



SUPUESTO 07A – Suelos en desarrollo en ponencia.

En el municipio COSTA, el SR. Gómez posee cuatro parcelas de suelo en desarrollo, con los datos reflejados en la siguiente diapositiva.

La Ponencia Total ha sido aprobada en 2016, teniendo en cuenta el planeamiento urbanístico vigente y el grado de desarrollo de cada sector. Se adjunta extracto del listado de zonas de valor de la ponencia.

Se pide el valor catastral 2017 por el que tributará el Sr. Gómez por todos sus inmuebles.

Parcela	Vcat2016	Observaciones
1		
2		
3		
4		

SUPUESTO 07A – Suelos en desarrollo en ponencia.

Parcela 1.

800 m² suelo bruto en el sector CASA-OESTE, en zona de valor PU35, cuyos parámetros urbanísticos son:

Uso : residencial unifamiliar aislada
Edificabilidad bruta= 0,40m²/m²
Edificabilidad neta= 0,60 m²/m²

El suelo tiene pendiente la aprobación del proyecto de reparcelación.

Parcela 2.

200 m² suelo urbano no consolidado en la Unidad de Actuación CASA-BONITA en zona de valor R28.

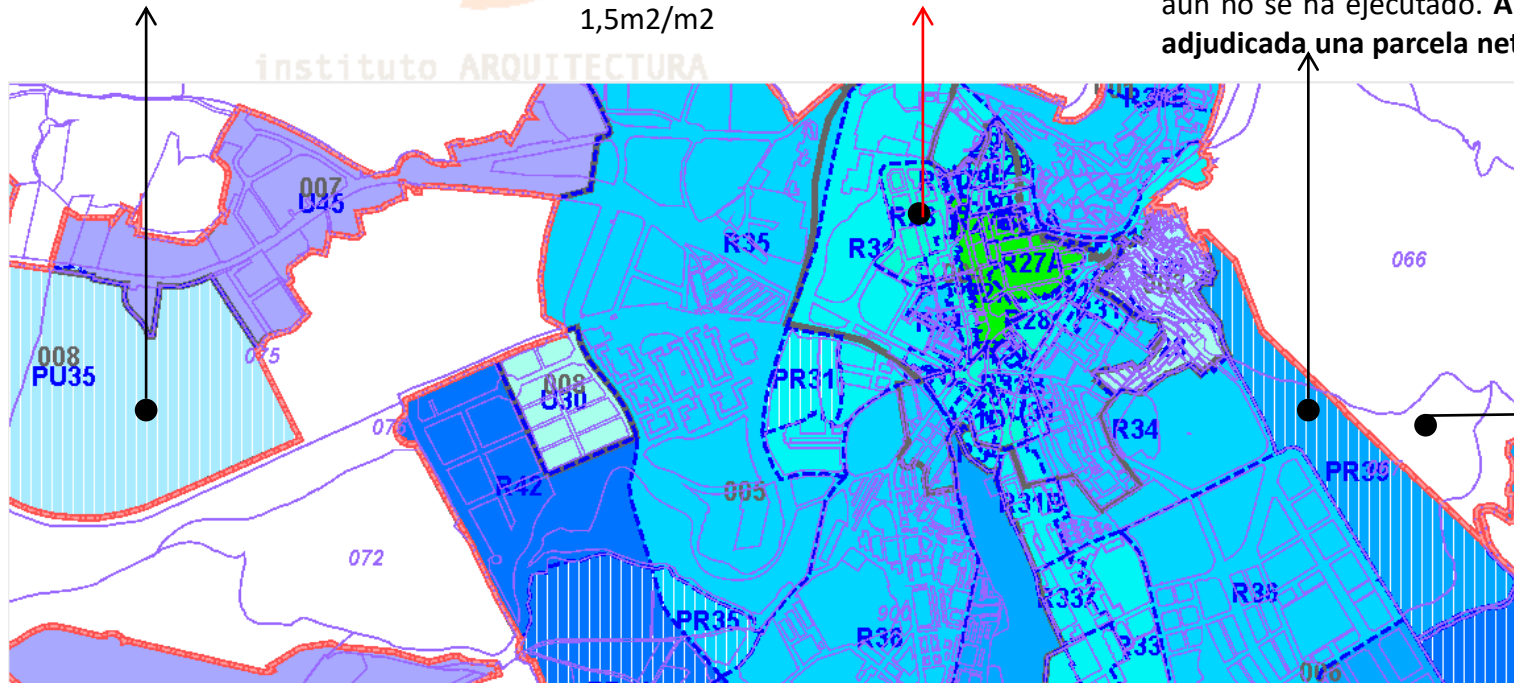
El suelo está pendiente de la aprobación de un Plan Parcial de Reforma Interior que detalle las nuevas condiciones de reparcelación de la unidad de ejecución, destinada a oficinas. La edificabilidad neta fijada en las ordenanzas es de 1,5m²/m²

