

SOLUCION:

Oposición: **Arquitecto de la Hacienda Pública**

Convocatoria: **OEP 2017**

2º EXAMEN - Valoración Catastral

www.oposicionarquitectohacienda.es

agosto 2019



SEGUNDO EJERCICIO. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

En la zona centro del territorio nacional se encuentra el municipio de Montesur, con una población de 100.000 habitantes. Para este municipio se aprobó una **ponencia de valores total** en el **ejercicio 2010** que inicia un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el mismo ejercicio.

La ponencia se elaboró **tomando en consideración el Plan General** que fue **aprobado y publicado íntegramente a finales de 2008**.

Los módulos aprobados para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria para **2010** fueron **MBR3 = 800,00 €/m²** y **MBC1 = 700,00 €/m²**.

2010

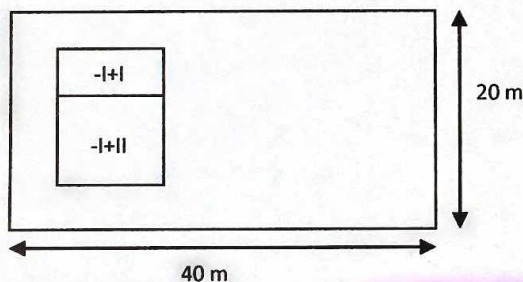
En el municipio existen tres parcelas que en el ejercicio 2010 presentaban las siguientes características:

PARCELA A

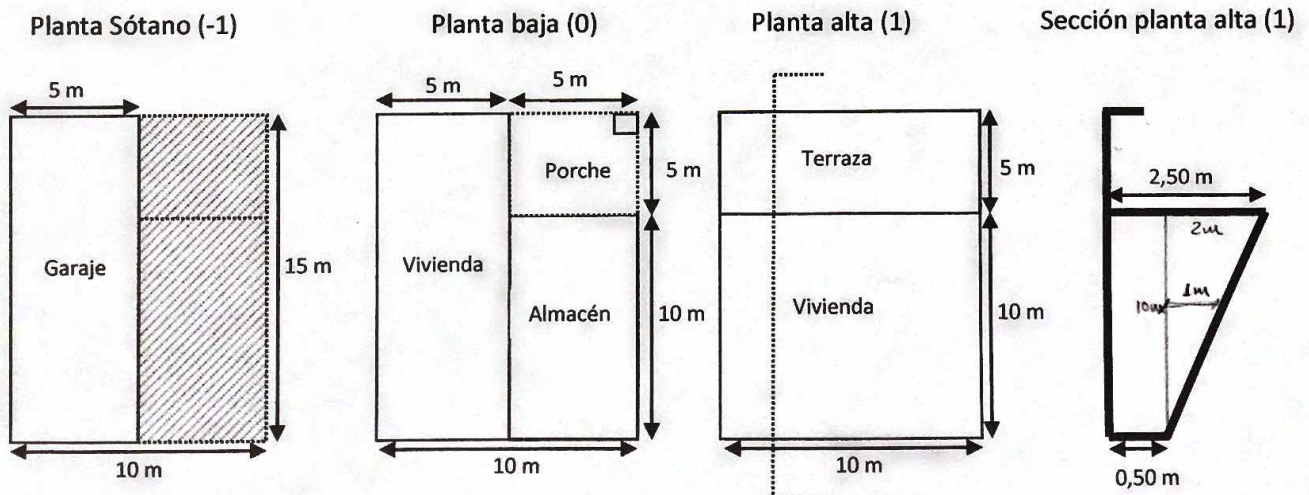
Se trata de una parcela con una construcción en **tres plantas (una bajo rasante y dos sobre rasante)**. El planeamiento urbanístico clasifica el suelo en el que se ubica la parcela como **suelo urbano**.

Como resultado de la **delimitación del suelo de naturaleza urbana** recogido en la ponencia de valores total aprobada en 2010, la parcela presenta la **totalidad de su superficie dentro de dicha delimitación**.

La zona de valor establecida en la ponencia para la **parcela A es U35**, y el **polígono** en el que se ubica dicha parcela es el **003**.



