

SUPUESTO 02a

OBJETIVO: “Desmitificar los coeficientes correctores del suelo de la norma 10. A excepción quizás del coef.D, del que veremos ejemplos con más detalle, son coeficientes que corrigen en función de circunstancial muy excepcionales. Se trata casi más de buscar una razón para tener que aplicarlos que de lo contrario”

Errores más comunes:

Aplicación de coeficientes N10 que, según la Circular 12.04 (y texto de ponencia) no son de aplicación.

No identificación del bien inmueble rústico

SUPUESTO 02A

Varios suelos vacantes en zona U



Este supuesto, con ejemplos en suelo vacante finalista (solares) tanto en zonas R como en zonas U es para comprender la aplicación de coeficientes Norma 10 del RD1020/93 y el cómputo de edificabilidades en zonas R.

Se pide la valoración de 5 inmuebles situados en dos municipios, X e Y

SUPUESTO 02A

MUNICIPIO X, inmuebles 1 y 2

En el marco de un Procedimiento de Valoración Colectiva de Carácter General en el año 2016 se ha elaborado y aprobado la Ponencia del Municipio X, y en consecuencia se notificarán los valores catastrales de todos los inmuebles de naturaleza urbana del municipio. El MBC coordinado para este año en ese municipio ha sido MBC4. El campo de aplicación de los coeficientes correctores del valor de suelo recogido en la Ponencia de Valores es que se recoge en el Anexo I de la Circular 12.04.2004. Se pide valor catastral por el que tributarán en el IBI de urbana los inmuebles 1 y 2

INMUEBLE 1

Suelo sin edificar clasificado como suelo urbano consolidado

Datos planeamiento urbanístico que afectan al inmueble:

- Zona residencial. Tipología: **vivienda unifamiliar en manzana cerrada.**
- Fondo edificable: **12 m**
- Número de plantas: **3**
- Fachada mínima: **8 m**

ZONA DE VALOR: **U40**

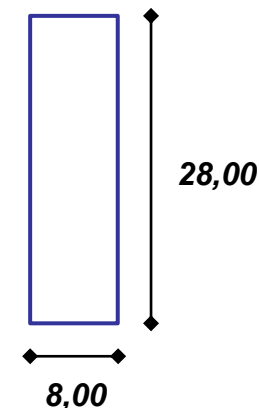
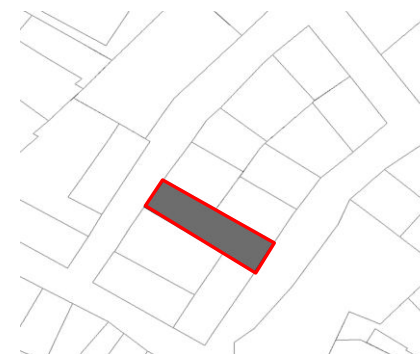
INMUEBLE 2

Suelo sin edificar clasificado como **suelo urbanizable no sectorizado**

Superficie de suelo: **1.600 m²**

Datos planeamiento urbanístico que afectan al inmueble:

- Uso Residencial: **sólo cuando es imprescindible para la explotación agraria**
- Superficie mínima de parcela: **1.500 m²**
- Edificabilidad: **0,75 m² / m²**



SUPUESTO 02A

MUNICIPIO Y, INMUEBLES 3,4 y 5

En el año 2011 se llevó a cabo en el municipio Y el Procedimiento de Valoración Colectiva de Carácter General (PVCCG) con la consecuente elaboración y publicación de la Ponencia de Valores Total del municipio hoy vigente. El módulo MBC coordinado para ese municipio en ese año fue MBC5. El campo de aplicación de los coeficientes correctores del valor de suelo recogido en la Ponencia de Valores es que se recoge en el Anexo I de la Circular 12.04.2004. Se pide valor catastral por el que tributarán en el IBI de urbana los inmuebles 1 y 2

INMUEBLE 3

Suelo sin edificar clasificado como suelo urbano consolidado

Superficie de suelo: **150 m²**

Datos planeamiento urbanístico que afectan al inmueble:

Uso Residencial: **vivienda unifamiliar aislada o pareada**

Superficie mínima de parcela: **150 m²**

Ocupación máxima: **40 %**

Número máximo alturas: **2**

Edificabilidad: **1,00 m² /m²**

ZONA DE VALOR: **U45**

INMUEBLE 4

Suelo sin edificar clasificado como suelo urbano consolidado

Superficie de suelo: **700 m²**

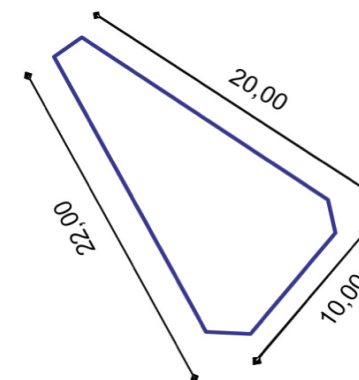
Datos planeamiento urbanístico que afectan al inmueble:

Residencial: **vivienda unifamiliar aislada**

Superficie mínima de parcela: **500 m²**

Edificabilidad: **0,75**

ZONA DE VALOR: **U43**





INMUEBLE 5

Suelo sin edificar clasificado como suelo urbano consolidado

Superficie de suelo: **1.200 m²**

Datos planeamiento urbanístico que afectan al inmueble:

•Residencial: **vivienda unifamiliar aislada**

•Superficie mínima de parcela: **500 m²**

•Edificabilidad: **0,75 m² / m²**

ZONA DE VALOR: **U43**



SUPUESTO 02A

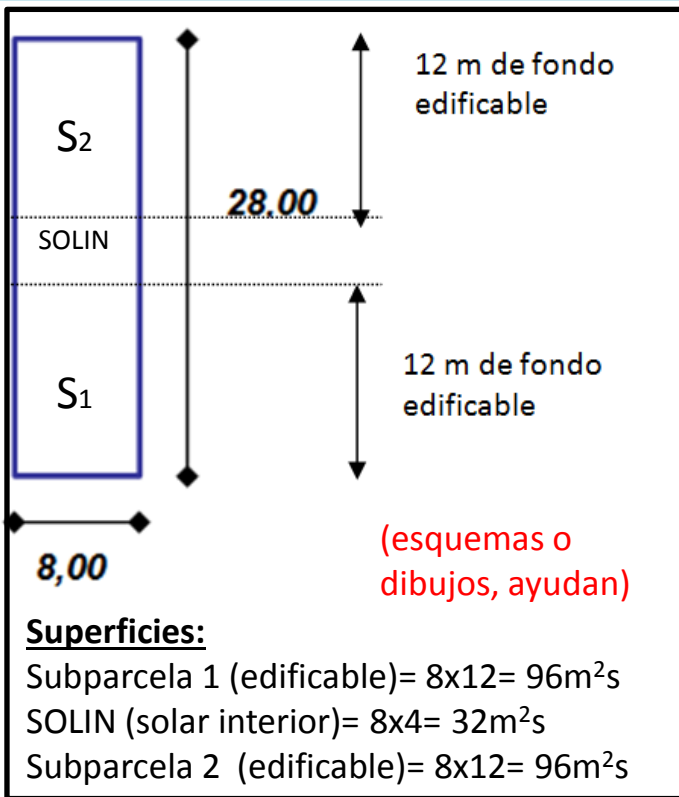
TABLA DE RESULTADOS

INSTITUTO ARQUITECTURA

INMUEBLE	VALOR CATASTRAL 2016	OBSERVACIONES (en caso de haberlas)
1		
2		
3		
4		
5		

SUPUESTO 02A

MUNICIPIO X, inmuebles 1 y 2 SOLUCIONES

**INMUEBLE 1****Planteamiento:**

- Se trata de un suelo vacante, finalista, en una zona de valor U.
- Valoramos por tanto por unitario.
- El importe de U40 en ponencias 2015 es de $82\text{€}/\text{m}^2$ s
- De los coeficientes de la Norma 10, es de aplicación el coef. D
- En este caso el coef $D = 1/n + 1 = 1/4 = 0,25$
- El coeficiente D conlleva la división en 3 sub-parcelas de valoración.
- El coeficiente D es un coeficiente reductor que solo se aplica a la parte no edificable.

