

ENUNCIADO DEL TERCER EJERCICIO

SUPUESTO DE VALORACION ADMINISTRATIVA

La Dependencia Regional de Inspección de la Delegación Especial de Madrid solicita, el día 20 de marzo de 2015, al Gabinete Técnico de Valoraciones de la Delegación Especial de Madrid, la valoración del inmueble que se describe a continuación, con la finalidad de realizar actuaciones de comprobación de valores de acuerdo a lo contemplado en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

1 DATOS DEL INMUEBLE

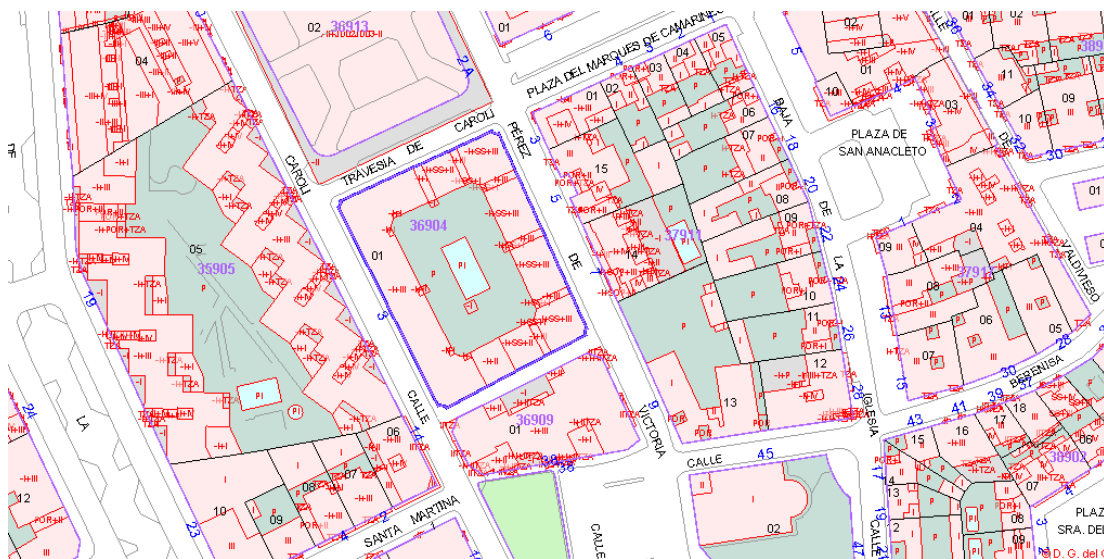
Descripción física:

Vivienda de **87 m²** construidos situada en planta baja, con trastero como anejo inseparable. La vivienda consta de dos dormitorios, cuarto de baño y aseo. Las calidades constructivas de la vivienda son de tipo medio, no se han realizado reformas y se encuentra en buen estado de conservación.

El edificio en el que se ubica está situado en un barrio de la zona norte de la capital, tiene planta sótano destinada a garaje, semisótano con trasteros y tres plantas sobre rasante de uso de vivienda. Se construyó en 1987 y está ubicado en una zona de tipología edificatoria de bloque en manzana cerrada. En el centro de la manzana se ubica una zona común de jardín y piscina.

Se adjunta cartografía catastral (entorno), fotografía de fachada y datos catastrales.

Cartografía catastral



Fotografía de fachada



Datos catastrales

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 3690401VK3739B0044KF



Uso Residencial

Año construcción local principal 1987

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
ALMACEN		SM	16	10
VIVIENDA	8	01	DR	78
ELEMENTOS COMUNES				9

2 DATOS DE MERCADO

Se adjuntan un conjunto de muestras de mercado obtenidas en el entorno del inmueble objeto de valoración.

MUESTRA	FUENTE	FECHA	TIPOLOGÍA	UBICACIÓN	ENTORNO	SUPERFICIE (M2 construidos)	ANTIGUEDAD /REFORMA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD	ZONAS COMUNES	GARAJE /TRASTERO
1	Transacción real	24-mar-15	manzana cerrada	próxima	bueno	75	1987	bueno	media	jardin/piscina	trastero
2	Portal Inmobiliario	24-mar-15	bloque abierto	alejada	bueno	156	2007	bueno	alta	jardin/piscina	garaje
3	Portal Inmobiliario	26-mar-15	manzana cerrada	próxima	medio	89	1969/ reforma 2014	bueno	media	no	no
4	Portal Inmobiliario	24-mar-15	manzana cerrada	próxima	bueno	88	1968/reforma 2013	bueno	media	jardin	garaje
5	Portal Inmobiliario	28-mar-15	bloque abierto	alejada	bueno	114	2007	bueno	alta	jardin/piscina	garaje/trastero
6	Portal Inmobiliario	01-abr-15	bloque abierto	alejada	muy bueno	175	2001	bueno	alta	jardin/piscina	garaje/trastero
7	Transacción real	01-abr-15	manzana cerrada	próxima	bueno	96	2005	bueno	media	jardin/piscina	garaje
8	Portal Inmobiliario	01-abr-15	manzana cerrada	próxima	medio	89	1969	bueno	media	no	no
9	Portal Inmobiliario	01-abr-15	manzana cerrada	próxima	medio	97	1992	bueno	media	no	garaje/trastero
10	Portal Inmobiliario	03-abr-15	manzana cerrada	próxima	medio	55	1968/reforma total 1990	bueno	media	no	no

