

SUPUESTO 5C

FICHA DE COORDINACIÓN

Estamos en enero de 2016. El ámbito de competencia de la Gerencia Territorial X abarca los 245 municipios de la provincia. Durante el año **2016** la carga de trabajo es importante porque se deben continuar los procedimientos simplificados que no se pudieron iniciar antes de finalizar 2015. En cuanto a elaboración de ponencias totales, se va a elaborar únicamente la ponencia total 2016 para Villa Sol ya que la mayoría de municipios han manifestado su interés por acogerse a la aplicación de coeficientes del art.32.2. En cuanto a ponencia parciales, únicamente está prevista la redacción de dos ponencias parciales para la valoración singularizada de un nuevo campo de golf y un camping en dos municipios distintos.



MUNICIPIO VILLA SOL

La ponencia vigente es de 1995. El municipio lleva acogiéndose a coeficientes del 32.2 desde el año 2013, **pero los valores catastrales siguen muy por debajo de los que sirvieron de base a la elaboración de la ponencia vigente.** Además, se ha aprobado un nuevo plan general urbanístico.

Excepcionalmente, se ha decidido incluir el municipio en el plan de trabajos para elaborar ponencia total 2016.

SUPUESTO 5C

FICHA DE COORDINACIÓN

COORDINACIÓN DE VALORES

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE VALORACIÓN E INSPECCIÓN 

Art. 11b) RD 417/06 desarrollo TR de la Ley del Catastro

TIPOLOGÍA	<input type="text" value="1.1.1.5"/>	<input type="text" value="Res.colectiva en bloque abierto"/>	Junta Técnica Territorial de:	<input type="text" value="Xy"/>	
Coefficiente	<input type="text" value="0,95"/>	ANTIGÜEDAD	<input type="text" value="0,63"/>	SUPERFICIE	<input type="text" value="49"/> *
TIPOLOGÍA otros usos	<input type="text"/>		<input type="button" value="Inicio"/>		
Coefficiente	<input type="text"/>	ANTIGÜEDAD	<input type="text" value="0,00"/>	OTRAS SUP	<input type="text" value="0"/>
GERENCIA	<input type="text" value="X"/>	MUNICIPIO	<input type="text" value="VILLA SOL"/>		
V.V. Total	<input type="text" value="95.686 €"/>	VV unitario	<input type="text"/>		

MBR	<input style="border: 2px solid red;" type="text"/>	<input style="border: 2px solid red;" type="text"/>	€/m ²
MBC	<input style="border: 2px solid red;" type="text"/>	<input style="border: 2px solid red;" type="text"/>	€/m ²
Z.V.	<input style="border: 2px solid red;" type="text"/>	<input style="border: 2px solid red;" type="text"/>	€/m ²
GB	<input style="border: 2px solid red;" type="text"/>		
Aplica a valor unitario	<input type="text" value="No"/>	Valor de referencia *	<input type="text" value="No"/>

FOTOGRAFÍA



PLANO FECHA 16/11/2011



* Art. 3.1 par. 3 de INVI de valoración RD 1020/99

PONENCIAS DE VALORES EJERCICIO 2016

El producto inmobiliario que representa la zona de mayor valor del municipio es una vivienda de 49 m², cuyos datos se reflejan en la ficha de coordinación.

Se pide al alumno que haga una propuesta de MBR Y MBC Se debe rellenar la ficha del producto tipo representativo de la zona de mayor valor del municipio y justificar la propuesta de MBR y MBC a coordinar. LA Gerencia X pertenece al régimen común de municipios.. SE deben completar las casilla en rojo y desarrollar la propuesta.

