



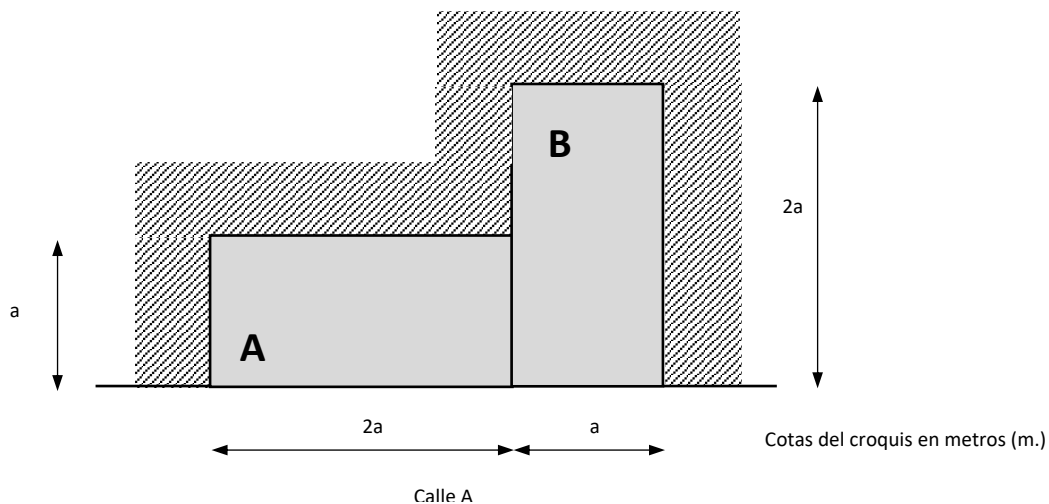
TERCER EJERCICIO.-SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL E INSPECCIÓN.-

- El opositor debe responder a todas las preguntas que se formulan en el enunciado del ejercicio, que adopta la forma de 10 problemas.
- Se responderán todas las preguntas en las hojas con papel copiativo, trasladando a la portada únicamente los resultados de las indicadas en la misma, las cuales serán leídas en la sesión de lectura pública.
- Además del resultado numérico, se valorará positivamente una breve argumentación 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.
- Todos los problemas de este supuesto de valoración catastral e inspección tendrán la misma puntuación en el ejercicio.

En su primer destino como Arquitecto Técnico al Servicio de la Hacienda Pública entra a formar parte del equipo de resolución de expedientes de la Gerencia Territorial de Province, encargado de afrontar ciertas problemáticas catastrales. Es usted, Opositor A., quien acometerá la resolución de aquellas concernientes a los municipios de Urbeto Y Grandaurbo.

Problema 1.- Forma parte del expediente 1111.99/19

En el municipio de **Urbeto**, de la Gerencia Territorial de Province, se ubican dos inmuebles urbanos sin construcción, en ordenación de manzana cerrada, de igual superficie, iguales características urbanísticas y ambas correspondientes, en la ponencia total de valores vigente, al mismo tramo de valoración a efectos catastrales. El titular catastral D. Sinjoro Unu, propietario de ambas fincas expone un escrito dirigido a la Gerencia, que las fincas debieran, por tanto, tener el mismo valor catastral. Sin embargo, para su sorpresa, el valor catastral notificado de A es 2,5 veces mayor que el de B. **¿Cuál es la proporción correcta entre valores catastrales? Explique, razone y justifique el resultado obtenido.**



Ponencia total de valores de los inmuebles urbanos de Urbeto: Publicación en BOE 15-06-1998
Módulo Básico de la Construcción 3: 307,117185 €/m²
Módulo Básico de Repercusión 4: 117,19736 €/m²
Coeficiente infraedificación: <0,20
Calle A: Solo un tramo (01) y urbanística (001)
Coeficiente Incremento medio de valores catastrales: 0,50

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Fachada mínima (m.)	Fondo (m.)	Superficie mínima (m ²)	Nº máximo Plantas
2a	a	2a ²	2

