



# Dimensió econòmica i financera de la pràctica urbanística

Diputació de Lleida – Formació 2021



**Les valoracions a efectes fiscals (cadastre) - I**

**Begoña Olaeta i Miguel Ángel Gallego, arquitectes**

**Sessió 10 – 18 de novembre 2021**



## ÍNDIX

### **CADASTRE I VALORACIÓ CADASTRAL**

**MARC NORMATIU**

**CRITERIS I LÍMITS**

**PROCEDIMENT DE VALORACIÓ CADASTRAL**

**CONCEPTE I CLASSES DE BÉNS IMMOBLES**

**PROCEDIMENTS DE VALORACIÓ COL·LECTIVA DE CARÀCTER GENERAL - PONÈNCIES DE VALORS**

**CRITERIS DE DELIMITACIÓ DE SÒL**

**VALORACIÓ DE SÒLS EN DESENVOLUPAMENT - EVOLUCIÓ HISTÒRICA**

**VALORACIÓ DE SÒLS EN DESENVOLUPAMENT– SITUACIÓ ACTUAL**

**ALTRES PROCEDIMENTS DE VALORACIÓ COL·LECTIVA**

**PROCEDIMENTS DE VALORACIÓ COL·LECTIVA DE CARÀCTER PARCIAL**

**PROCEDIMENTS SIMPLIFICATS DE VALORACIÓ COL·LECTIVA**

**SUPÒSITS DE L'ART. 30.2 TRLCI**



## CADASTRE I VALORACIÓ CADASTRAL MARC NORMATIU

- **Reial decret Legislatiu 1/2004, de 5 maig**, pel que s'aprova el Text refós de la Llei del cadastre immobiliari.
- **Reial decret 417/2006, de 7 d'abril**, pel que es desenvolupa el Text refós de la Llei del cadastre immobiliari.

### EL MÈTODE I CRITERIS DE VALORACIÓ:

- **Reial decret 1020/1993, de 25 de juny**, pel que s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadre marc de valors de sòl i les construccions per determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.
- **Reial decret 1464/2007, de 2 de novembre**, pel que s'aproven les normes tècniques de valoració cadastral dels béns immobles de característiques especials.
  - **Orden de 22 de septiembre de 1982** per la qual s'aproven les normes tècniques per determinar el valor cadastral dels béns de naturalesa urbana.
  - **Orden de 3 de julio de 1986** sobre normes tècniques per determinar el valor cadastral dels béns de naturalesa urbana.
  - **Orden de 28 de diciembre de 1989** per la qual s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadre marc de valors del sòl i de les construccions, per determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.
- **Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma** de la Llei Hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del Text refós de la Llei de Cadastre Immobiliari, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març.

## CADASTRE I VALORACIÓ CADASTRAL CRITERIS I LÍMITS DEL VALOR CADASTRAL

### Article 22. Valor cadastral.

El valor cadastral és el determinat objectivament per a cada bé immoble a partir de les dades que consten en el Cadastre Immobiliari i estarà integrat pel valor cadastral de sòl i el valor cadastral de les construccions.

### Article 23. Criteris i límits del valor cadastral.

1. Per a la determinació del valor cadastral es tindran en compte els següents criteris:

- a) La localització de l'immoble, i **les circumstàncies urbanístiques** que afectin el sòl.
- b) El cost d'execució material de les construccions, els beneficis de la contracta, honoraris professionals i tributs que graven la construcció, l'ús, la qualitat i l'antiguitat edificatòria, així com el caràcter historicoartístic o altres condicions de les edificacions.
- c) Les despeses de producció i beneficis de l'activitat empresarial de promoció.
- d) Les circumstàncies i valors de mercat.
- e) Qualsevol altre factor rellevant que es determini.

2. **El valor cadastral dels immobles no podrà superar el valor de mercat, entenent per tal el preu més probable pel qual podria vendre, entre parts independents, un immoble lliure de càrregues,** a l'efecte es fixarà, mitjançant ordre del ministre d'Hisenda, un coeficient de referència al mercat per als béns d'una mateixa classe.



## CADASTRE I VALORACIÓ CADASTRAL    PROCEDIMENT DE VALORACIÓ CADASTRAL

### CARACTERÍSTIQUES DE LA VALORACIÓ CADASTRAL

1. És **UNIVERSAL**. Tots els béns immobles han de tenir assignat obligatòriament i en tot moment un valor cadastral.  
**Principi de Generalitat.**
2. És un **procés automatitzat** de valoració **MASSIVA**, a partir de les dades existents en el **Cadastre Immobiliari**.
3. La **premissa principal és l'OBJECTIVITAT**.
4. És una valoració **ADMINISTRATIVA**. Subjecte a uns criteris fixats legal i reglamentàriament.  
És l'única que aconsegueix amb aquests criteris.

Tots els béns immobles són valorats amb els mateixos criteris i en un mateix moment -en tots els municipis quan es fa el procediment de valoració col·lectiva de caràcter general - (a diferència d'una taxació pericial) -

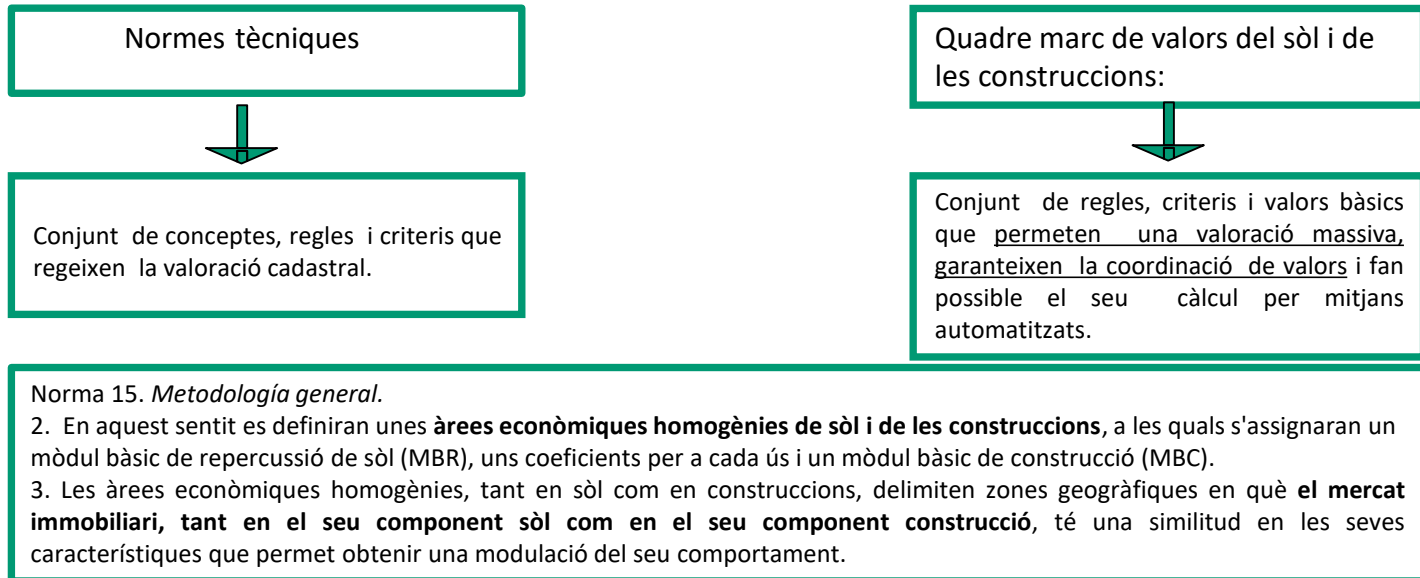
Mitjançant l'**aplicació de la ponència** de valors als béns immobles del municipi.

5. En quant a valors unitaris es pren com referència **el valor de mercat** per considerar-lo el més objectiu.  
**Principi de Justícia tributaria.**

La necessitat de la **COORDINACIÓ DE VALORS** per garantir el principi de Justícia Tributaria i la homogeneïtat entre municipis.

## CADASTRE I VALORACIÓ CADASTRAL PROCEDIMENT DE VALORACIÓ CADASTRAL

El mètode de valoració cadastral per als béns immobles de classe urbana ve regulat en la norma: **Reial decret 1020/1993**, de 25 de juny, pel qual s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadre marco de valors de sòl i les construccions per determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.



### Norma 16. Modulació dels valors.

Considerant tots **els factors que intervenen en la formació de la valor del producte immobiliari**, s'estableix la següent expressió:

$$Vv = 1,40 [VR + VC] FL \quad \text{en què:}$$

VV = Valor en venda del producte immobiliari, en euros / m<sup>2</sup> construït.

VR = Valor de repercussió de terra en euros / m<sup>2</sup> construït.

VC = Valor de la construcció en euros / m<sup>2</sup> construït.