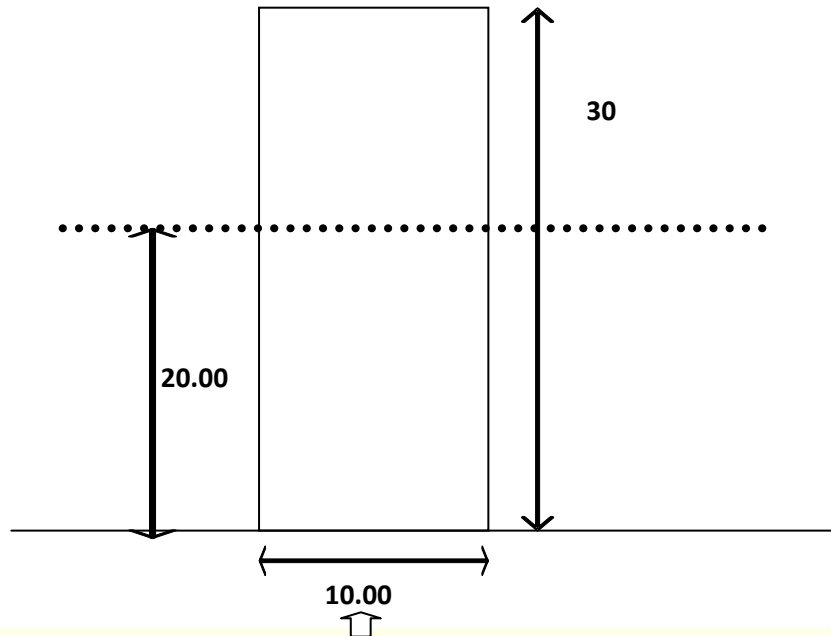
Se explicará brevemente el procedimiento de coordinación.

SUPUESTO 5D. SUELO VACANTE EN R. APLICACIÓN DE COEFS. ART.32

En el municipio C se aprobó una ponencia de valores en 1993, con unos módulos coordinados de MBC5 y MBR4

El municipio se ha acogido a coeficientes del art.32. 2 solamente en el primer ejercicio en que estos pudieron aplicarse. En los ejercicios siguientes no lo ha solicitado.

Se pide, el valor catastral 2016 del inmueble 1:



DATOS DEL CALLEJERO DE PONENCIA:

Valor de repercusión uso Vivienda	=	658,00	€/m ²
Valor de repercusión uso Comercial	=	908,00	€/m ²
Valor de repercusión uso Garaje	=	60,00	€/m ²

URBANÍSTICA FINCA

Parámetros urbanísticos:

Fachada mínima = 7 m

Fondo normal = 20 m

Superficie mínima = 100 m²

Número de plantas = 4

Edificabilidades:

Uso vivienda = 1,50 m²/m²

Uso comercial = 0,50 m²/m²

SUPUESTO 5E. COEFS. ART.32. GB EN ZONA U EN PT<2009. REFORMA.

En el municipio D se aprobó una ponencia de valores en 1998, con unos módulos coordinados de MBC3 y MBR1

El municipio se ha acogido a coeficientes del art.32. 2 para todos los ejercicios en que ha sido posible

Se pide, el valor catastral 2016 del inmueble 1:

DATOS DEL CALLEJERO DE PONENCIA:

Valor unitario= 140 €/m²

DATOS del inmueble

Sup. Suelo= 2000 m²

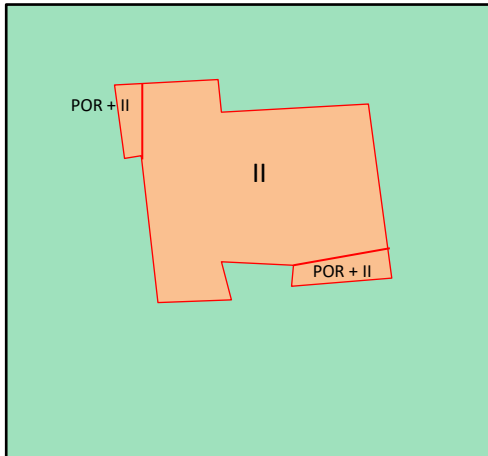
Vivienda unifamiliar aislada categoría 3
Año de construcción: 1950

Planta baja= 400 m² de vivienda y 2 porches cubiertos de 20 m² construidos cada uno según medición real, y abiertos por tres de sus cuatro lados.

Planta alta: 440 m²

En 1980 declaró una reforma que incluyó el revestimiento de las fachadas y supuso un coste del 40% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

La reforma se hizo ese mismo año y la declaración se presenta en tiempo y forma.



