

Nueve. Determinar la cuantía máxima de los riesgos que pueden asumirse en cada operación en relación con el riesgo total de la misma.

Diez. Determinar los porcentajes de riesgo por operaciones de reafianzamiento, que deberán computarse a los efectos de calcular el límite de la deuda garantizable por las Sociedades de Garantía Recíproca que suscriban la operación en origen.

Once. Fijar las condiciones del Fondo de Reserva para reafianzamiento que deberán constituir las Sociedades de Garantía Recíproca que realicen estas operaciones para hacer frente, en su caso, a los pagos derivados de las garantías otorgadas.

DISPOSICION FINAL

Se faculta al Ministerio de Economía y Comercio para dictar las normas necesarias para la aplicación y desarrollo de lo previsto en el presente Real Decreto.

Dado en Madrid a dieciocho de junio de mil novecientos ochenta y dos.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Economía y Comercio,
JUAN ANTONIO GARCIA DIEZ

19135 REAL DECRETO 1696/1982, de 9 de julio, por el que se prorroga la suspensión parcial de los derechos arancelarios de normal aplicación.

El Real Decreto setecientos sesenta y cuatro/mil novecientos ochenta, de dieciocho de abril, dispuso la suspensión parcial de los derechos arancelarios de normal aplicación, por razones de la coyuntura económica. Por subsistir las razones y circunstancias que motivaron dicha suspensión, resulta aconsejable su prórroga haciendo uso a tal efecto de la facultad conferida al Gobierno en el artículo sexto, apartado dos, de la vigente Ley Arancelaria.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Economía y Comercio, previa aprobación del Consejo de Ministros, en su reunión del día nueve de julio de mil novecientos ochenta y dos,

DISPONGO:

Artículo único.—En el período comprendido entre los días veintisiete de julio y veintiséis de octubre de mil novecientos ochenta y dos, ambos inclusive, seguirá vigente la suspensión parcial de los derechos arancelarios de normal aplicación establecida por el Real Decreto sesenta y cuatro/mil novecientos ochenta, de dieciocho de abril.

Dado en Madrid a nueve de julio de mil novecientos ochenta y dos.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Economía y Comercio,
JUAN ANTONIO GARCIA DIEZ

19136 ORDEN de 14 de junio de 1982 sobre condiciones de valoración de los bienes admitidos en garantía en el mercado hipotecario.

Ilustrísimo señor:

El artículo 37, 4, del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, autoriza al Ministerio de Economía y Comercio para dictar una Instrucción en la que consten las distintas normativas concretas que han de seguirse en la tasación de las agrupaciones o tipos de bienes admitidos en garantía de títulos hipotecarios.

La promulgación de normas objetivas de tasación surge de la necesidad de conseguir valores similares para los bienes hipotecables afectos al mercado hipotecario, con independencia de la Entidad que realice la tasación, de forma que se garantice que los préstamos hipotecarios posean un respaldo real conocido y se proporcione seguridad a los adquirentes de los títulos hipotecarios.

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

Primero.—1. La presente normativa será de aplicación obligada en la tasación de los bienes que vayan a constituirse en garantía hipotecaria de préstamos que formen parte de la cartera de cobertura de las cédulas y bonos hipotecarios emitidos por las Entidades financieras a que se refiere el artículo 2.º, 1, del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo.

2. Será igualmente obligatoria en la tasación de los bienes que garanticen las emisiones de títulos de renta fija con garantía hipotecaria de los promotores, constructores y Sociedades de arrendamiento financiero a que hace referencia el artículo 2.º, 2, del citado Real Decreto.

Segundo.—1. La tasación de los bienes inmuebles por naturaleza que no estén excluidos del mercado hipotecario por el artículo 31 del Real Decreto 685/1982 se clasifican, a efectos de la aplicación de normas de tasación homogéneas, en los siguientes grupos:

I.1. Edificios terminados y fructíferos.

I.1.1. Viviendas.

I.1.2. Locales de negocio.

I.1.2.1. Locales comerciales.

I.1.2.2. Locales de oficinas.

I.1.3. Alojamientos hoteleros.

I.1.4. Navas comerciales, industriales y de almacenamiento.

I.2. Edificios en construcción.

II. Solares.

II.1. Solares no industriales.

II.2. Solares industriales.

III. Fincas rústicas.

2. En el caso de bienes cuya definición no se ajuste a los grupos anteriormente enumerados, la valoración podrá hacerse de forma singular, si bien con criterios similares a los contenidos en la presente normativa.

3. Cuando se tasen inmuebles compuestos de departamentos destinados a diversos usos, se procederá a valorar cada uno de ellos conforme a la normativa correspondiente a su grupo, obteniéndose el valor total del inmueble como suma de los estimados para los departamentos que lo integran.

Tercero.—1. La recogida de las características básicas, jurídicas, físicas y técnicas definitivas del bien que se incluyen en la primera parte del informe de tasación se realizará por la cumplimentación de los anexos I que figuran en la instrucción de condiciones de valoración de cada grupo de bienes.

2. La segunda parte del informe, constituida por el conjunto de cálculos técnico-económicos conducentes a determinar el valor de tasación, se realizará por la cumplimentación de los anexos II que figuran en la instrucción de condiciones de valoración para cada grupo de bienes, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

a) El cálculo del valor de realización representa la valoración del criterio probado de mercado, a que hace referencia el artículo 35, d), del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo. Asimismo, las referencias a valores de explotación se identificarán con el criterio del valor en renta.

b) En el caso de que en un mismo bien existan partes con criterios de valoración distintos, se aplicará a cada una la que corresponda, y para calcular el valor total se integrará el valor de todas.

3. El informe de tasación irá fechado y firmado el día de su realización.

Cuarto.—Las normas generales de tasación para cada uno de los grupos de bienes hipotecables a que se refiere el número 2.º de la presente Orden, y que se reseñan en la instrucción que se acompaña a la misma, corresponden a una selección de los criterios que se consignan en el artículo 35 del Real Decreto citado, ajustada a las características especiales de aquellos grupos de bienes.

Quinto.—Los bienes sobre los que estén constituidas las garantías hipotecarias de la cartera de préstamos que mantienen las Entidades financieras para que sirvan de cobertura para la emisión de los títulos hipotecarios deberán estar valorados con criterios similares a los que se configuran para cada grupo de bienes en la presente instrucción. Asimismo, los créditos de cobertura deberán estar identificados separadamente del conjunto de la cartera de créditos a los efectos del efectivo control del volumen y garantía de las emisiones.

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

Lo que digo a V. I.

Madrid, 14 de junio de 1982.

GARCIA DIEZ

Ilmo. Sr. Subsecretario de Economía.

INSTRUCCION SOBRE VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO

I.1. EDIFICIOS TERMINADOS Y FRUCTIFEROS

I.1.1. VIVIENDAS

1. AMBITO DE APLICACION

La presente normativa es de aplicación a la valoración de viviendas o inmuebles destinados a viviendas de cualquier tipo.

Los garajes y anexos vinculados a las viviendas serán también tasados con arreglo a esta normativa.

2. DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA

Se cumplimentarán los estados que se incluyen como anexo número 1, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

0. Identificación de la garantía.

a) Clase de garantía.—Se indicará si se trata de un inmueble completo, un departamento o una vivienda unifamiliar.

b) Ubicación.—Se indicará la localidad, término municipal al que pertenece, partido judicial del que depende y provincia en que se encuadra. Igualmente se indicará la calle o lugar donde se sitúa, número del inmueble y, en su caso, piso y siglas identificativas.

c) Croquis de situación.—En hoja adjunta se incluirá un croquis de situación con suficientes referencias para identificar perfectamente la garantía.

1. Localidad.

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

a) Tipo de núcleo.—Se identificará, caso de no ser capital de provincia, si es cabecera comarcal, si es un núcleo satélite dependiente laboralmente de otro núcleo más importante o si es un pequeño núcleo autónomo, en cuanto a ocupación laboral se refiere.

b) Comunicaciones.—Se reseñarán los medios de transporte público que permitan el acceso a la localidad y, en todo caso, el tipo y estado de la carretera que hasta ella accede.

c) Población.—Se indicará su población de derecho según el último censo, así como si la población de hecho es significativamente diferente de la de derecho y, finalmente, se señalará si la población de derecho tiene tendencia al crecimiento, es estable o es decreciente.

d) Actividad dominante.—Se identificará el tipo dominante de ocupación laboral de la que depende el núcleo: Múltiple, comercial, industrial, minera, agraria, pesquera y turística.

e) Censo de viviendas.

f) Observaciones.—El tasador hará constar cuantas observaciones estime oportunas para una mejor caracterización de la localidad. En el caso de pequeños núcleos advertirá sobre el grado de conservación y habitabilidad de la generalidad de la vivienda. En caso de localidades turísticas, indicará a qué nivel llega a situarse la población total, incluida la flotante, en relación a la población de hecho, en los periodos de máxima afluencia.

2. Entorno.

El entorno próximo a la vivienda condiciona su valor en cuanto que en él deben encontrarse los equipamientos precisos para satisfacción de primeras necesidades, transportes que permitan la comunicación con zonas en las que se asientan los centros de trabajo y comercio especializado, etc. Se considera como amplitud del entorno la abarcada por un radio máximo de unos 500 metros, debiendo considerarse solamente aquella parte que resulta homogénea con el emplazamiento de la vivienda.

La caracterización del entorno se centrará en los siguientes puntos:

a) Tipificación.

a-1) Tipo:

— Urbano: Cuando el inmueble se sitúe en un área unida, sin solución de continuidad, con el casco del núcleo.

— Suburbano: Cuando el inmueble, aislado o formando parte de un polígono, se encuentre separado del casco por espacios sin edificar.

— Rural: Cuando esté el inmueble en área no urbanizada.

a-2) Consolidación:

Se refiere al grado existente de edificación. Los porcentajes se entenderán referidos a los máximos admisibles por las Ordenanzas vigentes.

a-3) Desarrollo:

— Terminado: Cuando se ha cubierto más del 90 por 100 del área edificable.

— Rápido: Cuando en diez años se ha construido, al menos, el 50 por 100 del área edificable.

— Medios: Cuando en diez años se ha construido entre el 25 y el 50 por 100 del área edificable.

— Lento: Cuando en diez años se ha construido menos del 25 por 100 del área edificable.

a-4) Caracterización:

— Residencial: Más del 60 por 100 se ocupa por inmuebles destinados a viviendas.

— Negocios y comercial: Más del 40 por 100 se ocupa por inmuebles destinados a oficinas, grandes almacenes, hoteles u otro uso comercial.

— Industrial: Más del 50 por 100 se ocupa por naves industriales.

— Rural: El entorno no está urbanizado y se dedica primordialmente a este uso.

a-5) Uso principal de las viviendas.—Se indicará si la mayoría se dedican a primera o segunda residencia.

a-6), a-7), a-8) y a-9) Los apartados de estos puntos quedan suficientemente explicitados en el cuadro general, sin más que decir que todos ellos se refieren a las edificaciones del entorno.

b) Infraestructuras.

Al igual que en el caso anterior, el cuadro general es suficientemente explícito al respecto.

c) Equipamiento y comunicaciones.

c-1) Comercial:

— De todo tipo: Cuando en el entorno próximo pueden ser adquiridos prácticamente todo tipo de artículos.

— Limitado: Cuando en dicho entorno los establecimientos comerciales se dedican fundamentalmente a la venta de artículos de primera necesidad.

— Escaso: Cuando no es posible adquirir en el entorno la totalidad de los artículos habituales de primera necesidad o el número de establecimientos es pequeño y escasamente surtido.

c-2) Escolar:

— Suficiente: Si existen Centros de primera y segunda enseñanza con número de plazas proporcionado a la población del entorno.

— Escaso: Cuando el número de plazas existentes es insuficiente o se limita a alguna etapa de la enseñanza escolar.

— No hay.

c-3) Plazas de aparcamiento:

— Suficiente: Cuando el espacio para aparcar vehículos, bien sea a cubierto bien en la calle, sea proporcionado a la población del entorno.

— Escaso: Cuando dicho espacio es insuficiente.

c-4) Comunicaciones:

— Abundante: Cuando la conexión con el centro de núcleos puede hacerse por diversos servicios públicos con cadencias no inferiores a tres o cuatro viajes por hora.

— Limitado: Cuando la cadencia de los servicios sea superior o se limite a un solo tipo de servicio público.

— No hay.

c-5) Asistencia médica:

— Suficiente: Cuando en el entorno definido existan ambulatorios de la Seguridad Social o clínicas privadas capaces de atender casos normales de enfermedad.

— Limitado: Cuando no es posible obtener todos los servicios de casos normales de enfermedad.

— No hay.

c-6) Equipamiento lúdico: Se refiere al equipamiento preciso para entretener el ocio: Salas de espectáculos, centros deportivos o cualquier otro de naturaleza similar.

d) Carácter socio-económico.

d-1) Nivel de renta de los habitantes del entorno o los que se asientan en las nuevas edificaciones, en caso de entorno en remodelación: Se especificará si es alto (más de 20 veces al salario mínimo), medio alto (entre 10 y 20 veces al salario mínimo), medio (entre cuatro y 10 veces el salario mínimo) o bajo (menos de cuatro veces el salario mínimo).

d-2) Revalorización de las viviendas:

— Creciente: Si el índice de precios de venta de viviendas aumenta más rápidamente que el índice medio de la localidad.

— Estable: Si el citado índice se mantiene a un nivel similar al medio de la localidad.

— Decreciente: Si la relación entre los índices es menor de la unidad.

d-3) Oferta de viviendas:

— Alta: Si más del 20 por 100 de las viviendas del entorno están en venta.

— Media: Si este número se mantiene entre el 5 y el 20 por 100.

— Baja: Si el número de viviendas en venta es menor del 5 por 100.

d-4) Demanda de viviendas:

— Alta: Si el tiempo que media entre la puesta a la venta de la vivienda y su realización no supera los seis meses.

— Media: Si dicho tiempo no supera un año.

— Baja: Si dicho tiempo se prolonga más de un año.

3. Terreno afecto al inmueble.

a) Características urbanísticas:

a-1) Superficie real.—Se indicará la superficie que quedará afectada al inmueble, descontando aquella que debe ser cedida al Ayuntamiento para uso público.

a-2) Forma.—Se adjuntará un croquis acotado, indicando la denominación de las lindes.

a-3) Calificación urbanística.—Se indicará la clase de calificación que corresponde al terreno afecto al inmueble, así como los aspectos jurídicos y de uso que determinen el grado de desarrollo urbanístico.

Los apartados de a-3) y el a-4) son suficientemente explícitos en el cuadro general.

b) Dotaciones de servicios a pie de solar.—Se indicarán aquellos servicios de que esté dotado el solar, aun cuando sea precisa la ejecución de obras, que contemplará el proyecto, para su disponibilidad efectiva. En este caso se indicará en el estado.

4. Inmueble.

Se considerará no sólo el bloque en que se ubique la vivienda, sino el conjunto de todos aquellos, en los que la vivienda tenga alguna participación, bien por sí misma, bien a través del bloque a que pertenece.

a) Distribución y uso de plantas.—Se adjuntará un croquis en alzado o sección, relativo al bloque o bloques que constituyan el inmueble, indicando las plantas sobre rasante y los sótanos existentes.

Junto a cada planta se indicará su uso: Número y tipo de viviendas, número y tipo de locales comerciales, garajes, trasteros, etc.

Los apartados b) y c) resultan suficientemente explícitos en el cuadro general.

5. Viviendas.

a) Identificación.—Se reseñará el tipo de vivienda y planta que ocupa.

b) Superficie.—En viviendas de protección pública se reseñará la superficie útil y la construida. Caso de carecer de este último dato, se multiplicará la superficie útil por la relación máxima, superficie construida/superficie útil, admitida por la legislación que regule tal tipo de viviendas.

En caso de viviendas que no gocen de protección pública, será preceptivo hacer constar la superficie útil.

c) Distribución.—Sólo se harán constar trasteros y garajes, caso de estar vinculados a las viviendas en cuestión.

d) Forma de tenencia.—Se especificará si el ocupante es propietario de la vivienda o la ocupa en régimen de alquiler.

Los apartados e) y f) resultan suficientemente explícitos en el estado general.

3. VALORACION

Se cumplimentará el estado que se incluye como anexo número 2, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

a) Valor de realización.—Se entiende por tal el que podría obtenerse en el mercado secundario, en el momento de la tasación, por la venta de la vivienda objeto de tasación, supuesta libre de contratos de inquilinato y de cualquier otra carga que grave o limite la propiedad.

La determinación del valor de realización se obtendrá como producto del «valor de reposición» y del «coeficiente de mercado».

A aquellas viviendas que, por hallarse acogidas a algún tipo de protección o ayuda pública, tengan una limitación legal de su precio de venta máximo, en primera o posteriores transmisiones, podrá asignárseles un valor de realización superior al máximo legal. Asimismo, y en caso de que la limitación sólo se refiera al precio en primera transmisión, el tasador debe tener en cuenta que tal precio puede ser más elevado que en el caso de que la vivienda fuera libre, dadas las favorables características de la financiación, que desaparecerían en caso de ejecución hipotecaria.

