

Disposición derradeira.

Esta resolución entrará en vigor a partir do día seguinte ao da súa publicación no *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, 1 de decembro de 2008.

Regina Losada Trabada
Directora xeral de Tributos

Resolución do 1 de decembro de 2008, da Dirección Xeral de Tributos, pola que se establece a normativa técnica sobre valoracións inmobiliarias.

No ámbito dos ingresos tributarios das comunidades autónomas, os impostos cedidos representan unha parte importante, non só pola recadación que achegan tamén polo número dos contribuíntes a que afectan. Nestes impostos cedidos, os que reúnen principalmente as características anteriormente sinaladas son os impostos sobre sucesións e doazóns e sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados.

Estes impostos caracterízanse por ser a súa base imponible o valor real do ben que se transmite, o que supón a existencia dun concepto xurídico indeterminado que a Administración tributaria ten a obriga de determinar en cada caso. Para facer este labor, o artigo 57 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, faculta a Administración tributaria para aplicar os métodos de comprobación alí sinalados e regula na súa parte aplicativa o procedemento de comprobación de valores como mecanismo para a súa fixación.

Neste ámbito, faise preciso determinar as normas técnicas que regulan o procedemento de valoración seguido pola Administración tributaria para a valoración dos bens inmobles que son obxecto de transmisión, para que o contribuínte coñeza con claridade a metodoloxía empregada; deste xeito contribúese a unha mellor motivación dos actos administrativos resultantes destes procedementos comprobadores.

Por todo isto,

RESOLVO*Primeiro.-Ámbito de aplicación.*

Esta normativa será de aplicación potestativa ou referencial nas valoracións de bens inmobles situados en Galicia, no ámbito das competencias de aplicación de tributos da comunidade autónoma, cando o valor pretendido como obxectivo sexa o valor real.

Segundo.-Definicións.

Valor real:

É o valor de mercado para o uso óptimo do ben inmueble.

Valor de mercado:

Desenvolvendo a definición contida no artigo 49 da Directiva europea 91/674/CE, adóptase a definición sinalada na Norma europea de valoración (NEV) 4.03.5, establecida coa Comisión de Normas Internacionais de Valoración (IVSC-International Valuation Standards Committee):

Valor de mercado é a cantidade estimada pola cal, na data da valoración, se trocaría voluntariamente un activo entre un comprador e un vendedor nunha transacción libre despois dunha comercialización axeitada en que cada unha das partes actuou experimentada, prudentemente e sen coacción.

Uso óptimo:

Adóptase a definición proposta pola mencionada IVSC:

Maior e mellor uso (uso óptimo) é o uso máis probable, financeiramente factible e adecuadamente xustificado que se fai dun ben dentro das posibilidades físicas e legais e que dá como resultado o maior valor do ben valorado.

Valorar:

É o proceso que establece o valor dun ben segundo as súas cualidades e respecto a un lugar e a un tempo determinados.

A valoración refírese, no ámbito presente, ao dereito de propiedade, entendido como o posuír, gozar e dispoñer do ben fronte ao resto da sociedade.

O proceso de valoración de inmobles consta de tres fases procedementais:

1. Identificación: establecemento das condicións obxectivas referentes a datos físicos, xurídicos ou económicos que afecten ou poidan afectar o ben inmueble. A identificación do ben inmueble comprenderá, polo menos:

- a) Referencia temporal: data a que está referida a valoración.
- b) Referencia espacial: localización xeográfica do ben.
- c) Referencia nominal: nomeamento convencional do ben (identificativo fronte aos demais).
- d) Referencia atributiva: características ou atributos do ben relevantes na súa valoración.

2. Aplicación dun criterio: establecemento dos criterios que sirvan de soporte racional-obxectivo á valoración. Os criterios de uso máis estendido son:

A) Valor medio de mercado: os métodos que teñen por obxectivo a fixación do valor medio de mercado son os chamados de comparación hipotética. Baséanse na selección dunha serie de comparables e, partindo delas, facer un cálculo de base estatística que busque valores media. A súa aplicación preferente será cando o obxectivo sexa unha estimación, proxección ou indemnización e, debido á súa forte compoñente inductiva (partindo do particular

indúcese o xeral) requirirá intervención facultativo-pericial.