La construcción se trata de una **vivienda unifamiliar aislada** de dos plantas y un sótano, con la siguiente distribución:





Planta sótano (-1):

Categoría 4

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 20-6-1990

Planta baja (0):

Categoría 4

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 20-6-1990

Planta alta (1):

Categoría 4

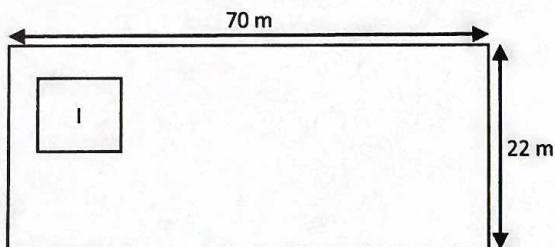
Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 30-06-2000

PARCELA B

La parcela presenta una construcción en una planta. El planeamiento urbanístico la clasifica en su totalidad como suelo no urbanizable.

Como resultado de la delimitación del suelo de naturaleza urbana recogido en la ponencia de valores total aprobada en 2010, la parcela presenta la totalidad de su superficie fuera de dicha delimitación.



La construcción ubicada en la parcela presenta las siguientes características:

Cafetería 70m² construidos

Categoría 9

Estado de conservación deficiente

Fecha de certificado final de obra 10-11-1985

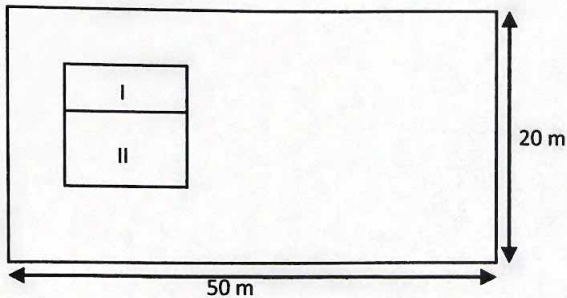
El valor de los cultivos rústicos que conforman el resto de la parcela no ocupada por la construcción en el ejercicio 2010 es de 5.500€.



PARCELA C

La parcela presenta una construcción en dos plantas (baja y primera). El planeamiento urbanístico clasifica el suelo como suelo no urbanizable.

Como resultado de la delimitación del suelo de naturaleza urbana realizado en la ponencia de valores total aprobada en 2010, la parcela presenta la totalidad de su superficie fuera de dicha delimitación.



Planta baja (0):

Almacén agrícola de 80m² construidos

Categoría 9

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 02-01-1995

Vivienda de 30m² construidos

Categoría 4

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 02-01-1995

Planta alta (1):

Vivienda de 75m² construidos.

Categoría 4

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 02-01-1995

El valor de los cultivos rústicos que conforman el resto de la parcela no ocupada por la construcción en el ejercicio 2010 es de 3.300€.



DATOS DE LA PONENCIA TOTAL APROBADA EN 2010

ZONAS DE VALOR

Valores de repercusión por usos (€/m2 construido)

ZONA VALOR	VIV.	COM.	OFIC.	IND.	TUR.	GAR./AL M.	OTROS 2	ZONA VERDE	EQUIP.	V. UNIT.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
R25	1.028	1.130	1.130	1.028	1.130	110	514	971	668,20		0,60	0,80
R27	914	1.005	1.005	914	1.005	110	457	971	594,10		0,60	0,80
R29	800	1.500	880	800	880	110	400	971	520		0,60	0,80

VIV.: Vivienda.
COM: Comercial.
OFIC.: Oficinas.
IND: Industrial.
TUR.: Turístico.
GAR/ALM: Garajes/Almacén.
EQUIP: Equipamiento.
V.UNIT.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)
(*) Coeficientes aplicables para la valoración del suelo pendiente de desarrollo.

Valores unitarios (€/m2 suelo)

ZONA VALOR						VALOR UNITARIO	ZONA VERDE	EQUIP.	V. UNIT.	COEF.UA (*)	COEF.NU (*)
PU24						515	20,00	334,75	60,00	0,60	0,80
U24						515	20,00	334,75		0,60	0,80
U35						219	20,00	187,85		0,60	0,80

EQUIP: Equipamiento.
(*) Coeficientes aplicables para la valoración del suelo pendiente de desarrollo.
V.UNIT.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)

POLÍGONOS

DENOMINACIÓN		MBC (€/m2)	MBR (€/m2)	GB	VRB(€/m2)		VUB(€/m2)	
001	CASCO	700	800	1,40	R29	800		
002	ENSANCHE	700	800	1,40	R29	800		
003	RES.UNIFAM	700	800	1,40	R29	800	U35	219

VRB: Valor de repercusión básico en polígono (€/m2 construidos)
VUB: Valor unitario básico en polígono (€/m2 suelo)
G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

Coeficiente de infraedificada: 0,30

Los criterios de aplicación de los coeficientes correctores de suelo y conjuntos recogidos en la ponencia de valores total, son los establecidos en la circular 12.04/04, de 15 de diciembre sobre Ponencias de Valores.



