



PROCESO SELECTIVO PARA INGRESO EN EL CUERPO DE ARQUITECTOS TÉCNICOS AL SERVICIO DE LA HACIENDA PÚBLICA (ORDEN HAP/1686/2014)

PRIMER EJERCICIO-SUPUESTO A.2) SOBRE VALORACIÓN CATASTRAL



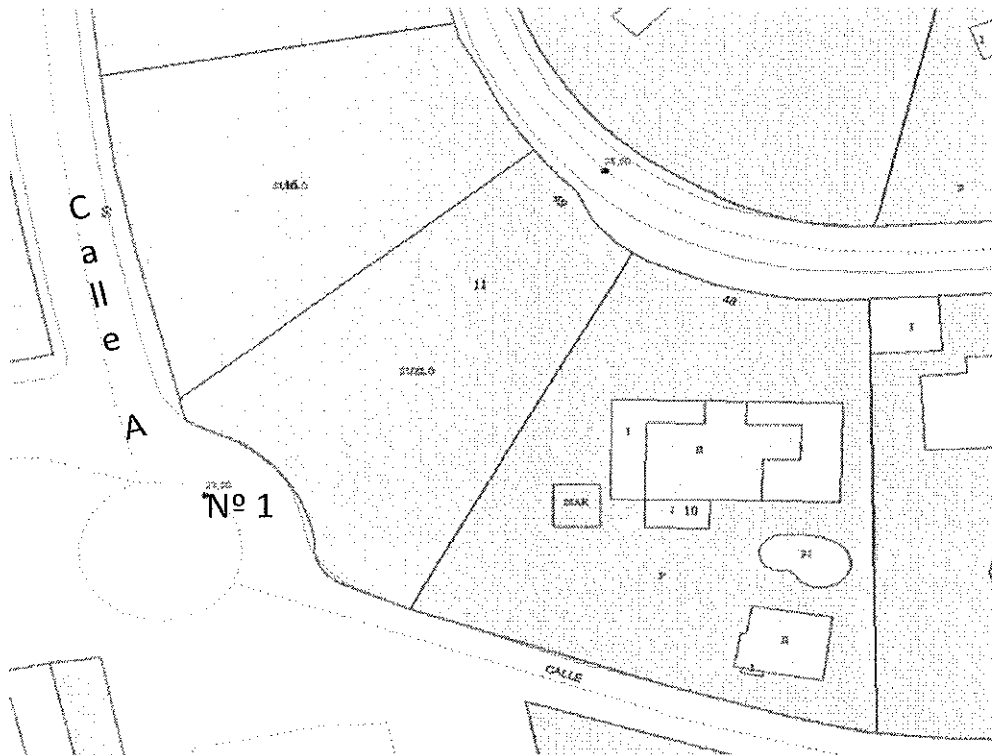
En el año 2015 se realiza por la Gerencia Territorial X una actuación inspectora para incorporar aquellas omisiones no declaradas en Catastro. En el curso de dichas actuaciones se detecta la omisión de una edificación sobre una parcela de 1000 m² situada en la calle A número 1 del municipio Z del que se comprueba que ha estado tributando como solar.

El inmueble omitido se trata de una vivienda unifamiliar y según información aportada por el ayuntamiento tiene certificado final de obra de 12 de enero de 2008 y su estado de conservación es normal, asimismo figura como titular del solar desde el año 1999 el señor D.AAA.

La Ponencia de valores vigente en el municipio cuando finalizaron las obras fue aprobada en el año 2000, actualmente la Ponencia de Valores vigente tiene fecha de aprobación del año 2013 y según ésta, el suelo se encuentra recogido en la zona de valor U28. (se adjunta el documento con las zonas de valor establecidas en la Ponencia de Valores del municipio).

Se le requiere a D. AAA que aporte la documentación correspondiente comunicándole con fecha 13 de febrero de 2015 el inicio de la actuación inspectora. Se confirma que el propietario no ha presentado declaración de la alteración de orden físico-económica y que el inmueble figura como solar vacante en la Base de Datos Catastral.

Se recoge en la Ponencia de valores vigente que la superficie mínima de parcela es de 1500 m² según planeamiento urbanístico del municipio.



Se facilita la siguiente información para la realización de los cálculos:

1.-Conforme a la Ponencia de valores aprobada en el 2000, con efectos 2001:

El valor catastral como solar en el año 2009.....75.000 euros

El valor catastral como inmueble construido en el año 2009200.000euros

2.- Conforme a la Ponencia de valores aprobada en el año 2013

El valor catastral como inmueble construido en el año 2014400.000 euros

Se pide:

1.-Calcular las bases liquidables de los ejercicios no prescritos .Detallar las distintas actuaciones a realizar en todo el procedimiento inspector, exponiendo fundamentación legal y plazos.