FL = Factor de localització, que avalua les diferències de valor de productes immobiliaris anàlegs per la seva ubicació, característiques constructives i circumstàncies socioeconòmiques de caràcter local que afecten la producció immobiliària. Les quanties d'aquest coeficient estaran compreses entre les següents:

$$1,2857 \geq FL \geq 0,7143$$

ÓRDENES POR LAS QUE SE APRUEBA EL MÓDULO DE VALOR M, MBR, MBC Y RM A EFECTOS DE ELABORACIÓN PONENCIAS.

DISPOSICIONES Y NORMATIVA	VALOR M €/m2	V. REPERCUSIÓN SUELO (MBR)	VALOR €/m2	V. REPERCUSIÓN CONSTRUCCION (MBC)	VALOR €/m2	DISPOSICIONES Y NORMATIVA	VALOR M €/m2	V. REPERCUSIÓN SUELO (MBR)	VALOR €/m2	V. REPERCUSIÓN CONSTRUCCION (MBC)	VALOR €/m2
<b>ORDEN DE 13 DE JUNIO DE 1983</b> (DEROGADA POR ORDEN 28-12-89)	Para el trienio 1982-1984	MBR1	54,09	MBC1	133,42	<b>ORDEN DE 31 DE JULIO DE 1985</b> (DEROGADA POR ORDEN 28-12-89) Se prorrogan	Para el trienio 1985-1987	MBR1	54,09	MBC1	133,42
		MBR2	43,87	MBC2	120,2			MBR2	43,87	MBC2	120,2
		MBR3	39,07	MBC3	108,18			MBR3	39,07	MBC3	108,18
	<b>248,25</b>	MBR4	35,46	MBC4	95,56		<b>248,25</b>	MBR4	35,46	MBC4	95,56
		MBR5	31,85	MBC5	82,34			MBR5	31,85	MBC5	82,34
		MBR6	28,25	---	---			MBR6	28,25	---	---
		MBR7	24,04	---	---			MBR7	24,04	---	---
		MBR8	20,43	---	---			MBR8	20,43	---	---
		MBR9	16,23	---	---			MBR9	16,23	---	---
<b>ORDEN DE 6 DE ABRIL DE 1988</b> (DEROGADA POR ORDEN 28-12-89)	Para 1988-1989	MBR1	81,14	MBC1	185,71	<b>ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1989</b> (DEROGADA POR RD 1020/1993)	Para el trienio 1990-1993	MBR1	254,23	MBC1	281,27
		MBR2	63,11	MBC2	174,89			MBR2	181,51	MBC2	259,64
		MBR3	54,09	MBC3	158,67			MBR3	131,62	MBC3	238
	<b>346,05</b>	MBR4	49,88	MBC4	137,03		<b>432,73</b>	MBR4	90,75	MBC4	216,36
		MBR5	46,88	MBC5	109,99			MBR5	49,88	MBC5	205,55
		MBR6	43,27	---	---			MBR6	30,05	MBC6	194,73
		MBR7	38,46	---	---			MBR7	16,23	MBC7	173,09
		MBR8	31,85	---	---			MBR8	31,85	---	---
		MBR9	22,84	---	---			MBR9	22,84	---	---
<b>REAL DECRETO 1020/1993, 25 DE JUNIO</b> , POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN Y EL CUADRO MARCO		MBR1	254,23	MBC1	281,27	<b>ORDEN DE 24 DE ENERO DE 1995</b>		MBR1	328,15	MBC1	363,01
		MBR2	181,51	MBC2	259,64			MBR2	234,39	MBC2	335,36
		MBR3	131,62	MBC3	238			MBR3	170,09	MBC3	307,12
	<b>432,73</b>	MBR4	90,75	MBC4	216,36		<b>558,94</b>	MBR4	117,2	MBC4	279,47
		MBR5	49,88	MBC5	205,55			MBR5	64,31	MBC5	265,65
		MBR6	30,05	MBC6	194,73			MBR6	38,46	MBC6	251,22
		MBR7	16,23	MBC7	173,09			MBR7	21,04	MBC7	223,58
<b>ORDEN DE 14 DE OCTUBRE DE 1998</b>		MBR1	388,25	MBC1	429,72	<b>ORDEN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2000</b> , POR LA QUE SE APRUEBA EL MODULO DE VALOR M PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES		MBR1	476,6	MBC1	527,09
		MBR2	277,67	MBC2	396,67			MBR2	340,77	MBC2	486,82
		MBR3	201,34	MBC3	363,61			MBR3	247,02	MBC3	445,95
	<b>661,11</b>	MBR4	138,83 €/m2	MBC4	330,56		<b>811,37</b>	MBR4	170,09	MBC4	405,68
		MBR5	76,33	MBC5	313,73			MBR5	93,76	MBC5	385,25
		MBR6	45,68	MBC6	297,5			MBR6	55,89	MBC6	364,81
		MBR7	24,64	MBC7	264,45			MBR7	30,65	MBC7	324,55
<b>ORDEN EHA/1213/2005, DE 26 DE ABRIL</b>		MBR1	588	MBC1	650	<b>RD 1464/2007/ DE 2 DE NOVIEMBRE</b>		MBR1	1700	MBC1	700
		MBR2	420	MBC2	600			MBR2	1200	MBC2	650
	<b>1000</b>	MBR3	304,5	MBC3	550		<b>1000</b>	MBR3	800	MBC3	600
		MBR4	210	MBC4	500			MBR4	450	MBC4	550
		MBR5	115,5	MBC5	475			MBR5	210	MBC5	500
		MBR6	69,3	MBC6	450			MBR6	100	MBC6	450
		MBR7	37,8	MBC7	400			MBR7	37,8	MBC7	400

## CADASTRE I VALORACIÓ CADASTRAL    CONCEPTE I CLASSES DE BÉNS IMMOBLES

### Als sols efectes cadastrals, tenen la consideració de ben immoble:

- 1.- La parcel·la o part de sòl d'una mateixa naturalesa, enclavada en un terme municipal i tancada per una línia poligonal que delimita, a tals efectes, l'àmbit espacial del dret de propietat d'un propietari o de varis proindivís i, en el seu cas, les construccions enclavades en el dit àmbit, qualsevol que sigui el seu propietari, i amb independència d'altres drets que recaiguin sobre l'immoble.
- 2.- Els diferents elements privatis susceptibles d'aprofitament independent sotmesos al règim de propietat horitzontal...
- 3.- L'àmbit espacial d'un dret de superfície i el de una concessió administrativa sobre els BI o sobre els serveis públics als quals es trobin afectes.

### Els béns immobles es classifiquen cadastralment en:

#### URBANS, RÚSTICS i de Característiques Especial ( BICES ).

- Els béns immobles es classifiquen cadastralment en **urbans o rústics** atenent a la classe de sòl, **segons el planejament urbanístic de la parcel·la sobre la que s'ubiquen**.
- **Els béns immobles de característiques especials** constitueixen un conjunt complex d'ús especialitzat, integrat per sòl, instal·lacions i edificacions, que pel seu caràcter unitari i per estar lligat de forma definitiva per al seu funcionament, es configura a efectes cadastrals com **un únic ben immoble**.  
Es classifiquen en els següents grups:
  - Els destinats a la producció d'energia elèctrica, gas i al refinament de petroli, i les centrals nuclears.
  - Les preses, salts d'aigua i embassaments, inclòs jaç o got, excepte les destinades exclusivament al reg.
  - Les autopistes, carreteres i túnels de peatge.
  - Els aeroports i ports comercials



# PONÈNCIES DE VALORS

## CRITERIS DE DELIMITACIÓ DE SÒL

Ponències 1983-1988	Normativa Llei sòl 1976. Instrucció de la Subsecretaria de Hacienda sobre delimitació de sòl de 1982 per la contribució urbana.
Ponències 1989	Llei de Hicendes Locals de 1988
Ponències 1992-1993	Normes Tècniques de valoració de 1989
Ponències 1994-2000	RD 1020/1993 de Normes Tècniques de valoració

**Llei del sòl de 1998 -----Disposició adicional** Art 62: “tindran la consideració d’urbanitzables els terrenys que així classifiqui el planejament i estiguin inclosos en sectors, així com la resta del sòl classificat com a urbanitzable a partir del moment d’aprovació de l’instrument urbanístic que el desenvolupi”

### **Llei 50/1998 de Mesures Fiscals Administratives y Ordre Social Art 71 de Llei de Hicendes Locals 88**

“Quan la diferència substancial vingui determinada per una modificació de planejament que afecte a l'**aprofitament urbanístic, mantenint els usos** anteriorment fixats, i el valor recollit a la Ponència en vigor per a aquests usos reflectís el de mercat, s'entendrà modificada la citada Ponència en els paràmetres urbanístics esmentats, determinant-se els nous valors cadastrals de les finques afectades d'acord amb aquests”.

