

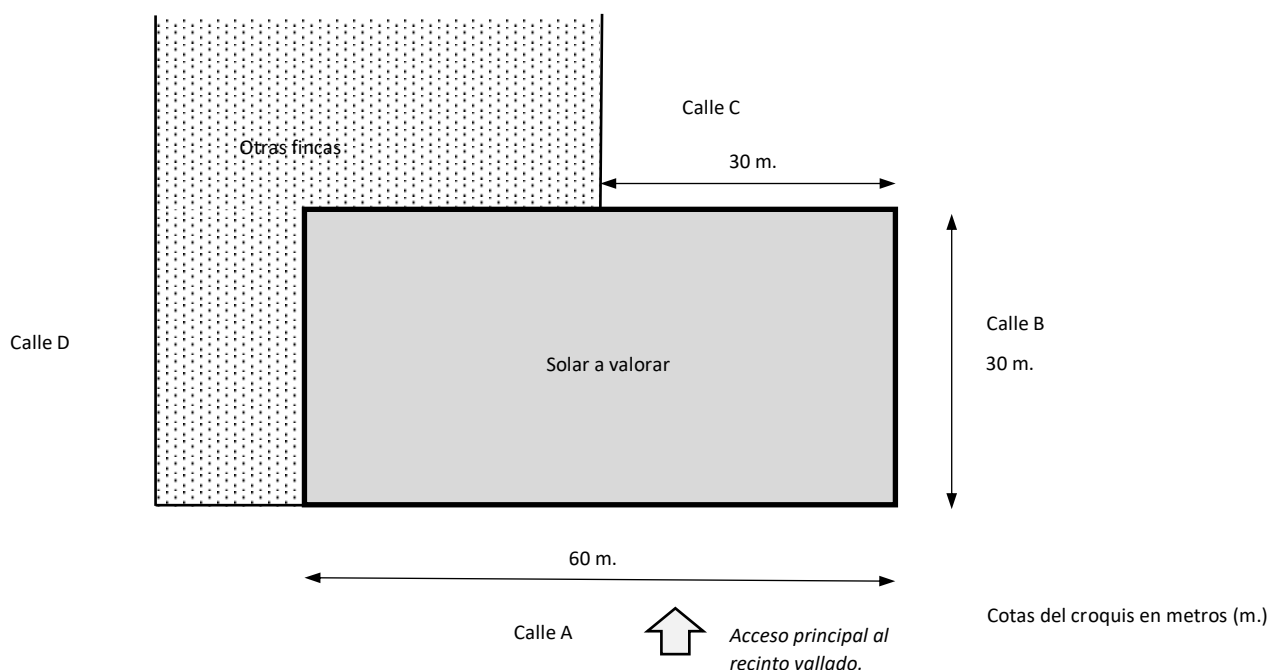


TERCER EJERCICIO. -SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL E INSPECCIÓN. -

- El opositor debe responder a todas las preguntas que se formulan en el enunciado del ejercicio, que adopta la forma de **6 problemas**.
- Se responderán todas las preguntas en las hojas con papel copiativo.
- Además del resultado numérico, se tendrá en consideración **la argumentación y motivación 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 han 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.

Supuesto 1.-

En el municipio de **Zonko**, de la Gerencia Territorial de Hogsmeade, 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 2023?