SUPUESTO 5F. COEFS. ART.32. GB EN ZONA U EN PT>2009. REFORMA.

En el municipio E se aprobó una ponencia de valores en 2009, con uno módulo coordinados MBR3 y MBC2 en la provincia de Madrid

El municipio E ha solicitado en plazo la aplicación de coeficientes del 32.2 en todos los ejercicios , estando justificado todos los años el quererlo solicitar por su elevado RM medio.

Se pide valor catastral 2016 de este inmueble, situado en una zona de valor U32

DATOS del inmueble:

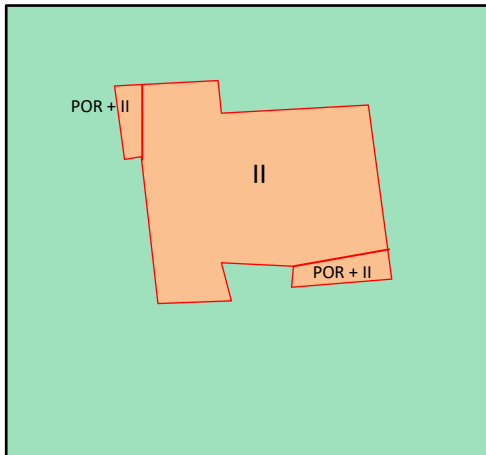
Sup. Suelo= 2000 m²

Vivienda unifamiliar aislada categoría 3
Año de construcción: 1950

Planta baja= 400 m² de vivienda y 2 porches cubiertos de 20 m² construidos cada uno según medición real, y abiertos por tres de sus cuatro lados.

Planta alta: 440 m²

En 1990 declaro una reforma que se había llevado a cabo en 1970 y modificaba algunos elemento estructurales con un coste del 40% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

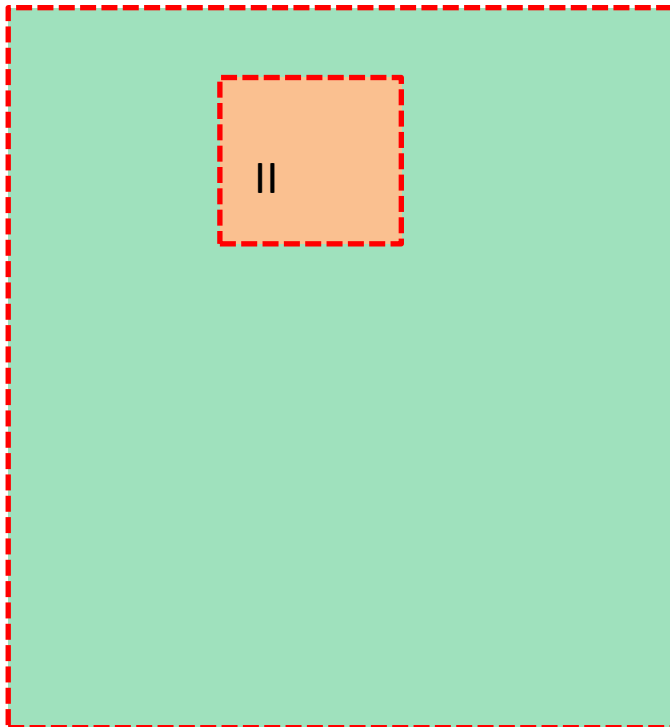


SUPUESTO 5G. COEFS. ART.32. DISEMINADO

En el municipio F se aprobó una ponencia de valores en 2000, con uno módulos coordinados MBR2 y MBC2

El municipio F ha solicitado en plazo aplicación de coeficientes del 32.2 solo para el último ejercicio

Se pide valor catastral 2016 de esta propiedad, que figura como diseminado en base de datos



DATOS del inmueble:

Sup. TOTAL del suelo= 4000 m²

Vivienda unifamiliar aislada categoría 6

Año de construcción: 1978

2 plantas de 250 m² cada una

Valor unitario del suelo en el tramo diseminado= 50€/m²

Valor de los cultivos en el año de entrada en vigor de la ponencia= 600€

SUPUESTO 5H. COEFS. ART.32. 2. SOLICITUD DE APLICACIÓN DESDE VARIOS MUNICIPIOS.

