

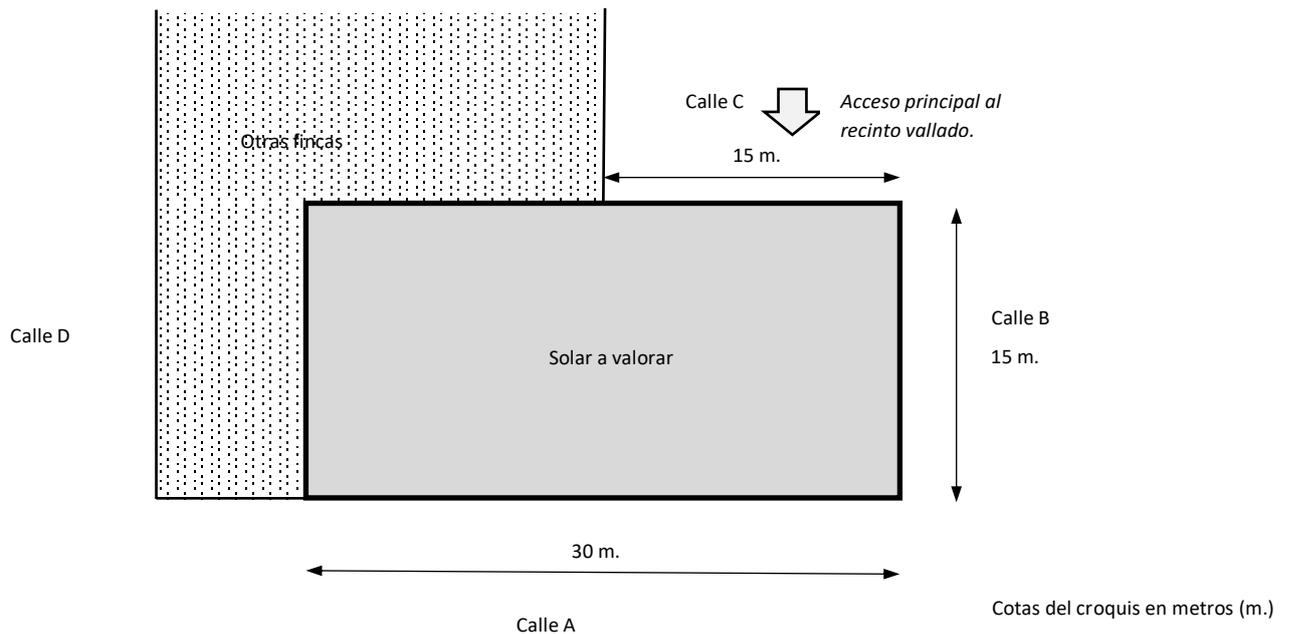


TERCER EJERCICIO. -SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL E INSPECCIÓN. -

- El opositor debe responder a todas las preguntas que se formulan en el enunciado del ejercicio, que adopta la forma de **5 problemas**.
- Se responderán todas las preguntas en las hojas con papel copiativo.
- Además del resultado numérico, se tendrá en consideración **la argumentación y motivación de los criterios** tomados por el opositor para la resolución de los problemas, que deberá constar junto con la resolución que figure en el papel copiativo.
- Los nombres de ciudades y regiones son ficticios. Se deberán resolver los supuestos conforme a la normativa catastral española que le sea de aplicación.
- En la resolución de los ejercicios se ha de tener en cuenta los datos de Ponencia de cada uno de los municipios que se incluyen como Anexo.
- Todos los problemas de este supuesto de valoración catastral e inspección tendrán **la misma puntuación** en el ejercicio.

Supuesto 1.-

En el municipio de **Ciudaduno**, de la Gerencia Territorial de Provincia, se ubica un solar cuya descripción física se representa en el croquis a continuación. Dicho solar, por razones urbanísticas, no puede ser objeto de división. Teniendo en cuenta esta información y los datos de la Ponencia Vigente del municipio (*Ver Anexo Datos*)



1.1-¿Cuál es el valor catastral del inmueble correspondiente al solar para el año 2025, si se ubica en una zona de ordenación de manzana cerrada?

