

XIII SEMINARIO CATASTRO INMOBILIARIO

Santa Cruz de la Sierra, Bolivia

13 al 17 de septiembre de 2010



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



TALLER DE VALORACION DE INMUEBLES

VALOR CATASTRAL

LA ROBLA

**Municipio de la provincia de León, a 25 km
De la capital de la provincia**

Población: 3.761 habitantes (1.862 hombres y 1.899 mujeres)

Altitud: 1.100m Puntos de interés:

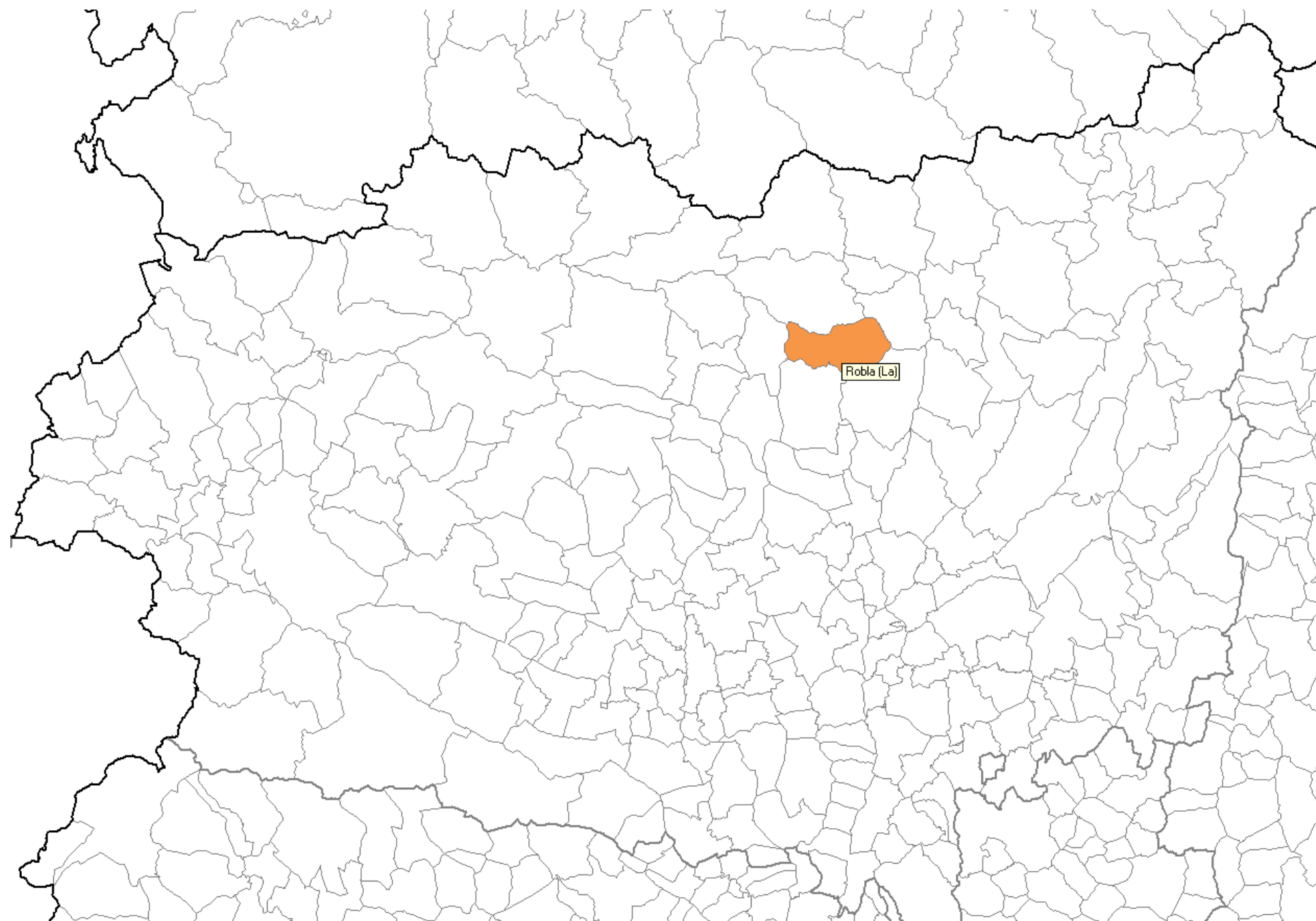
Ermita de Celada y paseo

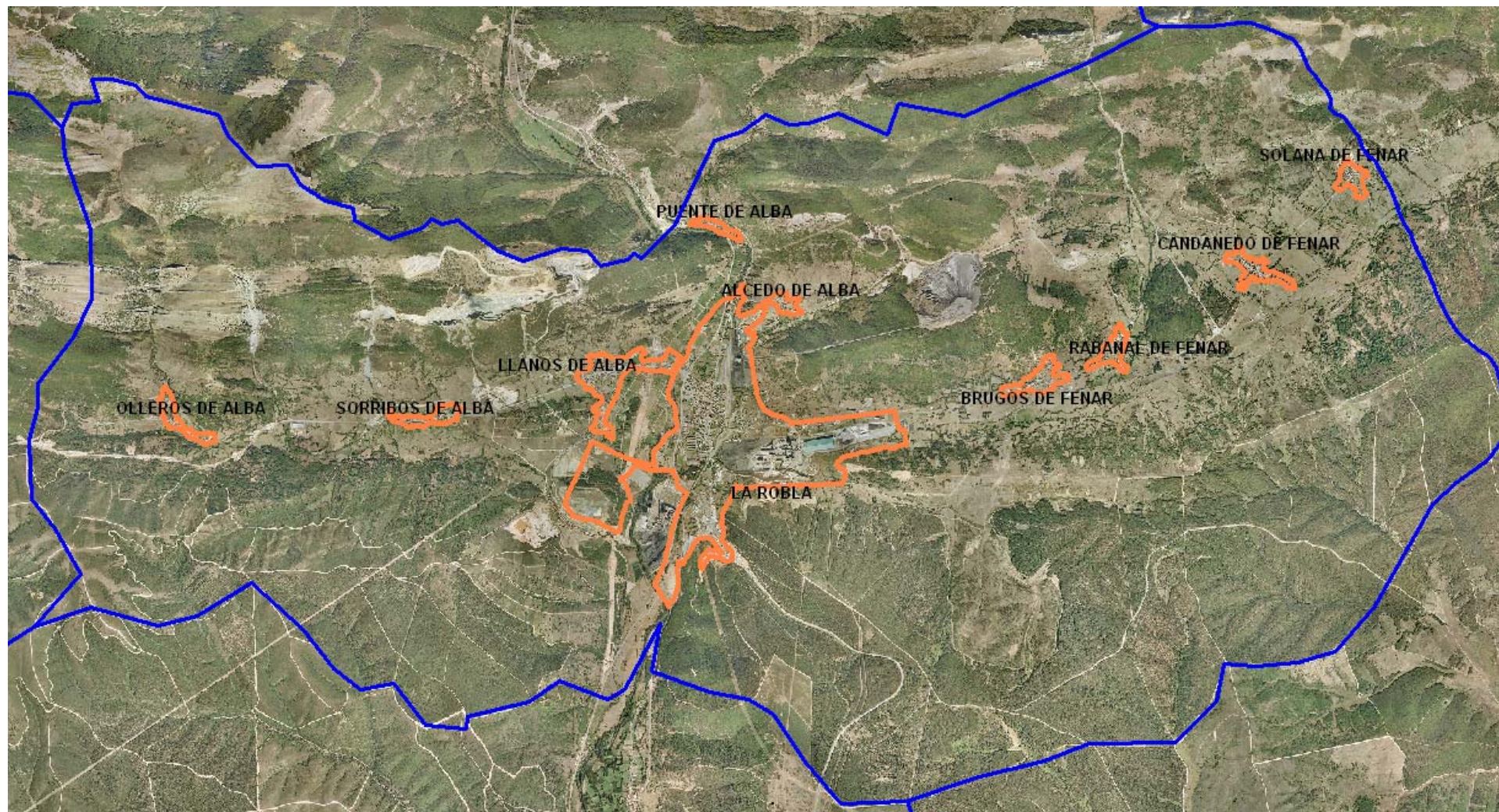
Merendero del Rabizo

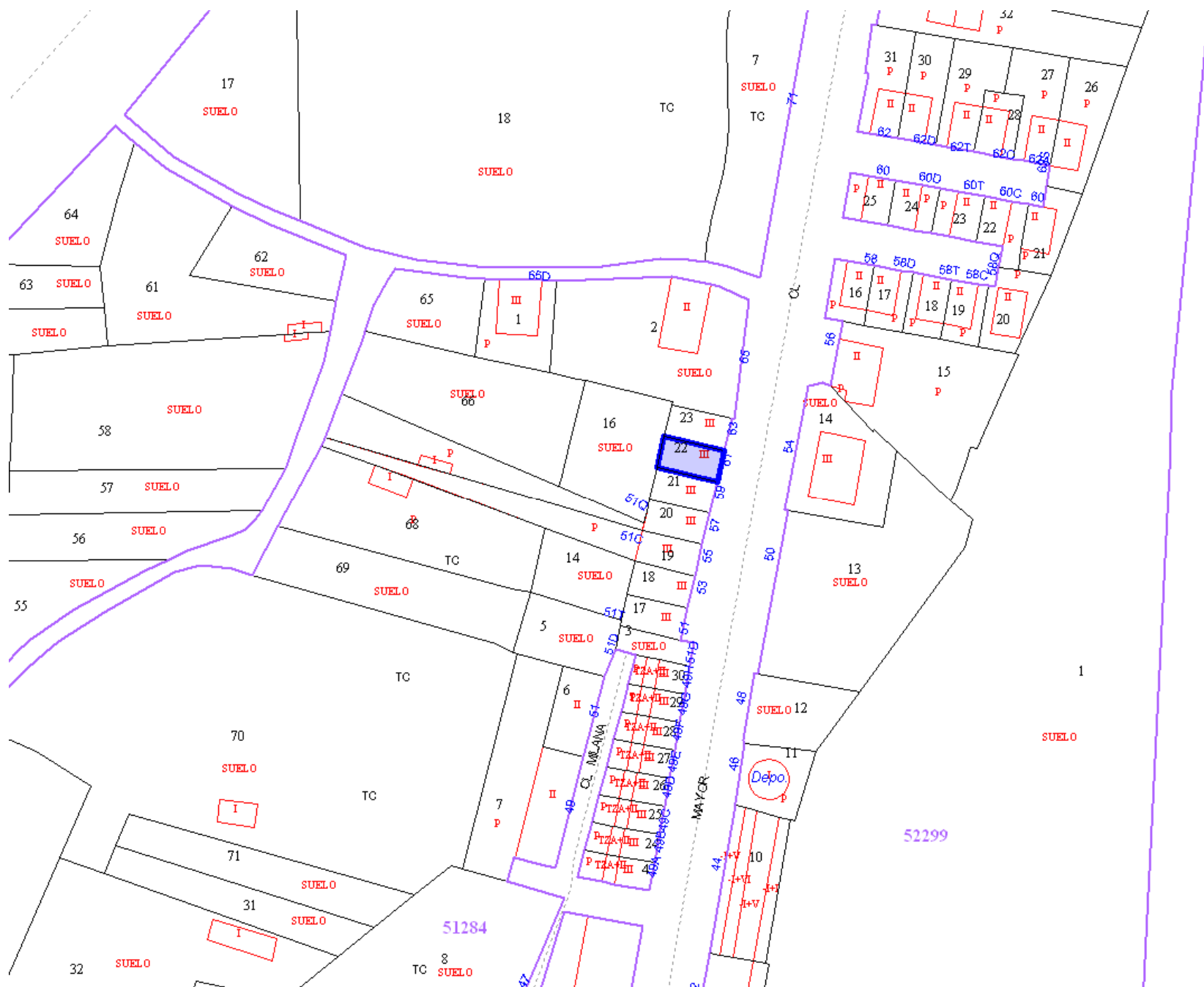
Iglesia parroquial de San Roque

Polideportivo Municipal (Piscinas, Estadio de Atletismo y Campo de fútbol, cancha multideportiva).