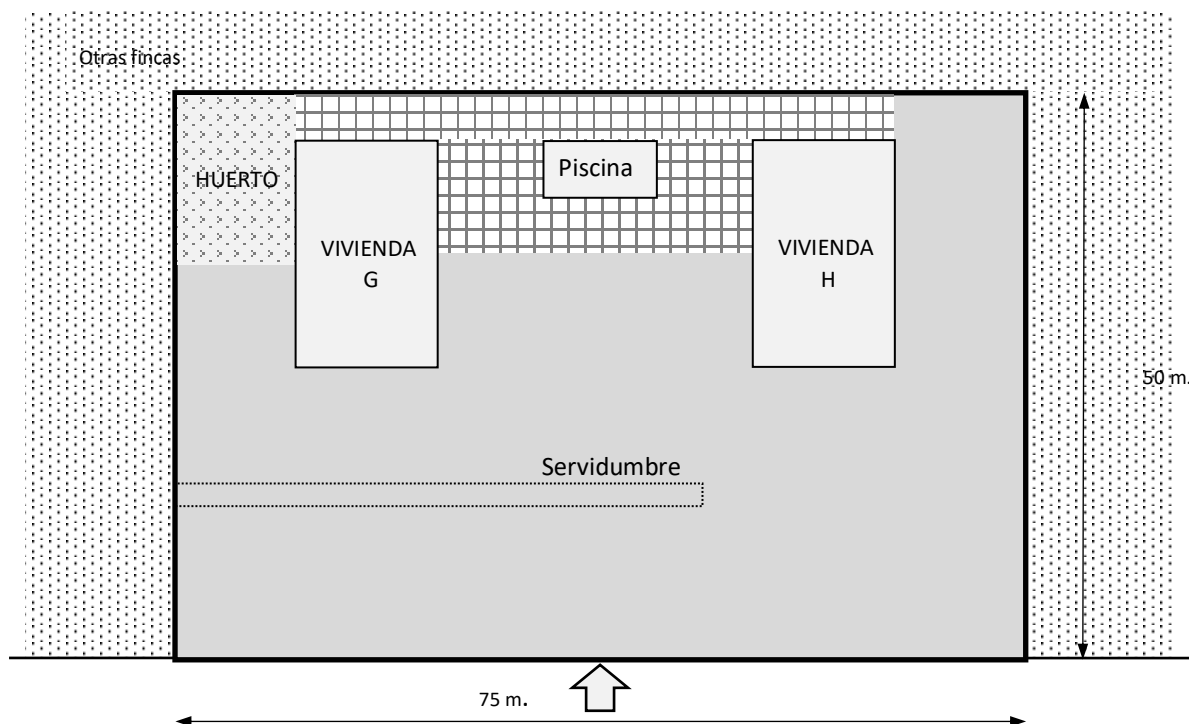


Supuesto 2.-

En una parcela catastral del municipio de **Honeydukes**, nos encontramos con una finca en régimen de propiedad horizontal entre dos titulares diferentes. Los coeficientes de participación, reflejados en escritura de agrupación, declaración de obra nueva y división horizontal de fincas, son para Godric G. un 65% y para Helga H. un 35%. Estos porcentajes vienen heredados de las antiguas superficies de las fincas origen que, tras su agrupación cuando aún eran solares, conformaron la parcela actual. Vestigio de aquella configuración es la servidumbre de paso de 50x2 m. que la finca de la madre de Helga tenía sobre la del padre de Godric, servidumbre que se ha trasladado por escrito a la escritura tras la unión de fincas.

En dicha parcela se ubican dos viviendas idénticas, cada una perteneciente a un titular catastral diferente, (la vivienda G de Godric y la vivienda H de Helga). Ambas viviendas, destinadas a segunda residencia y recreo, se desarrollan en una única altura de 250 m² construidos (50 m² en planta baja están destinadas a garaje, 30 m² a un porche cubierto y abierto por tres de sus lados, y el resto de superficie se destina a uso de vivienda). Están construidas con calidades superiores a la media sin llegar a ser de lujo y se encuentran en muy buen estado de conservación debido a varias obras de conservación y mantenimiento (algunas de ellas sujetas a licencias de obra menor). Comparten una piscina de 50 m², aunque quien más la usa es Helga ya que Godric no sabe nadar. Éste último es más apasionado del cuidado de plantas y hortalizas por lo que ha dispuesto un pequeño huerto para su disfrute de 100 m². Es una afición barata ya que un huerto de idéntica superficie, que un sobrino suyo tiene fuera de la delimitación urbana, tiene un valor catastral de 50€. Helga, por su parte, ha acometido el gasto de solar la zona cercana a la piscina, (200 m²), con losetas de madera para exteriores.