DATOS URBANÍSTICOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL APROBADO EN 2008

PARCELA A

Suelo clasificado como urbano.

Fachada mínima 10 m

Fondo máximo 40 m

Superficie mínima 300 m²

Uso residencial

Edificabilidad neta = 0,30 m²/m²

PARCELA B

Suelo clasificado como no urbanizable.

PARCELA C

Suelo clasificado como no urbanizable.

2012

En 2012 se publica una **modificación de planeamiento**, que clasifica parte del suelo no urbanizable donde se encuentra la parcela B, en **suelo urbanizable sectorizado** y lo incluye dentro del **Sector I**, cuyo **uso predominante es el residencial** destinado a viviendas de protección pública y con una **edificabilidad bruta de 0,25 m²/m²**.

La fecha de **aprobación** de la modificación de planeamiento mencionada fue el **01-02-2012** y de **publicación íntegra** de la misma **20-03-2012**.

2013

El **15-01-2013**, se publica el **Plan Parcial del Sector I**, cuya fecha de **aprobación** fue el **30-11-2012**.

2014

El **17-3-2014**, se **aprueba la Reparcelación del Sector I**. Los datos resultantes de la parcela B son los siguientes:

Superficie de parcela: 1.000 m²

Datos urbanísticos:

Uso Residencial Colectivo en bloque abierto para vivienda de protección pública

Edificabilidad neta 0,40 m²/m² de uso residencial

Edificabilidad neta 0,10 m²/m² de uso comercial

El **4-12-2014**, se **finalizan las obras de urbanización del Sector I**.



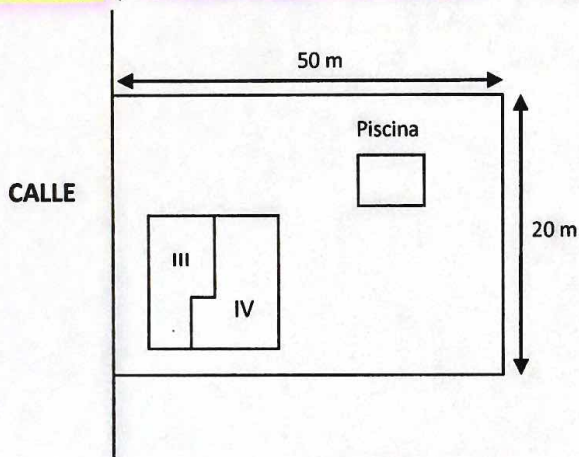
2016

La Gerencia Territorial en el ejercicio 2016, inicia las actuaciones precisas para adecuar la situación del municipio a la nueva modificación del planeamiento y resto de actuaciones urbanísticas realizadas, mediante dos Procedimientos Simplificados. Uno de ellos, permite la incorporación de la parcela B dentro de la delimitación del suelo de naturaleza urbana, y el otro permite la valoración de dicha parcela de acuerdo a la situación de desarrollo que presenta en 2016.

La publicación del acuerdo de inicio de ambos procedimientos se realiza el 15 de Diciembre de 2016, y los valores catastrales resultantes de ambos procedimientos simplificados se notifican en Marzo de 2017.

2017

En 2017 la Gerencia Territorial tramita una declaración de demolición de la construcción existente en la parcela B, presentada por el titular el 20-12-2016, cuya fecha de demolición declarada es el 15-02-2014. El valor catastral resultante se notifica al titular de la parcela en febrero del ejercicio 2017. Asimismo, se detecta la existencia de una serie de construcciones, y tras verificar desde la Gerencia que no ha sido presentada la correspondiente declaración de obra nueva, se inicia en junio de 2017 un procedimiento de inspección. En los trabajos de comprobación se aprecia que en existe un bloque de 5 viviendas, local comercial sin acondicionar en planta baja y piscina descubierta, en régimen de propiedad horizontal, cuya escritura de división horizontal fue otorgada por el promotor el 12-02-2016.