Valor del suelo:

Vs = Sup. Suelo * Vu * coefs N10

$$Vs \text{ S1} = Vs \text{ S2} = 96 \text{ m}^2 \text{s} * 82\text{€}/\text{m}^2 \text{s} * 1,00 = 7.872\text{€}$$

$$Vs \text{ SOLIN} = 32 \text{ m}^2 \text{s} * 82\text{€}/\text{m}^2 \text{s} * 0,25 = 656\text{€}$$

$$\mathbf{Vs = Vs \text{ sub1} + Vs \text{ sub2} + Vs \text{ sub3} = 16.400 \text{ €}}$$

Valor catastral

$$\mathbf{Vcat = RM * Vs = 0,50 * 16.400 = 8.200\text{€}}$$

- *El coeficiente D es el más significativo de los coeficientes de la Norma 10 porque es el único que se genera automáticamente (no hay que grabarlo manualmente en la aplicación SIGECA)*
- *Su aplicación requiere una especie de “subparcelación virtual”, al igual que ocurre con otros casos (el coef. E por ejemplo, o la valoración por unitario a partir de 2009....) Dedicaremos una clase entera a los casos de subparcelación.*
- *Se trata de una parcela pasante que da a 2 calles, y por tanto hay que conocer el fondo máx. Edificable de las 2 calles para general el solar interior (SOLIN, que es al que se aplica el coef. reductor D*

SUPUESTO 02A

MUNICIPIO X, inmuebles 1 y 2 SOLUCIONES

INMUEBLE 2

Suelo sin edificar clasificado como **suelo urbanizable no sectorizado**

Superficie de suelo: **1.600 m²**

Datos planeamiento urbanístico que afectan al inmueble:

- Uso Residencial: **sólo cuando es imprescindible para la explotación agraria**
- Superficie mínima de parcela: **1.500 m²**
- Edificabilidad: **0,75 m² / m²**



El enunciado nos pide calcular el valor catastral por el que tributarán en 2016 **en el IBI de urbana.**

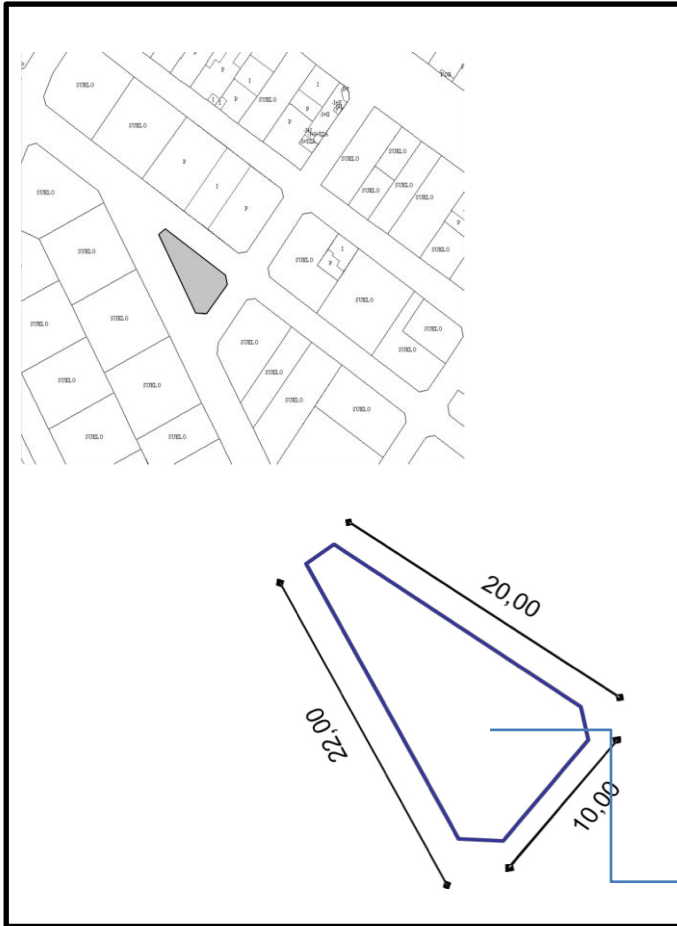
En este caso, en cumplimiento del artículo 7 TRLCI el inmueble es un inmueble rústico, puesto que se encuentra en suelo de naturaleza rústica, al estar clasificado como suelo urbanizable no sectorizado.

