

B. FUNDAMENTOS NORMATIVOS

El artículo 57.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (B.O.E. núm. 302, de 18 de diciembre), dispone que la Administración Tributaria podrá comprobar el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos del hecho imponible. En igual sentido se pronuncian el artículo 46.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (B.O.E. núm. 251, de 20 de octubre) y el artículo 18.1 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (B.O.E. núm. 303, de 19 de diciembre), así como los Reglamentos de desarrollo de las Leyes reguladoras de los citados impuestos. A efectos de dicha comprobación, el citado artículo 57.1.e) considera como medio válido la utilización del "Dictamen de peritos de la Administración".

El valor real del bien objeto de la presente valoración se ha obtenido mediante la aplicación de los métodos que se describen en los ANEXOS que se acompañan.

De conformidad con todo ello, por el técnico firmante, cuya titulación es adecuada a la naturaleza del bien que se valora, se emite el presente dictamen de valoración individualizada, de acuerdo con los datos del bien obrantes en el expediente o en registros públicos, referidos a la fecha de devengo del impuesto.

C. "DETALLE DE LA VALORACIÓN, DATOS TÉCNICOS"

Número de bien : 1
Parte del bien : 1 PISO

PARÁMETROS PARA LA VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA

- SUPERFICIE CONSTRUIDA
 - 124,00 m2 contruidos con elementos comunes.
La superficie construida es la que consta en la base de datos catastral.
- TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN
 - VIVIENDA COLECTIVA.
- CATEGORÍA CONSTRUCTIVA
 - MEDIA - BAJA.
Se estima una categoría media-baja.
- ANTIGÜEDAD
 - El año de terminación de las obras considerado es 1.972 y, puesto que la valoración debe referirse al momento del devengo, siendo dicha fecha el 26/11/2013, la antigüedad será de 41 años.
La antigüedad es la que viene recogida en la base de datos catastral.
- ESTADO DE CONSERVACIÓN
 - REGULAR: Es decir, construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
Se estima un estado de conservación regular.

Además de las fuentes de información especificadas, en cada caso, para la determinación individualizada de los parámetros que inciden en la valoración de la construcción (tipología, categoría y estado de conservación), se ha tenido en cuenta la imagen fija y panorámica, que se puede consultar en la web <http://www.gva.es/imagenvaloracion>, introduciendo el número de documento que figura en la cabecera del dictamen.

El suelo se valora por repercusión, es decir, en euros/m2 de superficie construida, real o potencial, de acuerdo con el uso del inmueble y la zona donde se haya ubicado. A estos efectos, los valores tipo de repercusión de suelo y de la construcción, así como la superficie y los coeficientes correctores aplicables al inmueble objeto de la presente valoración, son los que a continuación se indican:

VALORACIÓN

VALOR DEL SUELO (Vs)

VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES	MODELO S01
Nº Documento : S01 1 005568646	

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO	:	Suelo urbano	
USO DEL SUELO	:		
VALOR DE REPERCUSIÓN (V.R.C.)	:		= 523,37 euros/m2
COEF. ACTUALIZACIÓN A FECHA DEVENGO	:		= 1,0000
COEFICIENTES CORRECTORES DE SUELO	:	No son de aplicación, por no concurrir ninguna de las circunstancias contempladas en las tablas de coeficientes del anexo.	= 1,00
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN	:		= 124,00 m2
Vs = ((V.R.C. x COEF.ACT) x COEFS. CORRECT. SUELO) x SUP. CONSTRUCCIÓN			= 64.897,88 euros

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc)

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN (M.B.C.)	:	MBC3 según Ponencia de Valores	= 600,00 euros/m2
TIPOLOGÍA	:	Vivienda colectiva	= 1,00000
CATEGORÍA	:	Media - baja	= 0,80
FECHA CONSTRUCCIÓN (Fc) - ANTIGÜEDAD	:	1.972 (entre 30 y 49 años)	= 0,52
ESTADO CONSERVACIÓN	:	Regular	= 0,85
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN	:		= 124,00 m2
Vc = (M.B.C. x TIPOLOGÍA x CATEGORÍA x ANTIGÜEDAD x ESTADO CONSERVACIÓN) x SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN			= 26.307,84 euros

VALOR DEL INMUEBLE (Vi)

COEFICIENTES CORRECTORES APLICABLES A LA SUMA DEL VALOR DEL SUELO Y DE LA CONSTRUCCIÓN :

No son de aplicación, por no concurrir ninguna de las circunstancias contempladas en las tablas de coeficientes del anexo.	=	1
COEFICIENTE POR GASTOS Y BENEFICIOS DE PROMOCIÓN (Kp)	=	1,40

Vi = ((V suelo + V construcción) x COEFS. CORRECTORES) x Kp = 127.688,01 euros

VALOR DEL INMUEBLE : 127.688,01 euros (Ciento ventisiete mil seiscientos ochenta y ocho euros con un céntimo)

OBSERVACIONES: El valor de los distintos coeficientes correctores y su campo de aplicación vienen recogidos en las Normas Técnicas de valoración, publicadas en la página web de la Conselleria de Hacienda y Administración Pública, <http://www.gva.es/valoracionurbanos>.

