



Concello de Chantada (Lugo)

Pza. de España, 1- 27500 CHANTADA Tel. 982 44 00 11 - Fax. 982 46 21 02

Juan García Pérez, arquitecto del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Chantada, a solicitud de D. Manuel Lorenzo Varela Rodríguez, Alcalde Presidente de este ayuntamiento, procede a realizar la valoración, a fecha actual, del inmueble sito en la plaza de España, nº 23, de la villa de Chantada.

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN A VALORAR

VIVIENDA EN PLANTA BAJA Y PRIMERA SITA EN PLAZA DE ESPAÑA, Nº 23, CHANTADA.

REF. CATASTRAL VIVIENDA: 1081601PH0118S0001PM

Tiene una superficie construida de 326,00 m² en planta baja, de 313,00 m² en planta alta y de 46,00 m² en bajocubierta para trastero con altura utilizable. Estos datos fueron facilitados por la propiedad.

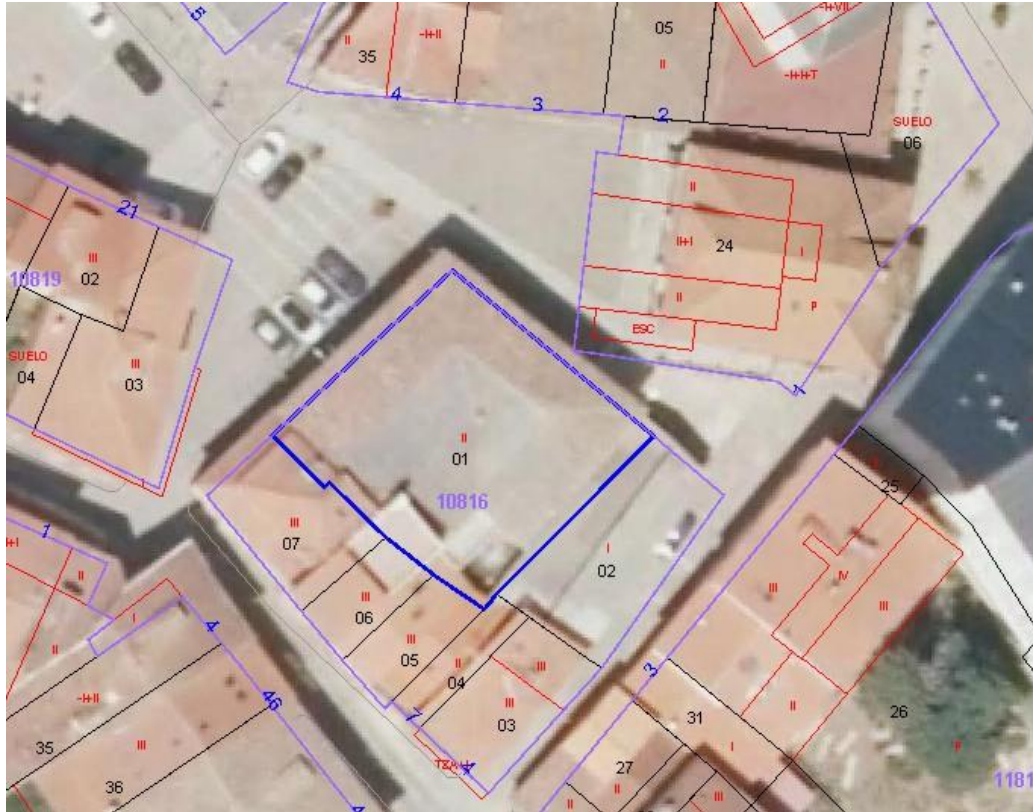
La antigüedad del inmueble a la fecha de valoración, marzo de 2021, es de 121 años (figura como año de construcción en catastro 1900).

Estado de conservación normal.



