

SUPUESTO 02a **SUELO VACANTE. COEFS N10**

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

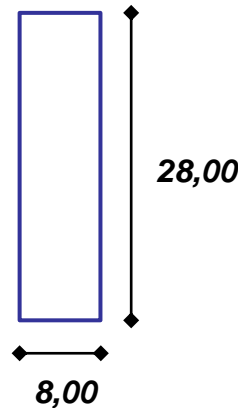
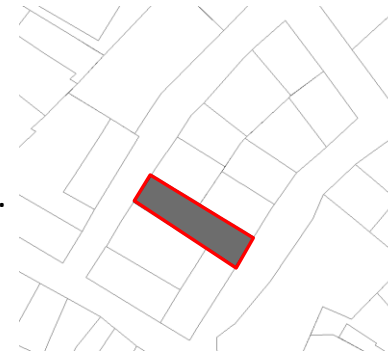
INMUEBLE 1

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 3,4Y5

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**

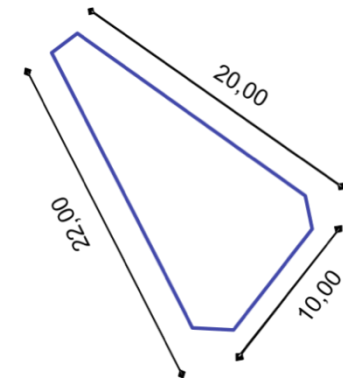
Superficie mínima de parcela: **150 m²**

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

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