



## DEPARTAMENTO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

**RESOLUCIÓN de 13 de diciembre de 2017, del Director General de Tributos, por la que se modifica la Resolución de 18 de octubre de 2017, por la que se aprueba la “Norma Técnica de Valoraciones” aplicable a los dictámenes de peritos de la Administración, relativos a los bienes de naturaleza urbana y bienes de naturaleza rústica con construcciones, para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles a efectos de liquidación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.**

Mediante Resolución de 18 de octubre de 2017, del Director General de Tributos, se aprobó la “Norma Técnica de Valoraciones” aplicable a los dictámenes de peritos de la Administración, relativos a los bienes de naturaleza urbana y bienes de naturaleza rústica con construcciones, para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles a efectos de liquidación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones. (“Boletín Oficial de Aragón”, número 226, de 24 de noviembre de 2017). En su complejidad, este texto contiene algunos aspectos que, con posterioridad a su publicación, se ha advertido que pudieran dar lugar a diferentes interpretaciones. Aun cuando esta norma únicamente vincula al perito de la Administración, y al objeto de perfeccionar el documento y dotar a la “Norma Técnica de Valoraciones” de la mayor claridad posible, se considera oportuno proceder a la modificación de dichos aspectos.

Por todo ello, resuelvo:

Único. *Modificación de la Resolución de 18 de octubre de 2017, del Director General de Tributos, por la que se aprueba la “Norma Técnica de Valoraciones” aplicable a los dictámenes de peritos de la Administración, relativos a los bienes de naturaleza urbana y bienes de naturaleza rústica con construcciones, para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles a efectos de liquidación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.*

1. Se modifica el título del punto tercero, así como sus apartados 1 y 2, con la siguiente redacción:

“Tercero.— *Valoración de las construcciones en bienes inmuebles urbanos o de tipología urbana en suelo rústico.*”

1. A los efectos de las presentes normas tendrán la consideración de construcciones en bienes inmuebles urbanos o de tipología urbana en suelo rústico las definidas en la Norma 5 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
2. El valor de una construcción en bienes inmuebles urbanos o de tipología urbana en suelo rústico será el resultado de multiplicar la superficie construida según el uso considerado por el valor unitario correspondiente a cada uso, a excepción de que se trate de locales comerciales, en los que la superficie a adoptar será la útil. Dicho valor unitario se obtiene aplicando al módulo básico de la construcción, establecido en el anexo I para el ejercicio anual y área económica correspondiente, los coeficientes correctores del valor de las construcciones establecidos en el anexo II, que le sean de aplicación”.

2. Se modifica el título del punto cuarto, con la siguiente redacción:

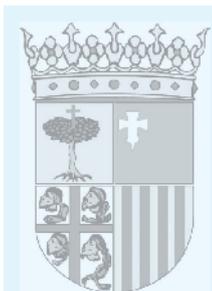
“Cuarto.— *Cálculo del valor real de la construcción, en bienes inmuebles urbanos o de tipología urbana en suelo rústico (Vc).*”

3. Se modifica el título del punto quinto, con la siguiente redacción:

“Quinto.— *Cálculo del valor real del coste de ejecución de la obra (Ce), en bienes inmuebles urbanos o de tipología urbana en suelo rústico.*”

4. Se modifica el apartado 3 del punto séptimo, con la siguiente redacción:

“3. Por referencia a los valores unitarios o de repercusión considerados por catastro de conformidad con la Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencia de valores y las posteriores actualizaciones para cada ejercicio”.



5. Se modifica el punto decimotercero, con la siguiente redacción:

“Decimotercero.— *Cálculo del valor real de bienes inmuebles edificados rústicos.*

Se aplica a la suma del valor del suelo y el de la construcción, calculados según lo establecido en los puntos cuarto, décimo y decimosegundo respectivamente, los coeficientes correctores del valor conjunto del suelo y la construcción definidos en el anexo II, que les sean de aplicación (coef. 3.1 y 3.2).

$$V = (Vs + Vc) \times \text{coef. 3.1} \times \text{coef. 3.2.}$$

Donde:

V = Valor real del bien expresado en €.

Vs = Valor del suelo del bien, calculado según el punto decimosegundo, expresado en €.

Vc = Valor de la construcción del bien, calculado según los puntos cuarto y décimo, expresado en €”.

6. Se modifica el epígrafe 2.2 del anexo II, y se corrigen los valores correspondientes a la antigüedad de 5, 6, 7, 8 y 9 años, con la siguiente redacción:

“2.2. Antigüedad (An).

