

SUPUESTO 07H Simplificado con el antiguo art.30.2.c, que después se saca con PSDT. Primera parte

En el municipio XY se aprueba un Proyecto de Sectorización en el año 2009.

El procedimiento simplificado de valoración colectiva se inicia en 2.010. Determinar los valores catastrales DEL INMUEBLE 1 correspondientes a los ejercicios en que tenga efectividad dichos valores, indicando brevemente los criterios tenidos en cuenta en la toma de decisiones.

Datos de la Ponencia Total de valores del municipio:

Entrada en tributación, 2008

Módulo Básico de Suelo

MBR2 = 420

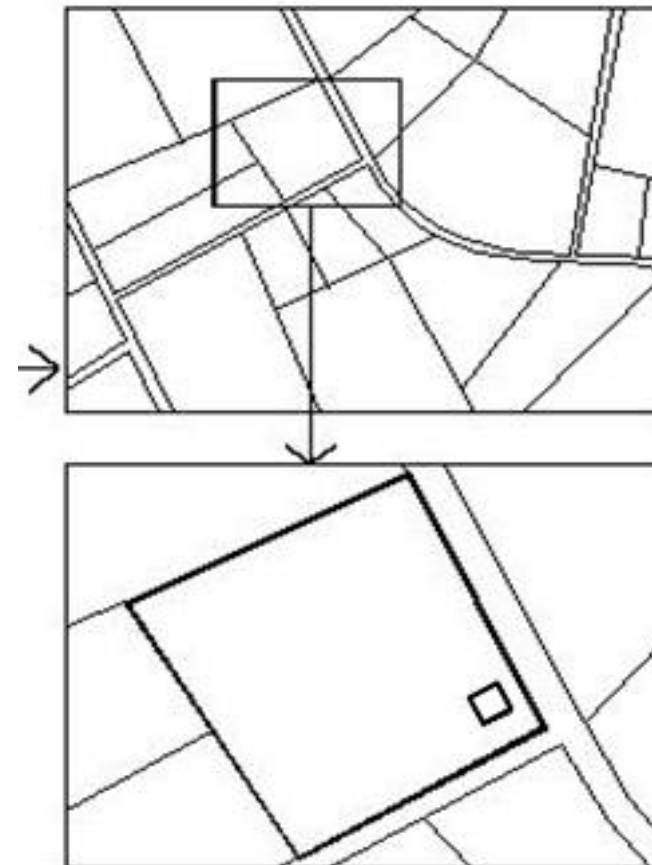
Módulo Básico de Construcción

MBC2 = 600

Datos de la modificación del planeamiento urbanístico del municipio, que clasifica suelo urbanizable delimitado:

Año de aprobación de la modificación de planeamiento: 2009

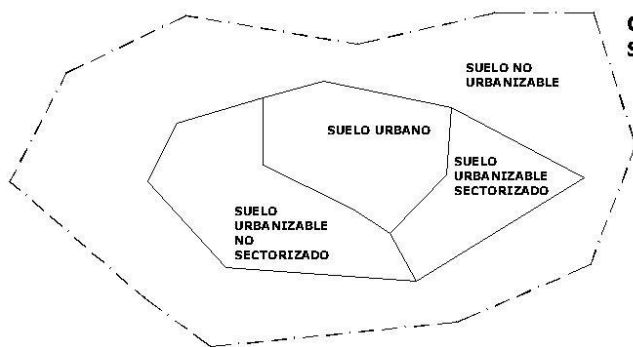
Sector:



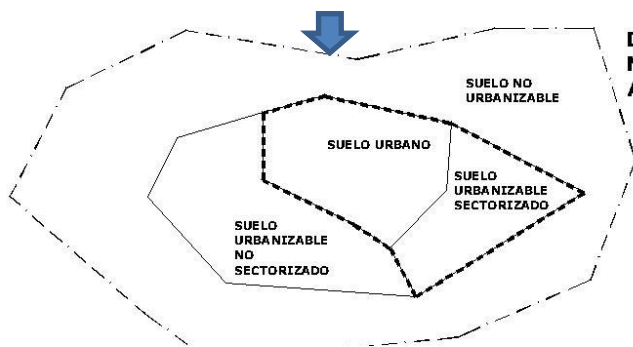
INMUEBLE 1

Uso	Superficie m ²	Aprovechamiento m ²	Edificabilidad m ² /m ²
RESIDENCIAL	20.000	5.000	0,25
COMERCIAL	7.500	3.750	0,50
VERDE PUBLICO	1.500	-	-
VIALES	4.750	-	-

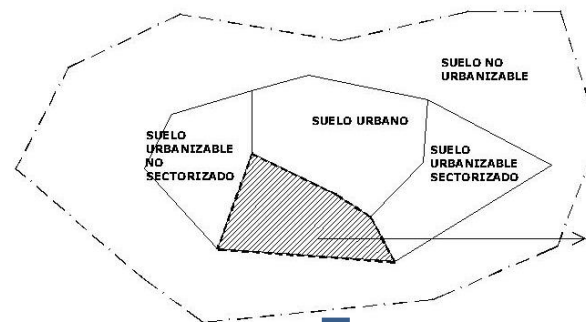
SUPUESTO 07H Simplificado con el antiguo art.30.2.c, que después se saca con PSDT. Primera parte



CLASIFICACIÓN DEL SUELO ANTERIOR

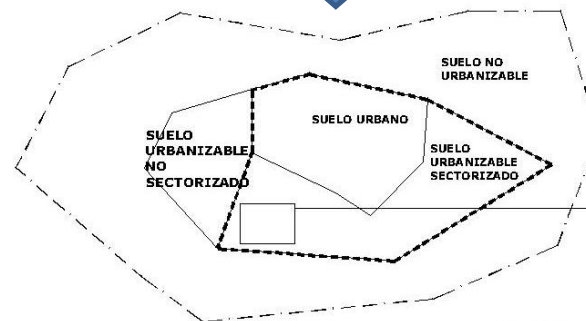


DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA ANTERIOR

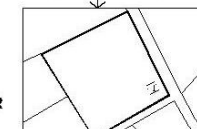
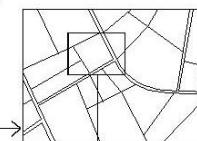


APROBACIÓN DE PROYECTO DE SECTORIZACIÓN

SUELO INCLUIDO EN EL PROYECTO DE SECTORIZACIÓN



NUEVA DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA



INMUEBLE A VALORAR

Superficie de suelo: **1 Ha.**
 Construcción:
Almacén no agrario
 Superficie construida: **90 m²**
 Categoría constructiva: **6**
 Estado de conservación: **Regular**
 Fecha de construcción: **1989**



SUPUESTO 07H Simplificado con el antiguo art.30.2.c, que después se saca con PSDT. Primera parte

0. PLANTEAMIENTO

Por tratarse de un inmueble situado en suelo que se incorpora a la delimitación del suelo de naturaleza urbana al amparo de un procedimiento simplificado de valoración colectiva, la metodología empleada para valorar el inmueble TUVO NECESARIAMENTE QUE SER: Para el cálculo del **Valor del suelo**, lo establecido en la Orden EHA/3188/2006 de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30.2c del TRCLI (**EN SU ANTERIOR REDACCIÓN**)

- Determinación del MEV (módulo específico de valor unitario de suelo) aplicable
- Aplicación al MEV del coeficiente de coordinación necesario
- Cálculo de Valor del suelo por aplicación del MEV coordinado a la superficie del suelo.

Para el cálculo del **Valor de la construcción**, por tratarse de un bien inmueble de naturaleza urbana, se aplicará la normativa catastral contenida en el RD1020/1993. Sin GB.