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



Problema 2. - Forma parte del expediente 2222.99/19

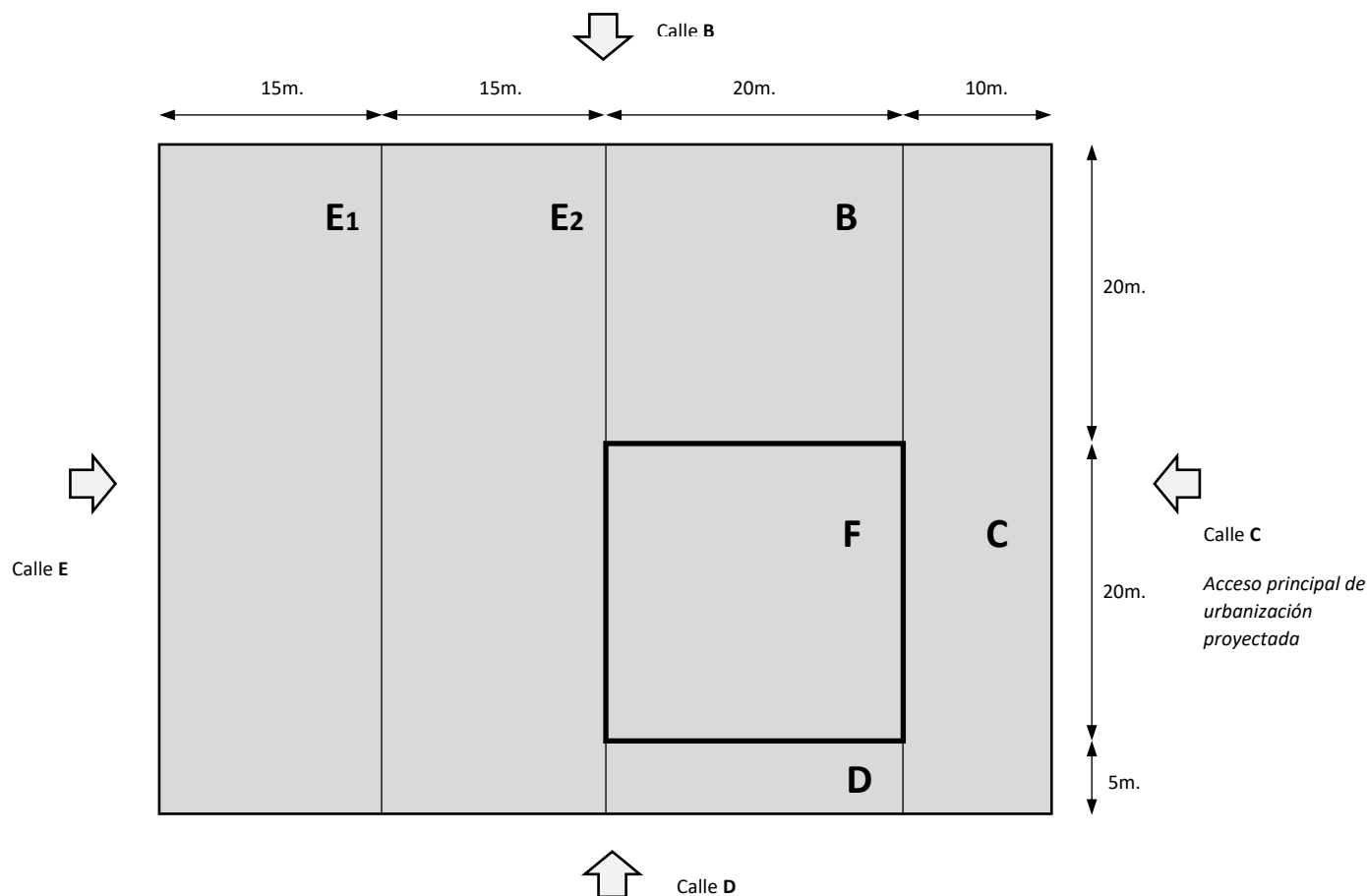
Este expediente trata sobre unos inmuebles urbanos ubicados en el mismo municipio que el anterior, (**Urbeto**). Tras una serie de agrupaciones y segregaciones, se llega a la configuración final de parcelas reflejada en el croquis. Consultada la Ponencia de valores vigente en el municipio se extraen los siguientes datos para cada una de las vías correspondientes (Parámetros Urbanísticos y Valores Unitarios de Calle):

Vía	Fachada mínima (m.)	Fondo (m.)	Superficie mínima (m ²)	Nº máximo Plantas	VUC (€/m ²)
B/Tr. Único	12,50	25	100	4	100
C/Tr. Único	12,50	15	100	4	200
D/Tr. Único	12,50	10	100	4	300
E/Tr. Único	12,50	35	100	4	400

Además, han sido de aplicación coeficientes 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:

- 2016: 1,10
- 2017: 1,04
- 2018: 1,04

¿Cuál es el valor catastral 2019, del inmueble F, en este supuesto?

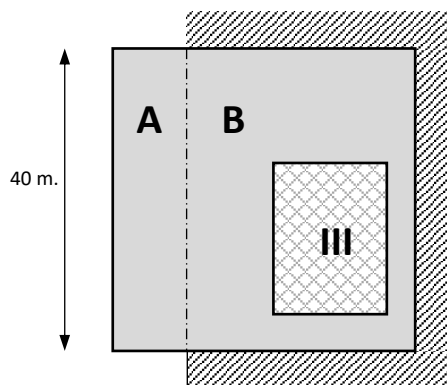




Problema 3. - Forma parte del expediente 3333.99/19

En la finca a estudio de 1.600 m², representada en el croquis, confluyen una serie de circunstancias que hacen necesaria su colaboración para la determinación del correcto valor catastral. El Ayuntamiento de **Grandaurbo** (Gerencia Territorial de Province) ha determinado, en el ejercicio 2017, la suspensión temporal de licencias de obras, por período de tres años, en una zona del municipio debido, entre otras causas urbanísticas, a la futura apertura de un nuevo vial. Esta circunstancia afecta a la finca en su subparcela A. Por otro lado en la subparcela B se levantó un edificio de tres plantas destinado enteramente a oficinas de una misma entidad, Oficejoj M.P.S.A.

Construido en 1950 con unas calidades algo mejores de la media en aquella época y en el cual, a pesar del buen mantenimiento que le confiere un estado de conservación normal, no se acometió ninguna reforma más allá de la mera conservación, al considerarse un edificio histórico-artístico con protección ambiental, lo que motivó que sus instalaciones fueran inadecuadas para obtener ni siquiera un rendimiento normal en edificios de tal uso de la zona.