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 U44 y urbanística RU-1500. La construcción de las viviendas finalizó en el año 1990, la piscina es del 2016, el comienzo del cuidado del huerto por parte de Godric del 2019 y el solado exterior del 2021.



Teniendo en cuenta los datos mencionados, los físicos representados en el croquis esquemático adjunto y la ponencia vigente en el municipio **¿cuál es el valor catastral de todos los inmuebles catastrales existentes, en la finca en cuestión, para el año 2023?**



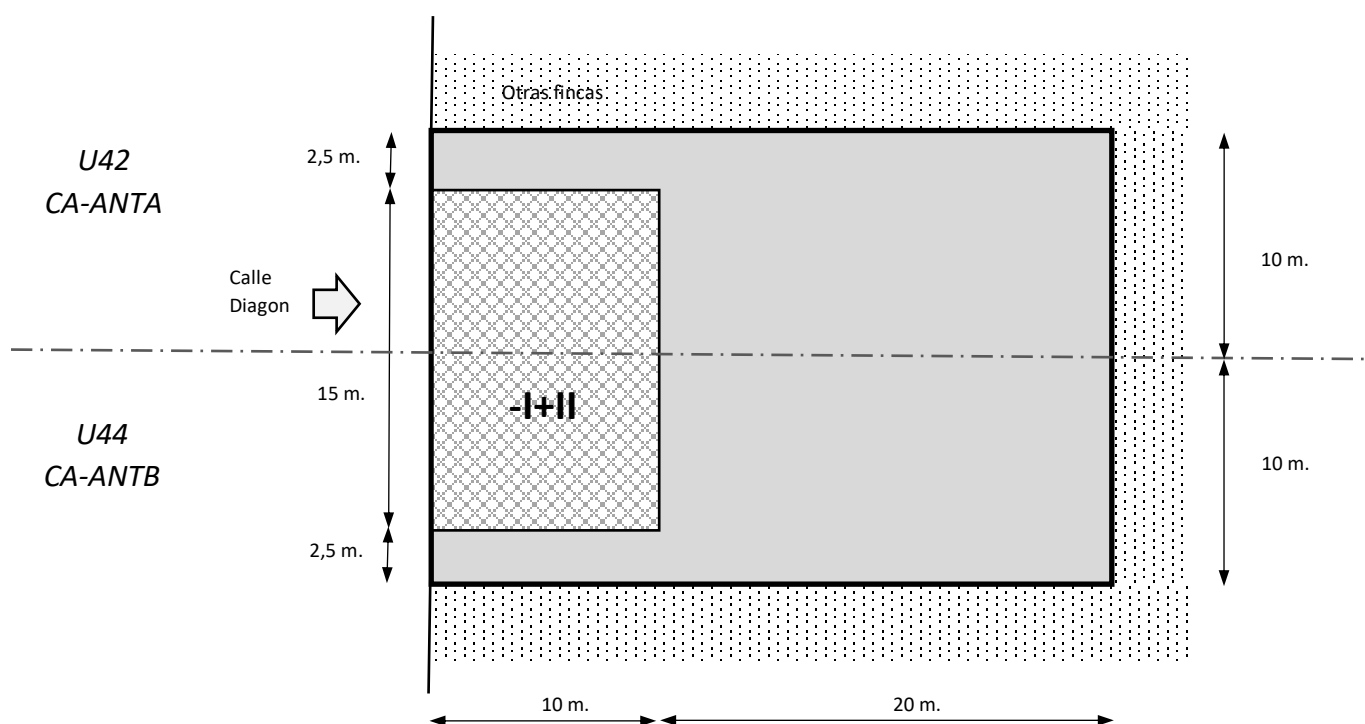
Supuesto 3.-

En el municipio de **Honeydukes**, se encuentra la finca representada en el croquis.

El planeamiento urbanístico en el casco antiguo del pueblo fue rediseñado en el año 2006 con anterioridad a una serie de operaciones de segregación y agregación de fincas, fechadas en 2007, que han provocado que la misma se encuentre dividida, en la actualidad, por dos zonas de valor del municipio, U42 y U44, con urbanísticas CA-ANTA y CA-ANTB respectivamente, tal y como se refleja en la ponencia vigente.