El valor de realización de garajes y trasteros se obtendrá estadísticamente en función de los precios alcanzados en la zona.

a-1) Valor de reposición.—Es el costo que supondría «reproducir» la vivienda objeto de valoración en el estado que presenta en el momento de la tasación.

El valor de reposición se compondrá mediante la suma de la repercusión del valor del solar por metro cuadrado construido y de las superestructuras y equipamientos sobre los que tiene participación la vivienda, así como el coste de la construcción.

El valor del solar debe estar estimado en función de los precios alcanzados en la zona y teniendo en cuenta las características especiales de su situación. Indirectamente puede ser obtenido su valor por la repercusión por unidad de superficie construida que alcanza en la zona. Si el solar no está ocupado al máximo de sus posibilidades, se corregirá al alza dicha repercusión.

El valor de costo de construcción—incluido beneficio del constructor—se estimará en función de los costes normales en la zona para edificios de similares características al objeto de valoración. Dicho coste se entiende por metro cuadrado construido, incluyendo las partes comunes de la edificación. En el caso de viviendas de protección pública, se pasará de superficie útil a superficie construida a través del coeficiente que marque

la Ley como máximo admisible. No se tendrán en cuenta locales comerciales ni garajes o anexos no vinculados.

Este coste de construcción será disminuido en la siguiente forma:

Caso de viviendas antiguas ya ocupadas y de sólida construcción, para las que pueda esperarse una vida útil superior a cien años:

— Con cero a cinco años de antigüedad se disminuirá el costo, estimado en un 10 por 100.

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

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

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

Caso de viviendas ya ocupadas, para los que no debe esperarse una vida útil superior a los cincuenta años:

— Con cero a cinco años se disminuirá el costo, estimado en un 10 por 100.

— Con seis a veinticinco años se aplicará una reducción adicional del 1,5 por 100 anual.

— Con veintiséis a cincuenta años se aplicará una reducción adicional a las dos anteriores del 2 por 100 anual.

Caso de viviendas pendientes de primera ocupación:

— Con cero a cinco años de antigüedad no se procederá a disminución alguna del costo.

— Con mayor antigüedad, y a partir de los seis años, se aplicarán los coeficientes reductores que correspondan, según se encuadre en uno de los dos casos anteriores.

Estados especiales de mala conservación o, por el contrario, de mejoras sustanciales deben corregir el valor hallado en uno u otro sentido. Con respecto a las mejoras, debe tenerse en cuenta el que su naturaleza suponga una revalorización apreciable por cualquier posible comprador y no respondan solamente a la satisfacción de una necesidad particular de su actual propietario.

El valor de reposición solamente se calculará para las viviendas y no para anexos, incluso vinculados.

a-2) Coeficiente de mercado.—Se entiende por tal la relación existente entre el precio de venta y el valor de reposición de una vivienda.

Este coeficiente alcanzará un valor máximo de 1,4, cuando se dé la coincidencia de una oferta baja en el entorno y una demanda alta, según los apartados d-3) y d-4) de la descripción.

En el caso de coincidir una oferta alta y una demanda baja, el coeficiente podrá ser inferior a la unidad.

a-3) Valor máximo legal.—Este valor es el que fija como máximo la legislación pertinente, en el caso de viviendas sujetas a algún tipo de régimen de protección oficial.

Se indicará, en su caso, el tipo de régimen al que está acogida la vivienda objeto de tasación y el precio máximo de venta autorizado por dicho régimen de protección.

b) Valor en renta.—Este valor es el atribuible a una vivienda como consecuencia de las rentas que produciría o produce, supuesta su cesión en arrendamiento.

Pueden presentarse dos casos:

— Viviendas de renta libre: Se tomará el valor de la renta que conste en contrato de arrendamiento, que de cualquier forma debe ser contrastado con los precios de alquiler imperantes en la zona, para viviendas de características similares a la de objeto de valoración.

— Viviendas de renta limitada: Se tomará, como máximo, el valor límite superior admitido por la Ley. Dicho valor puede ser corregido a la baja en función de las circunstancias de la zona y de la propia vivienda.

Mientras continúe vigente la actual Ley de arrendamientos urbanos se seguirá la siguiente normativa:

— En casos de contratos de inquilinato con ocupación de la vivienda anterior al 1 de enero de 1942, se procederá a capitalizar la renta anual legalmente actualizada, siempre que no supere al máximo legal, al tipo de interés del 3 por 100 anual.

— En caso de contratos de inquilinato con ocupación de la vivienda posterior al 1 de enero de 1942, se capitalizará la renta anual legalmente actualizada, siempre que no supere al máximo legal, al tipo de interés del 4,5 por 100 anual.

— En el caso de contratos de inquilinato con cláusula de revisión libre, se capitalizará la renta anual actualizada al tipo de interés del 10 por 100 anual.

c) Tasación.—El valor de tasación elegido será el menor de los resultantes, según los criterios aplicados a este grupo de bienes de coste de ejecución, al valor de capitalización, valor de mercado o realización, valor administrativo y valor de reposición que figuran en el anexo 2 subsiguiente sobre valoración.

3.1. Norma complementaria.—Caso de viviendas con superficie útil superior al doble de la máxima admitida para viviendas de carácter social que gocen de protección pública, se adoptará como máximo valor de realización el que correspondería a una vivienda de igual valor por metro cuadrado pero con una superficie igual al doble de la máxima admitida para las viviendas de protección pública. Para determinar el valor se aplicarán los criterios enunciados en los epígrafes anteriores.

2. ENTORNO	
c) Equipamientos y comunicaciones	c-1) Comercial: Suficiente <input type="checkbox"/> Insuficiente <input type="checkbox"/> No hay <input type="checkbox"/>
	c-2) Escolar: Suficiente <input type="checkbox"/> Insuficiente <input type="checkbox"/> No hay <input type="checkbox"/>
	c-3) Plazas de aparcamiento: Suficientes <input type="checkbox"/> Insuficientes <input type="checkbox"/>
	c-4) Comunicaciones: Suficientes <input type="checkbox"/> Insuficientes <input type="checkbox"/> No hay <input type="checkbox"/>
	c-5) Asistencia médica: Suficiente <input type="checkbox"/> Insuficiente <input type="checkbox"/> No hay <input type="checkbox"/>
	c-6) Equipamiento lúdico: Suficientes <input type="checkbox"/> Insuficientes <input type="checkbox"/> No hay <input type="checkbox"/>
d) Carácter socioeconómico	d-1) Nivel renta habitantes: Alto <input type="checkbox"/> Media alto <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Bajo <input type="checkbox"/>
	d-2) Revalorización de viviendas: Creciente <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Decreciente <input type="checkbox"/>
	d-3) Oferta de viviendas: Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>
	d-4) Demanda de viviendas: Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>
a) Características urbanísticas	a-1) Superficie real (m ²):
	a-2) Forma (adjuntar croquis acotado y con denominación de lindes):
	a-3) Calificación urbanística de acuerdo con el planeamiento vigente: Ocupación en superficie permitida, porcentaje ; ocupación en superficie efectiva, porcentaje Volumen edificable (m ² edificados/m ² solar): Alturas máximas permitidas:
	a-4) Uso de la superficie no edificada: Aparcamiento <input type="checkbox"/> Jardín <input type="checkbox"/> Zonas deportivas <input type="checkbox"/> Sin uso definido <input type="checkbox"/>
	a-5) Clasificación del suelo con especificación de cargas y cesiones:
b) Dotaciones de servicios a pie de solar	b-1) Agua : Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	b-2) Electricidad : Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	b-3) Gas ciudad : Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	b-4) Alcantarillado: Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	b-5) Teléfono : Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
b) Características constructivas	Distribución uso de planta Croquis, en alzado o sección, indicando plantas y destino de las mismas (en hoja adjunta):
	b-1) Cimentación: Pozos o zanjas corridas <input type="checkbox"/> Somera en terreno duro <input type="checkbox"/> Pilotes <input type="checkbox"/> Otra (indicar)
	b-2) Estructura: Metálica <input type="checkbox"/> Pórticos hormigón <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Muros ladrillo <input type="checkbox"/> Muros hormigón <input type="checkbox"/>
	b-3) Cerramientos exteriores: Fábrica ladrillo macizo y tabique <input type="checkbox"/> Bloques hormigón ligero <input type="checkbox"/> Hormigón armado <input type="checkbox"/>
	b-4) Aislamiento térmico-acústico: Existe <input type="checkbox"/> No existe <input type="checkbox"/>
	b-5) Fachada: Ladrillo visto <input type="checkbox"/> Enfoscado y pintado <input type="checkbox"/> Aplacado piedra <input type="checkbox"/> Aplacado cerámico <input type="checkbox"/> Otros (indicar)
	b-6) Cubierta: Plana visitable <input type="checkbox"/> Plana no visitable <input type="checkbox"/> Teja cerámica o cemento <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Pizarra <input type="checkbox"/> Otros (indicar).
	b-7) Carpintería exterior: Madera pintada <input type="checkbox"/> Madera barnizada <input type="checkbox"/> Hierro galvanizado <input type="checkbox"/> Hierro negro <input type="checkbox"/> Aluminio <input type="checkbox"/> Otros (indicar).
	b-8) Acabados en portal y escaleras (indicar).
	b-9) Ascensores (número):
	b-10) Fontanería: Cobre <input type="checkbox"/> Hierro galvanizado <input type="checkbox"/> Plástico <input type="checkbox"/> Fundición <input type="checkbox"/> Otros (indicar).
	b-11) Desagües generales: Fibrocemento <input type="checkbox"/> Plástico <input type="checkbox"/> Fundición <input type="checkbox"/> Otros (indicar).
	b-12) Portero automático: Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
b-13) Antena colectiva : Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
c) Urbanización y equipamiento	c-1) Área ajardinada (m ²):
	c-2) Área aparcamiento (m ²):
	c-3) Piscina (m ²): Revestimiento cerámico <input type="checkbox"/> Cemento pintado <input type="checkbox"/>
	c-4) Otras instalaciones comunes (describir):

ANEXO 2

Valoración

A) Valor de ejecución de bienes nuevos:

1. Valor unitario:

a) Coste de la construcción

Ptas/m² construido

B) Valor de capitalización de la renta:

a) Valor de capitalización de la renta

Valor unitario

Ptas/m² construido

C) Valor de reposición.

1. Valores unitarios.

Valor de reposición (viviendas):

— Repercusión de solar

Ptas/m² construido.

— Repercusión superestructuras y equipamientos

Ptas/m² construido.

— Coste de la construcción

Ptas/m² construido.

— Coeficiente de depreciación por antigüedad

Total valor reposición viviendas

Ptas/m² construido

D) Valor máximo legal.

Tipo de protección.

Valor legal máximo

Ptas/m² construido

VALORACION

E) Valor de realización:

1. Valores unitarios:

e-1) Valor de reposición (viviendas):

— Repercusión de solar

Ptas/m² construido.

— Repercusión superestructuras y equipamientos ...

Ptas/m² construido.

— Coste de la construcción

Ptas/m² construido.

— Coeficiente de depreciación por antigüedad ...

Total valor reposición viviendas

Ptas/m² construido

e-2) Coeficiente de mercado.

Estimación coeficiente de mercado

--

e-3) Valor máximo legal.

Tipo de protección. Valor legal máximo

Ptas/m ² construido

e-4) Valores unitarios de realización:

Viviendas

Ptas/m ² construido

Garajes

Ptas/plaza

Trasteros

Ptas/m ² construido

1. COSTE ACTUAL DE EJECUCION EN BIENES NUEVOS

Tipo de vivienda	Número de viviendas de cada tipo	Superficie construida m ²	Valor unitario m ²	Valor total de construcción de la vivienda	Valor total de construcción viviendas del mismo tipo

2. VALOR EN RENTA

c) Tasación

Tipo vivienda	Fecha de contrato	Fecha de ocupación	Renta anual	Valor capital		Tipo vivienda	Valor
Totales							

3. VALOR DE REALIZACION

Tipo de vivienda	Número de viviendas de cada tipo	Superficie construida m ²	Superficie útil m ²	Valor unitario ptas/m ² construido	Valor unitario ptas/m ² útil (1)	Valor vivienda	Valor garaje vinculado	Valor trastero vinculado	Valor total vivienda más anexos vinculados	Valor total viviendas del mismo tipo
Totales										

(1) Sólo en viviendas de protección pública.

4. VALOR MAXIMO LEGAL (1)

Tipo de vivienda	Número de viviendas de cada tipo	Tipo de protección	Valor máximo legal de la vivienda	Valor sobre viviendas del mismo tipo

(1) Solamente se consignará para viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

5. VALOR DE REPOSICION

Tipo de vivienda	Número de viviendas de cada tipo	Superficie construida	Valor unitario m ²	Valor total de reposición de la vivienda	Valor total de reposición de las viviendas del mismo tipo

I.1.2. LOCALES DE NEGOCIOS

I.1.2.1. Locales comerciales

1. AMBITO DE APLICACION

La presente normativa es de aplicación a la valoración de locales comerciales destinados al ejercicio de una actividad comercial, económica y/o administrativa, siempre que los mismos posean una planta a nivel de calle y en ella se desarrolle la actividad principal como establecimiento abierto al público.

2. DESCRIPCION DE LA GARANTIA

Se cumplimentarán los estados que se incluyen como anexo 1, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

0) Identificación de la garantía.

a) Clase de garantía: Se indicará el tipo de local ofrecido en garantía.

b) Ubicación: Se indicará la localidad, término municipal al que pertenece, partido judicial del que depende y provincia

en que se encuadra. Igualmente se indicará la calle o lugar donde se sitúa, número del inmueble y, en su caso, siglas identificativas.

c) Croquis de situación: En hoja adjunta se incluirá un croquis de situación con suficientes referencias para identificar perfectamente la garantía.

1) Localidad.

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

a) Tipo de núcleo: Se identificará, caso de no ser capital de provincia, si es cabecera comarcal, si es un núcleo satélite dependiente laboralmente de otro núcleo más importante o si es un pequeño núcleo autónomo en cuanto a ocupación se refiere.

b) Comunicaciones: Se reseñarán los medios de transporte público que permitan el acceso a la localidad y, en todo caso, el tipo y estado de la carretera que hasta ella accede.

c) Población: Se indicará su población de derecho según el último censo, así como si la población de hecho es significativamente diferente de la de derecho y, finalmente, se señalará si la población de derecho tiene tendencia al crecimiento, es estable o es decreciente.

d) Actividad dominante: Se identificará el tipo dominante de ocupación laboral de la que depende el núcleo: múltiple, comercial, industrial, minera, agraria, pesquera, turística.

e) Número de licencias industriales: la licencia comercial o industrial consiste en la autorización legal y fiscal para poder ejercer una actividad comercial o industrial, permitiendo su conocimiento saber el grado de dotación comercial de una zona. Las ramas corresponden a los siguientes tipos de actividad comercial:

- Rama 1: Alimentación.
- Rama 2: Textil.
- Rama 3: Madera, corcho, papel y artes gráficas.
- Rama 4: Piel, calzado y caucho.
- Rama 5: Química.
- Rama 6: Construcción, vidrio y cerámica.
- Rama 7: Metalúrgica.
- Rama 8: Energía eléctrica y mecánica, gas y agua.
- Rama 9: Actividades diversas.
- Otros: Hostelería: bares, cafeterías y restaurantes.

No siempre será posible disponer del número de licencias por comarcas o localidades y, por tanto, este apartado queda supeditado a esta posibilidad. Actualmente este impuesto depende de los Ayuntamientos y, en consecuencia, dicha información debe ser obtenida de los mismos.

f) Observaciones: El tasador hará constar cuantas observaciones estime oportunas para una mejor caracterización de la localidad. En caso de localidades turísticas indicará a qué nivel llega a situarse la población total, incluida la flotante, en relación a la población de hecho, en los períodos de máxima afluencia.

2) Entorno.

El entorno próximo al local comercial, esto es, su emplazamiento, condiciona su valor. Se considera como amplitud del entorno la abarcada por un radio máximo de unos 500 metros. La caracterización del entorno se centrará en los siguientes puntos:

a) Tipificación urbana.

a-1) Tipo:

- Urbano: cuando el inmueble se sitúe en un área unida, sin solución de continuidad, con el casco del núcleo.
- Suburbano: cuando el inmueble, aislado o formando parte de un polígono, se encuentre separado del casco por espacios sin edificar.
- Rural: cuando esté el inmueble en área no urbanizada.

a-2) Consolidación:

Se refiere al grado existente de edificación. Los porcentajes se entenderán referidos a los máximos admisibles por las ordenanzas vigentes.

a-3) Desarrollo:

- Terminado: cuando se ha cubierto más del 90 por 100 del área edificable.
- Rápido: cuando en diez años se ha construido al menos el 50 por 100 del área edificable.
- Medio: cuando en diez años se ha construido entre el 25 y el 50 por 100 del área edificable.
- Lento: cuando en diez años se ha construido menos del 25 por 100 del área edificable.

a-4) Caracterización:

- Residencial: más del 60 por 100 se ocupa por inmuebles destinados a viviendas.
- Negocios y comercial: más del 40 por 100 se ocupa por inmuebles destinados a oficinas, grandes almacenes, hoteles u otro uso comercial.
- Industrial: más del 50 por 100 se ocupa por naves industriales.
- Rural: el entorno no está urbanizado y se dedica primordialmente a este uso.

a-5) Uso principal de las viviendas: se indicará si la mayoría se dedican a primera o segunda residencia.

a-6), a-7), a-8) y a-9) Los apartados de estos puntos quedan suficientemente explicitados en el cuadro general, sin más que decir que todos ellos se refieren a las edificaciones del entorno.

b) Tipificación comercial.

