

Enunciado correspondiente al ejercicio de valoración catastral del tercer examen de la oposición de Arquitectos de Hacienda convocada en el año **2008**. Se incluyen en rojo comentarios de la Escuela de Opositores, adicionales al texto íntegro del enunciado.

ENUNCIADO DEL TERCER EXAMEN SUPUESTO DE VALORACION CATASTRAL

El municipio XY está situado en el interior del país, tiene una población aproximada de 8.000 habitantes, está a 30 km. de la capital de la provincia. Puede considerarse que es un municipio con una dinámica inmobiliaria media.

En dicho municipio se realizó un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con efectos 1 de enero de 1998. Los módulos coordinados son MBR 4 y MBC 3

El municipio cuenta con un Plan de Ordenación Municipal (POM) aprobado definitivamente el año 1997.

El 4 marzo de 2005 aprueba definitivamente una modificación del mismo, que se publica en el BOP el 1 de abril del mismo año. Dicha modificación incluye nuevos suelos tanto urbanos como urbanizables.

En dicho municipio se encuentra la parcela A, propiedad del señor T, con una superficie 2.000 m². Dicha parcela figura en la base de datos catastral como inmueble rústico con un valor catastral para el año 2006 de 500 €.

Con la modificación del POM, la parcela A pasó a estar clasificada urbanísticamente como suelo urbanizable sectorizado, Sector I Residencial.¹

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

En enero de 2007, debido a una petición municipal de que se incluyese el nuevo suelo, la Gerencia Territorial realiza un procedimiento simplificado de valoración colectiva para adaptar la delimitación del suelo de naturaleza urbana a la modificación del POM.

En abril de 2007 el Ayuntamiento del municipio XY aprueba definitivamente el plan parcial de desarrollo del Sector I y el proyecto de reparcelación correspondiente, resultando el titular T adjudicatario de la parcela B de superficie neta 495 m². El proceso de urbanización del referido Sector finaliza en abril de 2008.

La Gerencia Territorial X, lleva a cabo durante el 2008 un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el municipio XY, aprobando la ponencia total de valores correspondiente en junio de dicho año.

En el **ANEXO II** figuran los criterios de valoración de la ponencia total aplicables al inmueble

Las zonas de valor de la Ponencia de Valores se asignaron según los criterios previstos en la circular 12.04/04.

¹ *Tened presente que este ejercicio se realizó en marzo de 2009. Por tanto, según el art.7 TRLCI vigente los suelos sectorizados tenían naturaleza urbana y podían ser incorporados con un PVS en tanto en cuanto no se aprobase su plan parcial*

Por último, en diciembre de 2008, el titular T presenta la declaración de alta de nueva construcción de la parcela B.

En el **ANEXO III** se recogen los datos correspondientes a la edificación.

Se pide:

- 1. Valor catastral del inmueble, parcela A, para el año 2007.**
- 2. Determinar los valores de repercusión por usos de la zona valor aplicable a la parcela B, según los criterios definidos en la ponencia total de 2008.**
- 3. Valor catastral del inmueble, parcela B, resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general.**
- 4. Valor catastral del inmueble resultante de la declaración del alta de nueva construcción.**

ANEXO I.

Sector suelo urbanizable	Usos	Superficie m2	Edificabilidad m2/m2	Aprovechamiento m2
SECTOR I	RESIDENCIAL	12.350	0,80	9.880
	COMERCIAL	4.980	0,25	1.245
	PARQUES Y JARDINES	2.375	-	
	VIALES	2.545		
Total Sector		22.250	-	11.125
Edificabilidad bruta del Sector I		0,50 m2/m2		

ANEXO II.

Ponencia Total de valores 2008.

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

MBC3

MBR4

Zona de valor parcela B - R38

EDIFICABILIDADES TENIDAS EN CUENTA A EFECTOS DE LA VALORACIÓN CATASTRAL.

	Edificabilidades m2/ m2				nº de plantas
	Vivienda	Comercio	Oficinas	Industria	n
Plan Parcial .Sector I.	1,2	0,4	-	-	4

El valor de repercusión comercial fijado en la ponencia es un 20% más del valor de repercusión residencial y el valor de repercusión fijado para garajes bajo rasante es el 12% del valor de repercusión residencial.

ANEXO III.

Declaración de alta de nueva construcción.

Fecha de presentación de la declaración: 2 de marzo de 2009

Fecha del certificado final de obra: 30 de enero 2009

Superficie de suelo: 495 m²

Datos de construcción:

- Tipología: Vivienda colectiva en manzana cerrada.
- Categoría construcción asignada: 4
- Superficies construidas:
 - Superficie vivienda: 576 m²
 - Superficie comercial: 144 m²
 - Superficie garaje bajo rasante: 180 m²
 - Superficie Piscina: 80 m²

FICHA DE RESULTADOS

1. Valor catastral del inmueble, parcela A, para el año 2007.

Año de efectos del valor catastral resultante del procedimiento simplificado de valoración colectiva	
Valor catastral 2007	

2. Determinar los valores de repercusión por usos de la zona valor aplicable a la parcela B, según los criterios definidos en la ponencia total de 2008.

ZONA DE VALOR	VALORES						
	V.Viv.	V.Com.	V.Ind.	V.Gar.	V.Eq.	V.z.v.	V.inicial

3. Valor catastral del inmueble, parcela B, resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

Valor catastral	
Año de efectos del valor catastral resultante	

4. Valor catastral del inmueble resultante de la declaración.

Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	
Año de efectos del valor catastral resultante	