

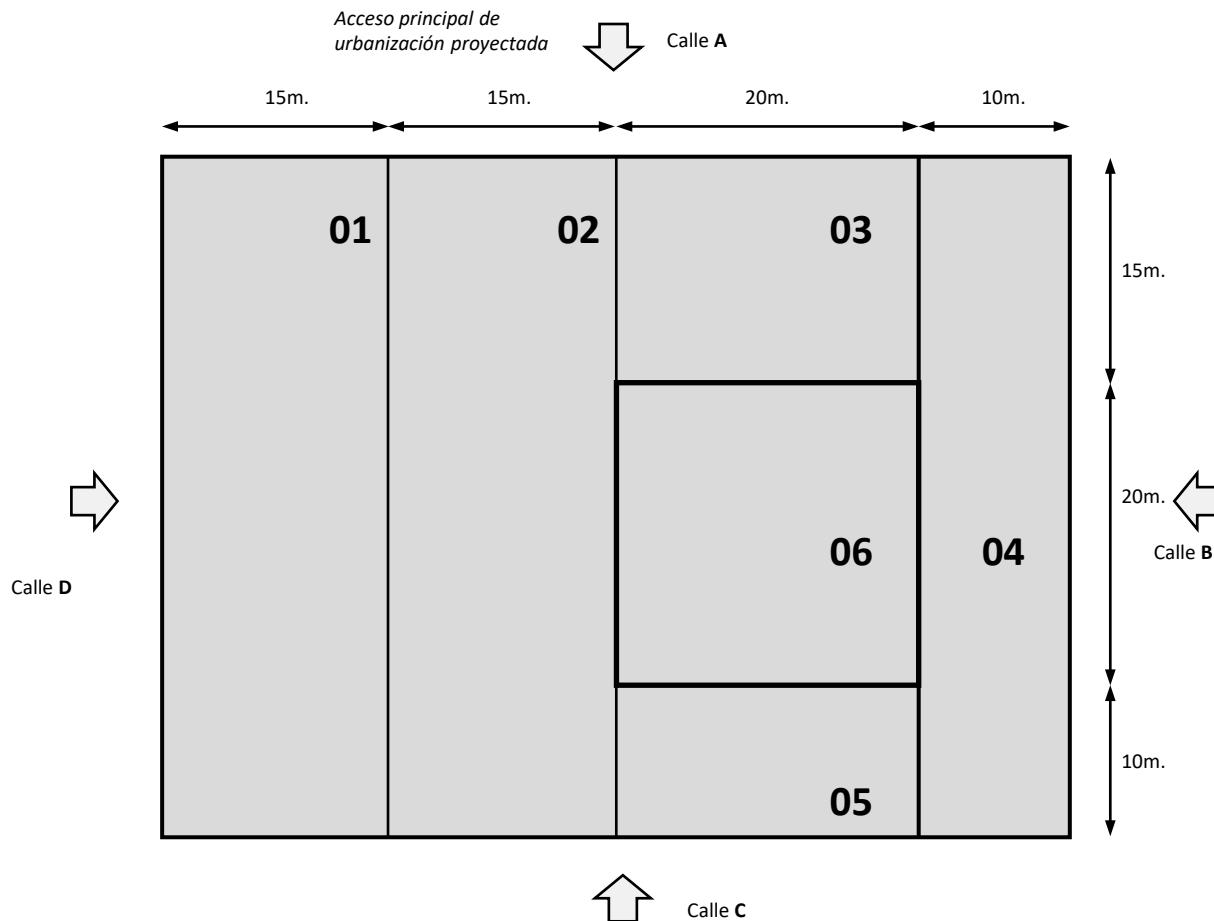


### TERCER EJERCICIO. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL E INSPECCIÓN.

- **El opositor debe responder a todas las preguntas** que se formulan en el enunciado del ejercicio, que adopta la forma de **5 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 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.

