



CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

En la Gerencia Territorial del Catastro se ha llevado a cabo en el municipio de Tal y Pascual, el procedimiento de regularización catastral iniciado por Resolución de la Dirección General de Catastro de 16 de febrero de 2015, que ha concluido en el ejercicio de 2016.

D. Esteban García Rodríguez, actuando como representante de la comunidad de propietarios X, ha presentado con fecha de 16 de enero de 2017, recurso de reposición contra los acuerdos notificados por la citada Gerencia en fecha de 26 de diciembre de 2016, en el seno del procedimiento de Regularización Catastral.

Mediante el mencionado acuerdo de regularización, se dio de alta la construcción de un edificio de viviendas en régimen de propiedad horizontal, el cual no constaba en la base de datos al no haber sido declarada la nueva construcción. (Se incluye en el **Anexo IV** los datos sobre la parcela preexistente y la mencionada construcción, tomados en consideración para la realización del procedimiento.

La Gerencia Territorial del Catastro, tras analizar la documentación presentada junto con el recurso, ha resuelto con fecha de 3 de mayo de 2017, estimar lo alegado en el mismo, que se resumía en los siguientes puntos:

- La fecha de finalización de la construcción es incorrecta, ya que el certificado fin de obra del edificio constituido en régimen de propiedad horizontal es de 5 de julio de 2006.
- La construcción de la planta sótano destinada a garaje no es un elemento común de la finca, sino que están asignada a cada una de las viviendas y al local comercial, como anejo inseparable de los mismos, una plaza de aparcamiento de 10 metros cuadrados. Siendo un total de 13 plazas de estacionamiento, y quedando el resto de la superficie de esa planta sótano, destinada a accesos de uso común.

La ponencia de valores total vigente para el mencionado municipio se aprobó en el ejercicio 2011, no habiéndose realizado posteriormente ningún otro procedimiento de valoración colectiva . (Se incluye como **Anexo II** la información correspondiente al procedimiento de valoración colectiva de carácter general).



CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

Posteriormente el Ayuntamiento de Tal y Pascual solicitó dentro del plazo establecido, la aplicación de coeficientes de actualización de los valores catastrales recogidos en el artículo 32.2 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario para los ejercicios 2015, 2016 y 2017. (Se incluye en el **Anexo III**, las cuantías de los coeficientes aprobados para estos ejercicios en las leyes de presupuestos generales del Estado correspondientes).

SE SOLICITA:

- 1) Determinar el Valor Catastral del inmueble correspondiente a la vivienda 1ªA derivado del procedimiento de regularización catastral, para cada uno de los ejercicios regularizados, desglosando el valor catastral del suelo y el valor catastral de la construcción. (Se tendrán en consideración los datos iniciales de la parcela que se recogen en el anexo IV).
- 2) Determinar el Valor Catastral para el ejercicio 2017, del inmueble citado en el punto anterior, derivado de la resolución estimatoria del recurso de reposición presentado contra el acuerdo de regularización, desglosado en valor catastral del suelo y valor catastral de la construcción.

Se entregarán los cálculos realizados para la determinación de los valores catastrales solicitados, justificando las decisiones adoptadas.

Se cumplimentará la hoja de soluciones con el resultado obtenido en cada uno de los puntos de este apartado. La lectura pública se ceñirá al contenido de la hoja de soluciones.



CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

Qué creo que me están pidiendo:

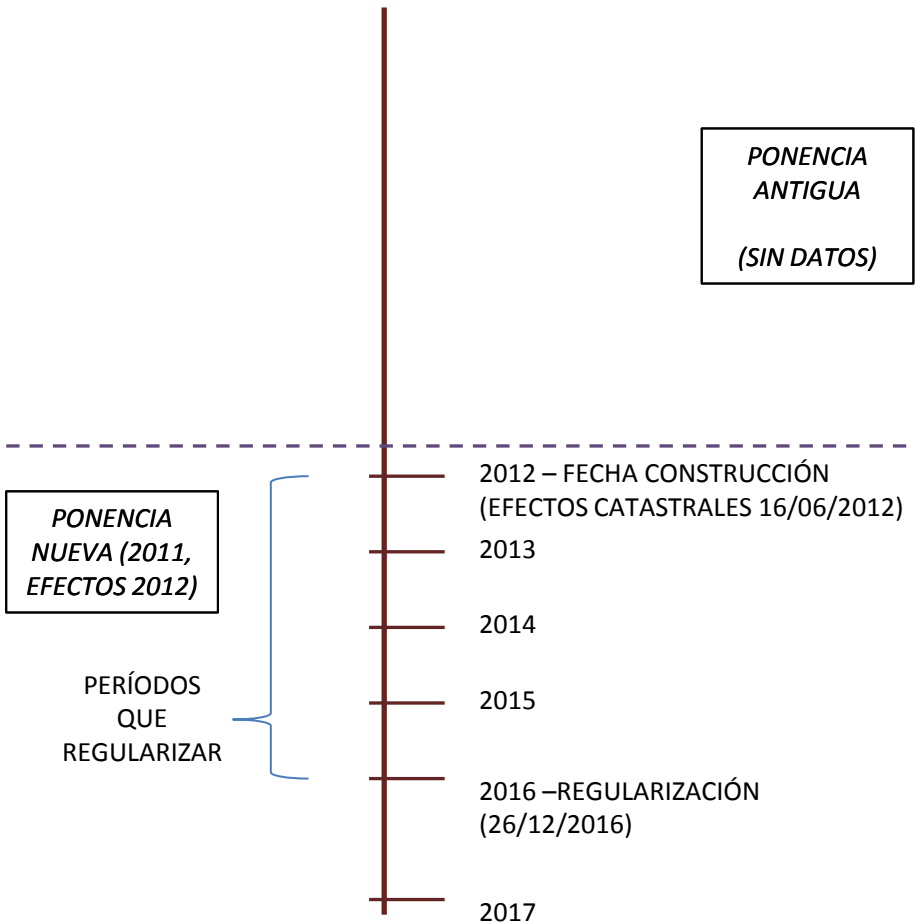
- **Efectos, línea de tiempo del inmueble, diferencias temporales y de criterio entre la propuesta de Catastro y el Recurso de Reposición.**
- **Aplicación de los coeficientes de actualización del art. 32.2. Criterios.**
- **Valoración catastral de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. Posibles diferencias en la consideración de elementos privativos a la hora de establecer la cuota de participación en comunes.**
- **Saber valorar bien un inmueble por repercusión. Campo de aplicación de los coeficientes correctores de las Normas 10 y 14. Aplicación de los coeficientes de la norma 13 (H e I).**
- **Correcta aplicación de los usos del inmueble a los elementos comunes para aplicar el tipo de valor de Repercusión.**
- **Correcta asignación de superficies construidas en función de los usos del inmueble y la configuración del mismo.**



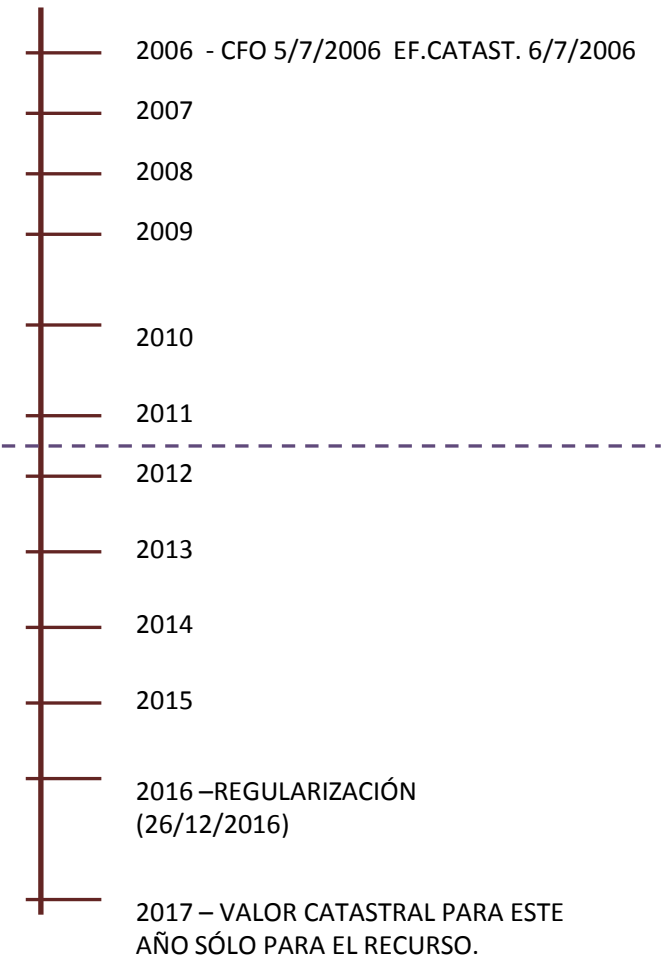
CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

De lo general a lo particular. La línea de tiempo nos ayuda a comprender lo que nos piden.