Número de bien : 1
Parte del bien : 3 GARAJE

PARÁMETROS PARA LA VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA

- SUPERFICIE CONSTRUIDA
 - 30,00 m2 construidos con elementos comunes.
La superficie construida es la que consta en la base de datos catastral.
- TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN
 - GARAJE, TRASTERO O LOCAL EN ESTRUCTURA..
- CATEGORÍA CONSTRUCTIVA
 - MEDIA - BAJA.
Se estima una categoría media-baja.
- ANTIGÜEDAD
 - El año de terminación de las obras considerado es 1.972 y, puesto que la valoración debe referirse al momento del devengo, siendo dicha fecha el 26/11/2013, la antigüedad será de 41 años.
La antigüedad es la que viene recogida en la base de datos catastral.
- ESTADO DE CONSERVACIÓN
 - REGULAR: Es decir, construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
Se estima un estado de conservación regular.

El suelo se valora por repercusión, es decir, en euros/m2 de superficie construida, real o potencial, de acuerdo con el uso del inmueble y la zona donde se haya ubicado. A estos efectos, los valores tipo de repercusión de suelo y de la construcción, así como la superficie y los coeficientes correctores aplicables al inmueble objeto de la presente valoración, son los que a continuación se indican:

VALORACIÓN

VALOR DEL SUELO (Vs)

El valor del suelo se ha determinado a partir del valor de transmisión de bienes inmuebles con características similares al inmueble objeto de valoración, obtenidos de la documentación suministrada por NOTARIOS Y REGISTRADORES de la propiedad en cumplimiento del artículo 36.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario de 5 de marzo de 2004, y que han sido facilitados por el Catastro a esta Consellería de Hacienda y Administración Pública a través del programa "VALORA". De cada una de estas muestras o testigos se ha obtenido el valor del suelo en euros/m2 por el método residual de cálculo del valor del suelo.

El valor de suelo de cada una de las muestras o testigos se actualiza, en su caso, desde la fecha de la muestra hasta la fecha

VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES	MODELO S01
Nº Documento : S01 1 005568646	

de devengo, por los coeficientes de actualización fijados y que vienen recogidos en en la página web de la Conselleria de Hacienda y Administración Pública, en <http://www.gva.es/valoracionurbanos>.

El valor del suelo del inmueble objeto de valoración, en euros/m², es la media aritmética de los valores de suelo de las diferentes muestras tenidas en cuenta.

El valor del suelo individualizado al inmueble objeto del presente dictamen se obtiene por aplicación, al valor del suelo fijado según lo visto anteriormente, de los coeficientes correctores de suelo que le son de aplicación.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO	:	Suelo urbano		
USO DEL SUELO	:	Residencial		
VALOR DE REPERCUSIÓN (V.R.C.)	:		=	523,37 euros/m ²
COEF. ACTUALIZACIÓN A FECHA DEVENGO	:		=	1,0000
COEFICIENTES CORRECTORES DE SUELO	:			
Parcela con dos fachadas a vía pública, formando esquina.			=	0,15
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN	:		=	30,00 m ²
Vs = ((V.R.C. x COEF.ACT) x COEFS. CORRECT. SUELO) x SUP. CONSTRUCCIÓN			=	2.355,17 euros

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc)

El Módulo Básico de Construcción (MBC) es el que, a tales efectos, tiene asignado en la Ponencia de valores catastrales vigente y que entró en vigor el 01/01/2003. La mencionada ponencia le asigna el MBC3. Información disponible por el Convenio de Colaboración, firmado el 20 de enero de 1995, entre la Secretaría de Estado de Hacienda (Dirección General del Catastro) y la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Comunidad Valenciana sobre intercambio y colaboración en la gestión de la información de carácter territorial.