Se trata de configurar las características comerciales de la zona donde se encuentra el local comercial, a través de la definición de aquellos rasgos que se consideran más sobresalientes para alcanzar dicho objetivo. Cualquiera de los conceptos

que aparecen desglosados en el anexo son suficientemente expresivos de su contenido y, por tanto, se prescinde de comentario adicional. No obstante, hay que indicar que para conformar los subapartados b-1) y b-2) se tendrán en cuenta las siguientes pautas:

1) Respecto al apartado b-1) se trata de identificar la zona en base al grado de existencia de locales comerciales, estén o no ocupados, pudiéndose así definir la zona como potencialmente comercial o no en virtud del grado de concentración de locales en la misma. Para la cualificación se tendrán en cuenta:

— Muy alta: cuando en la zona, más del 75 por 100 de los bajos de las construcciones sean destinados a locales comerciales.

— Alta: cuando en la zona, entre el 50 y el 75 por 100 de los bajos de las construcciones estén destinados a locales comerciales.

— Media: cuando en la zona, entre el 25 y el 50 por 100 de los bajos de las construcciones estén destinados a locales comerciales.

— Baja: cuando en la zona, hasta el 25 por 100 de los bajos de las construcciones estén destinados a locales comerciales.

2) Respecto al apartado b-2) se trata de identificar la zona en base al grado de ocupación de los locales existentes. A través de ello se podrá detectar si se trata o no de una zona realmente comercial. Para su cualificación se tendrá en cuenta:

— Saturado: cuando el nivel de ocupación alcance el nivel del 90-100 por 100.

— Alto: cuando el nivel de ocupación se encuentre entre el 75 y el 90 por 100.

— Medio: cuando el nivel de ocupación se encuentre entre el 50 y el 75 por 100.

— Bajo: cuando el nivel de ocupación sea inferior al 50 por 100.

c) Equipamiento.

Su contenido es suficientemente explícito, no necesitando por ello aclaración alguna.

3) Características del local comercial.

Al igual que en el apartado anterior, su contenido es suficientemente explícito, no necesitando aclaración alguna.

3. DETERMINACION DEL VALOR DE TASACION

La determinación del valor de tasación se efectuará por cumplimiento del estado incluido como anexo 2.

a) Valor de realización.

Se entiende por tal el que podría obtenerse en el mercado secundario en el momento de la tasación por la venta del local objeto de tasación, supuesto libre de contratos de arrendamiento y de cualquier otra carga que grave o limite la propiedad.

A la determinación del valor de realización se llegará por información estadística de los precios que se dan en la zona por metro cuadrado o, en su defecto, en otras similares.

Para ello se hará la investigación sobre no menos de tres locales comerciales, procurando reúnan características similares al objeto de tasación.

En función de los datos obtenidos, se asignará el precio que se considere más adecuado haciendo las correcciones oportunas.

b) Valor en renta.

Este valor es el atribuible al local comercial como consecuencia de las rentas que produciría o produce, supuesta su cesión en arrendamiento.

Solamente se determinará este valor en caso de locales arrendados en el momento de la tasación.

A tal efecto se comenzará por averiguar documentalmente el valor de la renta actual, registrada legalmente.

Mientras continúe vigente la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, se seguirá la siguiente normativa:

En caso de contratos de arrendamiento con ocupación del local anterior al 1 de enero de 1942 se procederá a capitalizar la renta anual estipulada, al tipo de interés del 3 por 100 anual.

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

En el caso de contratos de inquilinato con cláusula de revisión libre, se capitalizará la renta anual actualizada al tipo de interés del 10 por 100 anual.

c) Valor de tasación.

El valor de tasación elegido será el menor de los resultantes según los criterios aplicados a este grupo de bienes de coste de ejecución, valor de mercado o realización, valor de reposición y valor en renta, que figuran en el anexo 2 subsiguiente sobre valoración.

ANEXO 1

Descripción

0. IDENTIFICACION DE LA GARANTIA

- a) Clase de garantía:
- b) Ubicación: Localidad: Término municipal: Partido judicial:
 Provincia: Calle o lugar: número
- c) Croquis de situación (en hoja adjunta):

1. LOCALIDAD

- a) Tipo de núcleo: Capital de provincia Cabecera comarcal Satélite Autónomo
- b) Comunicaciones: Ferrocarril Aeropuerto Servicio regular de autobuses Tipo carretera: Ind.
- c) Población:
 Población de derecho (número habitantes): Diferencia población derecho, pob. hecho { Significativa positiva
 No significativa
 Significativa negativa
- Tendencia de la población de derecho: Creciente Estable Decreciente
- d) Actividad dominante: Múltiple Comercial Industrial Agraria Pesquera Minera Turística
 ¿La actividad dominante depende esencialmente de una sola Empresa? { Sí
 No
- e) Número de licencias industriales: Rama 1 Rama 2 Rama 3 Rama 4 Rama 5 Rama 6 Rama 7 Rama 8
 Rama 9 Otros
- f) Observaciones:

2. ENTORNO PROXIMO

a) Tipificación urbana

- a-1) Tipo: Urbano Suburbano Rural
- a-2) Consolidación: Construido más del 75 % ; del 75 al 50 % ; del 50 al 25 % ; menos del 25 %
- a-3) Desarrollo: Completo Rápido Medio Lento Paralizado
- a-4) Caracterización: Residencial Negocios y comercial Industrial Rural
- a-5) Uso principal de las viviendas: Primera residencia Segunda residencia
- a-6) Ordenación: Manzana cerrada Bloques aislados Vivienda unifamiliar Diversa
- a-7) Alturas: De 1 a 2 ; de 3 a 5 ; de 5 a 8 ; más de 8
- a-8) Calidad: Lujosa Media Modesta
- a-9) Antigüedad: Menos de 10 años ; de 10 a 20 años de 20 a 50 años
 Más de 50 años { Renovación: Menos del 10 %
 Renovación: Del 10 al 30 %
 Renovación: Más del 30 %

b) Tipificación comercial

- b-1) Existencia de locales incluso sin ocupar: Muy alta Alta Media Baja
- b-2) Nivel de ocupación de locales: Saturado Alta Medio Bajo
- b-3) Uso predominante de los locales: Alimentación y artículos de consumo diario Artículos de segunda necesidad Artículos suntuarios Especializado (indicar)
- b-4) Caso de entorno típicamente comercial, configuración: Una sola calle Una calle con adyacentes
 Varias calles paralelas y adyacentes
- b-5) Es zona peatonal: Sí No
- b-6) La garantía, en caso anterior se ubica: En calle principal En calle adyacente y próxima a calle comercial Ninguno de estos casos
- b-7) Caso de mayor comerciabilidad de una de las aceras: Está en la más comercial Está en la menos comercial
- b-8) Categoría comercial: Alta Media Baja
- b-9) Si existe un núcleo de atracción comercial, este es: Grandes almacenes Centro comercial Mercado Zona monumental Otros
- c-1) Comunicaciones: Suficientes Insuficientes
- c-2) Aparcamiento: Suficiente Insuficiente
- c-3) Servicios: Bancos Locales de espectáculos Restaurantes y cafeterías

3. CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL COMERCIAL

a) características físicas

- a-1) Plantas: Sótano Planta calle Entreplanta Otras
- a-2) Superficie por plantas: Sótano (m²) Planta calle (m²) Entreplanta (m²) Otras (m²) Total (m²)
- a-3) Longitud de fachada (m²): Hace esquina No hace esquina
- a-4) Caso de estar ocupado, especificar actividad y categoría:
- a-5) Edad del edificio en que se ubica: Menos de 5 años Entre 5 y 20 años Más de 20 años
- a-6) Si existe limitación de uso, indicar causa y uso limitado:
- a-7) Aseos (indicar número y tipo):
- a-8) Calefacción: Central Individual No hay
- a-9) Aire acondicionado: Central Individual No hay

b) Régimen de tenencia

- b-1) Uso directo por el propietario:
- b-2) Uso por arrendatario: Fecha de contrato: Fecha de ocupación:
Renta anual actual (pesetas): Cláusula de revisión de precios (indicar):

ANEXO 2

A) Valor de ejecución de bienes nuevos:

1. Valor unitario:

a) Coste de la construcción Ptas/m² construido

B) Valor de capitalización o de renta.

a) Valor de capitalización de la renta

Valor unitario

C) Valor de realización:

C-1) Valor de locales testigo.

Testigo	Dirección	Superficie total	Superficie planta calle	Superficie planta sótano	Superficie entreplanta	Longitud fachada	Precio pesetas

C-2) Valor de realización.

D) Valor de reposición:

1. Valores unitarios.

a-1) Valor de reposición:

- Repercusión de solar Ptas/m² construido.
- Repercusión superestructuras y equipamientos. Ptas/m² construido.
- Coste de la construcción Ptas/m² construido.

Coefficiente de depreciación por antigüedad

Total valor reposición

I.1.2.2. Locales de oficinas

1. AMBITO DE APLICACION DE LA NORMATIVA

La presente normativa es de aplicación a la valoración de oficinas o inmuebles destinados a oficinas de cualquier tipo.

Se entenderá que un local es oficina cuando su configuración o alguna disposición legal impida que su uso sea otro.

Cuando una oficina ocupe una vivienda acondicionada para aquel uso será tasada como vivienda, a menos que legalmente no pueda ser dedicada a otro uso.

Cuando una oficina ocupe un local situado en planta de calle será tasado como local comercial, a menos que legalmente no pueda ser dedicada a este uso.

En el caso de inmuebles completos destinados a oficinas, pero cuyos bajos sean dedicados a locales comerciales, éstos serán tasados de acuerdo con su normativa correspondiente.

2. DESCRIPCION DE LA GARANTIA

Se cumplimentarán los estados que se incluyen como anexo número 1, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

0) Identificación de la garantía.

a) Clase de garantía: Se indicará si se trata de un inmueble completo, un departamento o un local en planta de calle.

b) Ubicación: Se indicará la localidad, término municipal al que pertenece, partido judicial del que depende y provincia en que encuadra. Igualmente se indicará la calle o lugar donde se sitúa, número del inmueble y, en su caso, piso y siglas identificativas.

c) Croquis de situación: En hoja adjunta se incluirá un croquis de situación con suficientes referencias para identificar perfectamente la garantía.

1) Localidad.

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

a) Tipo de núcleo: Se identificará, caso de no ser capital de provincia, si es cabecera comarcal, si es un núcleo satélite dependiente laboralmente de otro núcleo más importante o si es un pequeño núcleo autónomo, en cuanto a ocupación laboral se refiere.

b) Comunicaciones: Se reseñarán los medios de transporte público que permitan el acceso a la localidad y, en todo caso, el tipo y estado de la carretera que hasta ella accede.

c) Población: Se indicará su población de derecho según el último censo, así como si la población de hecho es significativamente diferente de la de derecho y, finalmente, se señalará si la población de derecho tiene tendencia al crecimiento, es estable o es decreciente.

d) Actividad dominante: Se identificará el tipo dominante de ocupación laboral de la que depende el núcleo: Múltiple, comercial, industrial, minera, agraria, pesquera, turística.

e) Observaciones: El tasador hará constar cuantas observaciones estime oportunas para una mejor caracterización de la localidad. En caso de localidades turísticas indicará a qué nivel llega a situarse la población total, incluida la flotante, en relación a la población de hecho, en los periodos de máxima afluencia.

2) Entorno.

El entorno próximo al local, esto es, su emplazamiento, condiciona su valor en cuanto que en él deben encontrarse los equipamientos para satisfacción de primeras necesidades, transportes que permitan la comunicación con zonas en las que se asientan los centros de residencia, etc. Se considera como amplitud del entorno la abarcada por un radio de unos 500 metros.

La caracterización del entorno se centrará en los siguientes puntos:

a) Tipificación.

a-1) Tipo:

Urbano: Cuando el inmueble se sitúe en un área unida, sin solución de continuidad, con el casco del núcleo.

Suburbano: Cuando el inmueble, aislado o formando parte de un polígono, se encuentre separado del casco por espacios sin edificar.

Rural: Cuando esté el inmueble en área no urbanizada.

a-2) Consolidación:

Se refiere al grado existente de edificación. Los porcentajes se entenderán referidos a los máximos admisibles por las ordenanzas vigentes.

a-3) Desarrollo:

Terminado: Cuando se ha cubierto más del 90 por 100 del área edificable.

Rápido: Cuando en diez años se ha construido al menos el 50 por 100 del área edificable.

Medio: Cuando en diez años se ha construido entre el 25 y el 50 por 100 del área edificable.

Lento: Cuando en diez años se ha construido menos del 25 por 100 del área edificable.

a-4) Caracterización:

Residencial: Más del 60 por 100 se ocupa por inmuebles destinados a vivienda.

Negocios y comercial: Más del 40 por 100 se ocupa por inmuebles destinados a oficinas, grandes almacenes, hoteles u otro uso comercial.

Industrial: Más del 50 por 100 se ocupa por naves industriales.

Rural: El entorno no está urbanizado y se dedica primordialmente a este uso.

a-5) Uso principal de las viviendas:

Se indicará si la mayoría se dedican a primera o segunda residencia.

a-6), a-7), a-8) y a-9). Los apartados de estos puntos quedan suficientemente explicitados en el cuadro general, sin más que decir que todos ellos se refieren a las edificaciones del entorno.

b) Infraestructuras.

Al igual que en el caso anterior, el cuadro general es suficientemente explícito al respecto.

c) Servicios:

c-1) Se indicará si existen autoservicios de restauración a menos de 300 metros y su número, así como la existencia próxima de restaurantes de categoría adecuada para ser utilizados por el personal de las oficinas.

c-2), c-3) y c-4). No requieren explicación.

c-5) Se trata de conocer si la ubicación de la oficina posee buenas comunicaciones con diversos puntos de la ciudad, de forma tal que permita el fácil traslado a la misma de empleados y clientes.

c-6) No requiere explicación.

Los apartados restantes son suficientemente explícitos en los cuadros generales.

3. VALORACION

La valoración se obtendrá por cumplimentación del estado que se incluye como anexo número 2.

Los conceptos empleados en dicho estado responden a las siguientes definiciones:

a) Valor de realización.

Se entiende por tal el que podría obtenerse en el mercado secundario en el momento de la tasación, por la venta del local objeto de tasación, supuesto libre de contratos de inquilinato y de cualquier otra carga que grave o limite la propiedad.

La determinación del valor de realización se obtendrá como producto del «valor de reposición» y del «coeficiente de mercado».

El valor de realización de las plazas de garaje se obtendrá estadísticamente en función de los precios alcanzados en la zona.

a-1) Valor de reposición: Es el costo que supondría «reproducir» el inmueble objeto de valoración en el estado que presenta en el momento de la tasación.

El valor de reposición se compondrá mediante la suma de la repercusión del valor del solar por metro cuadrado construido y el coste de construcción.

El valor del solar debe ser estimado en función de los precios alcanzados en la zona y teniendo en cuenta las características especiales de su situación. Indirectamente puede ser obtenido su valor por la repercusión por unidad de superficie construida que alcanza en la zona.

El valor de costo de construcción—incluido beneficio del constructor—se estimará en función de los costes normales en la zona para edificios de similares características al objeto de valoración.

Este costo de construcción será disminuido en la siguiente forma:

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

— Con cero a cinco años de antigüedad, se disminuirá al costo estimado en un 10 por 100.

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

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

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

Caso de inmuebles o locales ya ocupados para los que no debe esperarse una vida útil superior a los cincuenta años.

- Con cero a cinco años, se disminuirá el costo estimado en un 10 por 100.
- Con seis a veinticinco años, se aplicará una reducción adicional del 1,5 por 100 anual.
- Con veintiséis a cincuenta años, se aplicará una reducción adicional a las dos anteriores, del 2 por 100 anual.

Caso de inmuebles o locales pendientes de primera ocupación.

- Con cero a cinco años de antigüedad, no se procederá a disminución alguna del costo.
- Con mayor antigüedad, y a partir de los seis años, se aplicarán los coeficientes reductores que correspondan, según se encuadre en uno de los dos casos anteriores.

Estados especiales de mala conservación o, por el contrario, de mejoras sustanciales, deben corregir el valor hallado en uno u otro sentido. Con respecto a las mejoras, debe tenerse en cuenta el que su naturaleza suponga una revalorización apreciable por cualquier posible comprador y no responda solamente a la satisfacción de una necesidad particular de su actual propietario. Asimismo, cuando se trate de edificios constituidos de numerosas oficinas, se tendrá en cuenta la influencia del ritmo de comercialización sobre la evolución de los precios de coste.

a-2) Coeficiente de mercado. Se entiende por tal la relación existente entre el precio de venta y el valor de reposición, de un inmueble o local.

Este coeficiente alcanzará un valor máximo de 1,4, cuando

se dé la coincidencia de una oferta baja y de una demanda alta, por las oficinas en la zona.

