



28 de abril de 2016.

## **ENUNCIADO DEL TERCER EJERCICIO SUPUESTO DE DICTAMEN PERICIAL**

---

La Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 20 de julio de 2015, inicia el procedimiento de comprobación del valor de transmisión de una parcela de terreno, a efectos de determinar la ganancia patrimonial obtenida a partir de la declaración de la Renta 2014 de un contribuyente.

La parcela tiene una superficie de 4.000 m<sup>2</sup> y el valor declarado de la transmisión, que fue efectuada el 20 de diciembre de 2014, es de 950.000 €

Dicha parcela forma parte de los terrenos delimitados por un Plan Parcial, el cual está integrado en un sector de planeamiento de un municipio.

La configuración de la parcela es la que resulta del proyecto de reparcelación, una vez producidas las cesiones correspondientes, lo que se ha tenido en cuenta al determinar el aprovechamiento de dicha parcela.

La representación gráfica de la parcela es un rectángulo de 80 m x 50 m, que forma una manzana independiente con acceso a la calle por todos sus linderos (ver anexo). La parcela permite su división o segregación en parcelas menores.

**Se solicita la comprobación del valor declarado de la parcela en el momento de la transmisión, precisando:**

- a. Valor comprobado de la parcela.**
- b. Metodología de valoración utilizada**
- c. Valor en venta corregido en función de la fuente, de las muestras observadas (en €/m<sup>2</sup>).**
- d. Valor en venta a nuevo del producto medio de las muestras observadas (en €/m<sup>2</sup>).**
- e. Coste de la construcción a nuevo del producto medio de las muestras observadas (en €/m<sup>2</sup>).**

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



## ANEXO

### DATOS DE PLANEAMIENTO

El sector en el que se encuentra el Plan Parcial se halla ocupado por la edificación en al menos un 30% de su superficie y en él se dan las siguientes condiciones

**Clase de suelo:** urbanizado

**Uso admisible:** Residencial

**Tipología:** unifamiliar, pareada o en hilera

**Superficie de la parcela en el proyecto de reparcelación:** 4.000 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad de parcela:** 2.880 m<sup>2</sup>

