

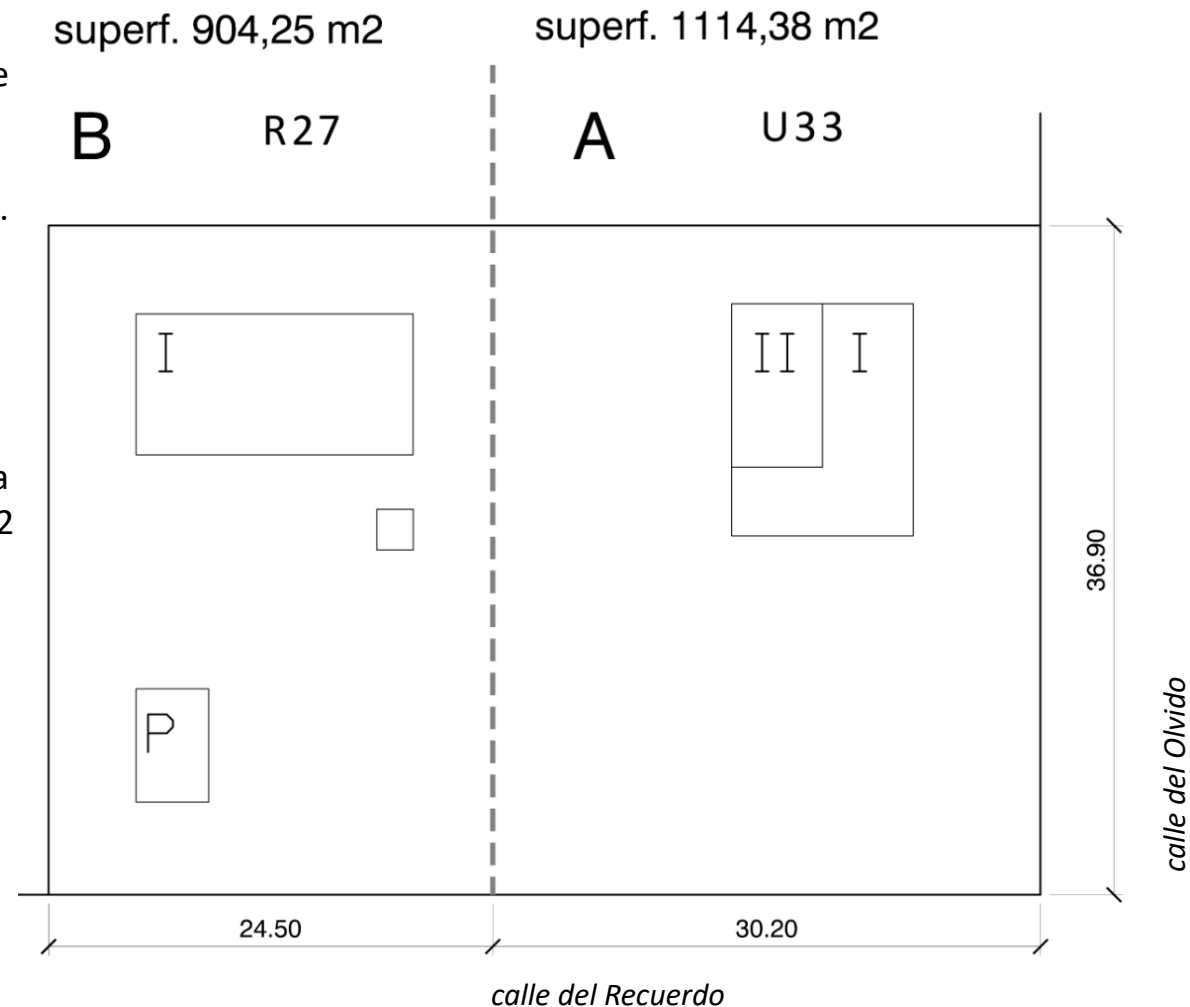
CONTROL 5. EJERCICIO DE VALORACIÓN CATASTRAL

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=

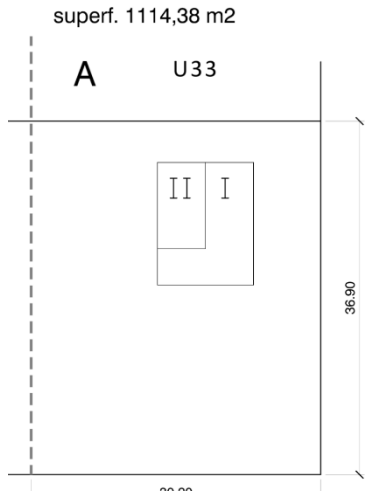
Vcat total=

CONTROL 5. EJERCICIO DE VALORACIÓN CATASTRAL

Ponencia aprobada **2016**
 Efectos en **2017**
MBR 4 450 €/m²
MBC 3 600 €/m²
R27 560 €/m² **GB** 1,35
U33 177€/m² **GB** 1,25

