

HOJA DE LECTURA

-.SEGUNDO EJERCICIO.

Ministerio de Hacienda y Función Pública
Pruebas selectivas para ingreso en el Cuerpo de Arquitectos Técnicos al servicio de la Hacienda Pública (ORDEN HAP/1196/2016)

APELLIDOS	NOMBRE	FIRMA-DNI

SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL E INSPECCIÓN.-

PREGUNTA	RESPUESTA
Ejercicio 3.- ¿Cuál es el valor catastral de la finca para el año 2017?	
Ejercicio 7a.- ¿Cuál sería el valor catastral de la construcción en el año 2017?	
Ejercicio 10.- ¿Cuál sería el importe a abonar de IBI para el ejercicio 2017?	

SUPUESTO DE CONTRATACIÓN DE OBRAS.-

PREGUNTA	RESPUESTA
Resultado pregunta 5	
Resultado pregunta 13	
Certificación: Casilla saldo de liquidación (exceso de mediciones)	

-El opositor deberá de entregar a la finalización del examen el enunciado completo conjuntamente con las hojas de respuestas y hoja de lectura.

-Los resultados trasladados a esta portada, serán el objeto de la sesión de lectura de este segundo ejercicio.



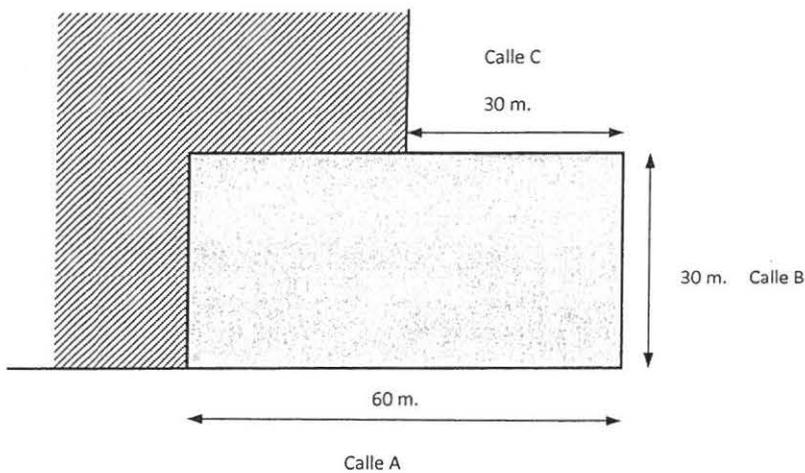
SEGUNDO EJERCICIO.-SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL E INSPECCIÓN.-

-Se responderán todas las preguntas en las hojas con papel copiativo, (salvo el ejercicio 6 que se responderá en las hojas de enunciado) trasladando a la portada únicamente los resultados de las indicadas en la misma, las cuales serán leídas en la sesión de lectura pública.

-Además del resultado numérico, se valorará positivamente una breve argumentación de los criterios tomados por el opositor para la resolución de los mismos.

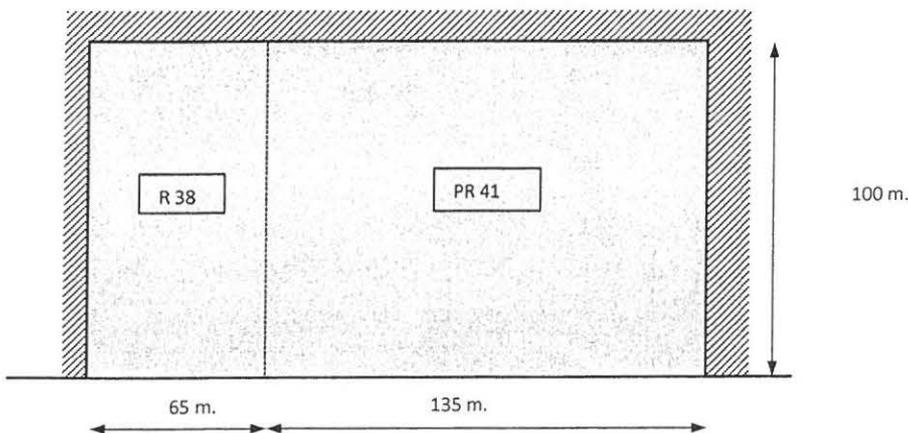
-Todas las preguntas de este supuesto de valoración catastral e inspección tendrán la misma valoración.

Ejercicio 1.- Don A.A. es propietario de un solar en el municipio *Pueblouno*, cuya descripción física se representa en el croquis a continuación; teniendo en cuenta la misma y los datos de Ponencia Vigente del municipio (Ver Anexo Datos) ¿cuál es el valor catastral de la finca para el año 2017?



Ejercicio 2.- Doña B.B. es propietaria de un solar en el municipio *Ciudad Dos*, cuya descripción física se representa en el croquis a continuación; dicho solar se encuentra ubicado en una zona de ensanche de *Ciudad Dos*, estando una parte del mismo sobre la unidad de actuación UA-1, y la otra sobre un suelo urbanizable, denominado Ensanche-A.

