

ORDE do 20 de decembro de 2021 pola que se regula o medio de comprobación do valor dos bens inmobles, ditame de peritos da Administración, previsto no artigo 57.e) da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, no ámbito dos impostos sobre sucesións e doazóns e sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, así como a normativa técnica xeral (Inclúe corrección de erros do DOG Núm. 12 do 19 de xaneiro do 2022)

TÍTULO PRELIMINAR. Obxecto e ámbito de aplicación

[Artigo 1. Obxecto e finalidade](#)

[Artigo 2. Ámbito de aplicación](#)

TÍTULO I. Normativa técnica xeral aplicable aos procedementos de comprobación de valor de bens inmobles mediante ditame pericial

CAPÍTULO I Disposicións xerais

[Artigo 3. Ámbito de aplicación](#)

[Artigo 4. Definicións](#)

CAPÍTULO II. Procedementos de valoración

[Artigo 5. Procedemento de valoración](#)

CAPÍTULO III Procedementos de valoración por valor de custo

Sección 1ª. Disposicións xerais

[Artigo 6. Compoñentes analíticos do valor](#)

Sección 2ª. Solo

[Artigo 7. Valoración do solo](#)

Sección 3ª. Construcións

[Artigo 8. Valoración das construcións](#)

[Artigo 9. Coeficiente de uso](#)

[Artigo 10. Coeficiente de antigüidade](#)

[Artigo 11. Coeficiente de estado de conservación](#)

Sección 4ª. Coeficientes correctores sobre o valor do solo mais a da construción

Artigo 12. Coeficiente de mercado

Artigo 13. Coeficiente de singularización de arrendamento

Artigo 14. Coeficiente de singularización de local interior

Artigo 15. Coeficiente de singularización de ascensor/planta

Artigo 16. Coeficiente de singularización de locais comerciais

Artigo 17. Coeficiente de singularización de desenvolvemento edificatorio

Artigo 18. Coeficiente de singularización de superficie mínima

Artigo 19. Coeficiente de singularización de forma

Artigo 20. Coeficiente final de singularización

CAPÍTULO IV. Procedementos de valoración segundo o criterio de comparación hipotética.

Artigo 21. Disposicións xerais

Artigo 22. Identificación dos inmobles testemuña

Artigo 23. Homoxeneización dos inmobles testemuña

Artigo 24. Singularización do valor

CAPÍTULO V. Outros procedementos

Artigo 25. Outros procedementos

TÍTULO II. Normas comúns

Artigo 26. Información sobre o valor dos inmobles que vaian ser obxecto de adquisición

Artigo 27. Valoración de inmobles situados no territorio doutra comunidade autónoma

Disposición transitoria. Anexos

Disposición derogatoria única. Derrogación normativa

Disposición derradeira primeira. Habilitación normativa

Disposición derradeira segunda. Entrada en vigor

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

A Lei 11/2021, do 9 de xullo, de medidas de prevención e loita contra a fraude fiscal, modifica a base imponible do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados e do imposto sobre sucesións e doazóns substituíndo o valor real por valor, concepto que se equipara ao valor de mercado, pero a modificación máis importante consiste en fixar un valor obxectivo para determinados inmobles: o valor de referencia previsto no texto refundido da Lei do catastro inmobiliario, aprobado polo Real decreto legislativo 1/2004, do 5 de marzo. En caso de ausencia de valor de referencia, a base imponible será o maior das seguintes magnitudes: o valor declarado polos interesados, o prezo ou contraprestación pactada ou o valor de mercado. O valor de referencia determinarase para cada período pola Dirección Xeral do Catastro como un valor obxectivo e estable temporalmente, mentres que o valor de mercado é un concepto xurídico indeterminado que a Administración tributaria ten o deber de determinar en cada caso. Para facer este labor, o artigo 57 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria (LXT), faculta á Administración tributaria para aplicar os medios de comprobación alí sinalados e regula na súa parte aplicativa o procedemento de comprobación de valores como mecanismo para a súa fixación.