Concepto:

Contempla la corrección para determinar el valor de la construcción en función de su antigüedad, de la calidad constructiva y del uso predominante del edificio según sea considerado por catastro.

$$An = \left[ 1 - 1,5 * \frac{d}{u * c * 100} \right]^t \quad \text{donde:} \quad d = 1 - \frac{t - 35}{350}$$



En la que: u, c y t, quedan definidos conforme a la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.

2.2 COEFICIENTES DE ANTIGÜEDAD									
AÑOS COMPLETOS	USO 1°			USO 2°			USO 3°		
	1-RESIDENCIAL 3-OFICINAS 10-EDIFICIOS SINGULARES			2-INDUSTRIAL (NO FABRIL) 4-COMERCIAL 5-DEPORTES 7-OCIO Y HOSTELERIA 8-SANIDAD Y BENEFICENCIA 9-CULTURAL Y RELIGIOSO X-TURISTICO			2-INDUSTRIAL (FABRIL) 6-ESPECTACULOS		
	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS		
	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9
0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1	0,99	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,97
2	0,97	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95	0,97	0,96	0,95
3	0,96	0,95	0,94	0,96	0,95	0,93	0,95	0,94	0,93
4	0,95	0,94	0,92	0,94	0,93	0,91	0,93	0,92	0,90
5	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
6	0,92	0,91	0,88	0,91	0,90	0,87	0,90	0,88	0,86
7	0,91	0,89	0,87	0,90	0,88	0,85	0,89	0,87	0,84
8	0,90	0,88	0,85	0,89	0,87	0,83	0,87	0,85	0,82
9	0,89	0,86	0,83	0,87	0,85	0,82	0,86	0,83	0,79
10	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
11	0,86	0,84	0,80	0,85	0,82	0,78	0,83	0,80	0,76
12	0,85	0,82	0,78	0,84	0,81	0,76	0,82	0,78	0,74
13	0,84	0,81	0,77	0,82	0,79	0,75	0,80	0,77	0,72
14	0,83	0,80	0,75	0,81	0,78	0,73	0,79	0,75	0,70
15	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
16	0,81	0,77	0,73	0,79	0,75	0,70	0,77	0,73	0,67
17	0,80	0,76	0,71	0,78	0,74	0,69	0,75	0,71	0,65
18	0,79	0,75	0,70	0,77	0,73	0,67	0,74	0,70	0,64
19	0,78	0,74	0,69	0,76	0,72	0,66	0,73	0,69	0,62
20	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
21	0,76	0,72	0,66	0,74	0,69	0,63	0,71	0,66	0,60
22	0,75	0,71	0,65	0,73	0,68	0,62	0,70	0,65	0,58
23	0,74	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61	0,69	0,64	0,57
24	0,73	0,69	0,63	0,71	0,66	0,59	0,68	0,63	0,56
25	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
26	0,71	0,67	0,60	0,69	0,64	0,57	0,66	0,60	0,53
27	0,71	0,66	0,59	0,68	0,63	0,56	0,65	0,59	0,52
28	0,70	0,65	0,58	0,67	0,62	0,55	0,64	0,58	0,51
29	0,69	0,64	0,57	0,66	0,61	0,54	0,63	0,57	0,50
30	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
31	0,67	0,62	0,55	0,64	0,59	0,52	0,61	0,55	0,48
32	0,67	0,61	0,54	0,64	0,58	0,51	0,60	0,54	0,47
33	0,66	0,61	0,53	0,63	0,57	0,50	0,59	0,53	0,46
34	0,65	0,60	0,52	0,62	0,56	0,49	0,58	0,52	0,45
35	0,64	0,59	0,52	0,61	0,56	0,48	0,58	0,52	0,44
36	0,64	0,58	0,51	0,61	0,55	0,47	0,57	0,51	0,43
37	0,63	0,57	0,50	0,60	0,54	0,46	0,56	0,50	0,42
38	0,62	0,57	0,49	0,59	0,53	0,45	0,55	0,49	0,41
39	0,62	0,56	0,48	0,58	0,52	0,44	0,54	0,48	0,40
40	0,61	0,55	0,47	0,58	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
41	0,60	0,54	0,47	0,57	0,51	0,43	0,53	0,47	0,38
42	0,60	0,54	0,46	0,56	0,50	0,42	0,52	0,46	0,38
43	0,59	0,53	0,45	0,56	0,49	0,41	0,52	0,45	0,37
44	0,58	0,52	0,44	0,55	0,49	0,41	0,51	0,44	0,36

