

REDACCIONES PARA LA VALORACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SEGÚN AÑOS DE EFECTO DE PONENCIA DE VALORES.

AÑO EFECTO 2006 HASTA AÑO EFECTO 2011 INCLUSIVE.

Tipo PR: (Ej. PR45)- Zona de valor de suelo urbanizable incluido en sectores y todavía no desarrollado, en la que la tipología constructiva prevista por el planeamiento urbanístico se incluye en la regla general de valoración por repercusión. En esta situación y mientras no se ejecute el planeamiento de desarrollo la valoración se efectúa por aplicación del valor unitario de suelo denominado Inicial a las parcelas existentes. **Aprobado el planeamiento de desarrollo y completados los procesos de parcelación y urbanización, las parcelas resultantes se valorarán por el valor de repercusión del uso correspondiente aplicado sobre la superficie construida, comportándose pues como una zona R tipo.**

Tipo PU: (Ej. PU45)- Zona de valor de suelo urbanizable incluido en sectores y todavía no desarrollado, en la que la tipología constructiva prevista por el planeamiento urbanístico se incluye en la regla de valoración por unitario. En esta situación y mientras no se ejecute el planeamiento de desarrollo la valoración se efectúa por aplicación del valor unitario de suelo denominado Inicial a las parcelas existentes. **Aprobado el planeamiento de desarrollo y completados los procesos de parcelación y urbanización,, las parcelas resultantes se valorarán por el valor unitario aplicado sobre la superficie del solar, comportándose pues como una zona U tipo.**

AÑO EFECTO 2012

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

o Antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo: En tanto se mantenga esta circunstancia, se valorarán por el valor unitario inicial establecido en la zona de valor correspondiente.

Este valor unitario inicial se ha calculado:

Mediante la aplicación de 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 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

o Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará 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).

o 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 su caso).

AÑO EFECTO 2013

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 valor unitario inicial establecido en la zona de valor correspondiente.

Este valor unitario inicial se ha calculado tomando en consideración:

- Las determinaciones que para su desarrollo establece el planeamiento vigente en el municipio.

- Los valores resultantes de la aplicación del método residual dinámico, en el que se han tenido en cuenta, entre otros los siguientes elementos:

- El análisis del mercado inmobiliario respecto del valor final del producto inmobiliario terminado que se ajusta a las determinaciones generales del planeamiento, para cada sector.

- Los gastos financieros y el tiempo de transformación, dado que el proceso de urbanización de esta clase de suelo es considerable, al ser necesario el desarrollo del planeamiento, la urbanización del suelo y la construcción del inmueble para su venta.

- Los valores máximos que para este tipo de suelo han sido coordinados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 28 de marzo de 2012, atendiendo a la dinámica inmobiliaria del municipio, al uso predominante y edificabilidad bruta de cada sector.

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

valorará 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 su caso).

AÑO EFECTO 2014

A) REDACCIÓN OPCIÓN 1, SEGÚN MUNICIPIOS.

- Suelo urbanizable incluido en sectores, o en el que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes según la legislación autonómica:

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

Este valor unitario inicial se ha calculado teniendo en cuenta:

- Las determinaciones que para su desarrollo establece el planeamiento vigente en el municipio.
- Los valores resultantes de la aplicación de 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 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, considerando los criterios de adscripción del municipio al cuadro de módulos, coordinados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 28 de marzo de 2012.
- Los valores máximos que para este tipo de suelo han sido coordinados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 28 de marzo de 2012, atendiendo a la dinámica inmobiliaria del municipio, al uso predominante y a la edificabilidad bruta de cada sector.
- Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará 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 su caso).

B) REDACCIÓN OPCIÓN 2, SEGÚN MUNICIPIOS.

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 valorará 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 del sector, en su caso).
- Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará 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 UN 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 su caso)
- Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente 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 su caso)
- En el caso de parcelas con construcción existente, se valorará aplicando los valores de repercusión (o unitario, en su caso) indicados anteriormente, a los metros cuadrados construidos (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso). 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, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de clave UA y UN según lo establecido para los mismos en este epígrafe.