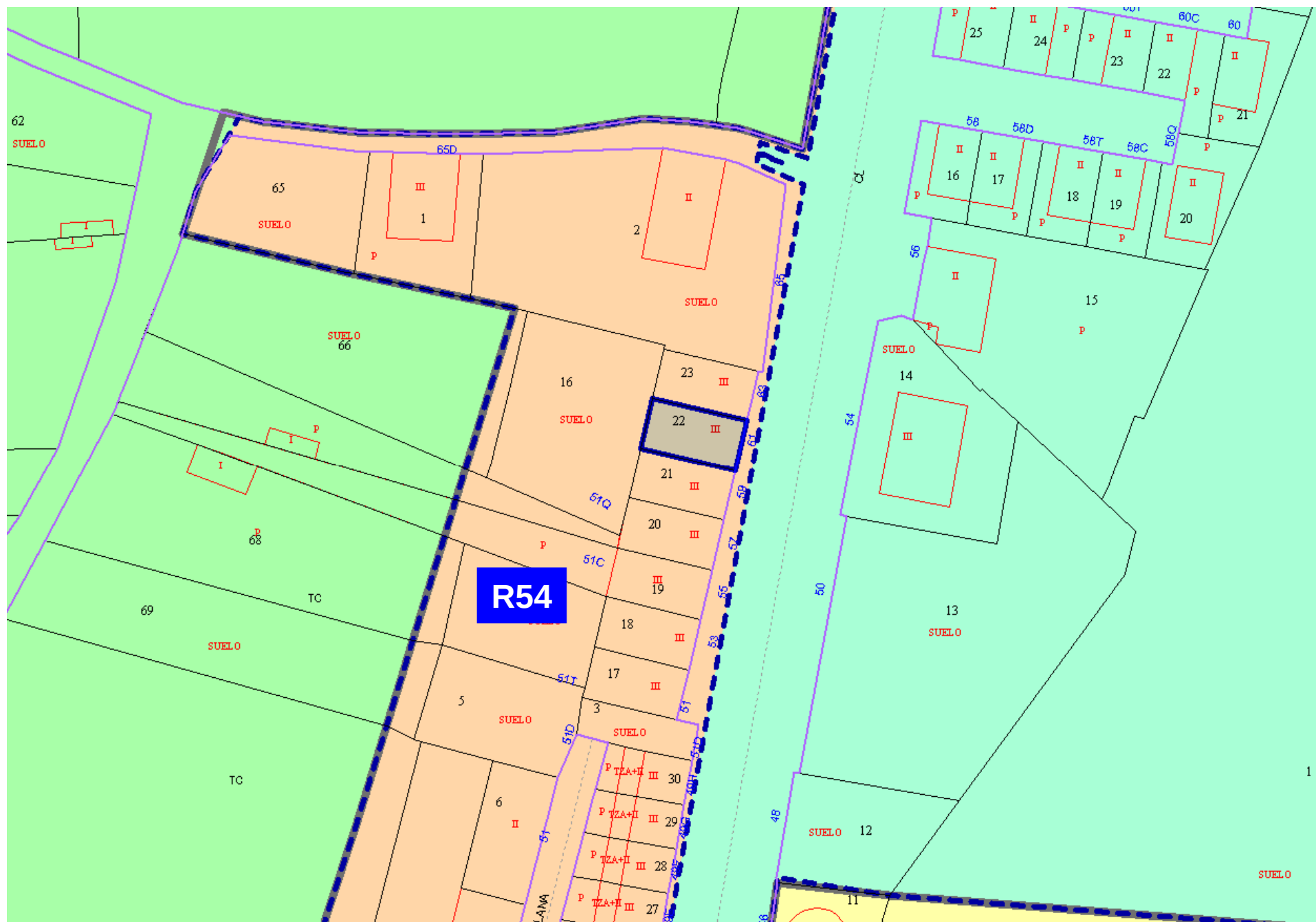














MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

COD.	DELEGACIÓN
24	LEON

COD.	MUNICIPIO
