

Enunciado correspondiente al ejercicio de valoración catastral del tercer examen de la oposición de Arquitectos de Hacienda convocada en el año **2013**. 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 X está situado en la zona de costa del país, tiene una población aproximada de 80.000 habitantes, está a 30 km. de la capital de la provincia. Puede considerarse que es un municipio con una dinámica inmobiliaria alta.

En el municipio se realizó un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con efectos 1 de enero de 2012. Los módulos coordinados son MBR 3 y MBC 2.

Las zonas de valor de la Ponencia de Valores se asignaron según los criterios previstos en la circular 12.04/04 y 01.04/11.

En el municipio se encuentra la parcela A, propiedad del señor T, con una superficie 5.000 m<sup>2</sup>. Dicha parcela se encuentra en suelo rústico.

En la parcela hay una construcción con los siguientes datos:

Planta baja – Tipología vivienda unifamiliar aislada categoría 7. Superficie 120 m<sup>2</sup>. Antigüedad 1950.

Planta primera – Tipología trastero o almacén categoría 7. Superficie 60 m<sup>2</sup>. Antigüedad 1950.

En la base de datos catastral del municipio X para el año 2011 consta que el valor catastral de la finca rústica es de 400 €, y el valor catastral de la construcción es de 15.500 €.

En febrero de 2012, el Ayuntamiento del municipio X comunica a la Gerencia que ha aprobado definitivamente una nueva normativa urbanística ampliando la delimitación de suelo existente, y que recoge una nueva clasificación de suelo, tanto de suelo urbano, de urbanizable sectorizado y de suelo urbanizable no sectorizado.

Por ello, solicita que se incorpore dicha clasificación de suelo y se redacte una nueva Ponencia de Valores.

En la nueva clasificación de suelo que establece la nueva normativa urbanística, la parcela A se clasifica dentro del sector I, como suelo urbanizable sectorizado.

La Gerencia en 2012 realiza un procedimiento de valoración colectiva parcial en el que incorpora las modificaciones de planeamiento.

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

En el **ANEXO II** figuran los criterios de valoración de la ponencia de 2012.

En el mes de junio de 2013, el Ayuntamiento aprueba el Plan Parcial del Sector I y la posterior urbanización del mismo. Después del proyecto de reparcelación la parcela A pasa a tener una superficie de solar de 300 m<sup>2</sup>. Dicha alteración es comunicada a la Gerencia.

Por último, el 20 de enero de 2014 se presenta una declaración de alteración física con un proyecto de ampliación y reforma de la construcción existente en la parcela A.

En el **ANEXO III** se recogen los datos correspondientes a la declaración de alteración física con un proyecto de ampliación y reforma de la construcción.

**Se pide:**

- 1. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general del inmueble a 1 de enero de 2012 de la parcela A.**
- 2. Determinar los valores aplicables por usos a la zona valor aplicable a la parcela A, según los criterios definidos en la ponencia parcial aprobada en 2012.**
- 3. Valor catastral del inmueble de la parcela A a 1 de enero de 2013.**
- 4. Valor catastral del inmueble resultante de la declaración de alteración física del proyecto de ampliación y reforma de la construcción.**

5.

### ANEXO I

Sector suelo urbanizable	Usos	Superficie m2	Edificabilidad m2/m2	Aprovechamiento m2
SECTOR I	RESIDENCIAL	15.000	0,75	11.250
	ZONAS VERDES	2.500	-	
	VIALES	2.000		
<b>Total Sector</b>		<b>19.500</b>	<b>-</b>	<b>11.125</b>
<b>Edificabilidad bruta del Sector I</b>		<b>0,30 m2/m2 <sup>1</sup></b>		

### ANEXO II

#### Ponencia Total de valores efectos 1 de enero de 2012.

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

MBR3

MBC2

#### Edificabilidades tenidas en cuenta a efectos de la valoración catastral en la ponencia parcial.

La parcela A se encuentra ubicada en una zona de valor con las mismas características y valores que la zona de valor colindante que es - R30.

	Edificabilidades m2/ m2				nº de plantas
	Vivienda	Comercio	Oficinas	Industria	n
<b>Plan Parcial .Sector I.</b>	0,75	0,25	-	-	2

El valor de repercusión comercial fijado en la ponencia es un 10% más del valor de repercusión residencial y el valor de repercusión fijado para garajes bajo rasante es el 15% del valor de repercusión residencial.

### ANEXO III.

<sup>1</sup> El 0,30 no corresponde a los datos dados, pero es dato y lo tomaremos como bueno para resolver el ejercicio. En realidad, con los datos del sector la edificabilidad bruta resultante sale de 0,58 (superficie total edificable dividida entre superficie de suelo total)

**Declaración de alteración física con un proyecto de ampliación y reforma de la construcción.**

Fecha de presentación de la declaración: 20 de enero de 2014

Fecha del certificado final de obra: 10 de enero 2014

Superficie de suelo: 300 m2

Datos de construcción:

- Tipología: Vivienda unifamiliar aislada.
- Categoría construcción asignada: 3
- Superficies construidas:
  - Superficie vivienda Planta baja: 120 m2.
  - Superficie vivienda Planta baja ampliación: 80 m2.
  - Superficie garaje Planta bajo rasante: 70 m2
  - Superficie vivienda Planta primera: 80 m2.
  - Superficie terraza Planta primera: 15 m2.
  - Superficie Piscina: 50 m2

## FICHA DE RESULTADOS

### 1. Valor catastral del inmueble a 1 de enero 2012 de la parcela A.

Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral	

### 2. Determinar los valores de repercusión por usos de la zona valor aplicable a la parcela A, según los criterios definidos en la ponencia aprobada en 2012.

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

### 3. Valor catastral del inmueble a 1 de enero año 2013 de la parcela A.

Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral	

### 4. Valor catastral del inmueble resultante de la declaración de alteración física del proyecto de ampliación y reforma de la construcción.

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