GERENCIA. PLANTEAMIENTO



RECURSO DE REPOSICIÓN. PLANTEAMIENTO



CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

Planteamiento:

- Los períodos abarcados por la regularización deben ser **todos los comprendidos desde la fecha de efectos de los hechos, actos o negocios incluidos en la resolución de regularización.**

- Para la Gerencia el **edificio es nuevo a efectos de ponencia de valores**, pues tiene como fecha de efectos una **fecha posterior a la entrada en vigor** de la ponencia de valores (1/1/2012).

- En el recurso, el edificio data de 2006, luego tendrá una **antigüedad de 5 años a la entrada en vigor de la ponencia de valores**, lo cual afectará a su valor catastral. Además, implicará que debería regularizarse su valor catastral en los períodos desde 2006 incluido, no sólo desde 2012. Como no disponemos de datos de la ponencia anterior, sólo regularizaremos lo indicado en el enunciado en el caso del recurso – 2017, *(pero lo mencionamos...)*.

- Tendremos que revisar, asimismo, la **asignación de la cuota de participación en los elementos comunes** que resulta de la estimación del recurso, ya que el recurso plantea una posible asignación distinta de los elementos privativos del inmueble que ha sido admitida por la DGC.

CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

Planteamiento:

•Aplicación de los coeficientes de actualización del art. 32, **ATENCIÓN:**

-Art. 32.1 Ponencia 2011, efectos 2012. ¿Podrían aplicarse coeficientes del 32.1...? No se han publicado coeficientes por este artículo desde 2012.

-Art. 32. 2, el enunciado indica que el municipio los ha solicitado en todos los ejercicios desde 2015, pero la Ponencia tiene efectos 2012...

-¡OJO! : art. 32.2, una de las condiciones para que se puedan aplicar los coeficientes de actualización de este apartado es que hayan pasado al menos **5 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales resultantes del PVCCG vigente**, es decir, en 2017 los podría pedir para que se le aplicaran en 2018, pero en 2017 no se le pueden aplicar por mucho que lo pida, según se refleja en la tabla del Anexo III.

Por tanto, los valores catastrales que hallemos para 2012 serán los de los restantes ejercicios, aunque con cada uno con sus condicionantes en cada caso (Regularización y Recurso).



CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

PUNTO 1.

Siguiendo el esquema del enunciado y lo que nos piden, calculamos primero el valor catastral del suelo y luego el de la construcción.

VALOR CATASTRAL DEL SUELO

Antes de operar, vemos qué coeficientes pueden afectar al suelo, ya sean de la norma 10 o la 14.

- NORMA 10 - Como se trata de una zona de valor R, sólo pueden afectarnos coeficientes A y/o B, en su caso, y también los coeficientes de la Norma 14 si resultan de aplicación.

La parcela tiene 12,21 m de anchura. El frente de parcela mínima definida en la urbanística es de 18 m.

¿Se aplicaría un coeficiente B al valor del suelo? La circular 12.04/04 indica que con carácter general no se aplicará salvo que así lo indique la Ponencia de Valores o la JTTCI (si la ponencia pusiera un coeficiente B concreto, se aplicaría lo que indicara la ponencia, pero como no hay datos, entendemos que está pidiendo que se aplique el caso general, en todo caso, JUSTIFICAMOS la decisión y marcamos esto para que se vea bien y para que no se nos olvide).

Por tanto, no aplicamos coeficientes de la norma 10.

- NORMA 14 – no hay causas que justifiquen la aplicación de alguno. K no se puede aplicar pues las viviendas tienen huecos hacia la calle (terrazas) y en cuanto a los demás... no parece justificado aplicarlos por las características del inmueble.

CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

PUNTO 1.

