

# MÓDULO I: VALORACIONES INMOBILIARIAS

## TEMA 3

### LA SUPERFICIE Y SU APLICACIÓN EN EL VALOR DE MERCADO

#### Índice de Contenidos

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. LA SUPERFICIE Y SU CONSIDERACIÓN DE DOMINIO.....	1
3. LA SUPERFICIE Y SU TRATAMIENTO .....	3
4. VALOR DE LAS SUPERFICIES.....	7
5. COEFICIENTE VINCULADOR.....	10
6. EJEMPLO PRÁCTICO 1.....	11
7. EJEMPLO PRÁCTICO 2.....	12
8. BIBLIOGRAFIA.....	14



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/).

## 1. INTRODUCCIÓN

En las valoraciones inmobiliarias, la superficie es el segundo parámetro fundamental del valor final de tasación atendiendo a la ecuación siguiente:

$$VT = S \times VM \quad [1]$$

Donde:

VT: Valor de tasación del inmueble (€)

S: Superficie utilizable o computable (m<sup>2</sup>)

VM: Valor de Mercado unitario (€/m<sup>2</sup>)

La superficie en las tasaciones es un dato que es necesario utilizar en diferentes fases de la elaboración de la tasación, como por ejemplo para establecer la coordinación entre la realidad registral y física en el momento de la valoración, y sus posibles alteraciones, para determinar búsqueda de comparables en el mercado del entorno, para determinar un valor unitario de repercusión sobre la misma, y entre otras muchas, también la utilizamos para aplicar el valor unitario obtenido, de manera que su determinación es importante debido a la relación directa con el Valor de Tasación.

Lo que está claro es que, de todas las tasaciones inmobiliarias, la superficie es un parámetro del que no podemos olvidar su comprobación en el momento de la visita al inmueble, su cotejo con la Documentación Registral y Catastral del inmueble.

Cada inmueble se compone de diferentes tipos de áreas o superficies, relacionadas entre sí, y que, dependiendo de su finalidad, se pueden aplicar diferentes criterios para su cálculo. El tasador inmobiliario experto, identificará las superficies del inmueble, y podrá establecer una relación entre los diferentes tipos de superficies existentes, para poder determinar su aplicación en la tasación.

Algunas de las superficies que el tasador inmobiliario debe considerar, en el trabajo de tasación son, por ejemplo, la superficie útil, la superficie construida interior, la superficie construida con p.p. de zonas comunes, la superficie de balcones, de patios, de terrazas cubiertas, descubiertas o ajardinadas, las superficies en uso privativo y de pleno dominio, de superficies de elemento anexos de uso diferente al del elemento principal, etc...

Para el profesional experto (tasador), establecer un criterio que no sea la propia experiencia, es labor que resulta difícil de justificar su aplicación objetiva. La mecánica establecida en la Orden ECO805/2003 [1], resulta una herramienta de partida, que reduce los riesgos de interpretaciones subjetivas.

Se desarrolla en este trabajo, los criterios de cuantificación de las superficies de aplicación en cada caso.

## 2. LA SUPERFICIE Y SU CONSIDERACIÓN DE DOMINIO

Como punto de partida consideremos las definiciones de superficie de la Orden ECO 805/2003, artículo 4:

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

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

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

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

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

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

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

Las definiciones anteriores recogen todas las tipologías de superficies, y que en consecuencia serán de aplicación como parte integrante en el valor de tasación, de forma íntegra o parcial según sea el caso, o simplemente de participación nula en lo que se refiere a su situación de dominio que posea dentro de la finca registral.

Podremos encontrar en la documentación registral del inmueble, de forma expresa, la situación de dominio de los elementos de la finca que se describe, sobre todo de las fincas sin división horizontal. En el caso de las fincas con división horizontal, y sobre todo las superficies exteriores, serán objeto de un tratamiento cuidadoso.

Las situaciones son las siguientes:

**a. Pleno dominio:** Derecho real pleno por el que se faculta a su titular a gozar y disponer de la finca sin más limitaciones que las establecidas expresamente por las leyes.

Ejemplo: En una vivienda unifamiliar aislada dicho derecho faculta a su titular a enajenarla, donarla, gravarla, hipotecarla, ampliarla, demolerla, etc..

**b. Uso privativo:** Derecho real limitado por el que su titular goza del uso y disfrute de la finca, pero **limita su disponibilidad** conforme a las leyes y otras regulaciones o estatutos específicos. Esta limitación puede llegar en algunas circunstancias a suprimir dicho derecho en función del bien común. Este derecho se establece, con carácter general, sobre zonas de los inmuebles que siendo elementos comunes permiten un aprovechamiento privado de las mismas.

