



UNIDAD DE VALORACIÓN: Valoración de bienes inmuebles urbanos

**DICTAMEN TÉCNICO DE COMPROBACIÓN DE VALOR**

DATOS DEL EXPEDIENTE		DATOS DEL BIEN	
EXPEDIENTE	ITPAJD EH2901 2014	LOCALIZACIÓN	
CONCEPTO TRIBUTARIO	TRANSMISIÓN	MUNICIPIO	67 Málaga
FECHA DE DEVENGO	2014		
TIPO DE VALORACIÓN	ALEGACIÓN		

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE		USO		COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
CLASE	REFERENCIA CATASTRAL			
URBANO	UF6667S 0001 FB	RESIDENCIAL		1,0000
LOCALIZACIÓN		NÚMERO / PUNTO KILOMÉTRICO		BLOQUE / ESCALERA / PLANTA / PUERTA
CL		--		Es T PI OD Pt OS
Málaga				

**MOTIVACIÓN Y CÁLCULO DE LA VALORACIÓN.** El bien cuyo valor se comprueba se ha individualizado a partir de la información que sobre el mismo aparece recogida en el expediente de referencia, que ha sido contrastada con el registro fiscal de la Dirección General del Catastro donde se recogen las características físicas, jurídicas y económicas del bien que proceden de las actuaciones seguidas por la correspondiente Gerencia Territorial de Catastro. Igualmente se ha utilizado programa gráfico informático Goolzoom que permite visualizar en 3D el inmueble objeto de valoración. El resultado de esa individualización se refleja en los apartados DATOS DEL EXPEDIENTE E IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE arriba indicados.

Para la valoración del suelo y de la construcción se ha tenido en cuenta la Circular 01.04/14, de 18 de febrero, de actualización de la Circular 12.04/04 sobre ponencias de valores, para el año 2014 publicada por la Dirección General del Catastro. En ella se establece la actualización de los importes de los valores de repercusión y unitario (R y U) para cada zona de valor, basándose en la estabilidad de los límites territoriales de las zonas de valor. La citada circular 02.04/07/P establece que "el índice de actualización se obtiene con la información resultante del Observatorio del Mercado Inmobiliario, con especial atención a la tendencia observada en el seguimiento de valores declarados."

La formación del valor del inmueble o producto inmobiliario consiste en la adición de dos componentes: valor de los terrenos y valor de la edificación (valor de suelo más valor de vuelo). El valor del inmueble, por tanto, es el resultado obtenido de la suma de los productos de superficies construidas de los distintos usos que presenta el inmueble por los correspondientes valores de repercusión de suelo y construcción, a los que es necesario aplicar el coeficiente de gastos y beneficios.

**RESULTADO DE LA COMPROBACIÓN** tras estudio de comprobación de valor del inmueble aplicando el procedimiento establecido en RD 1020/1993, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se está en condiciones de afirmar que el valor del inmueble, objeto de valoración, es el que a continuación se indica.

DATOS DE VALORACIÓN		VALORES DE SUELO EN POLIGONO		MÓDULOS BÁSICOS	
PUBLICACIÓN DE LA PONEENCIA		UNITARIO	REPERCUSIÓN	SUELO	CONSTRUCCIÓN
BOP / BOC / BOE		VUB (€/m2)	VRB (€/m2)	MBR (€/m2)	MBC (€/m2)
FECHA	NÚMERO				
2008	-			1.250,00	650,00

**VALORACIÓN DEL SUELO**

VALORACIÓN POR UNITARIO		COEFICIENTES CORRECTORES							COEFIC. CORRECTORES CONJUNTOS					G+B	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALOR (€)			
SUBPARCELA	SUPERFICIE (m2)	ZONA DE VALOR	A	B	C	D	E	F	G	J	K	L	M				N		
	3.521	U35																	
																	1,25	154,00	677.792,50
<b>TOTAL SUELO</b>																			<b>677.792,50</b>

**VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

E/PL/PT	LOCAL	SUPERFICIE	DESTINO-ANTIGÜEDAD-CONSERVACION	COSTE DE CONSTRUCCIÓN			C.CORRECT.		COEFIC. CORRECTORES CONJUNTOS					G+B	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALOR (€)			
				MBC	TIPOLOGÍA	COEF.	H	I	J	K	L	M	N						
Es T PI OD Pt OS		281	V-1973-N	2	1215	1,10	0,59	0,50								1,25	650,00	74.087,41	
		435	K-1973-N	2	5217	0,20	0,59	0,50								1,25	650,00	20.852,81	
		26	A-1973-N	2	1235	0,60	0,59	0,50								1,25	650,00	3.739,13	
		27	YPO-1973-N	2	1236	0,55	1,00	0,50								1,25	650,00	6.032,81	
		72	KPS-1973-N	2	5227	0,35	1,00	0,50								1,25	650,00	10.237,50	
<b>TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>																			<b>114.949,66</b>

VALOR COMPROBADO			
AÑO	COEF. PARTICIPACIÓN	VALOR DEL SUELO (€)	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (€)
2014	1,0000	677.792,50	114.949,66

Valor comprobado: setecientos noventa y dos mil setecientos cuarenta y dos euros y dieciséis céntimos.