La operación de demolición de la antigua vivienda y construcción de la nueva es del año 2008.

Dicha construcción se realizó con calidades normales y se desarrolla en dos plantas enteramente destinadas al uso residencial y una planta bajo rasante, la cual está destinada la mitad a garaje y el resto a dependencias ligadas a la venta on-line que es la actividad profesional que desarrolla su propietario D. Garrick Ollivander.



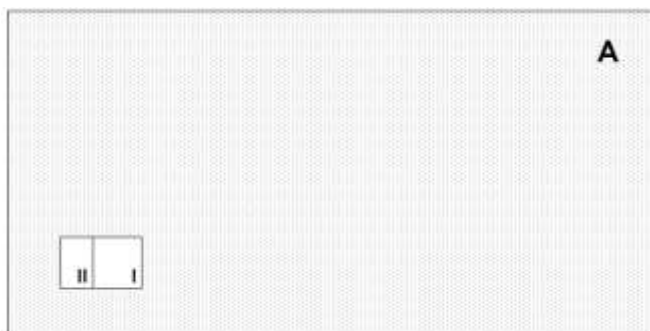
Teniendo en cuenta los datos aportados, conteste:

- ¿Cuál es el valor catastral del inmueble en 2023?**
- Si el Sr. Ollivander hubiera conocido el planeamiento, con anterioridad a realizar la construcción, **¿podría haberla ubicado de forma diferente, cumpliendo el urbanismo, pero que supusiera una menor tributación en el Impuesto de Bienes Inmuebles?** Razone, argumente y motive su respuesta sin necesidad de realizar nuevos cálculos.



Supuesto 4

En el municipio de **Honeydukes**, se sitúa la siguiente parcela rústica en la que se cultiva cereal de secano:



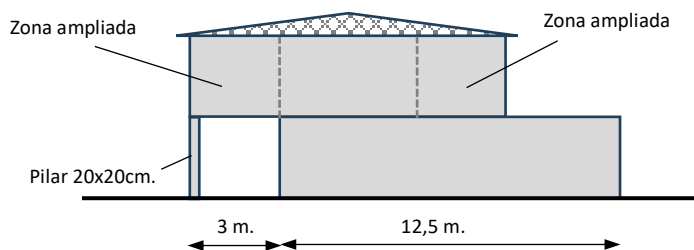
En la parcela de media hectárea existe una edificación vinculada a la explotación agrícola, construida en 1980 y que presenta un estado de conservación regular.

Consta de una planta baja de 100 m² (12,5 x 8 metros), destinada al almacenamiento del grano, y una planta primera de 40 m², destinada al alojamiento temporal de los trabajadores, que se encuentra tipificada en base de datos como 0131.

El valor total de los 4.900 m² de superficie de cultivo, superficie no ocupada por la construcción para el año 2010 es de 178 euros.

En el año 2013 se aprueba una modificación del planeamiento urbanístico que incluye la parcela en el sector de suelo urbanizable SR1, que no dispone de ordenación detallada, y tiene asignada una edificabilidad bruta de 0,55 m²/m² y uso residencial.

Ese mismo año se realiza una reforma total de toda la construcción y una ampliación de la planta primera, manteniendo los usos existentes. La planta residencial pasa a tener una superficie de 90 m², de forma rectangular y con una disposición conforme al siguiente esquema en alzado:



En el año 2015, la Gerencia del Catastro realiza un procedimiento simplificado de valoración colectiva de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Séptima del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario para adecuar la situación del municipio a la modificación legislativa introducida por la Ley 13/2015.

Los valores catastrales resultantes del procedimiento simplificado de valoración colectiva se notifican a los titulares catastrales en mayo de 2016.

