



10 de marzo de 2014.

Pongan su nombre, apellidos y DNI en TODAS las hojas.
Al finalizar el ejercicio, introduzcan las hojas dentro del sobre.

ENUNCIADO DEL TERCER EXAMEN SUPUESTO DE VALORACION CATASTRAL

El municipio X está situado en la zona de costa del país, tiene una población aproximada de 80.000 habitantes, está a 30 km. de la capital de la provincia. Puede considerarse que es un municipio con una dinámica inmobiliaria alta.

En el municipio se realizó un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con efectos 1 de enero de 2012. Los módulos coordinados son MBR 3 y MBC 2.

Las zonas de valor de la Ponencia de Valores se asignaron según los criterios previstos en la circular 12.04/04 y 01.04/11.

En el municipio se encuentra la parcela A, propiedad del señor T, con una superficie 5.000 m². Dicha parcela se encuentra en suelo rústico.

En la parcela hay una construcción con los siguientes datos:

Planta baja – Tipología vivienda unifamiliar aislada categoría 7. Superficie 120 m². Antigüedad 1950.

Planta primera – Tipología trastero o almacén categoría 7. Superficie 60 m². Antigüedad 1950.

En la base de datos catastral del municipio X para el año 2011 consta que el valor catastral de la finca rústica es de 400 €, y el valor catastral de la construcción es de 15.500 €.

En febrero de 2012, el Ayuntamiento del municipio X comunica a la Gerencia que ha aprobado definitivamente una nueva normativa urbanística ampliando la delimitación de suelo existente, y que recoge una nueva clasificación de suelo, tanto de suelo urbano, de urbanizable sectorizado y de suelo urbanizable no sectorizado.

Por ello, solicita que se incorpore dicha clasificación de suelo y se redacte una nueva Ponencia de Valores.

En la nueva clasificación de suelo que establece la nueva normativa urbanística, la parcela A se clasifica dentro del sector I, como suelo urbanizable sectorizado.



La Gerencia en 2012 realiza un procedimiento de valoración colectiva parcial en el que incorpora las modificaciones de planeamiento.

En el **ANEXO I** se recogen los datos urbanísticos del Sector I.

En el **ANEXO II** figuran los criterios de valoración de la ponencia de 2012.

En el mes de junio de 2013, el Ayuntamiento aprueba el Plan Parcial del Sector I y la posterior urbanización del mismo. Después del proyecto de reparcelación la parcela A pasa a tener una superficie de solar de 300 m². Dicha alteración es comunicada a la Gerencia.

Por último, el 20 de enero de 2014 se presenta una declaración de alteración física con un proyecto de ampliación y reforma de la construcción existente en la parcela A.

En el **ANEXO III** se recogen los datos correspondientes a la declaración de alteración física con un proyecto de ampliación y reforma de la construcción.

Se pide:

- 1. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general del inmueble a 1 de enero de 2012 de la parcela A.**
- 2. Determinar los valores aplicables por usos a la zona valor aplicable a la parcela A, según los criterios definidos en la ponencia parcial aprobada en 2012.**
- 3. Valor catastral del inmueble de la parcela A a 1 de enero de 2013.**
- 4. Valor catastral del inmueble resultante de la declaración de alteración física del proyecto de ampliación y reforma de la construcción.**



ANEXO I

Sector suelo urbanizable	Usos	Superficie m2	Edificabilidad m2/m2	Aprovechamiento m2
SECTOR I	RESIDENCIAL	15.000	0,75	11.250
	ZONAS VERDES	2.500	-	
	VIALES	2.000		
Total Sector		19.500	-	11.125
Edificabilidad bruta del Sector I		0,30 m2/m2		

ANEXO II

Ponencia Total de valores efectos 1 de enero de 2012.

Los módulos básicos de repercusión del suelo (MBR) y de la construcción (MBC) asignados al municipio X son:

MBR3

MBC2

Edificabilidades tenidas en cuenta a efectos de la valoración catastral en la ponencia parcial.

La parcela A se encuentra ubicada en una zona de valor con las mismas características y valores que la zona de valor colindante que es - R30.

	Edificabilidades m2/ m2				nº de plantas
	Vivienda	Comercio	Oficinas	Industria	n
Plan Parcial .Sector I.	0,75	0,25	-	-	2

El valor de repercusión comercial fijado en la ponencia es un 10% más del valor de repercusión residencial y el valor de repercusión fijado para garajes bajo rasante es el 15% del valor de repercusión residencial.

ANEXO III.

Declaración de alteración física con un proyecto de ampliación y reforma de la construcción.

Fecha de presentación de la declaración: 20 de enero de 2014



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

PROCESO SELECTIVO
PARA EL INGRESO EN EL CUERPO
DE ARQUITECTOS
DE LA HACIENDA PUBLICA

ORDEN HAP/1198/2013

Fecha del certificado final de obra: 10 de enero 2014

Superficie de suelo: 300 m²

Datos de construcción:

- Tipología: Vivienda unifamiliar aislada.
- Categoría construcción asignada: 3
- Superficies construidas:
 - Superficie vivienda Planta baja: 120 m².
 - Superficie vivienda Planta baja ampliación: 80 m².
 - Superficie garaje Planta bajo rasante: 70 m²
 - Superficie vivienda Planta primera: 80 m².
 - Superficie terraza Planta primera: 15 m².
 - Superficie Piscina: 50 m²



FICHA DE RESULTADOS

1. Valor catastral del inmueble a 1 de enero 2012 de la parcela A.

Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral	

2. Determinar los valores de repercusión por usos de la zona valor aplicable a la parcela A, según los criterios definidos en la ponencia aprobada en 2012.

