



10 de marzo de 2014.

Pongan su nombre, apellidos y DNI en TODAS las hojas.
Al finalizar el ejercicio, introduzcan las hojas dentro del sobre.

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 m². 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 m². Antigüedad 1950.

Planta primera – Tipología trastero o almacén categoría 7. Superficie 60 m². 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 m². 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.**



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		
Total Sector		19.500	-	11.125
Edificabilidad bruta del Sector I		0,30 m2/m2		

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
Plan Parcial .Sector I.	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.

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



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

PROCESO SELECTIVO
PARA EL INGRESO EN EL CUERPO
DE ARQUITECTOS
DE LA HACIENDA PUBLICA

ORDEN HAP/1198/2013

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	