#### SUPUESTO 1

En una manzana del municipio de Oldtown de la Gerencia de Westeros, tras una serie de agrupaciones y segregaciones, se llega a la configuración final de parcelas reflejada en el croquis a continuación



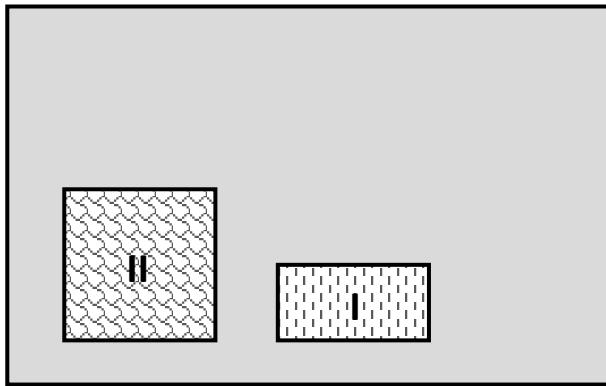
Teniendo en cuenta la disposición de las parcelas y los datos de Ponencia en la tabla anexo ¿Cuáles son los valores catastrales en 2025 de los inmuebles correspondientes a las parcelas 04 y 06?



## SUPUESTO 2

En el municipio de Highgarden de la Gerencia de Westeros, se ha realizado este año la incorporación de una omisión completa de construcciones sobre la parcela que se muestra en el croquis. Antes de proceder a dicha incorporación se ha recabado, a través del convenio de colaboración con el ayuntamiento, toda la información precisa:

- i) La parcela tiene una superficie de 1000 m<sup>2</sup> (40x25 m) y se ubica, según la ponencia de valores de Highgarden, en el polígono de valoración 2, zona de valor U44 con urbanística, según planeamiento vigente, CA-ANTB.
- ii) En dicha parcela se encuentran, a día de hoy, dos volúmenes de construcciones. Uno en dos alturas destinadas íntegramente a vivienda y otro de una altura usado como garaje y ocasionalmente como trastero ligado al uso residencial. El volumen residencial tiene una huella de 100 m<sup>2</sup> (10x10) y el correspondiente al garaje de 50 m<sup>2</sup> (5x10).
- iii) Ambos volúmenes (vivienda y garaje) finalizaron su construcción en junio de 1982 con una calidad constructiva media.
- iv) Sus dueños han mantenido en buen estado siempre las construcciones haciendo varias labores de reforma más allá del mero mantenimiento:
  - a. En 1992 se reformó de manera sustancial la parte superior de la vivienda ya que una copiosa nevada causó varios desperfectos. Según los datos recabados se interpreta como una reforma total, a efectos catastrales, de esa zona.
  - b. En el año 1999, por miedo a lo que pudiera conllevar el efecto 2000, se realizan reformas mínimas en la planta baja de la vivienda y el garaje.
  - c. En el año 2010 se realiza la última de las intervenciones, en la cual se actúa únicamente sobre la vivienda (planta baja y alta) esta vez con un grado estimado, a efectos catastrales, de reforma media.



Teniendo en cuenta los datos recabados y una vez incorporada la omisión a la base de datos catastral

- a) **¿Cuál es el valor catastral en el año 2025 del inmueble descrito?**
- b) **¿Cuál sería el valor en el año 2025 si se hubiera aprobado una ponencia en el municipio en 2024 con exactamente los mismos parámetros de valoración y urbanísticos para esta parcela?**
- c) **Argumente y haga una reflexión crítica, desde el punto de vista catastral y técnico, sobre el tratamiento que se realiza de la antigüedad y conservación de las construcciones en la valoración del supuesto en ambos apartados.**



### SUPUESTO 3

En la misma Gerencia de Westeros existe otro municipio, Sunspear, con **ponencia aprobada en 2005**, conteste a las siguientes preguntas de manera independiente:

A) En la valoración catastral de una **parcela edificada en una zona de valoración por unitario** del municipio de este supuesto,

A.1) ¿Sería posible encontrarnos ante un caso de **infraedificación**?

A.2) Si así fuera, ¿Qué cambiaría en la valoración del suelo respecto a otra que no fuera infraedificada?

A.3) ¿Qué hubiera pasado si la ponencia total se hubiera aprobado en 2010?