En el caso de coincidir oferta alta y demanda baja, el coeficiente de mercado podrá ser incluso inferior a la unidad.

b) Valor en renta.

Este valor es el atribuible a un local como consecuencia de las rentas que produciría o produce, supuesta su cesión en arrendamiento.

Mientras continúe vigente la actual Ley de Arrendamientos Urbanos se seguirá la siguiente normativa:

En caso de contratos de inquilinato con ocupación del local anterior al 1 de enero de 1942, se procederá a capitalizar la renta anual actualizada legalmente y siempre que no supere al máximo legal, al tipo de interés del 3 por 100 anual.

En caso de contratos de inquilinato con ocupación del local posterior al 1 de enero de 1942, se capitalizará la renta anual actualizada legalmente y siempre que no supere al máximo legal, al tipo de interés del 4,5 por 100 anual.

En el caso de contratos de arrendamiento con cláusula de revisión libre, se capitalizará la renta anual actualizada al tipo de interés del 10 por 100 anual.

c) Valor de tasación.

El valor de tasación elegido será el menor de los resultantes según los criterios aplicados a este grupo de bienes de coste de ejecución, valor de mercado o realización, valor de reposición y valor en renta, que figuran en el anexo 2 subsiguiente sobre valoración.

ANEXO 1

I.1.2.1. Locales de oficinas:

a) Clase de garantía:

b) Ubicación:

Localidad:

Término municipal:

Partido judicial:

Provincia:

Calle o lugar:

, número:

c) Croquis de situación (en hoja adjunta):

9. IDENTIFICACION DE LA GARANTIA

a) Tipo de núcleo: Capital de provincia Cabecera comarcal Satélite Autónomo

b) Comunicaciones: Ferrocarril Aeropuerto Servicio regular de autobuses Tipo de carretera: Ind.

c) Población:

Población de derecho (número habitantes): Diferencia población derecho, población hecho.

Significativa positiva

No significativa

Significativa negativa

Tendencia de la población de derecho: Creciente Estable Decreciente

d) Actividad dominante: Múltiple Comercial Industrial Agraria Pesquera Minera Turística

¿La actividad dominante depende esencialmente de una sola Empresa?

Si

No

e) Observaciones:

1. LOCALIDAD

2. ENTORNO

a) Tipificación

- a-1) Tipo: Urbano Suburbano Rural
- a-2) Consolidación: Construido más del 75 % ; del 75 al 50 % ; del 50 al 25 % ; Menos del 25 %
- a-3) Desarrollo: Completo Rápido Medio Lento Paralizado
- a-4) Caracterización: Residencial Negocios y comercial Industrial Rural
- a-5) Uso principal de las viviendas: Primera residencia Segunda residencia
- a-6) Ordenación: Manzana cerrada Bloques aislados Vivienda unifamiliar Dispersa
- a-7) Alturas: De 1 a 2 ; de 3 a 5 ; de 5 a 8 ; más de 8
- a-8) Calidad: Lujosa Media Modesta
- a-9) Antigüedad: Menos de 10 años ; de 10 a 20 años ; de 20 a 50 años ;
 Más de 50 años } Renovación: Menos del 10 %
 } Renovación: Del 10 al 30 %
 } Renovación: Más del 30 %

b) Infraestructura

- b-1) Pavimentación: Suficiente Insuficiente No existe
- b-2) Alcantarillado: Red general Fosas sépticas individuales
- b-3) Alumbrado público: Suficiente Insuficiente No existe
- b-4) Abastecimiento de agua: Red general Pozos individuales
- b-5) Suministro eléctrico: Existe No existe
- b-6) Gas ciudad: Existe No existe
- b-7) Servicio telefónico: Existe No existe
- b-8) Zonas ajardinadas: Abundantes Escasas No existen
- b-9) Conservación de las infraestructuras (indicar):

c) Servicios

- c-1) Cercanía de servicios de restauración: Autoservicios número Otros restaurantes } Abundantes
 } Escasos
- c-2) Oficinas bancarias: Suficientes Insuficientes
- c-3) Proximidad de Centros de Administración Pública: Próximos Lejanos
- c-4) Aparcamiento: Fácil Difícil
- c-5) Transporte público: Buena comunicación Comunicación deficiente No existe
- c-6) Hospedaje: Suficiente Insuficiente Categoría predominante:

3. TERRENO AFECTO AL INMUEBLE

a) Características urbanísticas

- a-1) Superficie real (m²):
- a-2) Forma (adjuntar croquis acotado y con denominación de lindes):
- a-3) Calificación urbanística:
 Ocupación en superficie permitida, porcentaje ; ocupación en superficie efectiva, porcentaje
 Volumen edificable (m² edificados/m² solar):
 Alturas máximas permitidas:

b) Dotaciones de servicios a pie de solar

- a-4) Uso de la superficie no edificada: Aparcamiento Jardín Sin uso definido
- b-1) Agua: Sí No
- b-2) Electricidad: Sí No
- b-3) Gas ciudad: Sí No
- b-4) Alcantarillado: Sí No
- b-5) Teléfono: Sí No

a) Distribución
uso de plantas

Croquis, en alzado o sección, indicando plantas y destino de las mismas (en hoja adjunta).

2. INMUEBLE

b) Características constructivas

- b-1) Cimentación: Pozos o zanjas corridas Somera en terreno duro Pilotes Otra (indicar):
- b-2) Estructura: Metálica Pórticos hormigón Madera Muros ladrillo Muros hormigón
- b-3) Cerramientos exteriores: Fábrica ladrillo macizo y tabique Bloques hormigón ligero Hormigón armado
- b-4) Aislamiento térmico-acústico: Existe No existe
- b-5) Fachada: Ladrillo visto Enfoscado y pintado Aplacado piedra Aplacado cerámico Otro (indicar):
- b-6) Cubierta: Plana visitable Plana no visitable Teja cerámica o cemento Fibrocemento Pizarra Otros (indicar):
- b-7) Carpintería exterior: Madera pintada Madera barnizada Hierro galvanizado Hierro negro Aluminio Otros (indicar):
- b-8) Acabados en portal y escaleras (indicar):
- b-9) Ascensores (número):
- b) b-10) Fontanería: Cobre Hierro galvanizado Hierro negro Otros (indicar):
- b-11) Desagües generales: Fibrocemento Plástico Fundición Otros (indicar):
- b-12) Portero automático: Sí No
- b-13) Antena colectiva: Sí No

c) Urbanización
y equipamiento

- c-1) Área ajardinada (m²):
- c-2) Área aparcamiento (m²):

5. OFICINAS

a) DISTRIBUCION

Tipo oficina	Planta	Superficie útil	Superficie construida	Número despachos	Número salas generales de trabajo	Número salas de juntas	Número de aseos	Número plazas de garaje	Locales auxiliares (indicar)

Si se trata de plantas diáfanos o con divisiones desmontables no se rellenan las columnas: 5, 6, 7 y 10.

5. OFICINAS	b) Confort	b-1) Calefacción: Central <input type="checkbox"/> Individual <input type="checkbox"/> No existe <input type="checkbox"/> Combustible: Carbón <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>		
		b-2) Aire acondicionado: Central <input type="checkbox"/> Individual <input type="checkbox"/> No hay <input type="checkbox"/>		
		b-3) Servicios comunes en el propio edificio: Salas de reuniones <input type="checkbox"/> Aulas <input type="checkbox"/> Salas de convenciones <input type="checkbox"/> Servicios de reprografía <input type="checkbox"/> Cafetería <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>		
	c) Acabados	Suelos	Paramentos	Carpintería interior
		c-1) Area dirección: c-2) Area despachos secundarios: c-3) Area salas generales de trabajo: c-4) Locales auxiliares: c-5) Aseos: c-6) Aparatos sanitarios, calidad:		
		Alta <input type="checkbox"/>	Media <input type="checkbox"/>	Baja <input type="checkbox"/>
6. REGIMEN DE TENENCIA	a) En uso por el propietario <input type="checkbox"/> b) En uso por arrendatario <input type="checkbox"/>			
	Características del arrendamiento: Fecha contrato		Fecha inicio ocupación Renta anual (pesetas): Cláusula de revisión precios: Otros datos de interés:	

ANEXO 2

A) Valor de ejecución de bienes nuevos:

1. Valor unitario:

a) Coste de la construcción

Ptas/m ² construido

B) Valor de capitalización o de renta:

a) Valor de capitalización de la renta

--

Valor unitario

--

B) Determinación del valor de realización:

1. Datos de base:

b-1) Valor de reposición:

1. Repercusión solar

Ptas/m² construido.

2. Coste de construcción

Ptas/m² construido.

Coefficiente de depreciación por antigüedad

Total valor de reposición

--

b-2) Coeficiente de mercado

Valor de realización de oficinas

Ptas/m² construido

Valor de realización de garajes

Ptas/plaza

C) Valor de reposición:

1. Valores unitarios:

a-1) Valor de reposición:

- Repercusión de solar Ptas/m² construido.
- Repercusión superestructuras y equipamientos ... Ptas/m² construido.
- Coste de la construcción Ptas/m² construido.

— Coeficiente de depreciación por antigüedad

Total valor reposición

1. COSTE ACTUAL DE EJECUCION EN BIENES NUEVOS

Tipo de vivienda	Número de oficinas de cada tipo	Superficie construida m ²	Valor unitario ptas/m ²	Valor total de construcción de la oficina	Valor total de construcción oficinas del mismo tipo

2. VALOR DE REALIZACION

Tipo de oficina	Número de oficinas de cada tipo	Superficie construida — m ²	Valor unitario ptas/m ² construido	Valor oficina	Valor garage vinculada	Valor total oficina más anexos vinculados	Valor total oficinas del mismo tipo
Totales							

5. VALOR DE REPOSICION

Tipo de vivienda	Número de oficinas de cada tipo	Superficie construida	Valor unitario ptas/m ²	Valor total de reposición de la oficina	Valor total de reposición de las oficinas del mismo tipo

b) VALOR EN RENTA

Tipo vivienda	Fecha de contrato	Fecha de ocupación	Renta anual	Valor capital	c) TASACION	
					Tipo vivienda	Valor

I.1.3. ALOJAMIENTOS HOTELEROS

1. AMBITO DE APLICACION

La presente normativa es de aplicación a todo edificio de servicio al público que se destina al alojamiento temporal, cualesquiera que sea su categoría y ubicación.

Quedan fuera del ámbito de esta normativa los acampamientos de cualquier tipo, así como los servicios complementarios de restauración, cuando se ubiquen aisladamente de un alojamiento hotelero, cuya valoración se regirá por el apartado I.1.2.1, correspondiente a locales comerciales.

2. DESCRIPCION DE LA GARANTIA

Se cumplimentaran los estados que se incluyen como anexo número 1, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

0) Identificación de la garantía.

a) Clase de garantía: Se indicará si se trata de un hotel, hostel, pensión, etc., y su categoría aceptada por la Secretaría de Estado de Turismo.

b) Ubicación: Se indicará la localidad, término municipal al que pertenece, partido judicial del que depende y provincia en que se encuadra. Igualmente se indicará la calle o lugar donde se sitúa, número del inmueble y, en su caso, piso y siglas identificativas.

c) Croquis de situación. En hoja adjunta se incluirá un croquis de situación con suficientes referencias para identificar perfectamente la garantía.

1) Localidad.

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

a) Tipo de núcleo: Se identificará, caso de no ser capital de provincia, si es cabecera comarcal, si es un núcleo satélite dependiente laboralmente de otro núcleo más importante o si es un pequeño núcleo autónomo, en cuanto a ocupación laboral se refiere.

b) Comunicaciones: Se reseñarán los medios de transporte público que permitan el acceso a la localidad y, en todo caso, el tipo y estado de la carretera que hasta ella accede.

c) Población: Se indicará su población de derecho según el último censo, así como si la población de hecho es significati-

vamente diferente de la de derecho y, finalmente, se señalará si la población de derecho tiene tendencia al crecimiento, es estable o es decreciente.

d) Actividad dominante: Se identificará el tipo dominante de ocupación laboral de la que depende el núcleo: Múltiple, comercial, industrial, minera, agraria, pesquera, turística.

e) Censo hotelero.

f) Observaciones. El tasador hará constar cuantas observaciones estime oportunas para una mejor caracterización de la localidad. En el caso de pequeños núcleos advertirá sobre el grado de conservación y habitabilidad de la generalidad de los alojamientos hoteleros. En caso de localidades turísticas indicará a qué nivel llega a situarse la población total, incluida la flotante, en relación a la población de hecho, en los periodos de máxima afluencia, y duración de estos periodos.

2. Entorno.

Las características del entorno próximo —unos 500 metros de radio— al alojamiento hotelero condiciona el grado de ocupación del mismo y la tipificación de la clientela.

a) Caracterización.

a-1) Tipo:

Urbano: Cuando el inmueble se sitúe en un área unida, sin solución de continuidad, con el casco del núcleo.

Urbanización turística: Caso de situarse en área ocupada por residencias secundarias o instalaciones típicas de centro turístico.

Aislado en carretera: Típico de hoteles de parada en ruta, cuando diste más de un kilómetro de un núcleo poblacional.

a-2) Ubicación en área urbana.

Se definirá para todo alojamiento ubicado en área urbana, su posición dentro de la ciudad: Céntrica, intermedia, periférica.

a-3) Caracterización del entorno.

La ubicación del hotel con respecto a la localización de centros de actividad de diversos tipos suele ser motivación de atracción específica hacia la clientela.

Administración pública: Cuando se sitúen en el entorno del alojamiento centros de administración pública, ya sea local, ya central.

Comercial y negocios: Cuando el alojamiento hotelero se sitúa en lugar de concentración de establecimientos bancarios, oficinas, centros de congresos, etc.

Residencial: Cuando se ubica en un área en que el entorno es esencialmente residencial.

Turístico: Si son centros de atracción turística lo que se sitúa en el entorno del hotel.

b) **Infraestructura.** Son suficientemente explícitas las indicaciones del estado general.

c) **Equipamiento y transporte.**

c-1) **Comercial.**

El viajero puede hallar en el entorno del hotel todo tipo de establecimientos comerciales donde adquirir regalos, artículos de lujo, etc. Se calificará de limitado cuando sea así el número de establecimientos comerciales del tipo indicado, en el entorno del hotel.

c-2) **Restaurantes.**

El viajero puede encontrar restaurantes abundantes y diversos en el entorno del hotel, en mayor o menor grado.

c-3) **Transporte público.**

Existen líneas de transporte público abundantes, limitadas o debe recurrirse a la utilización de vehículos propios o de alquiler.

c-4) **Aparcamiento y garaje.**

Es suficiente el que puede ser hallado en la zona o, por el contrario, es escaso.

c-5) **Equipamiento lúdico.**

Se entiende por tal el destinado a prestar servicios de ocupación del ocio. A efectos de calificar la abundancia o escasez se tendrá en cuenta aquellos que corresponden a la categoría del hotel.

c-6) **Equipamiento deportivo.**

Son suficientemente explícitas las indicaciones del estado general.

Los apartados de los puntos 3) y 4) no precisan explicación adicional.

3. INFORME DE TASACION

El informe de tasación se obtendrá por cumplimentación del estado que se incluye como anexo número 2.

Los conceptos empleados en dicho estado responden a las siguientes definiciones:

a) **Valor de reposición.**

Se entiende por tal el coste que supondría «reproducir» el inmueble objeto de valoración en el estado que presenta en el momento de la tasación.

El valor de reposición se compondrá mediante la suma del coste del solar y el coste de construcción.

El coste del solar debe ser estimado en función de los precios alcanzados en la zona y teniendo en cuenta las características de su situación.

El coste de construcción —incluido beneficio del constructor— se estimará en función de los costes normales en la zona, para edificios de características similares al objeto de valoración. Se tendrán en cuenta los equipamientos deportivos y de recreo del inmueble, siempre que correspondan a su categoría.

El coste de construcción será disminuido en la siguiente forma, por causa de la antigüedad del inmueble:

Edificios situados en centros urbanos y ya ocupados:

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

Con seis a diez años de antigüedad, se aplicará una reducción del 3 por 100 anual.

Con diez a veinte años de antigüedad, se aplicará una reducción del 4 por 100 anual.

Con veinte a treinta años de antigüedad, se aplicará una reducción del 1,5 por 100 anual.

Con más de treinta años, no se aplicarán nuevas reducciones.

Edificios situados en alta montaña, playas o lugares propicios a un intenso deterioro y ya ocupados:

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

Con tres a cinco años de antigüedad, se aplicará una reducción anual de 3 un tercio por 100 anual.

Con cinco a diez años de antigüedad, se aplicará una reducción anual del 5 por 100.

Con diez a veinte años de antigüedad, se aplicará una reducción anual del 3,5 por 100.

Con más de veinte años, no se aplicarán nuevas reducciones.

Edificios situados en centros urbanos pendientes de primera ocupación.

Con cero a dos años, no se aplicará reducción alguna.

Con tres a cinco años, se disminuirá el coste estimado en un 10 por 100.

Con mayor antigüedad y a partir de los seis años, se aplicarán los factores reductores del caso análogo para edificios ya ocupados.

