

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFL021116

ORDEN de 20 de diciembre de 2021, de la Comunidad Autónoma de Galicia, por la que se regula el medio de comprobación del valor de los bienes inmuebles, dictamen de peritos de la Administración, previsto en el artículo 57.e) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general.

(DOG de 30 de diciembre de 2021)

En el ámbito de los ingresos tributarios de las comunidades autónomas, los impuestos cedidos representan una parte importante, no solo por la recaudación que aportan sino también por el número de los contribuyentes a los que afectan. Los impuestos cedidos que reúnen principalmente las características anteriormente señaladas son los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, modifica la base imponible del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y del impuesto sobre sucesiones y donaciones sustituyendo el valor real por valor, concepto que se había equipado al valor de mercado, pero la modificación más importante consiste en fijar un valor objetivo para determinados inmuebles: el valor de referencia previsto en el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario, aprobado por el Real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo. En caso de valor de referencia, la base imponible será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado. El valor de referencia se determinará para cada período por la Dirección General del Catastro como un valor objetivo y estable temporalmente, mientras que el valor de mercado es un concepto jurídico indeterminado que la Administración tributaria tiene el deber de determinar en cada caso. Para hacer esta labor, el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria (LGT), faculta a la Administración tributaria para aplicar los medios de comprobación allí señalados y regula en su parte aplicativa el procedimiento de comprobación de valores como mecanismo para su fijación.

Esta orden tiene por objeto el desarrollo del medio de valoración previsto en el artículo 57.e) de la LGT para la valoración de bienes inmuebles. Teniendo en cuenta la importante modificación operada en la normativa de estos impuestos por el legislador estatal para intentar dar solución al problema aplicación derivada de las más recientes sentencias del Tribunal Supremo sobre los requisitos de motivación de los medios de comprobación de los apartados b) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal y c) Precios medios en el mercado del art. 57.1 LGT, que los alejan de su inicial función de servir de medios para la comprobación ágil de bienes inmuebles no singulares y los aproximan en cuanto a motivación al medio previsto en el apartado e) Dictamen de peritos al servicio de la Administración, la Comunidad Autónoma de Galicia tiene que adaptarse al nuevo marco normativo y jurisprudencial y, por tanto, opta por utilizar este último medio, a partir de la entrada en vigor de esta orden, dado que, por una parte, es el que mejor atiende a la singularización del bien objeto de valoración y, por otra, la entrada en vigor del valor de referencia, afecta principalmente a bienes que eran objeto de los medios que ahora se abandonan. A los efectos de facilitar y servir de fundamento a los dictámenes periciales, se mantiene en lo esencial la normativa técnica general ya regulada en la anterior Orden de 28 de diciembre de 2015, teniendo como novedad que las menciones a los componentes analíticos de los valores de mercado en el procedimiento de valoración por valor de coste se adaptan a las publicadas en el mismo sentido por la Dirección General del Catastro, mientras que en el procedimiento de valoración por comparación hipotética se mantienen los coeficientes existentes de homogeneización de las muestras, para que los peritos actuantes en los procedimientos de comprobación de valor de bienes inmuebles puedan potestativamente utilizarlas, de acuerdo con la naturaleza y características del bien a valorar.

En esta orden se detallan las normas técnicas aplicables al procedimiento de valoración que debe seguir la Administración tributaria para la valoración de los bienes inmuebles que son objeto de transmisión, para que el contribuyente conozca con claridad la metodología empleada, contribuyendo de este modo a una mejor motivación de los actos administrativos resultantes de estos procedimientos comprobadores.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 34.6 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, reguladora de la Xunta y su Presidencia, y de conformidad con la competencia atribuida por el artículo 7 del texto refundido de la Ley de régimen financiero y presupuestario de Galicia, aprobado por el Decreto legislativo 1/1999, de 7 de octubre, y el artículo 27.Uno del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio,

ACUERDO:

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y ámbito de aplicación**Artículo 1. Objeto y finalidad.**

La presente orden tiene por objeto regular la normativa técnica básica de apoyo al medio previsto en el apartado e) dictamen de perito de la Administración, del artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, para que el contribuyente conozca con claridad la metodología empleada en la valoración de los bienes, contribuyendo de este modo a una mejor motivación de los actos administrativos resultantes de estos procedimientos comprobadores.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente orden se aplicará a la valoración de los bienes inmuebles que son objeto de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, cuya aplicación tiene encomendada la Agencia Tributaria de Galicia, que carecen del valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario en la fecha de devengo y cuya determinación se haga mediante un dictamen pericial.

TÍTULO I**Normativa técnica general aplicable a los procedimientos de comprobación de valor de bienes inmuebles mediante dictamen pericial****CAPÍTULO I****Disposiciones generales****Artículo 3. Ámbito de aplicación.**

Las reglas establecidas en este título serán de aplicación potestativa o referencial en las valoraciones de bienes inmuebles situados en Galicia, en el ámbito de las competencias de aplicación de tributos de la comunidad autónoma, cuando el valor pretendido como objetivo sea el valor de mercado.

