

SIMULACRO DE VALORACIÓN CATASTRAL. OPCIÓN A. ENUNCIADO

El municipio VillaCOAM está situado en la provincia de Madrid. Tiene una población aproximada de 50.000 habitantes, está a 60 km. de la capital de la provincia, en la zona de la sierra, y es un municipio de dinámica inmobiliaria media-alta.

En el municipio se realizó un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el año 2005. Los módulos coordinados son MBR1 y MBC2. En el **ANEXO I** figuran los criterios de valoración de dicha Ponencia Total.

Algunos profesores de la Escuela de Opositores son propietarios de una serie de parcelas en VillaCOAM que en 2005 están en fase de suelo bruto, tal como refleja la **figura 1**.

- Cristina es propietaria de la parcela 31, de uso improductivo
- Ana es propietaria de la parcela 32, de uso improductivo
- Marta es propietaria de la parcela 33, de uso improductivo
- David es propietario de la parcela 34, cuyo valor catastral de los cultivos en el año 2005 es de 200€ considerando el tipo evaluatorio correspondiente.
- Elena es propietaria de la parcela 35, cuyo valor de los cultivos en el año 2005 es de 350€ considerando el tipo evaluatorio correspondiente
- Ernesto es propietario de la parcela 36, con una superficie de 7.560 m². En la parcela, de uso agrario, y valor catastral de cultivos 800€ en 2005, existe una construcción según refleja la figura 1 y con las siguientes características:
 - **Invernadero de carácter indispensable para la explotación de la parcela**
 - Superficie construida: 200 m².
 - Fecha de construcción: 1992. Categoría: media-baja.

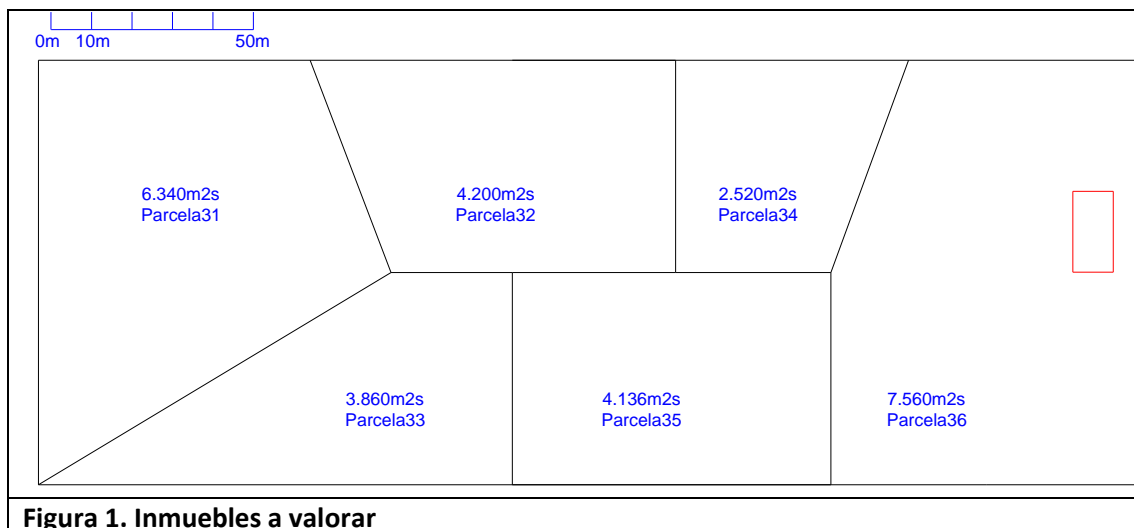


Figura 1. Inmuebles a valorar

En el Plan General de VillaCoam de 2004 todas estas parcelas habían quedado dentro de la clasificación de suelo urbanizable sectorizado, pensado para el desarrollo de dos nuevos sectores residenciales (Sector 1 y Sector 2). La totalidad de la superficie de cada parcela quedó dentro de la clasificación, excepto en el caso de la parcela 36 (la de Ernesto), en la que solo 3.528 m² de la misma quedaron dentro del futuro "Sector 2", tal como se representa gráficamente en la **figura 2**. El valor catastral 2006 del inmueble rústico resultante propiedad