Esta orde ten por obxecto o desenvolvemento do medio de valoración previsto no artigo 57.e) da LXT para a valoración de bens inmobles. Tendo en conta a importante modificación operada na normativa destes impostos polo lexislador estatal para tentar dar solución ao problema aplicativo derivado das máis recentes sentenzas do Tribunal Supremo sobre os requisitos de motivación dos medios de comprobación das letras b) Estimación por referencia aos valores que figuren nos rexistros oficiais de carácter fiscal e c) Prezos medios no mercado do art. 57.1 LXT, que os afastan da súa inicial función de servir de medios para a comprobación áxil de bens inmobles non singulares e os aproxima en canto a motivación ao medio previsto na epígrafe e) Ditame de peritos ao servizo da Administración, a Comunidade Autónoma de Galicia ten que adaptarse ao novo marco normativo e xurisprudencial e, por tanto, opta por utilizar con carácter xeral este último medio, a partir da entrada en vigor desta orde, dado que, por unha banda, é o que mellor atende a singularización do ben obxecto de valoración e, por outra, a entrada en vigor do valor de referencia afecta principalmente bens que eran obxecto dos medios que agora se

abandonan. Para os efectos de facilitar e servir de fundamento aos ditames periciais, mantense no esencial a normativa técnica xeral xa regulada na anterior Orde do 28 de decembro de 2015, tendo como novidade que as mencións aos compoñentes analíticos dos valores de mercado no procedemento de valoración por valor de custo se adaptan ás publicadas no mesmo sentido pola Dirección Xeral do Catastro, mentres que no procedemento de valoración por comparación hipotética se manteñen os coeficientes existentes de homoxeneización das mostras, para que os peritos actuantes nos procedementos de comprobación de valor de bens inmobles poidan potestativamente utilizalas, de acordo coa natureza e características do ben que se vai valorar.

Nesta orde detállanse as normas técnicas aplicables ao procedemento de valoración que debe seguir a Administración tributaria para a valoración dos bens inmobles que son obxecto de transmisión, para que o contribuínte coñeza con claridade a metodoloxía empregada, contribuíndo deste xeito a unha mellor motivación dos actos administrativos resultantes destes procedementos comprobadores.

En exercicio das atribucións conferidas polo artigo 34.6 da Lei 1/1983, do 22 de febreiro, reguladora da Xunta e a súa Presidencia, e de conformidade coa competencia atribuída polo artigo 7 do texto refundido da Lei de réxime financeiro e orzamentario de Galicia, aprobado polo Decreto legislativo 1/1999, do 7 de outubro, e o artigo 27.Un do texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado, aprobado polo Decreto legislativo 1/2011, do 28 de xullo,

ACORDO:

TÍTULO PRELIMINAR

OBJECTO E ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artigo 1. *Obxecto e finalidade*

A presente orde ten por obxecto regular a normativa técnica básica de apoio ao medio previsto na letra e) Ditame de perito da Administración, do artigo 57 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, para que o contribuínte coñeza con claridade a metodoloxía empregada na valoración dos bens, contribuíndo deste xeito a unha mellor motivación dos actos administrativos resultantes destes procedementos comprobadores.

Artigo 2. *Ámbito de aplicación*

A presente orde aplicarase á valoración dos bens inmobles que son obxecto dos impostos sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados e sobre sucesións e doazóns, cuxa aplicación ten encomendada a Axencia Tributaria de Galicia, que carecen do valor de referencia previsto na normativa reguladora do catastro inmobiliario na data de devindicación e cuxa determinación se faga mediante un ditame pericial.

TÍTULO I

NORMATIVA TÉCNICA XERAL APLICABLE AOS PROCEDIMENTOS DE COMPROBACIÓN DE VALOR DE BENS INMOBLES MEDIANTE DITAME PERICIAL

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 3. *Ámbito de aplicación*

As regras establecidas neste título serán 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 de mercado.

Artigo 4. *Definicións*

1. Consideracións propedéuticas sobre a definición de valor de mercado:

No concepto de valor de mercado sempre se dan dous factores constituíntes: un estatístico que obedece aos procesos subxacentes aleatorios non deterministas de todo mercado, que implica unha xeneralización metodolóxica cara aos puntos medios e que o diferencia dun simple prezo. E outro característico, que obedece a procesos pendentes de concreción que se dan no momento do cálculo, que implica unha individuación metodolóxica cara aos diversos posibles resultados e que o diferencia dun simple módulo.

2. Valor de mercado:

Segundo o artigo 10 do Real decreto legislativo 1/1993, do 24 de setembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados e o artigo 9 da Lei 29/1987, do 18 de decembro, do imposto sobre

sucesións e doazóns, entenderase por valor de mercado o prezo máis probable polo cal podería venderse, entre partes independentes, un ben libre de cargas.

3. Uso óptimo:

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.

4. Valorar:

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

A valoración refírese, no ámbito desta orde, ao dereito de propiedade, entendido como o dereito a posuír, gozar e dispoñer dun ben.

CAPÍTULO II Procedementos de valoración

Artigo 5. *Procedemento de valoración*

1. O procedemento de valoración de inmobles consta de tres fases:

1.1. 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 á 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.

