

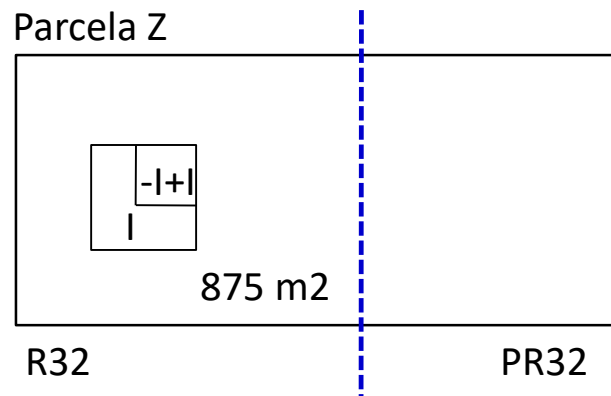
CONTROL 04. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

En el municipio X se realizó un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en 2012. Los módulos que se coordinaron fueron MBR2 y MBC1. Las zonas de valor de la Ponencia de valores se asignaron según los criterios previstos en la circular de Ponencias correspondiente.

En el municipio se encuentra la parcela Z, de 1.530 m², reflejada en el croquis del Anexo II. Esta parcela, incluida en su totalidad en el suelo de naturaleza urbana en el momento de la redacción de la ponencia, está afectada por dos zonas de valor, una correspondiente a suelo urbano (R32) con una superficie de 875 m² y otra de suelo urbanizable sectorizado sin ordenación detallada (PR32) (clasificación urbanística en el momento de redacción de la ponencia)

En la parcela hay, además una construcción en suelo urbano, de la que constan los siguientes datos:

- Vivienda unifamiliar aislada de una planta. Superficie 120 m². Antigüedad 1980. Categoría 4.
- Aparcamiento de la vivienda en planta sótano. Superficie 30 m². Antigüedad 1980. Categoría 5.





CONTROL 04. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

La parcela Z se encuentra a caballo entre dos zonas urbanísticas. La primera, en suelo urbano, está destinada a uso vivienda con una edificabilidad neta de parcela de 0,50 m²/m².

La segunda está en un Sector de suelo urbanizable con las siguientes condiciones:

Sector suelo	Usos	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² /m ²	Aprovechamiento m ² c
Sector 1	RESIDENCIAL	8.000	-	3.822
	ZONA VERDE	750	-	-
	EQUIPAMIENTO	1.050	-	-

En 2013 se aprueba el Plan Parcial sobre el Sector I de suelo Urbanizable, en el que está incluida la parcela A, quedando pendiente de redacción el proyecto de reparcelación

En Agosto de 2015 aún no se aprobado el proyecto de reparcelación y el Ayuntamiento del municipio M comunica a la Gerencia que desea que se regularice la situación de dicho sector mediante el procedimiento que sea de aplicación, con el fin de adaptar su valoración a la actual dinámica inmobiliaria de este tipo de suelos, con un acusado descenso en los valores de mercado. La Gerencia Territorial después de realizar los trámites necesarios, inicia el correspondiente procedimiento el 1-10-2015.

Además, el municipio había solicitado la aplicación de coeficientes del art.32.2 TRLCI para el ejercicio 2015.



CONTROL 04. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

En la zona PR32 el valor inicial fijado en ponencia es de 35 €/m². El valor de repercusión del resto de usos fijados en la ponencia es el mismo que el residencial, salvo el fijado para garajes que es del 10% de este.

El porcentaje establecido en ponencia por debajo del cual se considera una parcela como infraedificada es del 30%.

Se pide:

1-Determinar el valor catastral de la parcela Z antes y después del procedimiento iniciado por la Gerencia.

2- Indicar cuál es el procedimiento por el que se determina el nuevo valor catastral y la fecha de efectos.

Los resultados se reflejarán en este cuadro de respuestas:

Vcat antes (2013, 2014)	Vcat después (2015)	Observaciones
Resumir brevemente procedimiento y efectos		