SITUACIÓN DEL INMUEBLE SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL





SITUACIÓN DE INMUEBLE SOBRE ORTOFOTO

MÉTODO SEGUIDO EN LA VALORACIÓN

Se obtiene el valor del inmueble siguiendo la ORDEN de 26 de diciembre de 2016 por la que se modifica la Orden de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general y la RESOLUCIÓN de 17 de abril de 2017 por la que se actualizan los anexos de la Orden de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general.





Concello de Chantada (Lugo)

Pza. de España, 1- 27500 CHANTADA Tel. 982 44 00 11 - Fax. 982 46 21 02

VALORACIÓN DEL BIEN

VIVIENDA EN PLANTA BAJA Y PRIMERA SITA EN PLAZA DE ESPAÑA, Nº 23, DEL CHANTADA.

REF. CATASTRAL VIVIENDA: 1081601PH0118S0001PM

Tiene una superficie construida de 326,00 m² (SC) en planta baja, de 313,00 m² (SC) en planta alta y de 46,00 m² (SC) en bajocubierta para trastero con altura utilizable.

La antigüedad del inmueble a la fecha de valoración, marzo de 2021, es de 121 años (figura como año de construcción en catastro 1900).

Estado de conservación normal.

Tal y como se indica en la Norma 1 del artículo 12 de la Orden de la Consellería de Facenda de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general:

Artículo 12: "Normas reguladoras del procedimiento de valoración por valor de coste."

Norma 1. Componentes analíticos del valor

De forma análoga al procedimiento establecido en la legislación sobre valoración catastral (Real decreto 1020/1993, de 25 de junio) y en la legislación en materia de valoraciones hipotecarias (Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo), se considera el valor de un inmueble atendiendo a sus elementos analíticos (o de coste) fundamentales: suelo, construcción y gastos/beneficios de promoción, corregido en su caso por los coeficientes de singularización que recogen la adaptación del valor a situaciones o características especiales y concretas del bien que pueden ser aplicados de forma objetiva por estar parametrizados según lo dispuesto en esta normativa. De este modo el valor de un inmueble sería el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

Valor del inmueble= (VS + VC) x CM x CS x SC

Siendo:

– VS es el valor del suelo según la norma 2.



- VC es el valor de la construcción según las normas 3 a 6.
- CM es el coeficiente de mercado según la norma 7.
- CS es el coeficiente de singularización según las normas 8 a 15.
- SC es la superficie construida en m². En el caso que nos ocupa 685,00 m²

Cálculo de valor de suelo (VS) según la norma 2

El apartado a) de la norma 2 del artículo 12 de la Orden de la Consellería de Facenda de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general nos indica que:

Se contemplan tres formas de valorar el suelo, tanto edificado como vacío, según los componentes económicos del valor que sean tomados como base para la valoración:

a) Suelo con componentes de mercado urbanísticos: suelo en el que, por su clase y calificación urbanística reconocida en el planeamiento urbanístico de aplicación, en su mercado se atiende principalmente a los aprovechamientos urbanísticos. El valor que resulta será directamente proporcional a las edificabilidades permitidas por el planeamiento o realmente materializadas e inversamente proporcional a los gastos que se le impongan como contraprestación a la edificación. El valor será el resultado de aplicar los rendimientos económicos (valores de repercusión) que el mercado confiere a los parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento. Los valores de repercusión se obtendrán previa división del territorio de aplicación en zonas de similar apetencia inmobiliaria y, aplicando el método residual (obteniendo residualmente el valor de repercusión del suelo a partir de valores de venta conocidos) a los valores contenidos en los estudios de mercado disponibles, se obtendrá el valor promedio en cada zona para los usos más comunes (vivienda, comercial...). Estos valores zonales, así como su proceso de cálculo, serán accesibles a los administrados y podrán ser actualizados mediante el análisis de estudios de mercado nuevos o complementarios o bien mediante actualizaciones mediante los índices de variación de precios publicados por las distintas administraciones públicas o por instituciones especializadas. Se





Concello de Chantada (Lugo)