B) Valor de venda: os métodos que teñen por obxectivo a fixación do valor de venda son os chamados de comparación real. Baséanse en facer unha estimación partindo de prezos de vendas anteriores do mesmo ben ou en transaccións realizadas para o mesmo ben a distintos efectos (hipotecas, poxas, escrituras, particións, etc.). A súa aplicación preferente será no caso de dispoñermos de antecedentes de vendas ou de transaccións cuxo importe é coñecido ou público. Se a aplicación dos valores for directa, sen estimacións subxectivas, este método non requirirá da intervención dun técnico.

C) Valor de custo: os métodos que teñen por obxectivo a fixación do valor de custo baséanse en analizar os factores que compoñen o prezo do produto inmobiliario, basicamente solo, construción e gastos-beneficios. Nestes métodos predomina a compoñente dedutiva (analítica) e son eficaces cando se trata de obxectivar ao máximo o procedemento de valoración, deixando a cálculos indutivos o estrictamente necesario, normalmente a valoración da compoñente solo polo método residual. Este valor representa o custo de reposición, reprodución actual ou substitución por ben semellante, detraendo do dito custo o conxunto de depreciacións polo paso do tempo, estado de conservación, obsolescencia ou externalidades económicas. Dado que representa o maior intento de obxectivación do valor, este concepto de valor preséntase como idóneo para compoñer relacións tabuladas de prezos para a súa aplicación sistematizada por personal non facultativo.

D) Valor de renda: os métodos que teñen por obxectivo a fixación do valor por actualización ou capitalización das rendas reais ou potenciais que se asignan a unha propiedade inmoble. Estes métodos parecen ser aconsellables ao tratarse de locais en explotación económica ou ben de bens inmobles dirixidos ao mercado de alugueres.

3. Singularización: establecemento das condicións técnicas de ponderación. Dadas as especiais características dos bens inmobles, en que o factor localización ten un peso importante e mais o feito de que cada localización é, pola súa natureza, única, o traballo estatístico de cálculo de valores media requirirá, en xeral, que o seu resultado se extrapole ao caso concreto, isto é, deberase optar por considerar o ben como encaixable dentro dos valores media (se as súas características obedecen ao que se pode considerar normal, ou dentro da norma, desde o punto de vista construtivo, posicional-distributivo e económico) ou ben entrar nun proceso de singularización da valoración, que poderá levarse a cabo mediante a aplicación de coeficientes de ponderación que recollan a variabilidade do valor en función das características particulares do ben. Este proceso de singularización pódese facer de oficio a Administración cando teña constancia da existencia da singularidade ou por requirimento do administrado mediante o

sinalamiento da presenza desta. En calquera caso, a Administración poderá aplicar o correspondente coeficiente que recolla o feito singular posto de manifesto sen necesidade de intervención dun facultativo, sempre que o valor do coeficiente estea parametrizado segundo esta normativa e que o recoñecemento da singularidade non contradiga o manifesto polo administrado. En caso contrario, requirirase intervención facultativa.

Terceiro.-*Normas reguladoras do procedemento de valoración por valor de custo.*

Norma 1: compoñentes analíticas do valor.

De forma análoga ao procedemento establecido na lexislación sobre valoración catastral (R.D. 1020/1993, do 25 de xuño) e na lexislación en materia de valoracións hipotecarias (Orde ECO 805/2003, do 27 de marzo), considérase o valor dun inmoble atendendo aos seus elementos analíticos (ou de custo) fundamentais: solo, construción e gastos/beneficios de promoción.

Norma 2: solo.