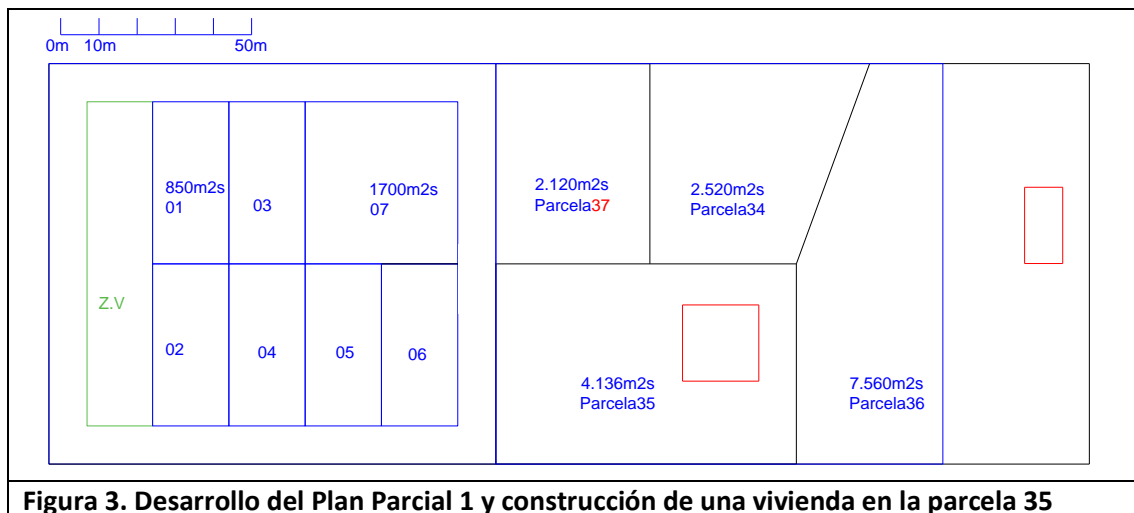


Figura 3. Desarrollo del Plan Parcial 1 y construcción de una vivienda en la parcela 35

Durante ese mismo año (fecha indeterminada) Elena ha construido una vivienda sobre su parcela 35, aún en fase de suelo bruto, y no la ha declarado ante catastro. Se trata de una vivienda de una planta con categoría 6, y 200 m² destinados a almacén no agrario y 200 m² destinados a vivienda unifamiliar.

En la figura 3 se representa la nueva situación tras la reparcelación y la construcción (no declarada) en la parcela de Elena.

En el **año 2014** se finaliza la urbanización del sector I

Posteriormente, en fecha 10 de marzo de 2014 se publica en el BOE la resolución que incluye VillaCOAM en los trabajos de regularización catastral. La ventana para dicho procedimiento estuvo abierta del 1 de abril al 30 de septiembre de 2014.

En el marco de dicho procedimiento se regulariza la situación de las propiedades de Elena y Ernesto.

Por otro lado, a **finales del año 2015**, y ante la falta de aprobación del Plan Parcial del Sector II, se inició el procedimiento de valoración simplificado necesario para contemplar el grado de desarrollo de esos suelos, ante la entrada en vigor de las modificaciones de la ley de catastro por la ley 13/2015.

Por último, **en enero 2016**, en el Sector I, ya urbanizado, se finalizó la construcción de:

- Una vivienda unifamiliar con piscina, promovida por Cristina, en la parcela 1
- Una nueva escuela de opositores (equipamiento privado) en la parcela 7, promovida por el COAM.

La descripción física de ambas construcciones se refleja en el Anexo III.

Además, en ese mismo año 2016, y ante el descenso heterogéneo de los valores catastrales, en el municipio VillaCOAM se elabora una nueva ponencia total. MBR2 y MBC1 son los nuevos módulos coordinados en cumplimiento de la coordinación nacional. La zona de valor del ya desarrollado sector 1 desciende de U38 a U40. Los criterios de valoración de dicha ponencia se contemplan en el anexo IV.



