

SUPUESTO 07F – Suelos en desarrollo en ponencia

El Plan General de Villafeliz de 2010 contempla una Unidad de Actuación XX en Suelo Urbano no Consolidado en uno de los vacíos interiores de la ciudad, a desarrollar mediante un Plan Parcial de Reforma interior

En 2011 se aprobó en el municipio la vigente Ponencia de valores. Los datos de la misma son MBC1 y MBR1 y la línea de valor en la que se encuentra

/ALORES UNITARIOS

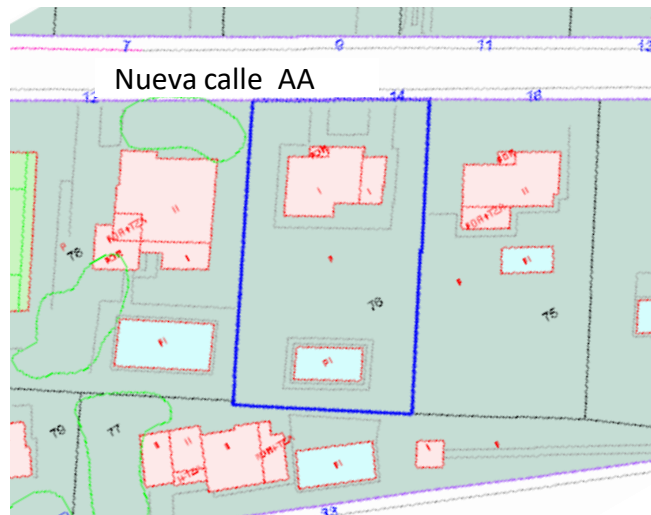
la unidad de actuación XX es U24:

El Sr. Perez es titular de la parcela A, de 1.600 m2 en la citada unidad de actuación.

No existe ninguna edificación sobre la parcela en el momento de entrada en vigor de la Ponencia

Z.Val.	Val.Uni.	Z.Verde	Equipam.	G+B	Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
U07	1400.00	35.00	859.00	1.40		0.60	0.80
U12	1026.00	35.00	627.00	1.35		0.60	0.80
U13	968.00	20.00	627.00	1.35		0.60	0.80
U14	912.00	25.00	587.00	1.35		0.60	0.80
U18	713.00	25.00	447.00	1.30		0.60	0.80
U19	669.00	16.00	417.00	1.30		0.60	0.80
U20	627.00	16.00	388.00	1.30		0.60	0.80
U21	587.00	16.00	360.00	1.30		0.60	0.80
U22	549.00	20.00	333.00	1.30		0.60	0.80
U23	513.00	12.00	333.00	1.30		0.60	0.80
U24	479.00	16.00	308.00	1.30		0.60	0.80

SUPUESTO 07F – Suelos en desarrollo en ponencia



En 2013 se aprueba el PPRI y Proyecto de Reparcelación, siendo el Sr. Perez adjudicatario de la parcela neta B, cuya superficie es de 1.179 m² y su edificabilidad neta es de 0,20 m²

El proyecto de Urbanización se finaliza y recibe en febrero de 2014.

En enero de 2016 se fecha el Certificado Final de Obra de una nueva construcción en la parcela B con las siguientes características:

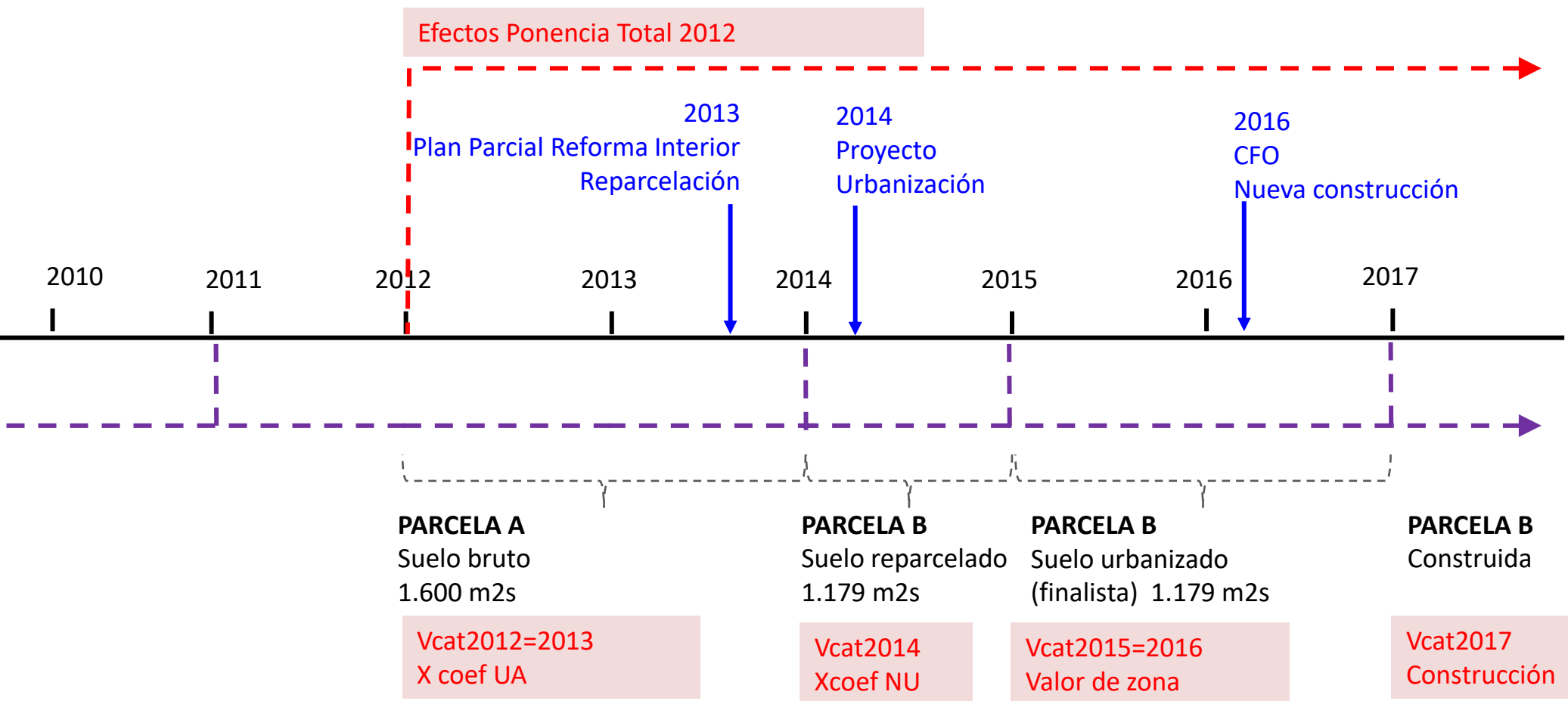
La vivienda desarrolla su programa en una sola planta, tiene una superficie de 94 m² y un pequeño porche de 4 m².

Además cuenta con un garaje de 22 m² con entrada independiente y una piscina de 47 m². Su categoría es media y su estado de conservación bueno.

Se pide, valor catastral por el que tributará el bien inmueble del Sr. Perez en cada uno de los años de vigencia de la ponencia hasta 2018

El municipio Villa Feliz ha pedido coeficientes del 32.2 en el único ejercicio en que legalmente podía hacerlo.