2.-Calcular las diferencias de bases liquidables de ejercicios no prescritos teniendo en cuenta que el titular ha estado pagando los recibos de IBI del inmueble como si fuera solar.



Se adjunta cuadro con los coeficientes de actualización aprobados por las sucesivas Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Cuadro de coeficientes de actualización aprobados en la LPGE

a) Que hayan transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

b) Que se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, siempre que afecten de modo homogéneo al conjunto de usos, polígonos, áreas o zonas existentes en el municipio.

c) Que la solicitud se comunique a la Dirección General del Catastro antes del 31 de mayo¹¹⁰ del ejercicio anterior a aquel para el que se solicita la aplicación de los coeficientes¹¹¹.

AÑO	INMUEBLES URBANOS	INMUEBLES RÚSTICOS	OBSERVACIONES
Para 1981	1,35 (*)	C.T.R.P.-	(*) Aplicables hasta la revisión, excepto para las altas producidas por nueva construcción a partir del 1-1-1980. (**) Aplicable a municipios no revisados, hasta la próxima revisión y sólo para inmuebles edificados. (***) Aplicable a todos los inmuebles no revisados y hasta la revisión de valores.
Para 1984	1,36 (**)	-	
Para 1986	1,20 (***)	-	
Para 1987	1,05	-	
Para 1988	1,03	-	
Para 1989	1,03	-	
Para 1990	1,05	1,05	Artículo 25 Ley 5/1990, de 29 de junio
Para 1991	1,05	1,5	Artículo 70 Ley 31/1990 de 27 de diciembre
Para 1992	1,05	1,05	Artículo 77 Ley 31/1991 de 31 de diciembre
Para 1993	1,05	1,05	Artículo 74 Ley 39/1992 de 29 de diciembre
Para 1994	1,035	1,035	Artículo 71 Ley 21/1993 de 29 diciembre
Para 1995	1,035	1,035	Artículo 74 Ley 41/1994 de 30 de diciembre
Para 1996	1,035	1,035	Artículo 25 R.D.L. 12/1995 de 28 de diciembre
Para 1997	1,026	1,026	Artículo 60 Ley 12/1996 de 30 de diciembre
Para 1998	1,021	1,021	Artículo 66 Ley 65/1997 de 30 de diciembre
Para 1999	1,018	1,018	Artículo 67 Ley 67/1998 de 30 de diciembre
Para 2000	1,02	1,02	Artículo 69 Ley 54/1999, de 29 de diciembre
Para 2001	1,02	1,02	Artículo 62 Ley 13/2000, de 28 de diciembre
Para 2002	1,02	1,02	Artículo 61 Ley 23/2001, de 27 de diciembre
Para 2003	1,02	1,02	Artículo 60 Ley 52/2002, de 30 de diciembre
Para 2004	1,02	1,02	Artículo 60 Ley 61/2003, de 30 de diciembre
Para 2005	1,02	1,02	Artículo 63 Ley 2/2004, de 27 de diciembre
Para 2006	1,02	1,02	Artículo 62 Ley 30/2005, de 29 de diciembre
Para 2007	1,02	1,02	Artículo 64 Ley 42/2006, de 28 de diciembre
Para 2008	1,02	1,02	Artículo 70 Ley 51/2007, de 26 de diciembre
Para 2009	1,02	1,02	Artículo 72 Ley 2/2008, de 23 de diciembre
Para 2010	1,01	1,01	Artículo 78 Ley 26/2009, de 23 de diciembre
Para 2011	1,00	1,00	Artículo 77 Ley 39/2010, de 22 de diciembre

Para rústica, véase Disp. transitoria segunda, del TR de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y de la Disp. transitoria segunda de este texto refundido. En el epígrafe 2.5.1 se transcriben los textos completos de los artículos de las Leyes de Presupuestos Generales del Estado mencionados.

¹⁰⁹ El Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las Administraciones Públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros (BOE núm. 155, de 29 de junio), introduce en el artículo 30.1.d), entre las condiciones adicionales que deben cumplir los municipios afectados por las medidas relativas a las deudas con los acreedores públicos la siguiente:



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

PONENCIA DE VALORES TOTAL DEL MUNICIPIO DE

Año ponencia: 2013

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN

REDUCCIÓN

Z.Val	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garaj/Trast/Anej	Otros	Z.verde	Equipam.	G.B.	Val.Inicial	UA	NU
R42	210,00	210,00	210,00	62,00	210,00	36,00		157,50	157,50	1,30		0,40	0,60
R43	191,00	191,00	191,00	62,00	191,00	36,00		143,25	143,25	1,25		0,40	0,60
R45	153,00	153,00	153,00	62,00	153,00	36,00		114,75	114,75	1,25		0,40	0,60
PR35	386,00	386,00	386,00	62,00	386,00	57,90		289,50	289,50	1,35	5,68		0,60
PR36	357,00	357,00	357,00	62,00	357,00	53,55		267,75	267,75	1,35	5,68		0,60
PR37	330,00	330,00	330,00	62,00	330,00	49,50		247,50	247,50	1,30	5,68		0,60
PR38	304,00	304,00	304,00	62,00	304,00	45,60		228,00	228,00	1,30	5,68		0,60
PR39	279,00	279,00	279,00	62,00	279,00	41,85		209,25	209,25	1,30	5,68		0,60
PR40	255,00	255,00	255,00	62,00	255,00	38,25		191,25	191,25	1,30	5,68		0,60
PR45	153,00	153,00	153,00	62,00	153,00	36,00		114,75	114,75	1,25	5,68		0,60

VALORES UNITARIOS

REDUCCIÓN

Z. Val	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	GB	Val. Inicial	UA	NU
U28	314,00	235,50	235,50	1,25		0,40	0,60
U29	290,00	217,50	217,50	1,25		0,40	0,60
U30	267,00	200,25	200,25	1,25		0,40	0,60
U31	245,00	183,75	183,75	1,25		0,40	0,60
U32	224,00	168,00	168,00	1,25		0,40	0,60
U33	204,00	153,00	153,00	1,25		0,40	0,60
U34	185,00	138,75	138,75	1,25		0,40	0,60
U35	167,00	125,25	125,25	1,25		0,40	0,60

Códigos explicados:

Z.val: Zona de valor. Pueden ser de tipo R o de tipo U.

Tipo R: Se definen los valores/importes de repercusión (euros/m2 const.), para los usos que se indican.

Tipo U: Se definen los valores/importes unitarios (euros/m2 de suelo).

Tipo RR: Son valores/importes tipo R para suelos urbanizables de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.8.

Tipo UU: Son valores/importes tipo U para suelos urbanizables de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.8.

Z.verde: Zona verde

Equipam.: Equipamientos

Garaj/Trast/Anej: Garajes, trasteros y anejos

Otros: En su caso, valor de repercusión (euros/m2 const.) aplicable según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.10 del presente documento

Val.Inicial: Valor unitario inicial (euros/m2 suelo), aplicable en su caso, según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.8 del presente documento.

Val.Uni.: Valor unitario

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

UA: Coeficiente UA, aplicable en su caso según criterios establecidos en apartado 2.2.3.8 del presente documento

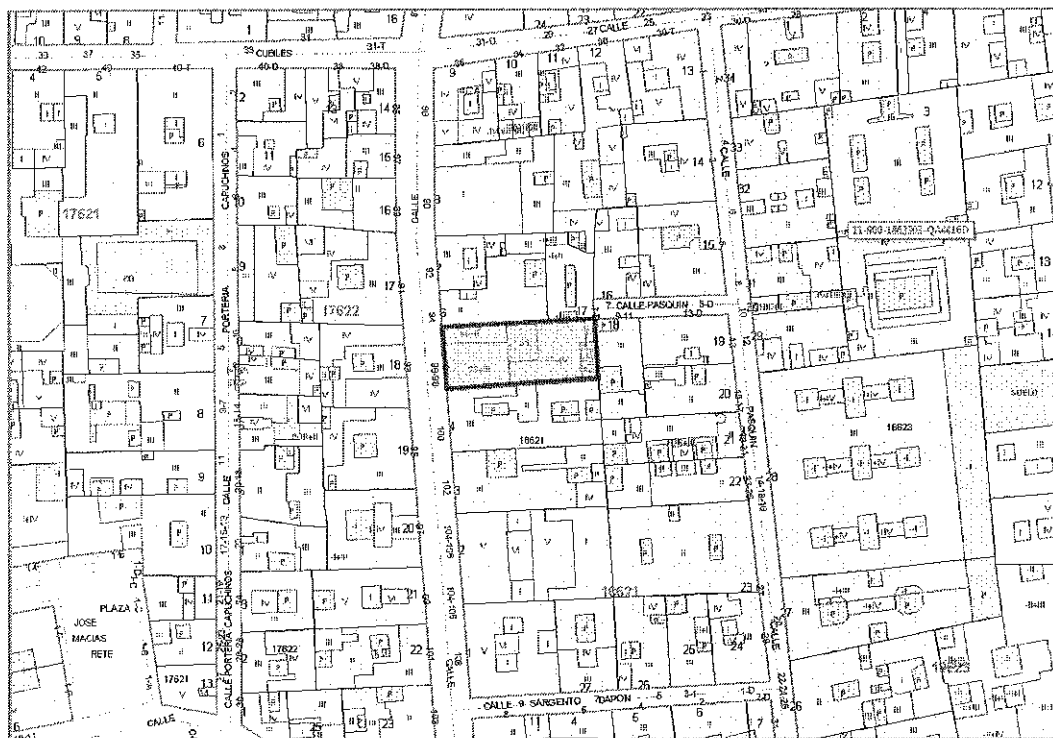
NU: Coeficiente NU, aplicable en su caso según criterios establecidos en apartado 2.2.3.8 del presente documento