1. VALOR DEL SUELO

-Determinación del MEV

a) **Adscripción del municipio al grupo correspondiente del cuadro de módulos (art.2 Orden EHA/3188/2006)**

Por tratarse de una Ponencia aprobada en 2007, el módulo M aplicable fue el recogido en la Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril. Por tanto, el municipio, con MBC2, pertenece al grupo 2

b) **Cálculo de la edificabilidad bruta del sector**

Superficie edificable total= 8.750 m²c Superficie de suelo total=33.750 m²s
Edificabilidad bruta del sector= 0,26 m²c/ m²s

c) **Selección del MEV aplicable en función del grupo y de la edificabilidad bruta del sector (art.1 Orden EHA/3188/2006)**

La edificabilidad bruta del sector es 0,26 m²/m².
Se trata de un sector de uso residencial
Por tanto, el MEV aplicable es 7,81€/m²



SUPUESTO 07H Simplificado con el antiguo art.30.2.c, que después se saca con PSDT. **Primera parte**

-Aplicación del coeficiente de coordinación (*art.3 Orden EHA/3188/2006*):

El coeficiente que garantiza la coordinación del valor unitario de suelo aplicable con los valores de los restantes bienes inmuebles del municipio es 1,35, puesto que el módulo M aplicable fue el recogido en la Orden

EHA/1213/2005 de 26 de abril

Por tanto, el Vsuelo unitario= $7,81\text{€/m}^2 \times 1,35 = 10,5435 \text{ €/m}^2$

-Cálculo de Valor del suelo:

Vsuelo= Vsuelo unitario x Superficie de suelo

Vsuelo= $10,5435 \text{ €/m}^2 \times 10.000 \text{ m}^2 = \mathbf{105.435 \text{ €}}$

-Cálculo de Valor Catastral del suelo:

Vcat suelo= Vsuelo x RM = $105.435 \text{ €} \times 0,5 = \mathbf{57.717,50 \text{ €}}$

2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Vconstrucción= Sup. x MBC x coefN20 x coefsN13 (H e I)

Consideramos que se trata de la tipología 2.1.3.6, por lo cual el coef.N20 aplicable es **0,35**

Por estar construido en 1989 su antigüedad en el año siguiente al de aprobación de la Ponencia (2008) es de 18 años completos transcurridos

Por tanto el coeficiente H, considerando que se trata de una construcción de uso predominante 2º(industrial no fabril) es **0,77**

El coeficiente I, debido al estado de conservación regular del local, es **0,85**

Vconstrucción= $90\text{m}^2 \times 600 \times 0,35 \times 0,77 \times 0,85$

Vconstrucción= $12.370,05 \text{ €}$

Vcat construcción= Vcons x RM = $12.370,05 \text{ €} \times 0,5 = \mathbf{6.185,025 \text{ €}}$



SUPUESTO 07H Simplificado con el antiguo art.30.2.c, que después se saca con PSDT. **Primera parte**

4. VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE

Vinmueble = Vsuelo +Vconstrucción (no GB al no haber promoción , es suelo en fase I)

$$\text{Vinmueble} = 105.435 \text{ €} + 12.370,05 \text{ €} = 117.805,05 \text{ €}$$

Cálculo de Valor catastral en el año de entrada en tributación de la ponencia total de valores:

$$\text{Vcat}_{2008} = \text{Vinmueble} \times \text{RM}$$

$$\text{Vcat}_{2008} = 117.805,05 \text{ €} \times 0,50 = 58.902,52 \text{ €}$$

Efectos: año siguiente a la aprobación de planeamiento:

$$\text{Vcat}_{2010} = \text{Vcat}_{2008} \times \text{coefs. de actualización años 2009 y 2010}$$

$$\text{Vcat}_{2010} = 58.902,52 \times 1,02 \times 1,01$$

$$\text{Vcat}_{2010} = \mathbf{60.681,38\text{€}}$$

Por tanto:

- Ese inmueble tributó en 2010 por 60.681,38€ a consecuencia del PVS y ha seguido tributando por ese importe desde entonces, en el IBI de urbana.
- Al aprobarse la ley 13/2015 y modificarse el art.7.2.b ese inmueble deja de tener naturaleza urbana y pasa a ser rústico , ya que su Plan Parcial no ha sido aprobado.
- Ha de ser valorado según lo dispuesto en la DT7ª del TRLCI
- Si el procedimiento se ha iniciado antes de que finalice el año 2015 (y publicado dicho inicio en Sede), los efectos podrán ser a 1 de enero de 2015.