137	LAROBLA

COD.	VIA PÚBLICA	NÚM.	D
161	C/L MAYOR	61	

REFERENCIA CATÁSTRAL

5128422

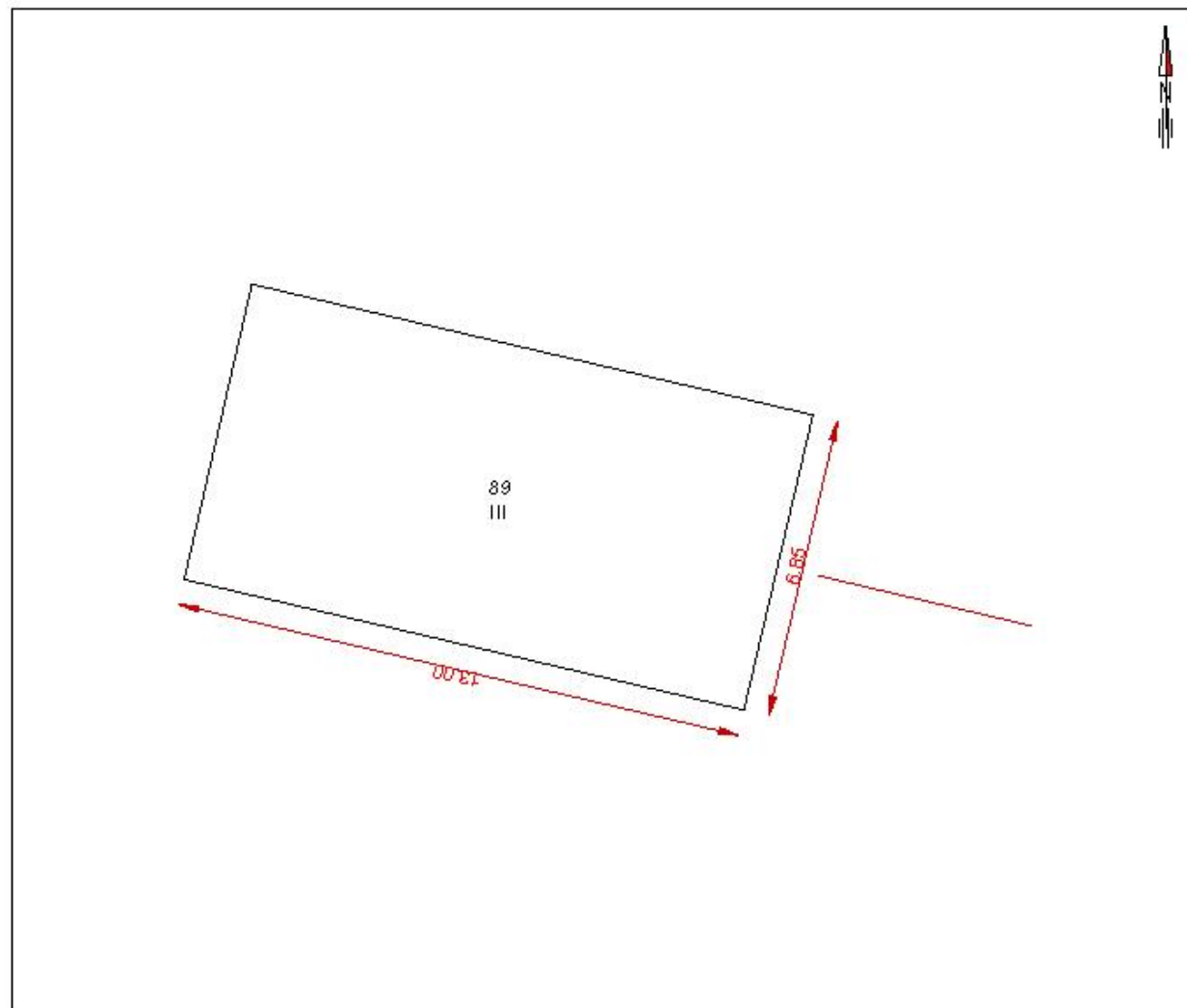
TN8452N

C.C.