En la Gerencia Regional XX han recibido en 2017 escrito de 12 municipios solicitando que se les apliquen los coeficientes de actualización de valores (de incremento o decremento) del art.32.2.

En todos los casos la solicitud se ha realizado en forma y plazo. Y también se da la circunstancia de que en todos los casos es la primera vez que el municipio solicita acogerse a la aplicación de ese coeficiente.

También en todos los casos desde catastro se ha comprobado que existen diferencias sustanciales entre los valores catastrales vigentes para 2017 y los de mercado actuales; y también que estas diferencias son homogéneas para los distintos usos y zonas del municipio, en cada caso.

Se pide completar la tabla adjunta indicando:

- Cuales serían los coeficientes de actualización aplicables en cada caso, para todos los años, y por aplicación del art.32 en su totalidad (apartados 1 y 2)
- Cuál sería el valor catastral 2018 de un inmueble de cada municipio cuyo valor catastral en el año de efectos de la ponencia total hubiese sido de 100.000,00 € (y suponiendo que el inmueble no ha sufrido ninguna alteración física desde entonces)

Municipio	Año aprobación Ponencia Total	Vcat año entrada en vigor PT	Coeficientes de actualización art.32 TRLCI	Vcat 2017	Vcat 2018	Observaciones
1	1983					
2	1987					
3	1989					
4	1991					
5	1995					
6	2000					
7	2002					
8	2004					
9	2006					
10	2008					
11	2010					
12	2012					



SUPUESTO 08F Encabalgada “triple”

El municipio X cuenta con una Ponencia Total del año 2005, cuyos módulos son MBR2 y MBC3.

En dicho municipio se encuentra la parcela Y, propiedad del señor T, con una superficie 6.000 m². En 2005, según el planeamiento urbanístico la parcela estaba dividida de la siguiente manera: 4.000 m² en suelo no urbanizable y 2.000 m² en suelo urbano, con las construcciones y el aspecto que se detalla en el Anexo I.

Posteriormente, por razones justificadas, entre las que se encuentra la aprobación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana en el año 2009, en 2013 se realizó un nuevo procedimiento de valoración colectiva de carácter general. Los módulos que se coordinaron fueron MBR2 y MBC1.

El nuevo Plan General clasifica parte del suelo rústico de la parcela Y como urbanizable sectorizado, remitiendo para su desarrollo a un posterior plan parcial. La parte de la parcela Y enclavada en suelo urbano se mantiene invariable, tal y como se muestra en el Anexo II.

Finalmente, en 2016, se realiza un procedimiento simplificado para adaptarse a la nueva redacción del Art.7 del TRLCI dada por la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria.

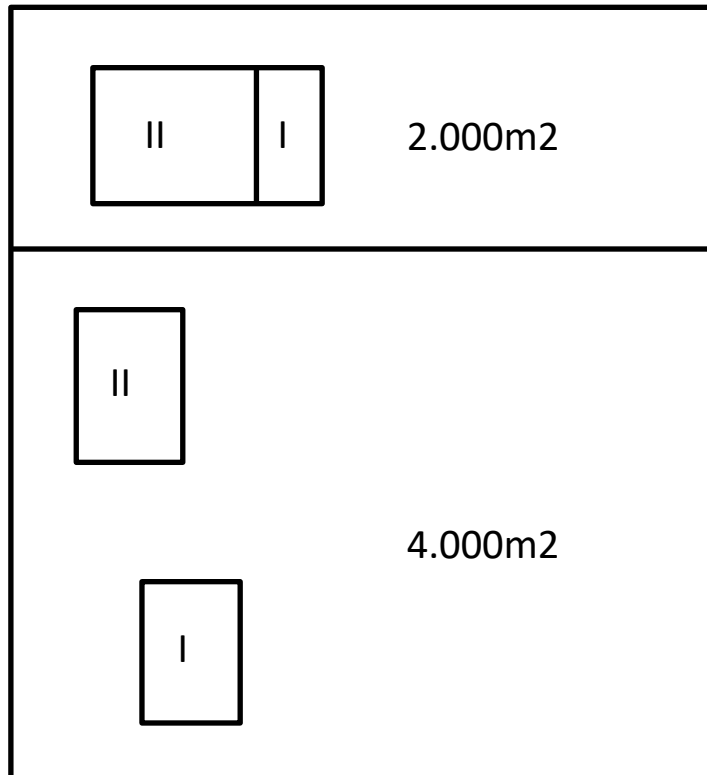
Se pide rellenar la tabla adjunta, según corresponda.