Establécense tres formas de valorar o solo, tanto edificado como baleiro, segundo as compoñentes económicas do valor que sexan tomadas como base para a valoración:

A) Solo con compoñentes de mercado urbanísticas: solo en que, pola súa clase e cualificación urbanística recoñecida no planeamento urbanístico de aplicación, no seu mercado se atende principalmente aos aproveitamentos urbanísticos. O valor que resulta será directamente proporcional ás edificabilidades permitidas polo planeamento ou realmente materializadas e inversamente proporcional aos gastos que se lle impoñan como contraprestación á edificación. O valor será o resultado de aplicar os rendementos económicos (valores de repercusión) que o mercado confire aos parámetros urbanísticos establecidos no planeamento. Os valores de repercusión obteranse logo de división do territorio de aplicación en zonas de similar apetencia inmobiliaria e, aplicando o método residual (obtendo residualmente o valor de repercusión do solo a partir de valores de venda coñecidos) aos valores contidos nos estudos de mercado dispoñibles, obterase o valor medio en cada zona para os usos máis comúns (vivenda, comercial...). Estes valores zonais, así como o seu proceso de cálculo, serán accesibles aos administrados e poderán ser actualizados mediante a análise de estudos de mercado novos ou complementarios ou ben mediante actualizacións mediante os índices de variación de prezos publicados polas distintas administracións públicas ou por institucións especializadas. Poderanse establecer índices máis particulares que recollan diferenzas de valor intrazonais, isto é, diferenzas por rúa ou tramo de rúa, índices que poderán proceder de relatorios catastrais que os inclúan ou seren fixados mediante análises propias.

Para aquelas zonas e usos en que na fixación dos prezos de mercado non se atenda de xeito cuantitativamente proporcional aos parámetros de edificabi-

lidade establecidos no planeamento urbanístico senón que a apetencia da demanda atenda máis ás compoñentes cualitativas (localización xeográfica, orientación, pendente, vistas, etc.), manténdose a edificabilidade real por debaixo da permitida, poderá substituírse o cálculo residual pola elaboración de táboas de valores de solo unitarios que reflicten a súa variabilidade cualitativa: usos industriais, dotacións privadas, vivenda en núcleos rurais e outros similares situados en zonas de baixo grao de consolidación urbanística.

B) Solo con compoñentes de mercado rústico-pecuarias ou enerxético-industriais (plantas de explotación enerxética): solo en que o seu mercado atende de xeito preferente a rendementos procedentes do sector primario ou do enerxético-industrial. Este tipo de solo reflicte no seu valor unha importante compoñente situacional: proximidade a vías de transporte, a núcleos de poboación, a zonas de costa, etc. O valor unitario neste tipo de solo considerárase composto dun valor de partida asignado a cada unidade territorial (concello ou comarca) que representa o valor dun predio rústico cunhas características agropecuarias básicas, é dicir, ás de menor produtividade que, en xeral, e dependendo do grao de urbanización ou explotación territorial do concello, serán un destino agrolóxico a monte baixo situada nunha parroquia ou lugar de pouco valor estratéxico e con acceso por un camiño de servidume. A este valor unitario aplicaráselle, segundo o caso concreto, tres factores correctores en función das tres variables que, como se viu, de forma máis firme determinan a variabilidade de valor: o cultivo ou destino agrolóxico real ou potencial, a localización xeográfica ou valor relativo da parroquia/lugar respecto do conxunto e o tipo de vía de acceso que posúe o predio. As compoñentes do valor unitario mencionadas, o valor de partida e os tres coeficientes correctores por cultivo, parroquia e acceso, serán parametrizados e accesibles aos interesados.

C) Solo con carencias ou limitacións de mercado: solo destinado a vías ou zonas comúns de cesión grauíta sen dereito a aproveitamento urbanístico, a usos dotacionais públicos, solos rústicos con protección normativa ou presenza de infraestruturas cando esta impida a súa explotación, ou cando se dean situacións equivalentes. Poderá asignárselles valor nulo (tratándose dunha cesión sen dereitos ou compensacións), un valor correspondente a unha edificabilidade simbólica (entre 0 e 0,2 m²/m²) ou un valor unitario correspondente ao cultivo rústico máis próximo ou similar, ou incluso valor negativo se se trata dunha cesión gravosa sen compensación.

Norma 3: construcións.