El valor de dicho MBC se modula por aplicación de la Orden Ministerial o Real Decreto correspondiente a la fecha de devengo, que revisa los módulos básicos para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales. En este caso, Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, disposición adicional primera, del Ministerio de Economía y Hacienda, por la que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

MÓDULO BÁSICO CONSTRUCCIÓN (M.B.C.)	:	MBC3 según Ponencia de Valores	=	600,00 euros/m ²
TIPOLOGÍA	:	Garaje, trastero o local en estructura.	=	0,53000
CATEGORÍA	:	Media - baja	=	0,80
FECHA CONSTRUCCIÓN (Fc) - ANTIGÜEDAD	:	1.972 (entre 30 y 49 años)	=	0,52
ESTADO CONSERVACIÓN	:	Regular	=	0,85
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN	:		=	30,00 m ²

VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES	MODELO S01
Nº Documento : S01 1 005568646	

$V_c = (\text{M.B.C.} \times \text{TIPOLOGÍA} \times \text{CATEGORÍA} \times \text{ANTIGÜEDAD} \times \text{ESTADO CONSERVACIÓN}) \times \text{SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN}$ = 3.373,34 euros

VALOR DEL INMUEBLE (Vi)

COEFICIENTES CORRECTORES APLICABLES A LA SUMA DEL VALOR DEL SUELO Y DE LA CONSTRUCCIÓN :

No son de aplicación, por no concurrir ninguna de las circunstancias contempladas en las tablas de coeficientes del anexo. = 1

COEFICIENTE POR GASTOS Y BENEFICIOS DE PROMOCIÓN (Kp) = 1,40

$V_i = ((V \text{ suelo} + V \text{ construcción}) \times \text{COEFS. CORRECTORES}) \times K_p$ = 8.019,91 euros

VALOR DEL INMUEBLE : 8.019,91 euros (Ocho mil diecinueve euros con noventa y uno céntimos)

OBSERVACIONES: El valor de los distintos coeficientes correctores y su campo de aplicación vienen recogidos en las Normas Técnicas de valoración, publicadas en la página web de la Conselleria de Hacienda y Administración Pública, <http://www.gva.es/valoracionurbanos>.

MUESTRAS:

MUESTRA: A

TIPO DE BIEN: PISO

REFERENCIA CATASTRAL: 7658101YJ3475N

SITUACIÓN: CL MAR BLAU N-01, 6. SUECA

Nº DE PROTOCOLO: 2012001186

FECHA DE TRANSMISIÓN: 27/09/2012

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 56,00 M2

VALOR TRANSMISIÓN: 60.000,00 euros

VALOR DE SUELO: 465,45 euros / m²

MUESTRA: B

TIPO DE BIEN: PISO

REFERENCIA CATASTRAL: 7658904YJ3475N

SITUACIÓN: CL MAR BLAU N-08, 8. SUECA

Nº DE PROTOCOLO: 2013000482

FECHA DE TRANSMISIÓN: 14/03/2013

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 105,00 M2

VALOR TRANSMISIÓN: 117.184,12 euros

VALOR DE SUELO: 485,17 euros / m²

VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES	MODELO S01
Nº Documento : S01 1 005568646	

MUESTRA: C

TIPO DE BIEN: PISO

REFERENCIA CATASTRAL: 7757920YJ3475N

SITUACIÓN: CL MAR BLAU N-05, 12B. SUECA

Nº DE PROTOCOLO: 2012001099

FECHA DE TRANSMISIÓN: 05/07/2012

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 70,00 M2

VALOR TRANSMISIÓN: 89.700,35 euros

VALOR DE SUELO: 619,48 euros / m²

Media aritmética de los valores de suelo de los testigos: 523,37 euros / m²

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA:

- Hoja de la cartografía catastral.
- Hoja descriptiva y gráfica del catastro.
- Hoja con datos de la ponencia catastral de valores a los efectos de obtener el MBC correspondiente.
- Plano de situación de las muestras consideradas y del inmueble objeto de valoración.

VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES	MODELO S01
Nº Documento : S01 1 005568646	

RESUMEN PARTES DEL BIEN

Número de bien : 1
Parte del bien : 3 GARAJE
Parte del bien : 1 PISO

El bien está formado por 2 partes, siendo el VALOR DEL BIEN, la suma del valor de cada una de las partes.

VALOR DE LA PARTE DEL BIEN : 3 GARAJE = 8.019,91 euros
VALOR DE LA PARTE DEL BIEN : 1 PISO = 127.688,01 euros

VALOR DEL BIEN INMUEBLE = + 8.019,91 = 135.707,92 euros 127.688,01
(Ciento treinta y cinco mil setecientos siete euros con noventa y dos céntimos)

En Valencia, a 25 de Noviembre de 2014



MARIA PILAR MENDOZA AROCA
Arquitecto



ANEXO

Número de bien : 1
Parte del bien : 3 GARAJE
Parte del bien : 1 PISO

"DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE VALORACIÓN DE UN INMUEBLE, POR REPERCUSIÓN"

CRITERIOS DE VALORACIÓN

A los efectos de fijar el Módulo Básico de Construcción (M.B.C.), por considerar que, de entre los posibles módulos de referencia, eventualmente aplicables, es el que ofrece mayores garantías de seguridad y generalidad y con la finalidad de lograr una coordinación entre los distintos municipios de la Comunidad Autónoma, se asigna a cada municipio el área económica homogénea que, a tales efectos, tiene en la Ponencia de valores catastrales vigente en cada momento.