“Si la modificació del planejament afecta **els béns que en virtut d'aquesta adquireixin la naturalesa urbana en ser classificats com a urbanitzables**, complint les condicions establertes a la disposició adicional segona de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i Valoracions i fins que no s'aprovi el planejament del desenvolupament que estableixi l'edificabilitat a materialitzar a cadascuna de les parcel·les afectades, aquests béns podran ser valorats mitjançant l'aplicació dels mòduls específics per als diferents usos que determinin Ordre del Ministre d'Economia i Hisenda. En els supòsits assenyalats en els dos paràgrafs anteriors, no cal la tramitació d'una modificació de la Ponència de valors, i els valors cadastrals resultants es notificaran i seran eficaços”

**Ordre de 5 de juliol de 2000** per la qual es determinen els mòduls de valoració, a efectes del que estableix l'apartat tercer de l'article 71 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals.

Ponències 2000-2007 Ordre mòduls de 2000.

Ponències 2008- 2015 Ordre mòduls de 2006.

Sòl urbano no consolidat  
Sòl urbanitzable delimitat dins de la delimitació de sòl urbà

# PONÈNCIES DE VALORS

## Delimitación de suelo



# CRITERI DE CLASSIFICACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE COM A SÒL DE NATURALESA URBANA

## CRITERIO ANTERIOR A LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE COMO SUELO DE NATURALEZA URBANA A EFECTOS CATASTRALES		VALORACIÓN CATASTRAL	VALORACIÓN LEY DE SUELO
 	TRLCI		
	URBANIZABLE NO SECTORIZADO	VALOR RÚSTICO <i>TIPO CULTIVO</i>	VALORACIÓN COMO SUELO RURAL CAPITALIZACIÓN DE RENTAS AGRIARIAS
	URBANIZABLE SECTORIZADO o INCLUIDO EN ÁMBITOS DELIMITADOS <i>CON CONDICIONES DE DESARROLLO</i> (edificabilidad bruta + uso predominante)	VALOR INICIAL URBANO	
	URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO o CON PLAN PARCIAL <i>CON CONDICIONES DE DETALLE o PORMENORIZADAS</i>		
	APROBADA LA REPARCELACIÓN	VR x NU	
LEY DE SUELO	URBANIZADO	VR	Valoración como urbanizado

**VR:** valor de repercusión de ponencia  
**NU:** coeficiente reductor por falta de urbanización



## VALORACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

**ORDRE de 5 de juliol de 2000 per la qual es determinen els mòduls de valoració**, als efectes del que estableix l'apartat tercer de l'article 71 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals.

Aquesta disposició ve a donar compliment a allò ordenat pel legislador i estableix els mòduls que poden ser aplicats en la valoració cadastral del sòl que adquireixi o hagi adquirit la naturalesa urbana en ser classificat pel planejament com a urbanitzable, sempre que estigui inclòs en sectors o àmbits delimitats i fins que es produeixi l'aprovació del instrument urbanístic que el desenvolupi.

Aquest tipus de sòl es caracteritza per no tenir inicialment determinacions urbanístiques quant a l'aprofitament net en parcel·la i per presentar, a conseqüència, escàs desenvolupament i transformació física.

Així mateix, el valor de mercat d'aquest sòl no és determinat per factors exteriors fruit d'una dinàmica de mercat, sinó que fonamentalment està vinculat a les despeses d'urbanització per a la transformació del sòl i al tipus de producte immobiliari que es demana. Per tot això, en la determinació dels mòduls aplicables en la valoració d'aquest sòl s'ha optat per establir, amb caràcter globalitzador, un conjunt de valors unitaris de sòl que recullen les característiques anteriorment assenyalades.

**A aquest efecte, els mòduls de valoració continguts a l'apartat primer d'aquesta Ordre s'han obtingut a partir de l'aplicació del mètode residual dinàmic simplificat**, que permet deduir valors unitaris de sòl per als diferents usos prenent com a punt de partida el valor en venda actual del producte immobiliari acabat, al qual es descompta el valor de la construcció, així com les despeses i beneficis de la promoció i els d'urbanització, realitzant els càlculs en funció del període mitjà de transformació previst.

**Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo Bruto (MEV)**

Edificabilidades brutas m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Grupo	Uso					
		Residencial		Industrial		Otros	
		Ptas/m <sup>2</sup>	Euros*/m <sup>2</sup>	Ptas/m <sup>2</sup>	Euros*/m <sup>2</sup>	Ptas/m <sup>2</sup>	Euros*/m <sup>2</sup>
≤ 0,35	1	2.800	16,83	1.400	8,41	1.400	8,41
	2	1.300	7,81	800	4,81	900	5,41
	3	700	4,21	400	2,40	600	3,61
	4	200	1,20	150	0,90	200	1,20
0,35 ≤ 0,45	1	3.100	18,63	1.400	8,41	1.400	8,41
	2	1.400	8,41	800	4,81	900	5,41
	3	800	4,81	400	2,40	600	3,61
	4	300	1,80	150	0,90	200	1,20
0,45 ≤ 0,55	1	4.500	27,05	2.400	14,42	1.400	8,41
	2	2.200	13,22	1.500	9,02	900	5,41
	3	1.300	7,81	900	5,41	600	3,61
	4	500	3,01	400	2,40	200	1,20
0,55 ≤ 0,65	1	6.000	36,06	2.400	14,42	1.400	8,41
	2	3.000	18,03	1.500	9,02	900	5,41
	3	2.000	12,02	900	5,41	600	3,61
	4	900	5,41	400	2,40	200	1,20
0,65 o más	1	7.300	43,87	2.400	14,42	1.400	8,41
	2	3.800	22,84	1.500	9,02	900	5,41
	3	2.500	15,03	900	5,41	600	3,61
	4	1.200	7,21	400	2,40	200	1,20

Segundo. Adscripción de municipios al Cuadro de Módulos.

1. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, cada municipio se adscribirá a uno de los grupos del

Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo, ateniendo al Módulo de Valor M y al Módulo Básico de Construcción (MBC) conforme al que se elaboró la Ponencia de valores vigente, de acuerdo con la siguiente tabla:

Disposición por la que se aprueba el Módulo de Valor M	Grupo del Cuadro de Módulos Específico de Valor Unitario de Suelo que corresponde de acuerdo con el MBC aplicado en el municipio			
	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4
Orden de 13 de junio de 1983. Orden de 31 de julio de 1985. Orden de 6 de abril de 1988.	—	MBC 1	MBC 2 y MBC 3	MBC 4 y MBC 5
Orden de 28 de diciembre de 1989. Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. Orden de 24 de enero de 1995. Orden de 14 de octubre de 1998.	MBC 1	MBC 2 y MBC 3	MBC 4 y MBC 5	MBC 6 y MBC 7

Disposición adicional única.

La valoración de los inmuebles no podrá realizarse conforme a lo establecido en la presente Orden cuando, de la aplicación de la misma, resulte un valor por metro cuadrado superior al menor valor unitario establecido por la Ponencia de valores del municipio para el suelo urbano no urbanizado del mismo uso, exceptuándose el destinado a zonas verdes. En tales supuestos, la valoración del inmueble deberá realizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 71.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

Disposición por la que se aprueba el Módulo de Valor M	Coefficiente de Coordinación
Orden de 13 de junio de 1983 .....	0,35
Orden de 31 de julio de 1985 .....	0,35
Orden de 6 de abril de 1988 .....	0,50
Orden de 28 de diciembre de 1989 .....	0,65
Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio	0,65
Orden de 24 de enero de 1995 .....	0,85
Orden de 14 de octubre de 1998 .....	1,00





## PONÈNCIES DE VALORS

### LLEIS DEL SÒL REGLAMENT DE VALORACIÓ

#### Criteris de delimitació de sòl:

**Reial Decret Legislatiu 2/2008**, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl Article 12. Situacions bàsiques del sòl.

Tot el sòl es troba, a l'efecte d'aquesta Llei, en una de les situacions bàsiques de sòl rural o sòl urbanitzat.

**Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre**, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

**Reial Decret Legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre**, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

**sentències Valoració sòl urbanitzable <> valoració cadastral**

**Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma** de la Llei Hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del Text refós de la Llei de Cadastre Immobiliari, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març.

**Ponències 2015- actualitat. Sòl Urbanitzable sense Planejament de desenvolupament = sòl rústic**

h) Quan, amb motiu de l'aprovació o modificació d'instruments d'ordenació territorial i urbanística, **es classifiquin sòls com a urbanitzables** o es prevegi o permeti el seu pas a la situació de sòl urbanitzat i **s'incloguin en sectors o àmbits espacials delimitats**, i mentre no comptin amb determinacions d'ordenació detallada, **els immobles rústics** afectats es valoraran considerant, en tot cas, **la seva localització**.