Las construcciones presentan las siguientes características:

Bloque de viviendas

Vivienda colectiva de protección pública en bloque abierto de cuatro plantas, la planta baja destinada a local comercial sin acondicionar y 3 plantas (1ª, 2ª y 3ª) donde se ubican 5 viviendas iguales (2 viviendas por planta en la 1ª y 2ª y una vivienda en la 3ª).

Los elementos comunes de la finca son el portal de acceso y escaleras, y la piscina descubierta.

El local comercial no participa en los elementos comunes de la división horizontal y todas las viviendas presentan el mismo coeficiente de participación en los elementos comunes de la finca.

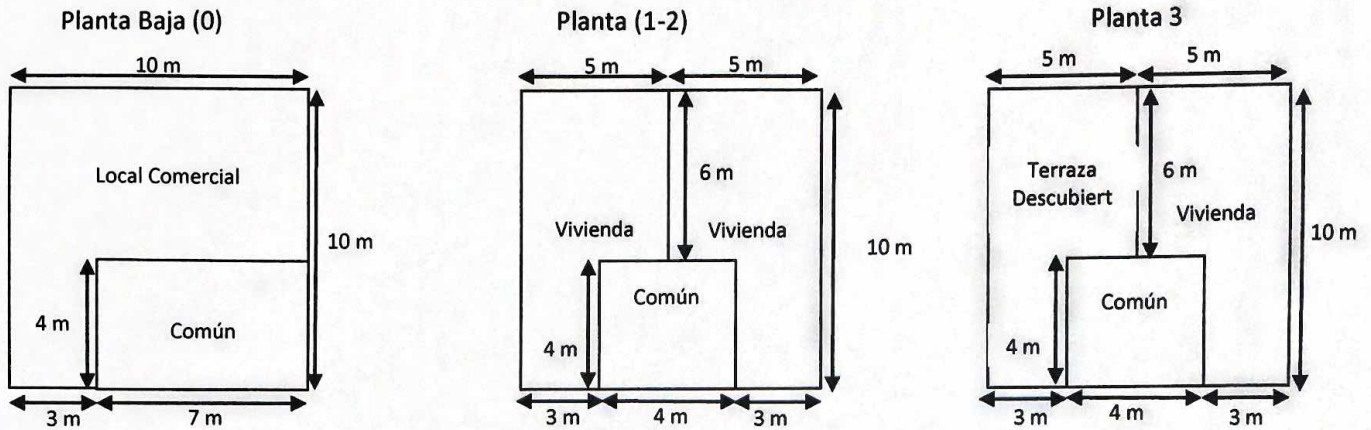
Categoría 4

Certificado final de obra 9 de diciembre de 2015

Estado de conservación normal



La distribución del bloque de viviendas es la siguiente:



Piscina descubierta

Superficie construida 50 m²

Categoría 4

Certificado final de obra 9 de diciembre de 2015

Estado de conservación normal

El resultado de las actuaciones inspectoras son notificadas en enero de 2018.

Se solicita:

- ✓ Determinación de la clase (urbana/rústica) y valores catastrales de las parcelas A y C, resultantes del procedimiento de valoración colectiva de carácter general llevado a cabo en el municipio y los efectos tributarios de dicho procedimiento.
- ✓ Determinación de la clase (urbana/rústica) y valores catastrales con los que debería haber tributado la parcela B desde 2011 hasta el ejercicio actual (ambos inclusive), considerando las alteraciones descritas. En relación con el valor catastral de los distintos inmuebles que constituyen la división horizontal, se solicita en la hoja resumen únicamente el valor de la vivienda de la planta 3ª ("VIVIENDA") y del local comercial ("LOCAL COMERCIAL").
- ✓ Justificación de las decisiones adoptadas para su determinación.



HOJA RESUMEN, para la lectura pública del ejercicio:

Para la lectura pública del ejercicio, se deberá cumplimentar debidamente los dos cuadros resumen que se muestran a continuación, donde se consignarán:

CUADRO 1, los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva de carácter general, expresados con dos decimales, año de efectos tributarios de dichos valores, y la clase (U, urbana; R, rústica) de los inmuebles referenciados que constituyen las parcelas A y C derivada de dicho procedimiento.