Ejemplo: En una vivienda unifamiliar adosada con jardín de uso privativo. Este derecho limita ciertas transformaciones de dicho espacio exterior, obligando a su titular a pedir el

consentimiento a la comunidad de propietarios para poder realizar ciertas obras (ejemplo: construcción de una piscina).

**c. Otras:** Aquellas regulaciones, estatutos o cláusulas específicas que figuran en la documentación registral o estatutos de la comunidad que puedan representar singularidades beneficiosas o perjudiciales para la finca.

Ejemplo: Exención de costear las obras de reparación de una terraza pese a ser titular del pleno dominio. Obligación de costear las obras de reparación de una terraza pese a tener únicamente derecho de uso. Terrazas con servidumbre de paso para acceder a instalaciones de la comunidad, etc...

Las superficies exteriores y situación del dominio es una de las características que pondera el valor del inmueble y en consecuencia, es de vital importancia conocer como está contemplado registralmente dicho derecho. La situación de dominio ha de analizarse en todos los inmuebles, especialmente en el uso residencial. No obstante, solo requerirán un análisis especial las tipologías edificatorias en que se pueda representar una limitación del uso y en consecuencia del valor.

Las limitaciones al dominio se suelen encontrar en tipologías edificatorias en régimen de división horizontal regulación de ciertos usos de elementos comunitarios (ejemplo: terrazas que al mismo tiempo son cubiertas del edificio) o bien por condicionantes o limitaciones de tipo urbanístico (ejemplo: promociones de viviendas adosadas en DH que no son segregables ya que incumplirían la parcelación mínima).

### 3. LA SUPERFICIE Y SU TRATAMIENTO

En este apartado se aplican los criterios establecidos en la ORDEN ECO 805/2003, y en la práctica de las mecánicas operativas de las sociedades de tasación acreditadas para emitir tasaciones de relevancia por su volumen de intervención [2] y [3].

Es necesario distinguir entre inmuebles sin régimen de división horizontal de aquellos en los que existe parte de la superficie del inmueble es utilizada por todos los propietarios del mismo, tales como zonas comunes de pasillos, escaleras, vestíbulos de acceso al edificio, zonas de terrazas compartidas, etc...

#### 3.1. Inmuebles sin régimen de división horizontal

Las superficies de inmuebles a valorar sin régimen de división horizontal, serán de carácter privativo y de pleno dominio, por lo que se valoran al 100%. Esto es, la Superficie Utilizable en 100 % de la Superficie Comprobada.

$$\text{Superficie Utilizable} = 100\% \text{ de la Superficie Comprobada} \quad [2]$$

Como ejemplo tipo, podemos citar una vivienda unifamiliar entremedianeras, con los siguientes datos:

##### 1. Documentación registral (NS):

Superficie de la parcela 65,00 m<sup>2</sup>.

Superficie construida en 2 plantas x 45,50 m<sup>2</sup> cada planta = 91,00 m<sup>2</sup>.

Superficie de patio trasero  $65,00 \text{ m}^2 - 45,50 \text{ m}^2 = 19,50 \text{ m}^2$ .

## 2. La Titularidad de la finca.

Pleno dominio de la totalidad de la finca.

Este es un caso muy frecuente donde la superficie a considerar para la valoración del inmueble es el 100% (91,00 m<sup>2</sup>).

Se adjunta el recorte de la Escritura de obra nueva del inmueble en la figura 1, donde figuran las superficies. Se han ocultado los datos de identificación conforme a la ley de protección de datos.

NOTA SIMPLE  
-----  
REGISTRO DEL PROPIEDAD DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA 1 y 3

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA -----

FINCA DE LA LAGUNA N°: [REDACTED]  
NUMERO IDUFIR: [REDACTED]

Naturaleza de la finca: URBANA: Casa de dos plantas en la Calle letra V de la Urbanización [REDACTED], donde se le distingue con el número ciento cuarenta y tres, hoy Calle [REDACTED], número tres, edificada sobre un solar de seis metros, cincuenta centímetros de frente, por diez metros de fondo, o sea SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, de lo que se halla edificado y cubierto en cada planta, cuarenta y cinco metros, cincuenta decímetros cuadrados, y el resto a patio trasero. Linda: al frente, con Calle de su situación; espalda, derecha e izquierda entrando, con la fincas número [REDACTED] y [REDACTED], [REDACTED] Y [REDACTED], respectivamente, de la Urbanización [REDACTED].

