



MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE CÁDIZ

GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Procedimiento: Ejecución de resoluciones
Expediente: 00662174.11/18 **Documento:** 01773690



NT600023442185001773690

Tribunal/Juzgado.....: Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía

Resolución/Sentencia: 11/022422017

Resolución que se dicta en cumplimiento del fallo del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía, recaído en la reclamación 11/02242/2017, interpuesta contra la resolución dictada por esta Gerencia en expediente de 186281.11/15

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El titular presentó el 29 de diciembre de 2015 reclamación contra la desestimación presunta de la solicitud de corrección de errores 186281.11/15, por considerar que la finca debía considerarse rústica desde el año 2008, por anulación del PGOU de Chiclana de la Frontera.

Segundo.- Posteriormente, el 1 de febrero de 2018, remitió escrito al TEARA en el que solicita que en esta reclamación se aplique el criterio seguido por ese Tribunal en la reclamación 11-00025-2015 y acumuladas.

Tercero.- El TEARA estima parcialmente la reclamación, considerando:

Por una parte desestima la consideración de finca como rústica desde 2008.

Pero en segundo lugar dispone el fallo que en su valoración como urbana, tanto con la Ponencia de Valores de Chiclana de la Frontera de 2007, como con la Ponencia parcial de 2014 deben aplicarse los MBC y MBR de la Ponencia de 1993, pues los de la Ponencia Parcial son los mismos que los de la Ponencia de 2007, que han sido declarados nulos por falta de motivación en sentencia del TSJA dictada sobre la valoración de otros inmuebles del municipio.

De acuerdo con el fallo dictado por el TEARA deben aplicarse para el cálculo del valor catastral del inmueble los módulos MBR y MBC de la ponencia de valores de Chiclana de la Frontera de 1993, según el Cuadro Marco de Valores de 2005, obteniéndose así los valores resultantes por aplicación de las determinaciones contenidas en la Norma 16 del RD1020/1993 sobre Módulo M fijado por la Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

En la Ponencia de 1993 se establecen los módulos MBR2 Y MBC2 cuyas cuantías fijadas en el Cuadro Marco de Valores de 2005 son:

MBR2: 420 euros/m²

MBC2: 600 euros/m²

Debe tenerse en cuenta que la nueva valoración, por diferir de la que se obtiene en aplicación de la Ponencia vigente, se ha trasladado a la base de datos catastral mediante asignación individualizada. Por ello, en el acuerdo presente, que se genera mediante un proceso automático por la aplicación catastral, en el apartado de "Datos de valoración" siguen apareciendo los MBC y MBR de la Ponencia de 2014, pero no son los tenidos en cuenta para obtener la valoración final, ya que como ya se ha dicho, se le aplican el MBC2 y MBR2 de la Ponencia de 1993, según el Cuadro Marco de Valores de 2005.

**Para ser atendido, es OBLIGATORIO
solicitar CITA PREVIA
Línea Directa del Catastro
902 37 36 35 - 91 387 45 50**

RAFAEL DE LA VIESCA, 3
11004 - Cádiz
TORNERÍA, 20
11403 - Jerez de la Frontera

Procedimiento: Ejecución de resoluciones
Expediente: 00662174.11/18 **Documento:** 01773690



Los efectos del fallo deben considerarse desde el 31 de diciembre de 2007, así los valores a aplicar de 2008 hasta 2017 calculados con los MBC2 y MBR2 de la Ponencia de Valores de 1993 son:

Ejercicio 2008

Valor suelo: 55250,30
valor construcción: 90378,96
valor catastral: 145629,26
Base liquidable: 29576,26

Ejercicio 2009

Valor suelo: 56355,31
valor construcción: 92186,54
valor catastral: 148541,85
Base liquidable: 45383,62

Ejercicio 2010

Valor suelo: 56918,86
valor construcción: 93108,40
valor catastral: 150027,27
Base liquidable: 59763,82

Ejercicio 2011

Valor suelo: 56918,86
valor construcción: 93108,40
valor catastral: 150027,27
Base liquidable: 72658,60

Ejercicio 2012

Valor suelo: 56918,86
valor construcción: 93108,40
valor catastral: 150027,27
Base liquidable: 85553,38