Teniendo en cuenta todos los condicionantes expuestos y los datos contenidos en la hoja de la ponencia, **¿Cuál es el valor catastral del inmueble para el año 2023?**



Supuesto 5

En las Gerencias del Catastro se elaboran anualmente los mapas que contienen los módulos de valor medio que servirán de base para la determinación de los valores de referencia. En el mapa de valores del uso residencial contenido en el Informe del Mercado Inmobiliario Urbano de 2023, el ámbito territorial homogéneo “HPylpf” del municipio de **Little Whinging** tiene el siguiente producto inmobiliario representativo:

Tipología	Sup. construida	Categoría	Antigüedad	EC/EV
0112	100	4	1991	N

Para determinar el valor del producto inmobiliario representativo, hay que depurar la siguiente muestra de testigos, ubicados en el ámbito, seleccionando únicamente aquellos que tengan características constructivas similares:

Nº	Origen*	Tipología	Sup (m ²)	Categoría	Antigüedad	EC/EV	Sup. Parcela (m ²)	Precio (€)	Precio (€/m ²)
1	M	0112	92	4	1985	N		109.000	1.185
2	C	0112	92	4	1976	N		99.000	1.076
3	C	0112	105	4	1996	N		115.000	1.095
4	C	0122	197	4	1985	N	553	230.000	1.168
5	C	0112	85	4	1980	N		90.000	1.059
6	C	0112	118	4	1905	N		110.000	932
7	C	0112	106	4	2000	N		100.000	943
8	C	0112	88	4	1999	N		98.750	1.122
9	T	0112	102	4	1989	N		94.000	922
10	C	0112	90	4	1987	N		96.000	1.067
11	C	0112	89	4	1988	N		97.500	1.096
12	C	0112	90	4	1987	N		96.550	1.073

(*) C: Compraventa comunicada por Notarios/Registradores T: Tasación M: Oferta de Mercado

Sea el inmueble A una vivienda colectiva en manzana cerrada con una superficie de 90 m², categoría 3, antigüedad de 1987 y estado de vida 1, ubicada en dicho ámbito territorial homogéneo “HPylpf”.

Se pide:

- ❖ Indicar qué testigos se eliminan de la muestra y explicar el motivo.
- ❖ Calcular el valor del producto inmobiliario representativo del ámbito “HPylpf” a partir del conjunto de testigos seleccionados.
- ❖ Calcular el valor de referencia del inmueble A, ubicado en el ámbito “HPylpf”, e indicar el año de efectos tributarios del valor calculado.

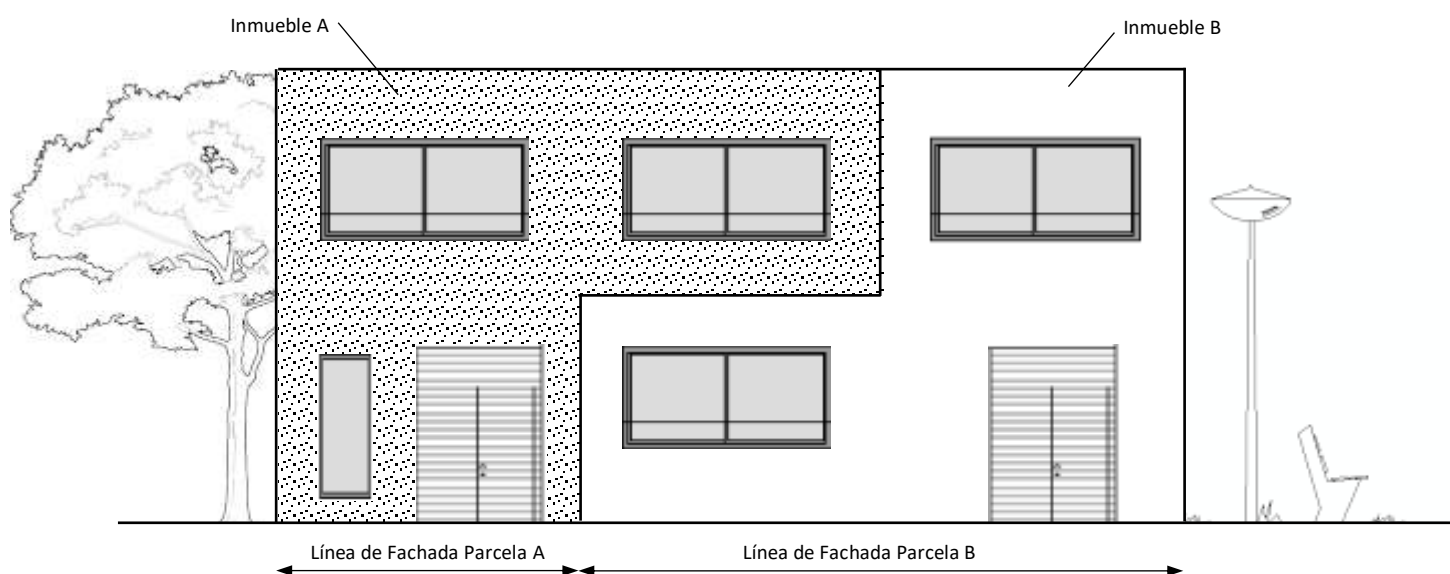
NOTA: Los módulos básicos de repercusión del suelo y la construcción coordinados en este municipio para 2023 son MBR4 (450 €/m²) y MBC2 (700 €/m²)