SUPUESTO 08F Encabalgada “triple”

ANEXO I. Situación en 2005

La parte dentro del SUNAU está en zona R28.

La ponencia fija una ZV para no indispensables de U48.



Suelo urbano

Vivienda unifamiliar aislada de 1990

E.Conservación normal

100 m² planta baja y 70 m² planta primera

Suelo no urbanizable

Vivienda unifamiliar aislada de 1992

E.C. normal

50 m² planta baja y 50 m² planta primera

Almacén ligado a explotación agraria de 1980

E.C. normal

45 m²

Cultivos en resto de suelo por valor de 10.000 €

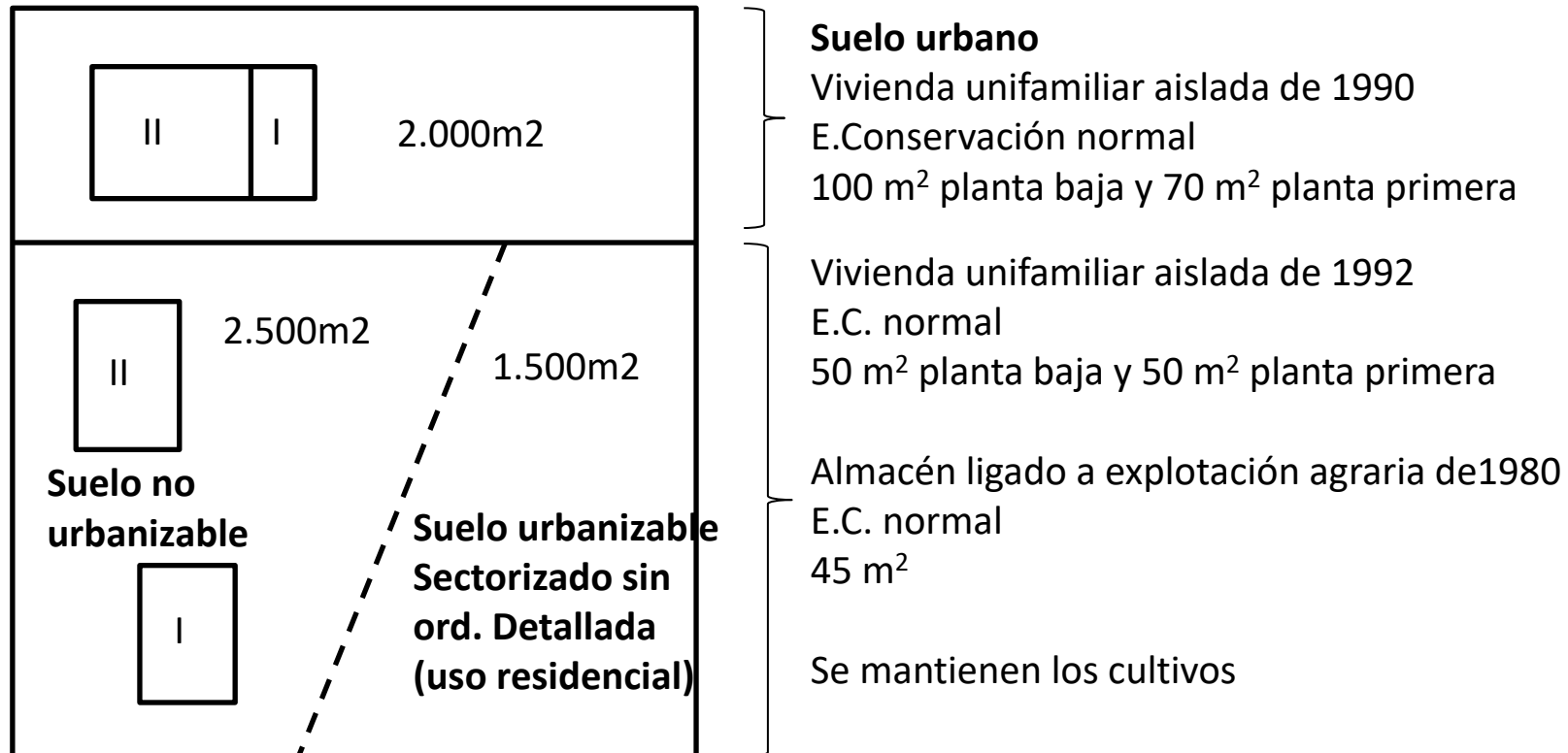
SUPUESTO 08F Encabalgada "triple"