SEGUNDA PARTE. PSDT Y VALORACIÓN POR LOCALIZACIÓN. PLANTEAMIENTO

Como aún no se había aprobado el plan parcial el suelo deja de encontrarse en la situación a la que se refiere el art. 7.2.b y por tanto pasa a ser SUELO DE NATURALEZA RÚSTICA CLASIFICADO COMO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SE VALORARÁ COMO RÚSTICO CON LOCALIZACIÓN **TENIENDO EN CUENTA QUE ADEMÁS TIENE CONSTRUCCIONES.**

El procedimiento es el supuesto contemplado en la DT 7ª del TRLCI

NOTA: Pensemos que en la primera parte, hemos incorporado y valorado por un PVS del art.30.2.El valor catastral 2010 era de 60.681,38 €

SUPUESTO 07H Simplificado con el antiguo art.30.2.c, que después se saca con PSDT. Segunda parte

1 VALOR DEL SUELO RÚSTICO CON LOCALIZACIÓN:

Sup. parcela exceptuada la huella=10.000-90=9.910m²

De orden de Módulos:

MBC2

Ponencia 2009 – Módulo M por EHA 1213/2005 – Grupo 2

MEV=5,41 (y aquí no aplicamos el coef. de coordinación
1,35 del art.3) (PARA "OTROS USOS")

VU=5,41 x 0,6=3,246€/m²

Vrústico localización=9.910 x 3,246 x 0,5 = **16.083,93€**

3. VALOR CONSTRUCCIÓN

Vconstrucción = 12.370,05 € (calculado en el anterior ejercicio, supuesto 07B)

4. VALOR CATASTRAL

Según lo establecido para en el art.30.2.g Aunque se valora de la misma manera, el del 30.2.g y el de la DT7^a son procedimientos distintos y con efectos distintos

Vcat construcción y huella= (3.780€ + 12.370,05 €) *RM= 8.075,03 €

Vcat suelo rústico por localización = 16.083,93€

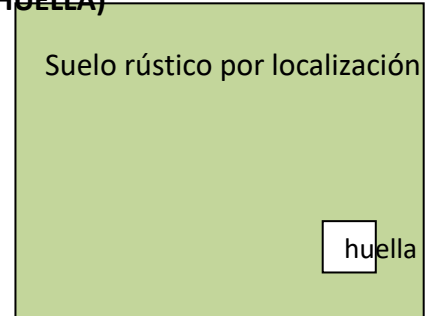
Vcat total = 24.158,96 €

2 VALOR DEL SUELO OCUPADO POR LA CONSTRUCCIÓN (HUELLA)

El suelo de la huella de las edificaciones se valora por OM , art.4

MBR2 = 420€/m² suelo, coef. art 4 para almacen no agrario = 0,100

Valor del suelo = 90m²s x 420€ x 0,100= **3.780€**



El nuevo valor según la DT7^a del TRLCI (rústico por localización y construcción más huella) es de **24.402,83 €**, frente a los **60.681,38 €** por los que tributaba cuando se metió como urbano por el PVS anterior

Nota: aunque puede haber resultados anecdóticos lo normal es que los PVS arrojen un nuevo valor más bajo si estamos "sacando" suelo del SUNAU y más alto si lo estamos "incluyendo". Puede ser útil para que al resolver un supuesto comprobéis que os da un resultado "razonable"

8.318,90 €
16.083,93€
Vcat 2015 =24.402,83 €

En los procedimientos de la DT7 el inmueble es rústico. No se actualiza con los coefs. del 32.1 usados para los urbanos de la PT, sino con los rústicos que se aplicasen de aquí en adelante. Únicamente la construcción y la huella llevarían actualización del 32.1 en paralelo al resto de bienes urbanos, los aprobados para 2009 y 2010 (x 1,02 x 1,01)