REFERENCIA CATASTRAL: [REDACTED]

-----TITULARIDADES-----

DOÑA [REDACTED], con N.I.F. número [REDACTED], es titular, con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de Escritura Pública de Herencia otorgada en LA LAGUNA el 14 de Octubre de 2008 ante el NOTARIO DOÑA [REDACTED], con número de protocolo [REDACTED], según la Inscripción [REDACTED], del tomo [REDACTED], libro [REDACTED], folio [REDACTED] con fecha [REDACTED];




Fig 1. Recorte de la Escritura de obra nueva del inmueble.

*Nota: Es necesario aportar la documentación gráfica necesaria que justifique este hecho, de manera que se realizará un levantamiento planimétrico consistente en un plano a escala de las plantas del inmueble, o un croquis acotado.*

### 3.2. Inmuebles en régimen de división horizontal

Analizamos dos componentes de la superficie utilizable, por un lado, la interior privativa del inmueble, y por otro lado la superficie anexa al elemento principal, considerada superficie exterior, como patios, terrazas, áticos, trasteros, lavaderos y resto de superficie que por su relevancia sea incluido en la superficie para considerar su valor. Como superficie utilizable final, dependiendo del caso, será necesario hacer un desglose por usos de superficie o bien obtener una sola superficie total resultante.

#### 3.2.1. Superficie interior privativa

En lo referente a la superficie interior del elemento principal, serán de carácter privativo y de pleno dominio, se tomará como Superficie Utilizable el 100% de la superficie comprobada (incluyendo la p.p. de zonas comunes para el caso de tasaciones con finalidad de crédito hipotecario).

$$\text{Superficie Utilizable interior} = 100\% \text{ de la Superficie Comprobada} \quad [3]$$

Como ejemplo se aporta en la figura 2, el recorte de la Nota Simple (NS) de un inmueble en División Horizontal (DH), donde la superficie construida del inmueble (91,30 m<sup>2</sup>) figura en régimen de pleno dominio con carácter privativo. Este es un ejemplo claro de que la superficie a utilizar para la tasación del inmueble es el 100 %. Se han ocultado los datos de identificación conforme a la ley de protección de datos.

**REGISTRADORES DE ESPAÑA** **INFORMACIÓN REGISTRAL**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**  
**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE S/C DE TENERIFE N°3**  
**FECHA DE EMISION: VEINTISÉIS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS**

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

**FINCA DE S/C DE TENERIFE SECC. 2 N°:** [REDACTED]  
**IDUFIR:** [REDACTED]

URBANA. CIENTO DIEZ. (Zona segunda) VIVIENDA enclavada en la planta sexta, sin contar la baja, en el Conjunto [REDACTED], en este término municipal, con acceso por el núcleo número diez a la derecha según se mira desde la calle Fondo de Saco, que tiene una superficie de **NOVENTA Y UN METROS CON TREINTA DECÍMETROS CUADRADOS** y linda; Frente, vuelo de jardines y en parte núcleo de acceso; Espalda, vuelo a jardines; derecha, vuelo de terrazas, y por la izquierda, vivienda de la izquierda de esta planta y en parte, núcleo de acceso. CUOTA: 0,49 enteros por ciento.

-----TITULARIDADES-----

TITULAR	DOCUMENTO	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**N.I.F.:** [REDACTED]  
**100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.**  
**TITULO:** Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública

**AUTORIZANTE:** [REDACTED] notario de SANTA CRUZ DE TENERIFE  
**N°PROTOCOLO:** [REDACTED] **DE FECHA:** [REDACTED]  
**INSCRIPCIÓN:** [REDACTED] **TOMO:** [REDACTED] **LIBRO:** [REDACTED] **FOLIO:** [REDACTED] **FECHA:** [REDACTED]

Fig 2. Recorte de la NS de vivienda en DH.

### 3.2.2. Superficies Exteriores del elemento principal

Para las superficies exteriores del elemento principal se consideran de las siguientes situaciones:

a. Aquellas donde figure en la documentación registral la situación de **PLENO DOMINIO**:

a1. Si las superficies son cubiertas y menores al 15% de la superficie interior privativa (\*), computarán al 50%.

$$\text{Superficie Utilizable exterior} = 50\% \text{ de la Superficie Comprobada} \quad [4]$$

a2. Si las superficies son mayores al 15% de la superficie total interior (\*), computarán al 100% como edificación auxiliar o superficie vinculada ya sea cubierta o descubierta respectivamente.

$$\text{Superficie Utilizable exterior} = 100\% \text{ de la Superficie Comprobada} \quad [5]$$

(\*) *Superficie construida cerrada privada, sin terrazas, balcones, patios, ni zonas comunes.*

b. Aquellas donde figure en la documentación registral la situación de **USO PRIVATIVO**:

La superficie se utilizará al 100% como superficie vinculada al elemento principal (cubierta o descubierta).

c. Aquellas superficies que **NO** figura su situación de dominio de la documentación registral.