La respuesta sería: Es un bien inmueble rústico (art 7 TRLCI) , por ello no tributa en el IBI de urbana.

- *Ello no significa que no tenga valor catastral. Tendrá valor catastral de rústico, si tiene cultivos el que corresponda. Si es suelo improductivo su valor es 0. Lo veremos en clases posteriores.*
- *Su valor catastral de rústica se valoraría por la DT2ª TRLCI, y ni se pide, ni se dan los datos (tipos evaluatorios según cultivo si fuera el caso) Lo veremos en clases posteriores. El objetivo en este supuesto era identificar que no es un bien inmueble urbano.*
- *Utilizar la orden EHA 3188 /2006 será sólo correcto cuando este suelo se sectorice (art.30.2.h) o cuando ordene (PP aprobado) y pase a ser de naturaleza urbana (art.30.2.c) o si tuviera alguna construcción (que no es el caso) .Son los 2 escenarios en los que se aplica la orden, y además de manera distinta!, y aquí no se pedía. Es un suelo NO sectorizado, este siempre ha sido rústico a efectos catastrales, tanto en la redacción anterior del art. 7 como en la nueva redacción tras la aprobación de la ley13/2015*

SUPUESTO 02A

MUNICIPIO Y, inmuebles 3,4,5 SOLUCIONES



INMUEBLE 3

NOTA: Lo importante de este ejercicio era percatarse de que normalmente, en el texto de ponencia y siguiendo las recomendaciones del Anexo de la Circular 12.04, se indica que el coeficiente C NO se aplica en esta ponencia de valores.

Planteamiento:

Se trata de un suelo vacante, finalista, en una zona de valor U.

Valoramos por tanto por unitario. El importe de **U45 en ponencias 2011** es de 53€/ m²s

De los coeficientes de la Norma 10, podrían ser aplicables, por la configuración de la parcela, el A o el C, pero: el A no se aplica porque no es ordenación en manzana cerrada. Y el C no se aplica porque así lo indica el campo de aplicación de la ponencia

Resolución:

$$V_{\text{suelo}} = \text{Sup suelo} * V_u = 150 \text{ m}^2\text{s} * 53 \text{ €/ m}^2\text{s} = 7.950 \text{ €}$$

$$V_{\text{cat}} = \text{RM} * V_s = \mathbf{3.975 \text{ €}}$$

Las cotas nos sirven para comprobar que no hay SOLIN

SUPUESTO 02A

MUNICIPIO Y, inmuebles 3,4,5 SOLUCIONES

**INMUEBLE 4**

NOTA: Lo importante de este ejercicio era entender las restricciones que la citada Circular introdujo en la aplicación de coeficientes del 1020, según la cual coeficiente A sólo se aplica en zonas de ordenación en manzana cerrada.

Planteamiento:

Se trata de un suelo vacante, finalista, en una zona de valor U. Valoramos por tanto por unitario. El importe de U43 en ponencias 2011 es de 78€/ m²s

De los coeficientes de la Norma 10, podrían ser aplicable, por la configuración de la parcela, el A , pero: el A no se aplica porque no es ordenación en manzana cerrada. **Es vivienda unifamiliar aislada**