PROCESO SELECTIVO PARA INGRESO EN EL CUERPO DE ARQUITECTOS TÉCNICOS AL SERVICIO DE LA HACIENDA PÚBLICA (ORDEN HAP/1686/2014)

SEGUNDO EJERCICIO – SUPUESTO A.1) SOBRE VALORACIÓN CATASTRAL.

En la parcela señalada en el plano, que cuenta con una superficie de 298 m², se halla un edificio de seis viviendas en régimen de propiedad horizontal, cuya obra de construcción finalizó en octubre de 2005. En la misma fecha se constituye mediante escritura, el régimen de propiedad horizontal sobre el edificio.



La construcción se encuentra en buen estado de conservación y se distribuye en cuatro plantas, tres sobre rasante en las que se ubican las mencionadas viviendas identificadas con las letras A, B, C, D, E y F, y una planta sótano destinada a aparcamiento y almacén. Cada una de las viviendas tiene asignada en la escritura de propiedad horizontal, como anejo inseparable a la misma, una plaza de aparcamiento identificada con la misma letra.

Los coeficientes de propiedad asignados a cada inmueble son los siguientes:

Vivienda A	12 %	Vivienda C	22 %	Vivienda E	12 %
Vivienda B	22 %	Vivienda D	13 %	Vivienda F	19 %



Se adjuntan a este enunciado como anexo A los planos de distribución por planta del mencionado edificio, así como un resumen de las calidades constructivas del mismo como anexo C.

El cuadro de superficies por plantas, es el siguiente:

PLANTA SÓTANO	
Plaza garaje A	21
Plaza garaje B	24
Plaza garaje C	14
Plaza garaje D	13
Plaza garaje E	15
Plaza garaje F	15
Almacén común	14
Accesos comunes	166

PLANTA PRIMERA	
Vivienda C	99
Vivienda D	59
Vivienda E	57
Balcones viv. C	1
Balcones viv. D	1
Accesos viviendas	34

PLANTA BAJA	
Vivienda A	54
Vivienda B	99
Rampa aparcamiento	37
Accesos viviendas	59
Patio central	39
Patio trasero	9

PLANTA SEGUNDA	
Vivienda F	89
Tendedero F	9
Accesos viviendas	59
Terraza común	83
Tendedero común	9

El patio central y el patio trasero no están cubiertos. Los accesos a las viviendas se independizan del patio central mediante un cerramiento acristalado de suelo a techo. La terraza y tendedero comunes de la planta segunda no están cubiertos. Los balcones de las viviendas C y D están cubiertos y carecen de cerramiento en tres de sus cuatro lados.

La ponencia de valores total del municipio se aprobó en el ejercicio 2011 y la misma recoge los módulos básicos MBC2 y MBR3 coordinados en el mencionado ejercicio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria. El módulo de valor M vigente en el momento de aprobación de la ponencia, que sirve de base a los del suelo y construcción se fijó en 1.000 €/m² por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril.

Se recoge en el Capítulo 2. Criterios de valoración, del documento 1 de la ponencia de valores vigente, la posible aplicación, de todos los coeficientes correctores recogidos en las normas técnicas de valoración catastral para inmuebles urbanos tal como se definen en las mismas, salvo el N de Depreciación económica, que no será de aplicación en ningún caso.



La zona de valor asignada a la parcela en la ponencia de valores, es la coincidente en el importe del uso residencial con el del MBR coordinado para el municipio. Se adjunta a este enunciado como anexo B, el listado de zonas de valor de la ponencia donde figuran, entre otros datos, los valores de suelo de cada zona.

El planeamiento vigente aprobado definitivamente en mayo de 2004 recoge, entre otros, los siguientes parámetros urbanísticos para la zona donde se sitúa la parcela:

Uso característico:	Residencial	Fachada mínima:	10 m
Edificabilidad:	3,5	Ocupación:	95%
Nº de alturas permitidas:	3	Superficie mínima de parcela:	120 m ²

Se pide contestar a las siguientes preguntas:

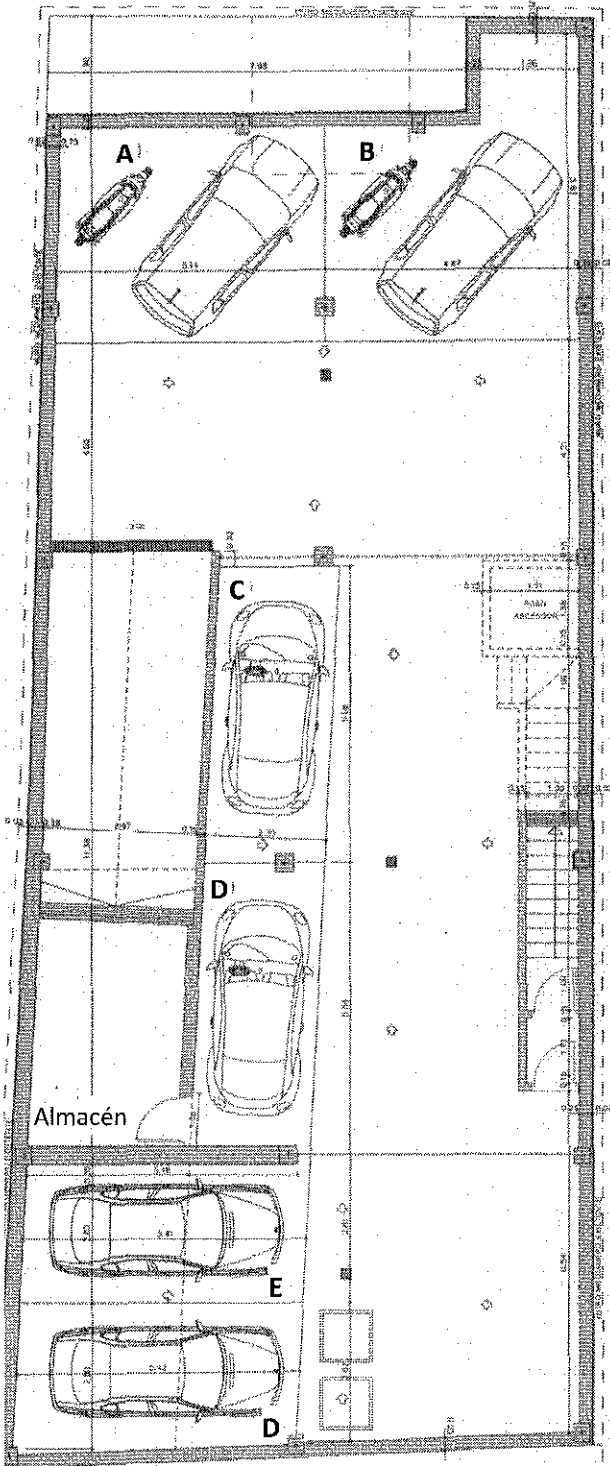
1. Valor catastral del inmueble correspondiente a la vivienda B para el ejercicio actual, desglosando valor el valor catastral del suelo y el de la construcción.
2. Motivar los coeficientes aplicados, en su caso, al valor del suelo y al de la construcción.



