

CALCULOS EFECTUADOS PARA VER EL VALOR CATASTRAL DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION DE UN INMUEBLE.

Se ha efectuado un estudio general (llamada Ponencia de Valores) a partir de cual se han obtenido un valor para el suelo y otro para la construcción.

Al suelo se le ha valorado en 119,06 euros/m² y a la construcción un valor de 443,0375 euros/m².

Estos valores por los metros cuadrados de la vivienda nos da el valor catastral (teniendo en cuenta que se aplican además unos coeficientes que corrigen este valor).

Datos que son solo informativos:

Referencia Catastral: es una referencia que sirve para identificar el inmueble por el Catastro

Superficie suelo o parcela: indica los metros de la parcela catastral donde esta el inmueble.

Superficie construcción: indica los metros cuadrados de la edificación del inmueble.

Datos de la Ponencia de Valores, valor en polígono y módulos básicos: son datos informativos que han servido de referencia para calcular el valor catastral.

Datos para el cálculo de los valores catastrales:

Superficie: son los metros cuadrados asignados al inmueble.

Valor repercusión calle (VRC): es el valor dado a cada metro cuadrado de suelo. Es de 119,06 euros / m².

Valor unitario construcción: (VUC): es el valor dado a cada metro cuadrado de construcción. Es de 443,0375 euros / m².

Coeficientes aplicados. Se dividen en tres tipos:

- coeficientes aplicados al suelo
- coeficientes aplicados a la construcción
- coeficientes conjuntos.

Cálculo del valor catastral con un ejemplo:

Superficie: 100 metros
VRC: Valor repercusión calle: 119,06 € / m².
VUC: Valor UNITARIO construcción: 443,0375 € / m².

Coeficientes:

- Al suelo: 1,15
- Construcción: 0,68
- Conjuntos: 0,90

Valor catastral del suelo:

$$\begin{aligned} & \text{Es la superficie x VRC x coeficiente suelo x coeficiente conjunto x } 1,40 \times 0,50 = \\ & = 100 \times 119,06 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,40 \times 0,50 = 8.625,89 \text{ euros} \end{aligned}$$

Valor catastral construcción:

$$\begin{aligned} & \text{Es la superficie x VUC x coeficiente construcción x coeficiente conjunto x } 1,40 \times 0,50 = \\ & = 100 \times 443,0375 \times 0,68 \times 0,90 \times 1,40 \times 0,50 = 18.979,72 \text{ euros} \end{aligned}$$

Valor catastral total = valor catastral suelo + valor catastral construcción = 8.625,89 + 18.979,72 = 27.605,61 euros

A partir de este valor catastral se calcula el valor del recibo a pagar (ver ejemplo de recibo en este mismo informe).