

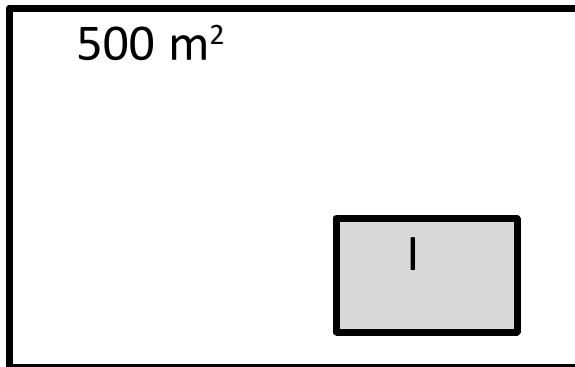


## CONTROL 08. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

### PARTE 1

En el municipio X se realizó un **procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el año 2005**, con unos módulos MBR2 y MBC1. A fecha **10 de marzo de 2016** se publica en el **BOE** la **resolución** que lo incluye en los próximos trabajos de regularización catastral. La ventana para dicho procedimiento estará abierta del 1 de abril al 30 de septiembre de 2016.

En esa fecha, en la Base de Datos de Catastro consta que en la parcela Z existe un invernadero de 20 m<sup>2</sup>, construido en 1990 y con un estado de conservación regular, y unos cultivos con un valor catastral de 5000 €.



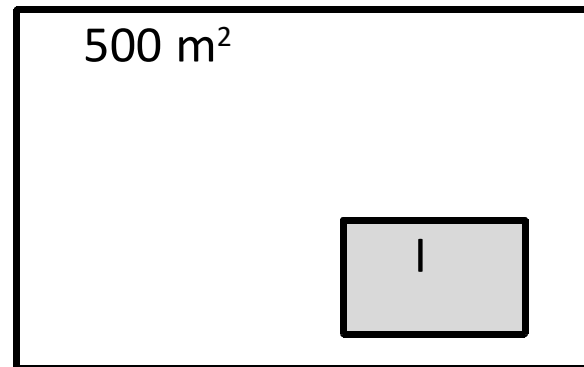
Se pide:

- Determinar el valor catastral con el que consta la parcela en la fecha de la regularización
- Determinar el valor catastral que debería tener si se realiza un P.V.C.I. paralelo al procedimiento de regularización catastral y su fecha de efectos.

El municipio ha pedido coefs. Del art.32.2 para el año 2014.



## Vcat a fecha de hoy



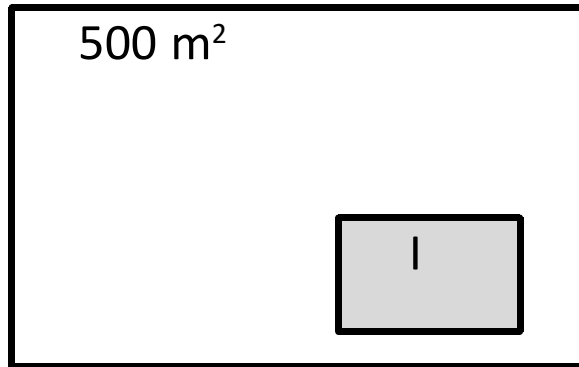
**PV<2006** ->  $V_{\text{indispensable}} = 0$ , luego:  $V_{\text{cat}} = V_{\text{cat}_{\text{cultivo}}}$

$V_{\text{cat}_{\text{cultivos}}} = 5.000\text{€}$



## CONTROL 08. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

### V<sub>cat</sub> después de PVCI



Las construcciones indispensables se valoran

$$V_{\text{catastral}} = (V_{\text{s ocupado}} + V_{\text{const}}) * RM + V_{\text{cat cultivos}}$$

$V_{\text{s ocupado}}$  -> Orden EHA 3188/2006 =  $S_{\text{cupada}} * \text{Coef Art.4} * \text{MBR7} = 20 \text{ m}^2 * 0,1 * 37,80 = 75,60 \text{ €}$

$V_{\text{const}}$  -> Criterios RD 1020/1993 sin GB

Const.	MBC1 €/m <sup>2</sup>	N20	Sup (m <sup>2</sup> )	H	I	V.const. (€)
Invernadero	650	0,50/0,40 (2.1.1.5/7)	20	0,77/ 0,72	0,85 Regular	4.254,25/ 3.182,40

H=uso 2º (industrial no fabril), años completos 2006-1990-1=15, H=0,77



## CONTROL 08. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

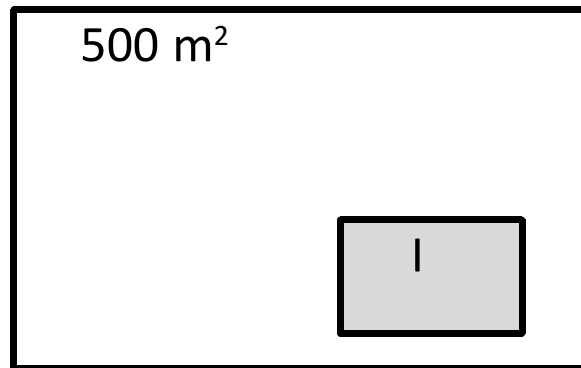
Tipología de la construcción	Coeficiente a aplicar sobre el MBR municipal						
	MBR 1	MBR 2	MBR 3	MBR 4	MBR 5	MBR 6	MBR 7
Residencial en edificaciones de categoría 1 y 2	0,138	0,140	0,152	0,187	0,220	0,277	0,400
Residencial en edificaciones de resto de categorías	0,052	0,053	0,057	0,070	0,083	0,104	0,150
Terciario, dotacional y equipamientos	0,052	0,053	0,057	0,070	0,083	0,104	0,150
Industrial y almacén no agrario	0,035	0,035	0,038	0,047	0,055	0,069	0,100
Deportivo	0,017	0,018	0,019	0,023	0,028	0,035	0,050
Tipología de la construcción	Coeficiente a aplicar sobre el MBR 7						
Agrícola, ganadero o forestal indispensable para el desarrollo de la explotación	0,100						
Extensiva	0,015						

CONSTRUCCIONES AGRARIAS O EXTENSIVAS	USO	DESTINO	TIPOLOGIA				CATEGORIA
			CMV1983	CMV1988	CMV1989	CMV1993	
ALMAZARAS QUE INCLUYAN Balsa PARA LA DEPURACIÓN DE ALPECHINES	J	JAM	2.1.1- 2.1.2.	2.1.1- 2.1.2.	2.1.1- 2.1.2.	2.1.1- 2.1.2.	5-9
CHAMPIÑONERAS		JCH					
GRANJAS		JGR					
INVERNADEROS		JIN					
ASERRADEROS		JAS					
BODEGAS SUBTERRANEAS		JBD					
CASETA PARA INSTALACIÓN DE RIEGO	B	BCR	2.1.1- 2.1.2.	2.1.1- 2.1.2.	2.1.3.	2.1.3.	5-9
CASETA PARA TRANSFORMADORES		BCT					
EDIFICACIONES E INSTALACIONES GANADERAS DE CARÁCTER EXTENSIVO		BIG					8-9
MUELLES Y EMBARCADEROS	Z	ZME	2.2.2	2.2.2	2.2.2	2.2.2	8-9
DEPURADORAS AGUAS RESIDUALES		ZDE	5.2.2.	5.2.2.	5.2.2.	5.2.2.	5-6
PISCIFACTORÍAS Y CETÁREAS		ZPC					5-9



## CONTROL 08. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

### V<sub>cat</sub> después de PVCI



Las construcciones indispensables se valoran

$$V_{\text{catastral}} = (V_{\text{s ocupado}} + V_{\text{const}}) * RM + V_{\text{cat cultivos}}$$

$$V_{\text{cat}} = (V_{\text{s ocup}} + V_{\text{const}}) * RM + V_{\text{cat cultivos}} =$$

$$(75,60 + 4.254,25) * 0,5 + 5000 = \mathbf{7.164,92 \text{ €}}$$

$$(75,60 + 3.182,40) * 0,5 + 5000 = \mathbf{6.629,00 \text{ €}}$$



## CONTROL 08. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

### Actualización:

- No se aplican los coeficientes del art. 32.2 porque es rústico
- Cultivos -> coeficientes 32.1 de rústica desde año 1990
- Const+huella -> coeficientes 32.1 rústica desde efectos Ponencia Tota (2007-2011)|

### Cultivos:

Se entiende que el valor de los cultivos cuando se hace la regularización es de 5.000 €

### Construcción + huella:

$$4.329,85 * 1,02^3 * 1,01 * 1,00 = 4.640,82$$

$$3.285,00 * 1,02^3 * 1,01 * 1,00 = 3.491,99$$



## CONTROL 08. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

### V<sub>cat</sub> después de P.V.C.I

$$V_{\text{cat}} = (V_{\text{s ocup}} + V_{\text{const}}) * RM + V_{\text{cat cultivos}} =$$

$$4.640,82 * 0,5 + 5.000 = \mathbf{7.320,41 \text{ €}}$$

$$3.491,99 * 0,5 + 5.000 = \mathbf{6.745,99 \text{ €}}$$

## CONTROL 08. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

### PARTE 2

En el municipio Y se realizó un **procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el año 2014**, con unos módulos MBC2 y MBR4 .

El coef. De infraedificada fijado en ponencia es 0,25



**EL inmueble A, se encuentra en dicho municipio, en la zona R29 y consiste en:** SUELO  $S_s=896$  m<sup>2</sup> CONSTRUCCION: Antig:1975 Cons:Normal Viv. Unifamiliar aislada Cat5 102 m<sup>2</sup> Porche Cat5 3 m<sup>2</sup> Piscina Cat7 11 m<sup>2</sup>



## CONTROL 08. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

### Urbanística: RU-400

Urbanística	Viv	Comer	Ofic	Indus	Turis	Otro-1	Otro-2	Otro-3	Verde	Equipo
RU-300	0,43						0,00			
RU-3000	0,04						0,00			
RU-350_HU	0,33						0,00			
<b>RU-400</b>	<b>0,60</b>						<b>0,00</b>			
RU-4000	0,18						0,00			
RU-500	0,40						0,00			
RU>1000	0,20						0,00			
RUP-250	0,80						0,00			
S-1/2	0,34						0,00			
S-11				0,33			0,00			
S-12			0,34				0,00			
S-15				0,33			0,00			
S-16							0,00			0,35

Se pide:

- Determinar el valor catastral del inmueble para el año 2018
- Determinar el valor catastral tendría si se construye en 2017 una planta más sobre la existente con idéntica superficie (102 m<sup>2</sup>)
- Determinar el valor de referencia del año 2017 en ambos casos suponiendo que la coordinación MBR-MBC se mantiene en 2017



## CONTROL 08. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

**LIMITE DE INFRAEDIFICACION: (contamos la vivienda y el porche, la piscina no)**

**0,60 \* 896 = 538 m<sup>2</sup> 103,50/538= 19,24% < 25% **INFRAEDIFICADA****

SUELO por repercusión y construcción potencial (es una finca infraedificada por CONSTRUCCIÓN ESCASA)

Local	Zon. Valor	€/m <sup>2</sup> suelo	Sup. subparc	Edificab.	GB	Vsuelo	Vsuelo Inmueble	RM	Vcat suelo 2018
FA	R29	530	896	0,60	1,00	284.928,00	284.928,00	0,5	<b>142.464,00</b>
							284.928,00		

CONSTRUCCIÓN por locales

LOCAL	DEST.	F. CONS	ANTI G	H	MBC	Tipologia	coef N20	Sup. Cons	GB	Vcons	RM	Vcat cons
vivienda	V	1975	39	0,59	650	01215	1,10	102	1,00	43.028,70	0,5	22.325,06
Porche	Y	1975	39	0,59	650	01235	0,60	1,5	1,00	345,15		
Piscina	KPS	1975	39	0,51	650	05227	0,35	11	1,00	1.276,28		
										<b>44.650,13</b>		

VCAT TOTAL

Vcat 2015= Vcat 2018= 164.789,06 €



## CONTROL 08. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

Si se construye una planta más: edificabilidad materializada = 102+102+4= 207

0,60 \* 896 = 538 m2 207/538= 38,50% >25% **NO ES INFRAEDIFICADA, está subedificada, se valora normal**

SUELO por repercusión y construcción REAL, con GB que corresponda (1,35)

Local	Sup. Cons	Zon. Valor	€/m2 suelo	GB	Vsuelo Inmueble	RM	Vcat suelo 2018
vivienda1pl	102	R29	530	1,35	72.981,00	0,5	<b>73.517,63</b>
vivienda2pl	102	R29	530	1,35	72.981,00		
Porche	1,5	R29	530	1,35	1.073,25		
Piscina	11	R29	0	1,35	-		
					147.035,25		

También es correcto (incluso más), haber contemplado reforma estructura el planta baja necesaria para la ampliación

CONSTRUCCIÓN por locales, con GB que corresponda (1,35)

LOCAL	DEST.	F. CONS	ANTI G	H	MBC	Tipologia	coef N20	Sup. Cons	GB	Vcons	RM	Vcat cons
vivienda	V	1975	39	0,59	650	01215	1,10	102	1,35	58.088,75	0,5	<b>79.366,59</b>
vivienda	V	2017	0	1,00	650	01215	1,10	102	1,35	98.455,50		
Porche	Y	1975	39	0,59	650	01235	0,60	1,5	1,35	465,95		
Piscina	KPS	1975	39	0,51	650	05227	0,35	11	1,35	1.722,97		
										158.733,17		

VCAT TOTAL

Vcat 2015= Vcat 2018= 152.884,22



## RECORDATORIO INFRAEDIFICADAS

- Desde PT 2009 y siguientes sólo hay infraedificadas en valoración por repercusión, no en unitario
- Si es una parcela mixta (encabalgada) se valora por subparcela y luego se suma. Es decir, en cada subparcela se comprueba si son infraedificadas.
- Texto tipo recogido actualmente en ponencia:

### **2.2.3.5. Parcelas sin edificar, construcción ruinosas e infraedificadas.**

El valor de las parcelas sin edificar será el valor del suelo considerado como vacante, determinado en función de la edificabilidad considerada en el apartado 2.2.3.2.b) y del valor de repercusión para el uso previsto en la parcela de la zona de valor correspondiente. En el caso de zonas de valoración por unitario, el valor de suelo se obtendrá por aplicación del valor unitario de zona a la superficie de la parcela.

A efectos de valoración del suelo, las construcciones ruinosas no se considerarán superficie edificada.

El valor de las parcelas infraedificadas será la suma del valor del suelo considerado como suelo vacante y el de la construcción existente.

Para poder considerar una parcela como infraedificada, deberá tratarse de suelo a valorar por repercusión y cumplirse, además, alguna de las siguientes condiciones:

- Que la edificabilidad materializada en la parcela, sea inferior al 25% de la establecida por el planeamiento o de la media generalizada existente en la zona en la que se encuentra.

Se establece  
en Ponencia



## CONTROL 08. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

**LIMITE DE INFRAEDIFICACION: (contamos la vivienda y el porche, la piscina no)**  
 $0,60 * 896 = 538 \text{ m}^2$   $103,50/538 = 19,24\% < 25\%$  **INFRAEDIFICADA**

SUELO por repercusión y construcción potencial (es una finca infraedificada por CONSTRUCCIÓN ESCASA)

Local	Zon. Valor	€/m2 suelo	Sup. subparc	Edificab.	GB	V ref suelo
FA	R29	523	896	0,60	1,00	281.164,80

### CONSTRUCCIÓN por locales

LOCAL	DEST.	F. CONS	ANTI G	H	MBC	Tipologia	coef N20	Sup. Cons	GB	V ref const
vivienda	V	1975	42	0,55	650	01215	1,10	102	1,00	40.111,50
Porche	Y	1975	42	0,55	650	01235	0,60	1,5	1,00	321,75
Piscina	KPS	1975	42	0,47	650	05227	0,35	11	1,00	1.176,18
										<b>41.609,43</b>

VREF TOTAL

VREF 2017= 322.774,23 €



## CONTROL 08. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

Si se construye una planta más: edificabilidad materializada =  $102+102+4=207$

$0,60 * 896 = 538 \text{ m}^2$   $207/538 = 38,50\% > 25\%$  **NO ES INFRAEDIFICADA, está subedificada, se valora normal**

SUELO por repercusión y construcción REAL, con GB que corresponda (1,35)

Local	Sup. Cons	Zon. Valor	€/m2 suelo	GB	V ref suelo Inmueble
vivienda1pl	102	R29	523	1,35	72.017,10
vivienda2pl	102	R29	523	1,35	72.017,10
Porche	1,5	R29	523	1,35	1.059,08
Piscina	11	R29	0	1,35	-
					<b>145.093,28</b>

CONSTRUCCIÓN por locales, con GB que corresponda (1,35)

LOCAL	DEST.	F. CONS	ANTI G	H	MBC	Tipologia	coef N20	Sup. Cons	GB	V REF const
vivienda	V	1975	42	0,55	650	01215	1,10	102	1,35	54.150,53
vivienda	V	2017	0	1,00	650	01215	1,10	102	1,35	98.455,50
Porche	Y	1975	42	0,55	650	01235	0,60	1,5	1,35	434,36
Piscina	KPS	1975	42	0,47	650	05227	0,35	11	1,35	1.587,84
										<b>154.628,23</b>

VREF TOTAL

V REF 2017= 299.721,51 €