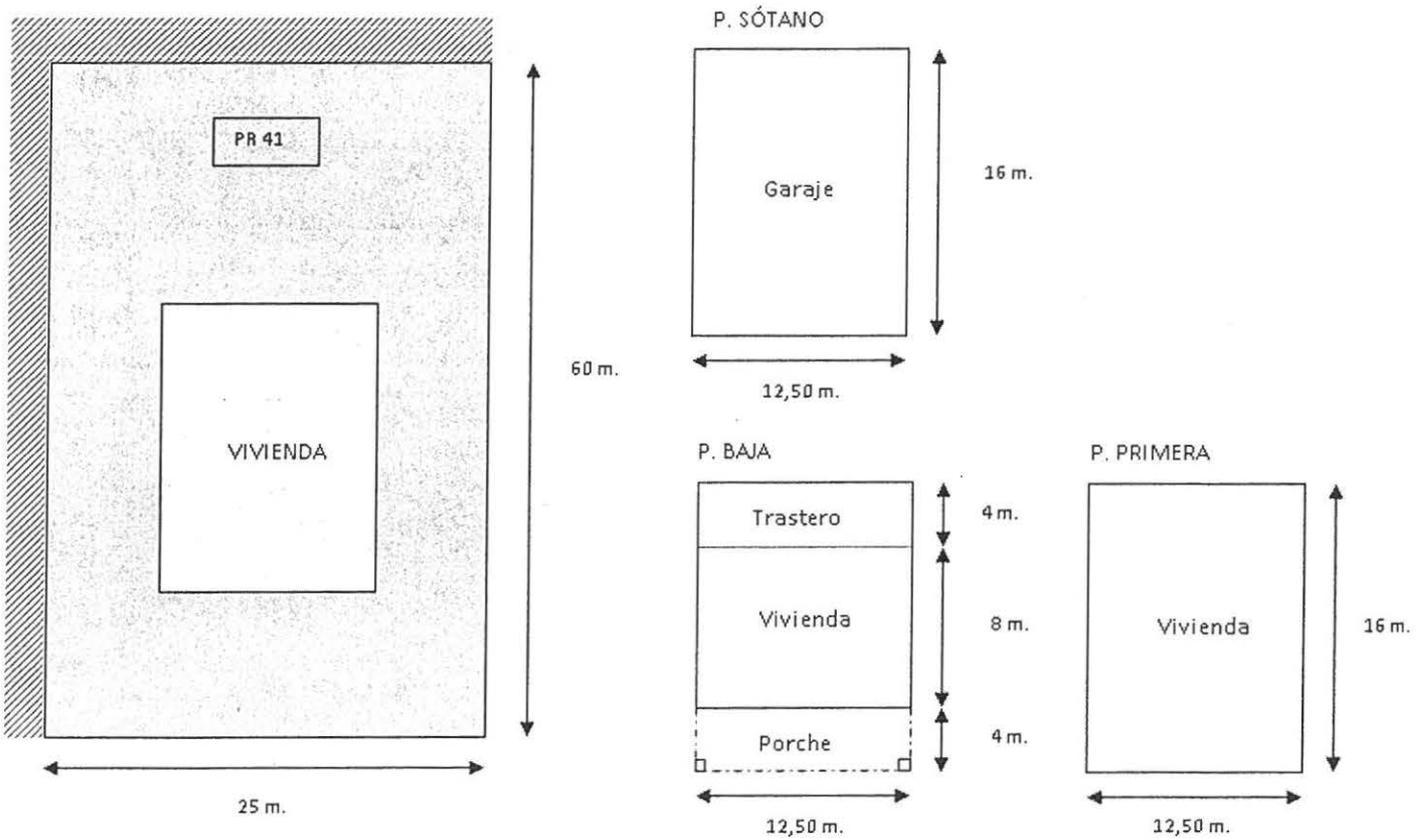
Con los datos de la ponencia vigente en el municipio, (Ver Anexo Datos), ¿cuál es el valor catastral de la finca para el año 2017?





Ejercicio 3.- Don C.C. es propietario de la finca catastral en el municipio de *Ciudad Dos*, la cual se encuentra ubicada en un sector de suelo urbanizable, al que se le asigna, en la ponencia de valores vigente, una zona de valor PR41. Sobre esa finca existe una vivienda unifamiliar del año 1990, detallada en los croquis.

Teniendo en cuenta los datos físicos representados en el croquis adjunto y la ponencia vigente en el municipio, (Ver Anexo Datos), ¿cuál es el valor catastral de la finca para el año 2017?