El valor de dicho Módulo Básico de Construcción (M.B.C.) será el que, para cada área económica homogénea, viene establecido en la Orden Ministerial o Real Decreto correspondiente a la fecha de devengo. En este caso, Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, disposición adicional primera, del Ministerio de Economía y Hacienda, por la que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

VALOR DE UN INMUEBLE

El valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana está integrado por el valor del suelo y el de las construcciones, si las hubiere.

Se establece como valor en venta de un inmueble:

$$V_v = K_p (V_r + V_c)$$

en la que :

V_v = Valor en venta del producto inmobiliario en euros/m² construido.

V_r = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

V_c = Valor de la construcción en euros/m² construido.

K_p = Coeficiente por gastos y beneficios de promoción

El coeficiente K_p varía en función del producto inmobiliario. En la normativa sobre valoración recogida en el RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas sobre valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, se establece, con carácter general, un coeficiente "1,40", por gastos y beneficios de promoción.

Dentro de los GASTOS de promoción tenemos: los gastos fiscales, los gastos financieros y los gastos generales de la promoción. Todos estos "gastos de promoción" vienen a representar un 15%

A la vista de ello, cuando no exista promoción propiamente dicha; es decir, la obra se realiza en régimen de autopromoción y por lo tanto sólo existen gastos y no beneficio, ya que el objetivo inicial de la construcción es destinar la obra para uso propio, el coeficiente K_p adoptará el valor de "1,15" (15% de gastos de promoción) . Es el caso de los usos de vivienda unifamiliar o industrial, siempre que éstos son realizados por el promotor para uso propio.

No obstante, dicho coeficiente podrá tomar, motivadamente, otros valores, en función de las características específicas del producto inmobiliario.

VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES	MODELO S01
Nº Documento : S01 1 005568646	

VALOR DEL SUELO (Vs)

Como norma general, el suelo edificado o sin edificar se valorará por el valor de repercusión, definido en euros por metro cuadrado de construcción real o potencial, salvo en casos como los siguientes, en los que se podrá valorar por unitario, definido en euros metro cuadrado de suelo:

- Cuando se trata de urbanizaciones de carácter residencial de edificación abierta, tipología unifamiliar.
- Cuando se trate de viviendas unifamiliares en casco urbano (casas de pueblo)
- Cuando se trata de suelo de uso industrial, situado en urbanizaciones con dicha tipología, y cuando existe indefinición de la edificabilidad o ésta sea consecuencia del tamaño de las parcelas o del volumen de las construcciones.

Los valores de suelo de cada calle, tramo de calle o zona de valor, obtenidos del estudio del mercado inmobiliario del municipio, tienen en cuenta las circunstancias particulares de cada calle, tramo de calle o zona de valor, en cuanto a:

- localización
- accesibilidad y medios de transporte públicos
- nivel de desarrollo del planeamiento y calidad de los servicios urbanos
- dinámica del mercado inmobiliario
- especificidad de la oferta o moda de la demanda

A estos valores de calle o tramo de calle le serán de aplicación los coeficientes correctores, particulares de cada parcela o finca concreta, que procedan.

$$V_s = (V.R.C. \times \text{COEFS. CORRECTORES DE SUELO}) \times \text{SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN}$$

V.R.C. = Valor de repercusión de calle, en euros/m² construidos
Superficie construcción en m² construidos

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc)

Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición de las mismas, calculando su COSTE ACTUAL, teniendo en cuenta su uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad y estado de conservación.

Se entenderá por COSTE ACTUAL el resultado de sumar al COSTE DE EJECUCIÓN, incluidos los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción.

Al objeto de valorar las condiciones reales del inmueble que influyen en la valoración de la construcción, tales como la superficie, tipología constructiva, categoría, antigüedad y estado de conservación, seguiremos el método, conforme con el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución, de utilizar los datos que se recogen en la base de datos catastral, como registro oficial de carácter fiscal o los de la declaración tributaria y su documentación anexa obrante en el expediente administrativo.

A los efectos de la valoración, los datos y elementos de hecho consignados en las declaraciones tributarias y demás documentos presentados por los obligados tributarios, tendrán la presunción de certeza establecida en el artículo 108.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En cuanto a los datos que figuran en los registros oficiales de carácter fiscal tendrán la presunción de certeza en los casos que así se establezca por su normativa reguladora específica. En particular, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos en los términos establecidos en el artículo 1.3 de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro

VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES	MODELO S01
Nº Documento : S01 1 005568646	

Inmobiliario, en todo lo que se refiere a la finalidad catastral, esto es, el servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos.