# CRITERI DE CLASSIFICACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE COM A SÒL DE NATURALESA URBANA

## CRITERIO POSTERIOR A LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE COMO SUELO DE NATURALEZA URBANA A EFECTOS CATASTRALES		VALORACIÓN CATASTRAL	VALORACIÓN LEY DE SUELO
NATURALEZA RÚSTICA ↓	TRLCI	URBANIZABLE NO SECTORIZADO	VALOR RÚSTICO <i>TIPO CULTIVO</i>
		URBANIZABLE SECTORIZADO o INCLUIDO EN ÁMBITOS DELIMITADOS <i>CON CONDICIONES DE DESARROLLO</i> (edificabilidad bruta + uso predominante)	VALOR RÚSTICO <i>urbanizable*</i>
T. SUPREMO ↓		URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO o CON PLAN PARCIAL <i>CON CONDICIONES DE DETALLE o PORMENORIZADAS</i>	VALOR INICIAL URBANO
		APROBADA LA REPARCELACIÓN	VR x NU
	LEY DE SUELO	URBANIZADO	VR
NATURALEZA URBANA ↓			VALORACIÓN COMO SUELO RURAL CAPITALIZACIÓN DE RENTAS AGRARIAS

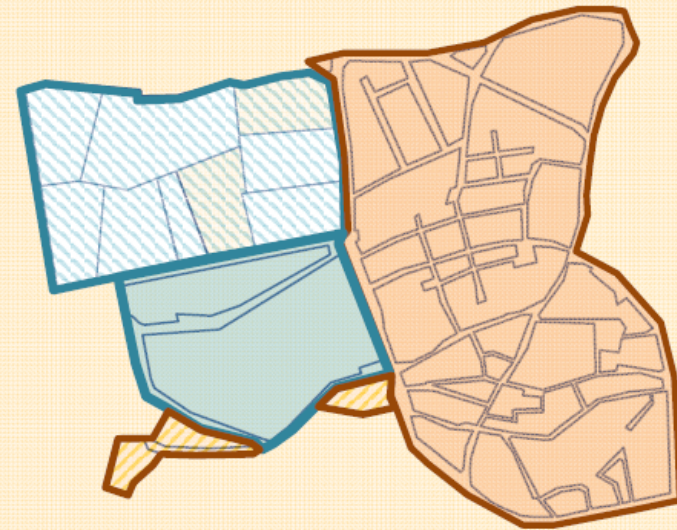
VR: valor de repercusión de ponencia  
 NU: coeficiente reductor por falta de urbanización  
 \* Valor rústico considerando localización.





## DELIMITACIÓ DE SÒL DE NATURALESA URBANA

### EXERCICI

#### PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

#### CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO



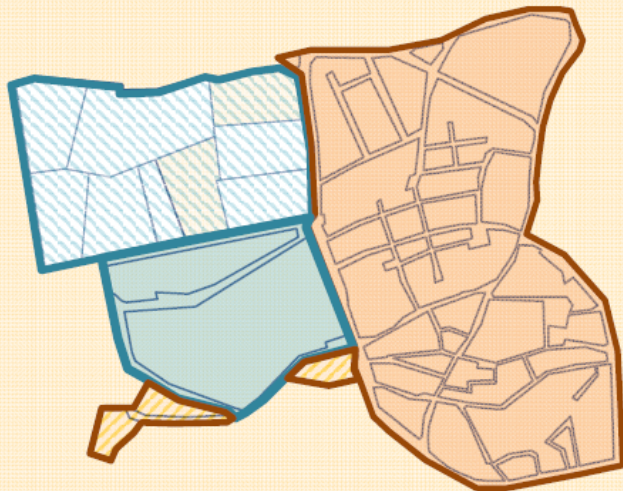
-  URBANO CONSOLIDADO
-  URBANO NO CONSOLIDADO
-  URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
-  URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

# DELIMITACIÓ DE SÒL DE NATURALESA URBANA

## EXERCICI

### PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

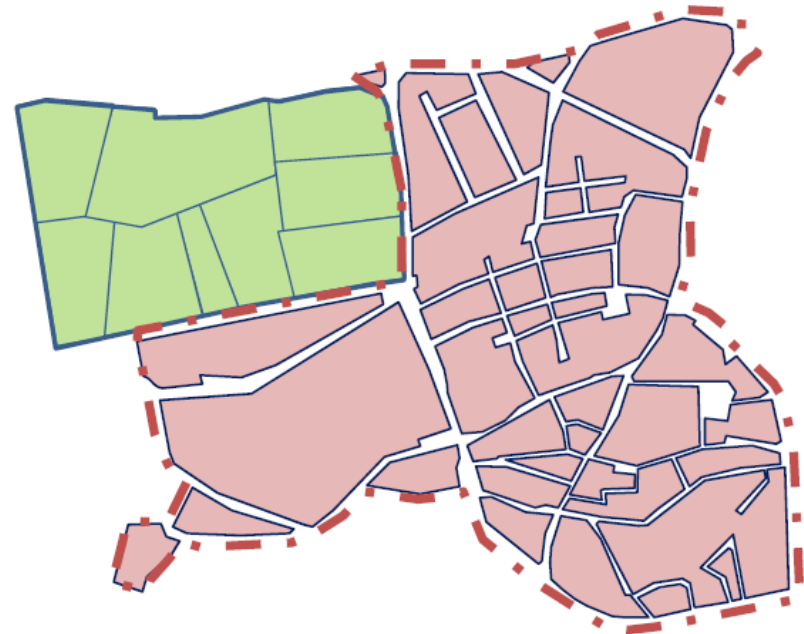
#### CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO



- URBANO CONSOLIDADO
- URBANO NO CONSOLIDADO
- URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
- URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

## Art. 7.2

#### DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA



LINEA DE SUNAU

SUELO RÚSTICO

NUEVO CRITERIO DE VALORACIÓN

## DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA. VALORACIÓ CADASTRAL DE BÉNS IMMOBLES RÚSTICS

2. No obstant el que disposa l'apartat anterior, **tractant-se d'immobles rústics** el sòl dels quals hagi estat classificat com a urbanitzable pels instruments d'ordenació territorial i urbanística aprovats o quan aquests prevegin o permetin el pas a la situació de sòl urbanitzat, sempre que s'inclouguin en sectors o àmbits espacials delimitats i mentre no disposin de determinacions d'ordenació detallada o detallada, la valoració cadastral s'ha de fer mitjançant l'aplicació dels mòduls que, en funció de la seva localització, s'estableixin per ordre del ministre d'Hisenda i Administracions Públiques.

Mentre es dicta aquesta ordre ministerial, el valor cadastral del sòl de la part de l'immoble afectada per aquesta classificació i no ocupada per construccions serà el resultat de multiplicar la superfície esmentada pel **valor unitari obtingut d'aplicar un coeficient de 0,60 a els mòduls de valor unitari de sòl determinats per a cada municipi per als usos diferents del residencial o industrial**, d'acord amb els articles 1 i 2 de l'**Ordre EHA/3188/2006, d'11 d'octubre**, per la qual es determinen els mòduls de valoració als efectes del que estableix l'article 30 i la disposició transitòria primera del text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, i pel coeficient de referència al mercat de **0,5**.

**Aquests criteris de valoració seran aplicables als immobles rústics afectats a partir del primer procediment simplificat de valoració col·lectiva que s'iniciï amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 13/2015**, de 24 de juny, de reforma de la Llei hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març.





Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos  
Dirección General del Catastro

# MODULOS DE VALORACION PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

## ● ARTICULO 1.- MODULOS DE VALOR UNITARIO DE SUELO BRUTO

Edificabilidades brutas m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (E)	Grupo	Uso		
		Residencial	Industrial	Otros
		Euros/m <sup>2</sup>	Euros/m <sup>2</sup>	Euros/m <sup>2</sup>
E < 0,35	1	16,83	8,41	8,41
	2	7,81	4,81	5,41
	3	4,21	2,40	3,61
	4	1,20	0,90	1,20
0,35 ≤ E < 0,45	1	18,63	8,41	8,41
	2	8,41	4,81	5,41
	3	4,81	2,40	3,61
	4	1,80	0,90	1,20
0,45 ≤ E < 0,55	1	27,05	14,42	8,41
	2	13,22	9,02	5,41
	3	7,81	5,41	3,61
	4	3,01	2,40	1,20
0,55 ≤ E < 0,65	1	36,06	14,42	8,41
	2	18,03	9,02	5,41
	3	12,02	5,41	3,61
	4	5,41	2,40	1,20
E ≥ 0,65	1	43,87	14,42	8,41
	2	22,84	9,02	5,41
	3	15,03	5,41	3,61
	4	7,21	2,40	1,20

Multiplicado x coeficiente de mercado 0,5





Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos  
Dirección General del Catastro