1.2. 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, farase 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 indutiva (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 para 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 deductiva (analítica) e son eficaces cando se trata de obxectivar ao máximo o procedemento de valoración, deixando a cálculos indutivos o estritamente necesario, normalmente a valoración do 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 persoal 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 alugueiros.

Para os efectos de ditames periciais, e con carácter potestativo que deberá ser apoiado por unha decisión técnica do perito actuante ao elixir como idóneo un dos métodos de valoración previstos neste artigo, incorpóranse a continuación normas específicas para as valoracións segundo os criterios de custo e de comparación hipotética.

1.3. Singularización: establecemento das condicións técnicas de ponderación. Dadas as especiais características dos bens inmobles en que o factor localización ten un peso importante e 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 de 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 levar 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 pode se feito de oficio pola Administración cando teña constancia da existencia da singularidade ou por requirimento do administrado mediante o sinalamento da súa presenza. 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 manifestado polo administrado. En caso contrario, requirirase intervención facultativa.

CAPÍTULO III

Procedementos de valoración por valor de custo

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 6. Compoñentes analíticos do valor

De forma análoga ao procedemento establecido na lexislación sobre valoración catastral (Real decreto 1020/1993, do 25 de xuño e resolución da Dirección Xeral do Catastro sobre elementos precisos para a determinación dos valores de referencia dos inmobles urbanos e rústicos) e na lexislación en materia de valoracións hipotecarias (Orde ECO 805/2003, do 27 de marzo), considérase o valor dun inmovible atendendo aos seus elementos analíticos (ou de custo) fundamentais: solo, construción e gastos/beneficios de promoción, corrixido, de ser o caso, polos coeficientes de singularización que recollen a adaptación do valor a situacións ou características especiais e concretas do ben que poden ser aplicados de forma obxectiva por estar parametrizados segundo o disposto nesta normativa. Deste xeito o valor dun inmovible sería o resultado de aplicar a seguinte fórmula:

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

Sendo:

- VS (valor do solo segundo o artigo 7).
- VC (valor da construción segundo os artigos 8 a 11).
- GB (coeficiente de mercado segundo o artigo 12).
- CS (coeficientes de singularización segundo os artigos 13 a 20).
- SC superficie construída en m2.

Sección 2ª. Solo

Artigo 7. Valoración do solo

Prevense tres formas de valorar o solo, tanto edificado como baleiro, segundo os compoñentes económicos do valor que sexan tomados como base para a valoración:

A) Solo con compoñentes de mercado urbanísticos: solo en que, pola súa clase e cualificación urbanística recoñecida no plan urbanístico de aplicación, no seu mercado se atende principalmente os 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 previa 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 media en cada zona para os usos máis comúns (vivenda, comercial...). Estes valores zonais, así como o seu proceso de cálculo, estarán motivados no ditame 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 ser fixados mediante análises propias.

De acordo co sinalado no artigo 27.Catro do texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado, aprobado polo Decreto legislativo 1/2011, do 28 de xullo, nas comprobacións de valor de inmobles polo medio consistente en ditame de perito da Administración, se este, no uso da súa pericia, decidise optar por métodos de valoración analíticos ou de custo, conforme os criterios xerais establecidos neste título e para os efectos de expresar a procedencia e o modo de determinación dos compoñentes do valor con suficiente xustificación, poderá tomar como referencia os distintos parámetros e coeficientes ou índices publicados polo Catastro para o exercicio correspondente para os bens urbanos na Resolución da Dirección Xeral do Catastro sobre elementos precisos para a determinación dos valores de referencia dos inmobles urbanos, é dicir, os valores de repercusión (R) ou unitarios (U), segundo proceda, correspondentes ás xerarquías de zonas de valor do anexo III en correspondencia co mapa de zonas de valor do anexo V da resolución da Dirección Xeral do Catastro mencionada.

Para aquelas zonas e usos en que na fixación dos prezos de mercado non se atenda de maneira cuantitativamente proporcional aos parámetros de edificabilidade establecidos no plan urbanístico senón que a apetencia da demanda teña máis en conta os compoñentes cualitativos (localización xeográfica, orientación, pendente, vistas, etc.), manténdose a edificabilidade real por baixo 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.

Para estes efectos, os valores de repercusión (R) e os valores unitarios (U) aplicables como compoñentes do valor de referencia do Catastro terán prioridade no ditame. Poderanse adoptar valores para usos non recollidos en Catastro os resultantes da aplicación dos valores de zona e coeficientes de rúa recollidos nos anexos aos que se refire a disposición transitoria desta orde para bens urbanos. Deberase xustificar o uso doutros diferentes.