MUESTRA	SUPERFICIE (M2 construidos)	VALOR EN VENTA (€)
1	75	210.000
2	156	460.000
3	89	260.000
4	88	310.000
5	114	380.000
6	175	675.000
7	96	320.000
8	89	210.000
9	97	300.000
10	55	200.000

SE PIDE:

- 1 Método de valoración utilizado. Criterio de elección.
- 2 Selección y depuración de muestras. Criterios utilizados.
- 3 Homogeneización de muestras. Criterios utilizados.
- 4 Valor de mercado resultante homogeneizado (€/M2) para cada muestra seleccionada.
- 5 Valor medio (€/M2) que se estima para la valoración del inmueble. Criterio de determinación.
- 6 Valor del inmueble

FICHA DE RESULTADOS

1 MÉTODO DE VALORACIÓN UTILIZADO	
2 SELECCIÓN Y DEPURACIÓN DE MUESTRAS. CRITERIOS UTILIZADOS	
3 HOMOGENEIZACIÓN DE MUESTRAS. CRITERIOS UTILIZADOS	
4 VALOR DE MERCADO RESULTANTE HOMOGENEIZADO (€/M2) PARA CADA MUESTRA SELECCIONADA.	
5 VALOR MEDIO (€/M2). CRITERIO DE DETERMINACIÓN	
6 VALOR DEL INMUEBLE (€)	

ENUNCIADO DEL TERCER EXAMEN SUPUESTO DE VALORACION CATASTRAL

El municipio X se encuentra situado en una zona del territorio del país que la Dirección General del Catastro ha clasificado como de dinámica inmobiliaria alta. En los últimos años la población ha disminuido, siendo su población actual aproximada de 110.000 habitantes. El año pasado no se han dado licencias para nuevas construcciones.

En el municipio se realizó un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con efectos el año 2006. Los módulos que se coordinaron fueron MBR 2 y MBC 3.

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

En el municipio se encuentra la parcela escriturada del Croquis (Anexo I), propiedad del señor T, con una superficie 5.000 m². Según la delimitación de suelo urbano (SUNAU) la parcela se está dividida de la siguiente forma: 4.000 m² en suelo rústico y 1.000 m² en suelo urbano (Anexo I).

En la parcela hay tres construcciones, dos en suelo rústico y una en suelo urbano. En la base de datos de Catastro constan los siguientes datos:

Suelo rústico

Vivienda unifamiliar aislada de una planta. Superficie 50 m². Antigüedad 1930. Categoría 7.

Nave de almacenamiento agrícola de una planta. Superficie 200 m². Antigüedad 1990. Categoría 5.

Suelo urbano

Vivienda unifamiliar aislada. Antigüedad 1965. Categoría 6.

Planta baja – Superficie 120 m².

Planta primera – Superficie 80 m².

También consta en la base de datos catastral que el valor catastral de los cultivos de la finca rústica, sin las construcciones, para el año 2005 es de 800 €.

El último trimestre del año 2013 se publica en el Boletín Oficial del Estado una Resolución del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas en el que al municipio X se la aplica el Procedimiento de Regularización Catastral previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Una vez realizados los trabajos de campo se comprueba que en las construcciones existentes en la parcela se han realizado alteraciones físicas no declaradas y procede, por tanto, su actualización catastral. Los datos a actualizar son los siguientes:

Suelo rústico

Vivienda unifamiliar aislada de una planta. Superficie 90 m². Rehabilitación integral en 2005. Categoría 4.

Suelo urbano

Vivienda unifamiliar aislada. Reforma Total en 2007. Categoría 4.

Planta baja – Superficie 120 m², uso vivienda. Superficie 70 m², uso garaje

Planta primera – Superficie 100 m², uso vivienda.

En la base de datos catastral consta que el valor catastral de los cultivos de la finca rústica, sin las construcciones, para el año 2013 es de 874,61 €.