**Parcela mínima:** 250 m<sup>2</sup>

**Ancho de parcela mínimo:** 5 m

**Retranqueos:** frontal 5 m, en todo caso no menor de 10 m respecto a eje vial

No medianeros 3 m

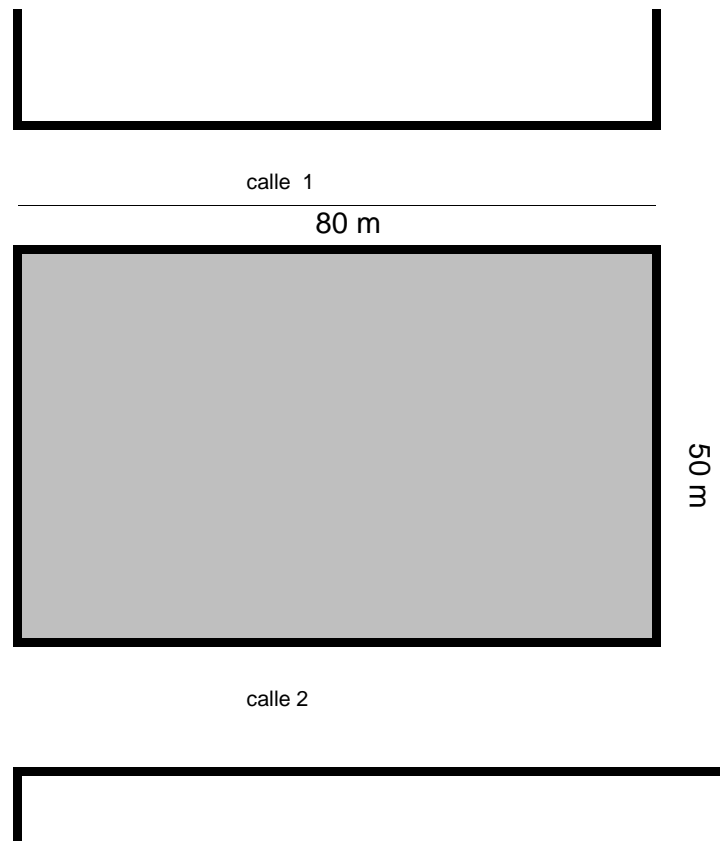
Medianeros, 0 m

**Ocupación máxima:** 60%

**Altura máxima:** 2 plantas o 7 m

No se contabilizan sótanos, bajo cubiertas, destinados a garaje, cuartos de maquinaria, basura o trasteros.

### GRÁFICO DE LA PARCELA OBJETO DE COMPROBACIÓN





### **DATOS CATASTRALES**

Ponencia de 2011-efectos 2012

MBC1: 700

MBR1: 1700

Zona de valor a la que pertenece el sector: R31

Valor catastral 2014: 950.000 €

### **DATOS DE PROMOCIONES EN LA ZONA**

Los costes de ejecución material de la construcción para los parámetros de la zona suponen en torno al 30 % del precio de venta.

Los gastos y beneficios del constructor alcanzan el 20% del coste de ejecución material.

Los honorarios profesionales, tasas y licencias suponen el 10% del coste de ejecución material

Los gastos y beneficios del promotor suponen el 40% de los costes totales de suelo y construcción.

### **INFORMACION DE MERCADO**

El municipio se encuentra una zona de dinámica inmobiliaria alta, que desde el año 2007 hasta 2015 ha sufrido un descenso continuado y pronunciado en los valores de mercado, si bien en el último trimestre de 2014 ya se apreciaba una cierta estabilidad de los valores que se ha confirmado a lo largo de 2015, incluso con zonas con ligeros incrementos de venta de viviendas de segunda mano.

La promoción de vivienda libre de obra nueva ha estado prácticamente paralizada hasta finales de 2014, momento a partir del cual se empieza a observar un ligero incremento en los visados de proyectos y la concesión de licencias de obra.

### **TESTIGOS OBSERVADOS:**

Se han obtenido muestras de mercado de parcelas con superficies entre 200 y 300 m<sup>2</sup>, 6 en el mismo sector y 2 en sectores colindantes, con las siguientes características:

datos	muestra 1	muestra 2	muestra 3	muestra 4	muestra 5	muestra 6	muestra 7	muestra 8
fecha	13 abril 2014	20 diciembre 2013	18 marzo 2014	15 enero 2014	10 febrero 2014	10 febrero 2014	15 enero 2014	18 marzo 2014
tipo	unifamiliar adosado 4 dormitorios	unifamiliar adosado 4 dormitorios	unifamiliar adosado 4 dormitorios	unifamiliar pareado 3 dormitorios	unifamiliar, aislada 4 dormitorios	unifamiliar, aislada 4 dormitorios	unifamiliar pareado 5 dormitorios	unifamiliar pareado 4 dormitorio
antigüedad	5-10 años	15-20 años	10-15 años	20-25 años	10-15 años	5-10 años	4- años	5-10 años
calidad edificación	media	media	media	media	media	media	media	media
estado conservación	bueno	regular	bueno	regular	bueno	bueno	bueno	bueno
f fuente	portal de internet	particular	valores obtenidos de escrituras de compraventa	particular	particular	particular	valores obtenidos de escrituras de compraventa	particular
valor oferta	420.000	275.000	410.000	250.000	400.000	720.000	375.000	420.000
superficie construida	180	160	200	220	175	220	175	190



**FICHA DE RESULTADOS**

<b>PREGUNTA</b>	<b>RESULTADOS</b>
<b>a.</b> <b>Valor comprobado de la parcela</b>	
<b>b.</b> <b>Metodología de valoración utilizada</b>	
<b>c.</b> <b>Valor en venta corregido en función de la fuente, de las muestras observadas (en €/m<sup>2</sup>).</b>	
<b>d.</b> <b>Valor en venta a nuevo del producto medio de las muestras observadas (en €/m<sup>2</sup>).</b>	
<b>e.</b> <b>Coste de la construcción a nuevo del producto medio de las muestras observadas (en €/m<sup>2</sup>).</b>	



28 de abril de 2016.