Nos podemos encontrar dos situaciones:

c.1. Incluir las superficies como derecho de uso, considerando que:

\_Solo hay acceso a la superficie a través del elemento principal.

\_La superficie se encuentra al mismo nivel del elemento principal y se accede desde el frente del mismo.

\_No se detecta ni existen indicios de obras de ampliación en los accesos, con posterioridad a la finalización del edificio.

\_La superficie tiene carácter constructivamente transitable.

c.2 No incluirlas, porque no cumple con las consideraciones anteriores.

Esto se aplicará para todos y cada uno de los espacios independientemente uno por uno.

En el informe de la tasación, se deberá incluir una descripción de la superficie y obligatoriamente un desglose de las superficies consideradas: Superficie al 100%, superficie al 50%, superficie como vinculada al elemento principal o edificaciones auxiliares, según sea el caso.

Se aporta un ejemplo, en la figura 3, de un caso tipo de inmueble que incluye una porción de patio de superficie vinculada superior al 15% de la superficie interior del elemento y también un anexo en planta azotea de uso para lavadero, de superficie menor al 15% de la superficie interior.

En este caso, la superficie del patio se tratará como una superficie vinculada, teniendo que tomar el 100% de su superficie (79,31 m<sup>2</sup>) y aplicar un VM diferente al empleado para la

vivienda. El anexo lavadero se tratará como una edificación anexa, y se tomará el 50% de su superficie para su valoración (3,56 m<sup>2</sup> x 50%).

Se han ocultado los datos de identificación conforme a la ley de protección de datos.



		REGISTRADORES DE ESPAÑA	<b>INFORMACIÓN REGISTRAL</b>
<b>NOTA SIMPLE</b>			
=====			
REGISTRO DEL PROPIEDAD DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA 1 y 3			
FECHA DE EMISIÓN: QUINCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS			
-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA -----			
FINCA DE LA LAGUNA N°: [REDACTED]			
NUMERO IDUFIR: [REDACTED]			
<p>URBANA: FINCA NÚMERO CIENTO OCHENTA Y UNO.- VIVIENDA distinguida con el número DIEZ de régimen interno, en la planta BAJA, del Edificio denominado "[REDACTED]", sito en el pasaje [REDACTED], esquina a la [REDACTED], en el término municipal de LA LAGUNA, con acceso a través de los portales A y B.- Se encuentra distribuida en habitaciones y servicios, con una superficie útil de CINCUENTA Y SEIS METROS, SETENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS y construida de SESENTA Y OCHO METROS, OCHENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, más una porción de patio al fondo de Setenta y nueve metros, treinta y un decímetros cuadrados. Linda vista desde el pasaje de [REDACTED] de su situación: frente, pasillo común de acceso; derecha entrando, la vivienda número Nueve; izquierda entrando, la vivienda número Once; y fondo, de los Herederos de [REDACTED]. Le corresponde como anexo un cuarto lavadero en la planta de azotea, señalado con el mismo número que la vivienda, con una superficie de 1,55 metros de frente, por 2,30 de fondo, o sean TRES METROS, CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: frente, azotea común; derecha entrando, cuarto lavadero número Nueve; fondo, cuarto lavadero número Cincuenta y ocho; e izquierda entrando, cuarto lavadero número Veinte. CUOTA DE PARTICIPACIÓN.- 0,9556 por ciento. Formada por División Horizontal de la registral número [REDACTED].</p>			
-----TITULARIDADES-----			
La entidad [REDACTED], con C.I.F. número [REDACTED], es titular, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de Escritura Pública de División Horizontal otorgada en LA LAGUNA el 6 de Marzo de 2007 ante el NOTARIO [REDACTED], con número de protocolo [REDACTED], según la Inscripción [REDACTED], del tomo [REDACTED], libro [REDACTED], folio [REDACTED] con fecha [REDACTED];			

Fig 3. Recorte de la NS de vivienda en DH.

