



28 de abril de 2016.

ENUNCIADO DEL TERCER EJERCICIO SUPUESTO DE VALORACION CATASTRAL

El municipio X está situado en la provincia Z. Tiene una población aproximada de 95.000 habitantes, está a 80 km. de la capital de la provincia. Puede considerarse como de los municipios importantes de la provincia después de la capital, y es un municipio que la Dirección General del Catastro ha clasificado como de dinámica inmobiliaria media-alta.

En el municipio se realizó un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con efectos el año 2010. En el **ANEXO I** figuran los criterios de valoración.

A la fecha de efectos del procedimiento de valoración las dos parcelas descritas a continuación están ubicadas en suelo rústico:

Parcela A, propiedad del señor T, con una superficie 5.000 m². El valor catastral de la finca rústica para el año 2009 es de 175 €

Parcela B, propiedad del señor H, con una superficie 10.000 m². El valor catastral de la finca rústica, considerando improductivo el suelo ocupado por las construcciones, para el año 2009 es de 450 €. En la parcela existe una nave agrícola de carácter indispensable para la explotación de la parcela, con los siguientes datos:

Nave de una planta. Superficie construida: 250 m². Fecha de construcción: 1985.
Categoría: media-baja.

En octubre de 2010, el Ayuntamiento del municipio X comunica a la Gerencia que ha aprobado definitivamente un nuevo Planeamiento, ampliando la delimitación de suelo existente, y que incorpora dos sectores de suelo urbanizable sectorizado: Sector I y Sector II.

La parcela A forma parte del Sector I y la parcela B forma parte del Sector II.

En el **ANEXO II** se recogen los datos urbanísticos del Sector I y II.

Por ello, solicita que se incorporen ambos sectores y proceda a su valoración.

La Gerencia en 2011 realiza un Ponencia de Valores Parcial en la que incorpora ambos sectores y posteriormente procede a su valoración. En el **ANEXO III** figuran los criterios de valoración.



En abril de 2012 se aprueba un Plan Parcial y la reparcelación del Sector I, posteriormente se finalizan el proyecto de urbanización en el mes de enero de 2013 y una construcción en la Parcela A en el mes de octubre de 2013 (descrita en el **ANEXO IV**).

En el mes de julio de 2015, el Ayuntamiento solicita a la Gerencia que se inicien los procedimientos necesarios para el cumplimiento de la reciente modificación legislativa.

Se pide:

- 1. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles descritos como parcela A y parcela B, indicando fecha de efectos.**
- 2. Determinar los valores, en €/m² de repercusión o unitario, por usos correspondientes a las zonas de valor establecidas en el municipio, según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2009, y los coeficientes de Gastos y Beneficios que se aplican.**
- 3. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial de los inmuebles descritos como parcela A y parcela B, indicando fecha de efectos.**
- 4. Determinar los valores, en €/m² de repercusión o unitario, por usos correspondientes a las zonas de valor aplicables a los Sectores I y II, según los criterios definidos en la ponencia parcial aprobada en 2011, y los coeficientes de Gastos y Beneficios que se aplican.**
- 5. Valor catastral del inmueble de la parcela A a 1 de enero de 2014.**
- 6. Tipo o tipos de procedimientos de valoración a realizar a partir del mes de julio de 2015, indicando fecha de efectos.**
- 7. Valor catastral de los inmuebles de la parcela A y de la parcela B resultantes del o de los procedimientos de valoración realizados a partir del mes de julio de 2015.**

Las respuestas a las distintas cuestiones del supuesto práctico, y las decisiones tomadas para la resolución de las mismas, se justificarán adecuadamente.



ANEXO I

Ponencia de valores Total 2009

Los módulos básicos de repercusión del suelo (MBR) y de la construcción (MBC) asignados al municipio X son:

MBR4

MBC2

Las Zonas de Valor de la Ponencia de Valores se asignaron según los criterios previstos en la circular de Ponencias correspondiente, y son: R30, R32, R35, R36, U44.