Croquis Catastral

CROQUIS A ESCALA 1: 150

Fecha de impresión: jueves, 09 de septiembre de 2010 11:03:14



SUPERFICIE PARCELA : 89 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Sobre Rasante : 178 m²

Bajo Rasante : 0 m²

TOTAL : 178 m²

PLANTA GENERAL

FOTOGRAFÍA



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

COD.	DELEGACIÓN
24	LEON

COD.	MUNICIPIO
137	LAROBLA

COD.	VIA PÚBLICA	NÚM.	D
161	C/L MAYOR	61	

REFERENCIA CATASTRAL

5128422

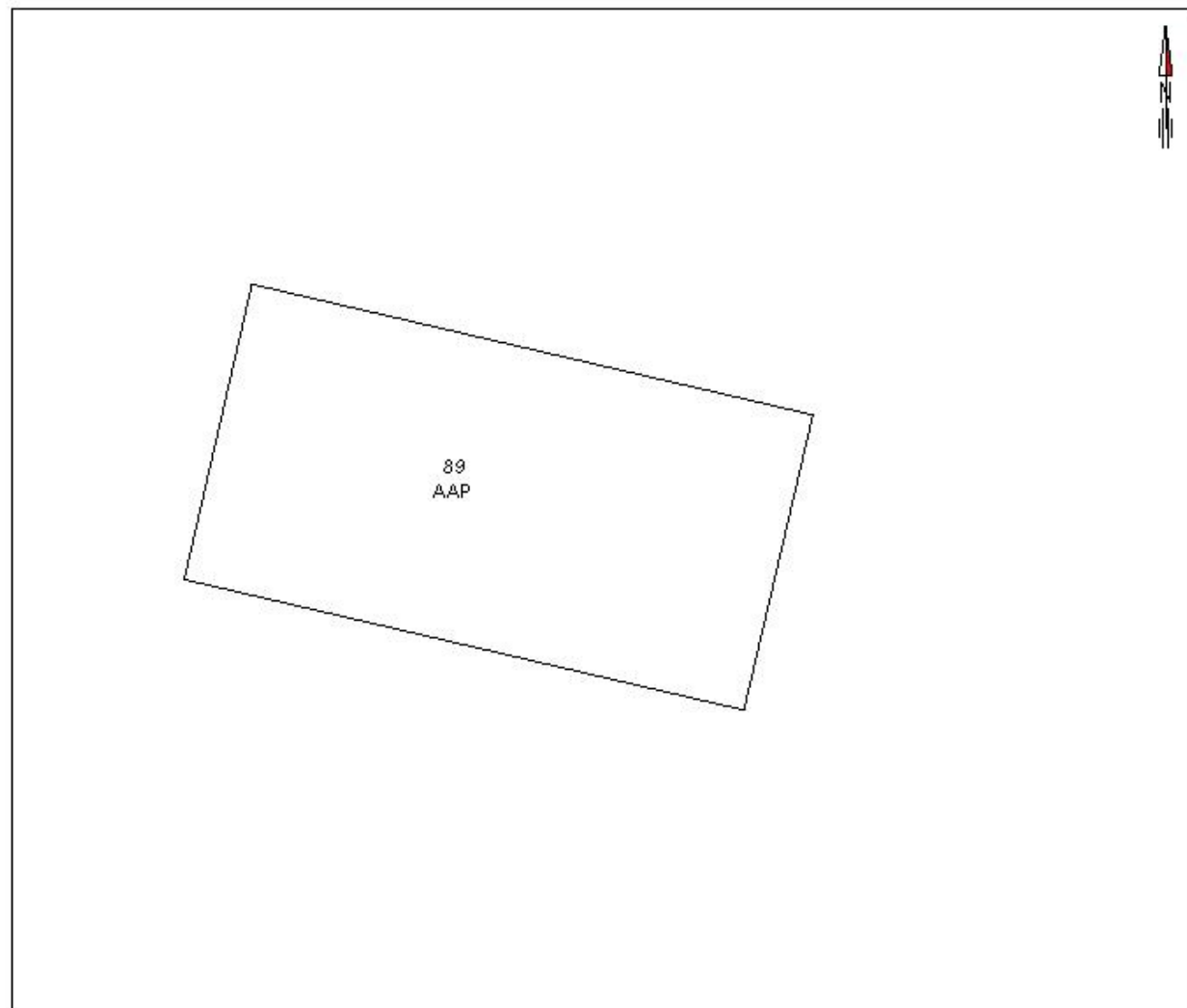
TN8452N

C.C.