1.2--¿Si el solar se ubicara en una zona de ordenación de manzana abierta, cuál sería su valor catastral para el mismo año?

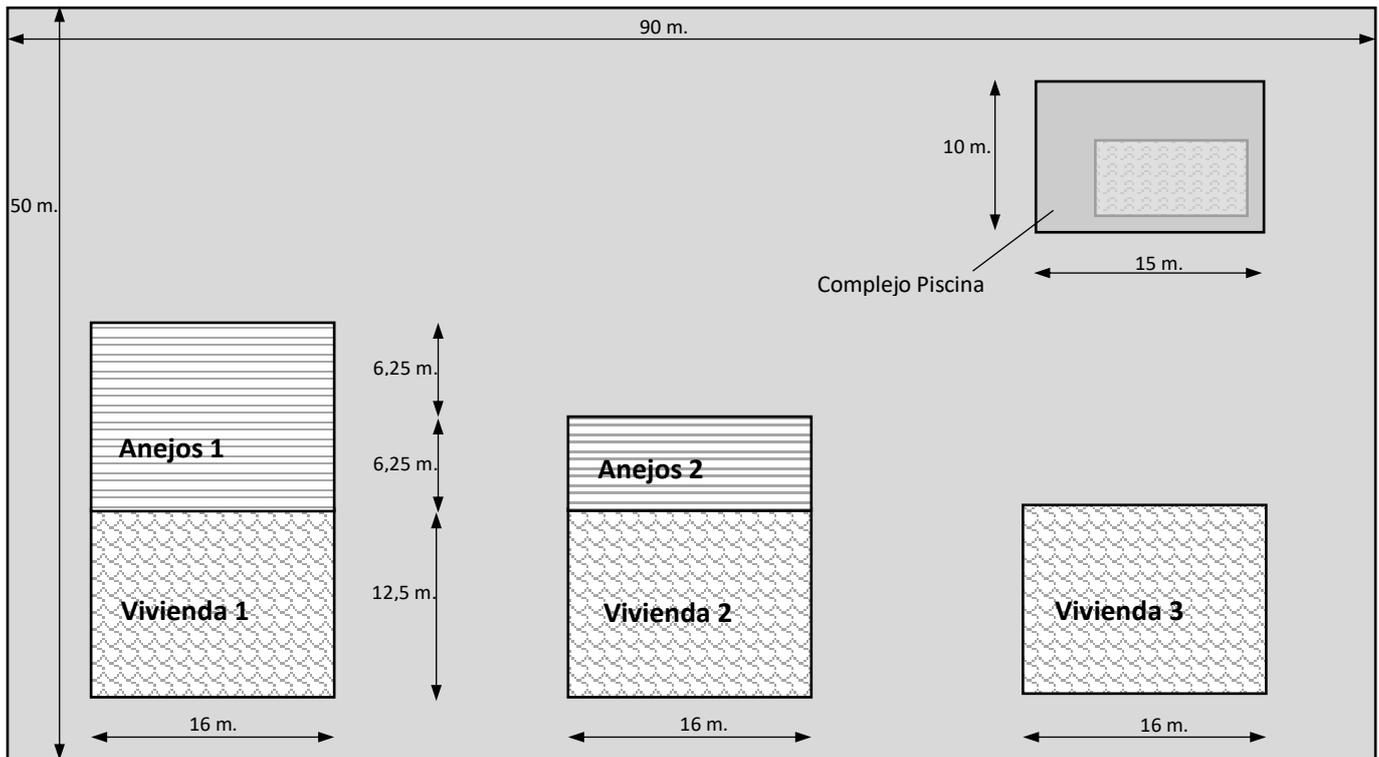


Supuesto 2.-

En el municipio de **Ciudadados**, nos encontramos, en este supuesto, una finca en la cual se ubican tres viviendas, en una sola planta, con anejos destinados a trastero/garaje, cada una perteneciente a un titular distinto compartiendo, sin embargo, como elemento común el complejo donde se ubica la piscina. Establecen como régimen de propiedad una división horizontal cuyos coeficientes de participación son los siguientes:

- 1.-Titular A : 30% (*Vivienda y Anejo 1*)
- 2.-Titular B : 33% (*Vivienda y Anejo 2*)
- 3.-Titular C : 37% (*Vivienda 3*)

La finca se encuentra enclavada en una zona de vivienda residencial unifamiliar, a la que la ponencia de valores vigente asignó la zona de valor U44 y urbanística RU-5000. La construcción de las viviendas y anejos finalizó en el año 2015 y la del complejo de recreo en el año 2016. Éste está compuesto por una estructura fija metálica con paneles transparentes albergando en su interior una piscina, cuyo vaso es de $10 \times 5 \text{ m}^2$. (Ver boceto adjunto al expediente)

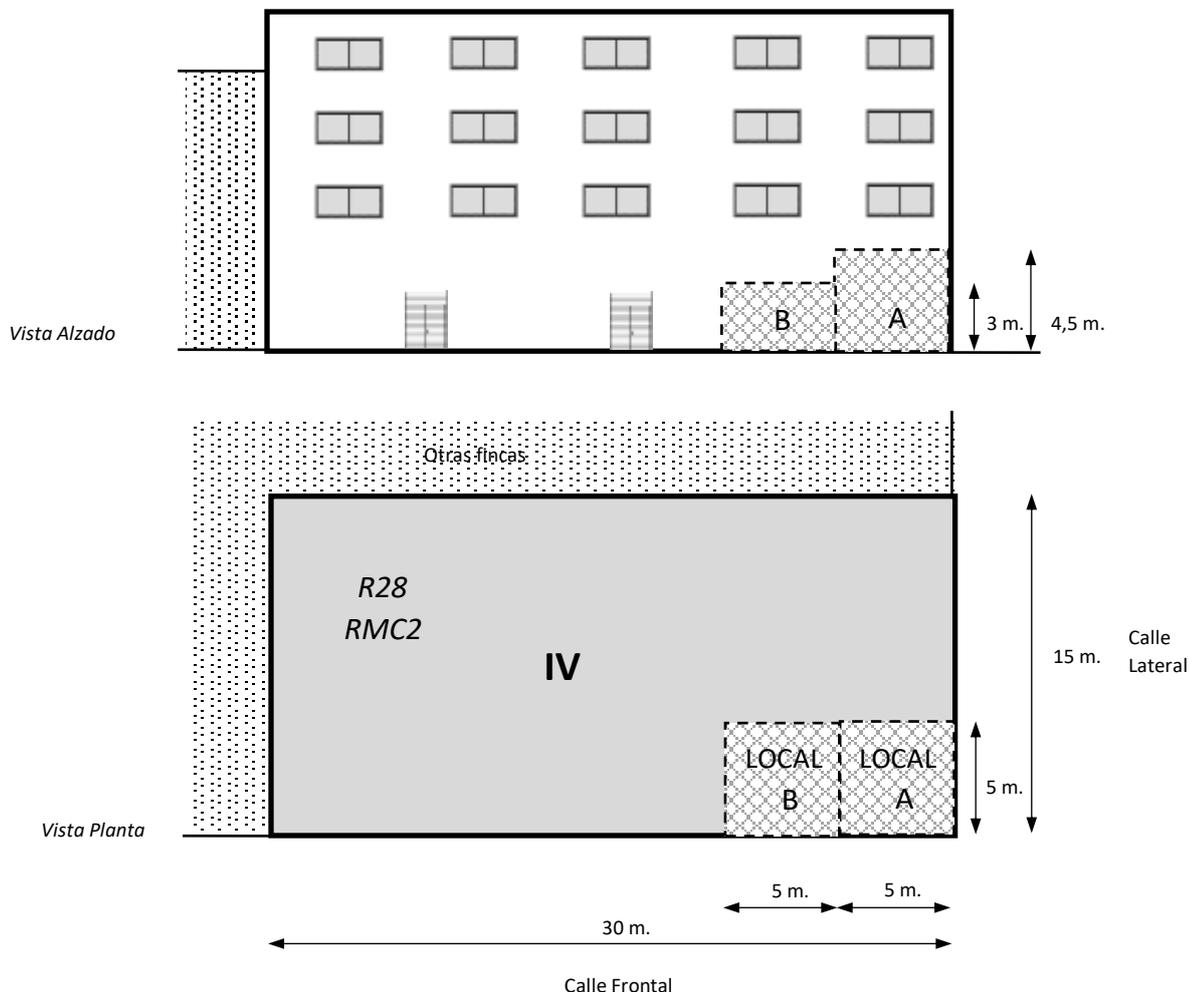


Teniendo en cuenta que la categoría constructiva de todas las construcciones es media y su estado de conservación es normal, la pregunta a resolver es **¿Cuál es el inmueble que tiene mayor valor catastral 2025? Justifique y razone la respuesta e indique su cuantía.**



Supuesto 3.-

En el municipio de **Ciudadados**, se encuentra la finca representada en el croquis. Toda la superficie de la parcela está ocupada por la huella de un edificio de cuatro alturas de uso predominante residencial, categoría constructiva media y estado de conservación normal. Nos centramos, para la resolución del ejercicio, en los locales, en planta baja, A y B indicados en el croquis, los cuales se corresponden, respectivamente, con los cargos 11 y 12 de la finca. Ambos fueron diseñados en proyecto con una vocación de uso polivalente, con misma superficie pero diferente altura de