CUADRO 2, los valores catastrales obtenidos, expresados con dos decimales, y la clase (U, urbana; R, rústica) del inmueble referenciado que constituye la parcela B, para cada uno de los años de efectos tributarios señalados en el cuadro. En este sentido se aclara, que cuando la parcela B, constituya un único inmueble, el valor catastral correspondiente se consignará en el campo de "VIVIENDA". A partir del ejercicio en el que se producen los efectos tributarios de la alteración que provoca la constitución de la división horizontal, se consignará en el campo correspondiente el valor catastral de los dos inmuebles solicitados en el enunciado (vivienda planta 3ª en "VIVIENDA" y el local comercial en "LOCAL COMERCIAL").

El opositor se limitará a leer estrictamente el contenido del cuadro, no siendo admisible ningún tipo de aclaración o explicación sobre la obtención de dichos valores, que deberán indicarse en el desarrollo del ejercicio.

CUADRO 1

PROCEDIMIENTO	AÑO EFECTOS TRIBUTARIOS	PARCELA A		PARCELA C	
		V.CATASTRAL (€)	CLASE (U/R)	V.CATASTRAL (€)	CLASE (U/R)
PVCCG	2011	187.347'56 €	U	45.135'94 €	R

PVCCG: Procedimiento de valoración colectiva de carácter general iniciado con la aprobación de la ponencia de valores total.

CUADRO 2

AÑO EFECTOS TRIBUTARIOS	PARCELA B		
	V. CATASTRAL (€)		CLASE (U/R)
	VIVIENDA	LOCAL COMERCIAL	
2011	12.780 €	—	R
2012	12.780 €	—	R
2013	23.178'79 €	—	U
2014	23.178'79 €	—	U
2015	235.000 €	—	U
2016	439.943 €	—	U
2017	64.401'4 €	117.936 €	U
2018	64.401'4 €	117.936 €	U

PARCELA A:

Valor Catastral 2011 ?

Situación: Suelo urbano con construcción.

MBR3 = 800 €/m²

MBC1 = 700 €/m²

Zona valor: U35 = 219 €/m²

Polígono: GB = 1'40

Superficies: Sup. solar: 20 x 40 = 800m²

Planta sótano

Garaje = 5 x 15 = 75m²

Planta Baja

Vivienda = 5 x 15 = 75m²

Almacén = 5 x 10 = 50m²

Porche 50% = 5 x 5 = 25 (12'5m²)

Planta Alta

Terraza: 0m²

Vivienda: 5 x 10 = 50m²

* eliminamos la < 1'5m altura.

Valor suelo:

Elemento	Uso	Superficie	Tipo Valor	Zona Valor	VU	Coef N10	Vsuelo	Coef N14	GB	RM	V _{cat} suelo
Subparcela (GB)	V	187'5	1	U35	219	-	41.062'5	-	1'4	0'5	28.743'75
Subparcela (GB)	V	612'5	1	U35	219	-	134.137'5	-	1	0'5	67.068'75

95.812'5€

Valor Construcción:

Elemento	Superficie	MBC	Tipología	Coef N20	Años	Coef N13	Coef N14	V Construx	Coef N14	GB	RM	V _{cat} Constr
Garaje	75	700	123/4	0'65	20	0'73	1	24.911'25	-	1'4	0'5	17.437'875
Vivienda (B)	75	700	121/4	1'25	20	0'73	1	47.906'25	-	1'4	0'5	33.534'375
Almacén	50	700	123/4	0'65	20	0'73	1	16.607'5	-	1'4	0'5	11.625'25
Porche 50%	12'5	700	123/4	0'65	20	0'73	1	4.151'875	-	1'4	0'5	2.906'3125
Vivienda (A)	50	700	121/4	1'25	10	0'85	1	37.187'5	-	1'4	0'5	26.031'25

91.535'06€

Años: 2011 - 1990 - 1 = 20 años

2011 - 2000 - 1 = 10 años

V_{cat} 2011 = 95.812'5 + 91.535'06 = 187.347'56 €

PARCELA C: Valor Catastral 2011?