#### 4. VALOR DE LAS SUPERFICIES

Aquellas superficies descritas en los apartados anteriores, se les aplicará un Valor de Mercado para obtener el Valor de Tasación Final. Como es evidente, el Valor de Mercado será diferente para las distintas superficies, por su uso, calidad de acabado, e incluso por aspectos relativos al mercado del entorno. Es muy frecuente encontrar inmuebles con



superficies anexas que su aporte al valor del inmueble es muy bajo, como en casos de superficies privativas de azoteas en edificios de viviendas, o bien, cubiertas transitables en edificios de tipo industrial. Por el contrario, existen mercados donde las superficies anexas tendrán que incorporarse al valor final de tasación, pero no con el mismo valor de mercado utilizado para las superficies interiores privadas. El caso más claro se presenta en inmuebles ubicados en zonas turísticas, donde las superficies de terrazas de carácter privativo, se valorarán a un valor de mercado diferentes al utilizado para la superficie interior del inmueble

Según la ECO805 “En el caso de que la superficie de los espacios exteriores de uso privativo del edificio o elemento de un edificio supere el 15% de la superficie total del mismo, aquella superficie se deberá **medir por separado y se valorará con precio unitario diferente** la superficie de los espacios exteriores. También deberán valorarse con precio unitario diferente los espacios exteriores no cubiertos y los que por su uso, características constructivas y funcionales se considere que tienen valores independientes (...)”

En los siguientes apartados se desarrolla el tratamiento para las diferentes superficies, conforme a la práctica de la valoración habitual y dentro del marco de la normativa de las tasaciones.

#### 4.1. Fincas de carácter individual

Según lo expuesto en los capítulos anteriores, para las superficies exteriores al elemento principal, debemos diferenciar dos situaciones en cuanto a la magnitud de la misma:

a. Cuando la superficie exterior es **menor o igual al 15%** de la Superficie Construida cerrada interior:

- Si es cubierta se le asignará como valor unitario el 50% del de la Sup. cerrada interior.

- Si es descubierta se le asignará un valor unitario el 25% del de la Sup. cerrada interior.

b. Con superficie exterior mayor al 15% de la Superficie construida cerrada interior:

- Se le asignará como valor máximo, su coste de ejecución por contrata y gastos generales depreciados.

#### 4.2. Fincas en División Horizontal:

Según lo expuesto en los capítulos anteriores, para las superficies exteriores al elemento principal, debemos diferenciar dos situaciones en cuanto a la magnitud de la misma:

a. Cuando la superficie exterior es **menor o igual al 15%** de la Superficie Construida cerrada interior:

- Si es cubierta se le asignará como valor unitario el 50% del de la Sup. cerrada interior.

- Si es descubierta se le asignará un valor unitario el 25% del de la Sup. cerrada interior.

b. Con superficie exterior mayor al 15% de la Superficie construida cerrada interior:

- Se calculará un valor unitario de aplicación a la totalidad de la superficie, tomando como base el valor de mercado unitario calculado para la superficie cerrada interior aplicando un

**COEFICIENTE VINCULADOR.** El valor total no podrá ser inferior al calculado como si se tratase de una superficie menor al 15% de la cerrada interior.

#### 4.3. Tratamiento y aplicación de Valor a las superficies

Considerando los apartados anteriores de tratamiento de las superficies, es necesario hacer un análisis de las diferentes situaciones.

##### 4.3.1. Superficie sin régimen de División Horizontal

En todos los casos se incluye el valor de la superficie interior (tipo a), y según sea, se suma a éste el resto de superficies que se exponen a continuación (tipo b):

a. Sup Utilizable interior = 100 % Sup Comprobada x VM

b1. Sup Utilizable Ext. cubierta y  $\leq$  15% de la interior = Sup Comprobada x VM x 50%

b2. Sup Utilizable Ext. descubierta y  $\leq$  15% de la interior = Sup Comprobada x VM x 25%

b3. Sup Utilizable Exterior > 15% de la interior = 100% Sup Comprobada x CCContrata + GG Depreciaciones.

Se aporta en la tabla 1 el cuadro final de la tasación para inmuebles sin régimen de DH.

Elemento	% sobre la interior	Superficie Utilizable	VM	Valor de tasación
Interior	-	100% s/Comprobada	100%	100% Sup Comp x VM
Ext Cubierta	$\leq$ 15% de la interior	100% s/Comprobada	50 %	100% Sup Comp x 50 %VM
Ext Descubierta	$\leq$ 15% de la interior	100% s/Comprobada	50 %	100% Sup Comp x 25 %VM
Ext Ambos casos	> 15% de la interior	100% s/Comprobada	50 %	100% Sup Comp x CCContrata+GG - Depreciaciones
Total Tasación con p.p. de elementos anexos				$\Sigma$ de 1 <sup>a</sup> fila + las que proceda.

Tabla 1. Cuadro final de la tasación para inmuebles sin régimen de DH

El resultado final, será la aplicación del sumatorio de las superficies anexas el correspondiente VM, aplicando los criterios establecidos, al de la superficie interior que tendrá que estar presente en todos los casos.

