GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICADO MOTIVACIÓN DEL CÁLCULO DEL VALOR DE REFERENCIA

Solicitante: [redacted]
Finalidad: Efectos informativos
Fecha emisión certificado: 03-01-2023

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

CLASE	REFERENCIA CATASTRAL	USO	SUPERFICIE DE SUELO (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
URBANO	77[redacted] 0001 WQ	Residencial	221	325

LOCALIZACIÓN	NÚMERO / PUNTO KILOMÉTRICO	BLOQUE / ESCALERA / PLANTA / PUERTA
[redacted] MARMOLEJO (JAÉN)	2	

DATOS DE VALORACIÓN DE REFERENCIA

PUBLICACIÓN SEC RESOLUCIÓN FECHA	MÓDULOS BÁSICOS SUELO MBR (€/m²)	MÓDULOS BÁSICOS CONSTRUCCIÓN MBC (€/m²)	PUBLICACIÓN SEC MAPA VALORES FECHA
28-10-2022	210,00	600,00	27-09-2022

DATOS DEL ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO (ATH) Y DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO (PIR)

ATH	MÓDULO DEL PIR MVM USO RESIDENCIAL (€/m²)	CARACTERÍSTICAS DEL PIR TIPOLOGÍA	CALIDAD	E.CON/E.VIDA	ANTIGÜEDAD (Años)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE ANEJOS (m²)	SUPERFICIE PARCELA (m²)	ZONA VALOR SUELO
49	430	Vivienda unifamiliar en hilera o manzana cerrada	Media	Renovado	80	140		125	R31

VALORACIÓN DE REFERENCIA DEL BIEN INMUEBLE

VALORACIÓN DEL SUELO

SUELO VALORADO POR REPERCUSIÓN

LOCAL	E/PL/PT	SUPERFICIE (m²)	DESTINO	ZONA DE VALOR	TIPO DE VALOR DE REPERCUSIÓN	COEF. CORR. CONJ. J	K		N	VALOR DE REPERCUSIÓN (€/m²)	G+B	VALOR (€)
1	1/00/01	177	V	R31	Vivienda					37,00	1,05	6.876,45
2	1/01/01	148	V	R31	Vivienda					37,00	1,05	5.749,80

TOTAL SUELO VALORADO POR REPERCUSIÓN: 12.626,25

TOTAL SUELO: 12.626,25

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

LOCAL	E/PL/PT	SUPERFICIE (m²)	DESTINO - ANTIGÜEDAD - CONSERVACIÓN - EST. VIDA	COSTE CONSTRUCCIÓN MBC	TIPOLOGÍA	COEF	COEF. CORREC. H	I	COEF. CORREC. CONJUNT. J	K		N	G+B	IMPORTE MBC (€/m²)	VALOR (€)
1	1/00/01	177	V-1920-R-	3	01226	0,9500	0,32	0,85					1,05	600,000000	28.814,18
2	1/01/01	148	V-1920-R-	3	01226	0,9500	0,32	0,85					1,05	600,000000	24.093,22

TOTAL CONSTRUCCIÓN: 52.907,40

VALOR DE REFERENCIA DEL INMUEBLE

FECHA DE VALOR	TOTAL SUELO (€)	TOTAL CONSTRUCCIÓN (€)	TOTAL (€)	FACTOR DE MINORACIÓN	VALOR DE REFERENCIA (€)
02-01-2023	12.626,25	52.907,40	65.533,65	0,90	58.980,29

CSV: [redacted] (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

CERTIFICADO MOTIVACIÓN DEL CÁLCULO DEL VALOR DE REFERENCIA

Solicitante:

Finalidad: Efectos informativos

Fecha emisión certificado: 03-01-2023

CSV: (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS DATOS INCLUIDOS EN EL CERTIFICADO DE MOTIVACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA

VALOR DE REFERENCIA DEL BIEN INMUEBLE

Es el resultante (en euros) de la observación y análisis de los precios comunicados a la Dirección General del Catastro por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas, tomando en consideración los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario en el momento de su determinación. Se certifica el valor de referencia del bien inmueble a la fecha indicada en el campo **FECHA DE VALOR**.

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

- **Clase**: URBANO.
- **Uso:** destino de la edificación o dependencia principal del bien inmueble.
- **Superficie de suelo:** se indica en el caso de parcelas construidas sin régimen de división horizontal.