Parcela 3.

Originalmente eran 800 m² suelo bruto en el sector CASA-ESTE, en zona de valor PR39, cuyos parámetros urbanísticos son:

Uso : residencial unifamiliar (en hilera)
Edificabilidad bruta= 0,60m²/m²
Edificabilidad neta= 0,80 m²/m²

El suelo ya tiene aprobada la reparcelación y el proyecto de urbanización, pero la urbanización aún no se ha ejecutado. **A D. Gómez le ha sido adjudicada una parcela neta de 600 m²suelo**



Parcela 4.

500 m² suelo bruto en el sector CASA-ESTE II
Uso: residencial unifamiliar (en hilera)
Edificabilidad bruta= 0,60m²/m²
Pendiente de aprobación de Plan Parcial.
Suelo improductivo a efectos agrarios.



SUPUESTO 07A – Suelos en desarrollo en ponencia.

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garaj/ Trast/Anej	Otros	Z.Verde	Equipam.	G+B	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR31	433.00	433.00	433.00	433.00	433.00	64.95		324.75	324.75	1.35	24.34		0.60
PR35	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	48.60		243.00	243.00	1.35	24.34		0.60
PR39	234.00	234.00	234.00	234.00	234.00	40.00		175.50	175.50	1.30	24.34		0.60
PR41	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	40.00		146.25	146.25	1.30	24.34		0.60
PR42	176.00	176.00	176.00	176.00	176.00	40.00		132.00	132.00	1.30	24.34		0.60
R27	560.00	1176.00	560.00	560.00	560.00	84.00		420.00	420.00	1.35		0.40	0.60
R27A	560.00	1033.00	560.00	560.00	560.00	84.00		420.00	420.00	1.35		0.40	0.60
R27B	560.00	970.00	560.00	560.00	560.00	84.00		420.00	420.00	1.35		0.40	0.60
R28	526.00	526.00	526.00	526.00	526.00	78.90		394.50	394.50	1.35		0.40	0.60
R28A	526.00	1176.00	526.00	526.00	526.00	78.90		394.50	394.50	1.35		0.40	0.60
R28B	526.00	1033.00	526.00	526.00	526.00	78.90		394.50	394.50	1.35		0.40	0.60
R28C	526.00	970.00	526.00	526.00	526.00	78.90		394.50	394.50	1.35		0.40	0.60
R29	494.00	494.00	494.00	494.00	494.00	74.10		370.50	370.50	1.35		0.40	0.60
									370.50	1.35		0.40	0.60
Z.Val.	Val.Uni.	Z.Verde	Equipam.	G+B	Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU						
PU35	144.00	14.40	108.00	1.25	10.54		0.60						
PU47	26.00	2.60	26.00	1.10	6.49		0.60						
U28	276.00	27.60	207.00	1.25		0.40	0.60						
U30	234.00	23.40	175.50	1.25		0.40	0.60						
U31	214.00	21.40	160.50	1.25		0.40	0.60						
U32	195.00	19.50	146.25	1.25		0.40	0.60						
U35	144.00	14.40	108.00	1.25		0.40	0.60						
U40	82.00	8.20	61.50	1.20		0.40	0.60						





SUPUESTO 07A – Suelos en desarrollo en ponencia.

Parcela 1.

800 m² suelo bruto en el sector CASA-OESTE, en zona de valor PU35, cuyos parámetros urbanísticos son:

Uso : residencial unifamiliar aislada
Edificabilidad bruta= 0,40m²/m²
Edificabilidad neta= 0,60 m²/m²

El suelo tiene pendiente la aprobación del proyecto de reparcelación.