##### 4.3.2. Superficie con régimen de División Horizontal

En todos los casos se incluye el valor de la superficie interior (tipo a), y según sea, se suma a éste el resto de superficies que se exponen a continuación (tipo b):

a1. Sup Utilizable interior = 100 % Sup Comprobada x VM

b1. Sup Utilizable Ext. cubierta y  $\leq$  15% de la interior = Sup Comprobada x VM x 50%

b2. Sup Utilizable Ext. descubierta y  $\leq$  15% de la interior = Sup Comprobada x VM x 25%

b3. Sup Utilizable Exterior > 15% de la interior = Sup Comprobada x VM diferente (\*)

(\*) Se calculará un valor unitario de aplicación a la totalidad de la superficie, tomando como base el valor de mercado unitario calculado para la superficie cerrada interior aplicando un **COEFICIENTE VINCULADOR**. El valor total no podrá ser inferior al calculado como si se tratase de una superficie menor al 15% de la cerrada interior.

Se aporta en la tabla 2 el cuadro final de la tasación para inmuebles en régimen de DH.

Elemento	% sobre la interior	Superficie Utilizable	VM	Valor de tasación
Interior	-	100% s/Comprobada	100%	100% Sup Comp x VM
Ext Cubierta	≤ 15% de la interior	100% s/Comprobada	50 %	100% Sup Comp x 50 %VM
Ext Descubierta	≤ 15% de la interior	100% s/Comprobada	50 %	100% Sup Comp x 25 %VM
Ext Cubierta	> 15% de la interior	100 % Edificación Anexa	100%	100% Sup Comp x VM x (*)
Ext Descubierta	> 15% de la interior	100 % Sup Vinculada	100%	100% Sup Comp x VM x (*)
Total Tasación con p.p. de elementos anexos				Σ de 1ª fila + las que proceda.

Tabla 2. Cuadro final de la tasación para inmuebles en régimen de DH

## 5. COEFICIENTE VINCULADOR

El Coeficiente Vinculador (CV) representa una relación entre el elemento exterior y el elemento principal que determina el peso total a aplicar al valor de mercado obtenido. Está formado por parámetros de superficie y porcentaje con respecto al elemento principal, forma, situación, tipo de espacio y vistas, de manera que explican el rendimiento del elemento vinculado sobre el elemento principal. Se aporta en la tabla 3, las variables y su ponderación correspondiente, de manera que facilita su cálculo y su ajuste en caso necesario.

ID	PARAMETROS EVALUABLES	Calif.	Nota	Pond.	Peso
<b>1</b>	<b>Tamaño - Superficie (al 100%)</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso
	Menor de 15 m <sup>2</sup>	5		1,50	
	Entre 15 m <sup>2</sup> y 30 m <sup>2</sup>	4			
	Entre 30 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	3			
	Entre 60 m <sup>2</sup> y 120 m <sup>2</sup>	2			
	Superior a los 120 m <sup>2</sup>	1			
<b>2</b>	<b>Relación con resto de la vivienda</b>	Calif.			
	A nivel de la viv. Da frente a estar o comedor o cocina.	5		1,50	
	A nivel de la viv. Da frente a dormitorios.	4			
	A nivel de la viv. Da frente a lavaderos, servicios, trastero.	3			
	A distinto nivel de la viv. con fácil y cómodo acceso.	2			
	A distinto nivel de la viv. con difícil e incómodo acceso.	1			
<b>3</b>	<b>Forma y regularidad</b>	Calif.			
	Totalmente regular o rectangular, con ancho mínimo >2m.	5		1,50	
	Mayoritariamente regular con alguna zona irregular.	4			
	Equilibrio Entre zonas regulares e irregulares.	3			
	Mayoritariamente irregular con alguna zona regular.	2			
	Lineal, perimetral, irregular, ancho máximo < 1,5m.	1			
<b>4</b>	<b>Privacidad y dominancia</b>	Calif.			
	Total privacidad respecto vecinos y edificios del entorno.	5		1,00	
	Total privacidad respecto vecinos o edificios del entorno.	4			
	Privacidad media respecto vecinos y/o edif. del entorno.	3			
	Deficiente privacidad respecto vecinos o edif. del entorno.	2			
	Deficiente privacidad respecto vecinos y edif. del entorno.	1			
<b>5</b>	<b>Vistas y asoleo</b>	Calif.			
	Excelentes vistas y asoleo.	5		1,00	
	Excelentes vistas o asoleo.	4			
	Vistas y asoleos medios.	3			
	Carente o deficientes vistas o asoleo.	2			
	Carente o deficientes vistas y asoleo.	1			
<b>6</b>	<b>Proporción con resto de la vivienda</b>	Calif.			
	Representa menos del 20%.	5		0,50	
	Entre el 20% y el 40%.	4			
	Entre el 40% y el 80%.	3			

