

ENUNCIADO DEL TERCER EXAMEN SUPUESTO DE VALORACION CATASTRAL

El municipio X se encuentra situado en una zona del territorio del país que la Dirección General del Catastro ha clasificado como de dinámica inmobiliaria alta. En los últimos años la población ha disminuido, siendo su población actual aproximada de 110.000 habitantes. El año pasado no se han dado licencias para nuevas construcciones.

En el municipio se realizó un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con efectos el año 2006. Los módulos que se coordinaron fueron MBR 2 y MBC 3.

Las zonas de valor de la Ponencia de Valores se asignaron según los criterios previstos en la circular de Ponencias correspondiente.

En el municipio se encuentra la parcela escriturada del Croquis (Anexo I), propiedad del señor T, con una superficie 5.000 m². Según la delimitación de suelo urbano (SUNAU) la parcela se está dividida de la siguiente forma: 4.000 m² en suelo rústico y 1.000 m² en suelo urbano (Anexo I).

En la parcela hay tres construcciones, dos en suelo rústico y una en suelo urbano. En la base de datos de Catastro constan los siguientes datos:

Suelo rústico

Vivienda unifamiliar aislada de una planta. Superficie 50 m². Antigüedad 1930. Categoría 7.

Nave de almacenamiento agrícola de una planta. Superficie 200 m². Antigüedad 1990. Categoría 5.

Suelo urbano

Vivienda unifamiliar aislada. Antigüedad 1965. Categoría 6.

Planta baja – Superficie 120 m².

Planta primera – Superficie 80 m².

También consta en la base de datos catastral que el valor catastral de los cultivos de la finca rústica, sin las construcciones, para el año 2005 es de 800 €

El último trimestre del año 2013 se publica en el Boletín Oficial del Estado una Resolución del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas en el que al municipio X se la aplica el Procedimiento de Regularización Catastral previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Una vez realizados los trabajos de campo se comprueba que en las construcciones existentes en la parcela se han realizado alteraciones físicas no declaradas y procede, por tanto, su actualización catastral. Los datos a actualizar son los siguientes:

Suelo rústico

Vivienda unifamiliar aislada de una planta. Superficie 90 m². Rehabilitación integral en 2005. Categoría 4.

Suelo urbano

Vivienda unifamiliar aislada. Reforma Total en 2007. Categoría 4.

Planta baja – Superficie 120 m², uso vivienda. Superficie 70 m², uso garaje

Planta primera – Superficie 100 m², uso vivienda.

En la base de datos catastral consta que el valor catastral de los cultivos de la finca rústica, sin las construcciones, para el año 2013 es de 874,61 €

En diciembre de 2014 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. Asimismo comunica que los valores catastrales están al 30 % del valor de mercado. Por todo ello, solicita que se incorpore dicha clasificación de suelo y se redacte una nueva Ponencia de Valores.

La Gerencia Territorial del Catastro una vez analizada la información aportada por el Ayuntamiento y habiendo realizado el estudio de mercado correspondiente, da el visto bueno a su incorporación al Plan de Trabajos de la Gerencia y comunica a la Dirección General del Catastro la necesidad de realizar un nuevo procedimiento de valoración colectiva, que refleje la nueva normativa urbanística, y que los valores catastrales se ajusten al valor de mercado.

Por ello procede a redactar la Ponencia de Valores este año 2015. Los módulos coordinados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria son MBR 4 y MBC 2.

Las zonas de valor de la Ponencia de Valores se asignaron según los criterios previstos en la circular de Ponencias correspondiente.

La parcela no ha cambiado de configuración física, y según la delimitación de suelo urbano (SUNAU) está dividida en dos partes: 4.000 m² está en suelo rústico y 1.000 m² está en suelo urbano. (Anexo I)

En el **ANEXO I** Croquis de la parcela A en 2005 y 2015.

En el **ANEXO II** figuran los criterios de valoración de las ponencias de 2005 y 2015.