Edificios situados en alta montaña, playas o lugares propicios a intenso deterioro, pendientes de primera ocupación:

Con cero a un año de antigüedad, no se aplicará reducción alguna.

Con uno a dos años de antigüedad, se disminuirá el coste estimado en un 10 por 100.

Con mayor antigüedad, y a partir de los tres años, se aplicarán los factores reductores del caso análogo para edificios ya ocupados.

b) **Valor de explotación.**

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

La estimación de tal valor se realizará determinando el máximo precio que un empresario medio estaría dispuesto a pagar por el inmueble con la condición de obtener una tasa interna de rendimiento mínimo —que debe previamente fijar el tasador— supuestos unos flujos de caja anuales durante el período de vida útil de la inversión.

La expresión de la que se deducirá el valor es la siguiente:

$$V = \frac{-C}{i+r} + \sum_{t=2}^{n+1} \frac{I-G}{(i+r)^t} + \frac{VR}{(i+r)^{n+1}}$$

donde:

V: Es el valor de explotación del inmueble a determinar.

C: Es el coste de acondicionamiento del inmueble para su explotación.

I: Son los ingresos (cobros) generados en la explotación por todos los conceptos.

G: Son los gastos (pagos) originados en la explotación.

VR: Es el valor residual de la inversión, transcurrida.

n: Es la vida útil de la explotación del alojamiento hotelero.

r: Es la tasa interna de rendimiento supuesta.

b-1) **Estimación del coste de acondicionamiento del inmueble.**

Comprenderá el costo en que debe incurrir el adquirente para amueblar y acondicionar el inmueble con arreglo a la categoría que le corresponda y el estado de conservación en que se encuentre.

Se supondrá que el adquirente recibe el inmueble vacío.

Se considera que el pago se efectúa al final del primer año, tras la adquisición del inmueble.

b-2) **Estimación de los ingresos anuales.**

Se estimarán los ingresos brutos anuales percibidos con motivo de la explotación del alojamiento hotelero, para lo cual será preciso fijar el grado de ocupación esperado y los precios de los servicios. Se supondrá que la explotación es de tipo medio, sin vinculación a cadenas hoteleras ni procedimientos extraordinarios de promoción.

Se explicitarán, al menos, los siguientes conceptos:

Alojamiento.
Comida, bar y bodega.
Banquetes.
Otros.

Se adoptará la simplificación de considerar iguales los ingresos de todos los años de la vida de la explotación y que se perciben al final de cada año a partir del final del segundo año, admitiendo así que se emplea un año en acondicionar el inmueble.

b-3) **Estimación de los gastos anuales.**

Se estimarán los gastos anuales producidos a causa de la explotación hotelera. Se adoptará la simplificación de considerar todos los capitales como propios del empresario.

Se explicitarán, al menos, los siguientes conceptos:

Personal (sueldo y salarios, incluso de personal directivo, manutención y Seguridad Social).
Materias primas (alimentos y bebidas).
Agua, gas, electricidad y teléfono.
Reparaciones, mantenimiento y reposiciones.
Seguros, impuestos y tasas.
Otros gastos.

Se adoptará la simplificación de considerar iguales los gastos de todos los años de la vida útil de la explotación y que se pagan al final de cada año a partir del segundo, por igual motivo que el expuesto en el caso de los ingresos.

b-4) Estimación del valor residual del inmueble.

Se tomará como tal el valor atribuible al solar en la fecha de la tasación.

b-5) Vida útil de la explotación.

Se supondrán treinta años, en caso de hoteles situados en centros urbanos, y veinte años en áreas de alta montaña, playas o zonas con condiciones propicias para producir un intenso deterioro en el inmueble. Estos plazos serán reducidos en función de la vida real del inmueble en la fecha de la tasación y de su estado de conservación.

b-6) Tasa interna de rendimiento.

Se utilizará la tasa media que cabe esperar para un hotel con un tipo medio de gerencia y de acuerdo con su categoría. Sin perjuicio de esto, reglamentariamente y por Orden ministerial, se establecerá la tasa mínima a emplear.

No debe olvidarse que los cálculos se realizan a precios constantes y, por tanto, el tipo de descuento utilizado como tasa interna de rendimiento será real y no nominal, es decir, sin corregir por expectativas inflacionarias.

c) Valor de tasación.

Se adoptará como valor de tasación el menor de los dos valores denominados, respectivamente, valor de reposición y valor de explotación.

ANEXO 1

Descripción

0. IDENTIFICACION DE LA GARANTIA

I.1.3. Alojamientos hoteleros:

a) Clase de garantía:

b) Ubicación: Localidad: Término municipal número: Partido judicial:

Provincia: Calle o lugar: c) Croquis de situación (en hoja adjunta).

1. LOCALIDAD

- a) Tipo de núcleo (1): Capital de provincia Cabecera comarcal Satélite Autónomo
- b) Comunicaciones: Ferrocarril Aeropuerto Servicio regular de autobuses Tipo carretera (indicar):
- c) Población:
 - Población de derecho (número habitantes): Diferencia población derecho, pob. hecho
 - Tendencia de la población de derecho: Creciente Estable Decreciente
- d) Actividad dominante: Múltiple Comercial Industrial Agraria Pesquera Minera Turística
 - La actividad dominante dependió esencialmente de una sola Empresa
- e) Censo de Centros de hospedaje: Número de hoteles por categorías Número de plazas por categorías
- f) Observaciones:

(1) En caso de emplazamiento aislado se referirá el censo a la población más próxima, indicando nombre de la misma y distancia.

2. ENTORNO

- a) Caracterización
 - a-1) Tipo: Urbano Urbanización turística Aislado en emplazamiento turístico Aislado en carretera
 - a-2) Ubicación en área urbana: Céntrica Intermedia Periférica
 - a-3) Caracterización del entorno: Administración pública Comercial y negocios Residencial Turístico Otros
- b) Infraestructura
 - b-1) Pavimentación: Suficiente Insuficiente No existe
 - b-2) Alcantarillado: Red general Fosas sépticas individuales
 - b-3) Alumbrado: Suficiente Insuficiente No existe
 - b-4) Abastecimiento de agua: Red general Pozos individuales
 - b-5) Suministro eléctrico: Existe No existe
 - b-6) Gas ciudad: Existe No existe
 - b-7) Servicio telefónico: Existe No existe
 - b-8) Zonas ajardinadas: Abundantes Escasas No existen
 - b-9) Conservación de las infraestructuras (indicar):
- c) Equipamiento y transporte
 - c-1) Comercial: De todo tipo Suntuario Escaso
 - c-2) Restaurantes: De todo tipo Limitados Escasos
 - c-3) Transporte público: Abundante Limitado No hay
 - c-4) Aparcamiento y garaje: Suficiente Escaso
 - c-5) Equipamiento lúdico: Locales de espectáculos { Abundantes Escasos No hay Salas de fiestas { Abundantes Escasas No hay Otros (indicar)
 - c-6) Equipamiento deportivo: Golf Tenis Puerto deportivo Otros (indicar):

3. TERRENO AFECTO AL INMUEBLE

a) Características urbanísticas

a-1) Superficie real (m²):

a-2) Forma (adjuntar croquis acotado y con denominación de lindes):

a-3) Calificación urbanística:
 Ocupación -en superficie permitida, porcentaje ; ocupación en superficie efectiva, porcentaje
 Volumen edificable (m² edificados/m² solar):
 Alturas máximas permitidas:

a-4) Uso de la superficie no edificada: Aparcamiento Jardín Zonas deportivas Sin uso definido

b) Dotaciones de servicios a pie de solar

b-1) Agua: Sí No

b-2) Electricidad: Sí No

b-3) Gas ciudad: Sí No

b-4) Alcantarillado: Sí No

b-5) Teléfono: Sí No

a) Caracterización general

a-1) Fecha inauguración:

a-2) Estado de conservación:

a-3) Categoría:

b) Distribución y uso de plantas

Croquis, en alzado o sección, indicando plantas y destino de las mismas (en hoja adjunta):

b) Características constructivas

b-1) Cimentación: Pozos o zanjas corridas Somera en terreno duro Pilotes Otra (indicar):

b-2) Estructura: Metálica Pórticos hormigón Madera Muros ladrillo Muros hormigón

b-3) Cerramientos exteriores: Fábrica ladrillo macizo y tabique Bloques hormigón ligero Hormigón armado

b-4) Aislamiento térmico-acústico: Existe No existe

b-5) Fachada: Ladrillo visto Enfoscado y pintado Aplacado piedra Aplacado cerámico Otros (indicar):

b-6) Cubierta: Plana visitable Plana no visitable Teja, cerámica o cemento Fibrocemento Pizarra Otros (indicar):

b-7) Carpintería exterior: Madera pintada Madera barnizada Hierro galvanizado Hierro negro Aluminio Otros (indicar):

b-8) Ascensores (número):

b-9) Fontanería: Cobre Hierro galvanizado Hierro negro Otros (indicar):

b-10) Desagües generales: Fibrocemento Plástico Fundición Otros (indicar):

c) Confort

c-1) Ascensores (número): Montacargas (número):

c-2) Teléfono interior: En todas las habitaciones En algunas habitaciones En ninguna habitación

c-3) Calefacción: Radiadores Climatizadores No hay
 Combustible: Carbón Electricidad Gas ciudad Gasóleo Otros gases

c-4) Agua caliente: En todas las habitaciones En ninguna habitación

c-5) Aire acondicionado: En habitaciones Sólo en comedor o salones No hay Central Individual

c-6) Instalación musical: En habitaciones Sólo comedor o salones No hay

c-7) Antena TV y FM: En todas las habitaciones Sólo en comedor o salones No hay

c-8) Garaje: Plazas a cubierto (número): Plazas a descubierto (número):

c-9) Otros (indicar):

d) Acabados	d-1) Area noble: Suelos	Paramentos	Carpintería interior		
	d-2) Habitaciones: Suelos	Paramentos	Carpintería interior		
	d-3) Cuartos de baño en habitaciones: Suelos	Paramentos	Carpintería interior		
	Tipo de aparatos sanitarios: Lujo	Medios	Modestos		
	Bañera	Plato ducha	Polibán	Bidé	Inodoro
	d-4) Aseos generales: Suelos	Paramentos			
Tipo de aparatos sanitarios: Lujo		Medios	Modestos		
d-5) Area cocina y sus servicios: Suelos	Paramentos	Carpintería interior	Instalaciones		
d-6) Servicio de lavandería: Instalaciones					

e-1) Habitaciones	Número de habitaciones exteriores:	Número de habitaciones interiores:	Total número de habitaciones:
	Número de suites:		
	Número de habitaciones dobles: Con baño completo	Con aseo	Sin baño
	Número de habitaciones sencillas: Con baño completo	Con aseo	Sin baño
	Número de habitaciones con terraza:	Sin terraza:	
	Dimensiones medias de suite (incluido salón y baño):		
	Dimensiones medias de habitación doble (incluido baño):		
	Dimensiones medias de habitación sencilla (incluido baño):		
Número de habitaciones de servicio:			

e) Distribución	e-2) Area noble	Salones número:	Superficie total (m ²):		
		Comedores número:	Superficie total (m ²)	Número de mesas:	Número de plazas:
		Cafeterías número:	Superficie total (m ²):		
		Salas de convenciones número:	Superficie media (m ²):	Superficie total (m ²):	
		Salón de actos número:	Superficie (m ²):	Plazas número:	
		Salón de bodas o banquetes número:	Superficie media (m ²):	Superficie total (m ²)	Capacidad total (plazas):

e-3) Equipamiento ludico	Sala de fiestas <input type="checkbox"/>	Capacidad (plazas):		
	Juegos de azar <input type="checkbox"/>	Capacidad (plazas):		
	Piscina aire libre <input type="checkbox"/>	Dimensiones:		
	Piscina cubierta <input type="checkbox"/>	Dimensiones:		
	Instalaciones deportivas:	Tenis (número de pistas):	Minigolf:	Otros:
	Sauna <input type="checkbox"/>			
Otros (indicar):				

e-4) Otro equipamiento	Locales comerciales interiores número:	
	Locales comerciales exteriores número:	

**ANEXO 2
INFORME DE VALORACION**

A) Determinación del valor de reposición:

- Valor del solar (ptas/m² × m²)
 - Coste de construcción (ptas/m² × m²)
 - Depreciación de la construcción por antigüedad
- Total valor de reposición (1 + 2 - 3) =

B) Determinación del valor de explotación o de renta.

Datos de base:

Tipo de organización	Explotación familiar	Empresa	Cadena hotelera	
Número de habitaciones dobles		Número de habitaciones sencillas		
Precios medios temporada alta: Habitación doble,		ptas/día; habitación sencilla,		ptas/día.
Precios medios temporada baja: Habitación doble,		ptas/día; habitación sencilla,		ptas/día.
Precios medios concertados con tour-operadores o similar (*)	Habitación doble	habitación sencilla	ptas/día.	ptas/día.

(*) Incluye comidas Sí No

Preços medios servicio de comidas:	ptas/comida.	
Número de pernoctaciones totales en régimen libre	Temporada alta: Habitaciones dobles,	; habitaciones sencillas,
	Temporada baja: Habitaciones dobles,	; habitaciones sencillas,
Número de pernoctaciones totales concertadas en tour-operadores	Temporada alta: Habitaciones dobles,	; habitaciones sencillas,
	baja: Habitaciones dobles,	; habitaciones sencillas,

Número medio de servicios de comidas:

Vida útil período de servicio de la explotación:

T. I. R. mínimo exigido:

Cálculo de ingresos anuales:

- Alojamiento
- Comida, bar y bodega
- Banquetes
- Otros (1)

Total ingresos

Cálculo de gastos anuales:

- Personal
- Material primas
- Agua, gas, electricidad, teléfono
- Reparaciones, mantenimiento y reposiciones
- Seguros, impuestos y tasas
- Otros gastos

Total gastos

(1) Especificar.

FLUJO DE CAJA

Año 0	Coste de adquisición del inmueble
Año 1	Coste de acondicionamiento
Año 2 y sig.	Ingresos-gastos
Año final	Valor residual

Valor en explotación =

Valor de tasación =

I.1.4. NAVES INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE ALMACENAMIENTO

1. AMBITO DE APLICACION

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

2. INFORME DESCRIPTIVO

El informe descriptivo se obtendrá por cumplimentación de los estados que se incluyen como anexo número 1; cuyo contenido por conceptos es el siguiente:

0. Identificación de la garantía.

- a) Clase de garantía: Se indicará el tipo de nave ofrecida en garantía indicando si es industrial, comercial o de almacenamiento.
- b) Ubicación: Se indicará la localidad, término municipal al que pertenece, partido judicial del que depende y provincia en que se encuadra. Igualmente se indicará la calle o lugar donde se sitúa, número del inmueble y, en su caso, siglas identificativas.
- c) Croquis de situación: En hoja adjunta se incluirá un croquis de situación con suficientes referencias para identificar perfectamente la garantía.

1. Localidad.

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

- a) Tipo de núcleo: Se identificará, caso de no ser capital de provincia, si es cabecera comarcal, si es un núcleo satélite dependiente laboralmente de otro núcleo más importante o si es un pequeño núcleo autónomo en cuanto a ocupación laboral se refiere.
- b) Comunicaciones: Se reseñarán los medios de transporte público que permitan el acceso a la localidad y, en todo caso, el tipo y estado de la carretera que hasta ella accede.
- c) Población: Se indicará su población de derecho según el último censo, así como si la población de hecho es significativamente diferente de la de derecho y, finalmente, se señalará si la población de derecho tiene tendencia al crecimiento, es estable o es decreciente.
- d) Actividad dominante: Se identificará el tipo dominante de ocupación laboral de la que depende el núcleo: Múltiple, comercial, industrial, minera, agraria, pesquera, turística.

e) Observaciones: El tasador hará constar cuantas observaciones estime oportunas para una mejor caracterización de la localidad.

2. Entorno.

El entorno próximo a la nave puede condicionar su valor. Se entenderá como entorno el espacio comprendido en un radio de unos 500 metros. La caracterización del entorno se realizará en los siguientes aspectos:

a) Tipificación urbanística.

a-1) Tipo:

- Urbano: Cuando el inmueble se sitúe en un área unida sin solución de continuidad con el casco del núcleo.
- Suburbano: Cuando el inmueble, aislado o formando parte de un polígono, se encuentre separado del casco por espacios sin edificar.
- Rural: Cuando el inmueble esté en área no urbanizada.
- Polígono industrial: Cuando el inmueble se sitúe en un área configurada como típicamente industrial, bien por estar así catalogada urbanísticamente, bien por ser de hecho zona de estas características.

a-2) Grado de edificación industrial: Los porcentajes se entenderán referidos a los máximos admisibles por las ordenanzas vigentes.

a-3) Ritmo de desarrollo:

- Terminado: Cuando se ha cubierto más del 90 por 100 del área edificable.
- Medio: Cuando en diez años se ha construido entre el 25 y el 50 por 100 de área edificable.
- Lento: Cuando en diez años se ha construido menos del 25 por 100 del área edificable.

a-4) Uso dominante del suelo:

- Residencial: Más del 60 por 100 es ocupado por inmuebles destinados a viviendas.
- Negocios y comercial: Más del 40 por 100 se ocupa por inmuebles destinados a oficinas, grandes almacenes, hoteles u otro uso comercial.
- Industrial: Más del 50 por 100 se ocupa por naves industriales.
- Rural: El entorno no está urbanizado y se dedica primordialmente a este uso.

b) Tipificación industrial.