Subparcela A	
SUPERFICIE	400 m ²
POLÍGONO	002
ZONA VALOR	R28
URBANÍSTICA	CA

Subparcela B	
SUPERFICIE	1.200 m ²
POLÍGONO	002
ZONA VALOR	R28
URBANÍSTICA	CA

Construcción	
SPF. CONSTRUIDA	900 m ²
USO	OFICINA
AÑO CONST	1950
EST CONS	N

Además, se tiene constancia de que el edificio, debido a las malas instalaciones, sufrió un incendio a comienzos del año 2018, lo cual motivó la demolición del mismo en Septiembre de ese mismo año. La cuestión a resolver es **¿Cuáles son los valores catastrales en los años 2018 y 2019, de este inmueble?**

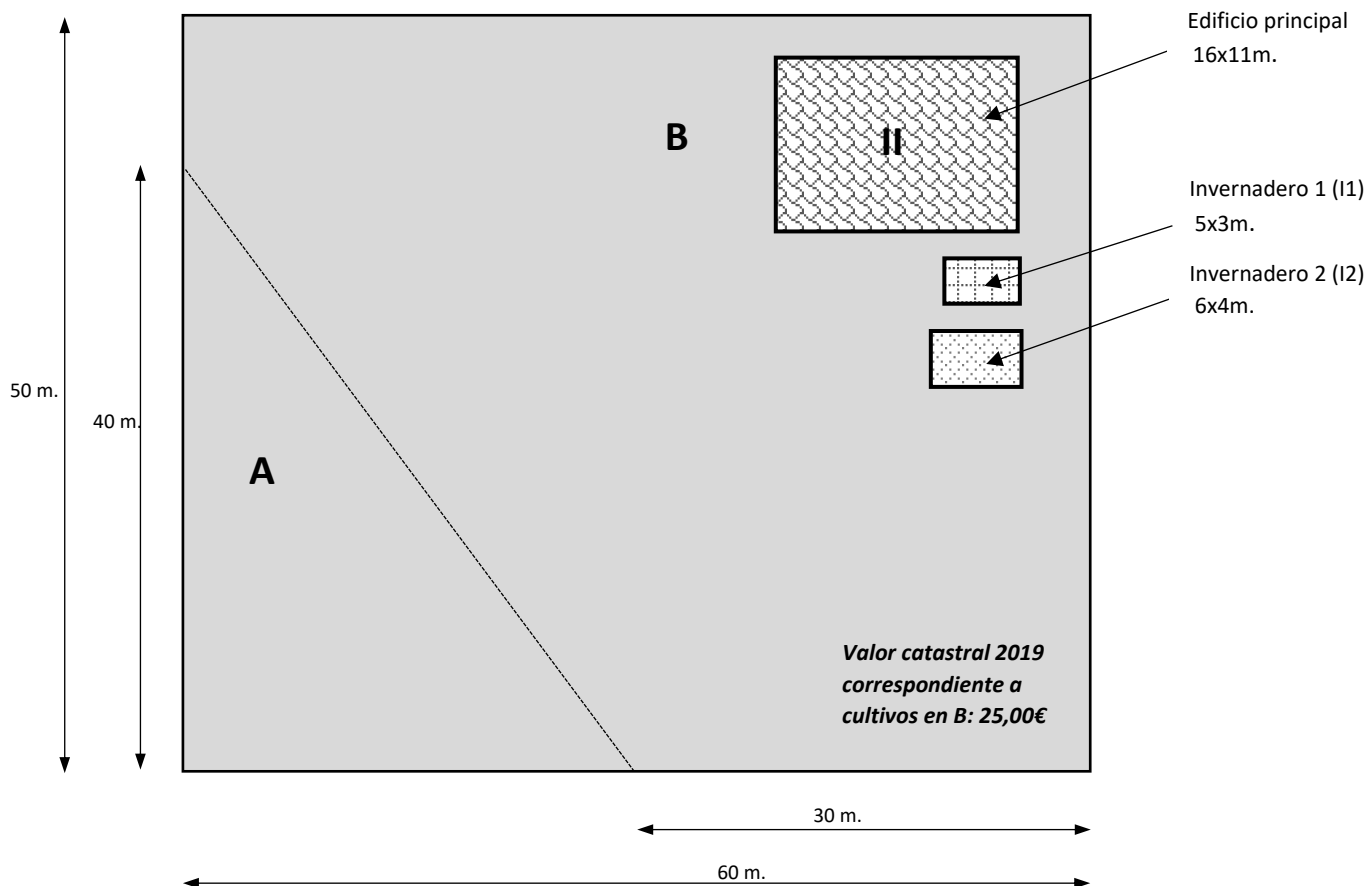


Problema 4.- Forma parte del expediente 4444.99/19

El inmueble a estudio en este supuesto se ubica igualmente en el municipio de **Grandaurbo** y es propiedad de Dña. Floro Lando, aficionada a la floricultura. La finca tiene una porción A, que según el ordenamiento urbanístico es suelo urbanizable sectorizado con plan parcial aprobado en julio de 2015 y una parte B de suelo de naturaleza rústica a efectos catastrales. En esta última se ubican las siguientes construcciones, todas ellas construidas en 1989, en óptimo estado de conservación y con unas calidades constructivas medias:

-Un cuerpo principal formado por una planta baja destinada a nave de almacenamiento agrario (aperos, útiles de labranza, acopio de materiales destinados al cuidado de las plantaciones...) y una planta superior vivienda de la Sra. Lando.

-Dos invernaderos, uno de ellos (I1), realizado con estructura cerrada de obra civil fija permanente, con cerramientos realizados por materiales rígidos transparentes, y otro (I2) con estructura flexible, semirrígida, típica de cultivos bajo plástico.



Se realiza un Procedimiento de Valoración Simplificado en septiembre de 2015, asignando a efectos catastrales a la parte A el Polígono S01, Zona de Valor PS01 y urbanística S01.

Por lo tanto, la pregunta a responder es **¿Cuál es el valor catastral 2019, del inmueble urbano, en este supuesto?**

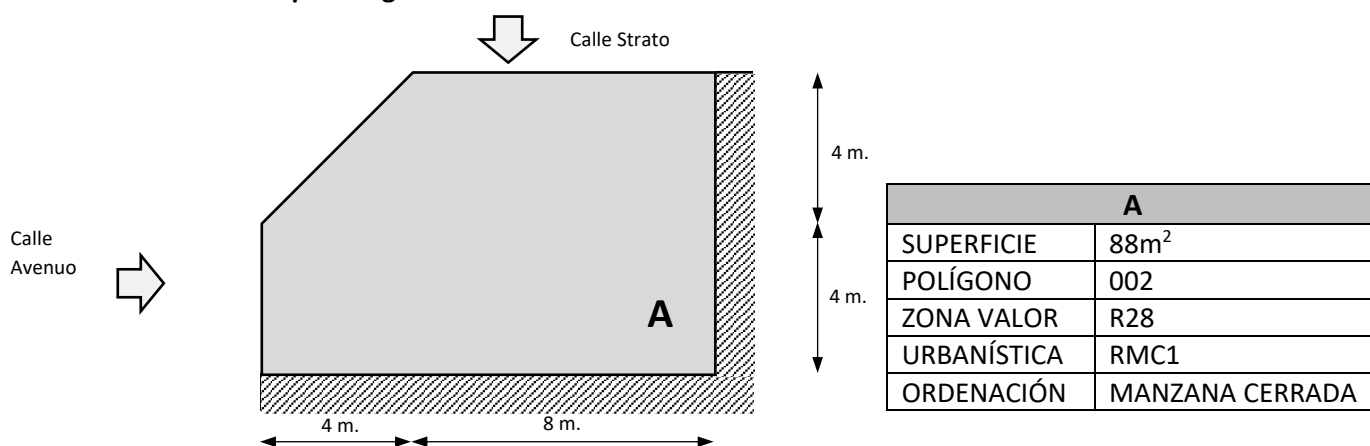


Problema 5.- Forma parte del expediente 5555.99/19

En este supuesto, Dña. Multekosta Suna, propiedad del inmueble urbano sin construcción, solar, ubicado en **Grandaurbo** que se refleja en el croquis, considera que su valoración catastral es muy elevada. Presenta la siguiente documentación:

-Certificado de no concesión de licencia de obra por estar prevista la demolición de un edificio administrativo colindante.

-Última notificación recibida por parte de la Gerencia del Catastro en relación a dicho bien inmueble. Teniendo en consideración las características del inmueble y los criterios de la Ponencia vigente, **¿Es la valoración notificada correcta? En caso afirmativo justifíquelo y, en caso de que no lo fuera, indique el valor catastral 2019 y modificaciones a realizar para llegar al mismo.**



CLASE		REFERENCIA CATASTRAL	USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN																		
URBANO		555555VK5555S0001YD	Suelo sin edif.	88	100,00000																		
LOCALIZACIÓN			NÚMERO/PUNTO KILOMÉTRICO	BLOQUE / ESCALERA / PLANTA / PUERTA																			
CL. STRATO GRANDAURO (PROVINCE)			16 A																				
IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE																							
TITULARES CATASTRALES																							
NIF/NIE	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE	PORCENTAJE (%)																		
X0909090P	SUNA MULTEKOSTA			Propiedad Plena	100,00																		
DATOS DE VALORACIÓN																							
PUBLICACIÓN DE LA PONENCIA BOP / BOC / BOE / SEC FECHA	ZONA DE VALOR	VALORES DE SUELO EN POLÍGONO		MÓDULOS BÁSICOS																			
		UNITARIO VUB (€/m ²)	REPERCUSIÓN VRB (€/m ²)	SUELO MBR (€/m ²)	CONSTRUCCIÓN MBC (€/m ²)																		
19-06-2009	144	191,00	933,00	800,000000	650,000000																		
VALORACION DEL SUELO																							
SUELO VALORADO POR REPERCUSION																							
SUBPARCELA	SUPERFICIE (m ²)	ZONA DE VALOR	COEF. SIT. DESARROLLO	TIPO DE VALOR DE REPERCUSION	COEFICIENTES CORRECTORES							G-B	RM	VALOR DE REPERCUSION (€/m ²)	VALOR (€)								
					A	B	C	D	E	F	G					J	K	L	M	N			
1	176	R28	1,00	Vivienda	1,15	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	933,00	75.535,68
TOTAL SUELO VALORADO POR REPERCUSION													75.535,68										
TOTAL SUELO													75.535,68										
TOTAL SUELO ACTUALIZADO A 2019													75.535,68										
VALORES CATASTRALES																							
AÑO	VALOR CATASTRAL DEL SUELO (€)			VALOR CATASTRAL TOTAL (€)																			
2019	75.535,68			75.535,68																			

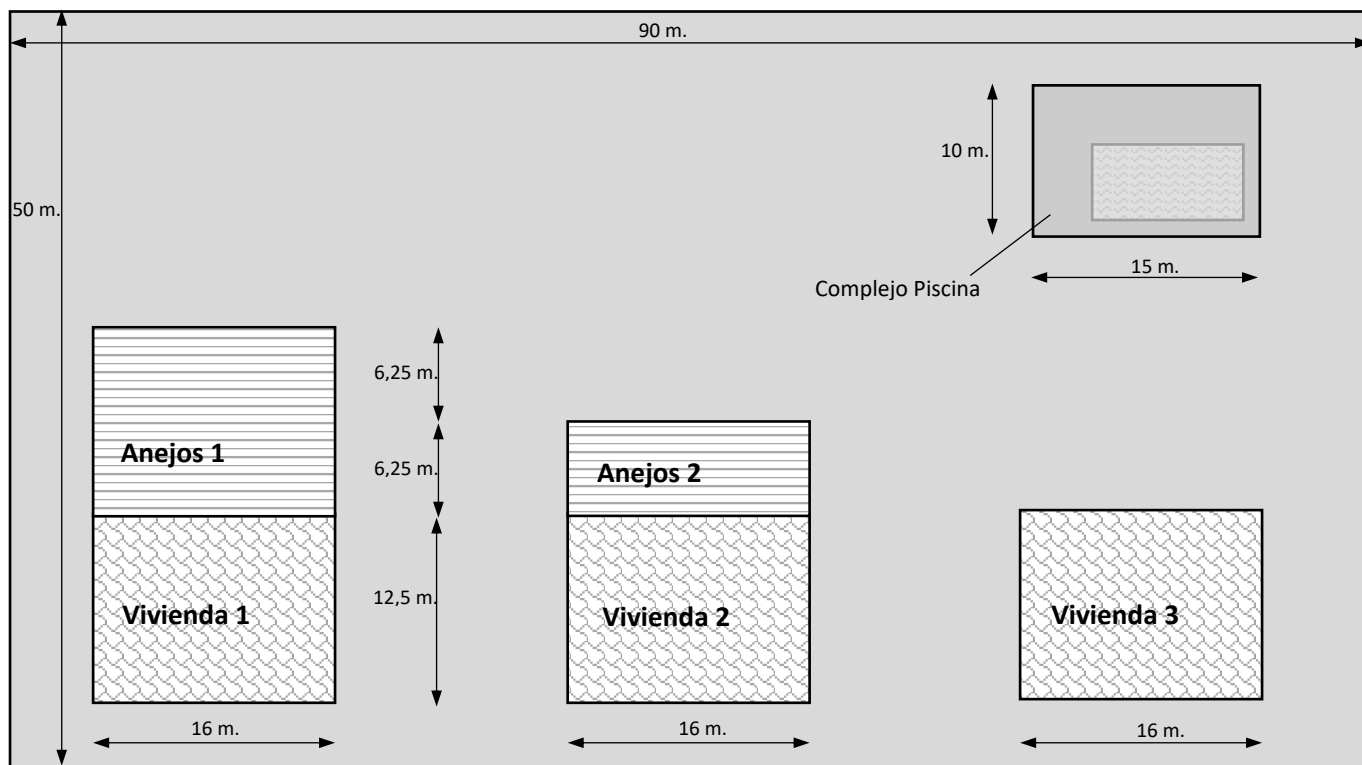


Problema 6.- Forma parte del expediente 6666.99/19

Igualmente en el municipio de **Grandaurbo**, 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 hermano de la familia Frato, 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.-D. Bonega Frato : 32% (Vivienda y Anejo 1)
- 2.-D. Meza Frato : 33% (Vivienda y Anejo 2)
- 3.-Dña. Malgranda Frato: 35% (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 U42 y urbanística RU-2500. 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 10x5 m². (Ver boceto adjunto al expediente)

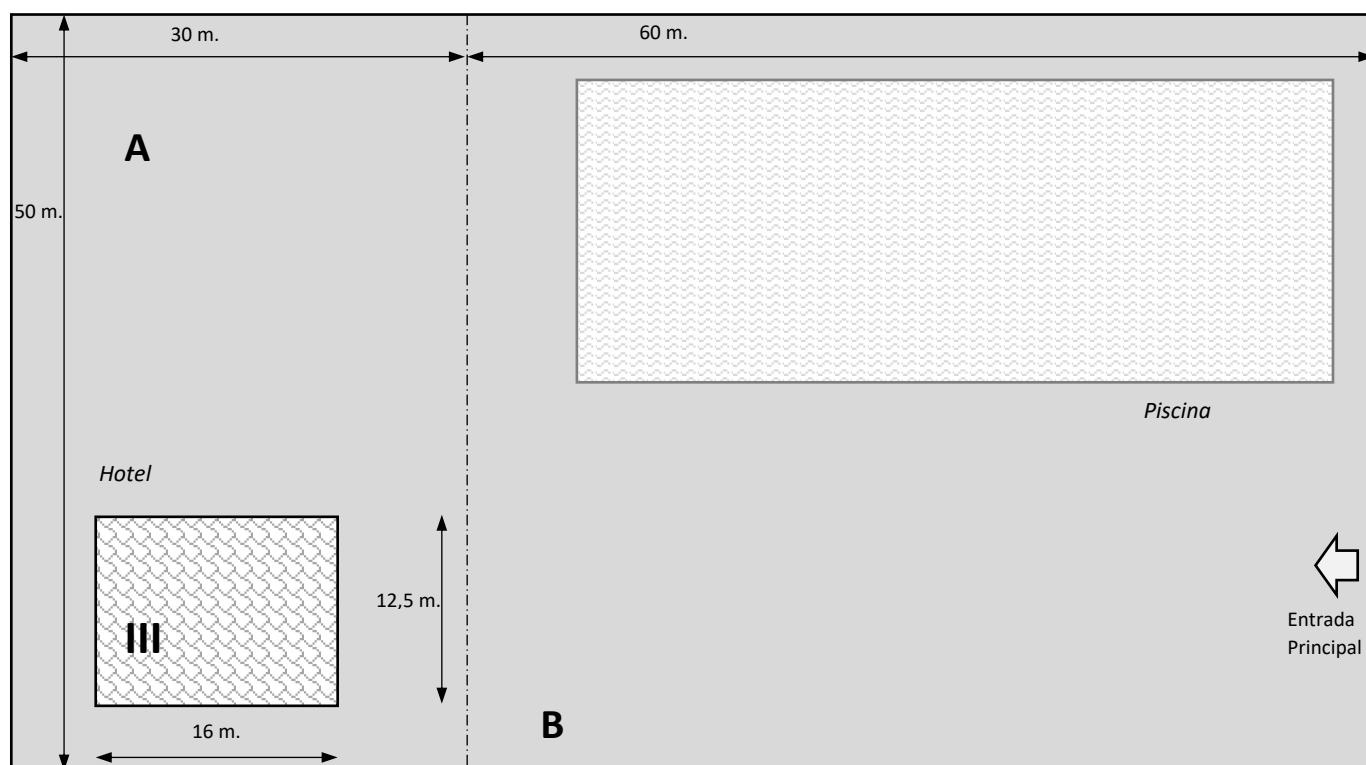


Teniendo en cuenta que la categoría constructiva de todas las construcciones es media y su estado de conservación es normal, la pregunta a resolver es **¿Cuál es el inmueble que tiene mayor valor catastral 2019? Justifique y razone la respuesta e indique su cuantía.**



Problema 7.- Forma parte del expediente 7777.99/19

En una parcela idéntica de **Grandaurbo**, cercana a la parcela del supuesto anterior, encontramos un pequeño hotel, Hotel Olimpika Nagejo***, desarrollado en tres alturas sobre rasante, cuyo elemento más atractivo es la enorme piscina descubierta de la que disponen ($50 \times 20 \text{ m}^2$). Todas las construcciones son relativamente recientes (2010), lógicamente en buen estado de conservación y están realizadas con calidades constructivas normales dentro de su tipología.



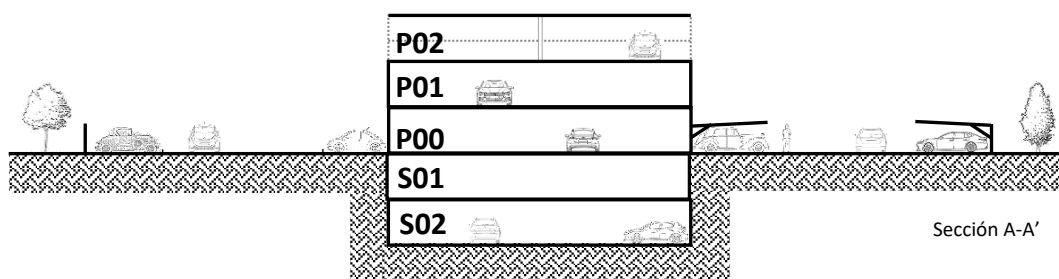
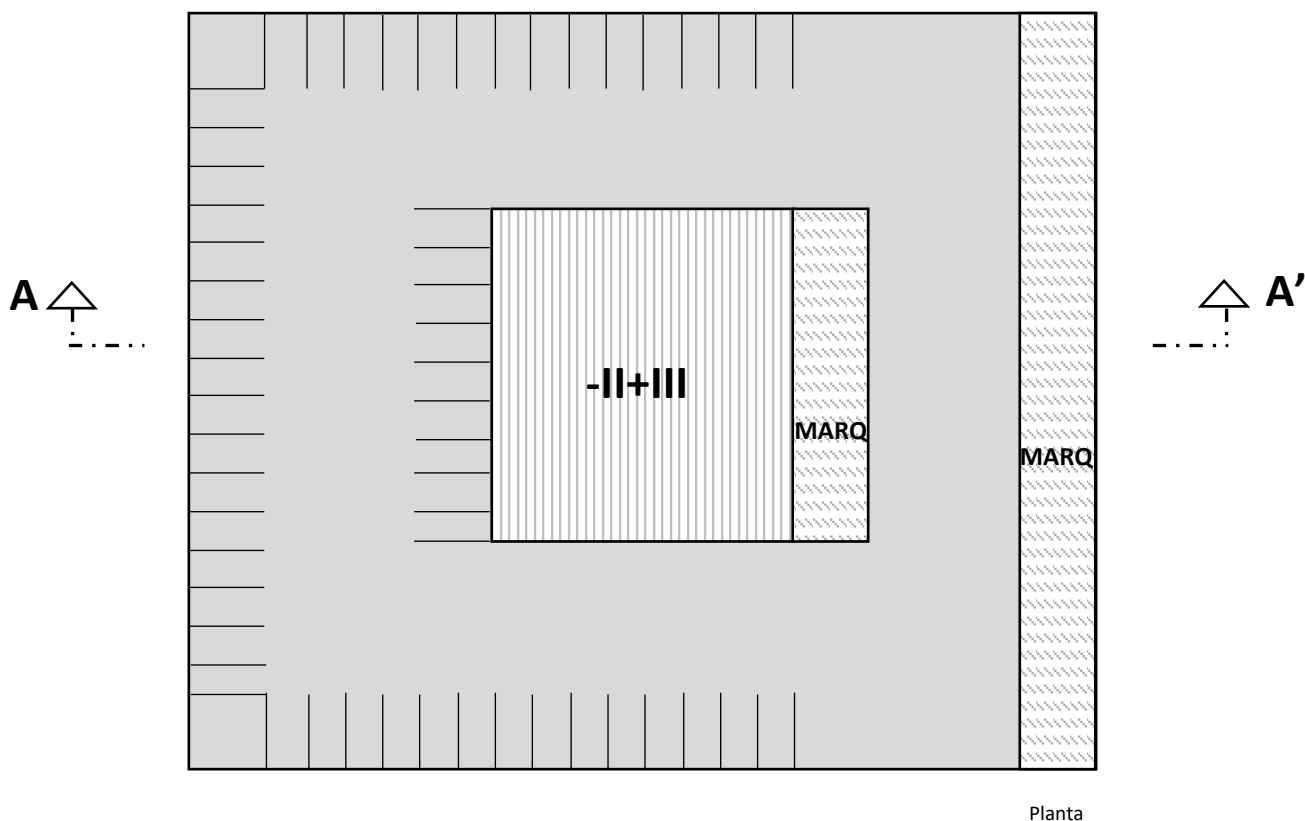
La parcela del inmueble urbano consta de dos subparcelas A y B, al tener zona de valor y urbanística diferente; siendo la Zona de Valor U44 y urbanística RU-5000 la correspondiente a la subparcela A y Zona de Valor U42 y urbanística RU-2500 para la subparcela B,