	Entre el 80 % y el 150%.	2			
	Supera el 150%.	1			
<b>7</b>	<b>Obstáculos</b>	Calif.	Nota	Pond.	Peso
	Superficie Carente de cualquier obstáculo.	5		0,50	
	Algún obstáculo que favorece el uso de la superficie.	4			
	Algún obstáculo que no limita el uso de la superficie.	3			
	Algún obstáculo que limita el uso de la Superficie	2			
	Muy triturada por obstáculos que limitan su utilización	1			

Tabla 3. Cuadro de cálculo del coeficiente vinculador (CV)

Para calcular el valor del Coeficiente Vinculador (CV), se asigna primeramente una Nota, en función de la calificación de cada parámetro, para posteriormente, aplicar la ponderación a la misma y obtener el Peso del CV. Finalmente, la suma de todos los Pesos obtenidos, resulta el CV de aplicación (en tanto %).

## 6. EJEMPLO PRÁCTICO 1

Ático de 100,00 m<sup>2</sup> de sup construida de carácter uso privativo con 10,00 m<sup>2</sup> de Zonas comunes, con anexo privativo de terraza exterior diáfana, de ancho por largo = 10 m x 5 m = 50 m<sup>2</sup>, con acceso desde el estar, con vuelo a peatonal Rambla-Parque y orientación Sur.

Valor de mercado obtenido por el método de comparación VM = 1.200,00 €/m<sup>2</sup>.

Se pide:

Determinar el Valor de tasación para la finalidad de crédito hipotecario (Aplicación de la ORDEN ECO 805/2003).

### 6.1. Solución con superficies vinculadas

#### 1. Superficies Utilizables:

Sup Interior vivienda (Atico) = 100,00 m<sup>2</sup>  
 Sup de Zonas Comunes = 10,00 m<sup>2</sup>  
 Total Superficie Interior Utilizable = 100,00 + 10,00 = 110,00 m<sup>2</sup>.  
 Superficie exterior anexa (Terraza) = 50 m<sup>2</sup>.

#### 2. Valores aplicables a las Superficies:

La terraza posee una superficie > del 15% de la superficie interior (100,00 m<sup>2</sup>), de manera que es necesario calcularlo como superficie vinculada al elemento principal. Para ello utilizaremos el 100% de la superficie y calcularemos el CV para aplicar al VM, considerando como mínimo el 25% del valor utilizado en la superficie interior.

Pasos

1. VM = 1.200,00 €/m<sup>2</sup>
2. Cálculo del CV conforme a la tabla 4

ID	PARAMETROS EVALUABLES	Calif.	Nota	Pond.	Peso
<b>1</b>	<b>Tamaño - Superficie (al 100%)</b>				
	Entre 30m <sup>2</sup> y 60m <sup>2</sup>	3	3	1,50	4,50
<b>2</b>	<b>Relación con resto de la vivienda</b>				
	A nivel de la viv. Da frente a estar o comedor o cocina.	5	5	1,50	7,50
<b>3</b>	<b>Forma y regularidad</b>				
	Totalmente regular o rectangular, con ancho mínimo >2m.	5	5	1,50	7,50
<b>4</b>	<b>Privacidad y dominancia</b>				
	Total privacidad respecto vecinos o edificios del entorno.	4	4	1,00	4,00
<b>5</b>	<b>Vistas y asoleo</b>				
	Excelentes vistas y asoleo.	5	5	1,00	5,00
<b>6</b>	<b>Proporción con resto de la vivienda</b>				
	Entre el 40% y el 80%.	3	3	0,50	1,50
<b>7</b>	<b>Obstáculos</b>				
	Superficie Carente de cualquier obstáculo.	5	5	0,50	2,50
<b>TOTAL CV</b>					<b>32,50</b>

Tabla 4. Cuadro de cálculo del ejemplo 1 del CV.

### 3. Valor de la Superficie vinculada (terraza)

$$\text{Valor de Mercado de la terraza} = 1.200,00 \times 0,325 = 390,00 \text{ €/m}^2$$

$$V \text{ Mínimo} = 1.200,00 \times 25\% = 300,00 \text{ €/m}^2$$

Se utiliza el mayor, V terraza = 390,00 €/m<sup>2</sup>

## 6.2. Valoración del inmueble

Se presenta el desglose del valor de tasación según las superficies utilizadas en la tabla 5.

Elemento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valor total (€)
Ático	110,00	1.200,00	132.000,00
Terraza	50,00	390,00	19.500,00
<b>Valor con p.p. de elementos vinculados</b>	<b>110,00</b>	<b>1.377,27</b>	<b>151.500,00</b>

Tabla 5. Tabla de desglose de superficies y valor de tasación

El Valor de Tasación del Inmueble para la finalidad de crédito hipotecario asciende a la expresada cantidad de CIENTO CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS EUROS (151.500,00 €).