ANEXO I : datos de Ponencia Total 2005

Las Zonas de Valor de la Ponencia de Valores se asignaron según los criterios previstos en la circular de Ponencias correspondiente.

El resto de criterios (valoración de suelos en desarrollo, aplicación de coefs. correctores...) son los de la circular 12.04.2004

El coef GB es 1,40 tanto en valor por repercusión como en unitario

El coeficiente de infraedificación fijado en ponencia es 0,30

DATOS DEL POLÍGONO DISEMINADOS :

MBC2: 600.00 MBR1:588.00

GB:1.40 GB-UNI:1,40

VUB: U47 Importe VUB: 36.00

VRB: R56 Importe VRB: 50.00

Además, y debido a que la ponencia 2005 se hizo en un contexto de mercado al alza, el municipio ha pedido coeficientes del 32.2. en 2014 y 2015, al objeto de ajustar ligeramente sus valores catastrales.

ANEXO II :datos urbanísticos del Sector I y II.

Sector suelo urbanizable	Usos	Superficie m2	Edificabilidad m2/m2	Aprovechamiento m2
SECTOR I	RESIDENCIAL	5.100	0,35	1.800
	DOTACIONAL PRIV.	1.700	0.36	600
	ZONAS VERDES	1400	-	
	VIALES	4100		
Total Sector		12.300	-	2.400
Edificabilidad bruta del Sector I		0,20 m2/m2		

Sector suelo urbanizable	Usos	Superficie m2	Edificabilidad m2/m2	Aprovechamiento m2
SECTOR II	RESIDENCIAL	6.800	0,35	2.400
	ZONAS VERDES	1400	-	
	VIALES	4100		
Total Sector		12.300	-	2.400
Edificabilidad bruta del Sector I		0,20 m2/m2		

ANEXO III datos de las nuevas construcciones en el Sector I

VIVIENDA UNIFAMILIAR TIPO

SUELO Ss=850 m2

CONSTRUCCION:

Local1: Piscina descubierta Cat 4 43m2

Local2: Almacen Cat 4 20 m2

Local3: PB Aparcamiento Cat 4 91m2

Local4: PB Porche Cat 4 26m2

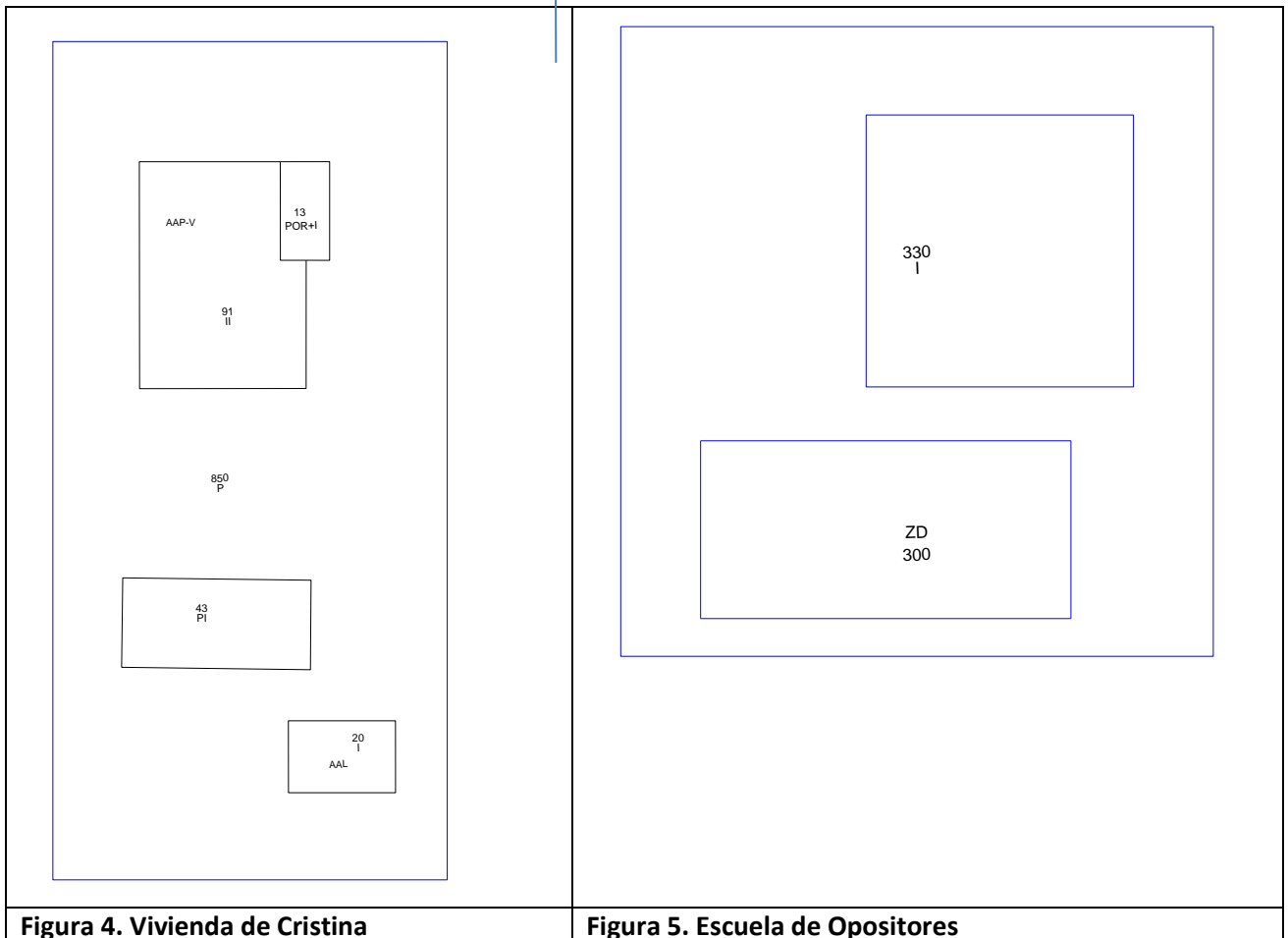
Local5: P1ªViv. Unif. Aislada Cat 4 104m2

ESCUELA DE OPOSITORES

(EQUIPAMIENTO PRIVADO)

Local 1. Aulas Cat 2 300 m2

Local 2:Pistas deportivas Cat 2 300m2



ANEXO IV : datos de Ponencia Total 2016

El coeficiente de infraedificada fijado en ponencia es 0,25.

Las Zonas de Valor de la Ponencia de Valores se asignaron según los criterios previstos en la circular de Ponencias correspondiente.

El resto de criterios (valoración de suelos en desarrollo, aplicación de coefs. correctores....) son los de la circular 12.04.2004



NOMBRE Y APELLIDOS DEL ALUMNO:

FICHA DE RESULTADOS

1.- Completar las líneas de zonas de valor aplicables a los suelos descritos según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2005 (vale 0,50 pts)

Z Val	Val. Uni.	Z.Verde	Equipam	Inicial

2.-Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general vale 1,50 pts)

Titular	Inmueble/es	Vcatastral	Observaciones
Cristina			
Ana			
Marta			
Elena			
David			
Ernesto			

3.-Valor catastral para el año 2014 vale 2,00 pts)

Titular	Inmueble/es	Vcatastral	Observaciones
Cristina			
Ana			
Marta			
Elena			
David			
Ernesto			
COAM			



NOMBRE Y APELLIDOS DEL ALUMNO:

4.-Valor catastral para el año 2015 (vale 2,50 pts)

Titular	Inmueble/es	Vcatastral	Observaciones
Cristina			
Ana			
Marta			
Elena			
David			
Ernesto			
COAM			

5.- Completar las líneas de zonas de valor aplicables a los suelos descritos según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2016, y los coeficientes de Gastos y Beneficios que se aplican. (vale 0,50 pts)

Z Val	Val. Uni.	Z.Verde	Equipam	GB	Inicial	ReducciónUA	Reducción NU

6.-Valor catastral para el año 2017 (vale 3 pts)

Titular	Inmueble/es	Vcatastral	Observaciones
Cristina			
Ana			
Marta			
Elena			
David			
Ernesto			
COAM			