Situación: suelo no urbanizable (Rústico) con construcción

Valor cultivos:

$$V_{2010} = 3.300 \text{ €} * 1'00 \Rightarrow V_{\text{cat}2011} = 3.300 \text{ €}$$

Valor suelo ocupado por construcciones:

Elemento	Superficie	MBR/MBRF	Coef MBR	VU/VU indisp	RM	VGat Suelo
Vivienda	62'43	800	0'057	45'6	0'5	1423'404
Almacén	47'57	37'8	0'1	3'78	0'5	89'9073
						1513'31 €

- superficie huella = 110 m²

$$\text{Vivienda} = 105 \text{ m}^2$$

$$\text{Almacén} = 80 \text{ m}^2$$

$$\frac{185 \text{ m}^2 \text{ const.}}$$

$$\text{Vivienda} = \frac{105}{185} = 0'5676 * 110 = 62'43 \text{ m}^2$$

$$\text{Almacén} = \frac{80}{185} = 0'4324 * 110 = 47'57 \text{ m}^2$$

Valor construcciones:

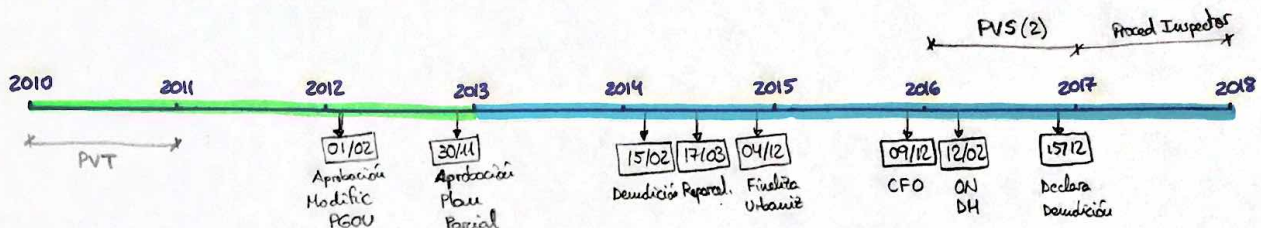
Elemento	Superficie	MBC	Tipología	Coef ^{Const} N20	Años	Coef N13 H I	VConst	RM	VGat Constr
Vivienda	105	700	1.2.1/4	1'25	15	0'79 1	72.581'25	0'5	36.290'625
Almacén	80	700	2.1.3/9	0'20	15	0'72 1	8.064	0'5	4.032
									40.322.63 €

Años: 2011 - 1995 - 1 = 15 años

$$V_{\text{Cat}2011} = 3.300 + 1.513'31 + 40.322'63 = 45.135'94 \text{ €}$$

PARCELA B:

█ Rústico
█ Urbano



Valor Catastral

2011

Situación: suelo no urbanizable (Rústico) con construcción.

Valor cultivos:

$$V_{2010} = 5.500€ * 1'00 \Rightarrow \boxed{V_{Cat2011} = 5.500€}$$

Valor suelo ocupado por las construcciones:

Elemento	Superficie	MBR	Coef MBR	VU	RM	VGat Suelo
Cafetería	70	800	0'057	45'6	0'5	1596 €

Valor construcción:

Elemento	Superficie	MBC	Tipología	Coef N20	Años	Coef N13 H I	VConstr	RM	VGat Constr
Cafetería	70	700	7.22/9	0'8	25	0'58 0'50	11.368	0'5	5.684 €

Años: 2011 - 1985 - 1 = 25 años

$$\boxed{V_{Cat2011} = 5.500€ + 1596 + 5.684 = 12.780€}$$

2012

$$\boxed{V_{Cat2012} = 12.780€}$$

2013

Se hubiera realizado un **PVS c)** para incorporar el suelo al SUNAU en el ej 2012.
 con efectos 1/1/2013.

Situación: Suelo urbano (por valor inicial) con construcción.

Valor suelo:

Elemento	Superficie	MBC	Grupo	Edificiobrta	Uso	Coef Coord	VUinicial	RM	VGat suelo
Suelo	1540 m ² (70x22)	1	1	0'25	Residencial	1'35	16'83	0'5	<u>17.494'785 €</u>

Valor construcción:

$V_{\text{cat construcción}} = 5.684 \text{ €}$

$V_{\text{Cat}_{2013}} = 17.494'785 + 5.684 = \underline{23.178'79 \text{ €}}$

2014

$V_{\text{Cat}_{2014}} = 23.178'79 \text{ €}$

2015

Superficies: Residencial = $1.000 \cdot 0'4 = 400 \text{ m}^2$
 Comercial = $1.000 \cdot 0'1 = 100 \text{ m}^2$