•Es un suelo en desarrollo catastralmente URBANO, puesto que ya está incluido en una zona de valor de ponencia 2016 (entendemos que porque tiene el PP ya aprobado)

•Es un suelo URBANIZABLE y en fase 1, suelo bruto, pendiente de reparcelación. Y por tanto se valora con el valor UNITARIO inicial establecido en ponencia para esa zona de valor. Valor inicial en PU35=10,54€/m²s

•Vv= Sup. Suelo x Vinicial= 800m²s x 10,54 €/m²s = 8.432€

•Vcat=VvxRM= 8.432€ x 0,50 = **4.216€**

Parcela 2.

200 m² suelo urbano no consolidado en la Unidad de Actuación CASA-BONITA en zona de valor R28.

El suelo está pendiente de la aprobación de un Plan Parcial de Reforma Interior que detalle las nuevas condiciones de reparcelación de la unidad de ejecución, destinada a oficinas. La edificabilidad neta fijada en las ordenanzas es de 1,5m²/m²

•Es un suelo en desarrollo catastralmente URBANO, puesto que es un SUnC y además ya está incluido en una zona de valor de ponencia 2016.

•Es un suelo URBANO y en fase 1, pendiente de instrumento de gestión. Y por tanto se valora aplicando el coef. Reductor UA de la zona en que se encuentra (0,40) por el valor de suelo de dicha zona, en este caso de un Valor de repercusión R28=526€/m²c

•Vv= Sup. Potencialmente construible x Vr x coef UA= 200 x 1,5 x 526 x 0,40 = 63.120€

•Vcat=VvxRM= **31.560€**



SUPUESTO 07A – Suelos en desarrollo en ponencia.

Parcela 3.

800 m2 suelo reparcelado en el sector CASA-ESTE, en zona de valor PR39, cuyos parámetros urbanísticos son:

Uso : residencial unifamiliar (en hilera)
Edificabilidad bruta= 0,60m2/m2
Edificabilidad neta= 0,80 m2/m2

El suelo ya tiene aprobada la reparcelación y el proyecto de urbanización, pero la urbanización aún no se ha ejecutado. A D.Gómez le ha sido adjudicada una parcela neta de 600 m2suelo

•Es un suelo en desarrollo catastralmente URBANO, puesto que ya está incluido en una zona de valor de ponencia 2016 (entendemos que porque tiene el PP ya aprobado)

•Es un suelo URBANIZABLE y en fase 2, suelo reparcelado, pendiente de urbanización. Y por tanto se valora con el valor final establecido en ponencia para esa zona de valor y para ese uso, afectado por el coefNU de 0,60. Valor en PR39=234€/m2

•Vv= Sup. Potencialmente construible x Vr x coef NU= 600 x 0,80x 234 x 0,60 = 67.392€

•Vcat=VvxRM= 33.696€

Parcela 4.

500 m2 suelo bruto en el sector CASA-ESTE II

Uso: residencial unifamiliar (en hilera)
Edificabilidad bruta= 0,60m2/m2
Pendiente de aprobación de Plan Parcial.
Suelo improductivo a efectos agrarios.

•Es un suelo en desarrollo pero catastralmente RÚSTICO
A efectos de su valoración es fundamental saber si está sectorizado o no.

Si ya está sectorizado (lo veremos hoy), se puede valorar con un Simplificado 30.2.h

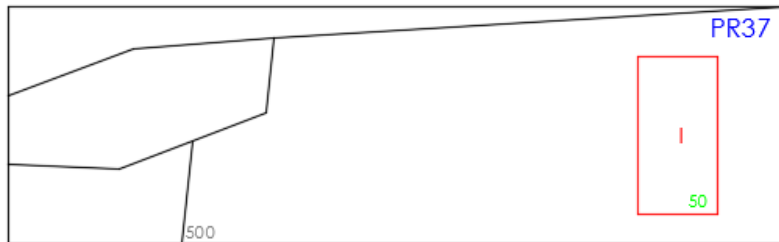
Si no, su valor sería el de rústica, 0 € por ser improductivo.

SUPUESTO 07B – Suelos en desarrollo en ponencia.