Se pretende configurar las características industriales de la zona donde se encuentra el inmueble industrial, a través de la definición de aquellos rasgos que se consideran más sobresalientes para alcanzar dicho objetivo.

b-1) Tipo de industria admitida en la zona: Se pretende señalar qué tipo de actividad industrial tiene autorizada su instalación, de acuerdo con las ordenanzas de la zona.

b-2) Densidad de naves (incluso no ocupadas) en la zona:

— Se considerará muy alta, cuando más del 75 por 100 del suelo edificable del entorno esté ocupado por naves industriales.

— Alta, cuando esté ocupado entre el 50 y el 75 por 100 del suelo.

— Media, cuando esté ocupado entre el 25 y el 50 por 100 del suelo.

— Baja, cuando esté ocupado menos del 25 por 100 del suelo.

b-3) Nivel de ocupación de naves en la zona:

— Saturado: cuando más del 90 por 100 de las naves existentes se halla ocupado.

— Alto: cuando estén ocupadas entre el 75 y el 90 por 100 de las naves existentes.

— Medio: cuando estén ocupadas entre el 50 y el 75 por 100 de las naves existentes.

— Bajo: cuando estén ocupadas menos del 50 por 100 de las naves existentes.

b-4) Tipificación en las dimensiones de las naves:

Se considerará que existe tipificación cuando se trate de naves modulares o de dimensiones muy similares. En tal caso se indicará la dimensión media.

Los apartados b-5), b-6) y b-7) no precisan aclaraciones.

c) Infraestructuras.

Este apartado no necesita mayor aclaración que la contenida en el estado. Únicamente cabe llamar la atención sobre el punto c-5, en el que se trata de especificar si existen servicios comunes utilizables por las naves industriales, tales como servicio de télex, telégrafo y correos, básculas puente de uso público, servicios para reparación de vehículos, etc.

Los capítulos 3) y 4) están suficientemente explicitados en los estados del informe descriptivo.

3. DETERMINACION DEL VALOR DE TASACION

El informe de tasación se obtendrá por cumplimentación del estado que se incluye como anexo número 2.

Los conceptos empleados en dicho estado responden a las siguientes definiciones:

a) Valor de realización.

Se entiende por tal el que podría obtenerse en el mercado secundario, en el momento de la tasación, por la venta de la nave objeto de tasación, supuesta libre de contratos de inquilinato y de cualquier otra carga que grave o limite la propiedad.

La determinación del valor de realización se obtendrá como producto del «valor de reposición» y del «coeficiente de mercado».

a-1) Valor de reposición.—Es el costo que supondría «reproducir» la nave objeto de valoración en el estado que presenta en el momento de la tasación.

El valor de reposición se compondrá mediante la suma de la repercusión del valor del solar por metro cuadrado construido y el coste de construcción.

El valor del solar debe ser estimado en función de los precios alcanzados en la zona y teniendo en cuenta las caracte-

rísticas especiales de su situación. Indirectamente puede ser obtenido su valor por la repercusión por unidad de superficie construida que alcanza en la zona.

El valor de costo de la construcción —incluido beneficio del constructor— se estimará en función de los costes normales en la zona para edificios de similares características al objeto de valoración.

Este costo de construcción será disminuido en la siguiente forma:

Caso de naves ya ocupadas para las que no debe esperarse una vida útil superior a los treinta años:

— Con cero a cinco años, se disminuirá el costo estimado en un 10 por 100.

— Con seis a quince años, se aplicará una reducción adicional del 2,5 por 100 anual.

— Con dieciséis a treinta años, se aplicará una reducción adicional a las dos anteriores del 3 por 100 anual.

— Con más de treinta años, no se aplicarán ulteriores reducciones.

Caso de naves pendientes de primera ocupación:

— Con cero a cinco años de antigüedad no se procederá a disminución alguna del costo.

— Con mayor antigüedad y a partir de los seis años, se aplicarán los coeficientes reductores que correspondan, según el caso anterior.

Estados especiales de mala conservación o por el contrario de mejoras sustanciales, deben corregir el valor hallado en uno u otro sentido. Con respecto a las mejoras, debe tenerse en cuenta el que su naturaleza suponga una revalorización apreciable por cualquier posible comprador y no respondan solamente a la satisfacción de una necesidad particular de su actual propietario.

a-2) Coeficiente de mercado.—Se entiende por tal la relación existente entre el precio de venta y el valor de reposición de una nave.

Se tomará un valor de 1,4 en caso de coincidencia de baja oferta y alta demanda, pudiendo resultar el coeficiente inferior a 1 si la oferta es alta y la demanda baja.

b) Valor en renta.

Este valor es el atribuible a una nave como consecuencia de las rentas que produciría o produce, supuesta su cesión en arrendamiento.

Mientras continúe vigente la actual Ley de Arrendamientos Urbanos se seguirá la siguiente normativa:

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

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

— En el caso de contratos de arrendamiento con cláusula de revisión libre se capitalizará la renta anual actualizada al tipo de interés del 10 por 100 anual.

c) Valor de tasación.

El valor de tasación elegido será el menor de los resultantes según los criterios aplicados a este grupo de bienes de coste de ejecución, valor de realización, valor de reposición y valor en renta, que figuran en el anexo 2 subsiguiente sobre valoración.

ANEXO 1

0. IDENTIFICACION DE LA GARANTIA

I.1.4. Naves industriales:

a) Clase de garantía:

b) Ubicación: Localidad Término municipal

Calle o lugar

Partido judicial Provincia

número

c) Croquis de situación (en hoja adjunta).

1. LOCALIDAD

a) Tipo de núcleo: Capital de provincia Cabecera comarcal Satélite Autónomo

b) Comunicaciones: Ferrocarril Aeropuerto Servicio regular de autobuses Tipo carretera (indicar):

c) Población:

Población de derecho (número habitantes): Diferencia población derecho, población hecho { Significativa positiva
No significativa
Significativa negativa

Tendencia de la población de derecho: Creciente Estable Decreciente

d) Actividad dominante: Múltiple Comercial Industrial Agraria Pesquera Minera Turística

¿La actividad dominante depende esencialmente de una sola Empresa? { Sí
No

2. ENTORNO

a) Tipificación urbanística

- a-1) Tipo: Urbano Suburbano Polígono industrial Rural
- a-2) Grado de edificación industrial: Más del 75 % ; 25 al 75 % ; menos del 25 %
- a-3) Ritmo de desarrollo: Terminado Rápido Medio Lento
- a-4) Uso dominante del suelo: Residencial Negocios y comercial Industrial Rural

b) Tipificación industrial

- b-1) Tipo de industria admitida en la zona: Ligera Pesada Peligrosa Nociva Molesta o insalubre
- b-2) Densidad de naves (incluso no ocupadas): Muy alto Alto Medio Bajo
- b-3) Nivel de ocupación de naves en la zona: Saturado Alto Medio Bajo
- b-4) Existe tipificación en la dimensión de las naves: Sí No Indicar dimensión media caso existir.
- b-5) La zona de ubicación gozará de beneficios fiscales: Sí No
- b-6) Tipo predominante de industria: Indicar dimensión de industria y actividad.
- b-7) Facilidad de acceso: Buena Regular Mala

c) Infraestructuras y servicios

- c-1) Red vial: Adecuada Inadecuada No existe
- c-2) Saneamiento: Adecuado Inadecuado No existe
- c-3) Electrificación: Con limitación de potencia Sin limitación No existe
- c-4) Proximidad a estación o terminal de ferrocarril: Sí No
- c-5) Nivel de equipamiento de servicios: Alto Medio Bajo

3. TERRENO AFECTO AL INMUEBLE

a) Características urbanísticas

- a-1) Superficie real (m²):
- a-2) Forma (adjuntar croquis acotado y con denominación de lindes):
- a-3) Calificación urbanística:
 Ocupación en superficie permitida, porcentaje ; ocupación en superficie efectiva, porcentaje
 Volumen edificable (m² edificados/m² solar):
 Alturas máximas permitidas:
- a-4) Uso de la superficie no edificada: Aparcamiento Red vial interior Playas de maniobras y descarga
 Almacenamiento Intemperie Otros usos (indicar):

b) Dotaciones de servicios a pie de solar

- b-1) Agua: Sí No
- b-2) Electricidad: Sí No
- b-3) Gas ciudad: Sí No
- b-4) Alcantarillado: Sí No
- b-5) Teléfono: Sí No
- b-6) Terminal de ferrocarril: Sí No

4. CARACTERIZACIÓN DE LA NAVE

a) Características generales

- a-1) Superficie cubierta(m²): Dimensiones:
- a-2) Forma (adjuntar croquis):
- a-3) Altura libre:

b) Características constructivas

- b-1) Estructura: Metálica De hormigón
- b-2) Cubierta: Plana A dos aguas Dientes de sierra En arco
- b-3) Material de cubierta: Teja Fibrocemento Aluminio Chapa metálica Otras (indicar)
- b-4) Iluminación natural: Buena Regular Mala Tipo: Cenital Lateral
- b-5) Cerramientos exteriores: Ladrillo Hormigón Bloques de hormigón Metálica Otras
- b-6) Carpintería exterior: Hierro pintado Hierro galvanizado Aluminio Otros

c) Servicios

- c-1) Oficinas administrativas: Fuera de la nave propiamente dicha: Sí No Plantas: Superficie por planta: Nivel de calidad: Alto Medio Bajo
- Ocupando una zona de la propia nave: Sí No
- c-2) Normas de seguridad e higiene: Cumple No cumple
- c-3) Puente grúa: Existe No existe Indicar capacidad:

5. RÉGIMEN DE TENENCIA

- a) Uso directo por el propietario.
- b) Uso por el arrendatario: Características del arrendamiento: Fecha contrato. Fecha inicio ocupación. Renta anual (pesetas). Cláusula de revisión de precios.

ANEXO 2

A) Determinación del valor de realización:

a-1) Valor de reposición:

- 1. Repercusión solar (ptas/m² × m²)
- 2. Coste de construcción (ptas/m² × m²)
- Depreciación por antigüedad

Total valor de reposición

a-2) Coeficiente de mercado

Valor de realización

B) Determinación del valor en renta:

Renta anual
 Capitalización de la renta anual al por 100 anual

Total valor en renta

Valor de tasación

a-1) Valor de reposición:

1. Repercusión solar (ptas/m ² x	m ²)
2. Coste de construcción (ptas/m ² x	m ²)
Depreciación por antigüedad			

Total valor de reposición

I.2. EDIFICIOS EN REHABILITACION

1. AMBITO DE APLICACION

La presente normativa se refiere a todas aquellas edificaciones precisadas de una reparación importante para poder seguir cumpliendo el fin para el que fueron destinadas.

2. INFORME DE TASACION

Los edificios en rehabilitación tendrán un valor de tasación igual al que se estime puede asignárseles, una vez rehabilitados, menos la valoración de las obras necesarias para su término.

Para llevar esto a efecto se seguirá la normativa correspondiente, dentro del apartado de edificios terminados y fructíferos.

I.3. EDIFICIOS EN CONSTRUCCION

1. AMBITO DE APLICACION

La presente normativa es de aplicación a todo edificio en construcción.

2. INFORME DE TASACION

Los edificios en construcción serán tasados de acuerdo con el valor que se estime puede serles asignado, una vez terminados, conforme el proyecto que habrá sido presentado al solicitar el préstamo.

Para llevar esto a efecto se seguirá la normativa correspondiente, dentro del apartado de edificios terminados y fructíferos.

II. SUELO URBANO

II.1. SOLARES NO INDUSTRIALES

1. AMBITO DE APLICACION

A efectos de esta normativa, se entiende por solar la superficie de suelo urbano que reúne las características exigidas en el artículo 82 de la vigente Ley del Suelo (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril).

La presente norma será de aplicación a aquellos solares que la ordenanza correspondiente destine a uso residencial o a otros usos compatibles con este uso, bien mediante edificación en altura, bien mediante edificación unifamiliar.

2. DESCRIPCION DE LA GARANTIA

Se cumplimentarán los estados que se incluyen como anexo número 1, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

o) Identificación de la garantía.

a) Clase de garantía: Se indicará si se trata de un solar para una sola edificación o por el contrario para un conjunto de edificaciones.

b) Ubicación: Se indicará la localidad, término municipal al que pertenece, partido judicial del que depende y provincia en que se encuadra. Igualmente se indicará la calle o lugar donde se sitúa y número del inmueble que corresponderá en un futuro.

c) Croquis de situación.—En hoja adjunta se incluirá un croquis de situación con suficientes referencias para identificar perfectamente la garantía.

1) Localidad.

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

a) Tipo de núcleo: Se identificará, caso de no ser capital de provincia, si es cabecera comarcal, si es núcleo satélite dependiente laboralmente de otro núcleo más importante o si es un pequeño núcleo autónomo en cuanto a ocupación laboral se refiere.

b) Comunicaciones: Se reseñarán los medios de transporte público que permitan el acceso a la localidad y, en todo caso, el tipo y estado de la carretera que hasta ella accede.

c) Población: Se indicará su población de derecho según el último censo, así como si la población de hecho es significativamente diferente de la de derecho y, finalmente, se señalará si la población de derecho tiene tendencia al crecimiento, es estable o es decreciente.

d) Actividad dominante: Se identificará el tipo dominante de ocupación laboral de la que depende el núcleo: múltiple, comercial, industrial, minera, agraria, pesquera, turística.

e) Censo de viviendas.

f) Observaciones: El tasador hará constar cuantas observaciones estime oportunas para una mejor caracterización de la localidad. En el caso de pequeños núcleos advertirá sobre el grado de conservación y habitabilidad de la generalidad de la vivienda. En caso de localidades turísticas indicará a qué nivel llega a situarse la población total, incluida la flotante, en relación a la población de hecho, en los períodos de máxima afluencia.

2) Entorno.

El entorno próximo al solar condiciona su valor en cuanto que en él deben encontrarse los equipamientos precisos para satisfacción de primeras necesidades, transportes que permitan la comunicación con zonas en las que se asientan los centros de trabajo y comercio especializado, etc. Se considera como amplitud del entorno la abarcada por un radio máximo de unos 500 metros, debiendo considerarse solamente aquella parte que resulta homogénea con el emplazamiento del solar.

La caracterización del entorno se centrará en los siguientes puntos:

a) Tipificación.

a-1) Tipo:

— Urbano: Cuando la finca se sitúe en un área unida, sin solución de continuidad, con el casco del núcleo.

— Urbanizable: Cuando la finca, aislada o formando parte de un polígono, se encuentre separada del casco por espacios sin edificar.

— No urbanizable: Cuando esté la finca en área no urbanizada.

a-2) Consolidación:

Se refiere al grado existente de edificación. Los porcentajes se entenderán referidos a los máximos admisibles por las ordenanzas vigentes.

a-3) Desarrollo:

— Terminado: Cuando se ha cubierto más del 90 por 100 del área edificable.

— Rápido: Cuando en diez años se ha construido al menos el 50 por 100 del área edificable.

— Medio: Cuando en diez años se ha construido entre el 25 y el 50 por 100 del área edificable.

— Lento: Cuando en diez años se ha construido menos del 25 por 100 del área edificable.

a-4) Caracterización.

— Residencial: Más del 60 por 100 se ocupa por inmuebles destinados a viviendas.

— Negocios y comercial: Más del 40 por 100 se ocupa por inmuebles destinados a oficinas, grandes almacenes, hoteles u otro uso comercial.

— Industrial: Más del 50 por 100 se ocupa por naves industriales.

— Rural: El entorno no está urbanizado y se dedica primordialmente a este uso.

a-5) Uso principal de las viviendas: Se indicará si la mayoría se dedican a primera o segunda residencia.

a-6), a-7), a-8) y a-9) Los apartados de estos puntos quedan suficientemente explicitados en el cuadro general, sin más que decir que todos ellos se refieren a las edificaciones del entorno.

b) Infraestructuras.

Al igual que en el caso anterior, el cuadro general es suficientemente explícito al respecto.

c) Equipamiento y comunicaciones.

c-1) Comercial.

— De todo tipo: Cuando en el entorno próximo pueden ser adquiridos prácticamente todo tipo de artículos.

— Limitado: Cuando en dicho entorno los establecimientos comerciales se dedican fundamentalmente a la venta de artículos de primera necesidad.

— Escaso: Cuando no es posible adquirir en el entorno la totalidad de los artículos habituales de primera necesidad o el número de establecimientos es pequeño y escasamente surtido.