Ejercicio 2013

Valor suelo: 56918,86
valor construcción: 93108,40
valor catastral: 150027,27
Base liquidable: 98448,15

Ejercicio 2014

CSI: XHVR E2Z6NDQZTAR (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

Para ser atendido, es OBLIGATORIO solicitar CITA PREVIA
Línea Directa del Catastro
902 37 36 35 - 91 387 45 50

www.catastro.minhap.gob.es - www.sedecatastro.gob.es

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE CÁDIZ

GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Procedimiento: Ejecución de resoluciones
Expediente: 00662174.11/18 **Documento:** 01773690



Valor suelo: 41550,77

Valor construcción: 67969,14

valor catastral: 109519,91

Base liquidable: 101216,09

Ejercicio 2015-2016-2017

Valor suelo: 19667,36

valor construcción: 48258,09

valor catastral: 67925,45

Base liquidable: 67925,45

Esta Gerencia, de conformidad con las facultades que tiene atribuidas por el artículo 4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y por el Real Decreto 390/1998, de 13 de marzo, por el que se regulan las funciones y la estructura orgánica de las Delegaciones de Economía y Hacienda (B.O.E. núm. 63, de 14 de marzo), ha procedido a dar cumplimiento en sus términos estrictos a la resolución/sentencia arriba indicada, con los efectos especificados.

En el caso de no estar conforme con la ejecución practicada, puede presentar recurso contra la ejecución ante el Tribunal que ha dictado la resolución que se ejecuta, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación del acto impugnado.

Cádiz, 18 de diciembre de 2018
GERENTE TERRITORIAL
MIGUEL GOMEZ MARTINEZ

Documento firmado electrónicamente con código seguro de verificación (CSV): XHWREZZ6BDQZT4AR

CSV: XHWREZZ6BDQZT4AR (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

Procedimiento : Ejecución de resoluciones
Expediente : 00662174.11/18 Documento : 01773690



RELACIÓN DE BIENES INMUEBLES

| REFERENCIA CATASTRAL | LOCALIZACIÓN |
|-------------------------|-------------------------------------------------------|
| 0054188 00QA52F 0001 JI | CM MONTE VEDADO 1 - CHICLANA DE LA FRONTERA (CÁDIZ) |

Total bienes inmuebles: 1

CSIF: XIHWRE2Z6DDQZTAR (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

Para ser atendido, es OBLIGATORIO solicitar CITA PREVIA
Línea Directa del Catastro
902 37 36 35 - 91 387 45 50
www.catastro.minhap.gob.es - www.sedecatastro.gob.es

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE CÁDIZ
GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO

Procedimiento : Ejecución de resoluciones
Expediente : 00662174.11/18 Documento : 01773690



IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

| CLASE | REFERENCIA CATASTRAL | USO | SUPERFICIE DE SUELO (m ²) | PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN |
|--------|-------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| URBANO | 0054188 00QA52F 0001 J1 | Residencial | 1.236 | 100,000000 |

LOCALIZACIÓN

| LOCALIZACIÓN | NUMERO / PUNTO KILOMÉTRICO | BLOQUE / ESCALERA / PLANTA / PUERTA |
|----------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| CM MONTE VEDADO CHICLANA DE LA FRONTERA (CÁDIZ) | 1 | |

TITULARES CATASTRALES

| NIF / NIE | APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE | PORCENTAJE (%) |
|-----------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------|
| 31384102G | VERDUGO ALBA JUAN ANTONIO | Propiedad Plena | 100,00 |

DATOS DE VALORACIÓN

| PUBLICACIÓN DE LA POSESIÓN | | VALORES DE SUELO EN POLÍGONO | | MÓDULOS BÁSICOS | |
|----------------------------|------------|------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| BOP / BOC / BOE / SEC | FECHA | UNITARIO | REFERENCIAL | SUELO | CONSTRUCCIÓN |
| | NÚMERO | UM (€/m ²) | UR (€/m ²) | MBR (€/m ²) | MBC (€/m ²) |
| | 17-09-2014 | 178 | 205,00 | 304,50 | 588,000000 |