Artículo 4. Definiciones.**1. Consideraciones propedéuticas sobre la definición de valor de mercado:**

En el concepto de valor de mercado siempre se dan dos factores constituyentes: uno estadístico que obedece a los procesos subyacentes estocásticos no deterministas de todo mercado, que implica una generalización metodológica hacia los puntos medios y que lo diferencia de un simple precio. Y otro característico que obedece a procesos sobrevinientes de concreción que se dan en el momento del cálculo, que implica una individuación metodológica hacia los diversos posibles resultados y que lo diferencia de un simple módulo.

2. Valor de mercado:

Según el artículo 10 del Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y el artículo 9 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones, se entenderá por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas.

3. Uso óptimo:

Mayor y mejor uso (uso óptimo) es el uso más probable, financieramente factible y adecuadamente justificado que se hace de un bien dentro de las posibilidades físicas y legales y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

4. Valorar:

Es el proceso que establece el valor de un bien según sus cualidades y respecto a un lugar y a un tiempo determinado.

La valoración se refiere, en el ámbito de esta orden, al derecho de propiedad, entendido como el derecho a poseer, disfrutar y disponer de un bien.

CAPÍTULO II

Procedimientos de valoración

Artículo 5. Procedimiento de valoración.

1. El procedimiento de valoración de inmuebles consta de tres fases:

1.1. Identificación: establecimiento de las condiciones objetivas referentes a datos físicos, jurídicos o económicos que afecten o puedan afectar al bien inmueble. La identificación del bien inmueble comprenderá, al menos:

- a) Referencia temporal: fecha a la que está referida la valoración.
- b) Referencia espacial: localización geográfica del bien.
- c) Referencia nominal: nombramiento convencional del bien (identificativo frente a los demás).
- d) Referencia atributiva: características o atributos del bien relevantes en su valoración.

1.2. Aplicación de un criterio: establecimiento de los criterios que sirvan de soporte racional-objetivo a la valoración. Los criterios de uso más extendido son:

A) Valor medio de mercado: los métodos que tienen por objetivo la fijación del valor medio de mercado son los llamados de comparación hipotética. Se basan en la selección de una serie de comparables y, partiendo de ellas, hacer un cálculo de base estadística que busque valores promedio. Su aplicación preferente será cuando el objetivo sea una estimación, proyección o indemnización y, debido a su fuerte componente inductivo (partiendo del particular se induce el general), requerirá intervención facultativo-pericial.

B) Valor de venta: los métodos que tienen por objetivo la fijación del valor de venta son los llamados de comparación real. Se basan en hacer una estimación partiendo de precios de ventas anteriores del mismo bien o en transacciones realizadas para el mismo bien a distintos efectos (hipotecas, subastas, escrituras, particiones, etc.). Su aplicación preferente será en el caso de disponer de antecedentes de ventas o de transacciones cuyo importe es conocido o público. Si la aplicación de los valores fuera directa, sin estimaciones subjetivas, este método no requerirá de la intervención de un técnico.

C) Valor de coste: los métodos que tienen por objetivo la fijación del valor de coste se basan en analizar los factores que componen el precio del producto inmobiliario, básicamente suelo, construcción y gastos-beneficios. En estos métodos predomina el componente deductivo (analítico) y son eficaces cuando se trata de objetivar al máximo el procedimiento de valoración, dejando a cálculos inductivos lo estrictamente necesario, normalmente la valoración del componente suelo por el método residual. Este valor representa el coste de reposición, reproducción actual o sustitución por bien semejante detrayendo de dicho coste el conjunto de depreciaciones por el paso del tiempo, estado de conservación, obsolescencia o externalidades económicas. Dado que representa el mayor intento de objetivación del valor, este concepto de valor se presenta como idóneo para componer relaciones tabuladas de precios para su aplicación sistematizada por personal no facultativo.

D) Valor de renta: los métodos que tienen por objetivo la fijación del valor por actualización o capitalización de las rentas reales o potenciales que se asignan a una propiedad inmueble. Estos métodos parecen ser aconsejables al tratarse de locales en explotación económica o bien de bienes inmuebles dirigidos al mercado de alquileres.

A los efectos de dictámenes periciales, y con carácter potestativo que deberá ser respaldado por una decisión técnica del perito actuante al elegir como idóneo uno de los criterios de valoración previstos en este artículo, se incorporan a continuación normas específicas para las valoraciones según los criterios de coste y de comparación hipotética.

1.3. Singularización: establecimiento de las condiciones técnicas de ponderación. Dadas las especiales características de los bienes inmuebles en los que el factor ubicación tiene un peso importante y el hecho de que cada ubicación es, por su naturaleza, única, el trabajo estadístico de cálculo de valores promedio requiera, en general, que su resultado se extrapole al caso concreto, esto es, se deberá optar por considerar el bien como encajable dentro de los valores promedio (si sus características obedecen a lo que se puede considerar normal, o dentro de la norma, desde el punto de vista constructivo, posicional-distributivo y económico) o bien entrar en un proceso de singularización de la valoración que podrá llevarse a cabo mediante la aplicación de coeficientes de ponderación que recojan la variabilidad del valor en función de las características particulares del bien. Este proceso

de singularización puede hacerse de oficio por la Administración cuando tenga constancia de la existencia de la singularidad o a requerimiento del administrado mediante la indicación de la presencia de esta. En cualquier caso, la Administración podrá aplicar el correspondiente coeficiente que recoja el hecho singular puesto de manifiesto sin necesidad de intervención de un facultativo, siempre que el valor del coeficiente esté parametrizado según esta normativa y que el reconocimiento de la singularidad no contradiga lo manifestado por el administrado. En caso contrario, se requerirá intervención facultativa.