La respuesta a contestar es **¿cuál es el valor catastral 2019 del inmueble?**



Problema 8.- Forma parte del expediente 8888.99/19

Seguimos con expedientes de **Grandaurbo**, en este caso centrándonos en su zona industrial, en la misma D. Garaga Spaco expone que el valor de su inmueble es muy elevado, argumentando que la finca está claramente infraedificada. El Sr. Spaco establece en la misma su negocio destinado al aparcamiento de vehículos.



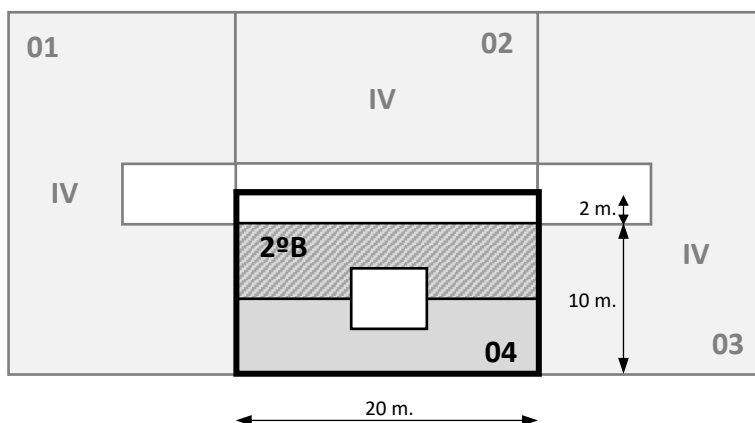
Cuadro de superficies		Características	
Parcela	3000 m ²	Urbanística	IN-3000
Planta Edificio Principal	440 m ² (20x22)	Antigüedad Construcciones	2004
P00 APP bajo marquesina	360 m ²	Estado Conservacion	Normal
P00 APP descubierto	600 m ²		

La cuestión a resolver en este supuesto es **¿Cuál es el valor catastral del inmueble en 2019?**



Problema 9.- Forma parte del expediente 9999.99/19

En este supuesto, del municipio de Grandaurbo, Dña. Dua Etago, no está conforme con la valoración de su inmueble, formado por la vivienda 2ºB, del cual es propietaria. El mismo se ubica en la parcela número 04 de la urbanización "12 metros" formada por las 4 fincas representadas en el croquis. Siendo de iguales dimensiones, tanto en superficies de suelo como en superficies de construcción las parcelas 01 y 03 y las parcelas 02 y 04.



Todos estos bloques están destinados a viviendas colectivas con protección pública de precio limitado (VPPL), régimen al cual están acogidos durante, al menos, 20 años desde su finalización en 2000. Sus calidades son las normales en este tipo de construcciones, en un buen estado de conservación y gozan de la virtud de ser pisos con una amplia altura de techo, hasta el total de 12m. en cada bloque, hecho que da nombre a la urbanización.