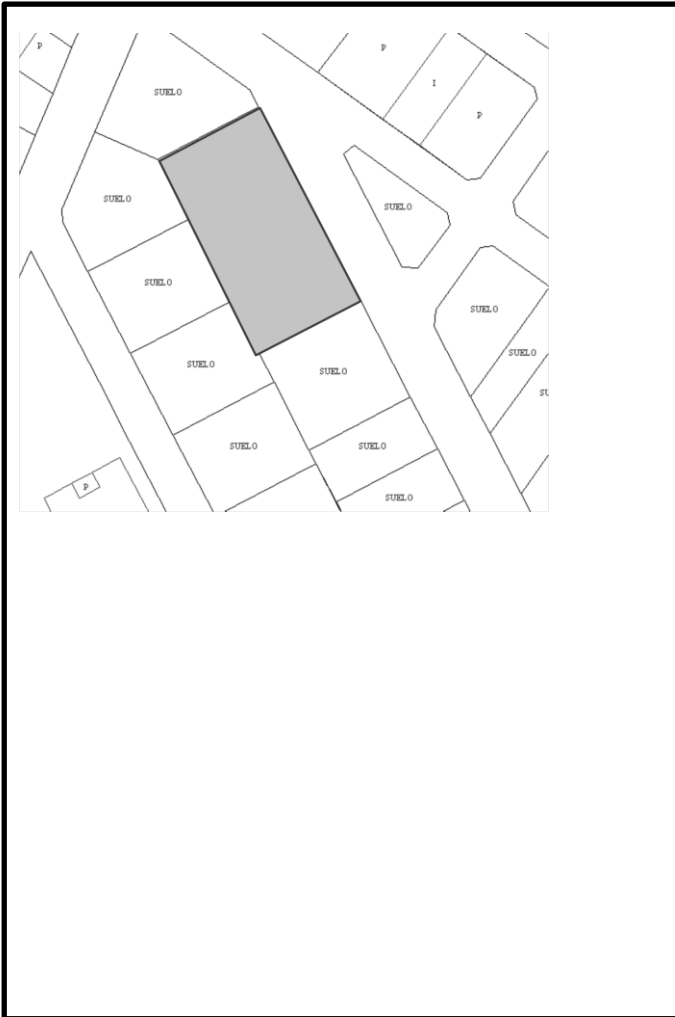
Resolución:

Vsuelo = Sup suelo * Vu = 700m²s * 78 €/ m²s = 54.600 €

Vcat= RM * Vs = 27.300 €

SUPUESTO 02A

MUNICIPIO Y, inmuebles 3,4,5 SOLUCIONES

**INMUEBLE 5**

NOTA: Lo importante de este ejercicio era entender, como vimos en clase, que los coeficientes correctores de valor del suelo (quizás salvo el D), sólo se aplican en circunstancias excepcionales y muy particulares, donde verdaderamente, la configuración de la parcela realmente hace suponer un valor superior e inferior por metro cuadrado al de las parcelas vecinas estando en la misma zona de valor

El coeficiente E, tal como se matizó en la circular 12.04 sólo se aplica si la parcela no se puede subdividir.

Planteamiento:

Se trata de un suelo vacante, finalista, en una zona de valor U. Valoramos por tanto por unitario. El importe de U43 en ponencias 2011 es de 78€/ m²s

De los coeficientes de la Norma 10, podrían ser aplicable, por la configuración de la parcela, el E, pero: el E no se aplica porque la parcela se puede subdividir.

Resolución:

$$V_{\text{suelo}} = \text{Sup suelo} * V_u = 1.200 \text{ m}^2\text{s} * 78 \text{ €/ m}^2\text{s} = 93.600 \text{ €}$$

$$V_{\text{cat}} = R_M * V_s = \mathbf{46.800 \text{ €}}$$



SUPUESTO 02A

HOJA DE RESULTADOS

INMUEBLE	VALOR CATASTRAL 2016	OBSERVACIONES (en caso de haberlas)
1	8.200 €	Se aplica el coef. D al solar interior que resulta de considerar el fondo máximo edificable desde las 2 calles a las que tiene acceso la parcela.
2	-	No es un bien inmueble urbano. Por tanto no tributa en el IBI de urbana en 2016
3	3.975 €	No aplico el coef. A porque no es ordenación en manzana cerrada No aplico el coef. C porque en esta ponencia, y siguiendo las recomendaciones de la Circular 12.04.2012, no es de aplicación
4	27.300 €	No aplico el coef. A porque no es ordenación en manzana cerrada
5	46.800 €	No aplico el coef. E porque la parcela se puede subdividir