SUBPARCELA A 2018
 Superficie 1114,38 m²
 Vivienda Unifamiliar Aislada C5
 Construcción de 1980
 Sótano-garaje 30 m²
 Vivienda pl.baja 128 + pl1 45 m²

**antigüedad 2017-1980-1=38



superf. 1114,38 m²

A U33

36,90

30,20

VALOR DEL SUELO SUBP-A

USO	SUPERF.	V _{U33}	COEF. N10							COEF. N14					GB	RM	VALOR CAT. SUELO
			A	B	C	D	E	F	G	J	K	L	M				
S. OCUP	173	177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,25	0,5	19.138,125
S. NO OCUP	941,38	177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00	0,5	83.312,13
V CAT SUELO 2017																102.450,255 €	

coef. **A no se aplica ya que no es manzana cerrada

coef. **E no se aplica ya que la parcela total de 2.018,60 m² se puede reparcelar

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN SUBP-A

USO	SUPERF.	MBC	TIPOL	COEFN20	COEF.N13		C.N14		J-M	GB	RM	VALOR CAT. CONST.
					ANT.	EST.V.	H	I				
SÓTANO	30	600	1.2.3.5	0,60	38	1	0,73	1	-	1,25	0,5	4.927,50
VIV.PLB	128	600	1.2.1.5	1,10	38	1	0,73	1	-	1,25	0,5	38.544,00
VIV.PL1	45	600	1.2.1.5	1,10	38	1	0,73	1	-	1,25	0,5	13.550,625
V CAT CONST 2017												57.022,125€



CONTROL 5. EJERCICIO DE VALORACIÓN CATASTRAL

Ponencia aprobada **2016**

Efectos en **2017**

MBR 4 450 €/m²

MBC 3 600 €/m²

R27 560 €/m² **GB** 1,35

U33 177€/m² **GB** 1,25

SUBPARCELA A 2018

Superficie 1114,38 m²

Vivienda Unifamiliar Aislada C5

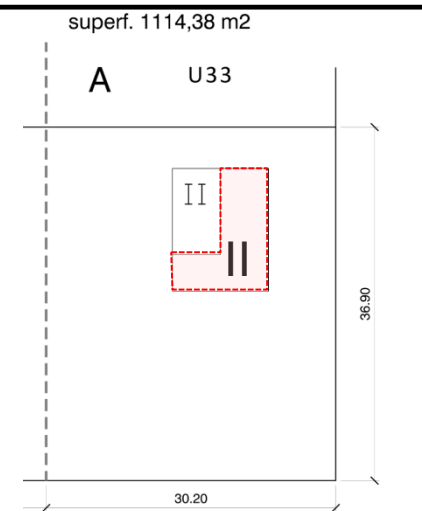
Construcción de 1980

Sótano-garaje 30 m²

Vivienda pl.baja 128 + pl1 45 m²

Ampliación Vivienda pl.1 83 m²

Reforma estimada 37,58%



VALOR DEL SUELO SUBP-A 2018

USO	SUPERF.	V _{U33}	COEF. N10							COEF. N14					GB	RM	VALOR CAT. SUELO
			A	B	C	D	E	F	G	J	K	L	M				
S. OCUP	256	177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,25	0,5	28.320,00
S. NO OCUP	858,38	177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00	0,5	75.966,63	
V CAT SUELO 2018																104.286,63 €	

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN SUBP-A 2018

USO	SUPERF.	MBC	TIPOL	COEFN20	ANT.	EST.V.	COEF.N13		C.N14		GB	RM	VALOR CAT. CONST.
							H	I	J-M				
SÓTANO	30	600	1.2.3.5	0,60	38	1	0,73	1	-	-	1,25	0,5	4.927,50
VIV.PLB	128	600	1.2.1.5	1,10	38	1	0,73	1	-	-	1,25	0,5	38.544,00
VIV.PL1	45	600	1.2.1.5	1,10	38	1	0,73	1	-	-	1,25	0,5	13.550,625
VIV. PL1	83	600	1.2.1.5	1,10	0	-	1	1	-	-	1,25	0,5	34.237,50
V CAT CONST 2018													91.259,625€

**antigüedad 2017-1980-1=38



CONTROL 5. EJERCICIO DE VALORACIÓN CATASTRAL

Ponencia aprobada **2016**

Efectos en **2017**

MBR 4 450 €/m2

MBC 3 600 €/m2

R27 560 €/m2 **GB** 1,35

U33 177€/m2 **GB** 1,25

Coef. Infraedific. 0,25

Edificabilidad Potencial $904,25 \times 0,6 = 542,55 \text{ m}^2 \text{ const.}$

$542,55 \times 0,25 = 135,63 \text{ m}^2$

Superf. Const. $124,5 \text{ m}^2 < 135,63$ INFRAEDIFICADA

VALOR DEL SUELO SUBP-B

USO	EDIF.POT	COEF. N10		COEF. N14				GB	RM	VALOR CAT. SUELO
		VR27	A B	J	K	L	M			
RESID	542,55	560	- -	- - - -	- - - -	- - - -	1,00	0,5	151.914,00	
V CAT SUELO 2017		151.914,00 €								