Para a valoración das edificacións, pátense dun valor básico de construción para o uso estándar (vivenda) que recolla os custos totais de execución da obra (excluindo o solo). Na fixación deste valor básico, pátense da orde EHA 1213/2005, do 26 de abril (ou anteriores segundo data de referencia da

valoración, incluso con modificacións introducidas polo R.D. 1464/2007, do 2 de novembro), pola que se aproban os módulos para a determinación dos valores catastrais. Observarase o valor do módulo máis recentemente aprobado e, se procede, actualizarase á data de devengo mediante un incremento anual que non supere o intervalo medio entre tramos.

Na adopción de partida destes módulos catastrais e para os efectos de simplificación motivada polas escasas diferenzas de custo dos materiais e man de obra que se constatan entre as diferentes áreas xeográficas, consideraranse unicamente dous valores básicos de construción correspondentes a dúas categorías de concellos, os do grupo 1: compostos en xeral por concellos susceptibles de maior dinamismo no mercado inmobiliario, que adoptarán un valor non superior ao MBC2 actualizado; o resto dos concellos comporán o grupo 2: concellos do interior con dinámicas inmobiliarias e construtivas menos desenvolvidas, que adoptarán un valor non superior ao MBC4 actualizado.

Norma 4: coeficiente de uso.

Este valor básico de construción poderá ser modificado nas seguintes porcentaxes:

-Reducido ata nun 50% para usos que non requiriran distribución interior (locais comerciais sen distribuír, garaxes, almacéns, etc.).

-Reducido ata nun 25% para usos con equipamentos interiores reducidos (oficinas, naves comerciais, administrativos, etc.).

-Aumentado un 15% no caso de tratarse de tipoloxías de vivenda unifamiliar, debido á maior repercusión de fachadas e cuberta sobre a unidade de superficie.

-Aumentado ata nun 50% para usos hostaleiros, comerciais con distribución interior e, en xeral, para calquera uso que implique estándares construtivos ou materiais por riba da media que marca a calidade das vivendas protexidas.

Norma 5: coeficiente de antigüidade.

Ao valor básico de construción corrixido segundo o uso, aplicaráselle unha depreciación que recolla o envellecemento polo transcurso do tempo, mediante un coeficiente que obedece a unha lei de tipo logarítmico (progresivamente decrecente) cunha ratio de depreciación anual que deberá estar entre o 1% e o 2%. Poderanse aplicar ratios maiores (ata un 5% anual) para usos que impliquen amortización inesoradamente forte das construcións (industrias especiais, instalacións provisionais, etc.).

Considerarase un límite máximo á depreciación por antigüidade, que recolla o valor residual dos materiais reciclables ou aproveitables para rehabilitación dun 30% do valor inicial da construción.

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

Onde D é a depreciación por antigüidade expresada en forma de coeficiente multiplicador, r é o ratio de depreciación anual e n o número de anos de antigüidade.

Norma 6: coeficiente de calidade construtiva.

Segundo a calidade construtiva do inmovible e independentemente da súa antigüidade física, aplicaranse os seguintes coeficientes:

-Calidade normal: media que é a correspondente aos edificios novos de vivendas protexidas, coeficiente 1.

-Calidade ruínosa: coeficiente 0,25.

-Calidade mala: coeficiente 0,50.

-Calidade regular: coeficiente 0,75.

-Calidade boa: coeficiente 1,25.

-Calidade excelente: coeficiente 1,50.

No caso de que se achegase declaración oficial expresa de ruína sobre o edificio, poderáselle asignar á construción valor nulo.

Un estado de conservación deficiente do edificio, debidamente documentado, implicará, ao se aplicar este coeficiente, unha subseguinte rebaixa da calidade construtiva.

Norma 7: coeficiente de mercado.

Este coeficiente, tal e como é habitual nas valoracións inmobiliarias, é o resultado de expresar en forma de coeficiente multiplicador o binomio gastos máis beneficios de promoción.

Por norma xeral tomará o valor que lle asigna a normativa catastral = 1,4 (norma 16 do R.D. 1020/1993, do 25 de xuño).