techo. En la actualidad como el edificio es de reciente construcción, con fecha final de obra en abril de 2024, los dos están "en bruto" pendientes de acondicionar para su futuro uso. Locales similares en promociones anteriores, de la misma calle, han sido utilizados para albergar tiendas, bares, una pequeña guardería, etc..., todos ellos con acceso directo a calle, aunque en una de las promociones, el acceso se ha habilitado hacia el interior para albergar un local social de uso común para la comunidad de vecinos. Debido a las características indicadas en la división horizontal se considera que ambos cargos no participan de los elementos comunes de la finca siendo el coeficiente de propiedad de los dos cargos el mismo, un 2,5%



Teniendo en cuenta los datos aportados, conteste:

- ¿Cuál es el valor catastral del cargo 12 (Local A) en 2025?
- ¿Tiene el mismo valor catastral el cargo 11 (Local B)? Razone, argumente y motive su respuesta sin necesidad de realizar nuevos cálculos.
- ¿Si en lugar de ubicarse en la zona R28 con urbanística RMC2, la finca se hubiera ubicado en zona U42 la diferencia de valor catastral entre los cargos sería mayor, menor o la misma?



Supuesto 4

Indica el procedimiento simplificado de valoración colectiva que habría que efectuar para cada uno de los siguientes supuestos y la fecha de efectos. El procedimiento se entenderá suficientemente descrito con la indicación del artículo concreto del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario en el que se fundamenta.

