



ENUNCIADO DEL TERCER EXAMEN. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

En la zona centro del territorio nacional se encuentra el municipio de Villareal, con una población de 200.000 habitantes. Para este municipio se aprobó una ponencia de valores total en el ejercicio 2007 que inicia un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el mismo ejercicio.

La ponencia se elaboró tomando en consideración el Plan General que fue aprobado y publicado íntegramente a finales de 2006.

Los módulos aprobados para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria para 2007 fueron **MBR2 = 420,00 €/m²** y **MBC1 = 650,00 €/m²**.

2007

En el municipio existen tres parcelas que en el ejercicio 2007 presentaban las siguientes características:

PARCELA A

Se trata de un suelo vacante de 500 m². El planeamiento urbanístico clasifica el suelo como suelo urbano.

Como resultado de la delimitación del suelo de naturaleza urbana realizada en la ponencia de valores total en 2007, la parcela presenta la totalidad de su superficie dentro de dicha delimitación.

La zona de valor establecida en la ponencia para la **parcela A es R39**

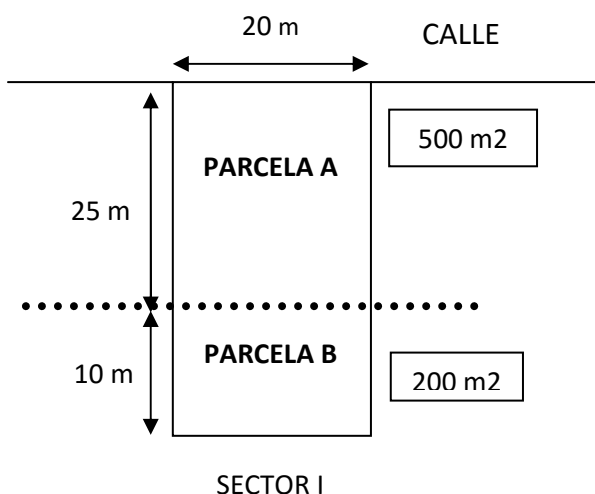
PARCELA B

Se trata de un suelo vacante de 200 m². El planeamiento urbanístico la incluye dentro del Sector I, que clasifica en su totalidad como suelo urbanizable sectorizado.

Como resultado de la delimitación del suelo de naturaleza urbana realizada en la ponencia de valores total en 2007, la parcela presenta la totalidad de su superficie dentro de dicha delimitación.

La zona de valor establecida en ponencia para la **parcela B es PR39**

Se muestra a continuación un esquema de las dos parcelas:



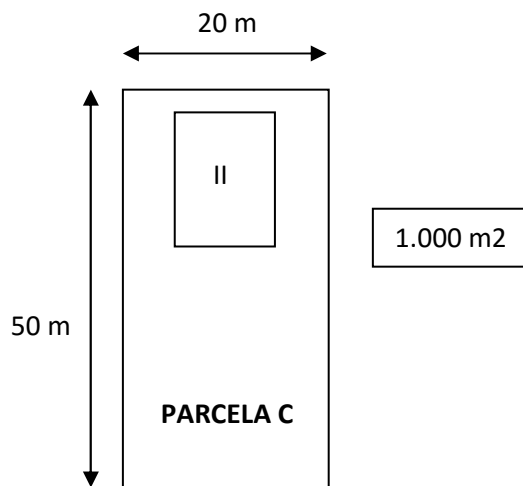


PARCELA C

La parcela presenta una superficie total de 1.000 m². El planeamiento urbanístico clasifica el suelo como suelo no urbanizable.

Como resultado de la delimitación del suelo de naturaleza urbana realizada en la ponencia de valores total en 2007, la parcela presenta la totalidad de su superficie fuera de dicha delimitación.

Además, tiene una construcción según se muestra a continuación:



La construcción se trata de una vivienda unifamiliar aislada de dos plantas.

Su superficie construida total es de 300 m² (150 m² por planta).