Supuesto 6.-

En un municipio cualquiera, con Ponencia aprobada en 2009, (podiera ser **Honeydukes**) se presentan dos inmuebles con las mismas características físicas (superficie construida, tipología, la cual es única en todo el inmueble, calidad, estado de conservación...) y ubicados en la misma zona de valoración y urbanística. Los inmuebles ocupan la totalidad de las parcelas rectangulares 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, la cual sería la misma si se hiciera una sección paralela a la fachada en un punto cualquiera de la finca,



¿Podría existir diferencia de valor catastral entre ambos inmuebles?

Haga un estudio a nivel técnico de la situación, explicando justificadamente cada una de las respuestas y casuísticas probables. Motive las mismas a partir de la normativa de valoración catastral vigente en la actualidad.

Teniendo en cuenta el estudio realizado en el apartado anterior, determine y argumente, a su entender, cuál sería la valoración más adecuada. Proponga la solución y/o actuaciones necesarias para llegar a la misma.

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	2011/23
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 HOGSMEADE

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

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
93/4	01	2002	CALLE A	001	1		30,00
93/3	01	2002	CALLE B	001	2		50,00
93/2	01	2002	CALLE C	001	2		40,00
93/1	01	2002	CALLE D	001	1		60,00

URBANÍSTICA

EDIFICABILIDADES									PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Urbanística	Viv.	Com.	Ofi.	Ind.	Tur.	Ot1	Ot2	Ot3	F.min.	Fon.	Sup.m.	N.pl.
1	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5000	15	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.

No ha existido solicitud por parte del ayuntamiento del municipio aplicación de **coeficientes de actualización** de valores en virtud del **artículo 32.2** del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

GERENCIA TERRITORIAL DE HOGSMEADE

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

Año Ponencia Total: 2009

Población 2009: 3.000 hab. Actual: 4.853 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. Inc.	UA	NU
001	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
001	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
002	U38	174,00	14,00	130,50	1,4			0,60	0,80
002	U42	108,00	13,00	81,00	1,4			0,60	0,80
002	U44	77,00	13,00	57,75	1,4			0,60	0,80

LISTADO DE URBANÍSTICAS

ZV.	EDIFICABILIDADES											PARAMETROS URBANÍSTICOS									
	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	CANEW	0,80										CASCO NUEVO	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	
U42	CA-ANTA	0,50										RES.UNIF500A	UU	RU	AX	3	1000	12	500	2,0	
U44	CA-ANTB	0,50										RES.UNIF500B	UU	RU	AX	3	1000	12	500	2,0	
U44	RU-1500	0,30										RES.UNIF1500	UU	RU	AX	3	1000	80	1500	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.

-Ha sido de aplicación **coeficiente 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: 1,04 y 2017: 1,04