- 1- En un municipio con ponencia total 2005, se aprobó el 08/12/2024 un instrumento de planeamiento urbanístico que produjo un cambio de uso a residencial-vivienda de unos suelos que hasta entonces tenían un uso industrial. **¿Qué procedimiento habría que llevar a cabo en este momento para tener en cuenta dicha circunstancia? ¿Cuál sería su fecha de efectos?**

Procedimiento	Fecha de efectos

- 2- En un municipio con ponencia total 2016, se aprobó el 06/04/2024 un instrumento de planeamiento urbanístico que transformó suelo clasificado hasta entonces como rústico no urbanizable y que se encuentra en situación básica de rural, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 1/2015), a un suelo que catastralmente sigue siendo de naturaleza rústica, de acuerdo con el artículo 7.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, pero que se ha clasificado urbanísticamente como rústico urbanizable sectorizado no ordenado/sin ordenación detallada. **¿Qué procedimiento habría que llevar a cabo en este momento para tener en cuenta dicha circunstancia? ¿Cuál sería su fecha de efectos?**

Procedimiento	Fecha de efectos

- 3- En ese mismo municipio, el 06/04/2025 se produce un cambio de naturaleza de suelo por anulación del Plan Parcial de un Sector en transformación de suelo urbanizable delimitado. A efectos de la valoración catastral, dicho suelo pasa de ser considerado de naturaleza urbana (SUNAU) a formar parte del suelo de naturaleza rústica, de acuerdo con los artículos 7.2 y 7.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, respectivamente. No obstante, conforme al el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dicho suelo siempre ha estado en situación básica de rural. **¿Qué procedimiento habría que llevar a cabo en este momento para tener en cuenta dicho cambio de naturaleza de suelo? ¿Cuál sería su fecha de efectos?**

Procedimiento	Fecha de efectos



- 4- En ese mismo municipio, el 10/01/2023 se aprueba una modificación del planeamiento urbanístico vigente hasta entonces que pasa a clasificar como suelo urbano un suelo que incluye dentro de una Unidad de Actuación por encontrarse en estado bruto, sin desarrollar, teniendo pendientes la reparcelación y urbanización. Dicho suelo, antes de la modificación, se encontraba en situación básica de rural, según el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, y era considerado de naturaleza rústica (rústico puro), según el artículo 7.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro. **¿Qué procedimiento habría que llevar a cabo en este momento para tener en cuenta dicha circunstancia? ¿Cuál sería su fecha de efectos?**

Procedimiento	Fecha de efectos

- 5- El 10/01/24 ese mismo suelo urbano pasa a encontrarse en una fase urbanística más avanzada y goza de cierto grado de desarrollo, puesto que tiene aprobada la reparcelación, aunque todavía se encuentra pendiente de urbanizar. El 10/01/2025 finaliza oficialmente la urbanización y los suelos pasan a considerarse solares. **¿Existe algún procedimiento simplificado del artículo 30 TRLCI para incorporar cada una de estas fases a la base de datos catastral? En caso afirmativo ¿cuál/cuáles? De no ser posible incorporarlos mediante un procedimiento simplificado, ¿a través de qué procedimiento se podría llevar a cabo dichas incorporaciones?**

