

CONTROL 04. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

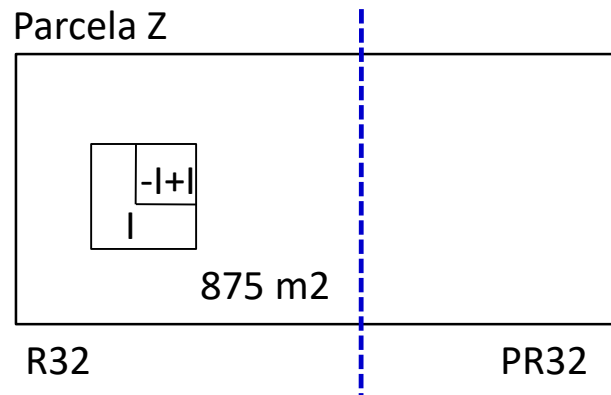
En el **municipio X** se realizó un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en 2012. Los módulos que se coordinaron fueron MBR2 y MBC1. Las zonas de valor de la Ponencia de valores se asignaron según los criterios previstos en la circular de Ponencias correspondiente.

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)

Estamos en 2012, por tanto ese suelo se incorporó y valoró con la PT

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.



Es una finca mixta por urbanística y zona de valor



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**.

Dato que emplearemos si la sub-parcela en zona R está infraedificada

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	-	-

Datos que emplearemos para aplicar la OM 3188/2006 en el PVS del 30.2.d

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 *Se sigue valorando con valor inicial de PR32 (sería elevado)*

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. *Como aún sigue pendiente de reparcelación y va a valor inicial, y por ello podemos iniciar un PVS art.30.2.d*

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		

CONTROL 04. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

TOMA DE DATOS Y PLANTEAMIENTO:

Ponencia total 2012-efectos 2013. Módulos coordinados:

- MBR2 = 1200 €/m²
- MBC1 = 700 €/m²

La parcela Z es una **parcela mixta** (por zona de valor y por urbanística):

Subparcela A: Suelo urbano

- Zona: R32 = 532 €/m² , GB=1,35
- Superficie: 875 m²
- Edificabilidad neta permitida por el planeamiento=0,50 m²/m²
- Construcción:
 - Planta 0: Vivienda unifamiliar aislada 120 m², 1980, cat.4
 - Planta -1: Aparcamiento 30m², 1980, cat.5

Es una zona de repercusión. **Hay que comprobar que no sea infraedificada** (porcentaje por debajo del cual se considera infraedificada= 30%). Para este cálculo **no computa como superficie construida la superficie bajo rasante:**

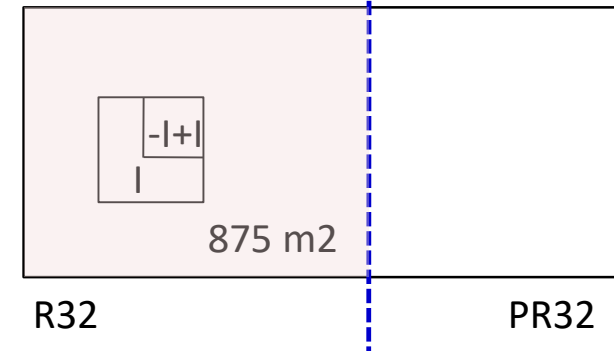
Edificabilidad potencial = 0,50 €/m² * 875 m² = 437,5

437,5 * 30% = 131,25 m² (por debajo de este valor, la finca estará infraedificada)

120 m² (sótano no computa) < 131,25 m² -> **está infradificada, luego se valorará:**

- **Suelo como vacante** (repercusión sobre edificabilidad potencial)
- **Construcción existente**
- **No GB**

Parcela Z

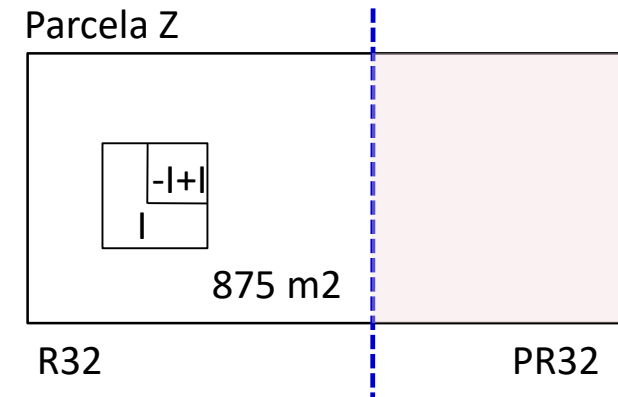


CONTROL 04. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

TOMA DE DATOS Y PLANTEAMIENTO:

Subparcela B: Suelo urbanizable

- Zona: PR32 = 532 €/m² GB=1,35
- Superficie: 1.530-875 = 655 m²



Para la subparcela B procedimiento que inicia la Gerencia es un simplificado del supuesto 30.2.d para bajar valores unitarios iniciales en suelos urbanizables y que estos sean acordes con los que resultan de aplicar la Orden de Módulos. Los 35 €/m² fijados por la Ponencia son demasiado altos para las circunstancias actuales del mercado.

*Si no se hubiese aprobado el Plan Parcial, ese suelo urbanizable, incluido en el suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales, habría que sacarlo del SUNAU y el procedimiento a realizar sería distinto. Pero como se aprobó en 2013 un Plan Parcial ya cuenta con esa ordenación detallada que le permite permanecer dentro del SUNAU.

CONTROL 04. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

- **Valor del suelo** (repercusión sobre edificabilidad potencial)

GB	R32	E pot.(m ²)	Valor suelo (€)
1	532	437,5	232.750

$$V_{\text{cat suelo}}_{2013} = 0,5 * 232.750 = \mathbf{116.375 \text{ €}}$$

- **Valor de la construcción** (construcción existente **sin GB**)

Const.	GB	MBC1	N20	Sup (m ²)	H	I	V.const. (€)	V.const total (€)
Vivienda	1	700	1,25 (1.2.1.4)	120	0,63	1	66.150	74.088
Garaje	1	700	0,60 (1.2.3.5)	30	0,63	1	7.938	

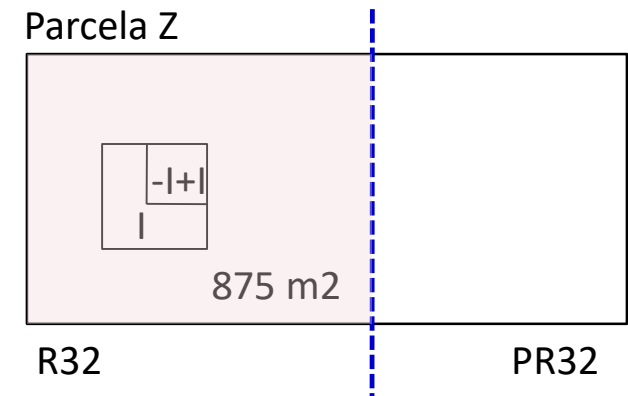
H -> 2013-1980-1= 32 años completos

Uso 1º (residencial), cat 4 (viv) y 5 (garaje) -> 0,63

$$V_{\text{cat const}}_{2013} = 0,5 * 74.088 = \mathbf{37.044 \text{ €}}$$

CONTROL 04. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

- **Se ha solicitado la aplicación de coeficientes del 32.2 pero no se cumplen los requisitos.** De entrada, no han pasado 5 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del PVCCG.
- No hay coeficientes 32.1 aprobados desde el año 2011.
- Por tanto, **los valores catastrales de la subparcela correspondiente a la parte del inmueble en suelo urbano serán iguales antes y después del simplificado**, e iguales a los calculados para la fecha de efectos de la Ponencia de valores (2013).