## MODULOS DE VALORACION PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

### ● ARTICULO 2.- ADSCRIPCION DE MUNICIPIOS

Disposición por la que se aprueba el módulo de valor M	Grupo del Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo que corresponde de acuerdo con el MBC aplicado en el municipio			
	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4
OM de 13 de junio de 1983. OM de 31 de julio de 1985. OM de 6 de abril de 1988.	-	MBC1	MBC2 y MBC3	MBC4 y MBC5
OM de 28 de diciembre de 1989. RD 1020/1993, de 25 de junio. OM de 24 de enero de 1995. OM de 14 de octubre de 1998. OM de 18 de diciembre de 2000. Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril.	MBC1	MBC2 y MBC3	MBC4 y MBC5	MBC6 y MBC7

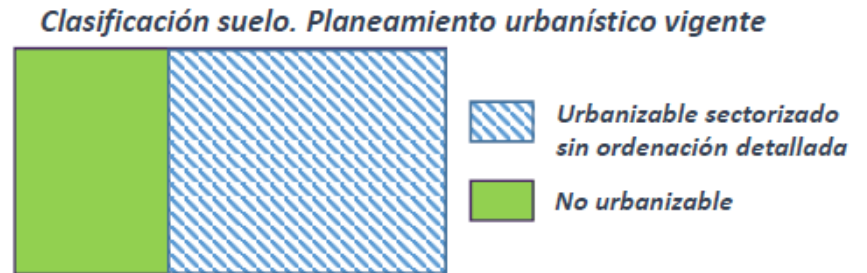
### ● ARTICULO 3.- COEFICIENTES DE COORDINACION

Disposición por la que se aprueba el módulo de valor M	Coefficiente de coordinación
OM de 13 de junio de 1983.....	0,35
OM de 31 de julio de 1985.....	0,35
OM de 6 de abril de 1988.....	0,50
OM de 28 de diciembre de 1989.....	0,65
RD 1020/1993, de 25 de junio.....	0,65
OM de 24 de enero de 1995.....	0,85
OM de 14 de octubre de 1998.....	1,00
OM de 18 de diciembre de 2000.....	1,10
Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril.....	1,35



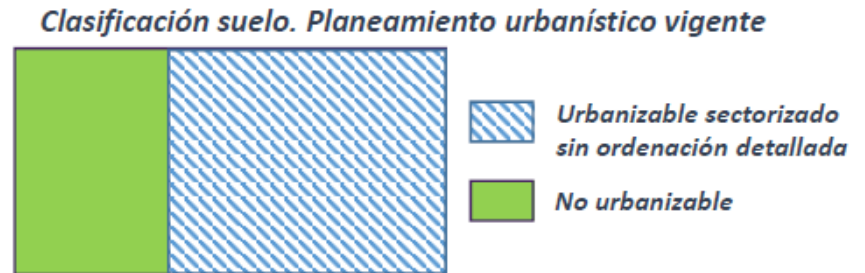
## VALORACIÓ CADASTRAL DE BÉNS IMMOBLES RÚSTICS

### EXEMPLE



# VALORACIÓ CADASTRAL DE BÉNS IMMOBLES RÚSTICS

## EXEMPLE



$$S_1 \quad \text{Valor}_{\text{Localización}} = S_1 \times \text{VME} \times 0,6. \text{ DT2}^{\text{a}} \text{ apartado 2}$$

$$S_2 \quad \text{V}_{\text{Tipo Cultivo}} = \text{Tipo Cultivo e intensidad. DT2}^{\text{a}}$$

$S_1$  = superficie de suelo de la parcela clasificada como urbanizable sectorizado – superficie ocupada por construcción

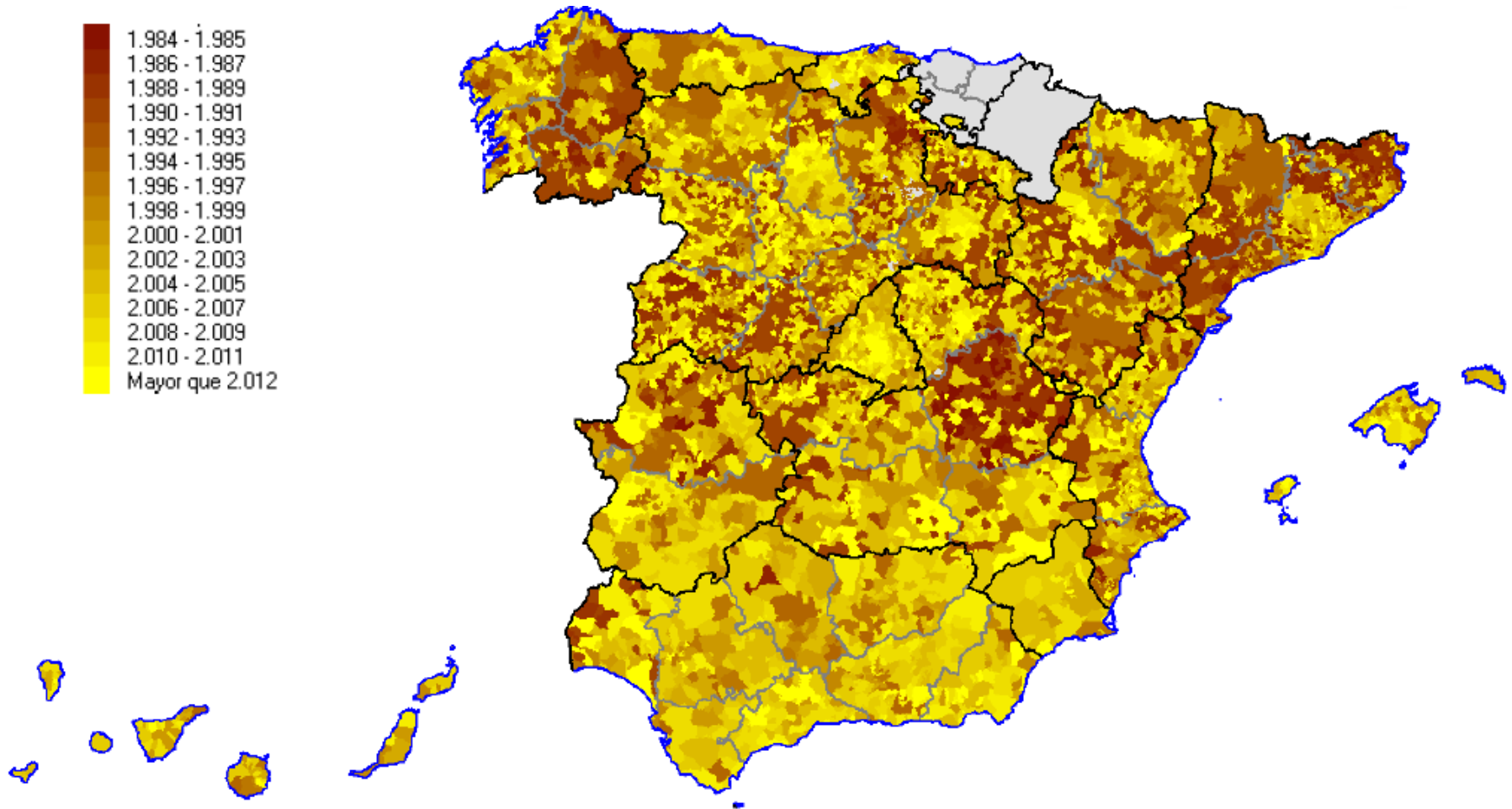
$S_2$  = superficie de cultivo . Suelo no clasificado como urbanizable sectorizado.

$$\text{Valor catastral} = \text{V. tipo cultivo e intensidad} \times \text{Coef}_{\text{LPGE}}^1 + \text{V. suelo por localización} \times \text{Coef}_{\text{LPGE}}^2 \times \text{RM}$$

$$S_{\text{TOTAL PARCELA}} = S_1 + S_2$$



## PONÈNCIES DE VALORS





# VALORACIÓ DE SÒLS EN DESENVOLUPAMENT- EVOLUCIÓ HISTÒRICA

<-----LOCALIZACION GEOGRAFICA----->				<-PARAMETROS URBANISTICOS->				<-----EDIFICABILIDADES POR USOS:----->										M
C.VIA TR SG VIA PUBLICA PARAJE ETC				ZU				VALOR REPERCUSION POR USOS: COEFICIENTES										V U C
TRAMO SECTOR ETC				NDRMAL C FACH FDD SUPER NUM				VALOR REPERCUSION POR USOS: IMPORTES										S
SITUACIO	PARES	IMPARES		LITERA	O MIN	NOR	MINIM	PLT	USO V	USO C	USO X	USO I	USO T	OTRO 1	OTRO 2	OTRO 3	VUELO	SC
00023 005	CL DE JOSEP ZULUETA			UDEQCI 1	0750	016	00000	004	3,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	147160	
	31070			C Equipam	MBC2:	55800	1,30	1,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10	
	0	0	0		MBR3:	28300	36790	36790	0	0	0	0	0	0	0	0	2	10
00023 006	CL DE JOSEP ZULUETA			CSRCAI 2	0750	000	00000	004	3,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	147160	
	30075			2B Examp.4	MBC2:	55800	1,30	1,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10	
	22	22	0		MBR3:	28300	36790	36790	0	0	0	0	0	0	0	0	2	10
00023 007	CL DE JOSEP ZULUETA			UDEQCI 1	0750	016	00000	004	3,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	147160	
	30075			E Equipam	MBC2:	55800	1,30	1,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10	
	24	24	0		MBR3:	28300	36790	36790	0	0	0	0	0	0	0	0	2	10
00023 008	CL DE JOSEP ZULUETA			CSRCAI 2	0750	000	00000	004	3,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	147160	
	30063			2B Examp.4	MBC2:	55800	1,30	1,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10	
	0	0	21		MBR3:	28300	36790	36790	0	0	0	0	0	0	0	0	2	10