Pza. de España, 1- 27500 CHANTADA Tel. 982 44 00 11 - Fax. 982 46 21 02

podrán establecer índices más particulares que recojan diferencias de valor intrazonales, esto es, diferencias por calle o tramo de calle, índices que podrán proceder de ponencias catastrales que los incluyan o ser fijados mediante análisis propios.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 27.cuatro del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio, en las comprobaciones de valor de inmuebles por el medio consistente en dictamen de perito de la Administración, si éste, en el uso de su pericia, decidiese optar por métodos de valoración analíticos o de coste, conforme a los criterios generales establecidos en este título y a los efectos de expresar la procedencia y el modo de determinación de los componentes del valor con suficiente justificación, podrá tomar como referencia los distintos parámetros y coeficientes o índices contenidos en las tablas de los componentes o valores básicos de esta orden.

A los efectos de valoración de bienes urbanos, podrá utilizar los valores referenciales de la construcción y los coeficientes de mercado del anexo VIII, los valores referenciales de repercusión del suelo por zonas y de garajes del anexo IX y los coeficientes intrazonales por calle o tramo de calle del anexo X. De la misma forma, a los efectos de valoración de bienes rústicos, podrá utilizar los valores básicos y exponentes del anexo IV, así como los índices de cultivo, situación y acceso de los anexos V, VI y VII, respectivamente.

Para aquellas zonas y usos en los que en la fijación de los precios de mercado no se atiende de manera cuantitativamente proporcional a los parámetros de edificabilidad establecidos en el planeamiento urbanístico sino que la apetencia de la demanda contemple más los componentes cualitativos (localización geográfica, orientación, pendiente, vistas, etc.), manteniéndose la edificabilidad real por debajo de la permitida, podrá sustituirse el cálculo residual por la elaboración de tablas de valores de suelo unitarios que reflejan su variabilidad cualitativa: usos industriales, dotaciones privadas, vivienda en núcleos rurales y otros similares situados en zonas de bajo grado de consolidación urbanística.

Valor de repercusión para uso dominante de suelo urbano en urbanizaciones para el Concello de Chantada por zonas (€/m² construido) 150,00 €/m² (tabla



de Anexo IX de RESOLUCIÓN de 17 de abril de 2017 por la que se actualizan los anexos de la Orden de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general en documentos adjuntos)

El índice de valor intrazonal por uso pormenorizado (en este caso vivienda) por calle o tramo de calle para plaza de España es de 0,90 tal y como se indica en el Anexo X (tabla de Anexo X de RESOLUCIÓN de 17 de abril de 2017 por la que se actualizan los anexos de la Orden de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general en documentos adjuntos)

Por lo tanto $VS = 150,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 135,00 \text{ €/m}^2$

Cálculo de (VC) valor de la construcción según la norma 3 del artículo 12 de la Orden de la Consellería de Facenda de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

La norma 3, 4, 5 y 6 de la Orden de la Consellería de Facenda de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general nos indican que:

Norma 3. Construcciones

Para la valoración de las edificaciones, se parte de un valor básico de





Concello de Chantada (Lugo)

Pza. de España, 1- 27500 CHANTADA Tel. 982 44 00 11 - Fax. 982 46 21 02

construcción para el uso estándar (vivienda) que recoja los costes totales de ejecución de la obra (excluyendo el suelo). En la fijación de este valor básico se parte de la Orden EHA 1213/2005, de 26 de abril (o anteriores según fecha de referencia de la valoración), por la que se aprueban los módulos para la determinación de los valores catastrales (MBC). Se estará al valor del módulo más recientemente aprobado y, si procede, se actualizará a la fecha de devengo mediante un incremento anual que no supere el intervalo medio entre tramos sucesivos. En la adopción de partida de estos módulos catastrales y a efectos de simplificación motivada por las escasas diferencias de coste de los materiales y mano de obra que se constatan entre las diferentes áreas geográficas, se considerarán únicamente dos valores básicos de construcción correspondientes a dos categorías de ayuntamientos, los del grupo 1: compuestos en general por ayuntamientos susceptibles de mayor dinamismo en el mercado inmobiliario, que adoptarán un valor no superior al MBC2 actualizado; el resto de los ayuntamientos compondrán el grupo 2: ayuntamientos del interior con dinámicas inmobiliarias y constructivas menos desarrolladas, que adoptarán un valor no superior al MBC4 actualizado.

Norma 4. Coeficiente de uso

Este valor básico de construcción podrá ser modificado en los siguientes porcentajes:

- Reducido hasta en un 50 % para usos que no requieran distribución interior (locales comerciales sin distribuir, garajes, almacenes, etc.).
- Reducido hasta en un 25 % para usos con equipamientos interiores reducidos (oficinas, naves comerciales, administrativos, etc.)
- Aumentado un 15 % en el caso de tratarse de tipologías de vivienda unifamiliar, debido a la mayor repercusión de fachadas y cubierta sobre la unidad de superficie.
- Aumentado hasta en un 50 % para usos hosteleros, comerciales con distribución interior y, en general, para cualquier uso que implique estándares constructivos o materiales por encima del promedio que marca la calidad de las viviendas protegidas.

Este coeficiente de uso simplificado podrá ser sustituido por el homólogo correspondiente del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, regulado en la norma 20 del Real decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el



que se aprueban las normas técnicas de 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.

$$SC = 326,00 \text{ m}^2 \times 1,00 + 313,00 \text{ m}^2 \times 1,00 + 46,00 \text{ m}^2 \times 0,50 = 662,00 \text{ m}^2.$$

Norma 5. Coeficiente de antigüedad

Al valor básico de construcción corregido según el uso se le aplicará una depreciación que recoja el envejecimiento por el transcurso del tiempo, mediante un coeficiente que obedece a una ley de tipo logarítmico (progresivamente decreciente) con una ratio de depreciación anual que deberá estar entre el 1 % y el 4 %. Se podrán aplicar ratios mayores (hasta un 5 % anual) para usos que impliquen amortización inesperadamente fuerte de las construcciones (industrias especiales, instalaciones provisionales, etc.).

Se considerará un límite máximo a la depreciación por antigüedad, que recoja el valor residual de los materiales reciclables o aprovechables para rehabilitación de un 30 % del valor inicial de la construcción.

$$D = (1-r)^n$$

Donde D es la depreciación por antigüedad expresada en forma de coeficiente multiplicador, r es el ratio de depreciación anual y n el número de años de antigüedad.

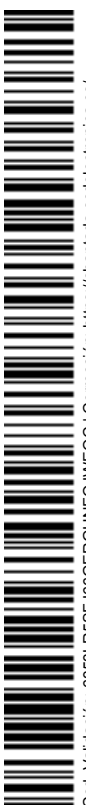
Este coeficiente de antigüedad simplificado podrá ser sustituido por el homólogo correspondiente técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Norma 6. Coeficiente de estado de conservación

Según el estado de conservación del inmueble e independientemente de su antigüedad física, se aplicarán los siguientes coeficientes:

- Estado normal: coeficiente 1.
- Estado ruinoso: coeficiente 0,25.
- Estado malo: coeficiente 0,50.
- Estado regular: coeficiente 0,75.
- Estado bueno-mejorado: coeficiente 1,25.
- Estado excelente-mejorado: coeficiente 1,50.

En caso de que se aportase declaración oficial expresa de ruina sobre el edificio, podrá asignarse a la construcción valor nulo.





Concello de Chantada (Lugo)

Pza. de España, 1- 27500 CHANTADA Tel. 982 44 00 11 - Fax. 982 46 21 02

Un estado de conservación deficiente del inmueble (no normal para la edad correspondiente) que no haya sido comunicado ni recogido en la base de datos del Catastro, deberá ser acreditado y debidamente documentado por el interesado si se pretendiese la aplicación del correspondiente coeficiente.

El valor referencial para el Concello de Chantada es de 550,00 €/m² tal y como se recoge en la tabla del Anexo VIII valores referenciales de construcción/coeficiente mercado de RESOLUCIÓN de 17 de abril de 2017 por la que se actualizan los anexos de la Orden de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general en documentos adjuntos (tabla de Anexo VIII en documentos adjuntos)

Este valor básico se matiza aplicando los coeficientes conforme las siguientes peculiaridades constructivas:

Por antigüedad del edificio (119 años):

Se considera el correspondiente del cuadro del coeficiente H (antigüedad de la construcción) regulado en la norma 13.1 del Real decreto 1020/1993, de 25 de junio, por lo que se aprueban las normas técnicas de 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, por lo tanto por el uso y categoría H= 0,39

Por estado de conservación (normal): 1,00

Por lo tanto el valor corregido de la construcción es $VC = 550,00 \text{ €/m}^2 \times 0,39 \times 1,00 = 214,50 \text{ €/m}^2$

CM (coeficiente de mercado según la norma 7).

La norma 7 del artículo 12 de la Orden de la Consellería de Facenda de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general nos indica que:



Norma 7. Coeficiente de mercado

Este coeficiente, tal y como es habitual en las valoraciones inmobiliarias, es el resultado de expresar en forma de coeficiente multiplicador el binomio gastos más beneficios de promoción.

Por norma general tomará el valor que le asigna la normativa catastral = 1,4 (norma 16 del Real decreto 1020/1993, de 25 de junio).

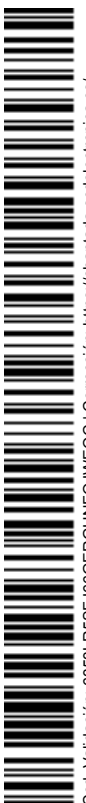
Para ayuntamientos del interior con dinámicas inmobiliarias y constructivas menos desarrolladas, los referidos del grupo 2, se podrá reducir este coeficiente hasta 1,2.

Para bienes inmuebles en ubicaciones netamente rurales, donde la edificación se lleva a cabo por autoconstrucción y sitios en zonas lejos de las áreas de influencia de los cascos urbanos y de la costa, se podrá aplicar un coeficiente de mercado de valor neutro = 1.

Este coeficiente de mercado simplificado podrá ser sustituido por el homólogo correspondiente recogido en la correspondiente ponencia catastral y cuyo cálculo está regulado en las normas 15 y 16 del Real decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de 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, y las modificaciones de estas normas incorporadas en la disposición adicional primera del Real decreto 1464/2007.

Por lo que el coeficiente de mercado para el Concello de Chantada (CM) es de 1,3 tal y como se recoge en la tabla del Anexo VIII valores referenciales de construcción/coeficiente mercado de RESOLUCIÓN de 17 de abril de 2017 por la que se actualizan los anexos de la Orden de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general en documentos adjuntos (tabla de Anexo VIII en documentos adjuntos)

CS (coeficiente de singularización según las normas 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 del artículo 12 de la Orden de la Consellería de Facenda de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los





Concello de Chantada (Lugo)

Pza. de España, 1- 27500 CHANTADA Tel. 982 44 00 11 - Fax. 982 46 21 02

bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general).

En este caso no son aplicables estos coeficientes de singularización.

Por lo tanto:

Valor del inmueble = $(VS + VC) \times CM \times CS \times SC$

Valor del inmueble = $(135,00 + 214,50) \times 1,30 \times 662,00 = 300.779,70 \text{ €}$

El valor obtenido de la vivienda con Ref. Catastral: 1081601PH0118S0001PM es de 300.779,70 € (TRESCIENTOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS).

Juan García Pérez.

Arquitecto do Servizo de Urbanismo do Concello de Chantada.

Documento asinado dixitalmente á marxe.



Cod. Validación: 6353LR5SFJ66GERGHNFQJWEQC | Corrección: <https://chantada.sedelectronica.es/>
Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona esPublico | Páxina 11 a 11