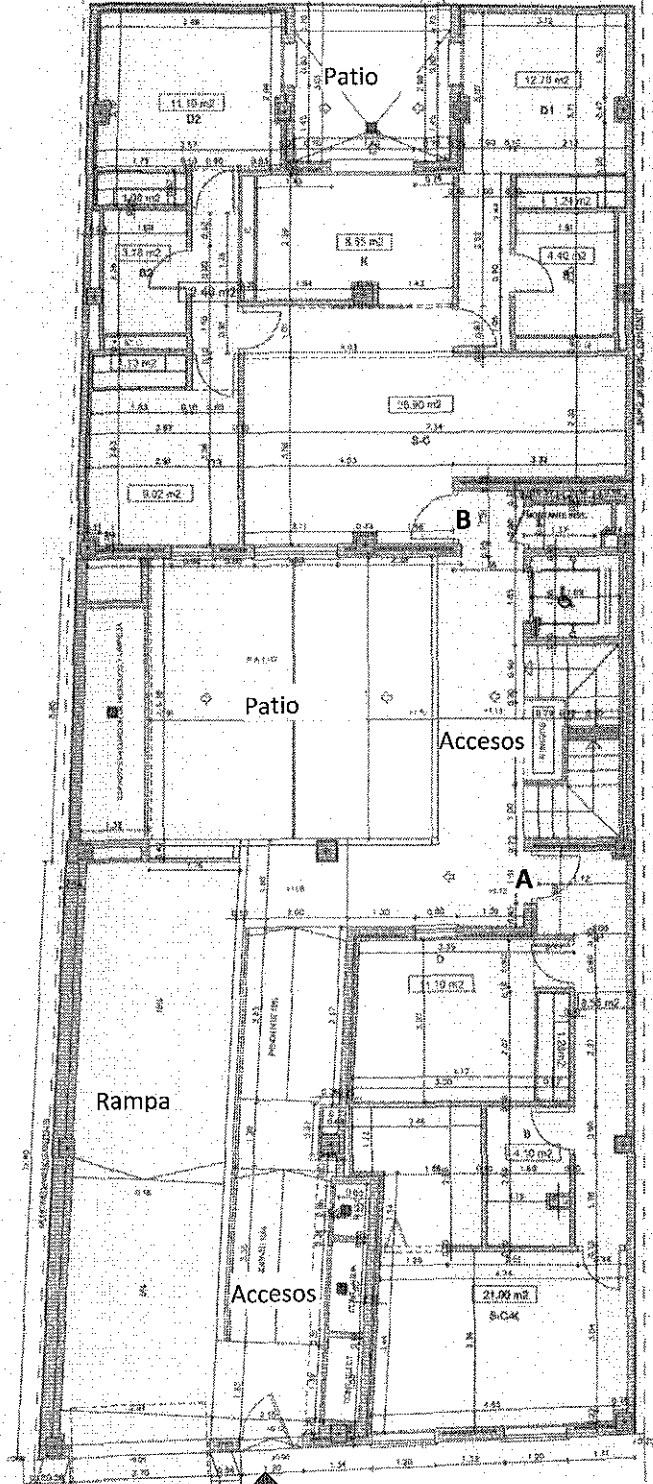
ANEXO A

PLANOS DE DISTRIBUCIÓN POR PLANTA

PLANTA SÓTANO



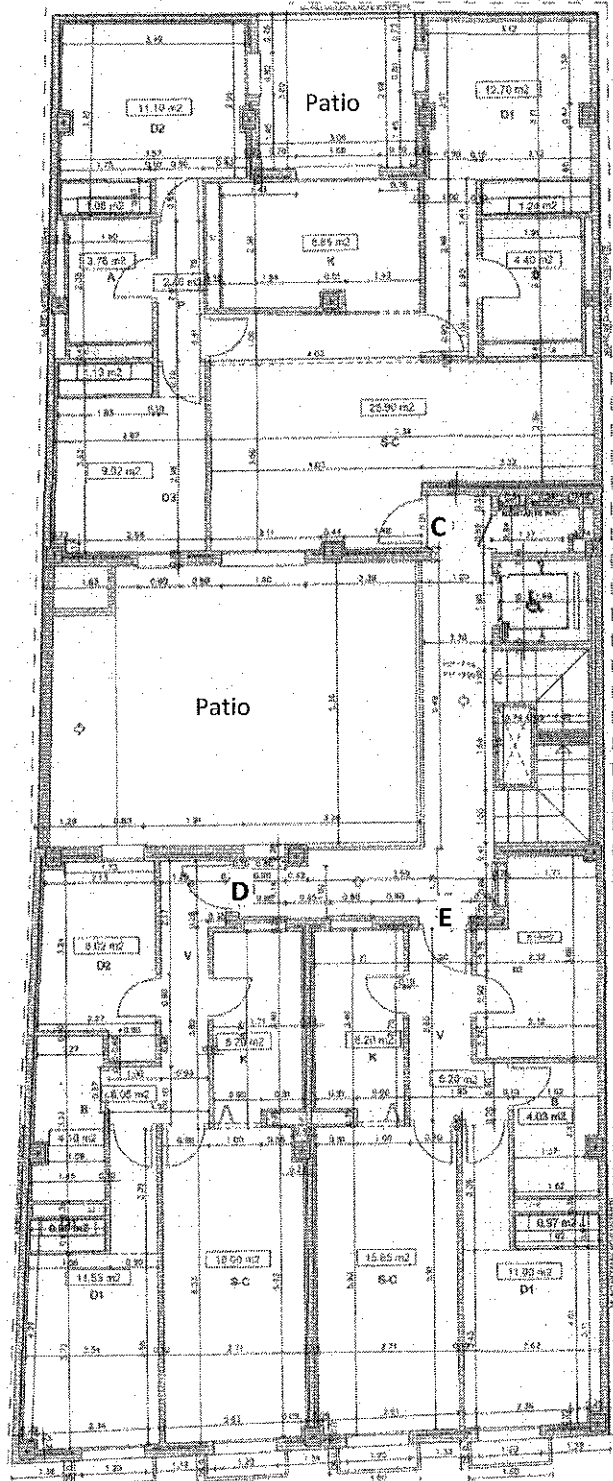
PLANTA BAJA



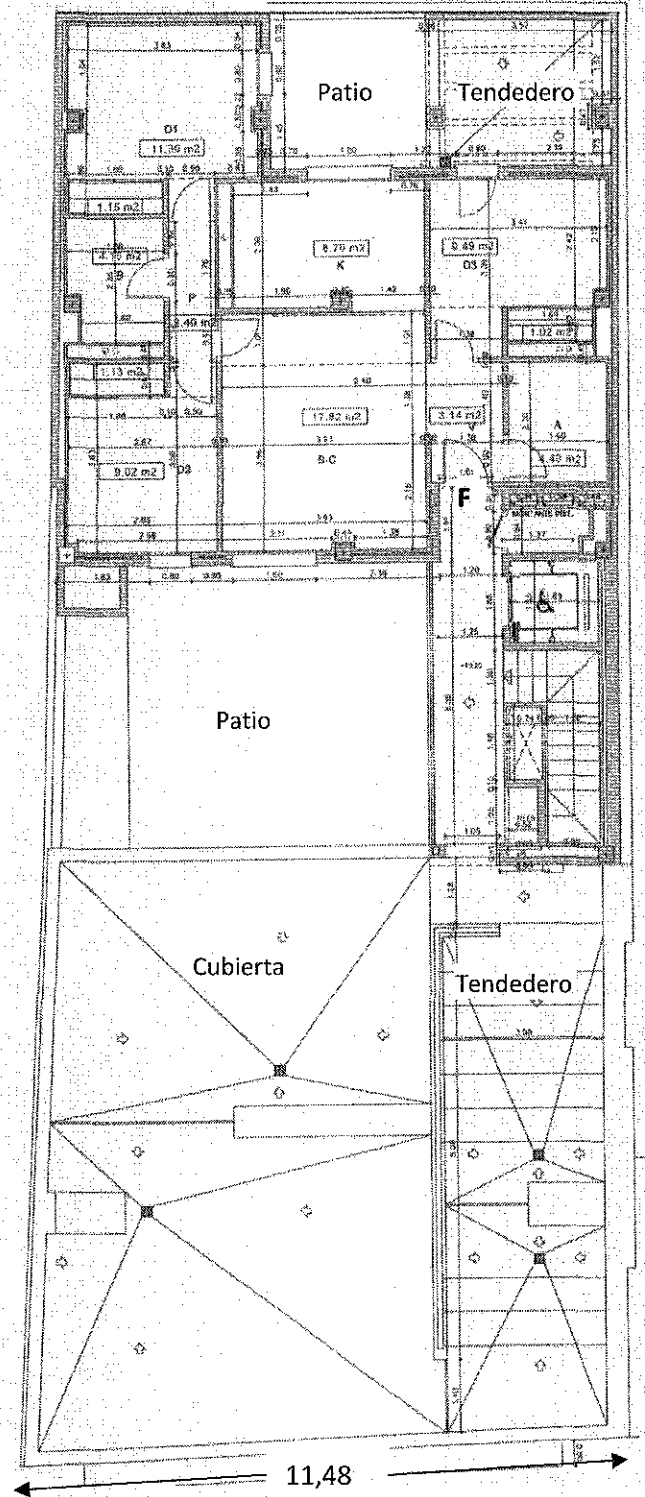
↑
Acceso desde vía pública



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA





ANEXO B

LISTADO DE ZONAS DE VALOR

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

Z.val	VALORES DE REPERCUSIÓN							REDUCCIÓN						
	Vivienda	Comercial	oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.verde	Equipam.	G.B.	V.Unitar'io Inicial	UA	NU
R22	1.114,00	1.114,00	1.114,00	1.114,00	1.114,00	50,00	50,00		835,50	835,50	1,40		0,60	0,80
R26	892,00	892,00	892,00	535,00	892,00	50,00	50,00		669,00	669,00	1,35		0,60	0,80
R27	838,00	838,00	838,00	502,00	838,00	50,00	50,00		628,00	628,00	1,35		0,60	0,80
R28	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	50,00	50,00		600,00	600,00	1,35		0,60	0,80
R29A	728,00	728,58	728,00	436,00	728,00	50,00	50,00		546,00	546,00	1,35		0,60	0,80
R29B	728,00	728,00	728,00	436,00	728,00	50,00	50,00		546,00	546,00	1,35		0,60	0,80
R30	680,00	680,00	680,00	408,00	680,00	50,00	50,00		510,00	510,00	1,35		0,60	0,80
R32	584,00	584,00	584,00	350,00	584,00	50,00	50,00		438,00	438,00	1,35		0,60	0,80
R34	490,00	490,00	490,00	490,00	490,00	50,00	50,00		367,50	367,50	1,35		0,60	0,80
R42	256,00	256,00	256,00	256,00	256,00	50,00	50,00		192,00	192,00	1,30		0,60	0,80

