



SEGUNDO EJERCICIO. SUPUESTO DE DICTAMEN PERICIAL

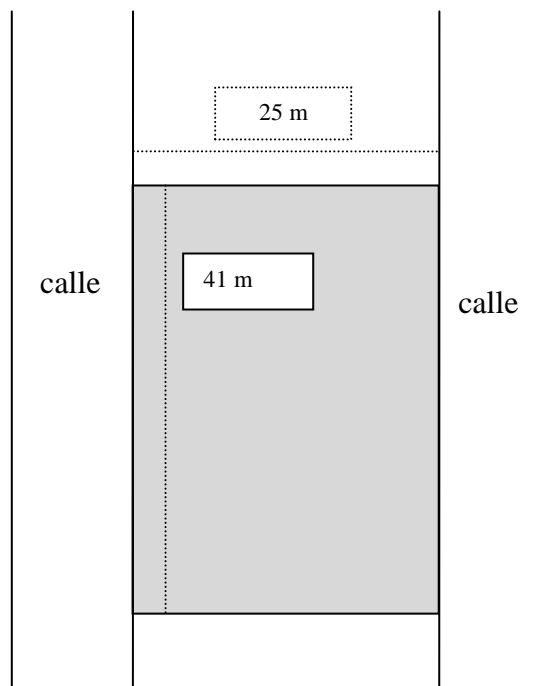
La Agencia Estatal de Administración Tributaria inicia, en diciembre de 2017, un procedimiento de comprobación de valores sobre la compraventa de un solar realizada en diciembre de 2016 y, a tal efecto, solicita al perito una valoración del bien transmitido.

Características del inmueble:

Solar edificable, de forma rectangular, de 25m x 41m, abierto a sendas calles en sus dos lados mayores.

Su edificabilidad es la resultante de las siguientes condiciones de parcela, sin superar en ningún caso los 4 m²/m²

- nº máximo de plantas SR: Baja + 8
- retranqueo mínimo: 5m sobre cada lado
- planta Baja: exclusivamente portal y servicios comunes
- uso: residencial en plantas 1 a 8 y admisible oficinas en plantas 1 y 2
- edificabilidad BR: totalidad de la parcela, sin límite de plantas.
- dotación mínima de plazas garaje: 2 por vivienda y 1 por cada 40 m², o fracción, de oficinas
- superficie necesaria, con comunes, por plaza de garaje: 32 m² BR



**Información de mercado:**

- el producto óptimo para la venta, en la fecha de valoración, son pisos u oficinas de calidad alta, de 120 m² de superficie construida incluidos comunes.
- el precio estimado de venta de viviendas se debe obtener de las muestras dadas, que son pisos de calidad alta, de los que se aportan datos de escritura u oferta (fuente, fecha, superficie e importe) y datos añadidos por el perito (fecha de construcción, superficie en Catastro, valor mínimo de referencia de la comunidad autónoma a efectos de ITP y proximidad al solar)

MUESTRA	FUENTE	FECHA	SUP EN FUENTE	IMPORTE	FECHA CONSTRUC	SUP EN CATAST	VALOR MÍN ITP	ZONA
1	escritura	jun-16	130	385.000,00	dic-14	126	308.700,00	
2	escritura	dic-17	120	355.000,00	dic-15	120	300.000,00	alejada
3	escritura	dic-16	121	290.400,00	dic-08	121	290.400,00	
4	escritura	jun-17	120	350.000,00	dic-09	120	288.000,00	
5	escritura	jun-16	135	358.000,00	dic-15	130	325.000,00	
6	escritura	dic-15	140	352.000,00	jun-15	134	335.000,00	alejada
7	escritura	dic-16	120	300.000,00	dic-15	120	300.000,00	
8	escritura	dic-17	125	383.000,00	jun-14	118	289.100,00	
9	oferta internet	dic-17	140	460.000,00	dic-14	125	306.250,00	alejada
10	oferta internet	dic-17	135	450.000,00	dic-15	125	312.500,00	

- la evolución del mercado, durante todo el periodo de las muestras, es un incremento de precios del 6% anual.
- el precio estimado de venta de oficinas, a la fecha interesada, es de 2.500 euros/m² construido con comunes.
- el precio estimado de venta de cada plaza de garaje, a la fecha interesada, es de 22.000 euros.
- los costes de ejecución material de la construcción estimados son: 650 euros/m² para residencial; 500 euros/m² para oficinas; 350 euros/m² para BR garajes. Se estiman como gastos y beneficios del constructor el 19% del cem. Los gastos de construcción del promotor se estiman en el 16% del cem.
- los costes de promoción se estiman en un 15% del valor en venta del producto.
- como beneficios del promotor pueden emplearse los mínimos establecidos en la ECO 805/2003, según los tipos de inmueble.

Datos de Catastro sobre la parcela:MBC1=700€/m²R15 de 2016=1176€/m²



Se pide determinar el valor del inmueble, razonando:

- las normativas consideradas en la valoración, señalando si su aplicación es preceptiva. En particular la legislación del suelo (RDL 7/2015 Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo) y la Orden ECO 805/2003.
- la metodología empleada.
- los criterios de selección, ajuste y ponderación de las muestras.
- la edificación a promover según la hipótesis empleada de mayor y mejor uso.
- El contraste del valor obtenido con el que resultaría aplicando la expresión de la Norma 16 del RD 1020/1993. Razone el motivo de la diferencia entre ambos.
- La diferencia del valor obtenido con el deducible de la zona de valor catastral.
- Descripción sucinta de las modificaciones que realizaría en la valoración, sin efectuar nuevos cálculos, en los siguientes supuestos, señalando en cada caso de qué información necesitaría disponer:
 - si, en la fecha de valoración, están pendientes parte de las obras de urbanización y el plazo previsible de inicio de la edificación es de tres años.
 - si existiera un edificio en estado de ruina en el terreno.
 - si existiera un derecho de superficie sobre el terreno.
 - si no dispusiera de muestras de venta sino de alquiler de viviendas.



HOJA RESUMEN, para la lectura pública del ejercicio:

Valor del suelo	
Precio estimado de venta de viviendas	
Metodología empleada	
Superficie construida vivienda	
Superficie construida de oficinas, en su caso	
Superficie total destinada a garaje	



SEGUNDO EJERCICIO. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

En la zona centro del territorio nacional se encuentra el municipio de Montedur, con una población de 100.000 habitantes. Para este municipio se aprobó una ponencia de valores total en el ejercicio 2010 que inicia un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el mismo ejercicio.

La ponencia se elaboró tomando en consideración el Plan General que fue aprobado y publicado íntegramente a finales de 2008.

Los módulos aprobados para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria para 2010 fueron **MBR3 = 800,00 €/m²** y **MBC1 = 700,00 €/m²**.

2010

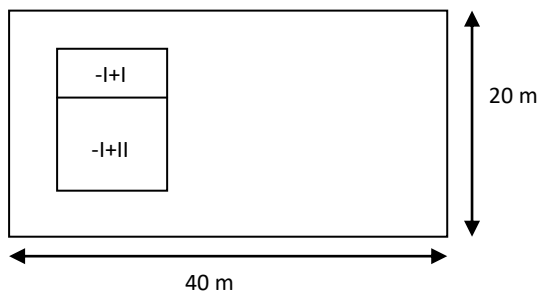
En el municipio existen tres parcelas que en el ejercicio 2010 presentaban las siguientes características:

PARCELA A

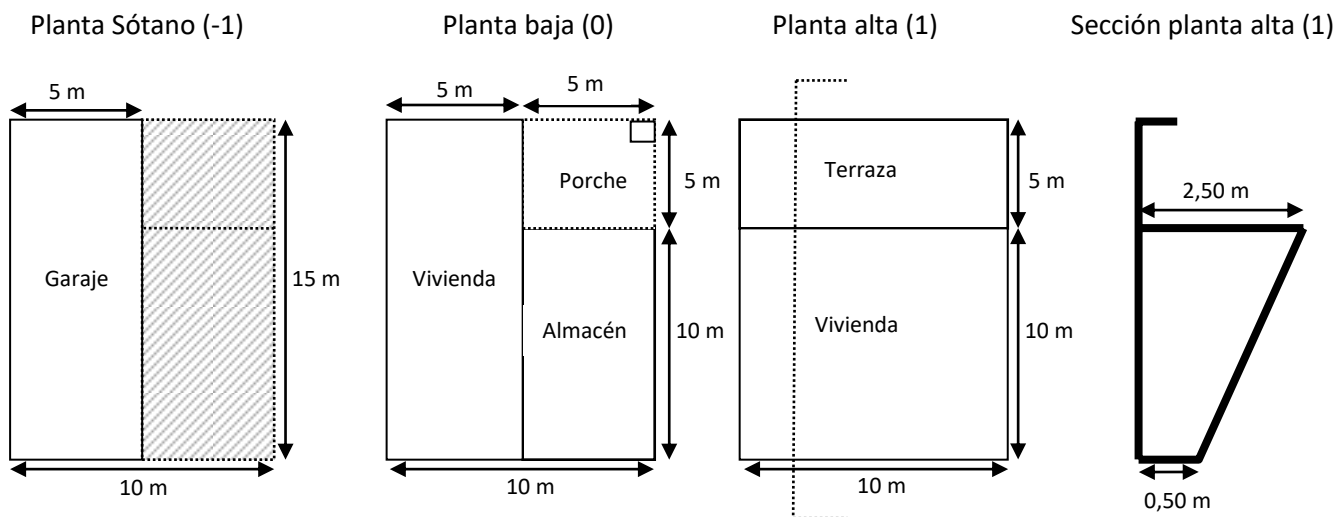
Se trata de una parcela con una construcción en tres plantas (una bajo rasante y dos sobre rasante). El planeamiento urbanístico clasifica el suelo en el que se ubica la parcela como suelo urbano.

Como resultado de la delimitación del suelo de naturaleza urbana recogido en la ponencia de valores total aprobada en 2010, la parcela presenta la totalidad de su superficie dentro de dicha delimitación.

La zona de valor establecida en la ponencia para la **parcela A es U35**, y el polígono en el que se ubica dicha parcela es el **003**.



La construcción se trata de una vivienda unifamiliar aislada de dos plantas y un sótano, con la siguiente distribución:





Planta sótano (-1):

Categoría 4
Estado de conservación normal
Fecha de certificado final de obra 20-6-1990

Planta baja (0):

Categoría 4
Estado de conservación normal
Fecha de certificado final de obra 20-6-1990

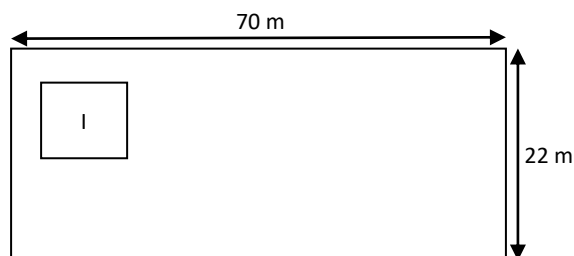
Planta alta (1):

Categoría 4
Estado de conservación normal
Fecha de certificado final de obra 30-06-2000

PARCELA B

La parcela presenta una construcción en una planta. El planeamiento urbanístico la clasifica en su totalidad como suelo no urbanizable.

Como resultado de la delimitación del suelo de naturaleza urbana recogido en la ponencia de valores total aprobada en 2010, la parcela presenta la totalidad de su superficie fuera de dicha delimitación.



La construcción ubicada en la parcela presenta las siguientes características:

Cafetería 70m² construidos
Categoría 9
Estado de conservación deficiente
Fecha de certificado final de obra 10-11-1985

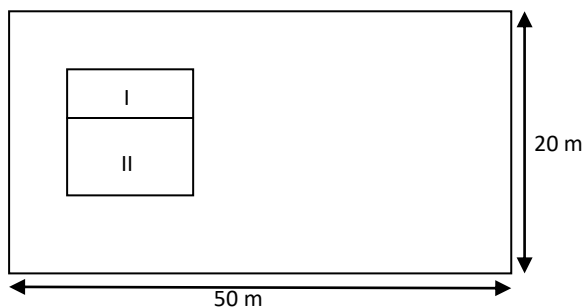
El valor de los cultivos rústicos que conforman el resto de la parcela no ocupada por la construcción en el ejercicio 2010 es de 5.500€.



PARCELA C

La parcela presenta una construcción en dos plantas (baja y primera). El planeamiento urbanístico clasifica el suelo como suelo no urbanizable.

Como resultado de la delimitación del suelo de naturaleza urbana realizado en la ponencia de valores total aprobada en 2010, la parcela presenta la totalidad de su superficie fuera de dicha delimitación.



Planta baja (0):

Almacén agrícola de 80m² construidos

Categoría 9

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 02-01-1995

Vivienda de 30m² construidos

Categoría 4

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 02-01-1995

Planta alta (1):

Vivienda de 75m² construidos.

Categoría 4

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 02-01-1995

El valor de los cultivos rústicos que conforman el resto de la parcela no ocupada por la construcción en el ejercicio 2010 es de 3.300€.



MINISTERIO DE HACIENDA

Tribunal calificador del proceso selectivo para el ingreso en el
Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública

DATOS DE LA PONENCIA TOTAL APROBADA EN 2010

ZONAS DE VALOR

Valores de repercusión por usos (€/m2 construido)

ZONA VALOR	VIV.	COM.	OFIC.	IND.	TUR.	GAR./AL M.	OTROS 2	ZONA VERDE	EQUIP.	V. UNIT.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
R25	1.028	1.130	1.130	1.028	1.130	110	514	971	668,20		0,60	0,80
R27	914	1.005	1.005	914	1.005	110	457	971	594,10		0,60	0,80
R29	800	1.500	880	800	880	110	400	971	520		0,60	0,80

VIV.: Vivienda.

COM: Comercial.

OFIC.: Oficinas.

IND: Industrial.

TUR.: Turístico.

GAR/ALM: Garajes/Almacén.

EQUIP: Equipamiento.

V.UNIT.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)

(*) Coeficientes aplicables para la valoración del suelo pendiente de desarrollo.

Valores unitarios (€/m2 suelo)

ZONA VALOR						VALOR UNITARIO	ZONA VERDE	EQUIP.	V. UNIT.	COEF.UA (*)	COEF.NU (*)
PU24						515	20,00	334,75	60,00	0,60	0,80
U24						515	20,00	334,75		0,60	0,80
U35						219	20,00	187,85		0,60	0,80

EQUIP: Equipamiento.

(*) Coeficientes aplicables para la valoración del suelo pendiente de desarrollo.

V.UNIT.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)

POLÍGONOS

DENOMINACIÓN		MBC (€/m2)	MBR (€/m2)	GB	VRB(€/m2)		VUB(€/m2)	
001	CASCO	700	800	1,40	R29	800		
002	ENSANCHE	700	800	1,40	R29	800		
003	RES.UNIFAM	700	800	1,40	R29	800	U35	219

VRB: Valor de repercusión básico en polígono (€/m2 construidos)

VUB: Valor unitario básico en polígono (€/m2 suelo)

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

Coeficiente de infraedificada: 0,30

Los criterios de aplicación de los coeficientes correctores de suelo y conjuntos recogidos en la ponencia de valores total, son los establecidos en la circular 12.04/04, de 15 de diciembre sobre Ponencias de Valores.



DATOS URBANÍSTICOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL APROBADO EN 2008

PARCELA A

Suelo clasificado como urbano.

Fachada mínima 10 m

Fondo máximo 40 m

Superficie mínima 300 m²

Uso residencial

Edificabilidad neta = 0,30 m²/m²

PARCELA B

Suelo clasificado como no urbanizable.

PARCELA C

Suelo clasificado como no urbanizable.

2012

En 2012 se publica una modificación de planeamiento, que clasifica parte del suelo no urbanizable donde se encuentra la parcela B, en suelo urbanizable sectorizado y lo incluye dentro del Sector I, cuyo uso predominante es el residencial destinado a viviendas de protección pública y con una edificabilidad bruta de 0,25 m²/m².

La fecha de aprobación de la modificación de planeamiento mencionada fue el 01-02-2012 y de publicación íntegra de la misma 20-03-2012.

2013

El 15-01-2013, se publica el Plan Parcial del Sector I, cuya fecha de aprobación fue el 30-11-2012.

2014

El 17-3-2014, se aprueba la Reparcelación del Sector I. Los datos resultantes de la parcela B son los siguientes:

Superficie de parcela: 1.000 m²

Datos urbanísticos:

Uso Residencial Colectivo en bloque abierto para vivienda de protección pública

Edificabilidad neta 0,40 m²/m² de uso residencial

Edificabilidad neta 0,10 m²/m² de uso comercial

El 4-12-2014, se finalizan las obras de urbanización del Sector I.



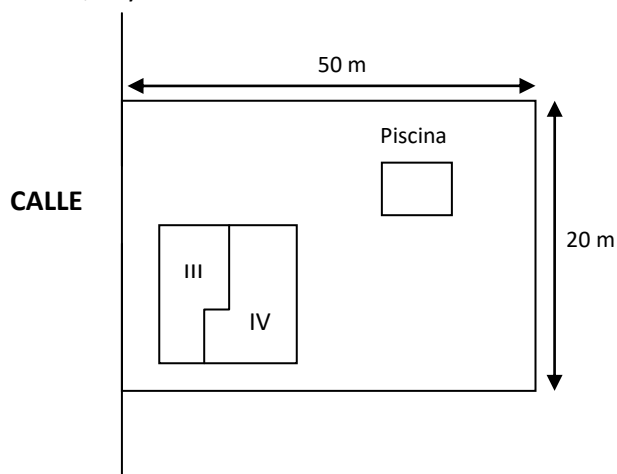
2016

La Gerencia Territorial en el ejercicio 2016, inicia las actuaciones precisas para adecuar la situación del municipio a la nueva modificación del planeamiento y resto de actuaciones urbanísticas realizadas, mediante dos Procedimientos Simplificados. Uno de ellos, permite la incorporación de la parcela B dentro de la delimitación del suelo de naturaleza urbana, y el otro permite la valoración de dicha parcela de acuerdo a la situación de desarrollo que presenta en 2016.

La publicación del acuerdo de inicio de ambos procedimientos se realiza el 15 de Diciembre de 2016, y los valores catastrales resultantes de ambos procedimientos simplificados se notifican en Marzo de 2017.

2017

En 2017 la Gerencia Territorial tramita una declaración de demolición de la construcción existente en la parcela B, presentada por el titular el 20-12-2016, cuya fecha de demolición declarada es el 15-02-2014. El valor catastral resultante se notifica al titular de la parcela en febrero del ejercicio 2017. Asimismo, se detecta la existencia de una serie de construcciones, y tras verificar desde la Gerencia que no ha sido presentada la correspondiente declaración de obra nueva, se inicia en junio de 2017 un procedimiento de inspección. En los trabajos de comprobación se aprecia que en existe un bloque de 5 viviendas, local comercial sin acondicionar en planta baja y piscina descubierta, en régimen de propiedad horizontal, cuya escritura de división horizontal fue otorgada por el promotor el 12-02-2016.



Las construcciones presentan las siguientes características:

Bloque de viviendas

Vivienda colectiva de protección pública en bloque abierto de cuatro plantas, la planta baja destinada a local comercial sin acondicionar y 3 plantas (1ª, 2ª y 3ª) donde se ubican 5 viviendas iguales (2 viviendas por planta en la 1ª y 2ª y una vivienda en la 3ª).

Los elementos comunes de la finca son el portal de acceso y escaleras, y la piscina descubierta.

El local comercial no participa en los elementos comunes de la división horizontal y todas las viviendas presentan el mismo coeficiente de participación en los elementos comunes de la finca.

Categoría 4

Certificado final de obra 9 de diciembre de 2015

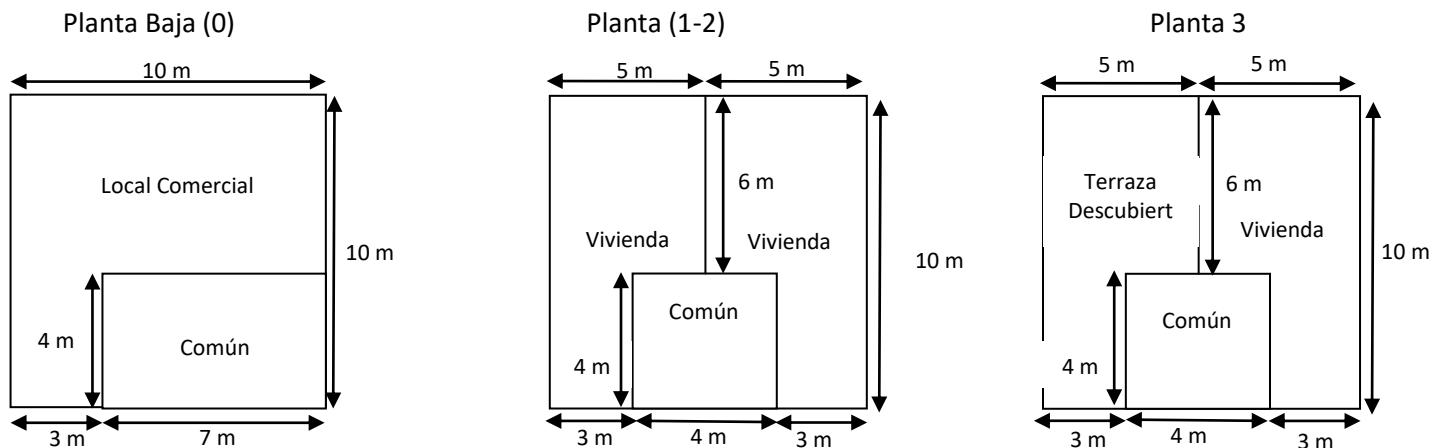
Estado de conservación normal



MINISTERIO DE HACIENDA

Tribunal calificador del proceso selectivo para el ingreso en el
Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública

La distribución del bloque de viviendas es la siguiente:



Piscina descubierta

Superficie construida 50 m²

Categoría 4

Certificado final de obra 9 de diciembre de 2015

Estado de conservación normal

El resultado de las actuaciones inspectoras son notificadas en enero de 2018.

Se solicita:

- ✓ Determinación de la clase (urbana/rústica) y valores catastrales de las parcelas A y C, resultantes del procedimiento de valoración colectiva de carácter general llevado a cabo en el municipio y los efectos tributarios de dicho procedimiento.
- ✓ Determinación de la clase (urbana/rústica) y valores catastrales con los que debería haber tributado la parcela B desde 2011 hasta el ejercicio actual (ambos inclusive), considerando las alteraciones descritas. En relación con el valor catastral de los distintos inmuebles que constituyen la división horizontal, se solicita en la hoja resumen únicamente el valor de la vivienda de la planta 3ª ("VIVIENDA") y del local comercial ("LOCAL COMERCIAL").
- ✓ Justificación de las decisiones adoptadas para su determinación.



HOJA RESUMEN, para la lectura pública del ejercicio:

Para la lectura pública del ejercicio, **se deberá cumplimentar debidamente los dos cuadros resumen que se muestran a continuación**, donde se consignarán:

CUADRO 1, los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva de carácter general, expresados con dos decimales, año de efectos tributarios de dichos valores, y la clase (U, urbana; R, rústica) de los inmuebles referenciados que constituyen las parcelas A y C derivada de dicho procedimiento.

CUADRO 2, los valores catastrales obtenidos, expresados con dos decimales, y la clase (U, urbana; R, rústica) del inmueble referenciado que constituye la parcela B, para cada uno de los años de efectos tributarios señalados en el cuadro. En este sentido se aclara, que cuando la parcela B, constituya un único inmueble, el valor catastral correspondiente se consignará en el campo de "VIVIENDA". A partir del ejercicio en el que se producen los efectos tributarios de la alteración que provoca la constitución de la división horizontal, se consignará en el campo correspondiente el valor catastral de los dos inmuebles solicitados en el enunciado (vivienda planta 3ª en "VIVIENDA" y el local comercial en "LOCAL COMERCIAL").

El opositor se limitará a leer estrictamente el contenido del cuadro, no siendo admisible ningún tipo de aclaración o explicación sobre la obtención de dichos valores, que deberán indicarse en el desarrollo del ejercicio.

CUADRO1

PROCEDIMIENTO	AÑO EFECTOS TRIBUTARIOS	PARCELA A		PARCELA C	
		V.CATASTRAL (€)	CLASE (U/R)	V.CATASTRAL (€)	CLASE (U/R)
PVCCG					

PVCCG: Procedimiento de valoración colectiva de carácter general iniciado con la aprobación de la ponencia de valores total.

CUADRO 2

AÑO EFECTOS TRIBUTARIOS	PARCELA B		
	V. CATASTRAL (€)		CLASE (U/R)
	VIVIENDA	LOCAL COMERCIAL	
2011			
2012			
2013			
2014			
2015			
2016			
2017			
2018			