Datos		Características	
Valor catastral del suelo 2019 2ºB	61.500,00 €	Urbanística	RMC2
Spf. Construida 2ºB	90 m ²	Antigüedad Construcciones	2000
Spf. Util 2ºB	68 m ²	Estado Conservacion	Normal
Precio máx. venta (€/m ² util)	1.323,50 €/m ²		

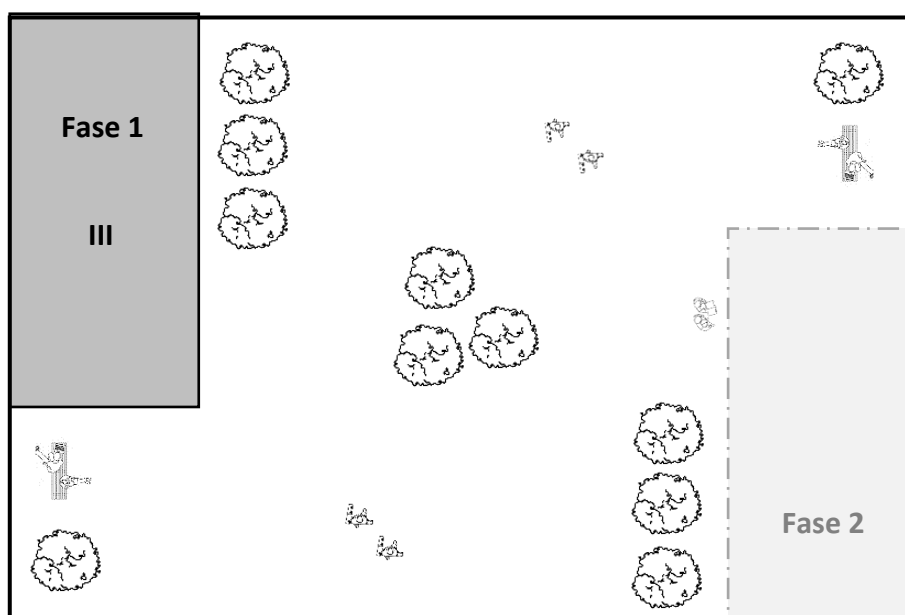
Muestra de Mercado			
Valor venta medio de zona en portal web	170.500,50 €	Comprav. Notarial 1ºA 01	135.000,00 €
Oferta en portal web 1ºA 04	225.000,00 €	Comprav. Notarial 2ºB 03	88.000,00 €
Oferta en portal web 4ºB 01	180.500,00 €	Valor App Banco X 2ºB 04	190.000,00 €
Tasación hipotecaria 3ºA 03	193.050,00 €	Valoración CCAA 2ºB 02	100.000,00 €

En este supuesto, necesitamos la respuesta a esta cuestión **¿Cuál es el valor catastral del inmueble en 2019?**



Problema 10.- Forma parte del expediente 10000.99/19

En otra finca de Grandaurbo la constructora Mikonstruas S.L., propietaria de la misma, pretende elevar dos bloques destinados completamente a viviendas de calidades normales. Han finalizado, en septiembre de 2018, la primera fase de su obra (1º bloque), quedando prevista la finalización del segundo bloque, idéntico al anterior, en octubre de 2019. Esta Fase II forma una entidad con cuota separada en la división horizontal, (Inmueble 1 Fase 1, Inmueble 2 Fase 2), bajo titularidad catastral de la constructora, la cual no tiene prevista la venta de los diferentes pisos hasta la finalización de la obra completa.



Datos			
Dimensiones Parcela	60x40 m ²	C.F.O Fase 1	09/09/18
Dimensiones Bloque Fase I	26x12,5 m ²	Previsión C.F.O Fase 2	02/01/20
Plantas Bloque Fase I	3	Urbanística	RMA

¿Cuál es el valor catastral total del inmueble en 2019? Justifique y razone su respuesta.

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	2011/19
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:

-En los municipios no se han aplicado los coeficientes de incremento o decremento del valor catastral, que la Ley de Presupuestos Generales del Estado puede determinar, a partir del año 2014, en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valor.

-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 PROVINCE

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

Año Ponencia Total: 2009

Población 2009: 9.800 hab. Actual: 10.595 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	
003	

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
002	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
002	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
001	U38	174,00	14,00	130,50	1,4			0,60	0,80
001	U42	108,00	13,00	81,00	1,4			0,60	0,80
001	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	CA	0,80										CASCO	UU	RC	CS	1	900	12		2,0	
R28	RMC1	2,00										RES.MULT2PL	UU	RC	CX	1	700	10	90	2,0	
R28	RMC2	4,00										RES.MULT4PL	UU	RC	CX	1	700	14	90	4,0	
R28	RMA	1,40										RES.MULT AB	UU	RC	AS	2	700	20	1200	4,0	
U38	IN-3000				1,00							IND.PARC. 3000	UU	IN	AX	2	1000	100	3000	2,0	
U42	RU-2500	0,30										ORD4.GRADO4	UU	RU	AX	3	1000	95	2500	2,0	
U44	RU-5000	0,20										ORD4.GRADO5	UU	RU	AX	3	1000	95	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.

GERENCIA REGIONAL PROVINCE

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

Año Ponencia: Simplificado 2015

RELACIÓN DE POLÍGONOS

POL	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	VUB	Importe	VRB	Importe	Diseminado
S01	SIMPLIF UNO	2	650,00	3	800,00					

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES UNITARIOS						REDUCCIÓN	
ZVAL	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	G+B	Inicial	UA	NU
PS01				1,00	¿?		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
PS01	S01	0,40			0,40				0,40			URBANIZABLE1	PP	IN	AS					1,0	

NOTAS DE PONENCIA

Mun.	Ident	Tipo	Aprobación	Efectos	CMV	Normas	Situación	Publicación	BOE	Coef.Infraed
26	¿?	¿?		¿?	2007	1993	Activa	19-06-2015	144	Cons/Cons-teor < 0,30