$V_c = (\text{M.B.C.} \times \text{TIPOLOGÍA} \times \text{CATEGORÍA} \times \text{ANTIGÜEDAD} \times \text{ESTADO CONSERVACIÓN}) \times \text{SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN}$

M.B.C. en euros/m² construido
Superficie construcción en m² construidos

VALOR DEL INMUEBLE (V_i)

Determinadas características intrínsecas y extrínsecas que afectan de igual forma al suelo y a las construcciones se recogerán mediante la aplicación, a la suma del valor del suelo y de la construcción, de los COEFICIENTES CORRECTORES que procedan, en cada caso.

$V_i = ((V_{\text{suelo}} + V_{\text{construcción}}) \times \text{COEFS. CORRECTORES}) \times K_p$

siendo:

V_i = Valor del inmueble

$V_{\text{suelo}} = (\text{V.R.C.} \times \text{COEFS. CORRECTORES DE SUELO}) \times \text{SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN}$

$V_{\text{construcción}} = (\text{M.B.C.} \times \text{TIPOLOGÍA} \times \text{CATEGORÍA} \times \text{ANTIGÜEDAD} \times \text{ESTADO CONSERVACIÓN}) \times \text{SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN}$

K_p = coeficiente por gastos y beneficios de promoción

ANEXO: COEFICIENTES CORRECTORES

COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO

Según normas técnicas publicadas en la web <http://www.gva.es/valoracionurbanos>

CORRECTORES DE SUELO	COEFICIENTE
PARCELA CON DOS FACHADAS A VÍA PÚBLICA (formando esquina)	1,10
PARCELA CON TRES FACHADAS A VÍA PÚBLICA (formando esquina)	1,15
LONGITUD FACHADA DE LA PARCELA INFERIOR MÍNIMA: Ver Normas Técnicas	0,60 a 1,00
FONDO EXCESIVO	Ver Normas Técnicas
SUPERFICIE DISTINTA DE LA MÍNIMA	0,70 - 0,80
INEDIFICABILIDAD TEMPORAL	0,60
DESMONTE EXCESIVO	0,85
URBANIZACIÓN INCOMPLETA, FALTA DE SERVICIOS URBANOS	Ver Normas Técnicas
AFECCIONES POR TENDIDOS ELÉCTRICOS, INFRAESTRUCTURAS Y ELEMENTOS NATURALES Y SERVIDUMBRES DE PASO	0,80

COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Según normas técnicas publicadas en la web <http://www.gva.es/valoracionurbanos>

CATEGORÍA	NORMA 20 R.D. 1020/93	COEFICIENTE
BAJA	8 - 9	0,60
MEDIA - BAJA	6 - 7	0,80
MEDIA	4 - 5	1,00
MEDIA - ALTA	2 - 3	1,20
ALTA	1A-1B-1C-1	1,40

En la tabla, se recoge la analogía de cada categoría contemplada en el dictamen con la categoría recogida en la base de datos catastral, de conformidad con lo dispuesto en la Norma 20 del Real Decreto 1020/93.

ANTIGÜEDAD (años)	COEFICIENTE
0 - 4	1,00
5 - 9	0,92
10 - 14	0,85
15 - 19	0,79
20 - 29	0,68
30 - 49	0,52
50 - 69	0,41
Más de 70	0,32

REFORMA - REHABILITACIÓN	COEFICIENTE "i"
INTEGRAL	1,00
TOTAL	0,75
MEDIA	0,50
MÍNIMA	0,25

ESTADO DE CONSERVACIÓN	COEFICIENTE
NORMAL	1,00
REGULAR	0,85
DEFICIENTE	0,50
RUINOSO	0,00

VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES	MODELO S01
Nº Documento : S01 1 005568646	

COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO Y DE LA CONSTRUCCIÓN

Según normas técnicas publicadas en la web <http://www.gva.es/valoracionurbanos>

CORRECTORES DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE
DEPREC. FUNCIONAL O INADECUACIÓN: construcción, diseño o instalaciones inadecuadas.	0,80
DEPREC. FUNCIONAL O INADECUACIÓN: local situado en 2ª o 3ª planta sin ascensor	0,80
DEPREC. FUNCIONAL O INADECUACIÓN: local situado a partir de la 4ª planta (inclusive) sin ascensor	0,70
VIVIENDA O LOCAL INTERIOR	0,75
CARGAS SINGULARES: edificios con protección integral	0,70
CARGAS SINGULARES: edificios con protección estructural	0,80
CARGAS SINGULARES: edificios con protección ambiental	0,90
FINCAS AFECTADAS POR SITUACIONES DE CARÁCTER EXTRÍNSECO: futuros viales, zonas verdes, dotacionales, inconcreción urbanística, reparcelación o fuera de ordenación por uso.	0,80
INMUEBLE ARRENDADO EN RÉGIMEN DE PRÓRROGA FORZOSA	0,70
APRECIACIÓN ECONÓMICA (N): vivienda en ático con terraza, construcción escalonada de terrazas que forman parte de la vivienda o local y viviendas o locales con terrazas en planta primera. Ver Normas Técnicas	$1,00 < N \leq 1,80$
DEPRECIACIÓN ECONÓMICA (N). Ver Normas Técnicas	$0,50 \leq N < 1,00$
VIVIENDAS EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CON SUPERFICIE MAYOR O IGUAL A 150 M2. Ver Normas Técnicas	$0,80 \leq N \leq 0,95$
LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA, EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, CON SUPERFICIE MAYOR O IGUAL A 150M2. Ver Normas Técnicas	$0,70 \leq N \leq 0,95$
VIVIENDAS Y OFICINAS EN GENERAL SITUADAS EN PLANTA PRIMERA EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	0,90