SUELOS PR Y PU (fase 1, valor inicial) CON CONSTRUCCIÓN

D. Mario Perez es propietario de una parcela de 500 m² en el municipio CRECIENTE, cuya ponencia de valores es del año 2011, y ha coordinado un MBC de 700 €/m²c. En la parcela D. Mario Perez ha construido, en 2009, un pequeño almacén agrario, de categoría 6, en una planta y de 50 m² construidos. La parcela se encuentra en un sector de suelo urbanizable sectorizado en el momento en que se redacta la ponencia.

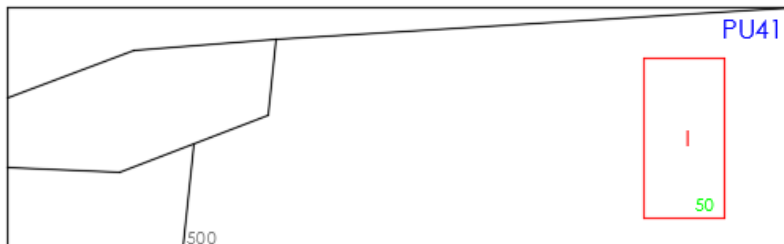
Se pide el valor catastral en el año de entrada en vigor de la ponencia en dos hipótesis distintas de zona de valor.



PR37

Valor inicial establecido en ponencia = 100€/m²s

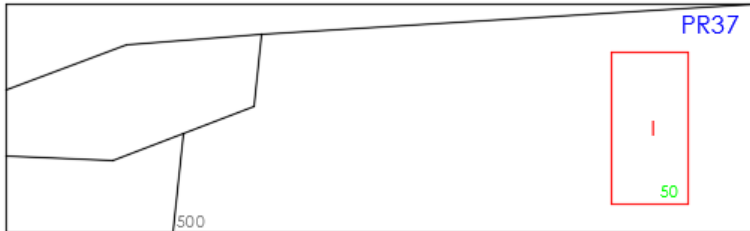
Instituto ARQUITECTURA



PU41

Valor inicial establecido en ponencia = 20€/m²s

SUPUESTO 07B – Suelos en desarrollo en ponencia.

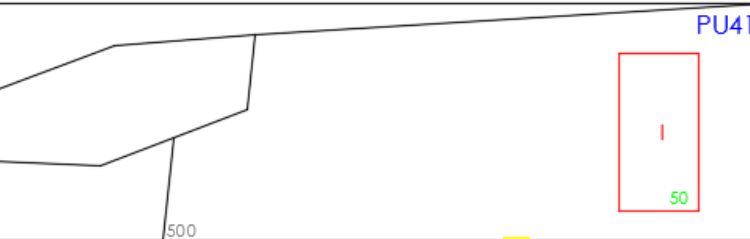


* Dossier 06. hasta 2012, el podía fijar el valor inicial para las zonas PR o PU en función de los datos que tuviese (bien por mercado, bien por un residual dinámico o directamente empleando la OM EHA3188/2006, aunque en ponencia no era obligado). En los últimos años (y así deber resolverse un ejercicio de examen en cualquier caso), debemos utilizar la OM directamente para rellenar “Valor Inicial” en una línea de ponencia . En puridad, con el criterio de adscripción por MBR en el art.2 de la OM.

SUELO URBANO POR UNITARIO inicial	Sub parcela	Zon Valor	Valor Zona	Sup suelo
	1	PR37	100	500
CONSTRUCCIÓN POR LOCALES	Sub parcela	Tipologia	MBC xN20	Sup. Cons
	1	01216	700	50

Coefs A a		**		
G	Vsuelo	GB	Vcat	
-	50.000	1,00	25.000,00	
H	I	Vcons	GB	Vcat
1,00	1,00	35.000	1,00	17.500,00

Vcat 42.500



****No se aplican GB en zonas PR o PU!!!**

SUELO URBANO POR UNITARIO inicial	Sub parcela	Zon Valor	Valor Zona	Sup suelo
	1	PU41	20	500
CONSTRUCCIÓN POR LOCALES	Sub parcela	Tipologia	MBC xN20	Sup. Cons
	1	01216	700	50

Coefs A a				
G	Vsuelo	GB	Vcat	
-	10.000	1,00	5.000,00	
H	I	Vcons	GB	Vcat
1,00	1,00	35.000	1,00	17.500,00

Vcat 22.500