A.4) En los casos anteriores, ¿se tendría en cuenta en la valoración catastral del suelo un **garaje bajo rasante**?

A.5) ¿Y si la parcela estuviera ubicada en una zona de valoración por **repercusión**?

B) En la valoración catastral del **suelo de una parcela rústica edificada** en el mismo municipio,

B.1) ¿Sería posible encontrarnos ante un caso de **diseminado** (construcción no indispensable para la explotación que tenga carácter de urbano)?

B.2) ¿Qué cambiaría en el caso de que la ponencia total se hubiera aprobado en 2006?

B.3) ¿Y si se hubiera aprobado una ponencia parcial en 2018?

B.4) En los casos anteriores, ¿se tendría en cuenta en la valoración catastral del suelo las **obras de urbanización**?

B.5) Si la construcción hubiese sido **indispensable** para la explotación, ¿qué diferencias habría si la ponencia se hubiese aprobado en 2006 en lugar de 2005?



## SUPUESTO 4

En el municipio de Highgarden, se sitúa la parcela con referencia catastral XXXXXX-YYYYYY.

Se trata de una **parcela encabalgada** que tiene una parte A, que es un suelo urbano, según el plan general aprobado en 2011, y una parte B que se encuentra fuera de la delimitación de suelo de naturaleza urbana.

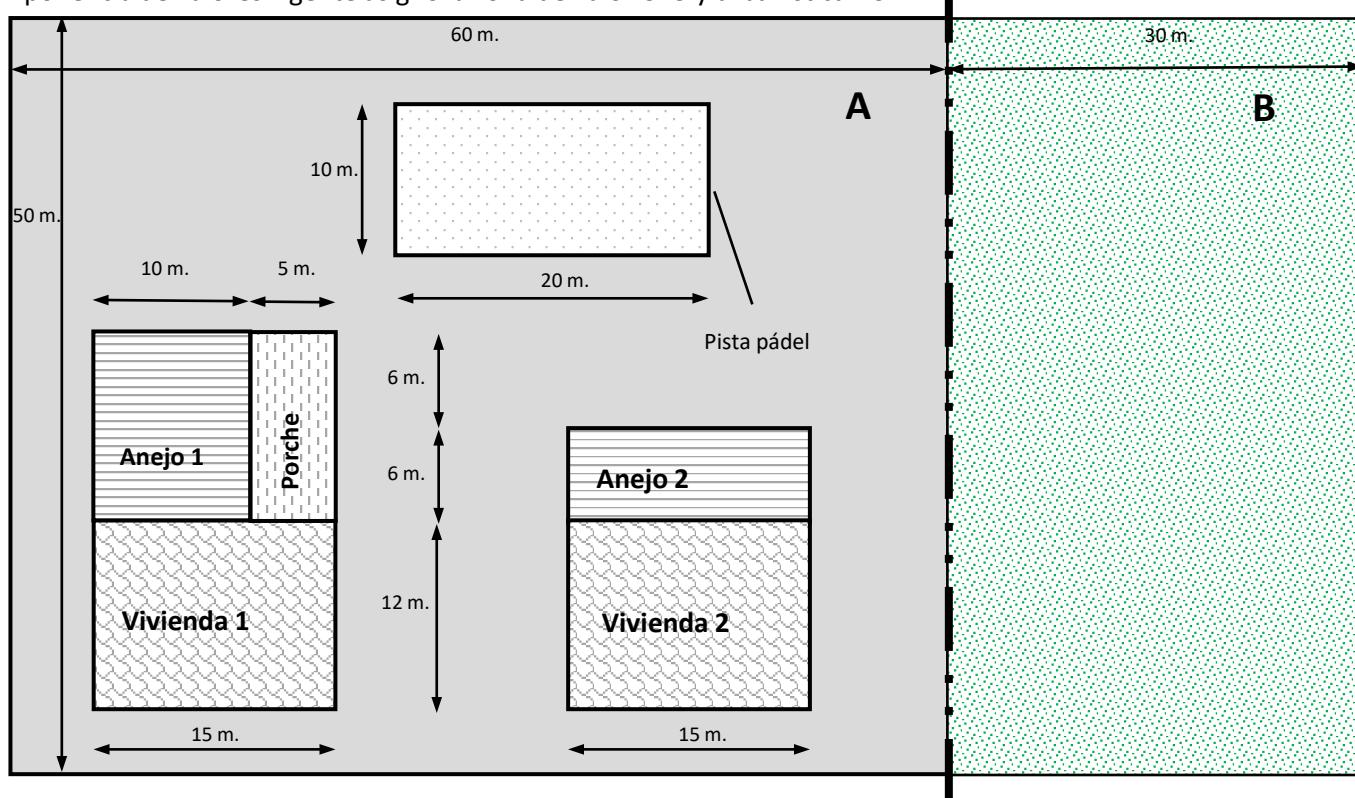
En la parte A existen una vivienda en planta baja (vivienda 1), un anejo destinado a garaje-trastero (anejo 1) y un porche. La obra, de estos tres elementos constructivos, finaliza el 20/12/2022, con una calidad constructiva media y estado de conservación normal, perteneciente al Titular 1, propietario de toda la finca.