ELEMENTOS PRIVATIVOS	VALOR CATASTRAL SUELO							
	S CONS	S. COMPUT. (m2)	ZONA VALOR	N10	N14	G+B	RM	VCAT
R34 (€/m2c)			--	--	R34		2012	
VIVIENDA 1ªA	100	100	490	1	1	1,35	0,5	33.075,00 €
TERRAZA 1ªA	10	5	490	1	1	1,35	0,5	1.653,75 €

Mención especial al cómputo de la terraza: si está cubierta pero sin cerramiento, computa la mitad según la circular 03.04/18/P, Anexo I (hay un croquis muy claro...) – *esta circular no estaba en vigor en fecha de este ejercicio, pero ya sí... (el resultado era el mismo). Ver explicación detallada en la clase específica de esta circular.*



CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

PUNTO 1.

Para el reparto de **elementos comunes**, acudimos primeramente a lo que diga la escritura de división horizontal.

Además, la circular 03.04/18/P ha clarificado los criterios de asignación de tipo de valor de suelo a los elementos comunes en la Instrucción 4.8.

-“ A los elementos comunes de acceso, escaleras y servicios generales de la finca se les aplicará el tipo de valor que corresponda según el uso predominante del edificio.”

-“ A los elementos comunes de los garajes (rampa, accesos, zona de rodadura, espacios muertos,...) se les aplicará el tipo de valor de garaje.”

USO VIVIENDA	
ESCALERAS (PLANTAS 1 A 6)	228
ACCESO PLANTA BAJA (COMÚN)	62
TOTAL COMÚN VIVIENDA	290

USO GARAJE	
RAMPA	55
GARAJE	312
TOTAL GARAJE	367

CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

PUNTO 1.

Valoramos los elementos comunes en conjunto y luego asignamos cuota de participación en el valor catastral de los elementos comunes... Recordamos que es el 1º A y el enunciado le asigna una cuota de 7,95%.

ELEMENTOS COMUNES	VALOR CATASTRAL SUELO									
	S CONS	S. COMPUT.	ZONA VALOR	N10	N14	G+B	RM	VCAT	COEF. P	VCAT
R34 (€/m2c)			--	--			COMÚN	GERENCIA	2012	
USO VIVIENDA	290	290	490	1	1	1,35	0,5	95.917,50 €	0,0795	7.625,44 €
USO GARAJE	367	367	49	1	1	1,35	0,5	12.138,53 €	0,0795	965,01 €

Las zonas de uso garaje, con el valor que la zona de valor R34 asigna para garajes.
En este ejemplo no parece existir una escalera comunitaria que baje al garaje (sólo baja la rampa).



CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

PUNTO 1.

Agregadamente...

ELEMENTOS PRIVATIVOS	VALOR CATASTRAL SUELO							
	S CONS	S. COMPUT. (m2)	ZONA VALOR	N10	N14	G+B	RM	VCAT
			R34 (€/m2c)	--	--	R34		2012
VIVIENDA 1ªA	100	100	490	1	1	1,35	0,5	33.075,00 €
TERRAZA 1ªA	10	5	490	1	1	1,35	0,5	1.653,75 €

ELEMENTOS COMUNES	VALOR CATASTRAL SUELO									
	S CONS	S. COMPUT.	ZONA VALOR	N10	N14	G+B	RM	VCAT	COEF. P	VCAT
			R34 (€/m2c)	--	--			COMÚN	GERENCIA	2012
USO VIVIENDA	290	290	490	1	1	1,35	0,5	95.917,50 €	0,0795	7.625,44 €
USO GARAJE	367	367	49	1	1	1,35	0,5	12.138,53 €	0,0795	965,01 €

VCAT SUELO (2012)	43.319,20 €
------------------------------	--------------------

CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

PUNTO 1.

VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE, EJERCICIOS DE REGULARIZACIÓN

V.CAT SUELO	43.319,20 €
VCAT. CONS	67.812,51 €
VCAT. INMUEBLE (2012)	111.131,72 €

	SUELO	CONS	TOTAL
2012	43.319,20 €	67.812,51 €	111.131,72 €
2013	" "	" "	111.131,72 €
2014	" "	" "	111.131,72 €
2015	" "	" "	111.131,72 €
2016	" "	" "	111.131,72 €

Recordamos que no se aplican coeficientes de actualización ni del art. 32.1 ni del art. 32.2 dado el año de aprobación de la ponencia y los ejercicios afectados. (Pregunta trampa...).

CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

PUNTO 2.

VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE RESULTADO DEL RECURSO

La comunidad de propietarios acreditó que la fecha de finalización del inmueble es de 2006. Por tanto, tiene una antigüedad respecto a ponencia de 5 años $\rightarrow (2012-2006)-1= 5$ años completos. Afectará al coeficiente H de antigüedad de la norma 13, para el valor de las construcciones.