Para concellos do interior con dinámicas inmobiliarias e construtivas menos desenvolvidas, os referidos do grupo 2, poderase reducir este coeficiente ata 1,2.

Para bens inmovibles en localizacións netamente rurais, onde a edificación se leva a cabo por autoconstrución e sitios en zonas lonxe das áreas de influencia dos núcleos urbanos e da costa, poderase aplicar un coeficiente de mercado de valor neutro = 1.

Norma 8: singularización. Coeficiente de arrendamento.

Se o ben inmovible estivese, na data de referencia da valoración, sometido a un arrendamento con contrato que inclúa cláusula de prórroga forzosa e duración indefinida, poderase aplicar ao valor resultante do anterior proceso un coeficiente que represente este feito e que poderá adoptar un dos seguintes valores:

a) 0,7.

b) A media entre o valor resultante de actualizar (capitalizar) a renda neta e o valor de mercado sen ter en conta o arrendamento.

Norma 9: singularización. Coeficiente de local interior.

Se o ben inmovible posúe un uso para vivenda e abre todos os seus ocos exclusivamente a patio de luces (patio de parcela privado do edificio), isto é, se non dá á rúa ou patio de cuarteirón (patio compartido por varios edificios), e este feito provoca unha deficiente iluminación, poderase aplicar ao valor resultante do anterior proceso un coeficiente de valor: 0,85.

Tratándose de solos edificables en cuarteirón consolidado, ás partes da parcela destinadas a patios interiores de parcela ou cuarteirón, non edificables en altura, poderáselles depreciar o seu valor con respecto ao da parte edificable en altura ata nun 80%.

Norma 10: singularización. Coeficiente de ascensor.

Se o ben inmovible posúe un uso para vivenda, está situado nunha planta alta por riba da rasante da rúa e o edificio non está dotado, nin ten posibilidade de estalo, de instalación de ascensor, poderase aplicar ao valor resultante do anterior proceso un coeficiente que represente este feito e que poderá adoptar un dos seguintes valores:

a) 0,85.

b) O correspondente a unha depreciación do 5% por cada planta completa (3 metros de altura) que sexa necesario subir desde o acceso á rúa. Non computan os tramos de altura inferior a unha planta que existan no portal ou zonas comúns.

Norma 11: singularización. Coeficiente de tamaño de locais comerciais.

Co fin de ter en conta o feito de que os locais comerciais necesitan ter fachada de acceso, que a relación entre a lonxitude desta e a superficie do local marca de xeito importante a súa valía e que canto máis pequeno é o local a relación fachada/superficie normalmente aumenta, poderase aplicar ao valor resultante do anterior proceso un coeficiente que represente este feito e que poderá adoptar os seguintes valores:

a) Entre 100 e 200 m² de superficie útil: non se aplica ponderación (locais estándar).

b) Ata 100 m² de superficie útil: 2% por cada 10 m² de menos.

c) Entre 200 e 500 m² de superficie útil: -2% por cada 20 m² de máis.

d) A partir de 500 m² de superficie útil: -2% por cada 100 m² de máis (acumulable ao anterior).

Norma 12: singularización. Coeficiente de desenvolvemento edificatorio.

Se o ben que se vai valorar é un solo con compoñentes de mercado urbanísticos e en función do grao de desenvolvemento do proceso edificatorio que posúa no momento da valoración, poderase aplicar ao valor resultante do anterior proceso un coeficien-

te que represente este feito e que poderá adoptar os seguintes valores:

a) Se tanto os trámites de xestión (licenzas, autorizacións, equidistribución, etc.) como as obras de urbanización/parcelación están sen terminar: coeficiente 0,7.

b) Se os trámites están terminados pero as obras non están avanzadas: coeficiente 0,8.

c) Se os trámites están terminados e as obras están avanzadas pero non terminadas: 0,9.

Todo isto sempre que a propiedade sexa transmitida no estado real de desenvolvemento e sen compromisos de asumir os custos restantes polo transmitente, caso este en que o desenvolvemento urbanizatorio se entenderá completado para efectos de valoración e, polo tanto, non procederá aplicar este coeficiente.