B) Solo con compoñentes de mercado rústico-pecuarios ou enerxético-industriais (plantas de explotación enerxética): solo en que o seu mercado atende de maneira preferente rendementos procedentes do sector primario ou do enerxético-industrial. Este tipo de solo reflicte no seu valor un importante compoñente situacional: proximidade a vías de transporte, a núcleos de poboación, a zonas de costa, etc. O valor unitario neste tipo de solo considerarase 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 agrológico 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 agrológico 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. Os compoñentes do valor unitario mencionados, o valor de partida e os tres coeficientes correctores por cultivo, parroquia e acceso, serán parametrizados e accesibles aos interesados.

O valor unitario poderase obter a partir da seguinte ecuación:

Valor unitario = valor básico x IC^{EC} x IP^{EP} x IA^{EA}, axustada mediante técnicas de regresión multivariante e na que:

– Valor básico é o valor de partida mencionado anteriormente, e é fixo para cada concello ou comarca.

– IC, IP e IA son os índices de cultivo, parroquia e acceso respectivamente (factores variables da ecuación regresión).

– EC, EP e EA son os expoñentes de cultivo, parroquia e acceso respectivamente (factores fixos para cada concello da ecuación regresión).

De acordo co sinalado no artigo 27.Catro do texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado, aprobado polo Decreto lexislativo 1/2011, do 28 de xullo, nas comprobacións de valor de inmobles polo medio consistente en ditame de perito da Administración, se este, no uso da súa pericia, decidise optar por métodos de valoración analíticos ou de custo, conforme os criterios xerais establecidos neste título e para os efectos de expresar a procedencia e o modo de determinación dos compoñentes do valor con suficiente xustificación, poderá tomar como referencia os distintos parámetros e coeficientes ou índices contidos nas táboas dos compoñentes ou valores básicos recollidos nos anexos aos que se refire a disposición transitoria desta orde para bens rústicos.

C) Solo con carencias ou limitacións de mercado: solo destinado a vías ou zonas comúns de cesión gratuíta 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.

Sección 3ª. Construcións

Artigo 8. Valoración das construcións

Para a valoración das edificacións, deberá partirse 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 poderanse adoptar os valores de construción (MBC) do anexo II da resolución da Dirección Xeral do Catastro sobre elementos precisos para a determinación dos valores de referencia dos inmobles urbanos, aplicables como compoñentes do valor de referencia do Catastro, aos que se lles dará prioridade no ditame e deberase xustificar o uso doutros diferentes.

Artigo 9. Coeficiente de uso

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

- Reducido ata nun 50 % para usos que non requiran 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 encima da media que marca a calidade das vivendas protexidas.

Este coeficiente de uso simplificado poderá ser substituído polo homólogo correspondente do cadro de coeficientes do valor das construcións, regulado na norma 20 do Real decreto 1020/1993, do 25 de xuño, polo que se aproban as normas técnicas de valoración e o cadro marco de valores do solo e das construcións para determinar o valor catastral dos bens inmobles de natureza urbana e na disposición 7ª da resolución da Dirección Xeral do Catastro sobre elementos precisos para a determinación dos valores de referencia dos inmobles urbanos.

Artigo 10. 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 4 %. Poderanse aplicar ratios maiores (ata un 5 % anual) para usos que impliquen amortización inesperadamente forte das construcións (industrias especiais, instalacións provisionais, etc.).

Considerarase un límite máximo a 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 a ratio de depreciación anual e n o número de anos de antigüidade.

Este coeficiente de antigüidade simplificado poderá ser substituído polo homólogo correspondente do cadro do coeficiente H (antigüidade da construción) regulado na norma 13.1 do Real decreto 1020/1993, do 25 de xuño, polo que se aproban as normas técnicas de valoración e o cadro marco de valores do solo e das construcións para determinar o valor catastral dos bens inmobles de natureza urbana e na disposición oitava da resolución da Dirección Xeral do Catastro sobre elementos precisos para a determinación dos valores de referencia dos inmobles urbanos.

Artigo 11. Coeficiente de estado de conservación

Segundo o estado de conservación do inmovible e independentemente da súa antigüidade física, aplicaranse os seguintes coeficientes:

– Estado bo ou normal (construcións que, a pesar da súa idade, calquera que fose esta, non necesitan reparacións importantes): coeficiente 1.

– Regular (construcións que presentan defectos permanentes, sen que comprometan as normais condicións de habitabilidade e estabilidade): coeficiente 0,85.

