

## EXPLICACION METODO DE ESTABLECIMIENTO DE VALORES CATASTRALES PARA VIVIENDAS, LOCALES, GARAJES Y TRASTEROS EN SUELO URBANO

### PRINCIPIOS RECTORES

- 1º- BASADO EN UN ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO EN TODA BIZKAIA
- 2º- LOS VALORES CATASTRALES TIENEN COMO REFERENCIA LOS VALORES DE MERCADO
- 3º- EL ESTUDIO DE MERCADO SIRVE DE BASE PARA DETERMINAR LOS VALORES BASICOS DE SUELO Y DE CONSTRUCCION
- 4º- EI VALOR CATASTRAL ESTA INTEGRADO POR EL VALOR DEL SUELO MAS EL VALOR DE LA CONSTRUCCION

### PROCEDIMIENTO

A- SE DELIMITAN ZONAS DE VALOR (AREAS ECONOMICAS HOMOGENEAS) A LAS QUE SE ASIGNA UN VALOR BASICO DE REPERCUSION DEL SUELO SOBRE M2 CONSTRUIDO, PARA CADA USO

B- A PARTIR DE LA DETERMINACION DEL VALOR BASICO DE REPERCUSION SE CALCULA EL VALOR PROBABLE DE MERCADO MEDIANTE LA FORMULA  $V = 1,40 \times (V_s + V_c) \times S$

V = Valor probable de mercado  
 $V_s$  = Valor basico de repercusion del suelo  
Vc = Valor de la construccion  
S = Superficie construida del elemento a valorar

C- ESTA FORMULA SE CORRIGE MEDIANTE LA APLICACION DE DISTINTOS COEFICIENTES DE TAL FORMA QUE:

$$V = 1.40 \times ( (VBS \times CCS) + (VBC \times CMCUC \times CCC) ) \times CCSC \times S$$

V = Valor probable de mercado

VBS = Valor basico de repercusion del suelo por zona €/m2

CCS = Coeficiente corrector del suelo - Integrado por varios subcoeficientes Tablas pag. 21,22,23 - Ascensor, Vivienda interior, Pisos bajos, Esquina, Altura, etc.

VBC = Valor basico de la construccion €/m2. Lo establece Diputacion.

CMCUC = Coeficiente modulador de la construccion según uso y categoria - Tablas pag. 26 a 33

CCC = Coeficiente corrector de la construccion - Tablas pag. 34 y 35 - Antigüedad, Estado de conservacion, etc

CCSC = Coeficiente corrector suelo y construccion - Tabals pag. 36 a 40 - Superficie superior o inferior, Relacion entre superficie y fachada, etc.

S = Superficie construida del inmueble

El valor basico de repercusion del suelo por zona - VBS- se determina para cada zona en la que se divide el municipio y se calcula por el metodo residual y para cada uso. Lo establece Diputacion.

D- DETERMINADO V, EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA SERA:

$$VC = RM \times V$$

VC = Valor catastral

RM = 0,5 - Coeficiente para el valor catastral. Lo establece diputacion.

V = Valor probable de mercado