Croquis Catastral

CROQUIS A ESCALA 1: 150

Fecha de impresión: jueves, 09 de septiembre de 2010 11:03:14



SUPERFICIE PARCELA: 89 m²

SUPERFICIES SEGÚN USOS

Código	Sup. en m²	Descripción
AAP	89	APARCAMIENTO
TOTAL	89	



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

COD.	DELEGACIÓN
24	LEON

COD.	MUNICIPIO
137	LAROBLA

COD.	VIA PÚBLICA	NÚM.	D
161	C/L MAYOR	61	

REFERENCIA CATASTRAL

5128422

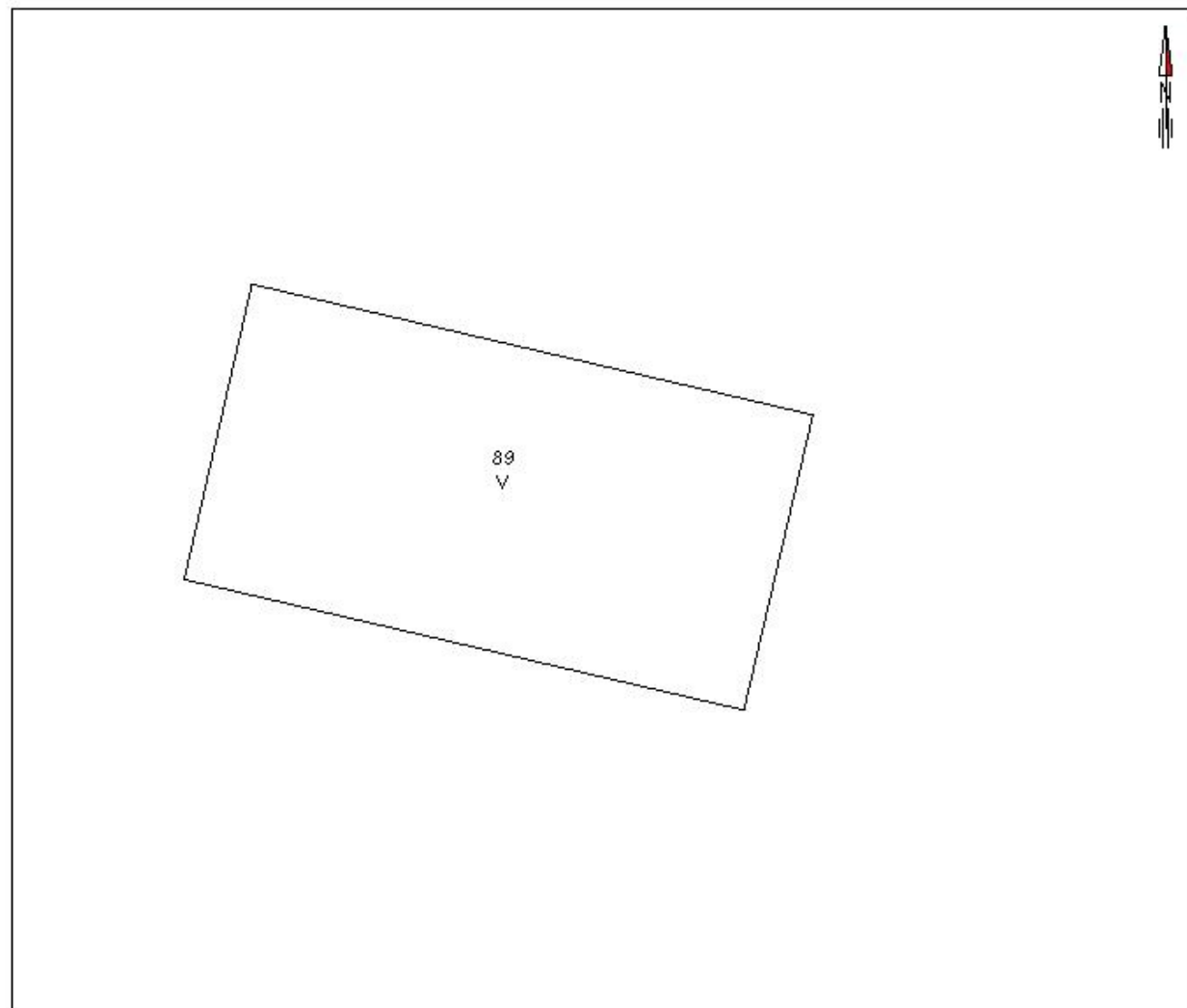
TN8452N

C.C.

