



MÓDULO A1

VALORACIÓN CATASTRAL

RECOMENDACIONES EXAMEN PRÁCTICO DE VALORACIÓN CATASTRAL

RECOMENDACIONES EXAMEN PRACTICO DE VALORACIÓN CATASTRAL

DOCUMENTACIÓN A LLEVAR

Todo ordenado, clasificado y señalando con uñeros aquello que solamos utilizar con más frecuencia.
Algunas ideas...

IMPRESINDIBLE:

Prepara, de forma ordenada, toda la documentación que se ha visto durante el módulo práctico, en carpetillas separadas:

- Clases (con su índice para encontrar algo más rápidamente)
- Dossier facilitado durante el curso, más alguno de elaboración propia si es el caso.
- Cuadernillos de supuestos prácticos, ordenados y separados entre sí
- Exámenes, controles y simulacros corregidos (con su índice también)
- Otro material y notas aclaratorias facilitadas en clase
- Normativa básica:
 - RD1020
 - Orden EHA 3188/2006. Identificar claramente los arts. 1,2,3 por un lado y el 4 y 5 por otro. Versión colgada en el portal de catastro, que tiene en pie de página el cuadro del art. 4 anterior.
 - Todas la **circulares** comentadas en clase, ordenadas y tituladas. Conviene señalar en cada esquina el año de entrada en vigor de cada una (ojo, no olvidéis la última para ponencias de 2017 que ya se publicó)
- TRLCI, señalando los siguientes artículos entre otros 7, 23 a 30, DT 2, DT 7..

RECOMENDACIONES EXAMEN PRACTICO DE VALORACIÓN CATASTRAL

“POR SI ACASO”

Se debería llevar también en otra bolsa o maleta, todo aquello de lo que pudieras tener que echar mano en caso de duda:

- Un **texto de ponencia del último año impreso**.
- El código de **normativa catastral completo** (versión libro o impreso a partir del pdf de la web) Con carácter general, sólo usaréis normativa que hemos ido utilizando en las clases como imprescindible, y que casi todos ya tenéis impresa, pero por si acaso, en el código está todo, el RD417/2006, la O.M con modelos de declaración o acta de inspección, el TRLRHL, el RD1464 por el que se valoran los BICE, etc...
- Los **temas** del bloque 5 del oral, y de coordinación, catastro e IBI de los bloques 1, 3 y 6 (por si acaso)



RECOMENDACIONES EXAMEN PRACTICO DE VALORACIÓN CATASTRAL

MATERIAL

Algunas ideas...

- Bolígrafo principal con el que resolver el examen (uno de los que se puede borrar puede ser buena idea). Uno negro y otro azul.
- Portaminas con goma. Puedes hacer dibujitos o esquemas en cada apartado (división en subparcelas, cronograma de alteraciones y efectos catastrales, etc...)
- Calculadora (dos, por si falla la primera)
- Bolígrafos de recambio
- Tippex
- Rotuladores y lápices de varios colores
- Goma de borrar
- Rotulador para subrayar datos importantes
- Clips para sujetar hojas y no empezar a liarlas
- Grapadora. A veces incluso se agradece llevar un quitagrapas porque normalmente los enunciados van grapados y a veces es realmente molesto porque te interesa ver a la vez las páginas 2 y 5 y no hay manera... luego se pueden volver a grapar.
- Escalímetro, celo y papel de croquis por si acaso
- Cronómetro y reloj
- Regla para no confundirnos en las tablas de doble entrada
- Hojas milimetradas y papel sucio



RECOMENDACIONES EXAMEN PRACTICO DE VALORACIÓN CATASTRAL

ALGUNAS SUGERENCIAS

1/Primero revisa despacio el enunciado, si es preciso numera las hojas y comprueba que no dejas ningún apartado o cara del folio sin mirar antes de empezar a leer.

2/Lee el enunciado con detenimiento y tranquilidad. No conviene apresurarse a resolver como loco hasta no entender claramente qué se nos pregunta y cuáles son los datos que nos dan, los que hay que deducir, y los que pueden faltarnos si fuera el caso. Puede ser útil identificar el año de ponencia y escribirlo en letra grande y subrayada en la esquina de cada hoja

3/No descuides la hoja de resultados. Conviene leerla antes de empezar la resolución del ejercicio, para saber qué van a pedirnos, y después ir rellenándola a medida que se resuelve cada apartado.