El 03/02/2023, el Titular 1, constituye en escritura pública un derecho de superficie a favor de Titular 2, para la construcción de la vivienda 2 y su anejo 2, sobre la superficie ocupada por ambas construcciones.

Ese mismo año, el Titular 2 inicia las obras de dichas construcciones, que finalizan el 25/01/2024. Se trata de una vivienda en planta baja, y un anejo destinado a garaje-trastero, con una calidad constructiva media-alta y estado de conservación normal.

En el año 2024, ambos titulares deciden construir una pista de pádel descubierta, cuya obra finaliza 10/01/2025, como elemento constructivo común del que participan al 50% cada uno.

La parte A de la finca se encuentra enclavada en una zona de vivienda residencial unifamiliar, a la que la ponencia de valores vigente asignó la zona de valor U49 y urbanística RU-2A.



El porche de la vivienda uno, es de características similares al de la imagen adjunta.



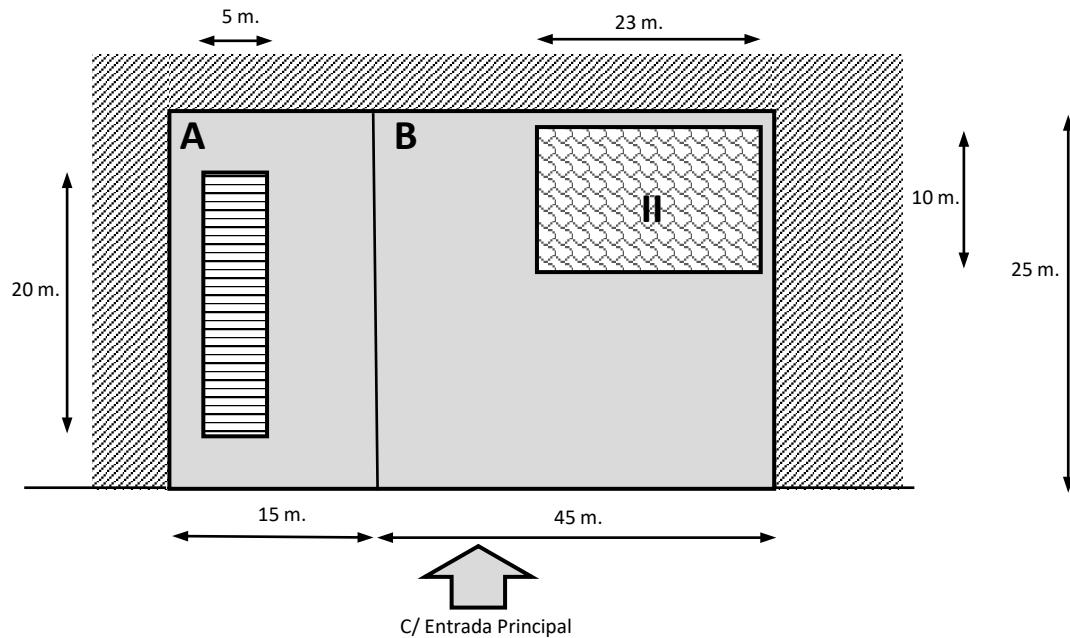
El valor catastral del cultivo ubicado en la parte B para el año 2025 es de 110€.