– Malo ou deficiente (construcións que precisan reparacións de relativa importancia, comprometendo as normais condicións de habitabilidade e estabilidade): coeficiente 0,50.

– Estado ruinoso (construcións inhabitables sen reparacións, sen declaración oficial de ruína): coeficiente 0,25.

– Estado bo-mellorado (construcións nas que se deron rehabilitacións ou melloras importantes, cando non se modifica o ano de construción): coeficiente 1,25.

– Estado excelente-mellorado (construcións nas que se deu unha rehabilitación integral, cando non se modifica o ano de construción): coeficiente 1,50.

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

Un estado de conservación deficiente do inmovible (non normal para a idade correspondente) que non fose comunicado nin recollido na base de datos do Catastro, deberá ser acreditado e debidamente documentado polo interesado se se pretendese a aplicación do correspondente coeficiente.

Sección 4ª. Coeficientes correctores sobre o valor do solo mais o da construción

Artigo 12. Coeficiente de mercado

Na fixación deste coeficiente poderanse adoptar compoñentes gastos/beneficios (GB), vinculados ás zonas de repercusión (R) ou de unitario (U) do anexo III da resolución da Dirección Xeral do Catastro sobre elementos precisos para a determinación dos valores de referencia dos inmobles urbanos, aplicables como compoñentes do valor de referencia do Catastro, aos que se lles dará a estes prioridade no ditame e deberase xustificar o uso doutros diferentes.

Artigo 13. Coeficiente de singularización de arrendamento

Se o ben inmueble 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.

Artigo 14. Coeficiente de singularización de local interior

Se o ben inmueble 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: 0,75.

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 90 % (coeficiente 0,1).

Artigo 15. Coeficiente de singularización de ascensor/planta

Se o ben inmueble posúe un uso para vivenda (vivenda, oficina, hotelero e similares), está situado nunha planta alta por encima 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 10 % 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.

Se se trata de prazas de garaxe en sotos con rampla de acceso, con ou sen ascensor, poderase aplicar un índice que deprecia un 10 % o valor da praza para cada planta que se baixe desde a de soto 1º, cun límite do 30 % (planta soto 2º: coeficiente 0,9, soto 3º: coeficiente 0,8, sotos 4º e máis: coeficiente 0,7).

No caso de vivendas de edificios colectivos situadas en plantas baixas, poderase aplicar unha redución no valor do chan do 30 %.

Artigo 16. *Coefficiente de singularización 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).

Artigo 17. *Coefficiente de singularización de desenvolvemento edificatorio*

Se o ben para 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 coeficiente 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 iso 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 urbanístico se entenderá completado para os efectos de valoración e, por tanto, non procederá aplicar este coeficiente.

Artigo 18. *Coficiente de singularización de superficie mínima*

Se o ben para valorar é un solo con compoñentes de mercado urbanísticas e non ten a superficie mínima obrigatoria para ser edificado e necesita, polo 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 alcanza o 80 % da superficie mínima requirida: coeficiente 0,7.
- b) Se o predio non alcanza o 90 % da superficie mínima requirida: coeficiente 0,8.
- c) Se o predio non alcanza o 100 % da superficie mínima requirida: coeficiente 0,9.

Artigo 19. *Coficiente de singularización de forma*

Se o ben para valorar é un solo con compoñentes de mercado urbanísticos 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.

Artigo 20. *Coficiente final de singularización*

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.

Poderase incorporar a este coeficiente final de singularización o produto dos cinco coeficientes catastrais (J, K, L, M, N) regulados na norma 14 do mencionado Real decreto 1020/1993 sobre normativa técnica de valoración catastral e na disposición 9ª da Resolución da Dirección Xeral do Catastro sobre elementos precisos para a determinación dos valores de referencia dos inmobles urbanos, así como o factor de minoración (FM) aplicable para a determinación dos valores de referencia dos inmobles a que se refire a disposición final terceira do Real decreto lexislativo 1/2004, do 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei do catastro inmobiliario, para que o valor de referencia dos inmobles non supere o valor de mercado.

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 ambas as formas simultaneamente.

CAPÍTULO IV

Procedementos de valoración segundo o criterio de comparación hipotética.

Artigo 21. Disposicións xerais

Se o persoal técnico facultativo da Administración optase polo método de comparación, utilizaranse as mostras de mercado dispoñibles máis relevantes, sen que sexa esixible un número mínimo e considerando a súa proximidade á data de devindicación, a súa comparabilidade espacial na trama territorial e a súa similitude de uso e de situación xurídico-urbanística, e homoxeneizaranse en relación co inmoble que se pretende valorar.

O procedemento será o establecido no artigo 22 da Orde ECO/805/2003, do 27 de marzo, sobre normas de valoración de bens inmobles e de determinados dereitos para certas finalidades financeiras, coas modificacións previstas nos artigos seguintes.

Artigo 22. Identificación dos inmobles testemuña

Os inmobles-testemuña que se usen como referentes xenéricos de comparación, independentemente dun estudo máis pormenorizado do propio perito actuante, proceden dos estudos de mercado adquiridos pola Axencia Tributaria de Galicia a diversas sociedades de taxación e tamén de datos sobre valores declarados polos contribuíntes á Administración. Dado que na mostra dispoñible existen testemuñas que poden diferir coa data de devindicación, acóutase a dita mostra eliminando todos aqueles que superen os 5 anos de intervalo (posteriores ou anteriores) ao ano de devindicación. A continuación, e para evitar a dispersión de valores, desprézanse aqueles que non estean comprendidos no intervalo definido pola media aritmética \pm a desviación típica.

Artigo 23. Homoxeneización dos inmobles testemuña

Unha vez realizado este proceso, cada unha das testemuñas que compoñen a selección serán homoxeneizadas mediante a aplicación dos correspondentes coeficientes (de proceder a súa aplicación en cada caso) que representan as características máis significativas de cada testemuña, para lograr un valor estándar unitario (en €/m²) a novo na data de devindicación. Estes coeficientes descríbense a continuación.

a) Inverso do coeficiente de antigüidade do inmoble que serve como testemuña (1/Ca) que permite levar cada mostra a considerala nova na data de referencia. Deberase xustificar a súa procedencia.

b) Coeficiente de situación por rúa-tramo ou por parroquia-lugar (Cr), que permite, en caso de non dispoñer de suficientes testemuñas na mesma rúa (ou parroquia) de situación do inmoble para valorar, partir das sitas noutras rúas (ou parroquias) o máis próximas ou parecidas posible (cumprindo o punto 1º do artigo 21 da Orde ECO/805/2003 anteriormente sinalada para a mostra utilizada). Este coeficiente determinarase comparando inmobles estándar en cada unha das rúas (ou parroquias). Deberase xustificar a súa procedencia.

c) Coeficiente de actualización por data de cada testemuña (Cd), que permite ter en conta a inflación/deflación sufrida no intervalo entre a súa data de obtención e a de devindicación. Deberase xustificar a súa procedencia.

d) Inverso do coeficiente de planta. Inclúe dous factores: 1) en garaxes (1/Cp), que ten en conta a diferenza de valor en cada planta onde se sitúa a praza de garaxe; 2) en vivendas

(1/Cp) que ten en conta a diferenza de valor en cada planta por ausencia de ascensor, segundo o disposto no artigo 15 desta orde.

e) Inverso do coeficiente de superficie útil para locais comerciais (1/Cs), que permite ponderar a relación entre aquela e a lonxitude da fachada, segundo o disposto no artigo 16 desta orde.

f) Coeficiente por tipoloxía construtiva (Ct), homoxeneiza os valores de dúas comparables tendo en conta os seus diferentes tipos construtivos, á marxe da súa antigüidade física. Deberase xustificar a súa procedencia.

g) Coeficiente por estado de conservación (Ce), homoxeneiza os valores de dúas comparables tendo en conta os seus posibles distintos estados de conservación derivados do seu uso e mantemento, á marxe da súa antigüidade física. Deberase xustificar a súa procedencia

h) Coeficiente de cultivo (Cc), que permite comparar o valor de dous predios rústicos en relación aos seus respectivos cultivos óptimos.

i) Inverso do coeficiente de acceso por vías (1/Cv), que permite ponderar a relación entre o valor do predio rústico tomado como testemuña e o seu equivalente hipotético con acceso pola vía considerada estándar.

Para os efectos de xustificar a procedencia destes coeficientes, o persoal técnico facultativo da administración poderá utilizar, se así o considera oportuno, os resultantes da aplicación dos valores de zona e coeficientes de rúa recollidos nos anexos aos que se refire a disposición transitoria desta orde para bens urbanos.

Artigo 24. Singularización do valor

Unha vez calculado o valor estándar unitario (en €/m²) a novo na data de devindicación (valor de comparación), tomaranse os coeficientes Ca, Cp, Cs, Ct, Ce e Cv que sexan de aplicación ao caso, e outros que se considere que poidan resultar necesarios, á vista da documentación que consta no expediente, para obter o valor de mercado tendo en conta as características coñecidas nese momento, do inmovible que se vai valorar.

CAPÍTULO V

Outros procedementos

Artigo 25. Outros procedementos

Calquera outra metodoloxía técnica distinta das desenvolvidas por esta orde que decida utilizar o perito nos seus informes periciais deberá ser suficientemente xustificada ou acreditada, de forma que se cumpra a finalidade de obxectividade e imparcialidade que deben rexer na deontoloxía profesional da que os técnicos deben ser partícipes.

TÍTULO II NORMAS COMÚNS

Artigo 26. Información sobre o valor dos inmobles que vaian ser obxecto de adquisición

1. Para os efectos establecidos no artigo 34.1.n) e 90 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, os interesados poderán coñecer o valor que a Administración tributaria asigna aos bens inmobles do seguinte xeito:

a) Se o ben inmueble ten valor de referencia previsto na normativa reguladora do Catastro inmobiliario, poderá consultalo na Sede electrónica de Catastro.

b) Se o ben inmueble non ten valor de referencia previsto na normativa reguladora do Catastro inmobiliario, o valor para os efectos fiscais será subministrado pola Axencia Tributaria de Galicia como se indica a continuación:

b-1) A través da Oficina Virtual Tributaria se o ben non está incluído nos ámbitos obxectivos que a continuación se detallan:

b-1-1) Bens urbanos:

– Solos urbanos ou urbanizables sen edificar cando as condicións urbanísticas relativas a aproveitamentos e cesións estean xa establecidas nos correspondentes plans urbanísticos.

– Edificios enteiros.

– Inmobles que se teña previsto demoler para crear un soar.

– Edificios nos cales o plan urbanístico permita máis alturas (edificabilidade) das que ten o edificio actualmente.

– Inmobles que inclúan un uso residencial non privado (hoteis, residencias, etc.).

– Inmobles que inclúan usos distintos a: vivenda, rocho, garaxe, oficina ou local comercial (instalacións deportivas, para espectáculos, lecer, sanidade, beneficencia, culturais, relixiosos, estacións de servizo, etc.).

– Vivendas cunha superficie que supere os 200 m² útiles.

– Vivendas de protección autonómica en que os valores contidos nesta orde só serán operativos de estar por baixo do prezo máximo en venda fixado administrativamente.

– Locais comerciais interiores, en esquina, en galerías comerciais, con forma irregular ou circunstancias similares.

– Locais comerciais cunha superficie que supere os 400 m² útiles.

– Naves para uso comercial (concesionarios de coches, supermercados, etc.).

– Naves que inclúan outro uso distinto a industrial, agrícola, almacén, oficina, vivenda ou garaxe.

– Naves sobre parcelas de máis de 5.000 m².

– Casas con máis de dúas plantas, entendendo como tales as que excedan do estándar unifamiliar composto por soto, planta baixa, piso e faiado.

– Casas en que o plan urbanístico permita máis alturas (edificabilidade) da que ten a casa actualmente.

– Casas sobre parcelas de máis de 3.000 m².

– Casas en construción ou inacabadas.

– Casas ou chalés de máis de 200 m² útiles por planta.

– Edificacións singulares de carácter histórico ou artístico.

b-1-2) Bens rústicos:

– Parcelas que, nas normas reguladoras do Catastro inmobiliario, teñan a consideración de urbanas, urbanizables con aproveitamento fixado ou asimilados, ou de características especiais, salvo as que estean en solo de núcleo rural ou asimilados.

- Parcelas de solo rústico que se atopen situadas en futuras zonas de expansión dos núcleos urbanos ou en áreas de costa. Por resolución da Axencia Tributaria de Galicia especificarase o alcance concreto destas zonas de expansión.

- Parcelas de máis de 100.000 m².

- Parcelas que inclúan melloras (piscinas, construcións de madeira, etc.).

- Bens obxecto de permutas.

- Inmóbles que formen parte do inventario xeral do patrimonio cultural de Galicia (bens de interese cultural -BIC e os regulados pola disposición adicional segunda da Lei 8/1995, do patrimonio cultural de Galicia): inmóbles catalogados, pazos, «casas grandes», fortalezas, construcións militares, xacementos arqueolóxicos, etc.

b-2) A través dunha solicitude á Administración tributaria, de acordo co establecido no artigo 90 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, e no artigo 69 do Regulamento xeral das actuacións e os procedementos de xestión e inspección tributaria e de desenvolvemento das normas comúns dos procedementos de aplicación dos tributos, aprobado polo Real decreto 1065/2007, do 27 de xullo.