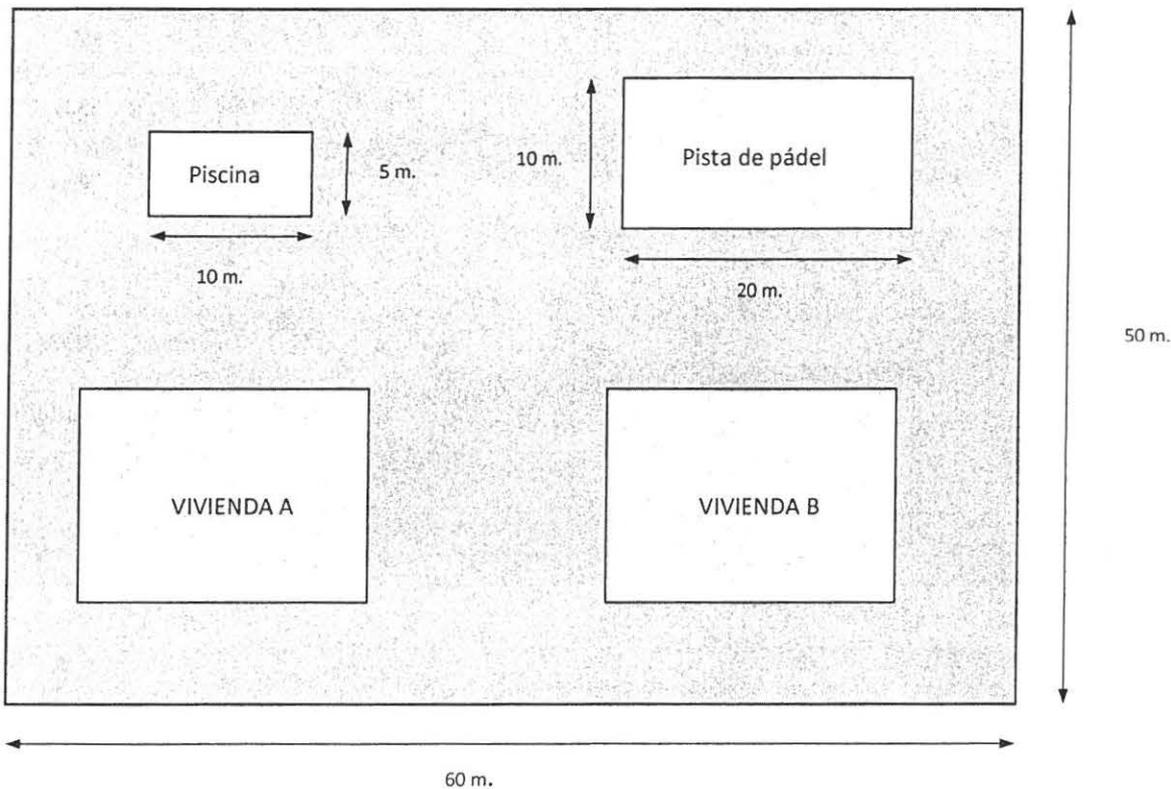


Ejercicio 4.- En una parcela catastral del mismo municipio de *Ciudad Dos*, se ubican dos viviendas, idénticas a las del Ejercicio 3, cada una perteneciente a un titular catastral diferente, compartiendo, sin embargo, la piscina y la pista de pádel. Los coeficientes de participación de la división horizontal son:

- Titular catastral A: 30%
- Titular catastral B: 70%

El solar se encuentra enclavado en una zona de vivienda residencial unifamiliar, a la que la ponencia de valores vigente asignó una zona de valor U34. La construcción de las viviendas finalizó en el año 1990, sin embargo tanto la piscina como la pista de pádel se finalizaron en el año 2016.

Teniendo en cuenta los datos físicos representados en el croquis adjunto y la ponencia vigente en el municipio, (Ver Anexo Datos), ¿cuál es el valor catastral de ambos inmuebles para el año 2017?



Ejercicio 5.- Doña D.D. es titular catastral de una finca de 500 m² en el municipio de *Ciudad Dos*,

Suponiendo que toda la parcela se ubica en la zona de valor R38 y urbanística UE10,

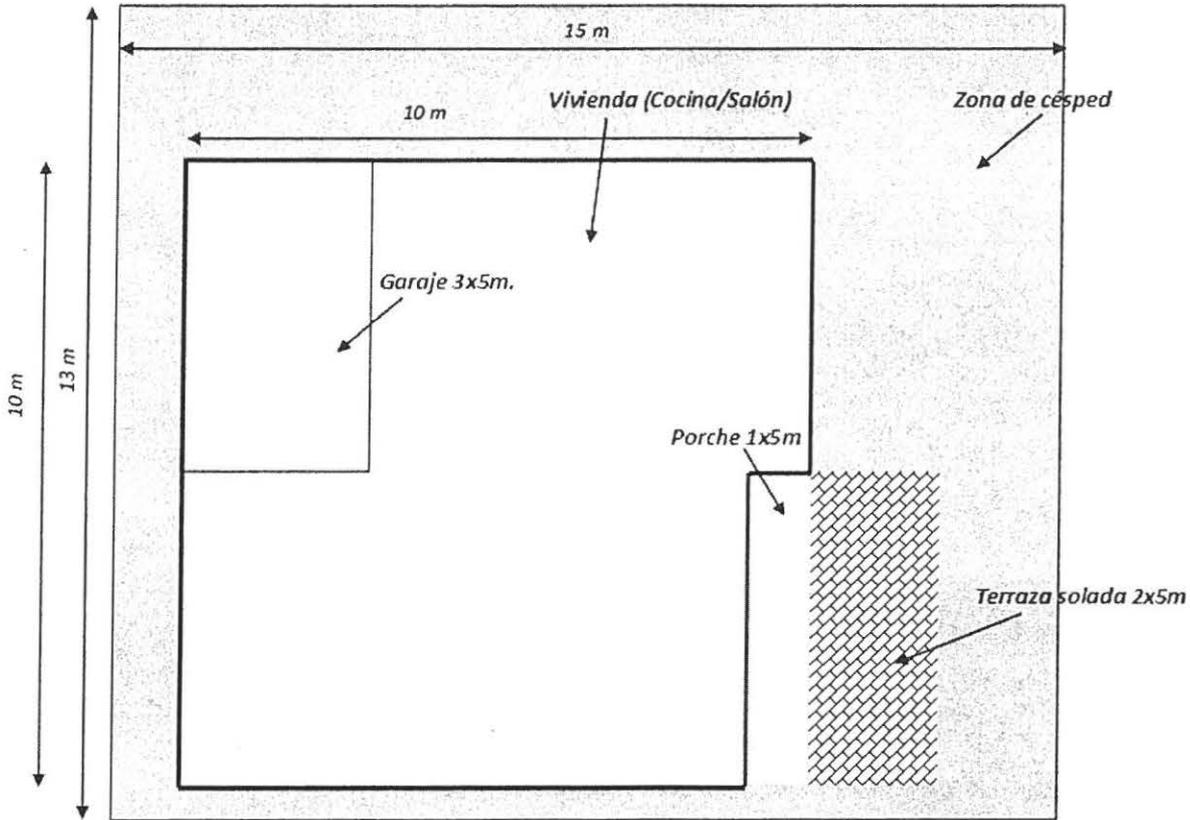
5a) ¿Cuál es el valor catastral de la finca como solar para el año 2017?