En diciembre de 2014 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. Asimismo comunica que los valores catastrales están al 30 % del valor de mercado. Por todo ello, solicita que se incorpore dicha clasificación de suelo y se redacte una nueva Ponencia de Valores.

La Gerencia Territorial del Catastro una vez analizada la información aportada por el Ayuntamiento y habiendo realizado el estudio de mercado correspondiente, da el visto bueno a su incorporación al Plan de Trabajos de la Gerencia y comunica a la Dirección General del Catastro la necesidad de realizar un nuevo procedimiento de valoración colectiva, que refleje la nueva normativa urbanística, y que los valores catastrales se ajusten al valor de mercado.

Por ello procede a redactar la Ponencia de Valores este año 2015. Los módulos coordinados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria son MBR 4 y MBC 2.

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

La parcela no ha cambiado de configuración física, y según la delimitación de suelo urbano (SUNAU) está dividida en dos partes: 4.000 m² está en suelo rústico y 1.000 m² está en suelo urbano. (Anexo I)

En el **ANEXO I** Croquis de la parcela A en 2005 y 2015.

En el **ANEXO II** figuran los criterios de valoración de las ponencias de 2005 y 2015.

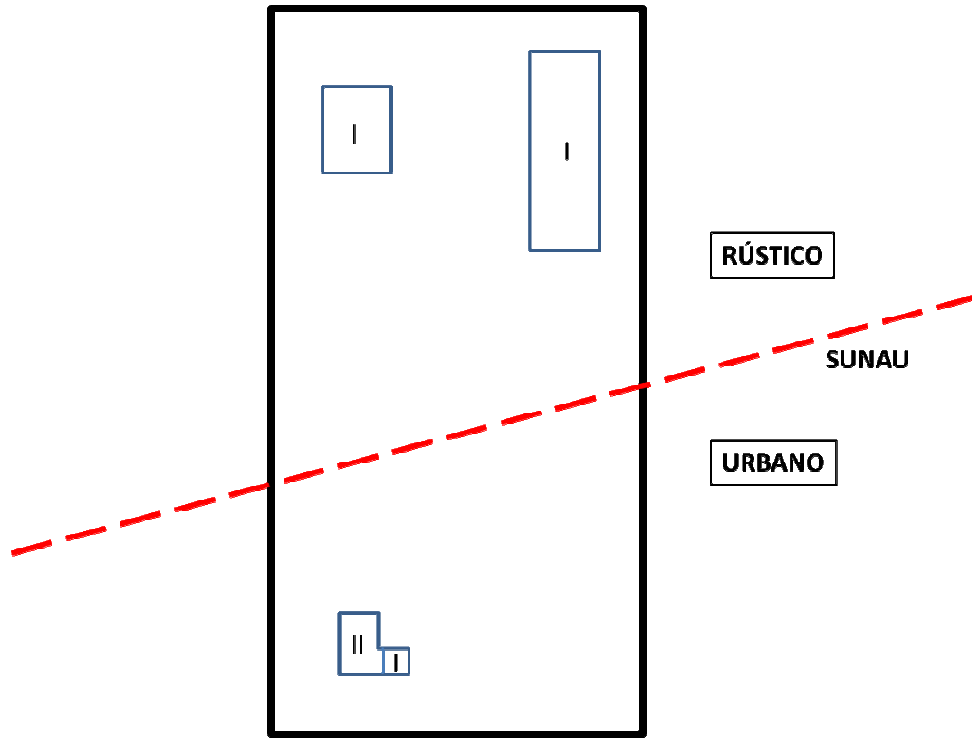
Se pide:

- 1. Determinar los valores aplicables por usos correspondientes a la zona valor que se aplica a la parcela, según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2005.**
- 2. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles del año 2006, indicando fecha de efectos.**
- 3. Valor catastral resultante del procedimiento de regularización catastral de los inmuebles el año 2013, indicando fecha de efectos.**
- 4. Determinar los valores aplicables por usos correspondientes a la zona valor que se aplica a la parcela, según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2015.**
- 5. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles del año 2016, indicando fecha de efectos.**