ANEXO II. Situación en 2013

La parte urbana está en zona R26 y PR26.

PR26 tiene un v. unitario inicial de 25 €/m²

La edificabilidad bruta en suelo urbanizable sectorizado es de 0,40 m²/m²



Suelo urbano

Vivienda unifamiliar aislada de 1990

E.Conservación normal

100 m² planta baja y 70 m² planta primera

Vivienda unifamiliar aislada de 1992

E.C. normal

50 m² planta baja y 50 m² planta primera

Almacén ligado a explotación agraria de 1980

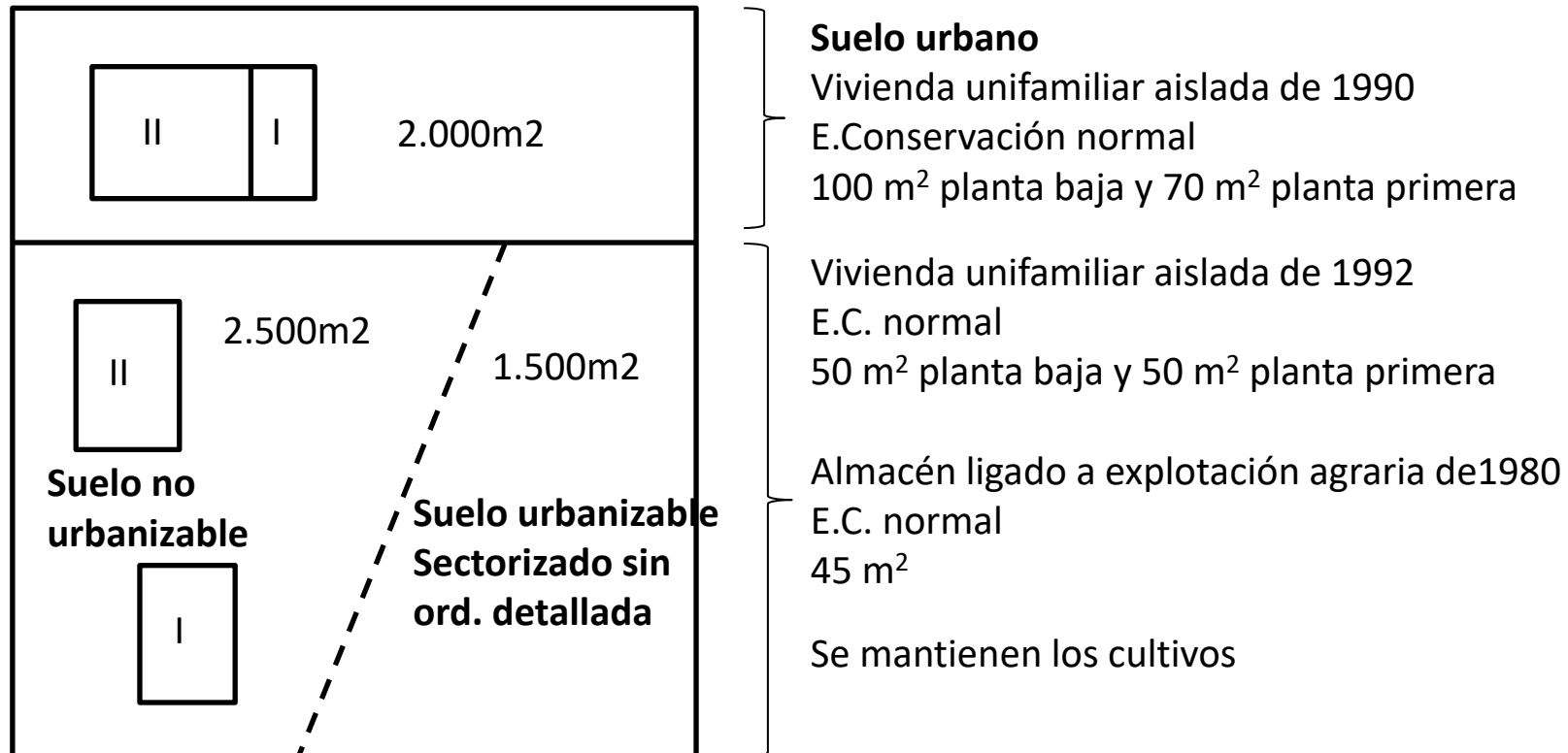
E.C. normal

45 m²

Se mantienen los cultivos

SUPUESTO 08F Encabalgada "triple"

ANEXO III. Situación en 2016



**SUPUESTO 08F Encabalgada "triple"****RESULTADOS:**

	2006	Tras PVCCG 2013	Tras Simplificado 2016
Valor Catastral			
SUNAU	dibujo	dibujo	dibujo



SUPUESTO 08H Valoración 3 Construcciones Indispensables mediante PVCI

En municipio X, con Ponencia Total de efectos 1-1-2006, se están llevando a cabo con urgencia una serie de trabajos previos y de tramitación de expedientes pendientes, ya que el próximo 1 de abril de 2016 comenzará el procedimiento de Regularización Catastral en el municipio. Los módulos de la citada ponencia fueron MBR3 y MBC2.

A día de hoy, **en la parcela Y, que está situada en el suelo de naturaleza rústica, se encuentran junto a una serie de cultivos, las siguientes construcciones:**