CAPÍTULO III

Procedimientos de valoración por valor de coste

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6. *Componentes analíticos del valor.*

De forma análoga al procedimiento establecido en la legislación sobre valoración catastral (Real decreto 1020/1993, de 25 de junio y resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos y rústicos) y en la legislación en materia de valoraciones hipotecarias (Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo), se considera el valor de un inmueble atendiendo a sus elementos analíticos (o de coste) fundamentales: suelo, construcción y gastos/beneficios de promoción, corregido, en su caso, por los coeficientes de singularización que recogen la adaptación del valor a situaciones o características especiales y concretas del bien que pueden ser aplicados de forma objetiva por estar parametrizados según lo dispuesto en esta normativa. De este modo el valor de un inmueble sería el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Valor del inmueble} = (\text{VS} + \text{VC}) \times \text{GB} \times \text{CS} \times \text{SC}$$

Siendo:

- VS (valor del suelo según el artículo 7).
- VC (valor de la construcción según los artículos 8 a 11).
- GB (coeficiente de mercado según el artículo 12).
- CS (coeficientes de singularización según los artículos 13 a 20).
- SC Superficie construida en m².

SECCIÓN 2ª. SUELO

Artículo 7. *Valoración de suelo.*

Se prevén tres formas de valorar el suelo, tanto edificado como vacío, según los componentes económicos del valor que sean tomados como base para la valoración:

A) Suelo con componentes de mercado urbanísticos: suelo en el que, por su clase y calificación urbanística reconocida en el planeamiento urbanístico de aplicación, en su mercado se atiende principalmente a los aprovechamientos urbanísticos. El valor que resulta será directamente proporcional a las edificabilidades permitidas por el planeamiento o realmente materializadas e inversamente proporcional a los gastos que se le impongan como contraprestación a la edificación. El valor será el resultado de aplicar los rendimientos económicos (valores de repercusión) que el mercado confiere a los parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento. Los valores de repercusión se obtendrán previa división del territorio de aplicación en zonas de similar aptitud inmobiliaria y, aplicando el método residual (obteniendo residualmente el valor de repercusión del suelo a partir de valores de venta conocidos) a los valores contenidos en los estudios de mercado disponibles, se obtendrá el valor promedio en cada zona para los usos más comunes (vivienda, comercial...). Estos valores zonales, así como su proceso de cálculo, estarán motivados en el dictamen y podrán ser actualizados mediante el análisis de estudios de mercado nuevos o complementarios o bien mediante actualizaciones mediante los índices de variación de precios publicados por las distintas administraciones públicas o por instituciones especializadas. Se podrán establecer índices más particulares que recojan diferencias de valor intrazonales, esto es, diferencias por calle o tramo de calle, índices que podrán proceder de ponencias catastrales que los incluyan o ser fijados mediante análisis propios.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 27. Cuatro del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio, en las comprobaciones de valor de inmuebles por el medio consistente en dictamen de perito

de la Administración, si este, en el uso de su pericia, decidiese optar por métodos de valoración analíticos o de coste, conforme a los criterios generales establecidos en este título y a los efectos de expresar la procedencia y el modo de determinación de los componentes del valor con suficiente justificación, podrá tomar como referencia, los distintos parámetros y coeficientes o índices publicados por el Catastro para el ejercicio correspondiente para los bienes urbanos en la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos, es decir, los valores de repercusión (R) o unitarios (U), según proceda, correspondientes a las jerarquías de zonas de valor del anexo III en correspondencia con el mapa de zonas de valor del anexo V de la resolución de la Dirección General del Catastro mencionada.

Para aquellas zonas y usos en los que en la fijación de los precios de mercado no se atiende de manera cuantitativamente proporcional a los parámetros de edificabilidad establecidos en el planeamiento urbanístico sino que la apetencia de la demanda contemple más los componentes cualitativos (localización geográfica, orientación, pendiente, vistas, etc.), manteniéndose la edificabilidad real por debajo de la permitida, podrá sustituirse el cálculo residual por la elaboración de tablas de valores de suelo unitarios que reflejan su variabilidad cualitativa: usos industriales, dotaciones privadas, vivienda en núcleos rurales y otros similares situados en zonas de bajo grado de consolidación urbanística.

A estos efectos, los valores de repercusión (R) y los valores unitarios (U) aplicables como componentes del valor de referencia del Catastro, tendrán prioridad en el dictamen. Se podrán adoptar valores para usos no recogidos en Catastro los resultantes de la aplicación de los valores de zona y coeficientes de calle recogidos en los anexos a los que se refiere la disposición transitoria de esta orden para bienes urbanos. Se deberá justificar el uso de otros diferentes.