2. ENTORNO

a) Tipificación

a-1) Tipo: Urbano Suburbano Rural

a-2) Consolidación: Construido más del 75 % ; del 75 al 50 % ; del 50 al 25 % ; menos del 25 %

a-3) Desarrollo: Completo Rápido Medio Lento Paralizado

a-4) Caracterización: Residencial Negocios y comercial Industrial Rural

a-5) Uso principal de las viviendas: Primera residencia Segunda residencia

a-6) Ordenación: Manzana cerrada Bloques aislados Vivienda unifamiliar Diversa

a-7) Alturas: De 1 a 2 ; de 3 a 5 ; de 5 a 8 ; más de 8

a-8) Calidad: Lujosa Media Modesta

a-9) Antigüedad: Menos de 10 años ; de 10 a 20 años ; de 20 a 50 años

Más de 50 años

Renovación: Menos del 10 %

Renovación: Del 10 al 30 %

Renovación: Más del 30 %

b) Infraestructura

b-1) Pavimentación: Suficiente Insuficiente No existe

b-2) Alcantarillado: Red general Fosas sépticas individuales

b-3) Alumbrado público: Suficiente Insuficiente No existe

b-4) Abastecimiento de agua: Red general Pozos individuales

b-5) Suministro eléctrico: Existe No existe

b-6) Gas ciudad: Existe No existe

b-7) Servicio telefónico: Existe No existe

b-8) Zonas ajardinadas: Abundantes Escasas No existen

b-9) Conservación de las infraestructuras (indicar):

c) Equipamiento y comunicación

c-2) Escolar: Suficiente Insuficiente No hay

c-3) Plazas de aparcamiento: Suficientes Insuficientes

c-4) Comunicaciones: Suficientes Insuficientes No hay

c-5) Asistencia médica: Suficiente Insuficiente No hay

c-6) Equipamiento lúdico: Suficientes Insuficientes No hay

d) carácter socioeconómico

d-1) Nivel renta habitantes: Alto Medio alto Medio Bajo

d-2) Revalorización de viviendas: Creciente Estable Decreciente

d-3) Oferta de viviendas: Alta Media Baja

d-4) Demanda de viviendas: Alta Media Baja

3. SOLAR

a) Características urbanísticas

a-1) Superficie real (m²):

a-2) Forma (adjuntar croquis acotado y con denominación de lindes):

a-3) Calificación urbanística de acuerdo con el planeamiento vigente:

Ocupación en superficie permitida, porcentaje ; ocupación en superficie efectiva, porcentaje

Volumen edificable (m² edificados m² solar):

Alturas máximas permitidas:

b) Dotaciones de servicios a nivel de solar

b-1) Agua: Sí No

b-2) Electricidad: Sí No

b-3) Gas ciudad: Sí No

b-4) Alcantarillado: Sí No

b-5) Teléfono: Sí No

ANEXO 2
DETERMINACION DEL VALOR DE TASACION

Testigo	Dirección	Superficie m ²	Longitud fachada	Relación fondo/fachada	m ² construidos — m ² solar	Precio m ² de solar	Repercusión sobre m ² construcción

Observaciones:

Determinación del valor de tasación

$$\frac{\text{m}^2 \text{ construidos}}{\text{m}^2 \text{ de solar}} = \text{Repercusión del precio del suelo por m}^2 \text{ construido}$$

Valor de tasación

II.2. SOLARES INDUSTRIALES

1. AMBITO DE APLICACION

A efectos de esta normativa, se entiende por solar la superficie de suelo urbano que reúne las características exigidas en el artículo 82 de la vigente Ley del Suelo (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril).

La presente norma será de aplicación a aquellos solares para los que la ordenanza correspondiente admita el uso industrial, debiendo cumplir, en su caso, los requisitos exigidos por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Ello permitirá la calificación de un solar como apto o no para el desarrollo de alguna de estas actividades.

2. DESCRIPCION DE LA GARANTIA

El informe descriptivo se obtendrá por cumplimentación de los estados que se incluyen como anexo número 1, cuyo contenido por conceptos es el siguiente:

0. Identificación de la garantía.

a) Clase de garantía: Se indicará el tipo de solar ofrecido en garantía indicando si su aptitud es industrial, comercial o de almacenamiento.

b) Ubicación: Se indicará la localidad, término municipal al que pertenece, partido judicial del que depende y provincia en que se encuadra. Igualmente se indicará la calle o lugar donde se sitúa, número del inmueble y, en su caso, siglas identificativas.

c) Croquis de situación: En hoja adjunta, se incluirá un croquis de situación con suficientes referencias para identificar perfectamente la garantía.

1. Localidad.

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

a) Tipo de núcleo: Se identificará, caso de no ser capital de provincia, si es cabecera comarcal, si es un núcleo satélite dependiente laboralmente de otro núcleo más importante o si es un pequeño núcleo autónomo en cuanto a ocupación laboral se refiere.

b) Comunicaciones: Se reseñarán los medios de transporte público que permitan el acceso a la localidad y, en todo caso, el tipo y estado de la carretera que hasta ella accede.

c) Población: Se indicará su población de derecho según el último censo, así como si la población de hecho es significativamente diferente de la de derecho y, finalmente, se señalará si la población de derecho tiene tendencia al crecimiento, es estable o es decreciente.

d) Actividad dominante: Se identificará el tipo dominante de ocupación laboral de la que depende el núcleo: Múltiple, comercial, industrial, minera, agraria, pesquera, turística.

e) Observaciones: El tasador hará constar cuantas observaciones estime oportunas para una mejor caracterización de la localidad.

2. Entorno.

El entorno próximo al solar puede condicionar su valor. Se entenderá como entorno el espacio comprendido en un radio de unos 500 metros. La caracterización del entorno se realizará en los siguientes aspectos:

a) Tipificación urbanística.

a-1) Tipo.

— Urbano: Cuando la finca se sitúe en un área unida sin solución de continuidad con el casco del núcleo.

Suburbano: cuando la finca, aislada o formando parte de un polígono se encuentre separada del casco por espacios sin edificar.

Rural: cuando la finca esté en área no urbanizada.

Polígono industrial: cuando la finca se sitúe en un área configurada como típicamente industrial, bien por estar así catalogada urbanísticamente, bien por ser de hecho zona de estas características.

a-2) Grado de edificación industrial: los porcentajes se entenderán referidos a los máximos admisibles por las ordenanzas vigentes.

a-3) Ritmo de desarrollo:

Terminado: cuando se ha cubierto más del 90 por 100 del área edificable.

Medio: cuando en diez años se ha construido entre el 25 y el 50 por 100 del área edificable.
Lento: cuando en diez años se ha construido menos del 25 por 100 de área edificable.

a-4) Uso dominante del suelo:

Residencial: más del 60 por 100 es ocupado por inmuebles destinados a viviendas.

Negocios y comercial: más del 40 por 100 se ocupa por inmuebles destinados a oficinas, grandes almacenes, hoteles u otro uso comercial.

Industrial: más del 50 por 100 se ocupa por naves industriales.

Rural: el entorno no está urbanizado y se dedica primordialmente a este uso.

b) Tipificación industrial.

Se pretende configurar las características industriales de la zona donde se encuentra el solar industrial a través de la definición de aquellos rasgos que se consideran más sobresalientes para alcanzar dicho objetivo.

b-1) Tipo de industria admitida en la zona: se pretende señalar qué tipo de actividad industrial está autorizada su instalación de acuerdo con las ordenanzas de la zona.

b-2) Densidad de naves (incluido no ocupadas) en la zona:

— Se considerará muy alta, cuando más del 75 por 100 de suelo edificable del entorno esté ocupado por naves industriales.

— Alta, cuando esté ocupado entre el 50 y el 75 por 100 del suelo.

— Media, cuando esté ocupado entre el 25 y el 50 por 100 del suelo.

— Baja, cuando esté ocupado menos del 25 por 100 del suelo.

b-3) Nivel de ocupación de naves en la zona.

— Saturado: cuando más del 90 por 100 de las naves existentes se halla ocupado.

— Alto: cuando estén ocupadas entre el 75 y el 90 por 100 de las naves existentes.

Medio: cuando estén ocupadas entre el 50 y el 75 por 100 de las naves existentes.

— Bajo: cuando estén ocupadas menos del 50 por 100 de las naves existentes.

b-4) Tipificación en las dimensiones de las naves.

Se considerará que existe tipificación cuando se trate de naves modulares o de dimensiones muy similares. En tal caso se indicará la dimensión media.

Los apartados b-5), b-6) y b-7) no precisan aclaraciones.

c) Infraestructuras.

Este apartado no necesita mayor aclaración que la contenida en el estado. Únicamente cabe llamar la atención sobre el punto c-5 en el que se trata de especificar si existen servicios comunes utilizables por las naves industriales, tales como servicio de télex, telégrafo y correos, básculas puente de uso público, servicios para reparación de vehículos, etc.

Los capítulos 3) y 4) están suficientemente explicitados en los estados del informe descriptivo.

3. DETERMINACION DEL VALOR DE TASACION

El valor de tasación constituye la estimación del precio más probable que un comprador medio estaría dispuesto a pagar por el solar en el mercado libre, habida cuenta de sus circunstancias físicas, legales o de otro tipo, siéndole exigido el precio de la transacción al contado.

El valor de tasación será consecuencia de la repercusión que ofrezca el precio del suelo, sobre la potencial edificación que sobre él se asienta, habida cuenta de lo que permitan las ordenanzas, aplicadas, en particular, al objeto de tasación.

Para la determinación del valor de tasación se partirá de la investigación de los precios que se registran en la zona para solares de similares características, pudiendo también, indirectamente, obtener su precio a partir de la repercusión del precio del suelo sobre el metro cuadrado construido que se considera como habitual en la zona del volumen edificable.

El tasador partirá de la investigación de no menos de tres testigos, sitos en la zona, y de características similares al objeto de tasación.

En función de los datos disponibles y las características propias del solar, el tasador fijará el valor de tasación.

ANEXO 1

0. IDENTIFICACION DE LA GARANTIA	II.2. Solares industriales:			
	a) Clase de garantía:			
	b) Ubicación: Localidad	Término municipal	Partido judicial	Provincia
	Calle o lugar		, número	
c) Croquis de situación (en hoja adjunta).				

1. LOCALIDAD

- a) Tipo de núcleo: Capital de provincia Cabecera comarcal Satélite Autónomo
- b) Comunicaciones: Ferrocarril Aeropuerto Servicio regular de autobuses Tipo carretera (indicar):
- c) Población:
 - Población de derecho (número habitantes): Diferencia población derecho, población hecho
 - Significativa positiva
 - No significativa
 - Significativa negativa
 - Tendencia de la población de derecho: Creciente Estable Decreciente
- d) Actividad dominante: Múltiple Comercial Industrial Agraria Pesquera Minera Turística
- ¿La actividad dominante depende esencialmente de una sola Empresa?
 - Sí
 - No

2. ENTORNO

- a) Tipificación urbanística
 - a-1) Tipo: Urbano Suburbano Polígono industrial Rural
 - a-2) Grado de edificación industrial: Más del 75 por 100 25 al 75 por 100 Menos del 25 por 100
 - a-3) Ritmo de desarrollo: Terminado Rápido Medio Lento
 - a-4) Uso dominante del suelo: Residencial Negocios y comercial Industrial Rural
- b) Tipificación industria
 - b-1) Tipo de industria admitida en la zona: Ligera Pesada Peligrosa Nociva Molesta o insalubre
 - b-2) Densidad de naves (incluso no ocupadas): Muy alto Alto Medio Bajo
 - b-3) Nivel de ocupación de naves en la zona: Saturado Alto Medio Bajo
 - b-4) Existe tipificación en la dimensión de las naves: Sí No Indicar dimensión media caso existir:
 - b-5) La zona de ubicación goza de beneficios fiscales: Sí No
 - b-6) Tipo predominante de industria: Indicar dimensión de industria y actividad.
 - b-7) Facilidad de acceso: Buena Regular Mala
- c) Infraestructuras y servicios
 - c-1) Red vial: Adecuada Inadecuada No existe
 - c-2) Saneamiento: Adecuado Inadecuado No existe
 - c-3) Electrificación: Con limitación de potencia Sin limitación No existe
 - c-4) Proximidad a estación o terminal de ferrocarril: Sí No
 - c-5) Nivel de equipamiento de servicios: Alto Medio Bajo

3. SOLAR

- a) Características urbanísticas
 - a-1) Superficie real (m²):
 - a-2) Forma (adjuntar croquis acotado y con denominación de lindes):
 - a-3) Calificación urbanística:
 - Ocupación en superficie permitida, porcentaje
 - Ocupación en superficie efectiva, porcentaje
 - Volumen edificable (m² edificados/m² solar):
 - Alturas máximas permitidas:
 - a-4) Uso de la superficie no edificada: Aparcamiento Red vial interior Playas de maniobras y descarga Almacenamiento Intemperie Otros usos (indicar):
- b) Dotaciones de servicios a pie de solar
 - b-1) Agua Sí No
 - b-2) Electricidad Sí No
 - b-3) Gas ciudad Sí No
 - b-4) Alcantarillado Sí No
 - b-5) Teléfono Sí No
 - b-6) Terminal de ferrocarril Sí No

ANEXO 2
DETERMINACION DEL VALOR DE TASACION

Testigo	Dirección	Superficie m ²	Longitud fachada	Relación fondo/fachada	m ² construidos — m ² solar	Precio m ² de solar	Repercusión sobre m ² construcción
1							
2							
3							
4							

Observaciones:

Determinación del valor de tasación

$$\frac{\text{m}^2 \text{ construibles}}{\text{m}^2 \text{ de solar}} =$$

Repercusión del precio del suelo por m² ... construido:

Valor de tasación

III. FINCAS RUSTICAS

1. AMBITO DE APLICACION

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

A efectos de esta normativa, se considera finca rústica a toda aquella que se asienta en terreno no urbano, debiendo dedicarse, efectiva o potencialmente, al desarrollo de una actividad agrícola o pecuaria, posibilitada por las características adecuadas de su suelo.

Quedan expresamente excluidas de esta normativa las fincas asentadas sobre terreno forestal, según queda definido en el artículo primero, apartados segundo y tercero, de la vigente Ley y Reglamento de Montes.

2. DESCRIPCION DE LA GARANTIA

La descripción de la garantía se obtendrá por cumplimiento de los estados que se incluyen como anexo número 1.

0) Identificación de la finca.

a) Nombre por el que se conoce:

Se indicará el nombre con que aparece inscrita en la escritura de propiedad (compraventa, cesión, herencia, etc.), y aquel por el que es conocida habitualmente en la zona, caso de no coincidir con el primero.

b) Linderos:

Se indicarán los que aparecen descritos en la inscripción registral, indicando, además, si están claramente definidos natural o artificialmente, las características y, en su caso, denominación de tales linderos.

c) Superficie total:

Se indicará la que consta en el Registro de la Propiedad, indicando si aparentemente existe coincidencia con la superficie real o, por el contrario, presenta desviaciones en uno u otro sentido.

Se indicará la relación existente entre la superficie de la finca y la superficie modal de la zona. Se considerará que tal relación es alta, si resulta ser superior a dos; media, si la relación está comprendida entre 0,50 y 2; baja, si es inferior a 0,50.

d) Identificación registral:

Se indicará número de registro, libro, tomo, folio. Si registralmente la finca aparece dividida en parcelas, cada una de éstas será considerada, a todos los efectos, como finca distinta.

e) Identificación catastral:

Se indicará, si se conoce, número de la hoja, polígono, finca y fecha del catastro.

f) Localización general:

Se adjuntará un croquis en que se indique claramente la situación de la finca en relación a núcleos próximos, haciendo figurar redes viales de cualquier tipo, accidentes geográficos notables e infraestructuras permanentes (canales de riego, líneas eléctricas, etc.).

g) Localización de detalle:

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

h) Ubicación:

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

En su caso, se hará mención de la comarca geográfica en la que se halla enclavada, así como la designación local del paraje o lugar si, efectivamente, existe tal designación.

1) Entorno.

Las características del entorno, como factores influyentes en el valor, serán descritas de acuerdo con las instrucciones que se acompañan. Se considerará como entorno el espacio, de mayor o menor amplitud, que rodea la finca en el cual se perciben características homogéneas, tanto físicas como estructurales, así como análogos hábitos de explotación y dependencia en cuanto a centros de aprovisionamiento y mercados. En cualquier caso, el entorno elegido no recogerá puntos distantes en más de 10 kilómetros de la finca objeto de tasación.

a) Tipificación de las explotaciones del entorno.

a-1) Delimitación.

Sobre el croquis de localización general —punto f) del apartado 0) de este anexo— se señalarán los límites considerados

para el entorno, indicándose en las observaciones cuantos datos se consideren adecuados para justificar tal delimitación: entorno natural claramente delimitado, entorno parcial dentro de una comarca que con características homogéneas posee mayor amplitud que la elegida, etc.

a-2) Tipo de explotación agraria predominante.

Se refiere, naturalmente, a la de las fincas del entorno, que puede no ser coincidente con la de la finca objeto de tasación, lo que, en tal caso, será indicado en las observaciones.

a-3) Dimensión predominante de las fincas.

Los datos que determinan esta caracterización pueden ser obtenidos del último censo agrario disponible. Para ello se indicará el estrato dimensional por debajo del cual se sitúan, respectivamente, el 25 por 100, el 50 por 100 y el 75 por 100 de las fincas del entorno.

Asimismo se harán constar los estratos dimensionales por debajo de los cuales las fincas correspondientes ocupan, respectivamente, el 25 por 100, el 50 por 100 y el 75 por 100 de la superficie del entorno.

b) Equipamiento.

Se trata de caracterizar los equipamientos que permiten o facilitan la explotación agraria del entorno.