Categoría 4.

Estado de conservación normal.

Fecha de certificado final de obra 20-6- 2000

El valor de los cultivos rústicos que conforman el resto de la parcela no ocupada por la construcción en el ejercicio 2007 es de 3.000€.



DATOS DE LA PONENCIA TOTAL APROBADA EN 2007

ZONAS DE VALOR

Valores de repercusión por usos (€/m2 construido)

ZONA VALOR	VIV.	COM.	OFIC.	IND.	TUR.	GAR.	OTROS 2	ZONA VERDE	EQUIP.	V. UNIT.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
PR39	420	420	420	420	420	63	42	42	315	48,68		0,80
R39	420	420	420	420	420	63	42	42	315		0,60	0,80
R46	231	231	231	231	231	42	42	23,10	173,25		0,60	0,80
R51	134	134	134	134	134	42	42	13,40	100,50		0,60	0,80

VIV.: Vivienda.

COM: Comercial.

OFIC.: Oficinas.

IND: Industrial.

TUR.: Turístico.

GAR: Garajes.

EQUIP: Equipamiento.

V.UNIT.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)

(*) Coeficientes aplicables para la valoración del suelo pendiente de desarrollo.

Valores unitarios (€/m2 suelo)

ZONA VALOR						VALOR UNITARIO	ZONA VERDE	EQUIP.		COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
U37						205	20,50	153,75		0,60	0,80

EQUIP: Equipamiento.

(*) Coeficientes aplicables para la valoración del suelo pendiente de desarrollo.

POLÍGONOS

DENOMINACIÓN		MBC (€/m2)	MBR (€/m2)	GB	VRB(€/m2)		VUB(€/m2)	
001	CASCO	650	420	1,40	R39	420		
002	ENSANCHE	650	420	1,40	R46	231		
003	RES.UNIFAM	650	420	1,40	R39	420	U37	205
004	SECTOR I	650	420	1,40	R39	420		

VRB: Valor de repercusión básico en polígono (€/m2 construidos)

VUB: Valor unitario básico en polígono (€/m2 suelo)

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

Los criterios de aplicación de los coeficientes correctores de suelo y conjuntos recogidos en la ponencia de valores total, son los establecidos en la circular 12.04/04, de 15 de diciembre sobre Ponencias de Valores.



DATOS URBANÍSTICOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL APROBADO EN 2006

PARCELA A

Suelo clasificado como urbano.

Fachada mínima 5 m
Superficie mínima 300 m²
Uso residencial
Edificabilidad = 0,80 m²/m²

PARCELA B

Datos urbanísticos del Sector I:

Suelo urbanizable sectorizado
Uso Industrial
Edificabilidad bruta 0,40 m²/m²

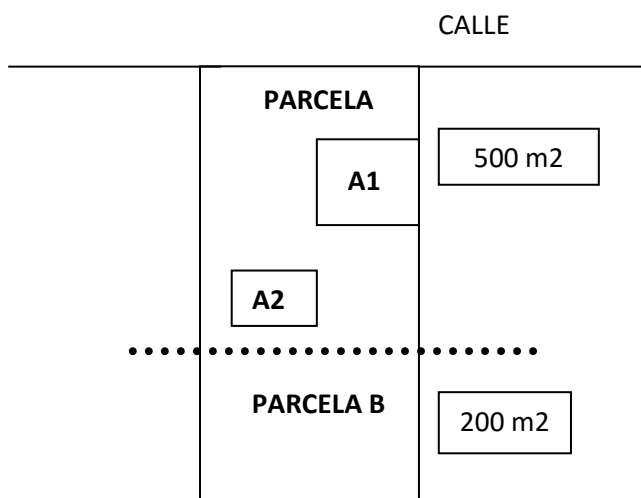
En el momento de aprobación de la ponencia de valores, no se ha aprobado planeamiento de desarrollo para el Sector I.