Doña C.C. recibe una notificación del procedimiento de regularización por el cual se ha detectado la omisión, en la finca anteriormente citada, de una vivienda en planta baja de 100 m², garaje anejo a la misma de 20 m² y una piscina de 20 m², todas ellas construidas en 2015 y con una calidad media.

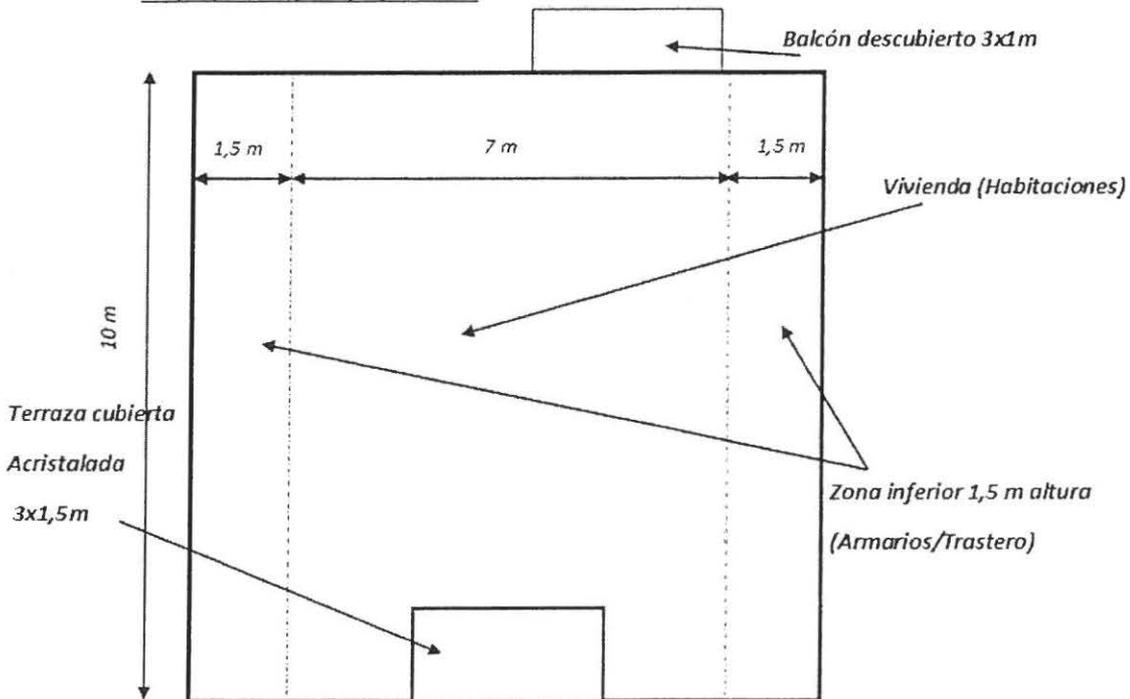
5b) ¿Cuál sería el valor catastral de la finca, para el año 2017, una vez regularizada?



Ejercicio 6.- Dados los croquis de la finca, propóngase la corrección del FXCC elaborado (se marcará con X la línea o dato incorrecto, y se dibujará o consignará el correcto sobre el mismo dibujo)