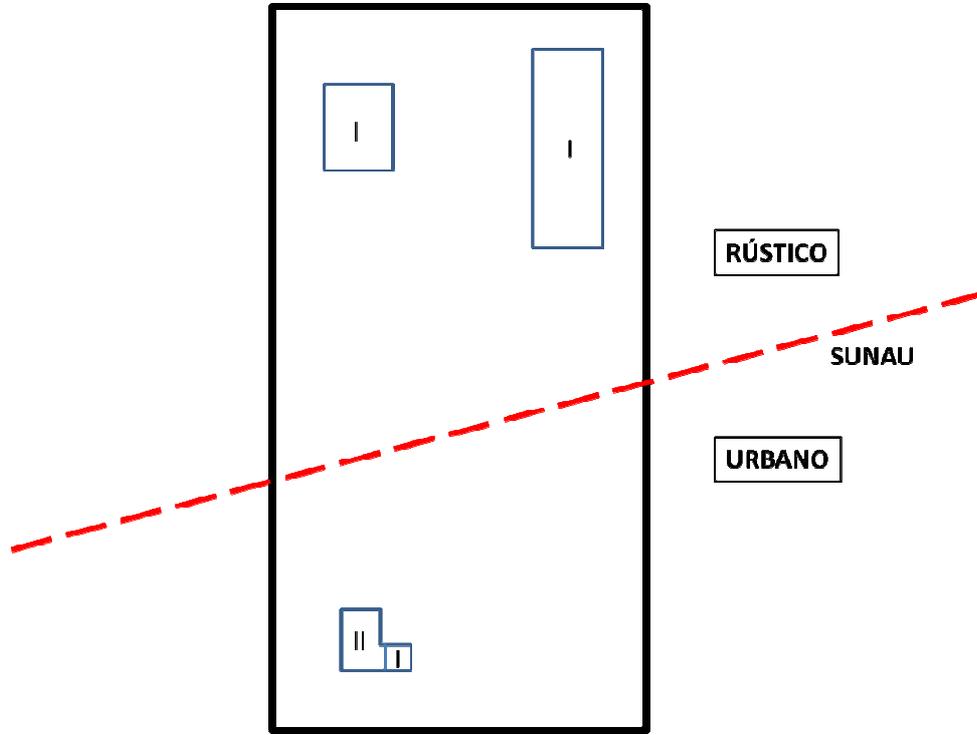
Se pide:

- 1. Determinar los valores aplicables por usos correspondientes a la zona valor que se aplica a la parcela, según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2005.**
- 2. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles del año 2006, indicando fecha de efectos.**
- 3. Valor catastral resultante del procedimiento de regularización catastral de los inmuebles el año 2013, indicando fecha de efectos.**
- 4. Determinar los valores aplicables por usos correspondientes a la zona valor que se aplica a la parcela, según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2015.**
- 5. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles del año 2016, indicando fecha de efectos.**