COEFICIENTES CORRECTORES DE GARAJES

Según normas técnicas publicadas en la web <http://www.gva.es/valoracionurbanos>

TAMAÑO DE LA PLAZA (Kt)	COEFICIENTE
PLAZA DE DIMENSIONES MENORES A LA PLAZA TIPO	0,80
PLAZA DOBLE DE COCHE (PERMITE EL APARCAMIENTO DE UNO AL LADO DEL OTRO)	2,00
PLAZA DOBLE DE COCHE (PERMITE EL APARCAMIENTO DE UNO DELANTE Y OTRO DETRÁS)	1,50
PLAZA DE COCHE MÁS PLAZA DE MOTO	1,30
PLAZA DE MOTO	0,30
SE IDENTIFICA CON LA PLAZA TIPO	1,00

UBICACIÓN (Ku)	COEFICIENTE
PLAZA CERRADA	1,30
PLAZA EN SÓTANO SEGUNDO	0,90
PLAZA EN SÓTANO TERCERO, CUARTO Y SIGUIENTES	0,80
PLAZA DESCUBIERTA, EN SUPERFICIE	0,50
PLAZA A PARTIR DEL SÓTANO 2º INCLUSIVE, AL QUE NO ACCEDE EL ASCENSOR	0,80
PLAZA EN PLANTA BAJA	1,20
PLAZA EN PLANTAS ALTAS SOBRE RASANTE	1,00

DEPRECIACIÓN ECONÓMICA O FUNCIONAL	COEFICIENTE
DEPRECIACIÓN ECONÓMICA POR ANTIGÜEDAD Y/O ESTADO DE CONSERVACIÓN	$\geq 0,70$
DEPRECIACIÓN FUNCIONAL: GARAJE EN EL QUE LA CONSTRUCCIÓN Y/O DISEÑO SON INADECUADOS A LAS NUEVAS EXIGENCIAS NORMATIVAS Y/O DE MERCADO	0,70

ANEXO: TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

Según normas técnicas publicadas en la web <http://www.gva.es/valoracionurbanos>

		Norma 20 RD 1020/93	
		Tipología y categoría	Coefficiente
USO RESIDENCIAL			
1	Viviendas colectivas		
2	Vivienda unifamiliar aislada o parcelada	1.1.2.4	1,00
3	Vivienda unifamiliar en linea o manzana cerrada	1.2.1.4	1,25
4	Edificación rural (usos exclusivos vivienda)	1.2.2.4	1,15
5	Edificación rural (anexos)	1.3.1.5	0,80
6	Garajes, trasteros o locales en estructura (en edificio de viviendas colectivas)	1.3.2.5	0,40
7	Garajes y porches (en viv. unifamiliar) y espacios diáfanos como desvanes y trasteros	1.1.3.4	0,53
		1.2.3.4	0,65
USO INDUSTRIAL			
1	Nave de almacenamiento		
2	Nave fabricación	2.1.3.6	0,35
3	Estación de servicio (gasolinera)	2.1.1.5	0,50
		2.3.1.5	1,20
USO OFICINAS			
1	Oficinas en edificio mixto		
2	Oficinas en edificio exclusivo	3.2.1.6	1,00
3	Banca o seguros	3.1.1.5	1,30
		3.3.2.5	1,70
USO COMERCIAL			
1	Comercial acondicionado con instalaciones, en edificio mixto		
2	Comercial diáfano sin acondicionar	4.1.1.5	1,05
3	Comercios en edificio exclusivo	1.1.3.4	0,53
4	Mercados o supermercados	4.2.1.5	1,40
		4.3.2.5	1,15
USO DEPORTES			
1	Deportes varios: cubiertos		
2	Vestuario o depuradora ...	5.1.1.5	1,30
3	Campo de golf	5.3.1.5	0,90
4	Piscinas (descubiertas)	10.3.4.5	0,025
		5.2.2.5	0,50
USO ESPECTÁCULOS			
1	Bar musical-sala de fiesta o discoteca		
2	Cine o teatro	6.2.2.5	1,40
		6.3.1.5	1,60
USO OCIO Y HOSTELERÍA			
1	Restaurante, bar o cafetería		
2	Hoteles, hostales o moteles	7.2.2.5	1,30
3	Camping	7.1.1.5	1,70
		10.3.3.5	0,10
USO SANIDAD Y BENEFICENCIA			
1	Hospital, clínica o sanatorio		
2	Ambulatorios o consultorio	8.1.2.5	1,90
3	Asilo o residencia	8.2.1.5	1,50
		8.3.1.5	1,60
USO CULTURAL			
1	Internado o colegio mayor		
2	Facultad, colegios o escuela	9.1.1.5	1,50
		9.2.1.4	1,25