VALORACIÓN DEL SUELO

SUELO VALORADO POR UNITARIO

| SUB PARCELA | SUPERFICIE (m ²) | ZONA DE VALOR | COEF SIT DESARROLLO | COEFICIENTES CORRECTORES | | | | | | | | | | G/B | RM | VALOR UNITARIO (€/m ²) | VALOR (€) | | | | | | | | | |
|------------------------------------------|------------------------------|---------------|---------------------|--------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-----|----|------------------------------------|-----------|------|------|--------|-----------|--|--|--|------------------|------------------|
| | | | | A | B | C | D | E | F | G | S | X | J | | | | | K | L | M | N | | | | | |
| 1 | 1236 | U40P | 0,40 | | | | | | | | | | | | | | | 1,40 | 0,50 | 149,00 | 51.565,92 | | | | | |
| TOTAL SUELO VALORADO POR UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 51.565,92 | |
| TOTAL SUELO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 51.565,92 |
| TOTAL SUELO ACTUALIZADO A 2018 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 19.667,36 |

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

| LOCAL | EPL/PT | SUPERFICIE (m ²) | DESTINO - ANTIGÜEDAD - CONSERVACIÓN | COSTE DE CONSTRUCCIÓN | | | COEF CORRECTORES | | | COEFICIENTES CORRECTORES CONJUNTOS | | | | | | | G/B | RM | IMPORTE MBC (€/m ²) | VALOR (€) | | | | |
|----------------------------------------------|---------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------|--------|------------------|---|------|------------------------------------|---|---|---|--|--|--|-----|------|---------------------------------|------------|-----------|--|--|------------------|
| | | | | MBC | TIN/ENC | COEF | H | I | J | K | L | M | N | | | | | | | | | | | |
| 1 | 1/00/01 | 135 | V-2000-N | 1 | 01215 | 1.1000 | 0,92 | | 1,00 | | | | | | | | | 1,40 | 0,50 | 650,000000 | 61.241,18 | | | |
| 2 | 1/01/01 | 43 | V-2000-N | 1 | 01215 | 1.1000 | 0,92 | | 1,00 | | | | | | | | | 1,40 | 0,50 | 650,000000 | 19.799,78 | | | |
| 3 | 1/00/01 | 29 | KPS-2000-N | 1 | 05225 | 0.5000 | 0,92 | | 1,00 | | | | | | | | | 1,40 | 0,50 | 650,000000 | 6.069,70 | | | |
| 4 | 1/00/01 | 28 | AAP-2000-N | 1 | 01235 | 0.6000 | 0,92 | | 1,00 | | | | | | | | | 1,40 | 0,50 | 650,000000 | 7.032,48 | | | |
| 5 | 1/00/01 | 15 | AAL-2000-N | 1 | 01235 | 0.6000 | 0,92 | | 1,00 | | | | | | | | | 1,40 | 0,50 | 650,000000 | 3.767,40 | | | |
| TOTAL CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 97.910,54 |
| TOTAL CONSTRUCCIÓN ACTUALIZADO A 2018 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 48.258,09 |

VALORES CATASTRALES

| AÑO | VALOR CATASTRAL DEL SUELO (€) | VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN (€) | VALOR CATASTRAL TOTAL (€) |
|------|-------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|
| 2018 | 19.667,36 | 48.258,09 | 67.925,45 |

Impuesto sobre Bienes Inmuebles

| AÑO | BASE IMPONIBLE (€) | BASE LIQUIDABLE (€) |
|------|--------------------|---------------------|
| 2018 | 67.925,45 | 67.925,45 |

A título informativo, se le indica que el Ayuntamiento donde se localiza el inmueble determinará en su momento la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, considerando el tipo de gravamen por él establecido y, en su caso, las bonificaciones o exenciones que resulten de aplicación.