B) Suelo con componentes de mercado rústico-pecuarias o energético-industriales (plantas de explotación energética): suelo en el que su mercado atiende de manera preferente a rendimientos procedentes del sector primario o del energético-industrial. Este tipo de suelo refleja en su valor un importante componente situacional: cercanía a vías de transporte, a núcleos de población, a zonas de costa, etc. El valor unitario en este tipo de suelo se considerará compuesto de un valor de partida asignado a cada unidad territorial (ayuntamiento o comarca) que representa el valor de una finca rústica con unas características agropecuarias básicas, es decir, a las de menor productividad que, en general, y dependiendo del grado de urbanización o explotación territorial del ayuntamiento, serán un destino agrológico a monte bajo ubicada en una parroquia o lugar de poco valor estratégico y con acceso por un camino de servidumbre. A este valor unitario se le aplicarán, según el caso concreto, tres factores correctores en función de las tres variables que, como se ha visto, de forma más firme determinan la variabilidad de valor: el cultivo o destino agrológico real o potencial, la localización geográfica o valor relativo de la parroquia/lugar respecto al conjunto y el tipo de vía de acceso que posee la finca. Los componentes del valor unitario mencionados, el valor de partida y los tres coeficientes correctores por cultivo, parroquia y acceso, serán parametrizados y accesibles a los interesados.

El valor unitario se podrá obtener a partir de la siguiente ecuación:

Valor unitario = valor básico x IC^{EC} x IP^{EA} x IA^{EA}, ajustada mediante técnicas de regresión multivariante y en la que:

- Valor básico es el valor de partida mencionado anteriormente, y es fijo para cada ayuntamiento o comarca.
- IC, IP e IA son los índices de cultivo, parroquia y acceso respectivamente (factores variables de la ecuación regresión).
- EC, EP y EA son los exponentes de cultivo, parroquia y acceso respectivamente (factores fijos para cada ayuntamiento de la ecuación regresión).

De acuerdo con lo señalado en el artículo 27. Cuatro del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio, en las comprobaciones de valor de inmuebles por el medio consistente en dictamen de perito de la Administración, si este, en el uso de su pericia, decidiese optar por métodos de valoración analíticos o de coste, conforme a los criterios generales establecidos en este título y a los efectos de expresar la procedencia y el modo de determinación de los componentes del valor con suficiente justificación, podrá tomar como referencia, los distintos parámetros y coeficientes o índices contenidos en las tablas de los componentes o valores básicos recogidos en los anexos a los que se refiere la disposición transitoria de esta orden para bienes rústicos.

C) Suelo con carencias o limitaciones de mercado: suelo destinado a viales o zonas comunes de cesión gratuita sin derecho a aprovechamiento urbanístico, a usos dotacionales públicos, suelos rústicos con protección normativa o presencia de infraestructuras cuando ésta impida su explotación o cuando se den situaciones equivalentes. Podrá asignárseles valor nulo (tratándose de una cesión sin derechos o compensaciones), un valor correspondiente a una edificabilidad simbólica (entre 0 y 0,2 m²/m²) o un valor unitario correspondiente al cultivo rústico más próximo o similar, o incluso valor negativo tratándose de una cesión gravosa sin compensación.

SECCIÓN 3ª. CONSTRUCCIONES**Artículo 8. Valoración de las construcciones.**

Para la valoración de las edificaciones, deberá partirse de un valor básico de construcción para el uso estándar (vivienda) que recoja los costes totales de ejecución de la obra (excluyendo el suelo). En la fijación de este valor básico se podrán adoptar los valores de construcción (MBC) del anexo II de la resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos, aplicables como componentes del valor de referencia del Catastro, a los que se les dará prioridad en el dictamen y se deberá justificar el uso de otros diferentes.

Artículo 9. Coeficiente de uso.

Este valor básico de construcción podrá ser modificado en los siguientes porcentajes:

- Reducido hasta en un 50 % para usos que no requieran distribución interior (locales comerciales sin distribuir, garajes, almacenes, etc.).
- Reducido hasta en un 25 % para usos con equipamientos interiores reducidos (oficinas, naves comerciales, administrativos, etc.).
- Aumentado un 15 % en el caso de tratarse de tipologías de vivienda unifamiliar, debido a la mayor repercusión de fachadas y cubierta sobre la unidad de superficie.
- Aumentado hasta en un 50 % para usos hosteleros, comerciales con distribución interior y, en general, para cualquier uso que implique estándares constructivos o materiales por encima del promedio que marca la calidad de las viviendas protegidas.

Este coeficiente de uso simplificado podrá ser sustituido por el homólogo correspondiente del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, regulado en la norma 20 del Real decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y en la disposición 7ª de la resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos.

Artículo 10. Coeficiente de antigüedad.

Al valor básico de construcción corregido según el uso se le aplicará una depreciación que recoja el envejecimiento por el transcurso del tiempo, mediante un coeficiente que obedece a una ley de tipo logarítmico (progresivamente decreciente) con una ratio de depreciación anual que deberá estar entre el 1 % y el 4 %. Se podrán aplicar ratios mayores (hasta un 5 % anual) para usos que impliquen amortización inesperadamente fuerte de las construcciones (industrias especiales, instalaciones provisionales, etc.).