## PONENCIAS DE VIA-TRAMO

2005

## PONENCIAS DE ZONA DE VALOR

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR													
VALORES DE REPERCUSIÓN										REDUCCIÓN			
Z.Val	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garaj/Trast/Anej	Otros	Z.verde	Equipam.	G.B.	Val.Inicial	UA	NU
R36	392,00	196,00	235,00	196,00	392,00	35,00		156,00	156,00	1,35		0,40	0,60
R40	281,00	140,00	168,00	140,00	281,00	35,00		112,00	112,00	1,30		0,40	0,60
R47	133,00	66,00	79,00	66,00	133,00	35,00		53,00	53,00	1,20		0,40	0,60
PR36	392,00	196,00	235,00	196,00	392,00	35,00		156,00	156,00	1,35	1,62		0,60
PR40	281,00	140,00	168,00	140,00	281,00	35,00		112,00	112,00	1,30	1,62		0,60



## PONÈNCIES 1983 - 1989

### CALLEJERO DE VALORES

#### Coefficientes correctores del valor del suelo

##### h) Inedificabilidad temporal.-

En caso de terrenos en los que, por circunstancias urbaní o legales, debidamente justificadas, resulten total o par mente inedificables y mientras subsista esta condición, s cará a la parte del terreno afectada el coeficiente 0'60 : to al valor que correspondiera en caso de no existir dicha afec ción.

##### i) Grado de urbanización.-

En aquellas parcelas cuya fachada o fachadas tengan la urbaniza ción incompleta, se sumará o se restará el coste de los servi cios que correspondan.

Se establece como porcentaje sobre el costo total de la urbani zación, para los distintos servicios, y para la totalidad del - término municipal, los siguientes:

suministro de agua . . . . .	12%
energía eléctrica . . . . .	27%
alumbrado . . . . .	8%
movimiento de tierras . . . . .	10%
pavimentación . . . . .	31%
alcantarillado . . . . .	12%

#### Coefficientes correctores del valor del suelo y las construcciones

##### p) Fincas afectadas por situaciones especiales.

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanísti-- ca, expropiación, reparcelación, servidumbre o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, se aplicará el coefi ciente 0'80.

Modulación del valor en tramo en función del grado de urbanización



## PONÈNCIES 1992 - 2004

### Valores en tramo en función de la fase de desarrollo

#### Valoración de suelos afectados por desarrollo del planeamiento

Para la valoración de suelos pendientes de desarrollo de alguna figura urbanística como:

UA1 – Arties	PP1 - Arties
UA2 – Arties	PP1 - Bagerge
UA1 – Gessa	PP2 - Bagerge
UA2 – Gessa	PP3 - Bagerge
UA4 – Gessa	PP1 – Baqueira Beret
UA1 – Tredòs	
UA4 – Tredòs	

se establecen en la Ponencia tres tipos de valores según el estado de desarrollo urbanístico en que se encuentren; en cada fase se aplicará el tipo de valor que corresponda. Los tipos de valores son los siguientes:

TIPO 1:	Sin Plan Parcial o Plan Especial y sin reparcelación o compensación.
TIPO 2:	Con Plan Parcial y con reparcelación o compensación aprobada y escriturada, y sin haber efectuado la urbanización.
TIPO 3:	Con Plan Parcial, Reparcelación y urbanización realizada.

Dichos valores figuran en el callejero de valores de la Ponencia.

### IMPORTANCIA DE LAS COMUNICACIONES DE LAS ADMINISTRACIONES LOCALES

### Coefficientes correctores del valor del suelo

**Coefficiente F:** Inedificabilidad temporal.

Inedificabilidad temporal: En caso de parcelas o subparcelas no edificadas que por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables, y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte afectada el coeficiente 0,60.

**Campo de aplicación:**

Se aplicará en suelo vacante, en el caso de que el Ayuntamiento determine para una zona o parcelas la suspensión temporal de licencias de obra.

No será de aplicación en unidades de actuación, planes especial y en suelo apto para urbanizar.

**Coefficiente M** Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, que deberá ser justificada anualmente, se aplicará el coeficiente 0,8.

**Campo de aplicación**

Cuando se trate de suelo sin edificar o suelo valorado por unitario, este coeficiente será incompatible con el coeficiente F de inedificabilidad temporal.

### Coefficientes correctores del valor del suelo y las construcciones

## COMUNICACIONES RELATIVAS A LOS ACTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICOS

### TRLCI

#### Artículo 14. **PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN MEDIANTE COMUNICACIONES.**

##### 1. Son comunicaciones:

c) Las que las Administraciones actuantes deben formalizar ante el Catastro Inmobiliario en los supuestos de concentración parcelaria, de deslinde administrativo, de expropiación forzosa y de **los actos de planeamiento y de gestión urbanísticos que se determinen reglamentariamente**. La comunicación comprenderá la correspondiente certificación administrativa expedida por el órgano actuante.

#### Artículo 36. **DEBER DE COLABORACIÓN.**

2. En particular, las **entidades locales y demás Administraciones actuantes deberán suministrar a la Dirección General del Catastro**, en los términos que reglamentariamente se determinen, aquella información que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario relativa a la ordenación y a la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como **al planeamiento y gestión urbanística**, concentraciones parcelarias, deslindes administrativos y expropiación forzosa. Igualmente las Administraciones públicas competentes deberán remitir a la Dirección General del Catastro la información obtenida con motivo de la gestión de ayudas agrarias sobre los bienes inmuebles rústicos que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario.

## COMUNICACIONES RELATIVAS A LOS ACTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICOS

### RD 417/2006

#### Artículo 35. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA OBLIGACIÓN DE COMUNICAR.

2. Así mismo, están obligadas a comunicar los siguientes **actos de planeamiento y gestión urbanística**:

- a) Las **modificaciones de planeamiento** que supongan alteraciones en la naturaleza del suelo.
- b) Los **proyectos de compensación, de reparcelación y de urbanización, o figuras análogas previstas en la legislación autonómica**.

3. Las comunicaciones a las que se refiere este artículo deberán contener la información gráfica y alfanumérica necesaria para su tramitación, conforme a lo que se determine mediante orden dictada por el Ministro de Economía y Hacienda.

#### Artículo 36. PLAZO PARA EFECTUAR LAS COMUNICACIONES.

El **plazo** para la realización **de las comunicaciones previstas** en el artículo anterior será de **dos meses**. **Dicho plazo se computará:**

- d) En caso de modificaciones de planeamiento, a partir del día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.
- e) En caso de proyectos de compensación y de reparcelación, a partir del día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.



## PONÈNCIES 2005 - 2007

### 2.2.3.8. Suelo pendiente de desarrollo

- Suelo urbano incluido en un ámbito de ejecución o gestión:

- Antes de completar su desarrollo, se valorará aplicando el valor de repercusión de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad bruta del ámbito fijada por el planeamiento, afectado por los siguientes coeficientes correctores:

En el caso de tratarse de suelo sin ningún grado de desarrollo, 0,60.

En el caso de suelo con algún grado de desarrollo, 0,80.

- Completado el desarrollo, o en el caso de que se pueda determinar la edificabilidad neta de la parcela, los metros cuadrados construibles se calcularán en función de ésta.

- En el caso de parcelas con construcción existente, se valorará aplicando el valor de repercusión, de la zona correspondiente, a los metros cuadrados construidos.

- No obstante, si la finca se encuentra en la situación de infraedificación descrita en el punto 2.2.3.5, el suelo se valorará conforme a lo descrito en el citado punto.

- Suelos urbanizables incluido en sectores o en los que pueda ejercerse facultades urbanísticas equivalentes según la legislación autonómica:

- Antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo:

En tanto se mantenga esta circunstancia, se valorarán por el VUC bruto establecido en la zona de valor correspondiente.