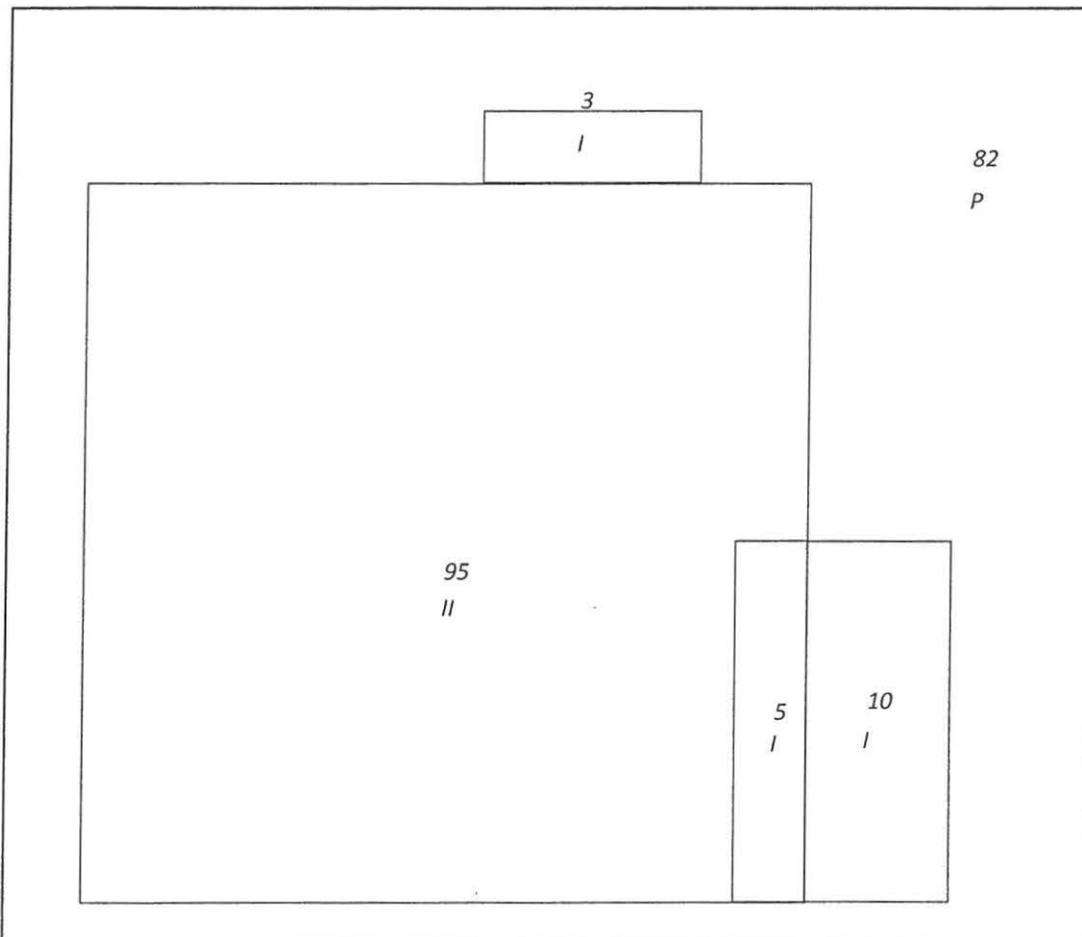


Croquis planta superior/bajo cubierta



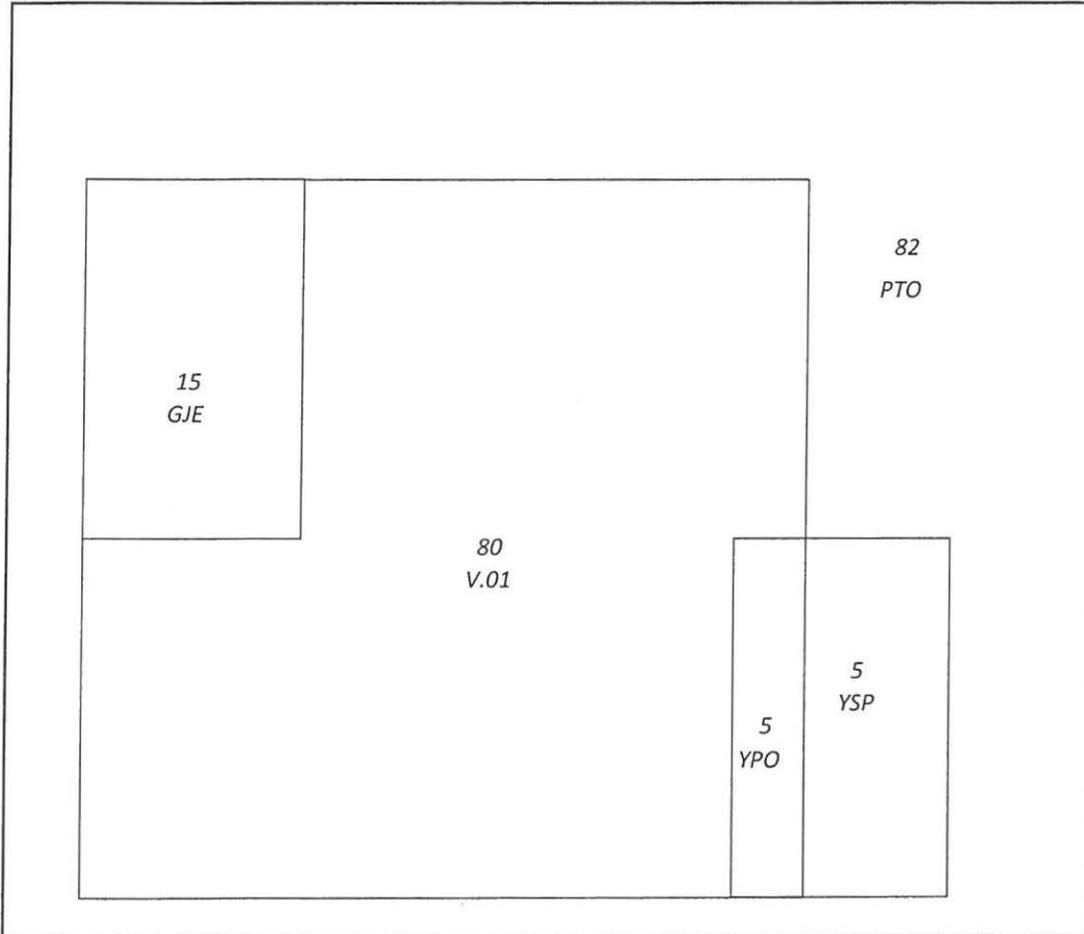


FXCC PLANTA GENERAL (Volúmenes_m2 medidos) <A CORREGIR>



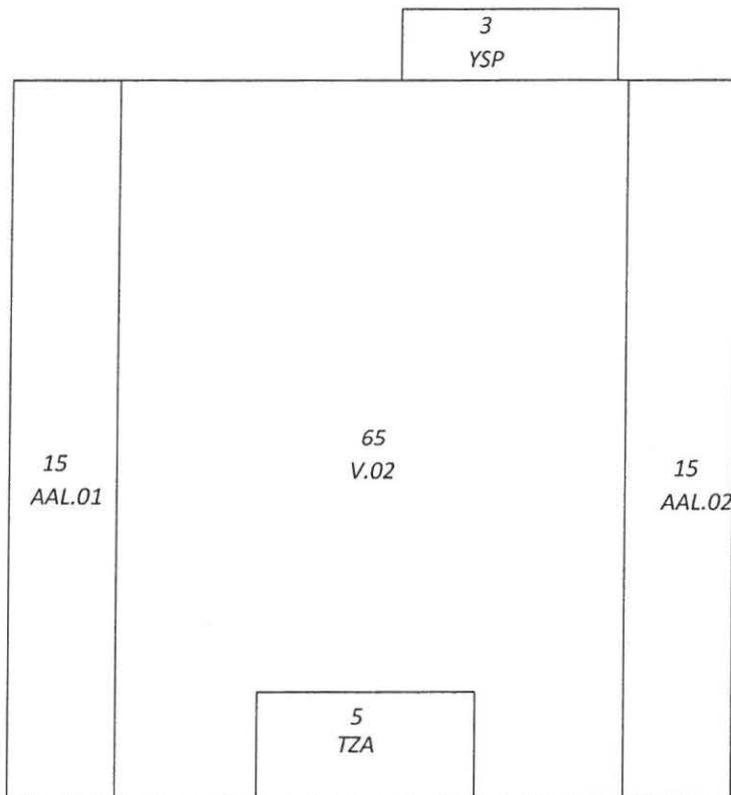


FXCC PLANTA BAJA (Destinos_m2 computables) <A CORREGIR>





FXCC PLANTA 01 (Destinos m2 computables) <A CORREGIR>





Ejercicio 7.- Don E.E es titular catastral de una finca en el municipio de *Aldeasiete*, en la cual se ubica una vivienda unifamiliar (su segunda residencia) de 100 m² construidos en una sola planta. Dicha vivienda fue construida en el año 1980 con unas calidades ligeramente inferiores a viviendas similares de promociones VPO construidas en el municipio

7a) ¿Cuál sería el valor catastral de la construcción en el año 2017 conforme a los datos que se indican?

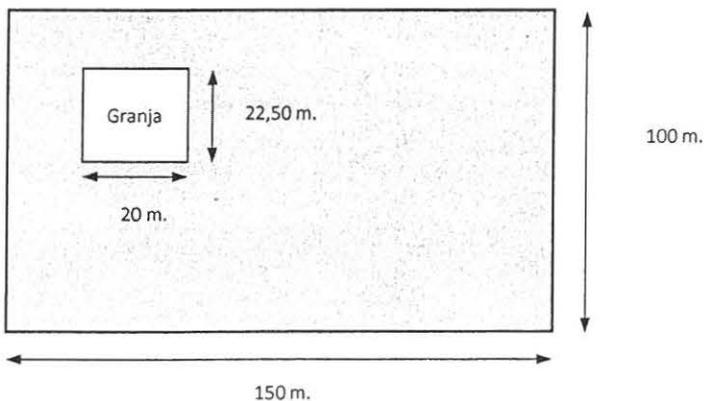
Ponencia Vigente Aldeasiete : 2010 (efectos 2011)
MBC 3 : 600,00 €/m²
G+B : 1,40

7b) Sobre la construcción se han realizado reformas no declaradas ante Catastro ¿Cuál sería el valor catastral de la misma en el año 2018, si se aprobase una nueva Ponencia de Valores en este ejercicio, suponiendo los datos que se indican?

Nueva Ponencia Aldeasiete : 2017 (efectos 2018)
MBC 3 : 600,00 €/m²
G+B : 1,40
Estado de Vida de la construcción : 1

7c) ¿Descendería el valor catastral si se determinase, para la misma construcción, un Estado de Vida 2? Razone su respuesta.