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro Sede Electrónica del Catastro

Provincia de VALENCIA Municipio de SUECA

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:1,500



CARTOGRAFÍA CATASTRAL Parcela Catastral: 7757902YJ3475N

[737.469 ; 4.345.636]

[737.829 ; 4.345.636]



[737.469 ; 4.345.440]

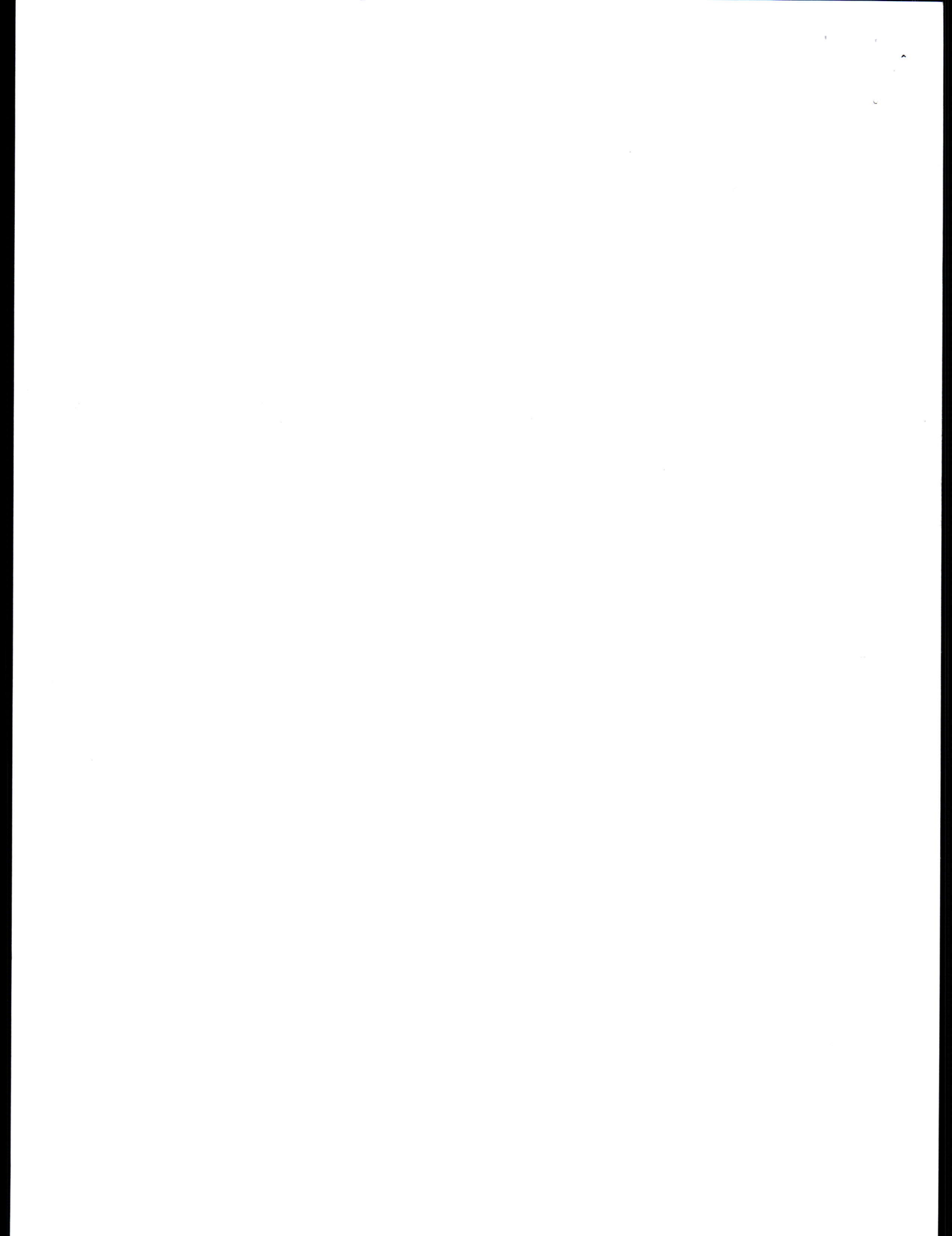
[737.829 ; 4.345.440]

© D. G. del Catastro

Coordenadas del centro: X = 737,649 Y = 4,345,638

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 19/11/14



PONENCIA DE VALORES DEL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE SUECA

AÑO APROBACIÓN: 2006 TIPO DE PONENCIA: TOTAL AÑO EFECTO: 2007

DATOS OBTENIDOS DEL FICHERO PONUR-DGC FACILITADO POR EL CATASTRO A LA CONSELLERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y EMPLEO.