Se considerará un límite máximo a la depreciación por antigüedad, que recoja el valor residual de los materiales reciclables o aprovechables para rehabilitación de un 30 % del valor inicial de la construcción.

$$D = (1-r)^n$$

Donde D es la depreciación por antigüedad expresada en forma de coeficiente multiplicador, r es la ratio de depreciación anual y n el número de años de antigüedad.

Este coeficiente de antigüedad simplificado podrá ser sustituido por el homólogo correspondiente del cuadro del coeficiente H (antigüedad de la construcción) regulado en la norma 13.1 del Real decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y en la disposición 8ª de la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos.

Artículo 11. Coeficiente de estado de conservación.

Según el estado de conservación del inmueble e independientemente de su antigüedad física, se aplicarán los siguientes coeficientes:

- Estado bueno o normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesitan reparaciones importantes): coeficiente 1.

- Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): coeficiente 0,85.
- Malo o deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): coeficiente 0,50.
- Estado ruinoso (construcciones inhabitables sin reparaciones, sin declaración oficial de ruina): coeficiente 0,25.
- Estado bueno-mejorado (construcciones en las que se dieron rehabilitaciones o mejoras importantes, cuando no se modifica el año de construcción): coeficiente 1,25.
- Estado excelente-mejorado (construcciones en las que se dio una rehabilitación integral, cuando no se modifica el año de construcción): coeficiente 1,50.

En caso de que se aportase declaración oficial expresa de ruina sobre el edificio, podrá asignarse a la construcción valor nulo.

Un estado de conservación deficiente del inmueble (no normal para la edad correspondiente) que no haya sido comunicado ni recogido en la base de datos del Catastro, deberá ser acreditado y debidamente documentado por el interesado si se pretendiese la aplicación del correspondiente coeficiente.

SECCIÓN 4ª. COEFICIENTES CORRECTORES SOBRE EL VALOR DEL SUELO Y EL DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 12. *Coeficiente de mercado.*

En la fijación de este coeficiente se podrán adoptar componentes gastos/beneficios (GB), vinculados a las zonas de repercusión (R) o de unitario (U) del anexo III de la resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos, aplicables como componentes del valor de referencia del Catastro, a los que se les dará a estos prioridad en el dictamen y se deberá justificar el uso de otros diferentes.

Artículo 13. *Coeficiente de singularización de arrendamiento.*

Si el bien inmueble estuviera, en la fecha de referencia de la valoración, sometido a un arrendamiento con contrato que incluya cláusula de prórroga forzosa y duración indefinida, se podrá aplicar al valor resultante del anterior proceso un coeficiente que represente este hecho y que podrá adoptar uno de los siguientes valores:

- 0,7.
- El promedio entre el valor resultante de actualizar (capitalizar) la renta neta y el valor de mercado sin tener en cuenta el arrendamiento.

Artículo 14. *Coeficiente de singularización de local interior.*

Si el bien inmueble posee un uso vividero y abre todos sus huecos exclusivamente a patio de luces (patio de parcela privado del edificio), esto es, si no da a la calle o patio de manzana (patio compartido por varios edificios), y este hecho provoca una deficiente iluminación, se podrá aplicar al valor resultante del anterior proceso un coeficiente de valor: 0,75.

Tratándose de suelos edificables en manzana consolidada, a las partes de la parcela destinadas a patios interiores de parcela o manzana, no edificables en altura, se les podrá depreciar su valor con respecto al de la parte edificable en altura hasta en un 90 % (coeficiente 0,1).

Artículo 15. *Coeficiente de singularización de ascensor/planta.*

Si el bien inmueble posee un uso vividero (vivienda, oficina, hotelero y similares), está situado en una planta alta por encima de la rasante de la calle y el edificio no está dotado, ni tiene posibilidad de estarlo, de instalación de ascensor, se podrá aplicar al valor resultante del anterior proceso un coeficiente que represente este hecho y que podrá adoptar uno de los siguientes valores:

- 0,85.
- El correspondiente a una depreciación del 10 % por cada planta completa (3 metros de altura) que sea necesario subir desde el acceso a la calle. No computan los tramos de altura inferior a una planta que existan en el portal o zonas comunes.

Si se trata de plazas de garaje en sótanos con rampa de acceso, con o sin ascensor, se podrá aplicar un índice que deprecia un 10 % el valor de la plaza para cada planta que se baje desde la de sótano 1º, con un límite del 30 % (planta sótano 2º: coeficiente 0,9, sótano 3º: coeficiente 0,8, sótanos 4º y más: coeficiente 0,7).

En el caso de viviendas de edificios colectivos situadas en plantas bajas, se podrá aplicar una reducción en el valor del suelo del 30 %.

Artículo 16. *Coeficiente de singularización de locales comerciales.*

Con el fin de tener en cuenta el hecho de que los locales comerciales necesitan tener fachada de acceso, que la relación entre la longitud de esta y la superficie del local marca de manera importante su valía y que cuanto más pequeño es el local la relación fachada/superficie normalmente aumenta, se podrá aplicar al valor resultante del anterior proceso un coeficiente que represente este hecho y que podrá adoptar los siguientes valores:

- a) Entre 100 y 200 m2 de superficie útil: no se aplica ponderación (locales estándar).
- b) Hasta 100 m2 de superficie útil: 2 % por cada 10 m2 de menos.
- c) Entre 200 y 500 m2 de superficie útil: -2 % por cada 20 m2 de más.
- d) A partir de 500 m2 de superficie útil: -2 % por cada 100 m2 de más (acumulable al anterior).