**De acuerdo con todos los datos aportados, se pide determinar el valor catastral del inmueble/inmuebles urbanos de la finca para el año 2025.**



## SUPUESTO 5

En el municipio **Highgarden**, se ubica el siguiente inmueble con dos zonas de valor diferenciadas, cuya representación, zonas de valor y urbanísticas aplicables eran las siguientes:



Todas las construcciones están en buen estado, sus categorías normales y con Certificado Final de Obra de Septiembre 2023.

A	
POLÍGONO	002
ZONA VALOR	U43
URBANÍSTICA	IND-700

B	
POLÍGONO	002
ZONA VALOR	U40
URBANÍSTICA	IND-700

### ZONA B:

Se compone de una edificación desarrollada en dos plantas de igual superficie:

- Planta baja destinada a fábrica de maquinaria agrícola.
- Planta primera, zona de almacén de 150 m<sup>2</sup> y una zona de oficinas de 80 m<sup>2</sup>.



### ZONA A:

La construcción es un aparcamiento similar al de la fotografía

¿Cuál es el valor catastral 2025 del inmueble en este supuesto?

## 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	2011/25
<b>Coeficiente</b>	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 los 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 (€/m<sup>2</sup> const), para los usos que se indican.

**Tipo U:** Se definen los valores/importes unitarios (€/m<sup>2</sup> 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 (€/m<sup>2</sup> const) aplicable a garajes y a trasteros o anejos sobre rasante.

**Otros2:** Valor de repercusión (€/m<sup>2</sup> 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 (€/m<sup>2</sup> 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** : Cl. 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 m<sup>2</sup> **N.pl.** Número máximo de plantas.

**GERENCIA TERRITORIAL DE WESTEROS**

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

**Año Ponencia Total: 2002**

**DATOS POLÍGONO**

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					

**DATOS VIA/TRAMO**

Vía	Tramo	Ponencia	Denominación	Polígono	Urbanística	Coste Urb	Valor Unitario
91	01	2002	CALLE A	001	1		25,00
92	01	2002	CALLE B	001	2		50,00
93	01	2002	CALLE C	001	3		75,00
94	01	2002	CALLE D	001	4		100,00

**URBANÍSTICA**

EDIFICABILIDADES									PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Urbanística	Viv.	Com.	Ofi.	Ind.	Tur.	Ot1	Ot2	Ot3	F.min.	Fon.	Sup.m.	N.pl.
1	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1250	25	150	3,00
2	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1250	20	150	3,00
3	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1250	15	150	3,00
4	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1250	35	150	3,00

**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 del 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

**GERENCIA TERRITORIAL DE WESTEROS**

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

**Año Ponencia Total: 2012**

**Población 2012: 2.500 hab. Actual: 4.000 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
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**

POL	ZVAL	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	G+B	Inicial	UA	NU
002	U40	101,00	10,01	75,75	1,20			
002	U43	65,00	6,50	48,75	1,15			
002	U44	55,00	5,50	41,25	1,15		0,60	0,80
002	U49	22,00	2,20	16,50	1,10			

**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.
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
U40	IND-700				0,60							INDUST-700	UU	IN	AS	2			700	2,0
U43	IND-700				0,60							INDUST-700	UU	IN	AS	2			700	2,0
U44	CA-ANTB	0,50										RES.UNIF500B	UU	RU	AX	3	1000	12	500	2,0
U49	RU-2A	0,80										RES.UNIF-2A	UU	RU	AX	3	700	80	250	2,0

**NOTAS DE PONENCIA**

Mun.	Ident	Tipo	Aprobación	Efectos	CMV	Normas	Situación	Publicación	BOE	Coef.Infraed
26	2012	T	2012	2013	2007	1993	Activa	29-06-2012	154	Cons/Cons-teor < 0,25

Según esta ponencia, **son de aplicación todos** los coeficientes correctores del valor del suelo de la norma 10 del RD 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.