PARCELA C

Suelo clasificado como no urbanizable.

2012

En el año 2012 se inicia un procedimiento inspector y se aprecia que en la parcela A, existe una vivienda (construcción A1) y una piscina (construcción A2), según el esquema inferior:





Las construcciones presentan las siguientes características:

CONSTRUCCIÓN A1

Vivienda unifamiliar pareada de dos plantas, la planta baja destinada a garaje y la planta superior a vivienda. Su superficie construida total es de 200 m² (100 m² por planta).

Categoría 4

Certificado final de obra 10 de marzo de 2009

Estado de conservación normal

CONSTRUCCIÓN A2

Piscina descubierta.

Superficie construida 25 m²

Categoría 4

Certificado final de obra 15 de abril de 2010

Estado de conservación normal

El resultado de las actuaciones inspectoras son notificadas al titular de la parcela A en diciembre de 2012.

2013

El ayuntamiento solicita a la Dirección General del Catastro el 2 de febrero de 2013, la aplicación para el ejercicio 2014 de los coeficientes a los que se refiere el artículo 32.2. del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. El municipio cumple con los requisitos establecidos en dicho artículo y sale publicado en la *Orden HAP/2308/2013, de 5 de diciembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014*, publicada en el BOE el 11 de diciembre de 2013. Los coeficientes establecidos en la Ley 22/2013, de 23 de diciembre de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014, son los siguientes:

Artículo 73. Coeficientes de actualización de valores catastrales del artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.³

Uno. Los coeficientes de actualización de valores catastrales a que se refiere el apartado 2 del artículo 32 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, quedan fijados para 2014 con arreglo al siguiente cuadro:

AÑO DE ENTRADA EN VIGOR PONENCIA VALORES	COEFICIENTE DE ACTUALIZACIÓN
1984, 1985, 1986 y 1987	1.13
1988	1.12
1989	1.11
1990, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 y 2002	1.10
2003	1.06
2006	0.85
2007	0.80
2008	0.73



2015

En el año 2015, se aprueba una nueva modificación del planeamiento que clasifica una serie de asentamientos rurales, como “suelo de núcleo rural” que la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma indica expresamente que es equivalente a suelo urbano. En uno de esos asentamientos se incluye la parcela C. Desde la aprobación de la ponencia total, el asentamiento rural en el que se encuentra la parcela C, ha ido desarrollándose y en el ejercicio 2015 se encuentra totalmente finalizada la urbanización.

Esta modificación de planeamiento se aprueba el 4-09-2015 y se publica íntegramente en el BOP el 6-01-2016.

2016

La Gerencia en el ejercicio 2016, inicia las actuaciones precisas para adecuar la situación del municipio a la nueva modificación legislativa del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, realizando un Procedimiento Simplificado de Valoración de acuerdo a la Disposición Transitoria 7ª de dicho texto refundido. La publicación del acuerdo de inicio del procedimiento se realiza el 15 de Diciembre de 2016 y los valores catastrales resultantes del procedimiento se notifican en Febrero de 2017.

En el mismo ejercicio (2016) la Gerencia Territorial inicia otro Procedimiento Simplificado para incluir los asentamientos rurales dentro de la delimitación del suelo de naturaleza urbana. La publicación del acuerdo de inicio del procedimiento se realiza también el 15 de Diciembre de 2016, y los valores catastrales resultantes del procedimiento se notifican en Marzo de 2017.

Se solicita:

- ✓ Determinación de la clase (urbana/rústica) y valores catastrales con los que deberían haber tributado los inmuebles que constituyen las parcelas A, B y C, desde 2008 hasta el ejercicio actual (ambos inclusive), considerando las alteraciones descritas.
- ✓ Justificación de las decisiones adoptadas para su determinación.



HOJA RESUMEN, para la lectura pública del ejercicio:

Para la lectura pública del ejercicio, **se deberá cumplimentar debidamente el cuadro resumen que se muestra a continuación**, donde se consignarán los valores catastrales obtenidos, expresados con dos decimales, y la clase (U, urbana; R, rústica) de los inmuebles referenciados que constituyen las parcelas A, B y C para cada año de los efectos tributarios.

El opositor se limitará a leer estrictamente el contenido del cuadro, no siendo admisible ningún tipo de aclaración o explicación sobre la obtención de dichos valores, que deberán indicarse en el desarrollo del ejercicio.

AÑO EFECTOS TRIBUTARIOS	PARCELA A		PARCELA B		PARCELA C	
	V.CATASTRAL (€)	CLASE (U/R)	V. CATASTRAL (€)	CLASE (U/R)	V. CATASTRAL (€)	CLASE (U/R)
2008						
2009						
2010						
2011						
2012						
2013						
2014						
2015						
2016						
2017						



ENUNCIADO DEL TERCER EXAMEN. SUPUESTO DE VALORACIÓN HIPOTECARIA

Una entidad bancaria, a los efectos de conceder una hipoteca sobre una vivienda, solicita a una sociedad de tasación la valoración de la misma, que procede a encargar a un tasador su cálculo.

El tasador, de acuerdo con la normativa aplicable y con carácter previo a la emisión de su informe, procede al cálculo del valor 2017 de la vivienda.

Se solicita:

1. De acuerdo con los datos que constan en el ANEXO 1, calcular:
 - a) **El valor de reemplazamiento bruto en euros.**
 - b) **El valor de reemplazamiento neto en euros.**

Se justificará la formulación utilizada y los cálculos realizados para la obtención de los valores.

2. De acuerdo con los datos que constan en el ANEXO 2, resolver las siguientes cuestiones:
 - c) **Elegir 6 comparables de los 12 testigos observados, indicando los criterios de desestimación del resto.**
 - d) **Adoptar el valor unitario.**
 - e) **Valorar el inmueble.**

Se justificarán los criterios de desestimación de comparables, la formulación utilizada y los cálculos realizados para la obtención de los valores.

3. Cumplimentar los datos que constan en la **FICHA DE RESULTADOS**, que será objeto de lectura.

Se valorará la referencia a los artículos y normativa utilizados.



ANEXO 1

DATOS DEL INMUEBLE A VALORAR

- **Tipo.** Piso.
- **Edificio.** De vivienda colectiva entre medianerías, de 5 plantas, con 4 plantas de viviendas y bajos comerciales, construido en 1980 sobre el que se ha realizado una rehabilitación integral en 2005, en buen estado de conservación.
- **Vida útil máxima estimada,** 100 años
- **Entorno.** Consolidado, con un nivel socioeconómico medio.
- **Valor de mercado** de vivienda nueva en la zona, 4.750 €/m² y una oferta media de viviendas similares a la que se pide valorar.
- **Coefficiente de conversión** de superficie útil a construida con parte proporcional de comunes: 1,25
- **Superficies del piso**
 - ✓ Registral: 80 m² útiles
 - ✓ Catastral: 90 m² construidos, 100 m² construidos incluida la parte proporcional de comunes.
 - ✓ Comprobada en la visita: 80 m² útiles.
- **Coste de construcción por contrata a nuevo:** 900 €/m²
- **Gastos**
 - ✓ Declaración de obra nueva del inmueble: 65 €/m²
 - ✓ Honorarios técnicos por proyecto y dirección de obra: 135 €/m²
 - ✓ Coste de licencia y tasas de la construcción: 55 €/m²
 - ✓ Importe de las primas de seguros obligatorios y honorarios de inspección técnica: 30 €/m²
 - ✓ Gastos de administración del promotor: 30 €/m²
 - ✓ Gastos de estudios necesarios para construir: 30 €/m²
 - ✓ Gastos financieros: 240 €/m²
 - ✓ Gastos de comercialización del inmueble: 120 €/m²
 - ✓ Beneficio del promotor: El mínimo que establece la normativa para éste uso.