4/ Los datos del enunciado se dan por válidos, salvo error evidente e incuestionable. Si hay algo del enunciado que pueda ser interpretable, alguna contradicción o alguna omisión imprescindible para resolver el supuesto pregunta, con educación pero con firmeza, sea cual sea el momento en que te des cuenta. Sin agobios.



RECOMENDACIONES EXAMEN PRACTICO DE VALORACIÓN CATASTRAL

5/Una vez leído y comprendido lo que se espera del opositor, empieza la resolución de cada ejercicio sin prisa pero sin pausa. Controla el tiempo y no escribas de más salvo que te lo pidan (a veces se pide “justificar el resultado”). Sólo escribe lo necesario para entender lo que has ido haciendo en cada paso. Y sólo utiliza la literatura para justificar una decisión cuando pueda ser algo cuestionable e interpretable.

6/En general, en estos supuestos de catastro no conviene (ni da tiempo a) transcribir literalmente la normativa. La valoración es reglada y generalmente sólo un enfoque es posible para cada ejercicio.

7/De todas formas, ante aquellos apartados en que haya que tomar una decisión, al optar por un camino determinado, explica brevemente por qué. Por ejemplo:

- no nos dan la categoría constructiva pero por las fotos del ejercicio parecen calidades altas. Pondríamos: “el enunciado no especifica la categoría constructiva, así que estimo una categoría de 3 a la vista de las calidades que se aprecian en la fotografía...” Eso sí, comprueba dos veces que el dato no está ni en el enunciado en sí ni en los dibujos.
- no nos dicen nada sobre los coefs. del 32.2 pero por el año de ponencia podrían haberse solicitado, por tanto lo aplico, o lo contrario...etc)
- Etc.

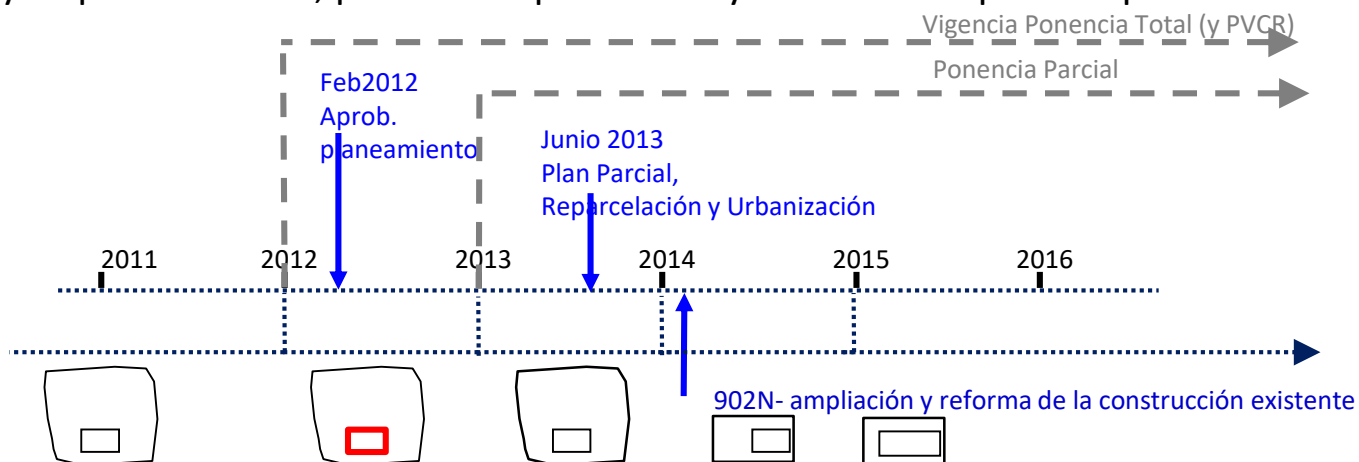
RECOMENDACIONES EXAMEN PRACTICO DE VALORACIÓN CATASTRAL

8/ Resuelve el ejercicio de forma ordenada, y sencilla, de manera que al examinador le sea posible entender el proceso seguido para llegar a cada resultado. Sé ordenado en presentar los cálculos y operaciones, y procura que se sepa que es cada componente con el que estás operando (en fórmula, o tabla, según el caso) Subraya y recuadra los resultados importantes. Cuando sea necesario documenta con las referencias normativas precisas.