Norma 13: singularización. Coeficiente de superficie mínima.

Se o ben que se vai valorar é un solo con compoñentes de mercado urbanísticas e non ten a superficie mínima obrigatoria para ser edificado e precisa, por tanto, ser agrupado con outros predios, poderase aplicar ao valor resultante do anterior proceso un coeficiente que represente este feito e que poderá adoptar os seguintes valores:

a) Se o predio non acada o 80% da superficie mínima requirida: coeficiente 0,7.

b) Se o predio non acada o 90% da superficie mínima requirida: coeficiente 0,8.

c) Se o predio non acada o 100% da superficie mínima requirida: coeficiente 0,9.

Norma 14: singularización. Coeficiente de forma.

Se o ben que se vai valorar é un solo con compoñentes de mercado urbanísticas e posúe unha forma extremadamente irregular que impide a obtención dos rendementos normais, en comparación coas parcelas do contorno ou coa parcela óptima proposta polo planeamento, poderase aplicar ao valor resultante do anterior proceso un coeficiente que represente este feito e que poderá adoptar os seguintes valores:

a) Se a irregularidade é ostensible: coeficiente 0,7.

b) Se a irregularidade é notable: coeficiente 0,8.

c) Se a irregularidade é apreciable: coeficiente 0,9.

Norma 15: singularización. Coeficiente final.

Se se dá algún dos seguintes casos, poderase aplicar un coeficiente final á valoración. A súa aplicación requirirá unha explicación que dea conta dos motivos que a fundamentan:

a) Se por proposta do administrado, ou derivado dunha inspección do ben, ou motivado pola posta de manifesto de aspectos físico-xurídico-económicos sobre o ben non tidos en conta na valoración e que afecten o seu valor de mercado, parece aconsellable

ponderar (apreciar ou depreciar) o valor resultante na porcentaxe que corresponda.

b) Se fose necesario ou se xulgase conveniente adaptar o valor de mercado resultante a unha determinada normativa reguladora do procedemento valorador en calquera ámbito: lexislación sobre vivendas protexidas, sobre réxime do solo, expropiatoria, catastral, hipotecaria, etc.

Este coeficiente, normalmente expresado en forma de factor multiplicador, poderá ser tamén expresado, cando sexa preferible, en forma de factor aditivo (deducións para restar ou adicións para sumar) ou ben aplicado de ambos os dous xeitos simultaneamente.

A aplicación deste coeficiente deberá ser facultativa (realizada por técnico competente) cando a súa contía e motivos non estean previamente establecidos noutras normativas.

Cuarto.-*Exportabilidade destas normas.*

Cando nunha valoración facultativa, aínda que non se usen exclusivamente criterios de valor de custo, o técnico actuante o considere oportuno, poderá acollerse a todo ou só a parte do disposto neste catálogo normativo para efectos de motivación suficientemente fundamentada.

Santiago de Compostela, 1 de decembro de 2008.

Regina Losada Trabada
Directora xeral de Tributos

CONSELLERÍA DE SANIDADE

Orde do 1 de decembro de 2008 pola que se publica o acordo 2008-2012 para a mellora das condicións de traballo e retributivas do persoal estatutario do Servizo Galego de Saúde.

Con data 10 de outubro de 2008, na mesa sectorial de negociación do persoal estatutario do Servizo Galego de Saúde, os representantes da Administración sanitaria e as organizacións sindicais CIG, UGT e CEMSATSE (SATSE) asinaron o acordo 2008-2012 para a mellora das condicións de traballo e retributivas do persoal estatutario do Servizo Galego de Saúde. Este acordo ten a súa base normativa no artigo 38 da Lei 7/2007, do 12 de abril, do Estatuto básico do empregado público, e nos artigos 79 e 80 da Lei 55/2003, do 16 de decembro, do Estatuto marco de persoal estatutario dos servizos de saúde.

Neste momento, unha vez que o dito acordo, por proposta desta consellería, foi expresa e formalmente aprobado polo Consello da Xunta de Galicia na reunión que tivo lugar o 27 de novembro de 2008,