

5ª REVISIÓN PONENCIA DE VALORACIÓN ARTAJONA

- **QUE ES?:** Documento técnico en el que se fijan los métodos y parámetros para asignar un valor a los bienes inmuebles, tanto urbanas como rústicas.
- De aplicación a la ponencia se obtiene el VALOR CATASTRAL.
- VALOR CATASTRAL: es un valor administrativo fijado objetivamente para cada bien inmueble, se usa para fines administrativos, como son los impuestos de contribución territorial, plusvalías.

El valor catastral del inmueble es distinto del valor de mercado, pero para calcular el valor catastral se toma como referencia el valor de mercado. El valor catastral no puede ser mayor al de mercado (valores declarados en escrituras de compraventa).

- $CONTRIBUCIÓN = VALOR CATASTRAL \times TIPO IMPOSITIVO$ Tipo impositivo único 0.25%-0.50%
- **POR QUE SE REvisa LA PONENCIA?**
- La ponencia de valoración actual de Artajona es del año 2014
- En el año 2006 cambia la ley de catastro (Ley Foral 12/2006), establece cuando se debe revisar una ponencia de valoración:
 - o Cuando hayan pasado más de 5 años desde que se aprobó la última ponencia.
 - o Modificaciones de uso y aprovechamiento del suelo
- Por otra parte, en 2017 se aprueba una ley foral en la que se establece que los municipios que no tengan la ponencia actualizada recibirán un 10% menos en fondos de transferencias.

La ponencia de valoración se revisa por iniciativa del Ayto. Por ley el Ayto. está obligado a revisar la ponencia.

- **COMO SE CALCULA VALOR CATASTRAL?**
- Según el tipo de aprovechamiento
 - o Bienes urbanos: valor construcción + valor repercusión + valor suelo libre +vssc
 - o Bienes rústicos: se valoran por su tipo de cultivo: regadío, secano, forestal y pastos
 - o Bienes especiales: potencia, volumen, longitud

- TRABAJO DE PONENCIA

El trabajo de técnicos de ponencia consiste en:

- o Análisis normativa urbanística: PM 2000 límites suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, usos del suelo, instrumentos urbanísticos aplicables...
- o Análisis de catastro: usos, superficies, reformas...

Se dividen en el municipio 8 zonas de valor diferenciadas, dependiendo de la tipología constructiva, y se obtiene un valor de repercusión para cada zona de valor (mismas zonas que la ponencia actual):

- 01HA. Casco histórico I. El cerco de Artajona
- 02HA. Casco histórico II. Área con dificultades de acceso
- 03HC. Casco histórico III. Resto del casco histórico
- 04CC. Ensanches residenciales con viviendas agrupadas en bloque colectivo
- 05AA. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio adosado
- 06UU. Ensanches residenciales con viviendas unifamiliares en edificio aisladas
- 07II. Suelo urbano de uso industrial

- 08DD. Diseminado
 - o Análisis de mercado: Se analizan las compraventas del municipio entre los años 2004 y 2020, y con esa información de compraventas de mercado se obtienen los valores de repercusión. Registradas en TPAJD, se obtiene de escrituras.

- **VALOR DE REPERCUSIÓN, método aditivo**

Los métodos de valoración aditiva son el residual, para el suelo, y el del coste. Parten de la consideración del valor en venta del inmueble como suma de sus componentes: suelo, construcción, gastos de la promoción y beneficios.

Valor declarado= valor de la construcción + valor suelo

Valor de la construcción calculado en base a la normativa (520€/m2)

Costes de urbanización y costes del proceso inmobiliario del suelo han subido

Beneficio del promotor del 1,7%

Con la condición de que los nuevos valores catastrales queden por debajo del valor de mercado.

Identificación Polígono Fiscal		Valor de repercusión			
		Actual 2014		Nuevo 2020	
Actual	Nuevo	Uso predominante	Resto de usos	Uso predominante	Resto de usos
01HA	01HA	50,00	19,00	50,00	19,00
02HA	02HA	76,00	29,00	70,00	26,00
03HC	03HC	114,00	50,00	114,00	50,00
04CC	04CC	174,00	76,00	178,00	78,00
05AA	05AA	145,00	77,00	135,00	51,00
06UU	06UU	175,00	63,00	180,00	65,00
07II	07II	57,00	28,00	57,00	28,00
08DD	08DD	25,00	3,00	12,00	4,00

- RUSTICA: valores medios de aprovechamiento primario, se mantienen los valores

Resultados simulación 2024

	ACTUAL	NUEVO	Relación
Vcat neto urb	107.366.534,31	133.660.612,12	24,49%
Parques eólicos	7.715.801,20	7.715.801,20	0,00%
Vcat neto rust	10.910.823,56	10.920.170,31	0,09%
NETO TOTAL	125.993.159,07	152.296.583,63	20,88%