



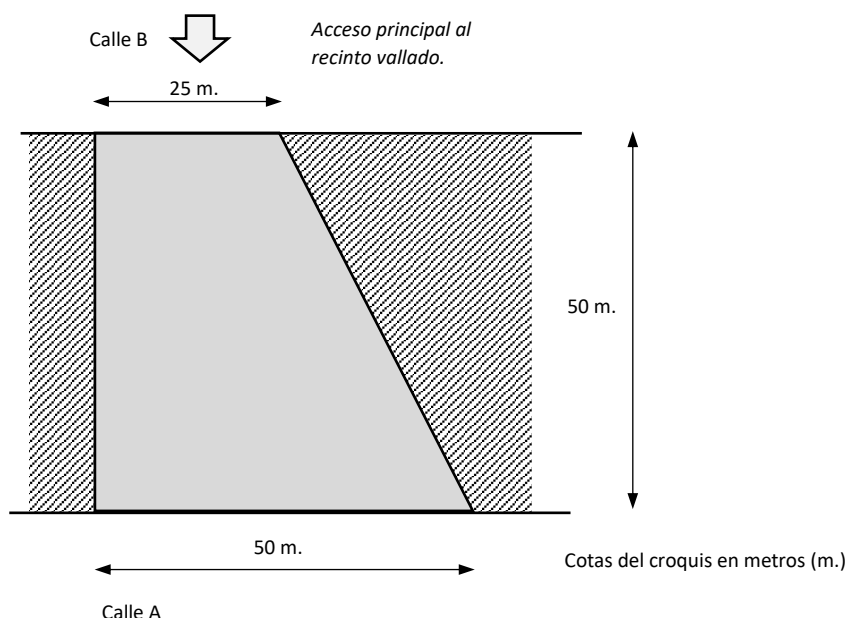
TERCER EJERCICIO.-SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL E INSPECCIÓN.-

- El opositor debe responder a todas las preguntas que se formulan en el enunciado del ejercicio, que adopta la forma de 7 problemas.
- Se responderán todas las preguntas en las hojas con papel copiativo, trasladando a la portada únicamente los resultados de aquellas 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.
- Los nombres de ciudades y regiones son ficticios. Se deberán resolver los supuestos conforme a la normativa catastral española que le sea de aplicación.
- En la resolución de los ejercicios se ha de tener en cuenta los datos de Ponencia de cada uno de los municipios que se incluyen como Anexo.
- Todos los problemas de este supuesto de valoración catastral e inspección tendrán la misma puntuación en el ejercicio.

Primera Certamen "Buenas Prácticas en la Valoración Catastral". Participas en representación de la Gerencia Territorial de Dagobah. Los enunciados de tus supuestos a resolver son los siguientes:

Supuesto 1.- ¡Valoración de suelos!

En el municipio de **Alderaan**, de la Gerencia Territorial de Dagobah, se ubica un solar en zona de ordenación de manzana cerrada, cuya descripción física se representa en el croquis a continuación. Teniendo en cuenta la misma y los datos de la Ponencia Vigente del municipio (*Ver Anexo Datos*)



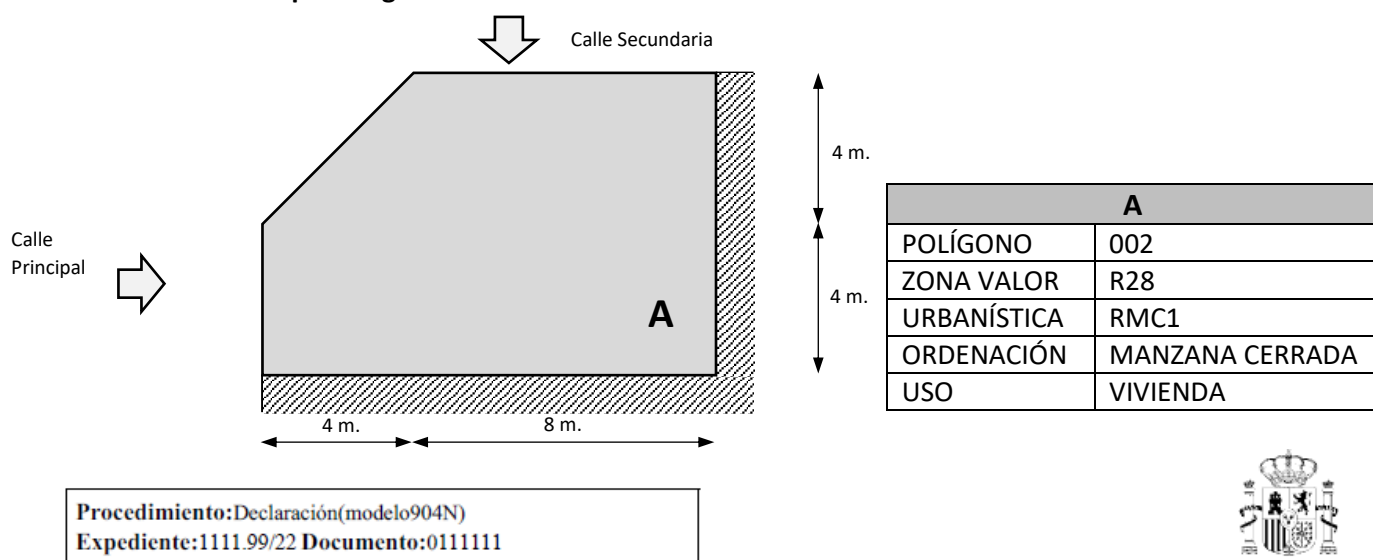
¿Cuál es el valor catastral del inmueble correspondiente al solar para el año 2022?

**Supuesto 2.-** Interpretación de una valoración!

En este supuesto, nos encontramos con un inmueble urbano sin construcción, solar ubicado en **Endor**, el cual se refleja en el croquis. Su propietario considera que la valoración catastral es anormalmente baja, comparada con otras similares adquiridas en las mismas fechas. 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 2022 y modificaciones a realizar para llegar al mismo.**



IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE																					
CLASE		REFERENCIA CATASTRAL				USO		SUPERFICIE DE SUELO (m²)		PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN											
URBANO		11111VK1111S0001YD				Suelo sin edif.		96		100,000000											
LOCALIZACIÓN								NÚMERO / PUNTO KILOMÉTRICO		BLOQUE / ESCALERA / PLANTA / PUERTA											
CL. PRINCIPAL ENDOR (DAGOBAH)								18 B													
TITULARES CATASTRALES																					
NIF/NIE		APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL					DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE			PORCENTAJE (%)											
X0101010P		BILLABA DEEPA					Propiedad Plena			100,00											
DATOS DE VALORACIÓN																					
PUBLICACIÓN DE LA PONENCIA		VALORES DE SUELO EN POLÍGONO				MÓDULOS BÁSICOS															
BOP / BOC / BOE / SEC		UNITARIO		REPERCUSIÓN		SUELO		CONSTRUCCIÓN													
FECHA		NÚMERO		VUB (€/m²)		VRB (€/m²)		MBR (€/m²)		MBC (€/m²)											
19-06-2009		144		191,00		933,00		800,000000		650,000000											
VALORACIÓN DEL SUELO																					
SUELO VALORADO POR UNITARIO																					
SUBPARCELA	SUPERFICIE (m²)	ZONA DE VALOR	COEFICIENTES CORRECTORES							COEFICIENTES CORRECTORES CONJUNTOS					G+B	RM	VALOR UNITARIO (€/m²)	VALOR (€)			
			A	B	C	D	E	F	G			J	K	L					M	N	
1	96	R28	1,15	1,00	1,00	0,33	0,80	1,00	1,00			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	0,50	933,00	13.596,42
TOTAL SUELO VALORADO POR UNITARIO												13.596,42									
TOTAL SUELO												13.596,42									
TOTAL SUELO ACTUALIZADO A 2022												16.905,79									
VALORES CATASTRALES																					
AÑO		VALOR CATASTRAL DEL SUELO (€)					VALOR CATASTRAL TOTAL (€)														
2022		16.905,79					16.905,79														

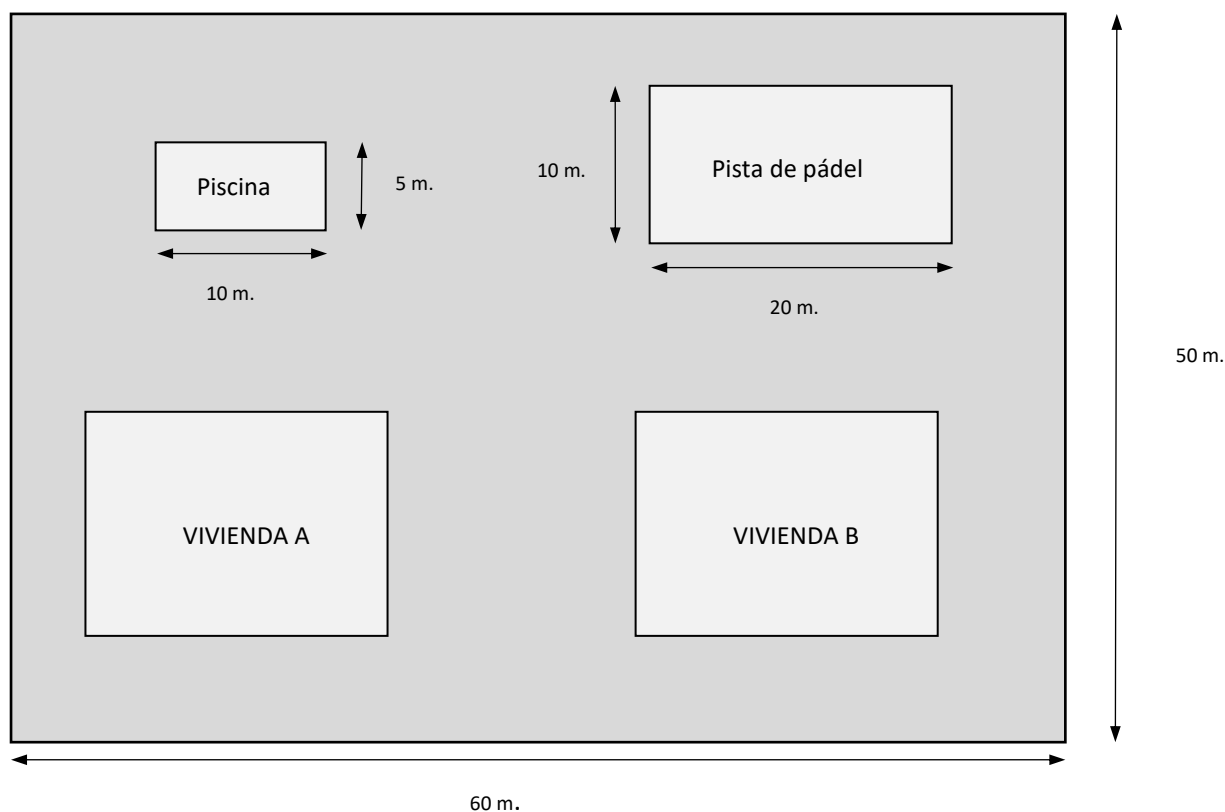


Supuesto 3.- ¡Valoración de inmuebles con comunes!

En una parcela catastral del municipio de **Endor**, se ubican dos viviendas idénticas, cada una perteneciente a un titular catastral diferente, compartiendo, sin embargo, la piscina y la pista de pádel. Los coeficientes de participación de la división horizontal son:

- Titular catastral A: 30%
- Titular catastral B: 70%

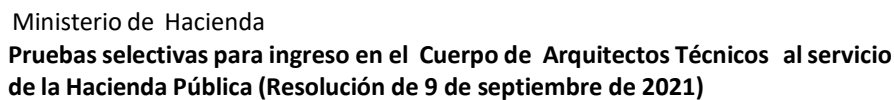
El solar se encuentra enclavado en una zona de vivienda residencial unifamiliar, a la que la ponencia de valores vigente asignó una zona de valor U42. La construcción de las viviendas finalizó en el año 1990, sin embargo tanto la piscina como la pista de pádel se finalizaron en el año 2016.



Datos relativos a las viviendas: Desarrolladas en dos alturas de 200 m² cada una (50 m² en planta baja están destinadas a garaje, 25 m² a un porche cubierto y abierto por tres de sus lados, y el resto de superficie, tanto en planta baja como alta se destina a uso de vivienda). Categoría superior a la media sin llegar a ser de lujo y buen estado de conservación debido a las constantes obras de conservación y mantenimiento (algunas de ellas sujetas a licencias de obra menor)

Teniendo en cuenta los datos constructivos mencionados, los físicos representados en el croquis adjunto y la ponencia vigente en el municipio, (Ver Anexo Datos),

¿Cuál es el valor catastral de ambos inmuebles para el año 2022?



En el municipio de **Endor**, el propietario de la finca descrita expone que el valor de su inmueble es muy elevado, argumentando que está claramente infraedificada. Dicho propietario establece en la misma un 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 2022?**



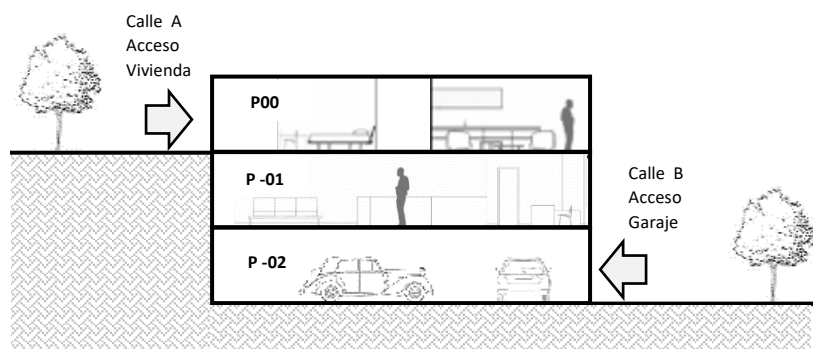
Supuesto 5.- ¡Valoración de inmueble peculiar!

Uno de los vecinos ilustres de **Endor** es un conocido youtuber, cuya vivienda es la que se pretende valorar en este supuesto. Dicha casa tiene una planta completamente rectangular (6x15 m²) y se desarrolla en tres alturas aprovechando el desnivel del terreno.

Consta de dos accesos: acceso a la vivienda por la calle A y acceso al garaje por la calle B. La finca donde se ubica la construcción se encuentra toda ella dentro de la zona R28 y urbanística RMC2 de la Ponencia de Valores vigente.

La construcción es del año 2020, con calidades de lujo (sin llegar a la excelencia) y se distribuye del siguiente modo:

- Planta 00** destinada completamente al uso vivienda, con amplio salón con mirador al valle de Endor.
- Planta -1** comparte a mitad el uso vivienda con un despacho profesional para el desarrollo de su actividad.
- Planta -2** destinada completamente a garaje, albergando su colección de coches de época.

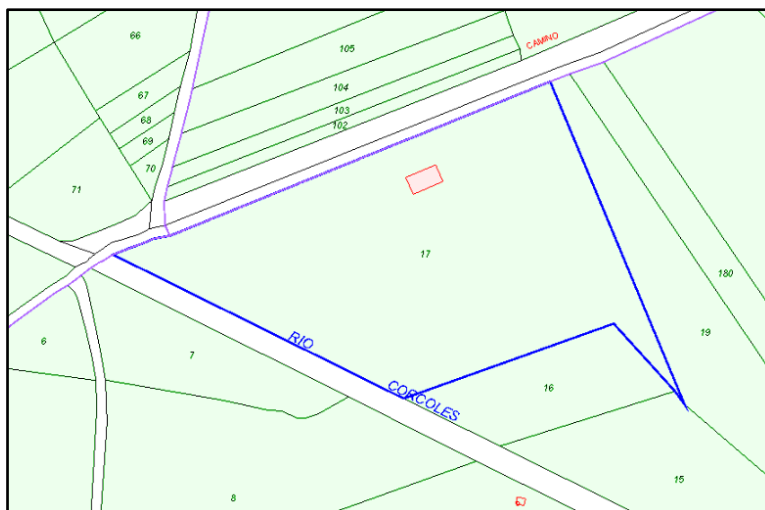


¿Cuál es el valor catastral del inmueble en el año 2022?



Supuesto 6.- ¡Valoración rústica!

La parcela 17 del polígono 16 del Municipio de **Naboo** está clasificada a efectos catastrales, como un inmueble de naturaleza rústica.



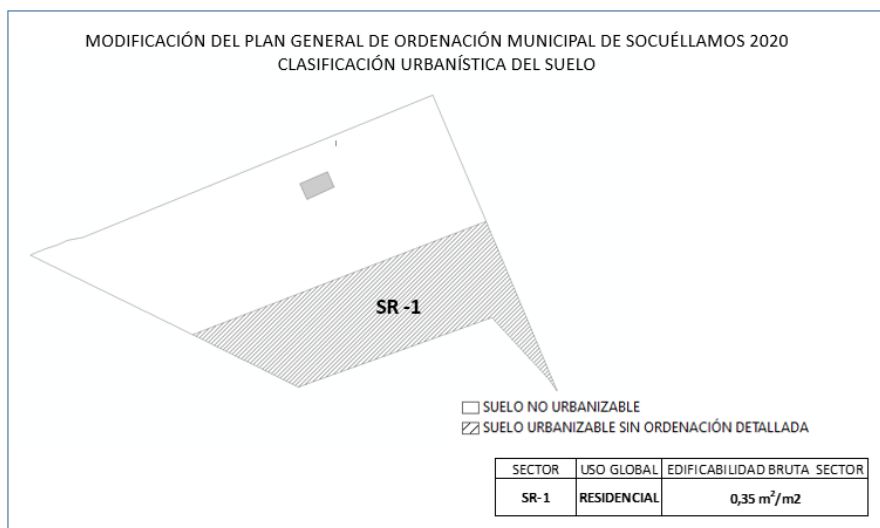
Las características catastrales de la parcela antes de la realización del procedimiento simplificado (que se mencionará más adelante) y que podían consultarse libremente a través de la Sede electrónica del Catastro eran las siguientes:

- **Superficie suelo parcela:** 21.693 m²
- **Cultivo**, existe una sola subparcela.
Subparcela "0" de 21.548 m² con el Cultivo/aprovechamiento: V- "Viñedo vinificación" e Intensidad Productiva 04.
- **Construcción**, en la parcela existe la siguiente edificación
Almacén agrícola de una planta, indispensable para el desarrollo de la explotación.
Tipología 2.1.3 y categoría 8
Estado de conservación normal.
Superficie construida 145 m².
Fecha de finalización de la construcción: 7 de julio de 2006.

En 2013 (con fecha de efectos 1 de enero de 2014) se llevó a cabo en el municipio un procedimiento de valoración colectiva de carácter general de bienes inmuebles urbanos. Como consecuencia de dicho procedimiento, al municipio se le asignó el Módulo Básico de Repercusión 4 (MBR4) y el Módulo Básico de Construcción 5 (MBC5). En el Plan General de Ordenación Municipal (PGOUM) de **Naboo** vigente en el momento de la aprobación de la Ponencia Total de valores, la parcela está clasificada como no urbanizable.



El 10 de marzo de 2020 tuvo lugar la aprobación definitiva de la modificación del referido PGOUM (fecha de publicación 22 de abril de 2020), y como consecuencia de ello, parte de la superficie de la parcela, en concreto 7.423 m², quedan incluidos en el sector SR-1, de suelo urbanizable sin ordenación detallada, conforme a los siguientes datos:



Durante ese mismo año y con el objetivo de adaptar la valoración catastral a las nuevas circunstancias urbanísticas del inmueble, se inicia un procedimiento simplificado de valoración colectiva, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 30.2 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

¿Cuál es el valor catastral del inmueble en el año 2021?

Teniendo en cuenta que:

- Únicamente se utilizarán aquellos coeficientes correctores del valor de la construcción y del suelo para los que el enunciado aporte datos.
- El coeficiente de referencia al mercado es 0,5.
- El tipo evaluatorio que corresponde a la calificación catastral de viñedo con intensidad productiva 4 en Naboo, es de 147,49 €/hectárea.
- Que el cultivo existente en la parcela, la intensidad productiva y tipo evaluatorio son los mismos antes y después del procedimiento simplificado.
- Las cuantías de los módulos MBR y MBC, de acuerdo a la Orden EHA/1213/2005 conforme a la que se elaboró la ponencia de valores vigente en el municipio, son:

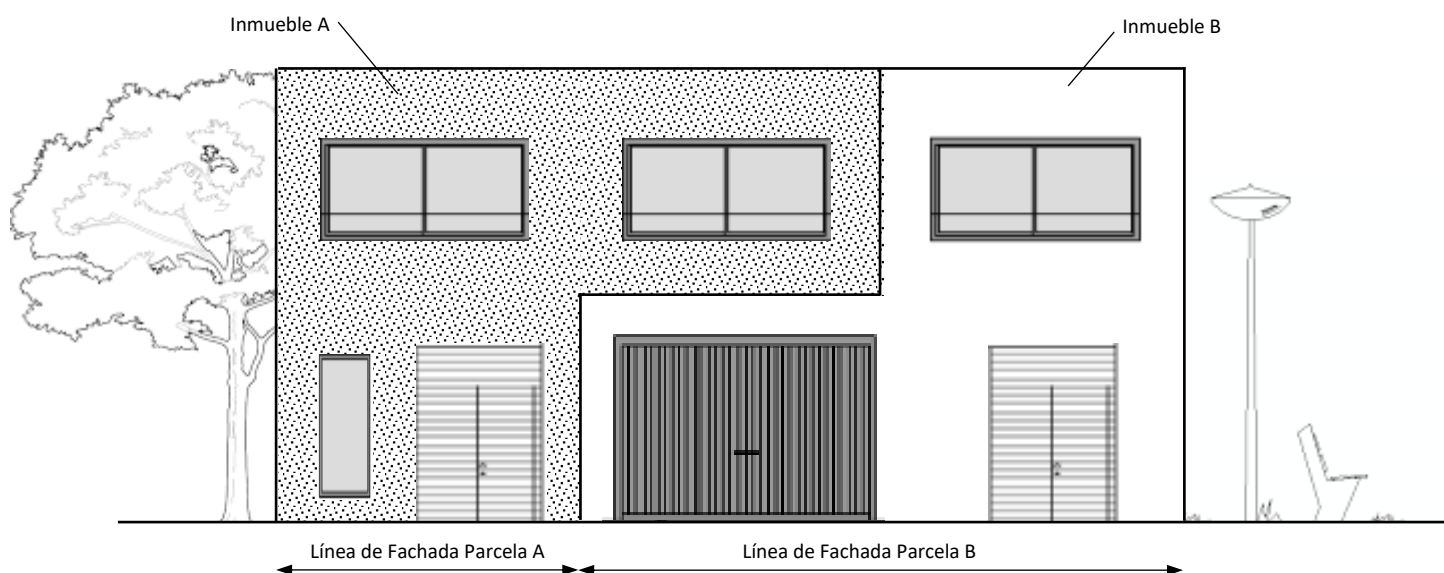
MBR	Valor de Repercusión (€/m ²)	MBC	Valor de Construcción (€/m ²)
MBR-1	1.700,00	MBC-1	700
MBR-2	1.200,00	MBC-2	650
MBR-3	800,00	MBC-3	600
MBR-4	450,00	MBC-4	550
MBR-5	210,00	MBC-5	500
MBR-6	100,00	MBC-6	450
MBR-7	37,80	MBC-7	400



Supuesto 7.- ¡Problema conceptual!

En un municipio cualquiera, con Ponencia aprobada en 2009, (pudiera ser **Endor**) se presentan dos inmuebles con las mismas características físicas (superficie construida, tipología, calidad, estado de conservación...) y ubicados en la misma zona de valoración y urbanística. Los inmuebles ocupan la totalidad de las parcelas sobre las que se ubican, las cuales cumplen todos los parámetros urbanísticos sin que tengan que ser apreciados o minusvalorados por ellos.

Con la disposición en alzado que se refleja en el croquis, **¿Existe diferencia de valor catastral entre ambos? Explique justificadamente la respuesta y casuística/s probable/s. Determine y argumente cuál sería la valoración más adecuada para el planteamiento propuesto.**



...finaliza tu intervención en el Certamen, con la satisfacción de haberlo hecho lo mejor que has podido. ¡Suerte!...

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	2011/22
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:

- 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 DE DAGOBAH

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

Año Ponencia Total: 2002

POL	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe	VRB	Importe
001	Uno	6	364,81	7	30,65	1,3					
002	Dos	6	364,81	7	30,65	1,3					
...					

DATOS VIA/TRAMO

Vía	Tramo	Ponencia	Denominación	Polígono	Urbanística	Coste Urb	Valor Unitario
11	01	2002	CALLE A	001	1		40,00
22	01	2002	CALLE B	001	2		50,00

URBANÍSTICA

EDIFICABILIDADES									PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Urbanística	Viv.	Com.	Ofi.	Ind.	Tur.	Ot1	Ot2	Ot3	Fachada min.	Fondo	Spf Min	NPlantas Max
1	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5000	10	300	3,00
2	1,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5000	30	150	2,00

NOTAS DE PONENCIA

Mun.	Ident	Tipo	Aprobación	Efectos	CMV	Normas	Situación	Publicación	BOE	Coef.Infraed
229	2002	T	2002	2003	2000	1993	Activa	19-06-2002	154	

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

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:

- 2015: 1,06
- 2016: 1,06
- 2017: 1,03

GERENCIA TERRITORIAL DE DAGOBAH

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

Año Ponencia Total: 2009

Población 2009: 9.799 hab. Actual: 10.525 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	

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. Inic.	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

	EDIFICABILIDADES											PARAMETROS URBANÍSTICOS									
ZV.	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	900	10	90	2,0	
R28	RMC2	4,00										RES.MULT4PL	UU	RC	CX	1	600	15	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.

-No existen en este municipio, coeficientes de actualización de valores en virtud del artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.