Artículo 17. *Coeficiente de singularización de desarrollo edificatorio.*

Si el bien a valorar es un suelo con componentes de mercado urbanísticos y en función del grado de desarrollo del proceso edificatorio que posea en el momento de la valoración, se podrá aplicar al valor resultante del anterior proceso un coeficiente que represente este hecho y que podrá adoptar los siguientes valores:

- a) Si tanto los trámites de gestión (licencias, autorizaciones, equidistribución, etc.) como las obras de urbanización/parcelación están sin terminar: coeficiente 0,7.
- b) Si los trámites están terminados pero las obras no están avanzadas: coeficiente 0,8.
- c) Si los trámites están terminados y las obras están avanzadas, pero no terminadas: 0,9.

Todo ello siempre que la propiedad sea transmitida en el estado real de desarrollo y sin compromisos de asumir los costes restantes por el transmitente, caso éste en que el desarrollo urbanístico se entenderá completado a efectos de valoración y, por lo tanto, no procederá aplicar este coeficiente.

Artículo 18. *Coeficiente de singularización de superficie mínima.*

Si el bien a valorar es un suelo con componentes de mercado urbanísticas y no tiene la superficie mínima obligatoria para ser edificado y necesita, por tanto, ser agrupado con otras fincas, se podrá aplicar al valor resultante del anterior proceso un coeficiente que represente este hecho y que podrá adoptar los siguientes valores:

- a) Si la finca no alcanza el 80 % de la superficie mínima requerida: coeficiente 0,7.
- b) Si la finca no alcanza el 90 % de la superficie mínima requerida: coeficiente 0,8.
- c) Si la finca no alcanza el 100 % de la superficie mínima requerida: coeficiente 0,9.

Artículo 19. *Coeficiente de singularización de forma.*

Si el bien a valorar es un suelo con componentes de mercado urbanísticos y posee una forma extremadamente irregular que impide la obtención de los rendimientos normales, en comparación con las parcelas del entorno o con la parcela óptima propuesta por el planeamiento, se podrá aplicar al valor resultante del anterior proceso un coeficiente que represente este hecho y que podrá adoptar los siguientes valores:

- a) Si la irregularidad es ostensible: coeficiente 0,7.
- b) Si la irregularidad es notable: coeficiente 0,8.
- c) Si la irregularidad es apreciable: coeficiente 0,9.

Artículo 20. *Coeficiente final de singularización.*

Si se da alguno de los siguientes casos, se podrá aplicar un coeficiente final a la valoración. Su aplicación requerirá una explicación que dé cuenta de los motivos que la fundamentan:

a) Si a propuesta del administrado, o derivado de una inspección del bien, o motivado por la puesta de manifiesto de aspectos físico-jurídico-económicos sobre el bien no tenidos en cuenta en la valoración y que afecten a su valor de mercado, parece aconsejable ponderar (apreciar o depreciar) el valor resultante en el porcentaje que corresponda.

Se podrá incorporar a este coeficiente final de singularización el producto de los cinco coeficientes catastrales (J, K, L, M, N) regulados en la norma 14 del mencionado Real decreto 1020/1993 sobre normativa técnica de valoración catastral y en la disposición 9ª de la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos, así como el factor de minoración (FM) aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles a que se refiere la disposición final tercera del Real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario, para que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado.

b) Si fuera necesario o se juzgase conveniente adaptar el valor de mercado resultante a una determinada normativa reguladora del procedimiento valorador en cualquier ámbito: legislación sobre viviendas protegidas, sobre régimen del suelo, expropiatoria, catastral, hipotecaria, etc.

Este coeficiente, normalmente expresado en forma de factor multiplicador, podrá ser también expresado, cuando sea preferible, en forma de factor aditivo (deducciones a restar o adiciones a sumar) o bien aplicado de ambas formas simultáneamente.

CAPÍTULO IV

Procedimientos de valoración según el criterio de comparación hipotética

Artículo 21. *Disposiciones generales.*

Si el personal técnico facultativo de la Administración optase por el método de comparación, se utilizarán las muestras de mercado disponibles más relevantes, sin que sea exigible un número mínimo y considerando su proximidad a la fecha de devengo, su comparabilidad espacial en la trama territorial y su similitud de uso y de situación jurídico-urbanística, y se homogeneizarán en relación al inmueble que se pretende valorar.

El procedimiento será el establecido en el artículo 22 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, con las modificaciones previstas en los artículos siguientes.

Artículo 22. *Identificación de los inmuebles testigo.*

Los inmuebles-testigo a usar como referentes genéricos de comparación, independientemente de un estudio más pormenorizado del propio perito actuante, proceden de los estudios de mercado adquiridos por la Agencia Tributaria de Galicia a diversas sociedades de tasación y también de datos sobre valores declarados por los contribuyentes a la Administración. Dado que en la muestra disponible existen testigos que pueden diferir con la fecha de devengo, se acota dicha muestra eliminando todos aquellos que superen los 5 años de intervalo (posteriores o anteriores) al año de devengo. A continuación, y para evitar la dispersión de valores, se desprecian aquellos que no estén comprendidos en el intervalo definido por la media aritmética \pm la desviación típica.