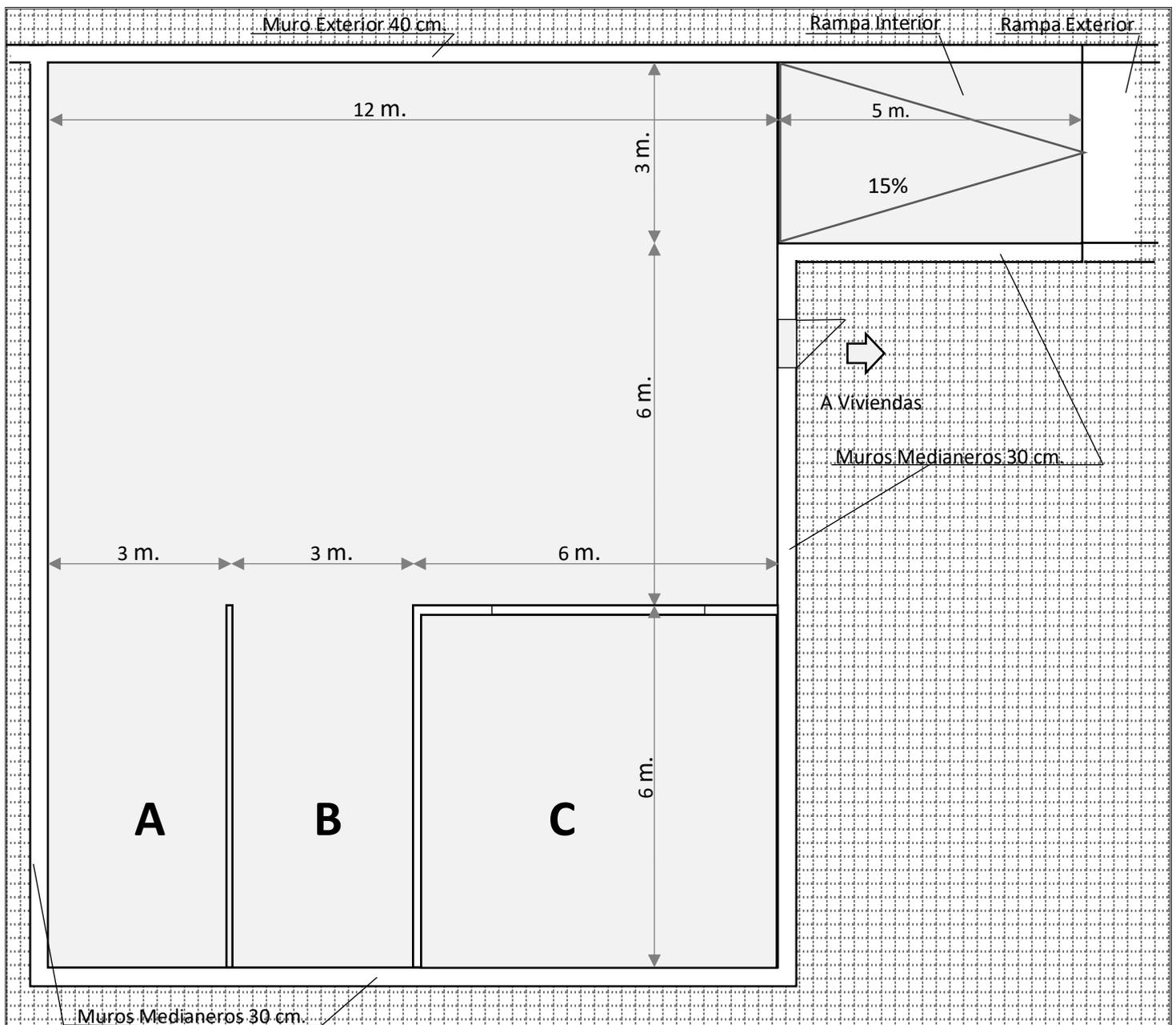
Respuesta



Supuesto 5

En el municipio de **Ciudadados** se encuentra un garaje en proindiviso de tres hermanos A, B y C, con sus plazas de estacionamiento adscrito al uso y disfrute exclusivo y permanente de cada uno de ellos, según se representan en el croquis, siendo la participación en el proindiviso, de cada uno de ellos, proporcional a la superficie de la plaza o plazas disfrutadas. Todo ello formalizado y descrito en escritura pública de agosto del año 2005, fecha de finalización de las obras. El garaje citado es la planta sótano de un edificio de viviendas, (residencia habitual de los tres hermanos) ubicado en la zona de valor R28 y urbanística RMC2. La categoría constructiva de la edificación es media y su estado de conservación normal. El hermano C solicitó el año pasado, a Catastro, la inscripción de su plaza de estacionamiento tras haberla cerrado. Catastro tramitó dicho expediente en menos de dos meses.

¿Cuáles serían los valores catastrales en 2025 para los inmuebles a efectos catastrales del presente supuesto? Describe también la configuración de titularidad de los inmuebles existentes.