Para ser atendido, es OBLIGATORIO solicitar CITA PREVIA
Línea Directa del Catastro
902 37 36 35 - 91 387 45 50

www.catastro.minhap.gob.es - www.sedecatastro.gob.es

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE CÁDIZ
GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO

CSIF: XHWHRE2Z6BBQZT44R (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)



Procedimiento : Ejecución de resoluciones
Expediente : 00662174.11/18 **Documento :** 01773690

CSI: XHVRREZZ6BDQZTAR (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

Para ser atendido, es OBLIGATORIO solicitar CITA PREVIA
Línea Directa del Catastro
902 37 36 35 - 91 387 45 50
www.catastro.minhap.gob.es - www.sedecatastro.gob.es

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE CÁDIZ
GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO

INFORMACIÓN DE LOS DATOS DEL BIEN INMUEBLE URBANO Y SU VALORACIÓN

Identificación del Bien Inmueble

- **Clase:** URBANO.
- **Uso:** destino de la edificación o dependencia principal del bien inmueble a los efectos de la disposición transitoria decimoquinta del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- **Superficie de suelo:** se indica en el caso de suelo sin edificar o parcelas construidas sin régimen de división horizontal.
- **Porcentaje de participación:** del bien inmueble respecto de la finca.

Titulares Catastrales

Personas naturales y jurídicas dadas de alta en el catastro por ostentar, sobre la totalidad o parte del bien inmueble, la titularidad de un derecho de propiedad plena o menos plena, concesión administrativa sobre el mismo o sobre los servicios públicos a que se halle afecto, derecho real de superficie o derecho real de usufructo.

Datos de valoración

- **Valores de suelo en polígono:** valores de referencia que representan las circunstancias medias del polígono en que se ubica el bien inmueble.
- **MBC:** importe del Módulo Básico de Construcción asignado al polígono de valoración en el que está incluido el inmueble.
- **MBR:** importe del Módulo Básico de Repercusión de suelo asignado al polígono de valoración en el que está incluido el inmueble.

Suelo valorado por módulos específicos

- **Subparcela:** parte de la parcela clasificada como suelo urbanizable sectorizado o delimitado con determinaciones de ordenación detallada.
- **Año disposición M:** por la que se aprueba el módulo de valor M conforme al que se elaboró la ponencia de valores.*
- **Nº orden MBC:** número de orden del Módulo Básico de Construcción de mayor valor asignado al municipio.
- **Grupo:** que le corresponde al municipio atendiendo al módulo de valor M y al mayor MBC, conforme al artículo 2 de la Orden EHA/3188/2006.
- **Edificabilidad bruta:** horquilla de valores en la que está comprendida la edificabilidad bruta total del sector, deducida del planeamiento urbanístico.
- **Uso:** del suelo a los efectos del artículo 1 de la citada Orden.
- **% de reparto:** en su caso, indica el porcentaje que le corresponde de la subparcela.
- **Módulo:** de valor unitario de suelo bruto para el uso que le corresponda, conforme al artículo 1 de la citada Orden.
- **Coefficiente:** de coordinación, que le corresponde de acuerdo con el módulo de valor M conforme al que se elaboró la ponencia de valores.
- **Valor unitario:** resultado de aplicar el coeficiente de coordinación al módulo de valor unitario de suelo bruto.
- **Valor:** de la subparcela, resultado de multiplicar la superficie por el valor unitario y por el coeficiente de referencia al mercado RM.

Suelo valorado por unitario o repercusión y Construcción

- **Escalera/Planta/Puerta:** se indicará, en su caso, el lugar donde se ubica el local objeto de valoración.
- **Superficie:** de la subparcela o local indicado, en su caso, incluye la que corresponda imputar de porche y terraza. En construcción potencial (suelo sin edificar valorado por repercusión o de fincas infraedificadas) indica la superficie edificable para cada uso. En silo y depósito indica volumen (m³).
- **Zona de valor:** ámbito espacial de aplicación de los valores definidos en ponencia, en el que está situada la subparcela o el local indicado.
- **Coef. Sit. desarrollo:** se indicará en caso de suelos pendientes de desarrollo del planeamiento o la urbanización, el coeficiente de reducción de clave UA o NU aplicado al valor de zona, de acuerdo con los criterios establecidos en la ponencia de valores.
- **Destino:** uso específico del local objeto de valoración.
- **Tipo de valor:** uso a los efectos del valor de repercusión de zona aplicado.
- **% de reparto:** en su caso, indica el porcentaje que le corresponde del elemento común indicado de la finca.
- **Antigüedad:** en ponencias anteriores a 2016, calculada en función de la fecha de construcción y, en su caso, de la de reforma. En las aprobadas a partir de 2016, fecha de construcción o, en su caso, rehabilitación integral.
- **Est.vida:** en su caso, código (blanco igual a original, 1 ó 2) que indica el estado de vida de la construcción de acuerdo con los criterios establecidos en la ponencia.
- **MBC:** número de orden del Módulo Básico de Construcción asignado al polígono de valoración en el que está incluido el inmueble.
- **Tipología:** si la construcción es convencional, la que corresponda de las definidas en la norma 20 del R.D. 1020/1993 según su uso, clase, modalidad y categoría. En caso de valoración singularizada: CGOLF campo de golf, CMPNG camping, PDEPO puerto deportivo, PCOME puerto comercial, PRESA presa, CENTH central hidroeléctrica, AEROD aeródromo, HELIP helipuerto y VERTE vertedero.
- **Coef.:** el que corresponda según la Tipología.
- **Coefficientes aplicados:** aparecerán, en caso de aplicación, los coeficientes correctores del valor del suelo y del valor de la construcción, así como los que se aplican conjuntamente al suelo y a la construcción, previstos en el R.D. 1020/1993:

Coefficientes correctores del valor del suelo:

- A. Parcelas con varias fachadas a vía pública.
- B. Longitud de fachada.
- C. Forma irregular.
- D. Fondo excesivo.
- E. Superficie distinta a la mínima.
- F. Inedificabilidad temporal.
- G. Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección Pública.

Coefficientes correctores del valor de la construcción:

- H. Antigüedad de la construcción.
- I. Estado de conservación.

Coefficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones:

- J. Depreciación funcional o inadecuación.
- K. Viviendas y locales interiores.
- L. Fincas afectadas por cargas singulares.
- M. Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.
- N. Apreciación o depreciación económica.

- **G+B:** resulta de multiplicar el factor 1,40 (se aplica 1,00 en el caso de suelo sin edificación), que pondera los gastos y beneficios de la promoción, por el factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.
- **RM**:** coeficiente de referencia al mercado.
- **Valor unitario:** el aplicado a la subparcela, en su caso, corregido por la reducción que corresponda.
- **Valor de Repercusión:** el aplicado al destino indicado, en su caso, corregido por la reducción que corresponda.
- **Importe MBC:** importe del Módulo Básico de Construcción asignado al polígono de valoración en el que está incluido el inmueble.
- **Valor:** de cada subparcela o local indicado.
 - En suelo valorado por unitario, es el resultado de multiplicar la superficie por el valor unitario, los coeficientes correctores que resulten de aplicación, el coeficiente RM y por G+B. En comunidades de propietarios, se aplicará además el porcentaje de participación asignado al inmueble.
 - En suelo valorado por repercusión, es el resultado de multiplicar la superficie por el valor de repercusión, los coeficientes correctores que resulten de aplicación, el coeficiente RM y por G+B.
 - En construcción, es el resultado de multiplicar la superficie por el importe del MBC, el coeficiente correspondiente a la tipología constructiva, los coeficientes correctores que resulten de aplicación, el coeficiente RM y por G+B.
 - En elementos comunes se aplicará además el porcentaje de reparto.

Total actualizado al año indicado

Resulta de aplicar, en su caso, sobre los valores anteriores, los correspondientes coeficientes de actualización aprobados en las Leyes de presupuestos generales del Estado para cada año, que se pueden consultar en www.catastro.minhap.gob.es.

Valor catastral

Se obtiene de la aplicación de la ponencia de valores. Suma del valor del suelo y, en su caso, de la construcción. En caso de un bien inmueble con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá superar dicho precio.

Impuesto sobre bienes inmuebles

De conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la base imponible está constituida por el valor catastral del bien inmueble y la base liquidable es el resultado de practicar, en su caso, en la base imponible la reducción regulada en los artículos 67 a 70 del citado texto refundido.

Normativa de aplicación

- Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo).
- Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo).
- Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio (BOE de 22 de julio).
- Real Decreto 417/2006, de 7 de abril (BOE de 24 de abril).
- Orden de 14 de octubre de 1998 (BOE de 20 de octubre).**
- Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril (BOE de 5 de mayo).*
- Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre (BOE de 18 de octubre).