Los datos solicitados en el estado general son suficientemente explícitos para no requerir más aclaraciones. El punto b-3) toma como punto de referencia la finca objeto de tasación.

c) Infraestructuras y su relación con la finca.

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

2) Caracterización agrológica de la finca.

A través de esta caracterización, adoptada de las normas del «U. S. Soil Conservation Service» y al uso en la administración española, se pretende obtener información acerca de la aptitud para el cultivo de la finca.

Puede ser utilizada la información procedente de la mapificación de España a escala 1/50.000, en que se recoge la clasificación agrológica del país, publicadas por el Ministerio de Agricultura.

3) Masas de cultivo de la finca.

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

4) Regadío.

La caracterización de la explotación en riego que pueda existir en la finca tiene una importancia extraordinaria, dada su incidencia en el valor de la misma. Por ello, se cuidará particularmente la cumplimentación de este apartado. Los puntos a-3), a-4), a-5) y a-6) recogen datos que deben ser justificados, necesariamente, con la aportación por el propietario de los correspondientes certificados expedidos por los organismos competentes. Caso de no disponerse de justificación bastante, la finca será valorada como de secano.

Los apartados 5), 6) y 7) resultan suficientemente explícitos en el estado general.

3. VALORACION

El informe de valoración se obtendrá por cumplimentación del estado que se incluye como anexo número 2.

Los conceptos empleados en dicho estado responden a las siguientes definiciones:

a) Valor de explotación.

Se entiende por tal la estimación del precio que un empresario medio estaría dispuesto a pagar al contado por la adquisición de la finca, en función de sus expectativas de beneficio derivadas de la explotación de la finca bajo actividades agrícolas o pecuarias.

Debe suponerse un tipo de explotación normal en la zona, tanto en cuanto al tipo de productos a obtener como los medios empleados para su obtención. Consecuentemente, el tipo de explotación supuesta no tiene por qué coincidir con la que efectivamente se lleva a cabo en la finca, sino que será la que habitualmente se da en la zona en fincas de las características del objeto de la tasación.

La estimación del valor en explotación se realizará determinando el máximo precio que un empresario medio estaría dispuesto a pagar por la finca con la condición de obtener una tasa interna de rendimiento mínima —que debe previamente fijar el tasador— supuestos unos flujos de caja anuales durante un período de tiempo indefinido.

La suposición de la vida útil indefinida de la explotación conduce a que la expresión del valor de explotación se reduce a:

$$V = \frac{I - G}{r}$$

donde:

- V: es el valor en explotación de la finca, a determinar.
- I: son los ingresos (cobros) anuales obtenidos por la realización de la producción vendible, agrícola o pecuaria, excluyendo ingresos extraordinarios por venta de factores productivos de derecho.
- G: es el conjunto de gastos (pagos) anuales de la explotación, incluyendo las anualidades equivalentes a pagos periódicos efectuados por adquisiciones de factores de producción.
- r: es la tasa interna de rendimiento supuesta.

a-1) Estimación de los ingresos anuales.

Fijado el plan de explotación, se determinará el volumen anual obtenido de productos vendibles —por tanto, excluyendo el reemplazo—, asignándoles los precios normales de venta.

a-2) Estimación de los gastos anuales.

Dentro de este capítulo se considerarán:

- Materias primas:
 - Semillas.
 - Fertilizantes y enmiendas.
 - Tratamientos preventivos de cultivos y ganado.
 - Pensos adquiridos fuera de la explotación.
 - Otros.
- Energía:
 - Eléctrica.
 - Gasóleo.
 - Lubricantes.
 - Otros.
- Mano de obra:
 - Fija.
 - Eventual.
- Maquinaria:
 - Propia.
 - Alquilada.
- Ganado (adquisición de ganado para cebo).
- Plantaciones permanentes.
- Reparaciones y mantenimiento.
- Gestión y administración.
- Contribuciones, seguros y canon de riego.
- Varios.

La reducción a anualidades equivalentes de adquisiciones periódicas (maquinaria y equipos) se realizará en la siguiente forma:

$$a = \frac{r [vd - VM (1 + r)^n]}{1 - (1 + r)^{-n}}$$

donde:

- a: es la anualidad equivalente, a determinar.
- r: es la T. I. R. considerada.
- vd: es el valor de desecho de la maquinaria o equipo.
- VM: es el valor de adquisición de la máquina o equipo.
- n: es el número de años de vida útil de la máquina o equipo.

Caso de plantaciones leñosas permanentes, ya existentes, deberá tenerse en cuenta la anualidad equivalente a la inversión, la cual será deducida de la siguiente expresión:

$$G_1 + \frac{G_2}{1 + r} + \dots + \frac{G_h}{(1 + r)^h} = a \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1 + r)^t}$$

donde:

- G₁, G₂ . . . G_h: son los gastos totales incurridos en la implantación y su mantenimiento y formación duran-

te los años en que la plantación permanece improductiva.

- h: es el número de años transcurridos desde la implantación de los cultivos herbáceos hasta su entrada en explotación.
- r: es la T. I. R. considerada.
- n: es el número de años de vida útil de la plantación.

Si se trata de una nueva plantación habrá de tenerse en cuenta la no existencia de producciones hasta el año h + 1, con lo que la fórmula expresiva del valor en explotación, para tal plantación, será:

$$V = -a \sum_{t=1}^{t=h} \frac{1}{(1 + r)^t} + \frac{I - G}{r (1 + r)^{h+1}}$$

Caso de contemplarse la adquisición de ganado reproductor, que va a ser mantenido mediante las oportunas renovaciones con productos de la explotación, la anualidad equivalente a incluir anualmente en los gastos sería:

$$a = r I$$

donde:

- a: es la anualidad equivalente.
- r: es la T. I. R. adoptada.
- I: es la inversión en ganado reproductor.

Otros casos que puedan presentarse se resolverían en forma análoga.

a-3) Elección de la tasa interna de rendimiento.

La elección de la tasa interna de rendimiento debe ser objeto de cuidadoso estudio. Se recuerda que tal tasa debe incluir tanto la retribución de los factores productivos, incluso la tierra, como el excedente empresarial. Por otra parte, se recuerda igualmente que se trata de una tasa de descuento real, pues se opera a precios constantes, por lo que no debe recoger los efectos inflacionistas que reflejan las tasas de interés nominales imperantes en el mercado.

Finalmente, hay que señalar que la tasa interna de rendimiento elegida será diferente según el tipo de explotación que se dé en la finca.

Podrán dictarse disposiciones ministeriales en que coyunturalmente se fijen los valores del T. I. R. mínimos a aplicar en cada caso.

a-4) Contraste del valor en explotación con valores testigos de mercado.

Cuando en la zona se hayan realizado transacciones de mercado recientes, sobre fincas de características semejantes a la objeto de tasación, se contrastarán los valores obtenidos mediante el método del valor en explotación, con los registrados en tales operaciones de mercado. Será preciso conocer las circunstancias de éstas a fin de poder distinguir cualquier revalorización atribuible a futuras expectativas, valores subjetivos u otros de cualquier índole que distancien el valor del mercado del valor objetivo.

Caso de que se compruebe fehacientemente que tal valor de mercado resulta objetivo, podrá promediarse con el valor denominado «en explotación», tomándose este promedio como valor atribuible a la finca.

b) Valor en renta.

En caso de fincas arrendadas, se procederá a capitalizar la renta anual percibida a una tasa de interés que podrá ser inferior a la T. I. R. considerada en el caso de explotación directa.

c) Valor de tasación.

En caso de fincas explotadas directamente por su propietario, se tomará como valor de tasación el denominado valor en explotación, o el promedio del mismo con valores de mercado, con las condiciones exigidas en a-4).

En caso de fincas arrendadas, se tomará como valor de tasación el menor de los dos valores denominados, respectivamente, en explotación y en renta.

ANEXO 1

0. IDENTIFICACION DE LA GARANTIA

III. Fincas rústicas:

- a) Nombre por el que se conoce:
- b) Linderos:
- c) Superficie total: Relación con la superficie modal del entorno: Alta Baja Media
- d) Identificación registral:
- e) Identificación catastral:
- f) Localización general (croquis):
- g) Localización de detalle (croquis):
- h) Ubicación: Término municipal: Partido judicial: Provincia:
Comarca: Paraje o lugar:

1. ENTORNO

a) Tipificación de las explotaciones

- a-1) Delimitación del entorno: Observaciones:
- a-2) Tipo de explotación agraria predominante: Pastos y ganadería zona húmeda Dehesa
Cereal seco Vid Olivar
Policultivo seco zona húmeda Regadío herbáceo
Regadío frutales y hortícolas Cultivos forzados
Otros (indicar):
Observaciones:
- a-3) Dimensión de las fincas predominantes: Por su número: Observaciones:
Por la superficie ocupada: Observaciones:

b) Equipamientos

- b-1) Núcleos habituales de aprovisionamiento y servicios { De mano de obra eventual (indicar nombre y distancia)
De materias primas (indicar nombre y distancia)
De mantenimiento de maquinaria (indicar nombre y dist.)
- b-2) Mercados habituales de la zona (indicar por productos típicos, mercado y distancia):
- b-3) Posibilidad de residencia de empleados fijos de la finca, en núcleo urbano ... { Sí Indicar nombre y distancia
No

c) Infraestructuras y su relación con la finca

- c-1) Red de carreteras: Suficiente Insuficiente
- c-2) Distancia de la finca a la carretera de la red local, comarcal o nacional, más próxima:
- c-3) Características del acceso hasta dicha carretera: Pavimentado
No pavimentado { Transitable en todo tiempo
No transitable en todo tiempo
Observaciones:
- c-4) Estación de ferrocarril más próxima: Distancia:
- c-5) Línea eléctrica de la que se abastece o puede abastecerse la finca:
Distancia: Voltaje: Posibilidad de conexión:
- c-6) Teléfono más cercano: Distancia:
- c-7) Telégrafo más cercano: Distancia:
- c-8) Oficina de Correos más próxima: Distancia:

2. CARACTERIZACIÓN AGRÍCOLA DE LA FINCA

Clase	I	II	III	IV	V	VI	VII
Superficie (hectáreas)							
Pluviometría	> 600 mm. o riego	300 > p > 600 mm. o riego	Igual c. II	Igual c. II y III	Indiferente	Indiferente	Indiferente
Temperatura	Permite cul- tivo de maíz c. medio	Permite cul- tivo cereales invierno	Igual c. II	Igual c. II y II	Indiferente	Indiferente	Indiferente
Pendientes	< 3 %	< 10 %	< 20 %	Igual c. III	< 3 %	20 < p < 30 %	30 < p < 50 %
Estructura	Equilibrada	Equilibrada	Equilibrada	Equilibrada	Indiferente	Indiferente	Indiferente
Profundidad	> 90 cm.	> 60 cm.	> 30 cm.	> 30 cm.	Indiferente	Indiferente	Indiferente
Pedregosidad 25 cm. 25 cm.	Superficie cubierta —	< 20 % < 0,1 %	< 50 % < 0,1 %	< 90 % < 3 %	Indiferente	Indiferente	Indiferente
Rocosidad	—	< 2 %	< 10 %	< 25 %	Indiferente	Indiferente	Indiferente
Encharcamiento	—	Puede ser es- tacional	Puede ser es- tacional	Igual c. III	Continua o frecuente	—	—
Salinidad	—	—	Algo de sali- nidad (1)	Igual c. III	Salinidad im- pida cultivo	—	—
Erosión	—	Moderada	Moderada	Igual c. III	—	Fácil	Fuerte

La asignación de un suelo a una clase debe cumplir todos los requisitos exigidos e indicados en la columna correspon-
diente.

La falta de un solo requisito hará que deba ser clasificado en clases inferiores.

(1) Sólo excluye a cultivos muy sensibles.

Distribución por clases agrológicas (hectáreas)

Distribución por superficie	I	II	III	IV	V	VI	VII	Total
	a-1) Labor herbáceos secano							
a-2) Cultivos leñosos secano (Especificar especies)								
a-3) Labor herbáceos regadío								
a-4) Cultivos leñosos regadío (Especificar especies)								
a-5) Monte bajo								
a-6) Monte alto								
a-7) Improductivo								

Caracterización	Especies	Variedad	Marco plantación	Edad	Calidad cultivo
	b-1) Cultivos leñosos secano				
b-2) Cultivos leñosos regadío					
b-3) Monte bajo: Tipo actual de aprovechamiento: ¿Es utilizable para cultivos? {	Si <input type="checkbox"/>	Especificar adecuados:			
	No <input type="checkbox"/>				
b-4) Monte alto: Tipo actual de aprovechamiento: ¿Es utilizable para cultivos? {	Si <input type="checkbox"/>	Especificar cuáles:			
	No <input type="checkbox"/>				

3. MASAS DE CULTIVO DE LA FINCA

6. EDIFICACIONES

- a) Viviendas: Número: Capacidad total en número de familias: Tipo de construcción (indicar): Estructura. Cerramientos exteriores. Cubierta. Pisos. Aseos. Agua corriente: Electricidad. Edad.
- Estado de conservación: Bueno Regular Malo
- Juicio sobre su posibilidad de uso:
- b) Alojamientos ganaderos: Por tipo de animales a alojar y nave, especificar: Dimensión m² Altura libre m. Tipo de construcción ... Estructura. Cerramientos exteriores. Cubierta. Pisos. Agua corriente. Edad.
- Instalaciones especiales, indicar:
- Estado de conservación: Bueno Regular Malo
- Juicio sobre su posibilidad de uso:
- c) Naves y almacenes: Por cada una de las naves, indicar: Dimensión m² Altura libre m. Tipo de construcción ... Estructura. Cerramientos. Cubierta. Pisos.
- Juicio sobre su posibilidad de uso.
- d) Otras edificaciones (describir):

7. REGIMEN DE TENENCIA

- a) Explotación directa por el propietario Hectáreas:
- b) Explotación directa en arriendo Hectáreas: Características del arriendo: Fecha del contrato: Renta anual. Actual (pesetas). Fecha de resolución del contrato, incluidas prórrogas legales. Opción de compra: Sí No
- c) Explotación en aparcería Hectáreas: Características de la aparcería.
- d) Otros tipos de tenencia (especificar):

ANEXO 2

TASACION

Fincas rústicas

a) Valor en explotación:

1. Datos de partida:

Plan de explotación:

	Cultivos herbáceos	Hectáreas	Producción hectáreas	Producción anual vendible	Precio unitario de producto vendible
Secano					
Regadío					

	Cultivos leñosos	Hectáreas	Producción hectáreas	Producción anual vendible	Precio unitario de producto vendible
Secano					
Regadío					

	Ganado	Número de cabezas	Producción anual vendible	Precio unitario de producto vendible

1. CUENTAS DE EXPLOTACION

Ingresos	Gastos
Ventas anuales:	Materias primas:
Por cultivos herbáceos secano	Semillas
Por cultivos herbáceos regadio	Fertilizantes y enmiendas
Por cultivos leñosos secano	Productos fitosanitarios y pesticidas
Por cultivos leñosos regadio	Piensos adquiridos
Por productos ganaderos	Otros
Por otros productos	Energía y lubricantes
	Mano de obra:
	Fija
	Eventual
	Maquinaria propia
	Maquinaria alquilada
	Ganado
	Plantaciones permanentes
	Reparaciones y mantenimiento
	Gestión y administración
	Contribuciones, seguros y canon de riego
	Varios
Total ingresos	Total gastos

2. VALOR DE EXPLOTACION

$$\frac{\text{Ingresos anuales} - \text{Gastos a. uales}}{r_1} =$$

r_1

$r_1 = \text{T. I. R. en explotación}$

3. VALOR DE MERCADO DE FINCAS TESTIGO

Testigo 1:	Superficie total:	Distribución agrológica por clases:	Masas de cultivo:	Regadio:
	Precio de venta total:	Precio unitario atribuible según masas de cultivo:	Fecha transacción:	
	Observaciones:			
Testigo 2:	Superficie total:	Distribución agrológica por clases:	Masas de cultivo:	Regadio:
	Precio de venta total:	Precio unitario atribuible según masas de cultivo:	Fecha transacción:	
	Observaciones:			
Testigo 3:	Superficie total:	Distribución agrológica por clases:	Masas de cultivo:	Regadio:
	Precio de venta total:	Precio unitario atribuible según masas de cultivo:	Fecha transacción:	
	Observaciones:			

4. VALOR EN EXPLOTACION CORREGIDO CON FINCAS TESTIGO

b) Valor en renta:

$$\frac{\text{Renta neta anual}}{r_2} =$$

r_2

$r_2 = \text{T. I. R. en renta}$

c) Valor de tasación:

19137

CORRECCION de errores de la Orden de 8 de julio de 1982 sobre fijación del derecho compensatorio variable para la importación de productos sometidos a este régimen.

Advertido error en el texto remitido para su publicación de la Orden de 8 de julio de 1982, inserta en el «Boletín Oficial del Estado» de 10 de julio de 1982 sobre fijación de derechos compensatorios variables, deberá hacerse la siguiente rectificación:

Donde dice:

Producto	Posición estadística	Pesetas Tm. neta
Merluza y pescadilla (congeladas)	03.01.78.2 03.01.97.1	10.000 10.000