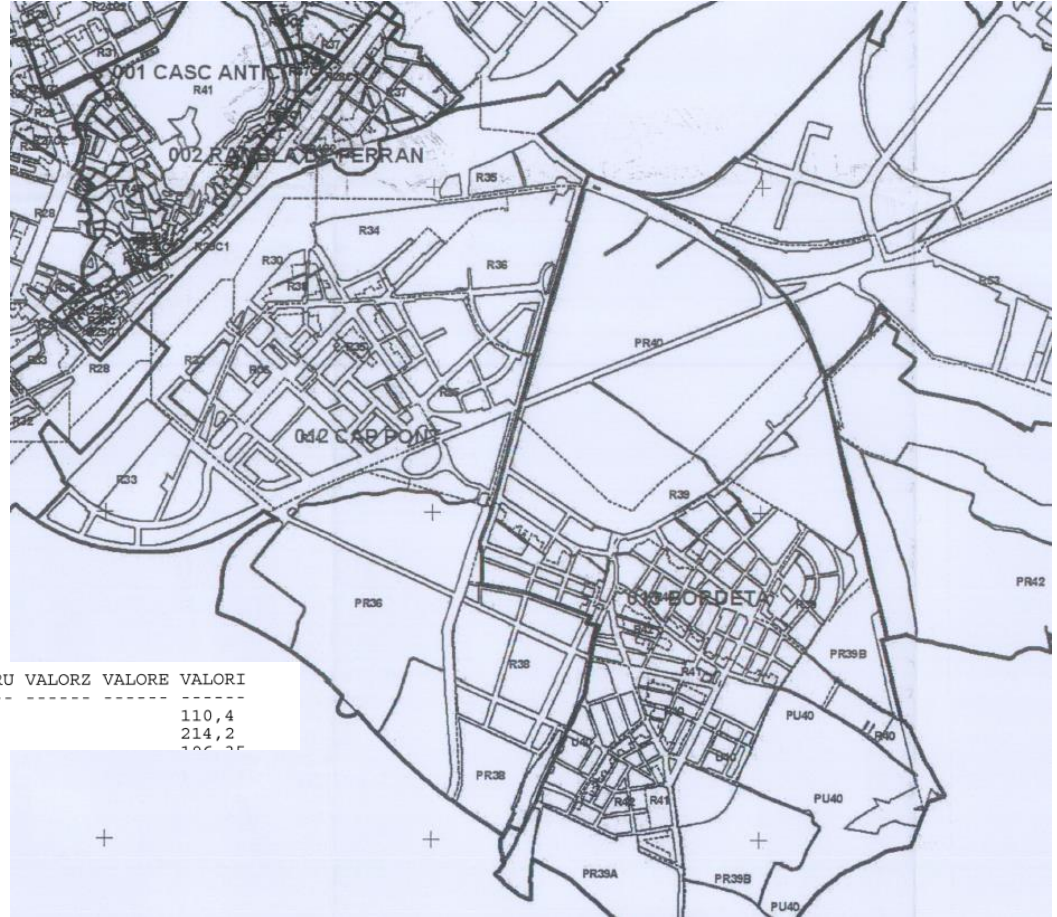
Este valor unitario bruto se ha calculado, aplicando el valor de repercusión (o unitario) de la zona en que se encuentra a los metros cuadrados construibles (a la superficie de suelo del sector, si el valor es unitario) considerados para el sector y multiplicando el valor unitario así resultante por el coeficiente de inedificabilidad temporal 0,6. No procede, pues la aplicación de este coeficiente a las fincas así valoradas, ya que se encuentra incorporado al VUC bruto.

- Aprobado el planeamiento de desarrollo y la reparcelación, y en tanto no se finalice la urbanización se aplicará en cada parcela el valor de repercusión de suelo urbanizado de la zona correspondiente, a los metros cuadrados construibles netos en cada parcela (a la superficie de suelo de la parcela, si el valor es unitario) y se minorará el resultado obtenido por el coeficiente F de inedificabilidad indicado en el apartado 2.2.3.10.

- Finalizada la urbanización, se valorará de acuerdo con el criterio indicado anteriormente sin la aplicación del coeficiente de inedificabilidad.

# PONÈNCIES 2005 - 2007

## Ponències de zona de valor



## Zonas PR/PU

ZONAV	IMPVI	IMPCO	IMPOF	IMPIN	IMPTU	IMPGA	IMPOT	IMPOT	IMPZO	IMPEQ	VALORU	VALORZ	VALORE	VALORI
PR35	460	460	460	460	460	230			276	276				110,4
PR36	420	420	420	420	420	210			252	252				214,2
PR37	380	380	380	380	380	190			228	228				186,2



## PONÈNCIES A PARTIR DE 2008 – SITUACIÓ ACTUAL

### 2.2.3.8. Suelo pendiente de desarrollo

#### - Suelo urbano incluido en un ámbito de ejecución o gestión:

○ Antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, se valora aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave UA incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad bruta del ámbito fijada por el planeamiento (o a la superficie de suelo de la parcela, en el caso de zonas de valor de unitario).

○ Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valora aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en el caso de zonas de valor de unitario)

○ Completada la urbanización, se valora aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles (o a la superficie de suelo de cada parcela, en el caso de zonas de valor de unitario)

○ En el caso de parcelas con construcción existente en zonas de valor de repercusión, se valora aplicando los valores de repercusión indicados anteriormente para cada fase, a los metros cuadrados construidos. No obstante, si la finca se encuentra en la situación de infraedificación descrita en el punto 2.2.3.5, el suelo se valorará conforme a lo descrito en el citado punto.

#### - Suelos urbanizables incluido en sectores o en los que pueda ejercerse facultades urbanísticas equivalentes según la legislación autonómica:

○ Antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo, en tanto se mantenga esta circunstancia, se valora por el valor unitario inicial establecido en la zona de valor correspondiente.

Este valor unitario inicial se ha calculado tomando en consideración la aplicación de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos específicos de valor unitario de suelo bruto

○ Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valora

ALMACELLES Ponencia de Valores Total. 2008

10



Delegación de Economía y Hacienda de LLEIDA  
Gerencia LLEIDA

aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en el caso de zonas de valor de unitario)

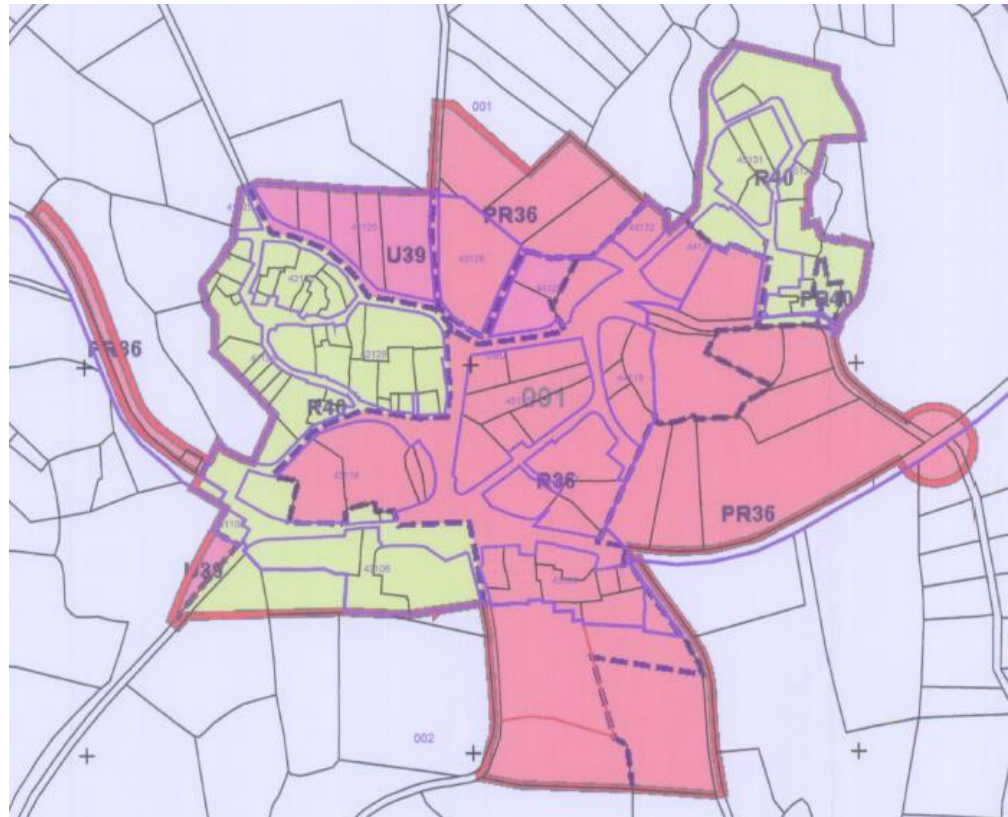
○ Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles (o a la superficie de suelo de cada parcela, en el caso de zonas de valor de unitario)