Ejercicio 8.- Don F.F. finalizó en el año 2012 la construcción de una granja de pollos de engorde, ubicada en una parcela rústica de *Ciudad Dos*. Teniendo en cuenta los datos físicos representados en el croquis adjunto y la ponencia vigente en el municipio, (Ver Anexo Datos), ¿cuál es el valor catastral de la finca para el año 2017 suponiendo un valor catastral del cultivo, para el mismo ejercicio, de 2.350€?





Ejercicio 9.- En el municipio Barrionuevo, se ha llevado a cabo un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con efectos 1 de enero de 2015. La anterior ponencia total, fue aprobada en el año 2004.

En el mes de diciembre de 2016, se lleva a cabo un procedimiento inspector en la parcela de D. G.G., detectando las siguientes construcciones:

- Vivienda unifamiliar, finalizada el 15 de diciembre de 2013.
- Piscina y porche destinado a aparcamiento, finalizados ambos el 30 de junio de 2016.

D. G.G., no había declarado ninguna de las construcciones ante el Catastro, por lo que procede la inspección.

Teniendo en cuenta que la emisión de padrones se realiza el día 3 de Marzo de 2017, ¿Cuál es el valor de las bases liquidables de los ejercicios 2016 y 2017?

Se facilitan para dicho cálculo:

- El cociente de valores catastrales medios: 0,55
- Los valores catastrales de suelo y construcción de los últimos seis ejercicios, calculados con la ponencia de valores antigua y con la ponencia de valores vigente:

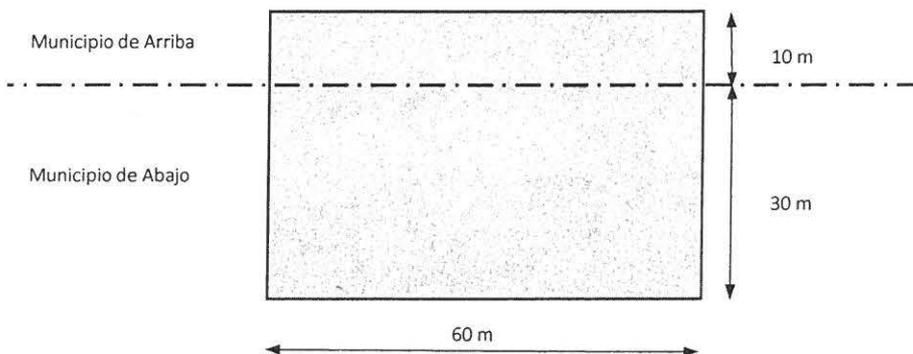
AÑO	VALOR CATASTRAL DEL SUELO	VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
		VIVIENDA	PISCINA + APARCAMIENTO
2014	120.000 €	220.000 €	
2015	160.000 €	260.000 €	
2016	160.000 €	260.000 €	
2017	160.000 €	260.000 €	60.000 €