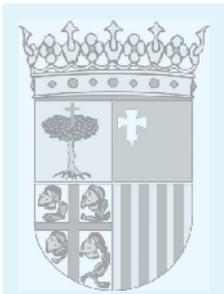


AÑOS COMPLETOS	USO 1º			USO 2º			USO 3º		
	1-RESIDENCIAL 3-OFICINAS 10-EDIFICIOS SINGULARES			2-INDUSTRIAL (NO FABRIL) 4-COMERCIAL 5-DEPORTES 7-OCIO Y HOSTELERIA 8-SANIDAD Y BENEFICENCIA 9-CULTURAL Y RELIGIOSO X-TURISTICO			2-INDUSTRIAL (FABRIL) 6-ESPECTACULOS		
	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS		
	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9
45	0,58	0,52	0,44	0,54	0,48	0,40	0,50	0,44	0,35
46	0,57	0,51	0,43	0,54	0,47	0,39	0,50	0,43	0,35
47	0,57	0,50	0,42	0,53	0,47	0,38	0,49	0,42	0,34
48	0,56	0,50	0,42	0,52	0,46	0,38	0,48	0,42	0,33
49	0,55	0,49	0,41	0,52	0,45	0,37	0,48	0,41	0,33
50	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
51	0,54	0,48	0,40	0,51	0,44	0,36	0,46	0,40	0,32
52	0,54	0,47	0,39	0,50	0,44	0,35	0,46	0,39	0,31
53	0,53	0,47	0,39	0,50	0,43	0,35	0,45	0,39	0,30
54	0,53	0,46	0,38	0,49	0,42	0,34	0,45	0,38	0,30
55	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
56	0,52	0,45	0,37	0,48	0,41	0,33	0,44	0,37	0,29
57	0,51	0,45	0,36	0,47	0,41	0,33	0,43	0,36	0,28
58	0,51	0,44	0,36	0,47	0,40	0,32	0,43	0,36	0,28
59	0,50	0,44	0,35	0,46	0,40	0,31	0,42	0,35	0,27
60	0,50	0,43	0,35	0,46	0,39	0,31	0,42	0,35	0,27
61	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,30	0,41	0,34	0,26
62	0,49	0,42	0,34	0,45	0,38	0,30	0,41	0,34	0,26
63	0,48	0,42	0,33	0,44	0,38	0,30	0,40	0,33	0,25
64	0,48	0,41	0,33	0,44	0,37	0,29	0,40	0,33	0,25
65	0,47	0,41	0,32	0,44	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
66	0,47	0,40	0,32	0,43	0,36	0,28	0,39	0,32	0,24
67	0,47	0,40	0,32	0,43	0,36	0,28	0,38	0,32	0,24
68	0,46	0,39	0,31	0,42	0,36	0,27	0,38	0,31	0,23
69	0,46	0,39	0,31	0,42	0,35	0,27	0,38	0,31	0,23
70	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
71	0,45	0,38	0,30	0,41	0,34	0,26	0,37	0,30	0,22
72	0,45	0,38	0,30	0,41	0,34	0,26	0,36	0,30	0,22
73	0,44	0,37	0,29	0,40	0,34	0,25	0,36	0,29	0,21
74	0,44	0,37	0,29	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21
75	0,43	0,37	0,28	0,40	0,33	0,25	0,35	0,28	0,21
76	0,43	0,36	0,28	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20
77	0,43	0,36	0,28	0,39	0,32	0,24	0,34	0,28	0,20
78	0,42	0,36	0,27	0,38	0,32	0,24	0,34	0,27	0,20
79	0,42	0,35	0,27	0,38	0,31	0,23	0,34	0,27	0,19
80	0,42	0,35	0,27	0,38	0,31	0,23	0,33	0,27	0,19
81	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
82	0,41	0,34	0,26	0,37	0,30	0,22	0,33	0,26	0,19
83	0,41	0,34	0,26	0,37	0,30	0,22	0,32	0,26	0,18
84	0,40	0,34	0,26	0,36	0,30	0,22	0,32	0,26	0,18
85	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,22	0,32	0,25	0,18
86	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
87	0,39	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,17
88	0,39	0,32	0,24	0,35	0,29	0,21	0,31	0,24	0,17
89	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,21	0,31	0,24	0,17
>=90	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

7. Se añade un nuevo párrafo quinto en el epígrafe 3.2 del anexo II, dentro del subtítulo "Concepto", con la siguiente redacción:

"En el caso de bienes rústicos se tendrá en cuenta el emplazamiento, proximidad a núcleos urbanos u otros centros de interés específico para la edificación, vías de comunicación;

csv: BOA20180108002



así como de la dependencia funcional de la edificación a la finca donde se ubica, que representaría la dificultad del uso de la edificación de manera independiente a la misma”.

Zaragoza, 13 de diciembre de 2017.

**El Director General de Tributos,  
FRANCISCO POZUELO ANTONI**