Además, se indica que las plazas de garaje son anejo inseparable de la vivienda, se nos está animando a recalcular el reparto de comunes, ya que no hay más datos...

VALOR CATASTRAL DEL SUELO

ELEMENTOS PRIVATIVOS	VALOR CATASTRAL SUELO							
	S CONS	S. COMPUT. (m2)	ZONA VALOR	N10	N14	G+B	RM	VCAT
			R34 (€/m2c)	--	--	R34		2012
VIVIENDA 1ªA	100	100	490	1,00	1	1,35	0,5	33.075,00 €
TERRAZA 1ªA	10	5	490	1,00	1	1,35	0,5	1.653,75 €
GARAJE	10	10	49	1,00	1	1,35	0,5	330,75 €

CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

PUNTO 2.

VALOR CATASTRAL DEL SUELO. ELEMENTOS COMUNES

HALLAR COEFICIENTE PARTICIPACIÓN	
TOTAL PRIVATIVOS	
TIPO A	630
TIPO B	486
LOCAL COMERCIAL	195
PLAZAS DE GARAJE	130
TOTAL PRIVATIVOS	1441

Superficie privativa del 1ºA:

Vivienda 100 m²

Terraza 5 m² computables (catastrales)

Garaje 10 m² (1 plaza)

Total= 115 m² computables

$115 / 1441 = 0,079805$ (7,98 %)

La circular en su Instrucción Cuarta (4.2) indica que se deberán medir las superficies de cada uno de los recintos que solos o con otros, integren cada bien inmueble, y a los que se pueda asignar un uso y destino específico. Por ello entendemos que debe incorporarse la terraza como superficie privativa a considerar.

Incluimos el local comercial para computar las cuotas porque el enunciado indica que tiene plaza de garaje y que el acceso de planta baja es común, sin más datos.

CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

PUNTO 2.

VALOR CATASTRAL DEL SUELO. ELEMENTOS COMUNES

ELEMENTOS COMUNES	VALOR CATASTRAL SUELO									
	S CONS	S. COMPUT.	ZONA VALOR R34 (€/m2c)	N10	N14	G+B	RM	VCAT COMÚN	COEF. Part GERENCIA	VCAT 2012
USO VIVIENDA	290	290	490	1	1	1,35	0,5	95.917,50 €	0,07981	7.654,76 €
USO GARAJE	237	237	49	1	1	1,35	0,5	7.838,78 €	0,07981	625,58 €

VCAT. SUELO (2012)	43.009,09 €
-----------------------	--------------------

VCAT. SUELO (2017)	43.009,09 €
-----------------------	--------------------

Por las razones indicadas en el apartado anterior, no hay actualización de los valores catastrales que afecte a este inmueble. Recordamos que la regularización “admitida” en el recurso de reposición afectaría a los períodos de 2006 en adelante (y lo indicamos para que quede claro, aludimos a la DA 3ª TRLCI RDL 1/2004...).



CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

PUNTO 2.

VALOR CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES

ELEMENTOS PRIVATIVOS	VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIONES										
	DENOMINACIÓN	S CONS	S. COMPUT.	MBC1	N20	N13 - H	N13-I	N14	G+B	RM	VCAT
					1124			--			2012
VIVIENDA 1ªA	100	100	700	1,00	0,92	1,00	1	1,35	0,5	43.470,00 €	
TERRAZA 1ªA	10	5	700	1,00	0,92	1,00	1	1,35	0,5	2.173,50 €	
				1134							
USO GARAJE	10	10	700	0,53	0,92	1,00	1	1,35	0,5	2.303,91 €	

ELEMENTOS COMUNES	VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIONES												
	DENOMINACIÓN	S CONS	S. COMPUT.	MBC1	N20	N13 - H	N13-I	N14	G+B	RM	VCAT	COEF. Part	VCAT
					1124			--			2012	RECURSO	2012
USO VIVIENDA	290,00	290,00	700	1,00	0,92	1,00	1	1,35	0,5	126.063,00 €	0,07981	10.060,54 €	
				1134									
USO GARAJE	237,00	237,00	700	0,53	0,92	1,00	1	1,35	0,5	54.602,67 €	0,07981	4.357,60 €	

VCAT. CONS (2012)	60.061,65 €
----------------------	--------------------

VCAT. CONS (2017)	60.061,65 €
----------------------	--------------------



CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

PUNTO 2.

VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE RESULTANTE DEL RECURSO, PARA 2017

V.CAT SUELO	43.009,09 €
VCAT. CONS	60.061,65 €
VCAT. INMUEBLE 2017	103.070,74 €



CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

FUERA DE EXAMEN.

VALOR DE REFERENCIA DEL INMUEBLE RESULTADO DEL RECURSO PARA EL AÑO 2018.

Según hemos visto, las diferencias sustanciales en el cálculo de valor de referencia respecto al catastral radican en que:

- Las zonas de valor no son las de ponencia vigente,
- Los MBR y MBC coordinados serán los aprobados por la CSCI para el municipio cada año.
- La jerarquía de valores que se usa es la del año de cálculo. Es decir, el valor de referencia de 2018 se calcula con la jerarquía de 2017 aprobada con la CSCI.
- La antigüedad del inmueble se toma respecto al año de cálculo.
- Se han creado tablas específicas con asignación de estados de vida que para valor de referencia prevalecen sobre las de Ponencia con las que se calcula el valor catastral, sería un dato concreto en caso de ejercicio.
- No se aplica RM.
- ¿Los coeficientes de la Norma 10 y 14? Lo vemos más adelante.

DATOS QUE NECESITAMOS

- Coordinación aprobada para este municipio en este año 2017: MBR1 – MBC1
- Zona de valor para valor de referencia: R34 (2017): 374 €/m²C.
- Tipo de valor garajes: 10% de V.Residencial.
- Estado de Vida: No hay reformas documentadas y además tiene <25 años; 2017-2006= 11 años -> H=0,85



CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

VALOR DE REFERENCIA DEL INMUEBLE RESULTADO DEL RECURSO PARA EL AÑO 2018.

VALOR DEL SUELO. Coeficientes de las Normas 10 y 14

La circular del Informe Anual del Mercado Inmobiliario y cálculo del valor de referencia no es muy clara al respecto. Sólo indica los coeficientes “que se podrán usar” pero no dice nada de los criterios a emplear para usarlos ni si prevalece la circular sobre la ponencia de forma clara.

Por otro lado, las aplicaciones de catastro para el cálculo de valor de referencia sólo toman la información de la base de datos catastral salvo para los campos específicos que se han revisado para valor de referencia, entre los que no están los coeficientes N10 y N14.

De esta forma, si el inmueble no tiene metidos coeficientes en la BD catastral, el aplicativo de valor de referencia no los va a incorporar. Es un punto un tanto ambiguo. Por ello en nuestro caso no vamos a aplicar el coeficiente pero haremos la solución incorporándolo.

(La ponencia se basa en un estudio de mercado, si el estudio de mercado de Ponencia específico y detallado para el municipio no ha detectado que determinados coeficientes influyan en el valor de mercado, Valor de referencia no se debería oponer a esos criterios...) Pero insistimos en subrayar la actual ambigüedad.

CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

VALOR DE REFERENCIA DEL INMUEBLE RESULTADO DEL RECURSO PARA EL AÑO 2018.

VALOR DEL SUELO. Calculado sin coeficiente B.

ELEMENTOS PRIVATIVOS	VALOR DEL SUELO						
	S CONS	S. COMPUT. (m2)	ZONA VALOR	N10	N14	G+B	VREF
			R34 (€/m2c)	--	--	R34	2018
VIVIENDA 1ºA	100	100	374	1,00	1	1,35	50.490,00 €
TERRAZA 1ºA	10	5	374	1,00	1	1,35	2.524,50 €
GARAJE	10	10	37,4	1,00	1	1,35	504,90 €

DENOMINACIÓN	S CONS	S. COMPUT.	ZONA VALOR	N10	N14	G+B	RM	V. REF	COEF. Part	V.REF
			R34 (€/m2c)	--	--		COMÚN	GERENCIA	2018	
USO VIVIENDA	290	290	374	1	1	1,35	1	146.421,00 €	0,07981	11.685,23 €
USO GARAJE	237	237	37,4	1	1	1,35	1	11.966,13 €	0,07981	954,97 €

VREF.SUELO (2018)	65.654,69 €
-------------------	--------------------



CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

VALOR DE REFERENCIA DEL INMUEBLE RESULTADO DEL RECURSO PARA EL AÑO 2018.