Ejercicio 10.- Don H. H., empadronado en Municipio de Arriba, es propietario de una finca registral, representada en el croquis a continuación. Dicha parcela está sin edificar y se ubica en una zona de típicas viviendas unifamiliares, además por la misma pasa, según ha podido conocer, la línea que separa los términos municipales de Municipio de Arriba y Municipio de Abajo, ambos con escasos habitantes y poca actividad inmobiliaria.

Don H.H., acude a las oficinas municipales para recabar información.

Con los datos recopilados ¿cuál sería el importe a abonar, por Don H.H., del Impuesto de Bienes Inmuebles, para el ejercicio 2017, en relación a dicha finca?



Municipio de Arriba

Ponencia: 1999

VCatastral calculado 2017: 40.000 €

Tipo Impositivo IBI: 0,50%

Municipio de Abajo

Ponencia 2004

VCatastral calculado 2017: 4.000 €

Tipo Impositivo: 1,00%

En ambos casos Don H.H. se ha calculado el valor catastral total de la finca mencionada de 2.400 m², conforme a los criterios de valoración de la Ponencia de valores vigente en cada municipio, sin que, en ninguno de los dos, fuera de aplicación coeficientes correctores del valor de suelo.

GERENCIA REGIONAL

PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: Pueblouno

Año Ponencia: 2002

RELACIÓN DE POLÍGONOS

POL	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe	VRB	Importe
001	Uno	6	364,81	7	30,65						
002	Dos	6	364,81	7	30,65						

DATOS VIA/TRAMO

Vía	Tramo	Ponencia	Denominación	Polígono	Urbanística	Coste Urb	Valor Unitario
44	01	2002	CALLE A	001	1		30,00
33	01	2002	CALLE B	001	2		50,00
55	01	2002	CALLE C	001	3		40,00

URBANÍSTICA

EDIFICABILIDADES									PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Urbanística	Viv.	Com.	Ofi.	Ind.	Tur.	Ot1	Ot2	Ot3	Fachada min.	Fondo	Spf Min	NPlantas Max
1	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170	10	300	2,00
2	1,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60	30	150	2,00
3	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60	20	100	2,00

NOTAS DE PONENCIA

Mun.	Ident	Tipo	Aprobación	Efectos	CMV	Normas	Situación	Publicación	BOE	Coef.Infraed
38	2002	T	2002	2003	2000	1993	Activa	28-06-2002	145	

Según esta ponencia, **no son de aplicación** los coeficientes correctores del valor de suelo A, B y E, de la norma 10 del RD 1020/93, siendo de aplicación el resto.

GERENCIA REGIONAL

PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: *Ciudad Dos*

Año Ponencia: 2012

RELACIÓN DE POLÍGONOS

POL	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	VUB	Importe	VRB	Importe	Diseminado
001	UNO	2	650,00	3	800,00			R41	256,00	

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN												REDUCCIÓN		
ZVAL	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipamiento	G+B	V.Unit. Inic	UA	NU
PR41	256,00	256,00	256,00	177,00	256,00	44,00	0,00	0,00	25,50	192,00	1,30	10,54		0,60
R38	334,00	334,00	334,00	224,00	334,00	59,00	0,00	0,00	33,00	250,00	1,30		0,40	0,60

VALORES UNITARIOS							REDUCCIÓN	
ZVAL	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	G+B	Inicial		UA	NU
U34	200,00	20,00	150,00	1,25			0,40	0,60
U48	27,00	2,50	20,00	1,10			0,40	0,60

NOTAS DE PONENCIA

Mun.	Ident	Tipo	Aprobación	Efectos	CMV	Normas	Situación	Publicación	BOE	Coef.Infraed
166	2012	T	2012	2013	2007	1993	Activa	17-05-2012	112	Cons/Cons-teor < 0,25

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 const), 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.

Tipo PU: Son valores/importes tipo U para suelos urbanizables.

Z.verde: Zona verde

Equipam.: Equipamientos

VR Garajes: Valor de repercusión(euros/m2 const) aplicable a garajes, trasteros y anejos.

Otros2: Valor de repercusión(euros/m2 const) aplicable a construcciones bajo rasantes o usos no contemplados.

Val.Uni: Valor unitario

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

Inicial: Valor unitario inicial(euros/m2 suelo), aplicable en sectores de suelo urbanizable.

UA: Coeficiente UA, aplicable en los suelos urbanos incluidos en un ámbito de ejecución o gestión, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento.

NU: Coeficiente NU, aplicable en suelos urbanos incluidos en un ámbito de ejecución o gestión, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización

-Según esta ponencia, **no son de aplicación** coeficientes correctores del valor de suelo de la norma 10 del RD 1020/93.