ANEXO 2

DATOS DEL INMUEBLE A VALORAR

- **Tipo.** Piso.
- **Edificio.** De vivienda colectiva entre medianerías, de 5 plantas, con 4 plantas de viviendas y bajos comerciales, construido en 1980 sobre el que se ha realizado una rehabilitación integral en 2005, en buen estado de conservación.
- **Superficie del piso.** Para este ejercicio, independientemente de la considerada en el ejercicio anterior, se considerará 100 m² construidos con parte proporcional de elementos comunes.

ESTUDIO DE MERCADO

Se ha realizado un estudio de mercado en el que se han obtenido 12 testigos de viviendas situadas en edificios con las mismas características de Localización, Uso, Tipología y Antigüedad, Categoría, Estado de Conservación y Calidad de las instalaciones. El valor aportado de los testigos es neto, se ha deducido la negociación y la comercialización.

Las variables a tener en cuenta a efectos de la homogeneización son: Calidad de las instalaciones, Acabados y Conservación, considerándose **tres categorías de homogeneización** para el inmueble, con un porcentaje entre ellas del 5% de variación del valor.

CALIDAD DE LAS INSTALACIONES	ACABADOS	CONSERVACIÓN
ALTA	BUENOS	REFORMADO
MEDIA	NORMALES	NORMAL
BAJA	SENCILLOS	MALA



DATOS DEL INMUEBLE A VALORAR

Superficie: La elegida **Dormitorios:** 3 **Baños:** 2 **Calidad de las instalaciones:** Media
Acabados: Normales **Conservación:** Normal

DATOS DE LOS TESTIGOS

Testigo 1	Superficie: 80 m ² Dormitorios: 3 Baños: 1 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Buenos Conservación: Reformado Valor: 360.000 €	Testigo 7	Superficie: 70 m ² Dormitorios: 2 Baños: 1 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Sencillos Conservación: Mala Valor: 320.000 €
Testigo 2	Superficie: 115 m ² Dormitorios: 4 Baños: 2 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Sencillos Conservación: Mala Valor: 432.000 €	Testigo 8	Superficie: 100 m ² Dormitorios: 3 Baños: 2 Calidad de las instalaciones: Alta Acabados: Normales Conservación: Normal Valor: 700.000 €
Testigo 3	Superficie: 50 m ² Dormitorios: 2 Baños: 1 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Sencillos Conservación: Normal Valor: 250.000 €	Testigo 9	Superficie: 120 m ² Dormitorios: 2 Baños: 1 Calidad de las instalaciones: Alta Acabados: Buenos Conservación: Reformado Valor: 415.000 €
Testigo 4	Superficie: 110 m ² Dormitorios: 3 Baños: 2 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Normales Conservación: Normal Valor: 416.000 €	Testigo 10	Superficie: 105 m ² Dormitorios: 4 Baños: 2 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Normales Conservación: Normal Valor: 384.000 €
Testigo 5	Superficie: 125 m ² Dormitorios: 4 Baños: 2 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Normales Conservación: Normal Valor: 456.000 €	Testigo 11	Superficie: 200 m ² Dormitorios: 4 Baños: 3 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Normales Conservación: Reformado Valor: 680.000 €
Testigo 6	Superficie: 175 m ² Dormitorios: 4 Baños: 3 Calidad de las instalaciones: Alta Acabados: Buenos Conservación: Reformado Valor: 720.000 €	Testigo 12	Superficie: 125 m ² Dormitorios: 4 Baños: 2 Calidad de las instalaciones: Media Acabados: Normales Conservación: Reformado Valor: 464.000 €



FICHA DE RESULTADOS

PREGUNTA	RESULTADO
a) Valor de reemplazamiento bruto	
b) Valor de reemplazamiento neto	
c) Comparables elegidos	
d) Valor unitario	
e) Valor del inmueble	