Pol	Denominación	MBC	(G+B)	(G+B / UNI)	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB
PS6	SECTOR P-6	3	1,40	1,40		0,00	R26	995,00
PS7	SECTOR P-7	3	1,40	1,40		0,00	R26	995,00
PS0	SOCARRAT-S.O.S	3	1,40	1,40		0,00	R25	1.075,00
S-1	SECTOR C-1	3	1,40	1,40		0,00	R40	361,00
S-2	SECTOR C-2	3	1,40	1,40		0,00	R40	361,00
S-3	SECTOR C-3	3	1,40	1,40		0,00	R40	361,00
S-4	SECTOR C-4	3	1,40	1,40		0,00	R40	361,00
S-5	SECTOR C-5	3	1,20	1,20	U37	187,00	R47	190,00
S-6	SECTOR C-6	3	1,00	1,00	U45	63,00	R55	69,30
S-7	SECTOR C-7	3	1,40	1,40		0,00	R38	420,00
S-8	SECTOR C-8	3	1,40	1,40		0,00	R38	420,00
S-9	SECTOR C-9	3	1,40	1,40		0,00	R38	420,00
S10	SECTOR C-10	3	1,00	1,00	U42	105,00	R52	105,00
S13	SECTOR C-13	3	1,00	1,00	U42	105,00	R52	105,00
S15	SECTOR C-15	3	1,00	1,00	U42	105,00	R52	105,00
S16	SECTOR C-16	3	1,00	1,00	U42	105,00	R52	105,00
S17	SECTOR C-17	3	1,40	1,40	U40	137,00	R50	135,00
SPQ	SECTOR PARQUE	3	1,00	1,00	U45	63,00	R55	69,30

PONENCIA DE VALORES DEL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE SUECA

AÑO APROBACIÓN: 2006 TIPO DE PONENCIA: TOTAL AÑO EFECTO: 2007

DATOS OBTENIDOS DEL FICHERO PONUR-DGC FACILITADO POR EL CATASTRO A LA CONSELLERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y EMPLEO.

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Po1	Denominación	MBC	(G+B)	(G+B / UNI)	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB
CAS	CASCO ANTIGUO	3	1,40	1,40		0,00	R37	447,00
DIS	DISEMINADO	3	1,00	1,00	U60	1,00	R55	69,30
DOT	DOTACIONAL	3	1,00	1,00	U45	63,00	R55	69,30
E.I	ENCLAVE INDUSTRIAL	3	1,00	1,00	U45	63,00	R55	69,30
EN1	ENSANCHE CASCO	3	1,40	1,40		0,00	R38	420,00
EN2	ENSANCHE NORESTE	3	1,40	1,40		0,00	R40	361,00
ERR	ERROR	3	1,00	1,00	U60	1,00	R55	69,30
IN1	INDUSTRIAL SURESTE	3	1,20	1,20	U35	230,00	R45	230,00
IN2	INDUSTRIAL NORESTE	3	1,20	1,20	U37	187,00	R47	190,00
PBM	PLAYA BBGA DE MAR	3	1,40	1,40		0,00	R27	940,00
PCP	CAMPING	3	1,00	1,00	U45	63,00	R55	69,30
PMB	MARENY DE BARRAQUETES	3	1,40	1,40		0,00	R36	485,00
PMV	MARENY VIILCHES	3	1,40	1,40		0,00	R25	1.075,00
PNA	NUCLEO AISLADO	3	1,00	1,00	U43	89,00	R53	90,00
PPA	LES PALMERES	3	1,40	1,40		0,00	R27	940,00
PPE	EL PERELLO	3	1,40	1,40		0,00	R27	940,00
PPU	PUERTO DEPORTIVO	3	1,00	1,00	U53	14,00	R57	45,00
PRE	PLAYA DEL REY	3	1,40	1,40		0,00	R27	940,00
PS1	SECTOR P-1	3	1,40	1,40		0,00	R30	780,00
PS2	SECTOR P-2	3	1,40	1,40		0,00	R30	780,00
PS3	SECTOR P-3	3	1,40	1,40		0,00	R29	835,00
PS4	SECTOR P-4	3	1,40	1,40		0,00	R29	835,00
PS5	SECTOR P-5	3	1,40	1,40		0,00	R29	835,00