## PONÈNCIES A PARTIR DE 2008 – SITUACIÓ ACTUAL

Ponències de zona de valor



Zonas PR/PU

### RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

#### VALORES DE REPERCUSIÓN

#### REDUCCIÓN

Z.Val	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garaj/Trast/Anej	Otros	Z.verde	Equipam.	G.B.	Val.Inicial	UA	NU
R36	392,00	196,00	235,00	196,00	392,00	35,00		156,00	156,00	1,35		0,40	0,60
R40	281,00	140,00	168,00	140,00	281,00	35,00		112,00	112,00	1,30		0,40	0,60
R47	133,00	66,00	79,00	66,00	133,00	35,00		53,00	53,00	1,20		0,40	0,60
PR36	392,00	196,00	235,00	196,00	392,00	35,00		156,00	156,00	1,35	1,62		0,60
PR40	281,00	140,00	168,00	140,00	281,00	35,00		112,00	112,00	1,30	1,62		0,60

## CRITERIO DE CLASIFICACIÓN Y VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

	CONDICIONES PARA LA CONSIDERACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE COMO SUELO DE NATURALEZA URBANA A EFECTOS CATASTRALES	VALORACIÓN CATASTRAL
NATURALEZA RÚSTICA ↓	URBANIZABLE NO SECTORIZADO	VALOR RÚSTICO <i>TIPO CULTIVO</i>
	URBANIZABLE SECTORIZADO o INCLUIDO EN ÁMBITOS DELIMITADOS <i>CON CONDICIONES DE DESARROLLO</i> (edificabilidad bruta + uso predominante)	VALOR RÚSTICO <b>LOCALIZACIÓN</b>
	-----	
NATURALEZA URBANA ↓	URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO o CON PLAN PARCIAL <i>CON CONDICIONES DE DETALLE o PORMENORIZADAS</i>	VALOR INICIAL URBANO
	APROBADA LA REPARCELACIÓN	VR x NU
	URBANIZADO	VR

**VR:** valor de repercusión de ponencia  
**NU:** coeficiente reductor por falta de urbanización



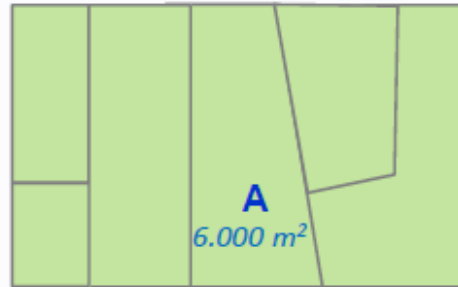
## SUELO URBANIZABLE INCLUIDO EN SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA

	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS	INDUSTRIA	TURISMO	GARJ/TRAST	OTROS	Z.VERDE	EQUIP	G+B	V.UNI.INICIAL	UA	UN
PR36	300	300	300	300	300	45		200	200	1,35	8		0,8

### 1. APROBADA ORDENACIÓN DETALLADA (sin reparcelar)

Valor suelo = V. U. INICIAL x sup. suelo bruta

$$\text{Valor catastral A} = 8 \text{ €/m}^2 \times 6.000 \text{ m}^2 \times 0,5 = 4.000 \text{ €}$$

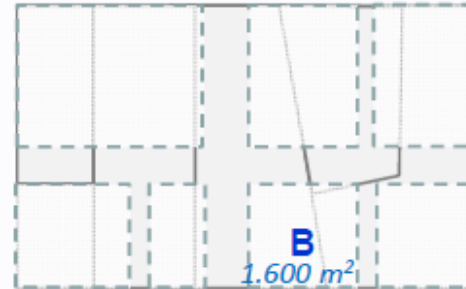


### 2. APROBADA REPARCELACIÓN

Valor suelo = VR x Coef. NU x sup. edificable sobre parcela neta

Valor suelo = VU x Coef. NU x sup. suelo neta

$$\text{Valor catastral B} = 300 \text{ €/m}^2 \times 4.800 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,5 = 576.000 \text{ €}$$



Sup. Edificable B  
 $1.600 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 4.800 \text{ m}^2$

### 3. FINALIZADA LA URBANIZACIÓN


Valor del suelo = VR x sup. edificable

Valor del suelo = VU x sup. suelo neta

$$\text{Valor catastral B} = 4.800 \text{ m}^2_T \times 300 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = 720.000 \text{ €}$$



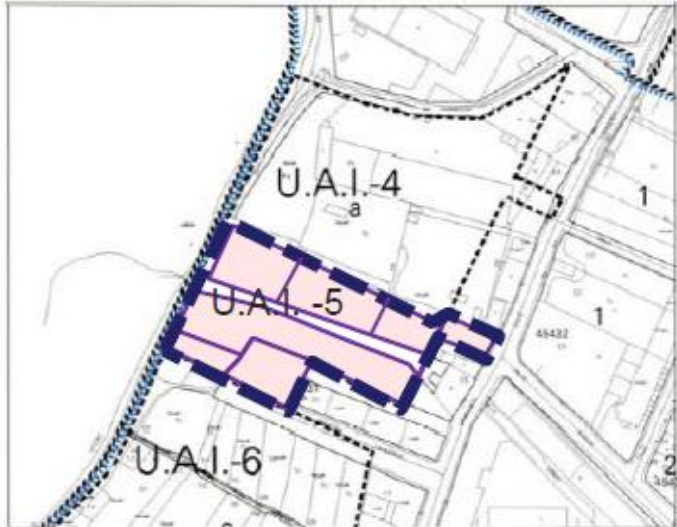
## VALORACIÓN DEL SUELO URBANO PENDIENTE DE DESARROLLO

	CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS SUELO URBANO: FASES DE DESARROLLO	VALORACIÓN CATASTRAL
	URBANO NO CONSOLIDADO SIN APROBACIÓN INSTRUMENTO PLANEAMIENTO DE DESARROLLO O GESTIÓN	$VR \times UA$ ó $VU \times UA$
	APROBADA LA REPARCELACIÓN	$VR \times NU$ ó $VU \times NU$
	URBANIZADO	$VR$ ó $VU$



# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS	INDUSTRIA	TURISMO	GARJ/TRAST	OTROS	Z.VERDE	EQUIP	G+B		UA	UN
R36	300	300	300	300	300	45		200	200	1,35		0,6	0,8



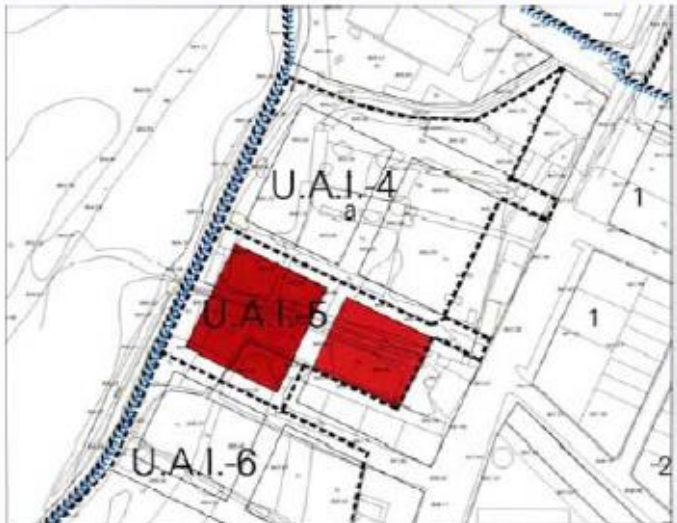
ORDENACIÓN

1. SIN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO o CON PLANEAMIENTO DESARROLLO (sin reparcelar)

Valor suelo = VR (o VU) x coef. UA x sup. edificable sobre parcela bruta (o sup. suelo bruta)

2. APROBADA REPARCELACIÓN

Valor suelo = VR (o VU) x coef. NU x sup. edificable sobre parcela neta (o sup. suelo neta)



3. FINALIZADA LA URBANIZACIÓN

Valor suelo = VR (o VU) x sup. edificable (o sup. suelo neta)



# ÍNDEX

## CADASTRE I VALORACIÓ CADASTRAL

MARC NORMATIU

CRITERIS I LÍMITS

PROCEDIMENT DE VALORACIÓ CADASTRAL

CONCEPTE I CLASSES DE BÉNS IMMOBLES

PROCEDIMENTS DE VALORACIÓ COL·LECTIVA DE CARÀCTER GENERAL - PONÈNCIES DE VALORS

CRITERIS DE DELIMITACIÓ DE SÒL

VALORACIÓ DE SÒLS EN DESENVOLUPAMENT - EVOLUCIÓ HISTÒRICA

VALORACIÓ DE SÒLS EN DESENVOLUPAMENT– SITUACIÓ ACTUAL

ALTRES PROCEDIMENTS DE VALORACIÓ COL·LECTIVA

PROCEDIMENTS DE VALORACIÓ COL·LECTIVA DE CARÀCTER PARCIAL

PROCEDIMENTS SIMPLIFICATS DE VALORACIÓ COL·LECTIVA

SUPÒSITS DE L'ART. 30.2 TRLCI