DATOS VALORACIÓN DE REFERENCIA

- **Publicación SEC Resolución**: Fecha de publicación en la Sede Electrónica del Catastro de la Resolución de la Dirección General del Catastro (DGC), de carácter anual, sobre los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble.
- **MBC**: importe del Módulo Básico de Construcción asignado por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria (CSCI) al municipio en el que se localiza el inmueble.
- **MBR:** importe del Módulo Básico de Repercusión de suelo asignado por la CSCI al municipio en el que se localiza el inmueble.
- **ATH:** Ámbito Territorial Homogéneo en el que está situado el inmueble.
- **PIR:** Producto Inmobiliario Representativo, según el uso y tipología predominante, del ámbito territorial homogéneo en el que está situado el inmueble.
- **MVM**: Módulo de Valor Medio del PIR en €/m^2 (Vivienda Colectiva o Vivienda Unifamiliar en hilera (línea) o manzana cerrada) o en € (Vivienda Unifamiliar aislada/pareada o garaje) del ámbito territorial homogéneo en el que está situado el inmueble. El mapa de MVM correspondiente, se puede consultar en la SEC ***(www.sedecatastro.gob.es).***
- **Características del PIR:**
  - Tipología: Tipología constructiva. *Vivienda colectiva, Vivienda unifamiliar en hilera o manzana cerrada, Vivienda unifamiliar aislada/pareada o Garaje-aparcamiento.*
  - Calidad: Calidad constructiva: *muy alta, alta, media, sencilla o baja.*
  - Est.cons/E.vida: Estado de conservación o Estado de vida de la construcción: *D (deficiente), R (regular), N (normal), 2 (mejorado), 1 (renovado)*
  - Antigüedad: Años completos transcurridos desde la fecha de construcción o rehabilitación integral.
  - Superficie construida: en m^2.
  - Sup. Anejos: en su caso, cuando el PIR sea vivienda unifamiliar, superficie construida de anejos (garaje, almacén,…) en m^2.
  - Sup. Parcela: en el caso de PIR vivienda unifamiliar, en m^2.
- **Zona valor suelo**: jerarquía de valor de repercusión de suelo (R--) o unitario (U--) del uso correspondiente y ámbito espacial de aplicación de los valores de suelo, en el que está situado el inmueble.
- **Valor Rep. Supletorio Residencial:** en caso de aplicación, valor de repercusión supletorio establecido para el uso residencial (€/m^2), en la zona de valor de suelo por unitario (U--) en la que está situado el inmueble.
- **Valor Rep. Garaje**: en caso de aplicación, valor de repercusión para el uso garaje (€/m^2) establecido en la zona de valor de suelo en la que está situado el inmueble.

VALORACIÓN DE REFERENCIA DEL BIEN INMUEBLE: VALORACIÓN DEL SUELO. VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

- **Escalera/Planta/Puerta**: se indicará, en su caso, el lugar donde se ubica el local objeto de valoración.
- **Superficie**: de la subparcela o local indicado, en su caso, incluye la que corresponda imputar de porche y terraza.
- **Zona de valor**: jerarquía de valor de suelo de repercusión (R--) o de unitario (U--) del uso correspondiente y ámbito espacial de aplicación de los valores de suelo en el que está situado el inmueble.
- **Destino**: uso específico del local objeto de valoración.
- **Tipo de valor de repercusión**: uso a los efectos del valor de repercusión aplicado.
- **% de reparto**: en su caso, indica el porcentaje que le corresponde del elemento común indicado de la finca.
- **Antigüedad:** fecha de construcción o, en su caso, rehabilitación integral del inmueble valorado.
- **Est.vida:** en su caso, código (blanco igual a original, 1 ó 2) que indica el estado de vida de la construcción de acuerdo con los criterios establecidos en la Resolución de la DGC antes citada.
- **Conservación**: código D (deficiente), O (ruinoso), R (regular), N (normal), que indica el estado de conservación.
- **Tipología**: la que corresponda de las definidas en la norma 20 del R.D. 1020/1993 según su uso, clase, modalidad y categoría, determinada, en su caso, de acuerdo con los criterios establecidos en la Resolución de la DGC antes citada.
- **Coef.:** coeficiente que corresponda según la tipología.
- **Coeficientes aplicados**: aparecerán, en caso de aplicación, los coeficientes correctores del valor del suelo y del valor de la construcción, así como los que se aplican conjuntamente al suelo y a la construcción, previstos en la Resolución de la DGC antes citada:

Coef. correctores del valor del suelo:	Coef. correctores del valor de las construcciones:	Coef. correctores de los valores del suelo y construcciones:
D. Fondo excesivo	H. Antigüedad de la construcción.	J. Depreciación funcional o inadecuación
E. Superficie distinta a la mínima.	I. Estado de conservación.	K. Viviendas y locales interiores
		M. Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.
		N. Apreciación o depreciación económica

- **G+B:** coeficiente resultante de multiplicar el factor 1,40, que pondera los gastos y beneficios de la promoción, por el factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.
- **Valor unitario**: el aplicado a la subparcela.
- **Valor de Repercusión**: el aplicado al destino indicado.
- **Valor:** de cada subparcela o local indicado.
  - En suelo valorado por unitario, es el resultado de multiplicar la superficie por el valor unitario, los coeficientes correctores que resulten de aplicación y por G+B. En comunidades de propietarios, se aplicará además el porcentaje de participación asignado al inmueble.
  - En suelo valorado por repercusión, es el resultado de multiplicar la superficie por el valor de repercusión, los coeficientes correctores que resulten de aplicación y por G+B.
  - En construcción, es el resultado de multiplicar la superficie por el importe del MBC, el coeficiente correspondiente a la tipología constructiva, los coeficientes correctores que resulten de aplicación y por G+B.
  - En elementos comunes se aplicará además el porcentaje de reparto.
- **Factor de Minoración**: Factor de minoración, aprobado por la correspondiente Orden del Ministerio de Hacienda.

Normativa de aplicación

- *Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (B.O.E de 6 diciembre).*
- *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (B.O.E de 2 octubre).*
- *Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (B.O.E. 8 de marzo de 2004).*
- *Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (B.O.E. de 24 de abril de 2006).*
- *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 (B.O.E. de 22 de julio 1993).*
- *Orden del Ministerio de Hacienda por la que se aprueba el factor de minoración para la determinación del valor de referencia individualizado.*
- *Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril (BOE de 5 de mayo).*
- *Resolución de la Dirección General del Catastro, de carácter anual, sobre los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble (www.sedecatastro.gob.es).*
- *Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la ley del catastro inmobiliario (B.O.E. de 30 de octubre de 2015)*
- *Resolución de la DGC de 24 de Noviembre de 2008 (B.O.E. de 8 de diciembre).*