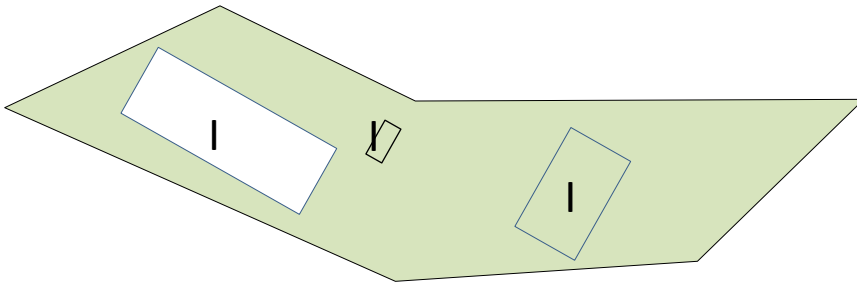
- **Champiñonera** de categoría baja, construida en 1980 y con un estado de conservación normal.
- **Cobertizo** destinado al almacenaje de útiles imprescindibles para la explotación de los champiñones, construido también en 1980 y con estado de conservación regular.
- **Invernadero**, de materiales de alta calidad, construida en 1992 que presenta un estado de conservación normal.

No obstante, en la Base de Datos Catastral **sólo está catastrada la champiñonera**, y figura con un valor catastral de 0 euros. Se adjunta croquis y fotografías.

Se pide rellenar la hoja de resultados y calcular el valor catastral del inmueble rústico el 1-1-2017, teniendo en cuenta que el municipio ha solicitado la aplicación de los coeficientes del 32.2 para dicho ejercicio.

SUPUESTO 08H Valoración 3 Construcciones Indispensables mediante PVCI

Croquis e imágenes de la parcela Y



Superficie parcela: 1ha

Valor del suelo ocupado por cultivos: 3214 €



Champiñonera 200m²



Cobertizo 8m²



Invernadero 100m²



SUPUESTO 08H Valoración 3 Construcciones Indispensables mediante PVI

RESULTADOS:

Valor catastral
2017:

Procedimiento por
el cual se asignará
valor al inmueble
rústico:

ALUMNO: