

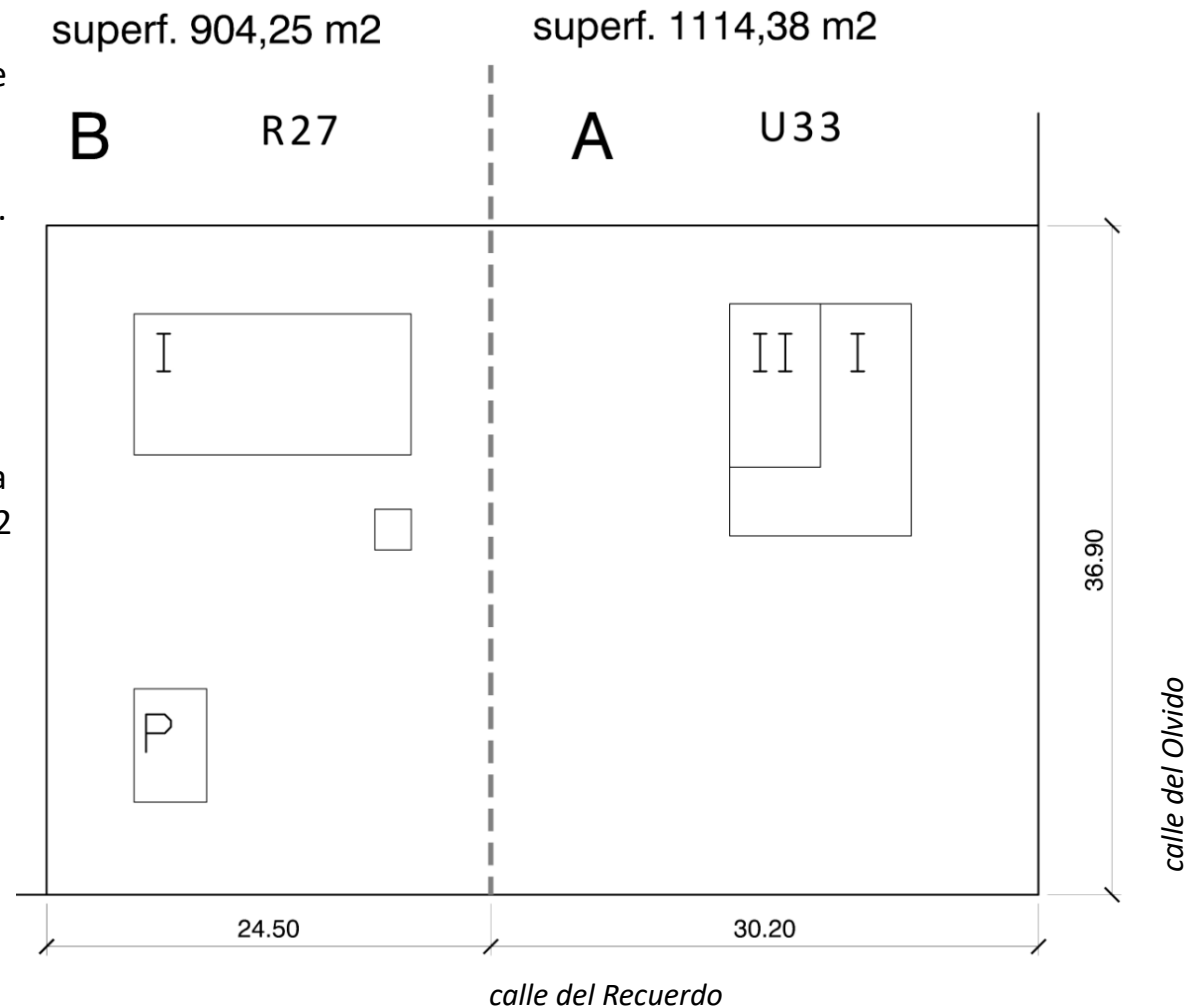
CONTROL 5. EJERCICIO DE VALORACIÓN CATASTRAL

ENUNCIADO

En un municipio cuya Ponencia de Valores se ha aprobado en 2016 y cuyos módulos básicos son MBR4 Y MBC3, se desea valorar el inmueble representado en el gráfico.

La parcela tiene 2.018,60 m² de superficie total y se encuentra en dos zonas de valor. La subparcela A se encuentra en la zona de valor U33 y tiene una superficie de 1.114,38 m² y la subparcela B se encuentra en la zona de valor R27 y tiene una superficie de 904,22 m².

En la ponencia se establece, en los campos de aplicación de los coeficientes correctores del suelo, que se aplicarán tanto para parcelas edificadas como para parcelas sin edificar, y que el coeficiente de infraedificabilidad es de 0,25.





CONTROL 5. EJERCICIO DE VALORACIÓN CATASTRAL

Subparcela A

Tipología Vivienda aislada unifamiliar de categoría 5

Estado de Conservación normal, Fecha de construcción 1980

Superficie construida: 30 m² aparcamiento en Sótano, 128 m² vivienda en planta baja, 45 m² vivienda en planta 1

En el edificio se observa que se han realizado reformas en diferentes elementos constructivos y de diferentes cuantías.

Por ello se consulta el documento de catálogo del Documento 3 de la Ponencia de Valores, concluyéndose que es posible la asimilación del edificio a otro del catálogo en el que se comprueba que se han realizado reformas con un coste estimado del 37,58% de lo que costaría construir el edificio de nueva planta.

Subparcela B

Existe un pabellón de invitados, tipificado también como vivienda unifamiliar aislada de 120 m² y categoría 5, un almacén de 4,5 m² categoría 5 y una piscina de 25 m² y categoría 7. Todas estas construcciones son de 1975 y su estado de conservación es normal.

Los parámetros **Urbanísticos** de ordenanza aplicable a la parcela objeto de valoración son:

Ordenanza Ciudad Jardín (aplicación a Subparcela A) :

Longitud mínima de fachada 12,00 m

Edific. Uso residencial unifamiliar 0,7 m²/m²

– Superficie mínima de parcela 700 m² en residencial unifamiliar

Ordenanza Casco (aplicación a Subparcela B)

Superficie mínima de parcela 200 m²

Fachada mínima 6,00 m

Edificabilidad uso residencial colectivo 0,6 m²/m²



CONTROL 5. EJERCICIO DE VALORACIÓN CATASTRAL

A finales de 2016 propietario de la parcela promueve la siguientes obras en el inmueble de su propiedad

- Demolición del pabellón de invitados y del almacén
- Construcción, en su lugar de una pista de pádel de 200 m²
- Ampliación de la segunda planta de la vivienda principal, hasta completar los 128 m² que ocupa la planta baja, con calidades similares a la parte de la vivienda ya existente.

La obra se termina el 22 de febrero de 2017 y el propietario presenta la declaración en tiempo y forma.

Se pide :

- Valor catastral por el que tributará el inmueble en 2017:

Vcat suelo=

Vcat construcción=

Vcat total=

- Valor catastral por el que tributará el inmueble en 2018:

Vcat suelo=

Vcat construcción=

Vcat total=