El valor de repercusión comercial establecido en la ponencia para todas las zonas de valor es un 25% más del valor de repercusión residencial; y el valor de repercusión establecido para garajes es el 20% del valor de repercusión residencial.

ANEXO II

Sector suelo urbanizable	Usos	Superficie m2	Edificabilidad m2/m2	Aprovechamiento m2
SECTOR I	RESIDENCIAL	15.000	0,75	11.250
	ZONAS VERDES	2.500	-	
	VIALES	2.000		
Total Sector		19.500	-	11.125
Edificabilidad bruta del Sector I		0,35 m2/m2		

Sector suelo urbanizable	Usos	Superficie m2	Edificabilidad m2/m2	Aprovechamiento m2
SECTOR II	RESIDENCIAL	27.000	0,60	16.200
	ZONAS VERDES	4.500	-	
	VIALES	3.000		
Total Sector		31.500	-	16.200
Edificabilidad bruta del Sector II		0,25 m2/m2		



ANEXO III

Ponencia de valores Parcial 2011

La zona de valor colindante con el Sector I es R32 y la colindante con el Sector II es R36.

El valor de repercusión comercial establecido en la ponencia para todas las zonas de valor es un 15% más del valor de repercusión residencial; y el valor de repercusión establecido para garajes es el 10% del valor de repercusión residencial.

Edificabilidades tenidas en cuenta a efectos de la valoración catastral

	Edificabilidades m2/ m2				nº de plantas
	Vivienda	Comercio	Oficinas	Industria	n
Sector I.	0,75	0,25	-	-	2
Sector II.	0,60	0,30	-	-	2

ANEXO IV

Declaración de alteración física de la construcción.

Fecha de presentación de la declaración: 10 de diciembre de 2013

Fecha del certificado final de obra: 5 de octubre 2013

Superficie de suelo: 300 m2

Datos de construcción:

- Tipología: Vivienda unifamiliar pareada.
- Categoría construcción asignada: media.
- Superficies construidas:
 - Superficie vivienda Planta baja: 120 m2.
 - Superficie garaje Planta bajo rasante: 60 m2
 - Superficie vivienda Planta primera: 100 m2.
 - Superficie terraza descubierta Planta primera: 20 m2.



FICHA DE RESULTADOS

1. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles descritos como parcela A y parcela B, indicando fecha de efectos.

Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral parcela A	
Valor catastral parcela B	

2. Determinar los valores, en €/m² de repercusión o unitario, por usos correspondientes a las zonas de valor establecidas en el municipio, según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2009, y los coeficientes de Gastos y Beneficios que se aplican.

ZONA DE VALOR	VALORES DE REPERCUSION										REDUCCION		
	Viv	Com	Of	Ind	Tur	Gar/Tras /Anejos	Otros	Zona verde	Equ	GB	V.Inic	UA	NU

--

3. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial de los inmuebles descritos como parcela A y parcela B, indicando fecha de efectos.

PARCELA A	
Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	



PARCELA B	
Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	

4. Determinar los valores, en €/m² de repercusión o unitario, por usos correspondientes a las zonas de valor aplicables a los Sectores I y II, según los criterios definidos en la ponencia parcial aprobada en 2011, y los coeficientes de Gastos y Beneficios que se aplican.

ZONA DE VALOR	VALORES DE REPERCUSION										REDUCCION		
	Viv	Com	Of	Ind	Tur	Gar/Tras /Anejos	Otros	Zona verde	Equ	GB	V.Inic	UA	NU

--

5. Valor catastral del inmueble de la parcela A a 1 de enero de 2014.

PARCELA A	
Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	



6. Tipo o tipos de procedimientos de valoración a realizar a partir del mes de julio de 2015, indicando fecha de efectos.

7. Valor catastral de los inmuebles de la parcela A y de la parcela B resultantes del o de los procedimientos de valoración realizados a partir del mes de julio de 2015.

PARCELA A	
Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	

PARCELA B	
Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	