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

ESPACIOS PRIVATIVOS	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN										
	DENOMINACIÓN	S CONS	S. COMPUT.	MBC1	N20	N13 - H	N13-I	N14	G+B	RM	V.REF
					1124						2018
VIVIENDA 1ªA	100	100	700	1,00	0,85	1,00	--	1,35	1	80.325,00 €	
TERRAZA 1ªA	10	5	700	1,00	0,85	1,00	--	1,35	1	4.016,25 €	
USO GARAJE				1134							
	10	10	700	0,53	0,85	1,00	--	1,35	1	4.257,23 €	

ELEMENTOS COMUNES	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN												
	DENOMINACIÓN	S CONS	S. COMPUT.	MBC1	N20	N13 - H	N13-I	N14	G+B	RM	VREF	COEF. Part	V.REF
					1124						2018		RECURSO
USO VIVIENDA	290,00	290,00	700	1,00	0,85	1,00	--	1,35	1	232.942,50 €	0,07981	18.590,14 €	
USO GARAJE				1134									
	237,00	237,00	700	0,53	0,85	1,00	--	1,35	1	100.896,23 €	0,07981	8.052,09 €	

VREF. CONS (2018)	110.983,48 €
--------------------------	---------------------



CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

VALOR DE REFERENCIA DEL INMUEBLE RESULTADO DEL RECURSO PARA EL AÑO 2018.

VREF SUELO	65.654,69 €
VREF CONS	110.983,48 €
VALOR DE REFERENCIA INMUEBLE - 2018	176.638,17 €

Este valor se supone que está actualizado y correctamente referido a mercado. Si dividimos el valor catastral entre este valor tendremos el RM del inmueble, que nos sirve para ver cómo está su valor catastral respecto al mercado, entre otras aplicaciones posibles.

(Suponemos que para 2018 no se le aplican coeficientes del 32.2 al Vcat)

VCAT 2018	VREF 2018	RM (2018)
103.070,74 €	176.638,17 €	0,58

Las ponencias de 2012 aún están un poquito al alza, pero ya mucho menos.

El coeficiente del art. 32.2 es 0,91 para el año 2018. Suponiendo que lo aplicáramos al RM... $\rightarrow 0,91 * 0,58 = 0,53$.

(Esto último... importa más tenerlo claro para el examen de Ponencias que ahora. No os preocupéis).

CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

VALOR DE REFERENCIA DEL INMUEBLE RESULTADO DEL RECURSO PARA EL AÑO 2018.

VALOR DEL SUELO. Calculado con coeficiente B.

ELEMENTOS PRIVATIVOS	VALOR DEL SUELO						
	S CONS	S. COMPUT. (m2)	ZONA VALOR	N10	N14	G+B	VREF
			R34 (€/m2c)	B	--	R34	2018
VIVIENDA 1ºA	100	100	374	0,68	1	1,35	34.249,05 €
TERRAZA 1ºA	10	5	374	0,68	1	1,35	1.712,45 €
GARAJE	10	10	37,4	0,68	1	1,35	342,49 €

DENOMINACIÓN	S CONS	S. COMPUT.	ZONA VALOR	N10	N14	G+B	RM	V. REF	COEF. Part	V.REF
			R34 (€/m2c)	B	--		COMÚN	GERENCIA	2018	
USO VIVIENDA	290	290	374	0,68	1	1,35	1	99.322,25 €	0,07981	7.926,48 €
USO GARAJE	237	237	37,4	0,68	1	1,35	1	8.117,02 €	0,07981	647,78 €

VREF.SUELO (2018)	44.878,45 €
-------------------	--------------------



CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

VALOR DE REFERENCIA DEL INMUEBLE RESULTADO DEL RECURSO PARA EL AÑO 2018.

VREF SUELO	44.878,45 €
VREF CONS	110.983,48 €
VALOR DE REFERENCIA INMUEBLE - 2018	155.861,93 €

VCAT 2018	VREF 2018	RM (2018)
103.070,74 €	155.861,93 €	0,66

El coeficiente del art. 32.2 es 0,91 para el año 2018.

Suponiendo que lo aplicáramos al RM... $\rightarrow 0,91 * 0,66 = 0,60$. Este inmueble se sigue quedando alto...

CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL - SOLUCIÓN

GRACIAS A TODOS POR VUESTRA ATENCIÓN

**¡MUCHO
ÁNIMO!**