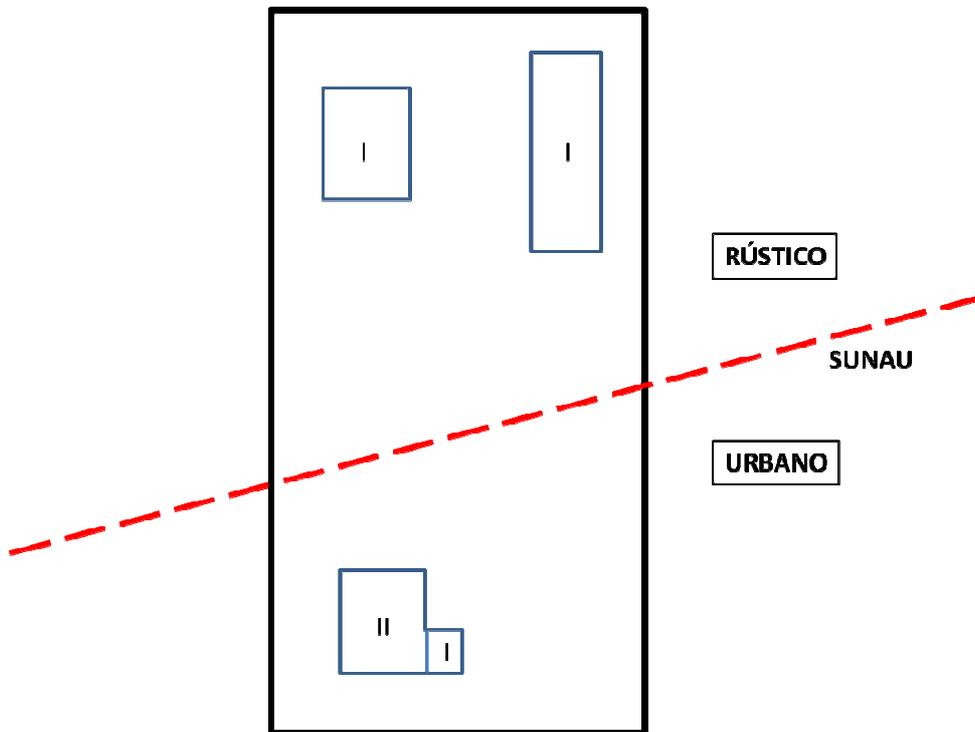
Las respuestas a las distintas cuestiones del supuesto práctico, y las decisiones tomadas para la resolución de las mismas, se justificarán adecuadamente.

ANEXO I

AÑO 2005



AÑO 2015



ANEXO II

La parcela se encuentra en el Sector de suelo urbano I, con las siguientes condiciones:

Sector suelo	Usos	Superficie m2	Edificabilidad m2/m2	Aprovechamiento m2
SECTOR I	RESIDENCIAL	5.000	0,45	2.250
	ZONAS VERDES	500	-	
	VIALES	800		
Total Sector		6.300	-	2.250

Ponencia Total de valores efectos año 2006.

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

MBR2

MBC3

Las Zonas de Valor del Municipio son: R30, R32, R35, R40, U43, U45 y U50 para construcciones no indispensables

A la parcela se le aplica la zona de valor R35.

Edificabilidades tenidas en cuenta a efectos de la valoración catastral

	Edificabilidades m2/ m2				nº de plantas
	Vivienda	Comercio	Oficinas	Industria	n
Ensanche unifamiliar	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.

Ponencia Total de valores efectos año 2016.

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

MBR4

MBC2

Las Zonas de Valor del Municipio son: R26, R27, R30, R32, R35, R38, U35, U38, PR30 y PU35.

A la parcela se le aplica la zona de valor R30

Edificabilidades tenidas en cuenta a efectos de la valoración catastral

	Edificabilidades m2/ m2				nº de plantas
	Vivienda	Comercio	Oficinas	Industria	n
Ensanche unifamiliar	0,75	0,25	-	-	2

El valor de repercusión comercial fijado en la ponencia es un 25% más del valor de repercusión residencial y el valor de repercusión fijado para garajes bajo rasante es el 20% del valor de repercusión residencial.

FICHA DE RESULTADOS

- Determinar los valores aplicables por usos correspondientes a la zona valor que se aplica a la parcela, según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2005.

ZONA DE VALOR	VALORES DE REPERCUSION										REDUCCION		
	Viv	Com	Of	Ind	Tur	Gar/Tras /Anejos	Otros	Zona verde	Equ	GB	V.Inic	UA	NU

- Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles del año 2006, indicando fecha de efectos.

Inmueble	Valor catastral	Fecha de efectos

- Valor catastral resultante del procedimiento de regularización catastral de los inmuebles el año 2013, indicando fecha de efectos.

Inmueble	Valor catastral	Fecha de efectos

4. Determinar los valores aplicables por usos correspondientes a la zona valor que se aplica a la parcela, según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2015.

ZONA DE VALOR	VALORES DE REPERCUSION										REDUCCION		
	Viv	Com	Of	Ind	Tur	Gar/Tras /Anejos	Otros	Zona verde	Equ	GB	V.Inic	UA	NU

5. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles del año 2016, indicando fecha de efectos.

Inmueble	Valor catastral	Fecha de efectos