ANEXO DATOS

Cuadro de coeficientes de actualización que la Ley de Presupuestos Generales del Estado establece para cada año (s/art. 32.1 TRLCI)

AÑO	1990/93	1994/96	1997	1998	1999	2000/09	2010	2011/25
Coeficiente	1,05	1,035	1,026	1,021	1,018	1,02	1,01	1,00

En el año 1991, el coeficiente indicado (1,05) se aplica a los valores catastrales resultantes, salvo para los bienes inmuebles de naturaleza rústica que se les aplica un coeficiente de actualización del 1,5. En el resto de años, se aplica el coeficiente anual correspondiente para todos los inmuebles.

Notas Comunes

En todos los ejercicios se supondrá, salvo que específicamente en el enunciado o en los datos aportados se indiquen otra cosa, que:

- El valor del Factor Localizador (FL) es 1,00
- El valor de Gastos y Beneficios de la promoción (GB) es 1,40.

Códigos empleados, válidos para todas las Ponencias del examen:

Z.val: Zona de valor. Pueden ser de tipo R o de tipo U.

Tipo R: Se definen los valores/importes de repercusión (€/m² const), para los usos que se indican.

Tipo U: Se definen los valores/importes unitarios (€/m² de suelo).

Tipo PR: Son valores/importes tipo R para suelos urbanizables.

Tipo PU: Son valores/importes tipo U para suelos urbanizables.

Z.verde: Zona verde

Equipam.: Equipamientos

VR Garajes: Valor de repercusión (€/m² const) aplicable a garajes y a trasteros o anejos sobre rasante.

Otros2: Valor de repercusión (€/m² const) aplicable a construcciones bajo rasantes o usos no contemplados.

Val.Uni: Valor unitario

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

Inicial: Valor unitario inicial (€/m² suelo), aplicable en sectores de suelo urbanizable.

UA: Coeficiente UA, aplicable en los suelos urbanos incluidos en un ámbito de ejecución o gestión, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento.

NU: Coeficiente NU, aplicable en suelos urbanos incluidos en un ámbito de ejecución o gestión, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización

Códigos en parámetros urbanísticos

Cl. Calificación : **UU.** Urbano Urbanizado **UG.** Urbanizable Programado **UI.** Urbana (Industrial) **UD.** Urbana Detalle **UA.** Unidad de Actuación **NU.** No Urbanizado

Zn. Zonificación : **RC.** Residencial Colectiva **RU.** Residencial Unifamiliar **IN.** Industrial **CM.** Comercial **OF.** Oficinas **TR.** Turístico **DP.** Deportivo **EQ.** Equipamiento **TN.** Transporte **VP.** Verde Público **VL.** Viales

Oc. Ocupación : **CI.** Cerr. Intens. **CS.** Cerr. Semi-int. **CX.** Cerr. Semi-ext. **CE.** Cerr. Extens. **AI.** Abiert. Intens. **AS.** Abiert. Semi-int. **AX.** Abiert. Semi-ext. **AE.** Abiert. Extens.

Or. Ordenación : **1.** Manzana Cerrada **2.** Abierta Colectiva Individual **3.** Abierta Unifamiliar

F.min. Fachada Mínima en cm. **Fon.** Fondo máximo en m. **Sup.m.** Superficie mínima en m² **N.pl.** Número máximo de plantas.

GERENCIA TERRITORIAL DE PROVINCIA

EXTRACTO DE PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: Ciudaduno

Año Ponencia Total: 2002

POL	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe	VRB	Importe
001	Uno	6	364,81	7	30,65	1,3					
002	Dos	6	364,81	7	30,65	1,3					
...					