Z.val	VALORES UNITARIOS					REDUCCIÓN	
	Val.Uni.	Z.verde	Equipam.	GB	Inicial	UA	NU
U22	549,00	11,00	440,25	1,30		0,60	0,80
U27	388,00	11,00	291,00	1,25		0,60	0,80
U28	360,00	11,00	270,00	1,25		0,60	0,80
U30	308,00	11,00	231,00	1,25		0,60	0,80
U31	285,00	11,00	213,75	1,25		0,60	0,80
U32	263,00	11,00	197,25	1,25		0,60	0,80
U33	242,00	10,00	181,50	1,25		0,60	0,80
U34	221,00	10,00	165,75	1,25		0,60	0,80
U35	202,00	9,00	151,50	1,25		0,60	0,80
U36	183,00	9,00	137,25	1,25		0,60	0,80
U37	166,00	9,00	124,50	1,25		0,60	0,80
U38	149,00	9,00	111,75	1,20		0,60	0,80
U40	119,00	8,00	89,25	1,20		0,60	0,80
U45	53,00	8,00	39,75	1,15		0,60	0,80
PU30	308,00	11,00	231,00	1,25	25,00		0,80

Códigos empleados:

Z.val: Zona de valor. Pueden ser de tipo R o de tipo U.

Tipo R: Se definen los valores/importes de repercusión (euros/m² construido), para los usos que se indican.

Tipo U: Se definen los valores/importes unitarios (euros/m² de suelo).

Tipo PR: Son valores/importes tipo R para suelos urbanizables de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.8.

Tipo PU: Son valores/importes tipo U para suelos urbanizables de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.8.

Z.verde: Zona verde.

Equipam.: Equipamientos.

Garaj/Trast/Anej: Garajes, trasteros y anejos.

Otros: En su caso, valor de repercusión (euros/m² const.) aplicable según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.9 del presente documento.

Val.Inicial: Valor unitario inicial (euros/m² suelo), aplicable en su caso, según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.8 del presente documento.

Val.Uni: Valor unitario.

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios.

UA: Coeficiente UA, aplicable en su caso según criterios establecidos en apartado 2.2.3.8 del presente documento.

NU: Coeficiente NU, aplicable en su caso según criterios establecidos en apartado 2.2.3.8 del presente documento.



ANEXO C

RESUMEN MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA Y ALBAÑILERÍA:

Zapatas aisladas y zanjas corridas, así como muros de contención de hormigón armado. Vigas y pilares de hormigón armado, con forjados de hormigón armado, realizados "in situ".

Cerramiento de fachadas: Paneles de hormigón prefabricado aislamiento y tabique seco interior. Distribución interior con tabiques secos. Techos con enlucido de yeso.

CUBIERTAS:

Cubiertas planas convenientemente aisladas e impermeabilizadas.

Formadas por capa de hormigón celular en formación de pendientes, capa de mortero de cemento para regularización capa separadora de fieltro sintético geotéxtil de protección, membrana impermeabilizante de PVC y placa aislante. Acabado transitable de gres.

SOLADOS:

Garaje: Pavimento continuo de cuarzo pulido sobre solera de hormigón.

Viviendas: En baños y cocinas, solado de baldosa cerámica de gres antideslizante. En el resto de estancias pavimento flotante, con estratificado sintético, imitando madera, con capa de uso imitación a madera. Portal, peldaños escalera y rellanos: Gres imitando piedra o similar.

ALICATADOS:

Baños y Cocinas: Alicatados hasta el techo con baldosa cerámica de gres esmaltado.

FONTANERÍA Y CALEFACIÓN:

Tubería de polietileno de alta densidad. Desagües de PVC. Aparatos sanitarios de loza blancos. Grifería en latón cromado. Caldera Colectiva para calefacción y A.C.S., con combustible de Gas natural. Tuberías de polietileno de alta densidad. Radiadores de aluminio.

ELECTRICIDAD:

Grado de electrificación básico. Distribuciones bajo tubo de PVC corrugado, según Reglamento de Baja Tensión.

TELECOMUNICACIONES:

Instalación completa de infraestructura de telecomunicaciones, tanto comunes como individuales de cada vivienda. Según legislación vigente, con puntos de toma mínimo en salón y dormitorio principal.

ASCENSOR:

Ascensor Eléctrico sin cuarto de máquinas, cumpliendo la normativa de accesibilidad.

CARPINTERÍA INTERIOR:

Madera con puertas de paso ciega normalizada, con tablero chapado de madera, herrajes de colgar, de cierre y manivelas de latón. Acceso a viviendas de seguridad.

CARPINTERÍA EXTERIOR:

Aluminio lacado, con rotura de puente térmico, con los correspondientes herrajes de colgar y seguridad. Hojas abatibles o correderas, según ventanas o puertas. Conjunto formado por una luna incolora de 4 mm. y otra de 6 mm., con cámara de aire deshidratado de 15 mm. (4/15/6).

PINTURAS TECHOS:

Temple liso blanco.

PINTURA PAREDES:

Plástica Lisa en blanco.

OTROS ELEMENTOS:

Persianas: Aluminio. Puerta de Garaje: Acero Galvanizado Pintado.