PVS f) V. inu → R29

Valor suelo:

Elemento	Uso	Superficie	Tipo Valor	Zona Valor	VR	Coef N10	VSuelo	Coef NM	RM	VGat Suelo
Residencial	V	400	1	R29	800	-	320.000	-	0'5	160.000
Comercial	C	100	0	R29	1500	-	150.000	-	0'5	75.000
										<u>235.000 €</u>

$V_{\text{Cat}_{2015}} = 235.000 \text{ €}$

2016

Situación: Suelo urbano con construcción (sin División Horizontal).

Superficies:

Piscina: 50 m^2

Local comercial: $(10 \times 10) - (4 \times 7) = 72 \text{ m}^2$

EECC (PB) = $(4 \times 7) = 28 \text{ m}^2$

Vivienda (1) = 42 m^2

Vienda (2) = 42 m^2

EECC (P1) = $(4 \times 4) = 16 \text{ m}^2$

Vivienda (3) = 42 m^2

Vienda (4) = 42 m^2

EECC (P2) = 16 m^2

Vivienda (5) = 42 m^2

EECC (P3) = 16 m^2

Valor suelo:

Elemento	Uso	Superficie	Tipo Valor	Zona valor	VR	Coef N10	V Suelo	Coef N14	GB	RM	Vat Suelo
Local comer	C	72	0	R29	1500	-	108.000	-	1'4	0'5	75.600
Viviendas	V	286	1	R29	800	-	228.800	-	1'4	0'5	160.160
Piscina	-										<u>235.760 €</u>

Valor construcción:

Elemento	Superficie	MBC	Tipología	Coef N20	Años	Coef N13 H I	V Constr	Coef N14	GB	RM	Vat Constr
Local Comer	72	700	411/4	1'20	0	1 1	60.480	-	1'4	0'5	42.336
Viviendas	286	700	111/4	1'05	0	1 1	210.210	-	1'4	0'5	147.147
Piscina	50	700	522/4	0'60	0	1 1	21.000	-	1'4	0'5	14.700
											<u>204.183 €</u>

$$\boxed{V_{\text{Cat}}_{2016}} = 235.760 + 204.183 = \boxed{439.943 \text{ €}}$$

2017

Situación : Suelo urbano con construcción (con división horizontal)

Valor suelo :

Elemento	Uso	Superficie	Tipo Valor	Zona Valor	VR	Coef N10	Vsuelo	Coef N14	GBRM	VcatSuelo
Vivienda	V	42	1	R29	800	-	33600	-	1'4 0'5	23.520
EECC	V	76	1	R29	800	-	60.800	-	1'4 0'5	42.560
Piscina	-	-	-	-	-	-	108.000	-	1'4 0'5	14.700
Local Comerc	C	72	0	R29	1500	-	-	-	-	75.600

$$\text{Vivienda} = (23.520 + \frac{(42.560)}{5}) = 32.032 \text{ €}$$

$$\text{Local Comerc} = 75.600 \text{ €}$$

Valor construcción :

Elemento	Superficie	MBC	Tipología	Coef N20	Años	Coef N13 H I	VConstr	Coef N14	GBRM	VcatConstr
Vivienda	42	700	111/4	1'05	0	1 1	30.870	-	1'4 0'5	21.609
EECC	76	700	111/4	1'05	0	1 1	55.860	-	1'4 0'5	39.102
Piscina	50	700	5.22/4	0'60	0	1 1	21.000	-	1'4 0'5	14.700
Local Comerc	72	700	411/4	1'20	0	1 1	60.480	-	1'4 0'5	42.336

$$\text{Vivienda} = (21.609 + \frac{(39.102)}{5}) + \frac{(14.700)}{5} = 32.369.4 \text{ €}$$

$$\text{Local Comerc} = 42.336 \text{ €}$$

$$\text{Vcat}_{2017} \text{ vivienda} = 64.401'4 \text{ €}$$

$$\text{Vcat}_{2017} \text{ local comercial} = 117.936 \text{ €}$$

2018

$$\text{Vcat}_{2018} \text{ vivienda} = 64.401'4 \text{ €}$$

$$\text{Vcat}_{2018} \text{ local comercial} = 117.936 \text{ €}$$