9/Si te quedas atascado en algún apartado intenta, si es posible, seguir con la resolución del ejercicio y volver atrás más adelante. A medida que se van resolviendo las cosas la tranquilidad nos hace pensar mejor y con más claridad.

10/Si en alguna pregunta hay exponer criterio, procura emplear la mayor claridad expositiva posible.

11/Utilizar sencillos croquis, gráficos o líneas de tiempo como hemos hecho en los ejercicios de clase puede ser útil para resolver algunos supuestos y para que se entienda en un golpe de vista como lo has interpretado.





RECOMENDACIONES EXAMEN PRACTICO DE VALORACIÓN CATASTRAL

12/Pon especial atención a los conceptos básicos de la valoración catastral. Los fallos de en este tipo de conceptos, son más difícilmente “perdonables”. No nos podemos confundir en valorar por R o U, en tomar la superficie adecuada (suelo o construida), en aplicar bien GB, en multiplicar por RM, en saber si estamos en un bien inmueble rústico o urbano, etc...

13/Por ello, cuando uses una tabla de doble entrada no dudes en marcar bien el dato a tomar, utilizando una regla y recuadrando el dato si es preciso. Las prisas a veces hacen que nos baile el dato a utilizar.

14/ A veces sólo se permite usar hojas oficiales, tanto para limpio como para sucio. Y en todo caso no tiene mucho sentido (ni hay mucho tiempo) escribir primero en sucio y luego pasarlo a limpio. Debes intentar resolver directamente. En todo caso es conveniente facilitar la corrección al miembro del tribunal que corrija cada examen. Es buena idea, una vez terminado, ordenarlo, numerarlo e incluso graparlo.



RECOMENDACIONES EXAMEN PRACTICO DE VALORACIÓN CATASTRAL

15/ Repasa los cálculos, especialmente cuando estos sean la base del ejercicio. Aunque puede ser más valorable el conocimiento de la materia que el resultado numérico en sí mismo, un error en los cálculos resta puntos, y según el tipo de ejercicio puede tener un efecto cadena que impida que el resto de resultados sean correctos.

16/ Repasa también que en cada fórmula estén todos los componentes que necesitabas para llegar al resultado. Apoyarse en las unidades (€, m², etc...) es útil.

17/ Si no te da tiempo a repasar tampoco sufras. Lo importante es intentar acabar el ejercicio.

18/ Al salir, procura no agobiarte con los resultados. Puede (y suele pasar) que os den distintos a unos de otros, y eso no significa que el ejercicio esté suspenso. Hay que seguir preparándose para el siguiente examen.



RECOMENDACIONES EXAMEN PRACTICO DE VALORACIÓN CATASTRAL

Datos que no podemos confundir en la valoración catastral:

1. **Año de ponencia TOTAL** con la que estamos valorando (y entrada en vigor). Y además:

- Si es una ponencia parcial debemos conocer el año de la total, cuyos criterios y parámetros serán los que usemos para valorar.
- Si hay varias ponencias totales en el ejercicio, no confundiremos en que caso estamos.
- Identificar si el bien es urbano/rústico/encabalgada/diseminado/rústico con construcción...

2. **MBC Y MBR** correspondiente, con el importe que resulte según el año de ponencia. No olvidéis comprobar en el dossier 02. Recordad que hasta el año 2000 vienen en (pesetas-euros)

3. **Año** para el que nos piden la valoración. Recordad efectos catastrales vs. tributarios.

4. **Procedimiento** por el que estamos valorando.

5. **Superficies**. No confundir construidas-suelo-ocupadas. Si no lo da el enunciado, hacer vuestro propio croquis siempre ayuda.

6. Los **procedimientos simplificados** son distintos entre sí, en clase de inmueble, en efectos y en modo de valoración. Usad el dossier 07 y tened claro cuál de ellos tendríais que aplicar. No olvidéis que es un procedimiento que no conlleva aprobación de ponencia y *habrá que tener en cuenta la ponencia vigente* en el municipio cuando se lleva a cabo el PVS. Lo mismo para las Ponencias Parciales

8. Coeficientes de actualización del art. 32 TRLCI (dossier 03), recordad que 32.2 sólo en urbana