**EL ASESOR TÉCNICO - VALORACIÓN**  
 TOTAL (€)  
**792.742,16**  
 (para el 100% de pleno dominio)  
 En Málaga a 14 de agosto de 2015  
 F. Javier Fdez. Gutiérrez Arquitecto Técnico

Avenida de Plutarco, 75. M... +

goalzoom.com

Más visitados Comenzar a usar Firefox Galería de Web Slice Sitios sugeridos

Referencia - 6773108UF6667S0001FB

Usuarios Mapa Satélite Vista

Ponencias de... [Catastro en...](#) Informes

Suelo urbano:

MALAGA	2013
--------	------

Polígono de ponencia:

MALAGA	011
--------	-----

Zona de valor:

MALAGA	U35
--------	-----

Datos de mapas ©2015 Google, Inst. Geogr. Nacional Intágenes ©2015, DigitalGlobe, Instituto de Cartografía de Andalucía | 20 m. Términos de uso | Informar de un error de Map

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE Y DE SU CORRESPONDIENTE ZONA DE VALOR ASIGNADA POR D.G. DE CATASTRO



VALORES UNITARIOS		
JERARQUÍA DE VALOR	IMPORTE	GB
U1	1.653	1,40
U2	1.520	1,40
U3	1.407	1,40
U4	1.311	1,40
U5	1.227	1,40
U6	1.152	1,40
U7	1.084	1,40
U8	1.021	1,40
U9	963	1,35
U10	910	1,35
U11	860	1,35
U12	812	1,35
U13	766	1,35
U14	722	1,35
U15	682	1,30
U16	643	1,30
U17	605	1,30
U18	567	1,30
U19	531	1,30
U20	498	1,30
U21	468	1,30
U22	439	1,30
U23	411	1,30
U24	385	1,30
U25	360	1,30
U26	335	1,30
U27	311	1,25
U28	288	1,25
U29	266	1,25
U30	245	1,25
U31	224	1,25
U32	205	1,25
U33	187	1,25
U34	170	1,25
U35	154	1,25
U36	139	1,25
U37	124	1,25
U38	110	1,20
U39	97	1,20
U40	86	1,20
U41	76	1,20
U42	66	1,20
U43	58	1,15
U44	48	1,15
U45	38	1,15
U46	32	1,10
U47	27	1,10
U48	22	1,10
U49	18	1,10
U50	15	1,10
U51	13	1,10
U52	11	1,05
U53	9	1,05
U54	7	1,05
U55	6	1,05
U56	5	1,00
U57	4	1,00
U58	3	1,00
U59	2	1,00
U60	1	1,00



Titular : ██████████  
 Ref. Cat.: ██████████ UF66667SG001FB Nif: ██████████  
 Domicilio tributario del bien: CL/RETAMA  
 1º número: ██████████ 2º número: ██████████ 1º letra: ██████████ 2º letra: ██████████ Esc: I Pl: OD Pta: OS  
 Dirección no estructurada: ██████████ Cód. postal: 29.190 Km.: ██████████  
 Municipio: MALAGA  
 Total superficie parcela 2.998 Año de construcción: 1973 Año v. catast.: 2014  
 V. Catastral : 702.012,83 V. Suelo : 532.016,08 V. Const.: 169.996,75  
 B. Liquidable: 494.476,29 Año Rev. : 2008 S. Suelo: 2.998  
 Sup. Constr.: 769 Clave Uso: V VIVIENDA

**Coeficientes:**

Nº fach.: N Longit. fach.: ██████████ Forma irregular: ██████████ Desmonte exc.: ██████████ Profnd. firme: ██████████  
 E. conserv.: ██████████ Fondo exc.: ██████████ Sup. dis. mín.: ██████████ Inedific. temp.: ██████████ Edific. VPO: ██████████  
 Cargas sing.: 1 Depreciación func.: ██████████ Situac. espec.: ██████████ Uso no lucr.: ██████████

Destino	Tipol. Const.	Año Reforma	Tipo Reforma	Local Int.	Sup. Prch/Terr.	Sup. Otros	Sup. total
AAL ALMACEN	01235	0		N			26
KDP DEPORTIV. DEPORTE	05217	0		N			435
V VIVIENDA	01213	1998	E	N			281
Y OTROS USOS	01233	0		N			27

Año de ponencia: 2008 Cálculo del vuelo:

Vía Pública				
Poligono	Código	Sigla	Denominación	Tramo
		CL	RETAMA	

Uso	Edificabilidad	Valor de repercusión (euros/m <sup>2</sup> )
Residencial		
Industrial		
Comercial		
Oficinas		
Otros 1 (Garaje sotano)		
Otros 2 (C.dist. pl.B)		
Otros 3 (Dotacional)		

Valor unitario: euros/m<sup>2</sup>.  
 Longitud mínima de fachada: cm.  
 Profundidad de fondo: cm.