## ENUNCIADO DEL TERCER EJERCICIO SUPUESTO DE VALORACION CATASTRAL

---

El municipio X está situado en la provincia Z. Tiene una población aproximada de 95.000 habitantes, está a 80 km. de la capital de la provincia. Puede considerarse como de los municipios importantes de la provincia después de la capital, y es un municipio que la Dirección General del Catastro ha clasificado como de dinámica inmobiliaria media-alta.

En el municipio se realizó un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con efectos el año 2010. En el **ANEXO I** figuran los criterios de valoración.

A la fecha de efectos del procedimiento de valoración las dos parcelas descritas a continuación están ubicadas en suelo rústico:

Parcela A, propiedad del señor T, con una superficie 5.000 m<sup>2</sup>. El valor catastral de la finca rústica para el año 2009 es de 175 €

Parcela B, propiedad del señor H, con una superficie 10.000 m<sup>2</sup>. El valor catastral de la finca rústica, considerando improductivo el suelo ocupado por las construcciones, para el año 2009 es de 450 €. En la parcela existe una nave agrícola de carácter indispensable para la explotación de la parcela, con los siguientes datos:

Nave de una planta. Superficie construida: 250 m<sup>2</sup>. Fecha de construcción: 1985.  
Categoría: media-baja.

En octubre de 2010, el Ayuntamiento del municipio X comunica a la Gerencia que ha aprobado definitivamente un nuevo Planeamiento, ampliando la delimitación de suelo existente, y que incorpora dos sectores de suelo urbanizable sectorizado: Sector I y Sector II.

La parcela A forma parte del Sector I y la parcela B forma parte del Sector II.

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

Por ello, solicita que se incorporen ambos sectores y proceda a su valoración.

La Gerencia en 2011 realiza un Ponencia de Valores Parcial en la que incorpora ambos sectores y posteriormente procede a su valoración. En el **ANEXO III** figuran los criterios de valoración.



En abril de 2012 se aprueba un Plan Parcial y la reparcelación del Sector I, posteriormente se finalizan el proyecto de urbanización en el mes de enero de 2013 y una construcción en la Parcela A en el mes de octubre de 2013 (descrita en el **ANEXO IV**).

En el mes de julio de 2015, el Ayuntamiento solicita a la Gerencia que se inicien los procedimientos necesarios para el cumplimiento de la reciente modificación legislativa.

**Se pide:**

- 1. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles descritos como parcela A y parcela B, indicando fecha de efectos.**
- 2. Determinar los valores, en €/m<sup>2</sup> de repercusión o unitario, por usos correspondientes a las zonas de valor establecidas en el municipio, según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2009, y los coeficientes de Gastos y Beneficios que se aplican.**
- 3. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial de los inmuebles descritos como parcela A y parcela B, indicando fecha de efectos.**
- 4. Determinar los valores, en €/m<sup>2</sup> de repercusión o unitario, por usos correspondientes a las zonas de valor aplicables a los Sectores I y II, según los criterios definidos en la ponencia parcial aprobada en 2011, y los coeficientes de Gastos y Beneficios que se aplican.**
- 5. Valor catastral del inmueble de la parcela A a 1 de enero de 2014.**
- 6. Tipo o tipos de procedimientos de valoración a realizar a partir del mes de julio de 2015, indicando fecha de efectos.**
- 7. Valor catastral de los inmuebles de la parcela A y de la parcela B resultantes del o de los procedimientos de valoración realizados a partir del mes de julio de 2015.**

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



## ANEXO I

### Ponencia de valores Total 2009

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

MBR4  
MBC2

Las Zonas de Valor de la Ponencia de Valores se asignaron según los criterios previstos en la circular de Ponencias correspondiente, y son: R30, R32, R35, R36, U44.

El valor de repercusión comercial establecido en la ponencia para todas las zonas de valor es un 25% más del valor de repercusión residencial; y el valor de repercusión establecido para garajes es el 20% del valor de repercusión residencial.

## ANEXO II

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		
<b>Total Sector</b>		<b>19.500</b>	<b>-</b>	<b>11.125</b>
<b>Edificabilidad bruta del Sector I</b>		<b>0,35 m2/m2</b>		

Sector suelo urbanizable	Usos	Superficie m2	Edificabilidad m2/m2	Aprovechamiento m2
SECTOR II	RESIDENCIAL	27.000	0,60	16.200
	ZONAS VERDES	4.500	-	
	VIALES	3.000		
<b>Total Sector</b>		<b>31.500</b>	<b>-</b>	<b>16.200</b>
<b>Edificabilidad bruta del Sector II</b>		<b>0,25 m2/m2</b>		



### ANEXO III

#### Ponencia de valores Parcial 2011

La zona de valor colindante con el Sector I es R32 y la colindante con el Sector II es R36.

El valor de repercusión comercial establecido en la ponencia para todas las zonas de valor es un 15% más del valor de repercusión residencial; y el valor de repercusión establecido para garajes es el 10% del valor de repercusión residencial.

#### Edificabilidades tenidas en cuenta a efectos de la valoración catastral

	Edificabilidades m2/ m2				nº de plantas
	Vivienda	Comercio	Oficinas	Industria	n
<b>Sector I.</b>	0,75	0,25	-	-	2
<b>Sector II.</b>	0,60	0,30	-	-	2

### ANEXO IV

#### Declaración de alteración física de la construcción.

Fecha de presentación de la declaración: 10 de diciembre de 2013

Fecha del certificado final de obra: 5 de octubre 2013

Superficie de suelo: 300 m2

Datos de construcción:

- Tipología: Vivienda unifamiliar pareada.
- Categoría construcción asignada: media.
- Superficies construidas:
  - Superficie vivienda Planta baja: 120 m2.
  - Superficie garaje Planta bajo rasante: 60 m2
  - Superficie vivienda Planta primera: 100 m2.
  - Superficie terraza descubierta Planta primera: 20 m2.





**FICHA DE RESULTADOS**

1. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles descritos como parcela A y parcela B, indicando fecha de efectos.

Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral parcela A	
Valor catastral parcela B	

2. Determinar los valores, en €/m<sup>2</sup> de repercusión o unitario, por usos correspondientes a las zonas de valor establecidas en el municipio, según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2009, y los coeficientes de Gastos y Beneficios que se aplican.

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

--

3. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial de los inmuebles descritos como parcela A y parcela B, indicando fecha de efectos.

<b>PARCELA A</b>	
Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	



<b>PARCELA B</b>	
Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	

4. Determinar los valores, en €/m<sup>2</sup> de repercusión o unitario, por usos correspondientes a las zonas de valor aplicables a los Sectores I y II, según los criterios definidos en la ponencia parcial aprobada en 2011, y los coeficientes de Gastos y Beneficios que se aplican.

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 del inmueble de la parcela A a 1 de enero de 2014.

<b>PARCELA A</b>	
Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	



6. Tipo o tipos de procedimientos de valoración a realizar a partir del mes de julio de 2015, indicando fecha de efectos.


7. Valor catastral de los inmuebles de la parcela A y de la parcela B resultantes del o de los procedimientos de valoración realizados a partir del mes de julio de 2015.

<b>PARCELA A</b>	
Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	

<b>PARCELA B</b>	
Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	