ZONA DE VALOR	VALORES						
	V.Viv.	V.Com.	V.Ind.	V.Gar.	V.Eq.	V.z.v.	V.inicial

3. Valor catastral del inmueble a 1 de enero año 2013 de la parcela A.

Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral	

4. Valor catastral del inmueble resultante de la declaración de alteración física del proyecto de ampliación y reforma de la construcción.

Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	



10 de marzo de 2014.

Pongan su nombre, apellidos y DNI en TODAS las hojas.
Al finalizar el ejercicio, introduzcan las hojas dentro del sobre.

ENUNCIADO DEL TERCER EXAMEN SUPUESTO DE VALORACION INMOBILIARIA

Un Departamento Ministerial interesado en la adquisición de espacio para ubicar a una de sus unidades administrativas solicita de la Dirección General de Patrimonio del Estado la valoración de cada uno de los siguientes inmuebles:

INMUEBLE A

Descripción física: Local destinado a uso de oficina con una superficie construida de 450 m2 y ubicado en la planta 3º de un edificio del mismo uso situado en una parte céntrica de la ciudad C. El edificio fue construido en 1965 y fue objeto en su totalidad de una rehabilitación integral ejecutada en el año 2000. Se encuentra en buen estado de conservación.

Descripción jurídica: El inmueble es propiedad de la Sociedad XX. Si bien se encuentra desocupado en la actualidad, ha estado en uso hasta fechas recientes.

Datos complementarios aportados para la valoración: se adjunta una serie de muestras de mercado representativas que se resumen en la siguiente tabla:

Testigo	Superficie (m2)	Localización (C/P)	Año construcción / reforma integral	Estado de conservación (B/R/M)	precio de venta (€)
1	380	C	1997	B	1.558.000,00
2	600	C	2002	M	1.500.000,00
3	280	P	2005	B	1.176.000,00
4	490	C	2000	B	2.058.000,00
5	400	P	2008	B	1.400.000,00
6	510	C	1965	R	892.500,00
7	440	C	2002	B	1.892.000,00
8	900	C	2004	B	3.420.000,00
9	600	C	2003	B	2.340.000,00
10	530	C	2000	B	2.220.700,00
11	395	C	1999	B	1.718.250,00
12	370	C	2005	B	1.694.600,00

Localización:

C.- céntrico

P.- periférica

Estado de conservación:



B.- bueno
R.- regular
M.- malo

INMUEBLE B

Descripción física: Local con una superficie construida de 600 m² construidos que ocupa toda la planta 1^o (excepto la superficie correspondiente a elementos comunes) de un edificio de uso mixto (local comercial en planta baja, oficinas en planta 1^a, y residencia de las plantas 2^a a 6^a) situado en la periferia de la ciudad C. El edificio fue construido en 1950 y fue objeto de rehabilitación integral completa en el año 1971. Se encuentra en buen estado de conservación.

Descripción jurídica: El inmueble se encuentra arrendado desde el 1.03.2011 a la Sociedad YY por una renta de 12€/m²/mes con clausula de actualización anual del 1%.

Datos complementarios aportados para la valoración:

El inmueble acaba de ser objeto de revisión catastral, siendo aplicables a partir del 1 de enero de 2014 los siguientes valores de repercusión de suelo:

- Uso comercial: 300€/m².
- Uso de oficinas: 350€/m².
- Uso residencial: 225 €/m².

Para el cálculo del valor actualizado del inmueble se estimarán los flujos de caja previstos para toda la vida útil del local con los siguientes datos:

- Plusvalía anual de los terrenos del 2%.
- Inflación del 1% anual.
- Tipo de interés nominal para locales comerciales del 5%.

Para el cálculo del valor de reversión se considerará además una tasa de capitalización del suelo que será 2/3 de del tipo de actualización resultante para locales comerciales.

SE PIDE:

- 1. Inmueble A:**
 - a. Normativa y método seguido en la valoración.**
 - b. Valor de mercado resultante (€/m²) para cada uno de los métodos de homogeneización que se consideren adecuados utilizar.**
 - c. Valor de mercado considerado (€/m² y €) para el inmueble A.**
- 2. Inmueble B:**
 - a. Normativa y método seguido en la valoración.**
 - b. Vida útil restante del inmueble y tipo de actualización aplicable a los flujos de caja y al suelo**
 - c. Renta neta considerada y valor actual de los flujos de caja esperados.**
 - d. Valor de reversión ajustado (con la minusvalía o plusvalía considerada) y valor actual del valor de reversión ajustado.**
 - e. Valor actual considerado (€) para el inmueble B**



FICHA DE RESULTADOS

INMUEBLE A

PREGUNTA	
a	
b	
c	

INMUEBLE B

PREGUNTA	
a	
b	
c	
d	
e	