SUPUESTO 07F – Suelos en desarrollo en ponencia





SUPUESTO 07F – Suelos en desarrollo en ponencia

Vcat2011, 2012, 2013
Suelo bruto

Condición	Superficie	Vsuelo U24	coef_UA	GB	RM	Vcat suelo
Parcela bruta antes de reparcelar	1.600	479	0,60	1,00	0,50	229.920
						229.920

Vcat2014 Valor de zona x
coef NU

Condición	Sup	Vsuelo U24	coef_NU	Coefs A-B	GB	RM	Vcat suelo
Parcela reparcelada sin urbanizar	1.179	479	0,80	1,00	1,00	0,50	225.896
						225.896	

Vcat2015 = Vcat 2016
Usando Vsuelo de zona

Condición	Sup	Vsuelo U24	Coefs A-B	GB	RM	Vcat suelo
Parcela finalista	1.179	479	1,00	1,00	0,50	282.371
						282.371

Vcat2017 construcción y
no coefs 32.2 aún

Sub-parcela	Sup	Vsuelo U24	Coefs A-B	GB	RM	Vcat suelo
Suelo ocupado por construcción desmontada	118	479	1,00	1,30	0,50	36.739
Suelo NO ocupado por construcción desmontada	1.061	479	1,00	1,00	0,50	254.110
						290.849

local	Sup	uso/destino	GB	MBC1	Tipología	CoefN20	Hel	RM	Vc del local
1	22	AAP	1,30	700	1234	0,65	1,00	0,5	6.506,50
2	94	V	1,30	700	1214	1,25	1,00	0,5	53.462,50
3	2	YSP porche 50%	1,30	700	1234	0,65	1,00	0,5	591,50
4	47	KPS piscina	1,30	700	5224	0,60	1,00	0,5	12.831,00
									73.391,50

Vcat 2011 = Vcat suelo + Vcat construcción = 364.240,30

Vcat2017 = 364.240,30

Vcat 2018 = Vcat2017x0,91=331.458,67



SUPUESTO 07G – Suelos en desarrollo en ponencia y PVS

En el mismo municipio Villafeliz del supuesto anterior (07G) se encuentra el sector Villafeliz Sur.

Se trata de un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, destinado a naves nido industrial que se incorporó y valoró por primera vez como urbano con la Ponencia Total aprobada en 2011. La edificabilidad bruta del sector es de 0,60

Se incluyó en una zona de valor PR37, con los siguientes importes en el listado de ponencia:

Vunitario inicial= 40 €/m²s

Reducción UN = 0,80

Los usos distintos a residencial , el mismo importe que para residencial , salvo industrial que se valora a un 80% el residencial

En el año 2013 fue aprobado el Plan Parcial de Villafeliz Sur, estableciendo una edificabilidad neta de 0,80 m²/m²

Pero a fecha de hoy, aún no se ha llevado a cabo su desarrollo. Es por ello que el pasado 2014 la Junta de Compensación del Sector se dirigió al Ayuntamiento y a la Gerencia solicitando una bajada de valores. Para ello, la Gerencia inició el procedimiento contemplado en el art. 30 del TRCLI a tal fin.

El Sr. Pardo es propietario de una parcela bruta en el sector, de 1.000 m² de superficie. Finalmente, se ha presentado el Proyecto de Reparcelación el pasado mes de octubre de 2016, adjudicando al Sr. Pardo una parcela neta finalista de 1.000 m² de superficie de suelo también, debido a los distintos aprovechamientos tipo de cada una de las parcelas netas del desarrollo proyectado.

Se pide su valor catastral para:

-Año 2012

-Año de efectos del nuevo PVS del art. 30

-Año 2017 y 2018

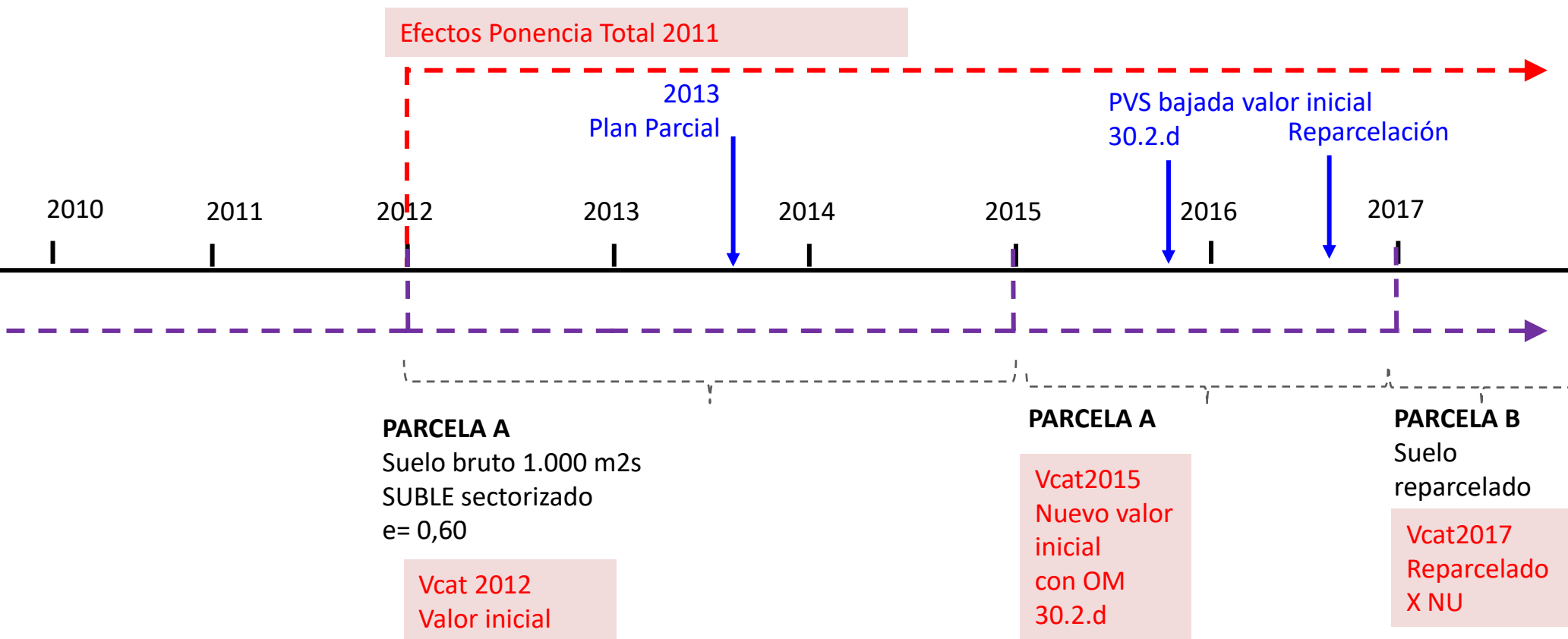
Lo habitual es que la parcela neta sea menor que la bruta; pero en función del reparto de aprovechamientos esta situación también se puede presentar. Los datos de enunciado se respetan, salvo inconsistencia injustificables. La parcela neta hay que valorarla por repercusión, por tanto valoraremos 800 m²c (superficie x edificabilidad neta)

SUPUESTO 07G – Suelos en desarrollo en ponencia y PVS

1º) Fabrico la línea de valor

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR37	379	379	379	303,20	379	56		38	42	285	40		0.80

2º) Fabrico la línea de tiempo



SUPUESTO 07G – Suelos en desarrollo en ponencia

Vcat 2012
Valor inicial

Condición	Sup	Vinicial	RM	Vcat suelo
Suelo bruto a valor inicial	1.000	40	0,5	20.000

20.000

Vcat2015
Nuevo valor inicial
con OM, PVS 30.2.d
Grupo 1
Uso industrial
Edificabilidad 0,60

Condición	Sup	MEV	Coef. coord	RM	Vcat suelo
Suelo bruto según MEV OM3188/2006	1.000	14,42	1,35	0,5	9.734

9.734

Vcat2017
Reparcelado
X NU y No coefs. 32.2

Condición	Sup	PR37	coef_NU	RM	Vcat suelo
Suelo reparcelado sin urbanizar	800	303,2	0,80	0,5	97.024

97.024

Edif neta = 0,80 m²c/m²s
Sup potencialmente
construible = 800

Vcat 2018 = Vcat2017x0,91=88.292