Artículo 23. *Homogeneización de los inmuebles testigo.*

Una vez realizado este proceso, cada uno de los testigos que componen la selección serán homogeneizados mediante la aplicación de los correspondientes coeficientes (de proceder su aplicación en cada caso) que representan las características más significativas de cada testigo, para lograr un valor estándar unitario (en €/m²) a nuevo en la fecha de devengo. Estos coeficientes se describen a continuación.

a) Inverso del coeficiente de antigüedad del inmueble que sirve como testigo (1/Ca) que permite llevar cada muestra a considerarla nueva en la fecha de referencia. Se deberá justificar su procedencia.

b) Coeficiente de situación por calle-tramo o por parroquia-lugar (Cr), que permite, en caso de no disponer de suficientes testigos en la misma calle (o parroquia) de situación del inmueble a valorar, partir de los sitios en otras calles (o parroquias) lo más próximas o parecidas posible (cumpliendo el apartado 1º del artículo 21 de la Orden ECO/805/2003 anteriormente señalada para la muestra utilizada). Este coeficiente se determinará comparando inmuebles estándar en cada una de las calles (o parroquias). Se deberá justificar su procedencia.

c) Coeficiente de actualización por fecha de cada testigo (Cd), que permite tener en cuenta la inflación sufrida en el intervalo entre su fecha de obtención y la de devengo. Se deberá justificar su procedencia.

d) Inverso del coeficiente de planta en garajes (1/Cp), que tiene en cuenta la diferencia de valor en cada planta donde se sitúe la plaza de garaje, según lo dispuesto en el artículo 15 de esta orden.

e) Inverso del coeficiente de superficie útil para locales comerciales (1/Cs), que permite ponderar la relación entre aquella y la longitud de la fachada, según lo dispuesto en el artículo 16 de esta orden.

f) Coeficiente de cultivo (Cc), que permite comparar el valor de dos fincas rústicas en relación a sus respectivos cultivos óptimos.

g) Inverso del coeficiente de acceso por viales (1/Cv), que permite ponderar la relación entre el valor del terreno rústico tomado como testigo y el su equivalente hipotético con acceso por el vial considerado estándar.

A efectos de justificar la procedencia de estos coeficientes, el personal técnico facultativo de la administración podrá utilizar, si así lo estima oportuno, los resultantes de la aplicación de los valores de zona y coeficientes de calle recogidos en los anexos a los que se refiere la disposición transitoria de esta orden para bienes urbanos.

Artículo 24. *Singularización del valor.*

Una vez calculado el valor estándar unitario (en €/m²) a nuevo en la fecha de devengo (valor de comparación), se toman los coeficientes Ca, Cp, Cs y Cv que sean de aplicación al caso, y otros que se estime puedan resultar necesarios, a la vista de la documentación obrante en el expediente, para obtener el valor real teniendo en cuenta las características conocidas en ese momento, del inmueble a valorar.

CAPÍTULO V

Otros procedimientos

Artículo 25. *Otros procedimientos.*

Cualquier otra metodología técnica distinta de las desarrolladas por esta orden que decida utilizar el perito en sus informes periciales deberá ser suficientemente justificada o acreditada, de forma que se cumpla la finalidad de objetividad e imparcialidad que deben regir en la deontología profesional de la que los técnicos deben ser partícipes.

TÍTULO II

Normas comunes

Artículo 26. *Información sobre el valor de los inmuebles que vayan a ser objeto de adquisición.*

1. A los efectos establecidos en el artículo 34.1 n) y 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, los interesados podrán conocer el valor que la Administración tributaria asigna a los bienes inmuebles de la siguiente forma:

a) Si el bien inmueble tiene valor de referencia previsto en la normativa reguladora del Catastro inmobiliario, podrá consultarlo en la Sede electrónica de Catastro.

b) si el bien inmueble no tiene valor de referencia previsto en la normativa reguladora del Catastro inmobiliario, el valor a efectos fiscales será suministrado por la Agencia Tributaria de Galicia como se indica a continuación:

b-1) A través de la Oficina Virtual Tributaria si el bien no está incluido en los ámbitos objetivos que a continuación se detallan:

b-1-1) Bienes urbanos:

– Suelos urbanos o urbanizables sin edificar cuando las condiciones urbanísticas relativas a aprovechamientos y cesiones estén ya establecidas en los correspondientes planeamientos urbanísticos.

– Edificios enteros.

– Inmuebles que se tenga pensado demoler para crear un solar.

– Edificios en los que el plan urbanístico permita más alturas (edificabilidad) de las que tiene el edificio actualmente.

– Inmuebles que incluyan un uso residencial no privado (hoteles, residencias, etc.).

– Inmuebles que incluyan usos distintos a: vivienda, trastero, garaje, oficina o local comercial (instalaciones deportivas, para espectáculos, ocio, sanidad, beneficencia, culturales, religiosos, estaciones de servicio, etc.).