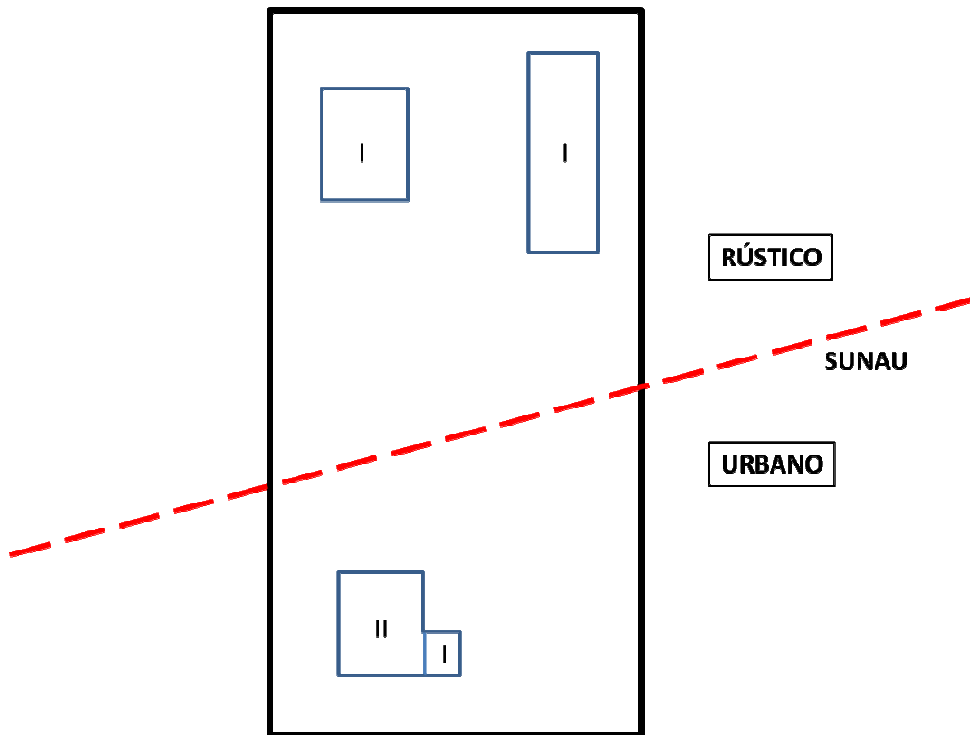
Las respuestas a las distintas cuestiones del supuesto práctico, y las decisiones tomadas para la resolución de las mismas, se justificarán adecuadamente.

ANEXO I

AÑO 2005



AÑO 2015



ANEXO II

La parcela se encuentra en el Sector de suelo urbano I, con las siguientes condiciones:

Sector suelo	Usos	Superficie m2	Edificabilidad m2/m2	Aprovechamiento m2
SECTOR I	RESIDENCIAL	5.000	0,45	2.250
	ZONAS VERDES	500	-	
	VIALES	800		
Total Sector		6.300	-	2.250

Ponencia Total de valores efectos año 2006.

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

MBR2

MBC3

Las Zonas de Valor del Municipio son: R30, R32, R35, R40, U43, U45 y U50 para construcciones no indispensables

A la parcela se le aplica la zona de valor R35.

Edificabilidades tenidas en cuenta a efectos de la valoración catastral

	Edificabilidades m2/ m2				nº de plantas
	Vivienda	Comercio	Oficinas	Industria	n
Ensanche unifamiliar	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.

Ponencia Total de valores efectos año 2016.

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

MBR4

MBC2

Las Zonas de Valor del Municipio son: R26, R27, R30, R32, R35, R38, U35, U38, PR30 y PU35.

A la parcela se le aplica la zona de valor R30

Edificabilidades tenidas en cuenta a efectos de la valoración catastral

	Edificabilidades m2/ m2				nº de plantas
	Vivienda	Comercio	Oficinas	Industria	n
Ensanche unifamiliar	0,75	0,25	-	-	2

El valor de repercusión comercial fijado en la ponencia es un 25% más del valor de repercusión residencial y el valor de repercusión fijado para garajes bajo rasante es el 20% del valor de repercusión residencial.

FICHA DE RESULTADOS

- Determinar los valores aplicables por usos correspondientes a la zona valor que se aplica a la parcela, según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2005.

ZONA DE VALOR	VALORES DE REPERCUSION										REDUCCION		
	Viv	Com	Of	Ind	Tur	Gar/Tras /Anejos	Otros	Zona verde	Equ	GB	V.Inic	UA	NU

- Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles del año 2006, indicando fecha de efectos.

Inmueble	Valor catastral	Fecha de efectos

- Valor catastral resultante del procedimiento de regularización catastral de los inmuebles el año 2013, indicando fecha de efectos.

Inmueble	Valor catastral	Fecha de efectos

4. Determinar los valores aplicables por usos correspondientes a la zona valor que se aplica a la parcela, según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2015.

ZONA DE VALOR	VALORES DE REPERCUSION										REDUCCION		
	Viv	Com	Of	Ind	Tur	Gar/Tras /Anejos	Otros	Zona verde	Equ	GB	V.Inic	UA	NU

5. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles del año 2016, indicando fecha de efectos.

Inmueble	Valor catastral	Fecha de efectos