2. Se se trata de bens inmóbles mixtos, que participen ou engloben varios sub-bens urbanos ou rústicos, con referencias catastrais independentes, o valor do conxunto será a suma dos valores que correspondan de acordo co disposto no punto anterior.

3. De acordo co establecido no artigo 134.1 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, a Administración tributaria non procederá á comprobación de valores se os obrigados tributarios declarasen utilizando os valores resultantes da aplicación correcta desta orde. Isto non impedirá a comprobación dos elementos de feito e circunstancias manifestados polo obrigado tributario.

4. Se o valor declarado, o prezo ou a contraprestación pactada, fosen superiores ao valor resultante desta orde, prevalecerá aquel de acordo co establecido nos artigos 18 da Lei 29/1987, do 18 de decembro, do imposto sobre sucesións e doazóns e 46 do texto refundido da Lei do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados aprobado polo Real decreto legislativo 1/1993, do 24 de setembro.

Artigo 27. Valoración de inmuebles situados no territorio doutra comunidade autónoma

De conformidade co previsto no artigo 27.1 do texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado, aprobado polo Decreto legislativo 1/2011, do 28 de xullo, para a estimación do valor de mercado dos bens inmuebles de natureza urbana radicados no territorio doutra comunidade autónoma que carezan do valor de referencia previsto na normativa reguladora do catastro inmobiliario, poderá aplicarse a metodoloxía técnica utilizada para o cálculo dos coeficientes multiplicadores e os coeficientes resultantes da dita metodoloxía aprobados e publicados pola comunidade autónoma en cuxo territorio radiquen os bens.

Disposición transitoria. Anexos

En tanto non se aprobe o desenvolvemento regulamentario a que alude a disposición transitoria novena do texto refundido da Lei do Catastro inmobiliario, aprobado polo Real decreto legislativo 1/2004, do 5 de marzo, aplicarase o seguinte:

a) As referencias que esta orde realiza no seu artigo 7, letra B), aos parámetros e coeficientes ou índices contidos nas táboas dos compoñentes ou valores básicos para bens rústicos, entenderase realizada aos anexos IV, V, VI, VII da Resolución do 17 de abril de 2017 pola que se actualizan os anexos da Orde do 28 de decembro de 2015 pola que se regulan os medios de comprobación do valor dos bens inmuebles que se van utilizar, dos previstos no artigo 57 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, no ámbito dos impostos sobre sucesións e doazóns e sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, así como a normativa técnica xeral.

b) As referencias que esta orde realiza no seu artigo 23, aos valores de zona e coeficientes de rúa para bens urbanos, entenderase realizada aos anexos IX e X da Resolución do 17 de abril de 2017 pola que se actualizan os anexos da Orde do 28 de decembro de 2015 pola que se regulan os medios de comprobación do valor dos bens inmuebles que se van utilizar, dos previstos no artigo 57 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, no ámbito dos impostos sobre sucesións e doazóns e sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, así como a normativa técnica xeral.

2. A Orde do 28 de decembro de 2015 pola que se regulan os medios de comprobación do valor dos bens inmuebles que se van utilizar, dos previstos no artigo 57 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, no ámbito dos impostos sobre sucesións e doazóns e sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, así como a normativa

técnica xeral, seguirá aplicándose aos feitos impositivos dos impostos sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados e sobre sucesións e doazóns que se devindiquen con anterioridade ao día de entrada en vigor desta orde.

Disposición derogatoria única. *Derrogación normativa*

Salvo para o disposto na disposición transitoria, á entrada en vigor desta orde queda derogada a Orde do 28 de decembro de 2015 pola que se regulan os medios de comprobación do valor dos bens inmoables a utilizar, dos previstos no artigo 57 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, no ámbito dos impostos sobre sucesións e doazóns e sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, así como a normativa técnica xeral

Disposición derradeira primeira. *Habilitación normativa*

Habílitase a Dirección da Axencia Tributaria de Galicia para actualizar anualmente, mediante resolución, os anexos incluídos na presente orde, que se publicará no *Diario Oficial de Galicia*, así como para realizar cantas actuacións sexan necesarias en execución do disposto na presente orde, no ámbito da súa competencia.

Disposición derradeira segunda. *Entrada en vigor*

A presente orde entrará en vigor o 1 de xaneiro de 2022 e aplicarase aos feitos impositivos dos impostos sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados e sobre sucesións e doazóns que se devindiquen desde o día de entrada en vigor.

Santiago de Compostela, 20 de decembro de 2021

Miguel Corgos López-Prado
Conselleiro de Facenda e Administración Pública