– Viviendas con una superficie que supere los 200 m² útiles.

- Viviendas de protección autonómica en las que los valores contenidos en esta orden solo serán operativos de estar por debajo del precio máximo en venta fijado administrativamente.
- Locales comerciales interiores, en esquina, en galerías comerciales, con forma irregular o circunstancias similares.
 - Locales comerciales con una superficie que supere los 400 m² útiles.
 - Naves para uso comercial (concesionarios de coches, supermercados, etc.).
 - Naves que incluyan otro uso distinto a industrial, agrícola, almacén, oficina, vivienda o garaje.
 - Naves sobre parcelas de más de 5.000 m².
 - Casas con más de dos plantas, entendiéndose como tales las que excedan del estándar unifamiliar compuesto por sótano, planta baja, piso y desván.
 - Casas en las que el plan urbanístico permita más alturas (edificabilidad) de la que tiene la casa actualmente.
 - Casas sobre parcelas de más de 3.000 m².
 - Casas en construcción o inacabadas.
 - Casas o chalés de más de 200 m² útiles por planta.
 - Edificaciones singulares de carácter histórico o artístico.

b-1-2) Bienes rústicos:

- Parcelas que, en las normas reguladoras del Catastro inmobiliario, tengan la consideración de urbanos, urbanizables con aprovechamiento fijado o asimilados, o de características especiales, salvo las que estén en suelo de núcleo rural o asimilados.
 - Parcelas de suelo rústico que se encuentren situadas en futuras zonas de expansión de los núcleos urbanos o en áreas de costa. Por resolución de la Agencia Tributaria de Galicia se especificará el alcance concreto de estas zonas de expansión.
 - Parcelas de más de 100.000 m².
 - Parcelas que incluyan mejoras (piscinas, construcciones de madera, etc.).
 - Bienes objeto de permutas.
 - Inmuebles que formen parte del inventario general del patrimonio cultural de Galicia (bienes de interés cultural -BIC y los regulados por la disposición adicional segunda de la Ley 8/1995, del patrimonio cultural de Galicia): inmuebles catalogados, pazos, «casas grandes», fortalezas, construcciones militares, yacimientos arqueológicos, etc.

b-2) A través de una solicitud a la Administración tributaria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, y en el artículo 69 del Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

2. Si se trata de bienes inmuebles mixtos, que participen o engloben varios sub-bienes urbanos o rústicos, con referencias catastrales independientes, el valor del conjunto será el sumatorio de los valores que correspondan de acuerdo con lo dispuestos en el punto anterior.

3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 134.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, la Administración tributaria no procederá a la comprobación de valores si los obligados tributarios hubiesen declarado utilizando los valores resultantes de la aplicación correcta de esta orden. Esto no impedirá la comprobación de los elementos de hecho y circunstancias manifestados por el obligado tributario.

4. Si el valor declarado, el precio o contraprestación pactada, fuesen superiores al valor resultantes de esta orden, prevalecerá aquel de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones y 46 del texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados aprobado por el Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Artículo 27. *Valoración de inmuebles situados en el territorio de otra comunidad autónoma.*

De conformidad con lo previsto en el artículo 27.1 del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio, para la estimación del valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana radicados en el territorio de otra comunidad autónoma que carezcan del valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, podrá aplicarse la metodología técnica utilizada para el cálculo de los

coeficientes multiplicadores y los coeficientes resultantes de dicha metodología aprobados y publicados por la comunidad autónoma en cuyo territorio radiquen los bienes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Anexos.

En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario a que alude la disposición transitoria novena del texto refundido de la Ley del Catastro inmobiliario, aprobado por el Real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se aplicará lo siguiente:

a) Las referencias que esta orden realiza en su artículo 7, letra B), a los parámetros y coeficientes o índices contenidos en las tablas de los componentes o valores básicos para bienes rústicos, se entenderá realizada a los anexos IV, V, VI, VII de la Resolución de 17 de abril de 2017 por la que se actualizan los anexos de la Orden de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general.

b) Las referencias que esta orden realiza en su artículo 23, a los valores de zona y coeficientes de calle para bienes urbanos, se entenderá realizada a los anexos IX y X de la Resolución de 17, de abril de 2017 por la que se actualizan los anexos de la Orden de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general.

2. La Orden de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general, seguirá aplicándose a los hechos imponible de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones que se devenguen con anterioridad al día de entrada en vigor de esta orden.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. *Derogación normativa.*

Salvo para lo dispuesto en la disposición transitoria, a la entrada en vigor de esta orden quedara derogada la Orden de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Habilitación normativa.*

Se habilita a la Dirección de la Agencia Tributaria de Galicia para actualizar anualmente, mediante Resolución, los anexos incluidos en la presente orden, que se publicará en el *Diario Oficial de Galicia*, así como para realizar cuantas actuaciones sean necesarias en ejecución de lo dispuesto en la presente orden, en el ámbito de su competencia.

Segunda. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el 1 de enero de 2022 y se aplicará a los hechos imponible de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones que se devenguen desde el día de entrada en vigor.

Santiago de Compostela, 20 de diciembre de 2021

Miguel Corgos López-Prado
Conselleiro de Hacienda y Administración Pública