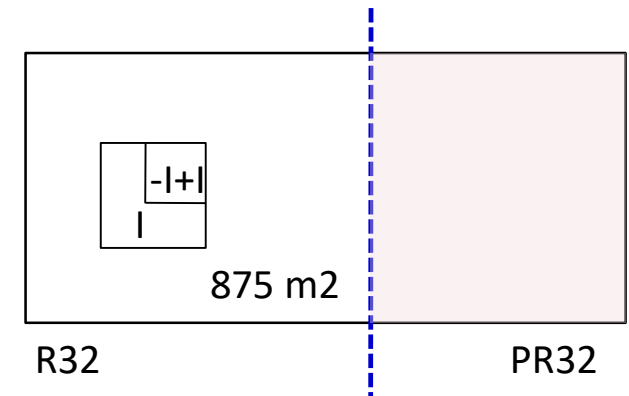


CONTROL 06. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

B) Suelo urbanizable: el simplificado baja valores iniciales

Datos

- Zona: PR32 = 532 €/m² GB=1,35
- Superficie: 1.530-875 = 655 m²



A fecha 2015 es un suelo urbanizable sectorizado con ordenación detallada en fase 1 (sin reparcelar y sin urbanizar). Se sigue valorado por valor unitario inicial. No hay construcción, luego todo el valor lo da el suelo.

Hay que calcular el valor asignado hasta la fecha, por aplicación de la ponencia de valores y el valor tras el simplificado.

Valor hasta la fecha

GB	V inicial	Sup suelo(m ²)	Valor suelo (€)
1	35	655	22.925

$$V_{\text{cat suelo}}_{2013} = V_{\text{cat suelo}}_{2014} = 0,5 * 22.925 = 11.462,50 \text{ €}$$

CONTROL 04. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

Sector suelo	Usos	Superficie m2 s	Edificabilidad m2/m2	Aprovechamiento m2 c
Sector 1	RESIDENCIAL	8.000	-	3.822
	ZONA VERDE	750	-	-
	EQUIPAMIENTO	1.050	-	-
Total Sector		9.800	0,39	3.822

Valor dado por el procedimiento simplificado art.30.2.d

Art.30.2.d) “Se podrá aplicar el procedimiento de valoración previsto en el párrafo anterior cuando en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, los valores que sirvieron de base para la determinación de sus valores catastrales no se correspondan con los módulos específicos establecidos en la mencionada orden” (EHA 3188/2006).

GB	Art2	Art.1 MEV	Art.3 Coef Coord	V unitario	Superficie	Vsuelo
-	OM 2005 y MBC1 = grupo 1	Edif 0,39 y tipología residencial= 18,63 €/m2	1,35	25,1505	655 m2	16.473,57 €

$V_{cat} \text{ suelo}_{2015} = 16.473,57 * 0,5 = 8.236,79 \text{ €}$ (este simplificado es un caso especial, sus efectos son 1 enero año en que se inicia el procedimiento).



CONTROL 04. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

Conclusiones

1- Vcat antes del simplificado (2013,2014)

$$V_{\text{cat}}_{\text{suelo}} = V_{\text{cat}}_{\text{suelo A}} + V_{\text{cat}}_{\text{suelo B}} = 116.375 \text{ €} + 11.462,5 \text{ €} = 127.837,5 \text{ €}$$

$$V_{\text{cat}}_{\text{construcción}} = 37.044 \text{ €}$$

$$V_{\text{cat}}_{\text{total}} = 127.837,5 \text{ €} + 37.044 \text{ €} = \mathbf{164.881,5 \text{ €}}$$

2- Vcat después del simplificado (2015)

$$V_{\text{cat}}_{\text{suelo}} = V_{\text{cat}}_{\text{suelo A}} + V_{\text{cat}}_{\text{suelo B}} = 116.375 \text{ €} + 8.236,79 \text{ €} = 124.611,79 \text{ €}$$

$$V_{\text{cat}}_{\text{construcción}} = 37.044 \text{ €}$$

$$V_{\text{cat}}_{\text{total}} = 124.611,79 \text{ €} + 37.044 \text{ €} = \mathbf{161.655,79 \text{ €}}$$



CONTROL 04. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

Vcat antes (2013, 2014)	Vcat después (2015)	Observaciones
164.881,5 €	161.655,79 €	Es una finca mixta. La parte correspondiente a zona R32 está, además, infraedificada.
Resumir brevemente procedimiento y efectos		
El procedimiento que inicia la Gerencia es un simplificado del supuesto del Art.30.2.d del TRLCI para bajar valores unitarios iniciales en suelos urbanizables y que estos sean acordes con los que resultan de aplicar la Orden de Módulos. Efectos 1-1-año en que se inicia el procedimiento (2015).		