DATOS VIA/TRAMO

Vía	Tramo	Ponencia	Denominación	Polígono	Urbanística	Coste Urb	Valor Unitario
93/4	01	2002	CALLE A	001	1		50,00
93/3	01	2002	CALLE B	001	2		40,00
93/2	01	2002	CALLE C	001	2		30,00
93/1	01	2002	CALLE D	001	1		60,00

URBANÍSTICA

EDIFICABILIDADES									PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Urbanística	Viv.	Com.	Ofi.	Ind.	Tur.	Ot1	Ot2	Ot3	F.min.	Fon.	Sup.m.	N.pl.
1	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5000	10	200	3,00
2	1,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5000	15	250	2,00

NOTAS DE PONENCIA

Mun.	Ident	Tipo	Aprobación	Efectos	CMV	Normas	Situación	Publicación	BOE	Coef.Infraed
229	2002	T	2002	2003	2000	1993	Activa	19-06-2002	154	

Según esta ponencia, **son de aplicación todos** los coeficientes correctores del valor de suelo de la norma 10 del Real Decreto 1020/93.

No ha existido solicitud por parte del ayuntamiento del municipio aplicación de **coeficientes de actualización** de valores en virtud del **artículo 32.2** del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

GERENCIA TERRITORIAL DE PROVINCIA

EXTRACTO DE PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: *Ciudadanos*

Año Ponencia Total: 2009

Población 2009: 2.500 hab. Actual: 4.000 hab.

RELACIÓN DE POLÍGONOS

POL	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	VUB	Importe	VRB	Importe	Diseminado
001	UNO	1	700,00	2	1200,00	U44	77,00	R32	700,00	
002	DOS	2	650,00	3	800,00	U37	191,00	R28	933,00	

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN													REDUCCIÓN		
POL	ZVAL	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipamiento	G+B	V.Unit. Inc.	UA	NU
001	R28	933,00	980,00	900,00	559,80	933,00	84,00	466,50	0,00	650,25	699,75	1,3		0,60	0,80
001	PR28	933,00	980,00	900,00	559,80	933,00	84,00	466,50	0,00	650,25	699,75	1,3	200,00		0,80

VALORES UNITARIOS								REDUCCIÓN	
POL	ZVAL	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	G+B	Inicial		UA	NU
002	U38	174,00	14,00	130,50	1,4			0,60	0,80
002	U42	108,00	13,00	81,00	1,4			0,60	0,80
002	U44	77,00	13,00	57,75	1,4			0,60	0,80

LISTADO DE URBANÍSTICAS

ZV.	EDIFICABILIDADES											PARAMETROS URBANÍSTICOS									
	URBANISTICA	Viv.	Com.	Ofi.	Ind.	Tur.	Ot1	Ot2	Ot3	Verde	Equip.	Denominación	Cl.	Zn.	Oc.	Or.	F.min.	Fon.	Sup.m.	N.pl.	N.pl.SI
R28	CANEW	0,80										CASCO NUEVO	UU	RC	CS	1	900	12		2,0	
R28	RMC1	2,00										RES.MULT2PL	UU	RC	CX	1	900	10	90	2,0	
R28	RMC2	4,00										RES.MULT4PL	UU	RC	CX	1	600	15	90	4,0	
U42	CA-ANTA	0,50										RES.UNIF500A	UU	RU	AX	3	1000	12	500	2,0	
U44	CA-ANTB	0,50										RES.UNIF500B	UU	RU	AX	3	1000	12	500	2,0	
U44	RU-5000	0,30										RES.UNIF5000	UU	RU	AX	3	1000	80	5000	2,0	

NOTAS DE PONENCIA

Mun.	Ident	Tipo	Aprobación	Efectos	CMV	Normas	Situación	Publicación	BOE	Coef.Infraed
26	2009	T	2009	2010	2007	1993	Activa	19-06-2009	144	Cons/Cons-teor < 0,30

-Según esta ponencia, **son de aplicación todos** los coeficientes correctores del valor de suelo de la norma 10 del RD 1020/93.

-Ha sido de aplicación **coeficiente de actualización** de valores en virtud del **artículo 32.2** del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, a solicitud del Ayuntamiento del municipio, en los ejercicios: 2015: 1,04 y 2017: 1,04