Croquis Catastral

CROQUIS A ESCALA 1: 150

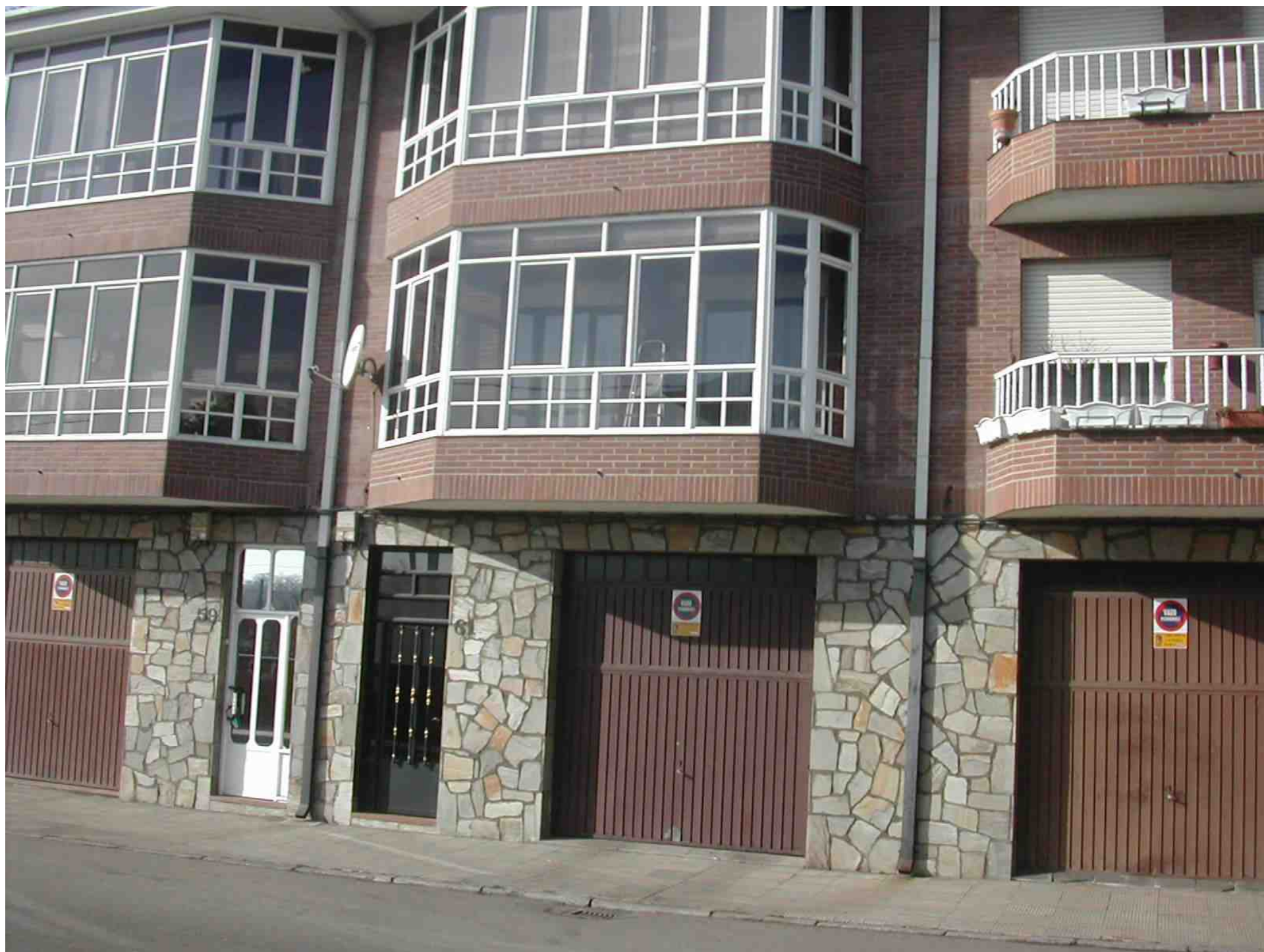
Fecha de impresión: jueves, 09 de septiembre de 2010 11:03:14



SUPERFICIE PARCELA: 89 m²

SUPERFICIES SEGÚN USOS

Código	Sup. en m²	Descripción
V	89	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	89	



DATOS DE LA FINCA:

Superficie de suelo – 89 m2

Superficie construida –

Planta baja – 89 m2. uso garaje

Planta primera – 89 m2. uso vivienda

Planta segunda – 89 m2. uso vivienda

Vivienda unifamiliar en línea

Fecha de construcción – 1991

Categoría de la construcción – 4

Estado de conservación – normal

Ponencia de valores

GERENCIA TERRITORIAL DE: LEÓN

PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: LA ROBLA

AÑO PONENCIA: 2006

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB	Diseminado
001	ALCEDO DE ALBA	5	475.00	6	69.30	1.40	1.40			R56	55.00	
002	BRUGOS DE FENAR	5	475.00	6	69.30	1.40	1.40			R56	55.00	
003	CANDANEDO DE FENAR	5	475.00	6	69.30	1.40	1.40			R56	55.00	
004	LLANOS DE ALBA	5	475.00	6	69.30	1.40	1.40			R56	55.00	
005	OLLEROS DE ALBA	5	475.00	6	69.30	1.40	1.40			R56	55.00	
006	PUENTE DE ALBA	5	475.00	6	69.30	1.40	1.40			R56	55.00	
007	RABANAL DE FENAR	5	475.00	6	69.30	1.40	1.40			R56	55.00	
008	LA ROBLA	5	475.00	6	69.30	1.40	1.40			R56	55.00	
009	SOLANA DE FENAR	5	475.00	6	69.30	1.40	1.40			R56	55.00	
010	SORRIBOS DE ALBA	5	475.00	6	69.30	1.40	1.40			R56	55.00	
011	LA ROBLA INDUSTRIAL	5	475.00	6	69.30	1.40	1.40			R56	55.00	
012	URBANIZABLE INDUSTRIAL	5	475.00	6	69.30	1.40	1.40			R56	55.00	
013	URBANIZABLE RESIDENCIAL	5	475.00	6	69.30	1.40	1.40			R56	55.00	

Ponencia de valores

GERENCIA TERRITORIAL DE: LEÓN

PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: LA ROBLA

AÑO PONENCIA: 2006

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR55	69.30	69.30	69.30	69.30	69.30	12.47	60.00		6.93	51.98	25.00		
R54	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	12.47	69.30		8.00	60.00			
R55	69.30	69.30	69.30	69.30	69.30	12.47	60.00		6.93	51.98			
R56	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	27.50			6.00	41.25			

VALORES UNITARIOS

Z.Val.	Val.Uni.	Z.Verde	Equipam.	Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PU45	63.00	6.30	47.25	21.00		
PU48	35.00	3.50	26.25	17.00		
PU49	28.00	2.80	21.00	14.00		
U44	75.00	7.50	56.25			
U46	52.00	5.20	39.00			
U47	42.00	4.20	31.50			
U48	35.00	3.50	26.25			
U50	25.00	2.50	18.75			
U51	21.00	2.10	15.75			
U52	17.00	1.70	12.75			

SOLUCION

VALOR DEL SUELO

AÑO DE LA PONENCIA – 2006

AÑO DEL PVCCG – 2007

El valor se calcula por repercusión

ZONA DE VALOR – R54 –

Vivienda - 80 €/m²

Garaje – 69,30 €/m²

Superficie construida vivienda -178 m²

Superficie construida garaje -89 m²

Valor del suelo vivienda = $178 \times 80 = 14240$ €

Valor del suelo garaje = $89 \times 69,30 = 6167,70$ €

Valor suelo total – 20407,70 €

VALOR DE LA CONSTRUCCION

MBC5 – 475 €/m2 - Vivienda

Tipología de la construcción – 01224 – coef – 1,15

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1. EDIFICACIÓN ABIERTA	1,85	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2. EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3. GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1. EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2. EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3. GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,80	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3. EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1. USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2. ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20

Valor const. tipología – $475 \times 1,15 = 546,25 \text{ €/m}^2$

VALOR DE LA CONSTRUCCION

MBC5 – 475 €/m² - Garaje

Tipología de la construcción – 01223 – coef – 0,65

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1. EDIFICACIÓN ABIERTA	1,85	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2. EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3. GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1. EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2. EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3. GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,80	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3. EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1. USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2. ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20

Valor const. tipología – $475 \times 0,65 = 308,75 \text{ €/m}^2$

VALOR DE LA CONSTRUCCION

Coeficientes correctores de la construcción:

- Antigüedad – 2006 – 1991 = 15 años

Coeficiente H) – 0,79

T Años Completos	Uso 1° Categorías		
	1-2	3-4 5-6	7-8 -9
0-4	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,92	0,90
10-14	0,87	0,85	0,82
15-19	0,82	0,79	0,74

- Estado de conservación – Normal

Coeficiente I) = 1,00

VALOR DE LA CONSTRUCCION

Valor de la construcción:

Vivienda - $546,25 \times 0,79 \times 1,00 = 431,54 \text{ €/m}^2$

Garaje – $308,75 \times 0,79 \times 1,00 = 243,91 \text{ €/m}^2$

Planta baja – $89 \times 243,91 = 21708,21 \text{ €}$

Planta primera – $89 \times 431,54 = 38406,84 \text{ €}$

Planta segunda – $89 \times 431,54 = 38406,84 \text{ €}$

Valor total de la construcción – $98521,89 \text{ €}$

VALOR CATASTRAL

Valor catastral:

$(V_{\text{suelo}} + V_{\text{constr}}) \times 1,40 \times \text{RM}$

$\text{RM} = 0,50$

$(20407,70 + 98521,89) \times 1,40 \times \text{RM} = 83250,71 \text{ €}$

Valor catastral – 83250,71 €

Valor catastral suelo – 14285,39 €

Valor catastral construcción – 68965,32 €