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN SUBP-B

USO	SUPERF.	MBC	TIPO	COEFN20	ANT.	REF	COEF.N13			C.N14	GB	RM	VALOR CAT. CONST.
							H	I	J-M				
VIV.UNI	120	600	1.2.1.5	1,10	41	N	0,55	1	-	1,00	0,5	21.780,00	
ALMAC	4,5	600	1.2.3.5	0,60	41	N	0,55	1	-	1,00	0,5	445,50	
PISCINA	25	600	5.2.2.7	0,35	41	N	0,47*	1	-	1,00	0,5	1.233,75	
V CAT CONST 2017											23.459,25€		

SUBPARCELA B

Superficie 904,25 m2

Vivienda Unif Aisl C5 120 m2

Almacén C5 4,5 m2

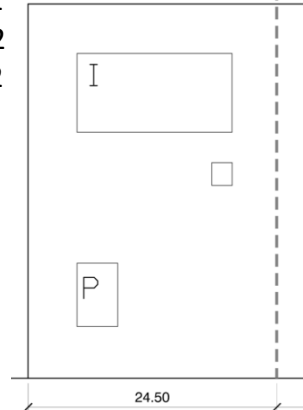
Piscina C7 25 m2

Construcción de 1975

Edificabilidad 0,6 m2/m2

superf. 904,25 m2

B R27



****antigüedad** 2017-1975-1=41

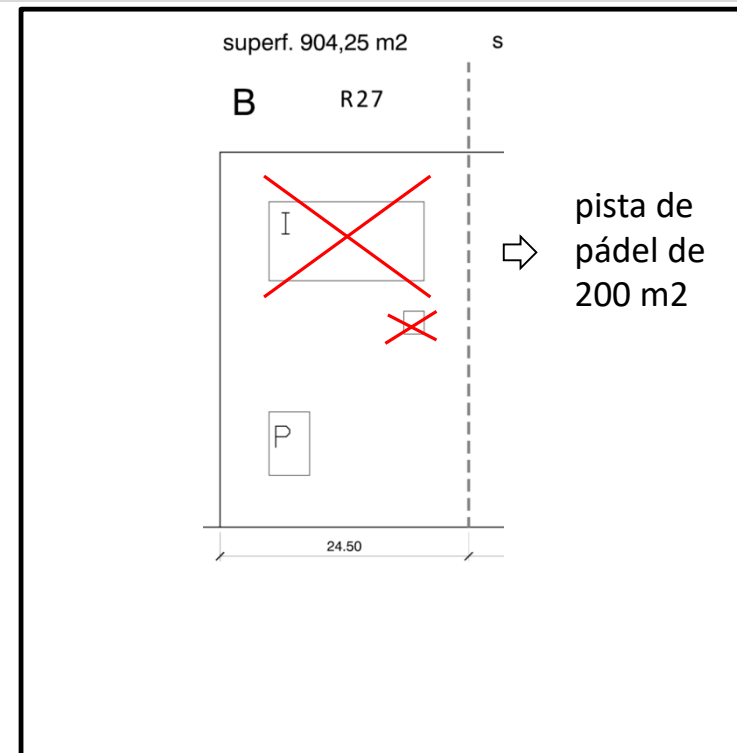
*el coeficiente del uso predominante vivienda, pero de categoría 7

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.



VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN SUBP-B 2018

USO	SUPERF.	MBC	TIPOL	COEFN20	ANT.	REF	COEF.N13		C.N14		RM	VALOR CAT.	CONST.
							H	I	J-M	GB			
PISCINA	25	600	5.2.2.7	0,35	41	N	0,47*	1	-	1,00	0,5	1.233,75	
PISTA PD	200	600	5.2.1.5	0,35	-	N	1	1	-	1,00	0,5	21.000,00	
V CAT CONST 2018												22.233,75€	



CONTROL 5. EJERCICIO DE VALORACIÓN CATASTRAL

SOLUCIÓN

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

Vcat suelo= $102.450,255 + 151.914,00 = 254.364,255 \text{ €}$

Vcat construcción= $57.022,125 + 23.459,25 = 80.481,375 \text{ €}$

Vcat total= **334.845,63 €**

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

Vcat suelo= $104.286,63 + 151.914,00 = 256.200,63 \text{ €}$

Vcat construcción= $91.259,625 + 22.233,75 = 113.493,375 \text{ €}$

Vcat total= **369.694,005 €**