## 7. EJEMPLO PRÁCTICO 2

Vivienda en un edificio de la tercera planta, de 85,00 m<sup>2</sup> de sup construida de carácter uso privativo con 8,00 m<sup>2</sup> de zonas comunes. Posee un Trastero en la planta cubierta de 24,00 m<sup>2</sup> (Largo x Ancho = 6,00 m x 4,00 m) con acceso desde la azotea común, con dos pilares en su interior y sin vistas.

Valor de mercado obtenido por el método de comparación VM = 825,00 €/m<sup>2</sup>.

Se pide:

Determinar el Valor de tasación para la finalidad de crédito hipotecario (Aplicación de la ORDEN ECO 805/2003).

## 7.1. Solución con superficies vinculadas

### 1. Superficies utilizables:

Sup Interior vivienda (Atico) = 85,00 m<sup>2</sup>

Sup de Zonas Comunes = 8,00 m<sup>2</sup>

Total Superficie Interior Utilizable = 85,00 + 8,00 = 93,00 m<sup>2</sup>.

Superficie exterior anexa (TRASTERO) = 24,00 m<sup>2</sup>.

### 2. Valores aplicables a las Superficies:

El trastero posee una superficie > del 15% de la superficie interior (85,00 m<sup>2</sup>), de manera que es necesario calcularlo como edificación auxiliar. Para ello utilizaremos el 100% de la superficie y calcularemos el CV para aplicar al VM, considerando como mínimo el 50% del valor utilizado en la superficie interior.

Pasos

1. VM = 825,00 €/m<sup>2</sup>

2. Cálculo del CV conforme a la tabla 6.

ID	PARAMETROS EVALUABLES	Calif.	Nota	Pond.	Peso
<b>1</b>	<b>Tamaño - Superficie (al 100%)</b>				
	Entre 15 y 30 m <sup>2</sup>	4	4	1,50	6,00
<b>2</b>	<b>Relación con resto de la vivienda</b>				
	A distinto nivel de la viv. con fácil y cómodo acceso.	2	2	1,50	3,00
<b>3</b>	<b>Forma y regularidad</b>				
	Totalmente regular o rectangular, con ancho mínimo >2m.	5	5	1,50	7,50
<b>4</b>	<b>Privacidad y dominancia</b>				
	Deficiente privacidad respecto vecinos y edif. del entorno.	1	1	1,00	1,00
<b>5</b>	<b>Vistas y asoleo</b>				
	Carente o deficientes vistas y asoleo.	1	1	1,00	1,00
<b>6</b>	<b>Proporción con resto de la vivienda</b>				
	Entre el 20% y el 40%.	4	4	0,50	2,00
<b>7</b>	<b>Obstáculos</b>				
	Algún obstáculo que limita el uso de la Superficie	2	2	0,50	1,00
<b>TOTAL CV</b>					<b>21,50</b>

Tabla 6. Cuadro de cálculo del ejemplo 2 del CV.

### 3. Valor de la Edificación Auxiliar (trastero)

Valor de Mercado de Ed. Auxiliar (trastero) = 825,00 x 0,215 = 177,38 €/m<sup>2</sup>

Valor Ed auxiliar mínimo = 825,00 x 0,50 = 412,50 €/m<sup>2</sup>

Se utiliza el mayor, V Trastero = 412,50 €/m<sup>2</sup>

## 7.2. Valoración del Inmueble

Se presenta el desglose del valor de tasación según las superficies utilizadas en la tabla 7.

Elemento	Superficie	Valor de mercado	Total elemento
Vivienda en Edificio	93,00 m <sup>2</sup>	825,00 €/m <sup>2</sup>	76.725,00 €
Trastero	24,00 m <sup>2</sup>	412,50 €/m <sup>2</sup>	9.900,00 €
<b>Valor de tasación con p.p. de elementos</b>	<b>93,00 m<sup>2</sup></b>	<b>931,45 €/m<sup>2</sup></b>	<b>86.625,00 €</b>

*Tabla 6. Tabla de desglose de superficies y valor de tasación*

El Valor de Tasación del Inmueble para la finalidad de crédito hipotecario asciende a la expresada cantidad de OCHOCIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS (86.625,00 €).

## 8. BIBLIOGRAFIA

[1] Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. <https://www.boe.es/eli/es/o/2003/03/27/eco805>

[2] <https://www.st-tasacion.es/> [Último acceso 29/08/2023]

[3] <https://www.tinsa.es/> [Último acceso 29/08/2023]