GERENCIA REGIONAL

POENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: *Ciudad Dos*

Año Ponencia: 2012

LISTADO DE URBANÍSTICAS

ZON VAL.	URBANISTICA	EDIFICABILIDADES										PARAMETROS URBANÍSTICOS									
		Viv.	Com.	Ofi.	Ind.	Tur.	Ot1	Ot2	Ot3	Verde	Equip	Denominación	Cl.	Zn.	Oc.	Or.	F.min	Fon.	Sup.m.	N.pl.	N.pl.SI
R38	UA-1	0,20										UNIDAD ACT RES	UA	RU							
PR41	ENSANCHE A	0,25										URBANIZABLE RES	UG	RU	CS						
U34	UNF.PAL-1	1,30										UNIF.PALOM TIP1	UP	RU	CS				140	2,5	
R38	UE10	1,10										UNIF150-UN	UP	RU	CS						2,5

ANEXO DATOS

Cuadro de coeficientes de actualización que la Ley de Presupuestos Generales del Estado establece para cada año

AÑO	1990/93	1994/96	1997	1998	1999	2000/09	2010	2011/17
Coeficiente	1,05	1,035	1,026	1,021	1,018	1,02	1,01	1,00

En el año 1991, el coeficiente indicado (1,05) se aplica a los valores catastrales resultantes, salvo para los bienes inmuebles de naturaleza rústica que se les aplica un coeficiente de actualización del 1,5. En el resto de años, se aplica el coeficiente anual correspondiente para todos los inmuebles.

Notas Comunes

En todos los ejercicios se supondrá, salvo que específicamente en el enunciado o los datos se indique otra cosa, que:

- En los municipios no se han aplicado los coeficientes de incremento o decremento del valor catastral, que la Ley de Presupuestos Generales del Estado puede determinar, a partir del año 2014, en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valor.
- El valor del Factor Localizador (FL) es 1,00
- El valor de Gastos y Beneficios de la promoción (GB) es 1,

Extractos de normativa.-

Orden EHA/2816/2008, de 1 de octubre, de modificación de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del TRLCI, aprobado por el RD Legislativo 1/2004, de 5 de marzo

...

Artículo 4. Módulos aplicables a la valoración del suelo rústico ocupado por construcciones.

1. El suelo ocupado por las construcciones a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario se valorará por aplicación del valor de suelo correspondiente a la superficie ocupada por dichas construcciones.

2. Dicho valor unitario, expresado en euros por metro cuadrado de suelo, se calculará mediante la aplicación de los coeficientes incluidos en el cuadro siguiente al Módulo Básico de Repercusión (MBR) correspondiente, según la tipología de las construcciones existentes:³

Tipología de la construcción	Coeficiente a aplicar sobre el MBR municipal						
	MBR 1	MBR 2	MBR 3	MBR 4	MBR 5	MBR 6	MBR 7
Residencial en edificaciones de categoría 1 y 2	0,138	0,140	0,152	0,187	0,220	0,277	0,400
Residencial en edificaciones de resto de categorías	0,052	0,053	0,057	0,070	0,083	0,104	0,150
Terciario, dotacional y equipamientos	0,052	0,053	0,057	0,070	0,083	0,104	0,150
Industrial y almacén no agrario	0,035	0,035	0,038	0,047	0,055	0,069	0,100
Deportivo	0,017	0,018	0,019	0,023	0,028	0,035	0,050
Tipología de la construcción	Coeficiente a aplicar sobre el MBR 7						
Agrícola, ganadero o forestal indispensable para el desarrollo de la explotación	0,100						
Extensiva	0,015						

3. La tipificación y categorización de las tipologías constructivas a que se refiere este artículo se llevará a cabo de acuerdo con los criterios previstos en la normativa catastral vigente, en especial, los recogidos en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, cuando en una parcela o inmueble existan varias construcciones independientes con tipologías diferentes, se asignarán los valores unitarios de suelo que correspondan a cada una de ellas. En caso de coexistencia de varias tipologías en la misma construcción, el valor unitario se calculará según la proporción de las superficies de cada una de las tipologías.

³ La redacción de este cuadro se debe al apdo. uno del artículo único de la Orden EHA/2816/2008, de 1 de octubre. La redacción anterior era la siguiente:

Artículo 5. Especialidades de determinadas tipologías constructivas.

1. El módulo aplicable a los inmuebles cuya tipología sea residencial, terciaria, dotacional, de equipamientos, industrial, así como de deportes, será el MBR correspondiente al municipio, según la Ponencia de valores catastrales urbanos vigente. Si se hubiera fijado más de un MBR para el mismo municipio, se tomará el menor de ellos.

2. El módulo aplicable a los inmuebles cuya tipología sea agrícola, ganadera y forestal, así como a los inmuebles de tipologías extensivas, será el MBR7, con independencia del área económica homogénea en que se encuentre clasificado el municipio a efectos de la valoración catastral de los inmuebles urbanos.⁴

Se entenderán como tipologías extensivas las destinadas a construcciones tales como plantas desaladoras, potabilizadoras y depuradoras, pistas de esquí, aeródromos, plantas de tratamiento de residuos, vertederos, canteras y minas a cielo abierto, piscifactorías, balsas de riego, embalses y presas que no tengan la consideración de bienes inmuebles de características especiales, así como las restantes construcciones que, por su superficie y vinculación funcional, sean de similares características.

Tipología de la Construcción	Coefficiente a aplicar sobre el MBR municipal
Residencial en edificaciones de categoría 1 y 2.....	0,400
Residencial en edificaciones de resto de categorías.....	0,150
Terciario, dotacional y equipamientos.....	0,150
Industrial y almacén no agrario.....	0,100
Deportivo.....	0,050
Tipología de la Construcción	Coefficiente a aplicar sobre el MBR 7
Parque eólico.....	0,200
Agrícola, ganadero o forestal indispensable para el desarrollo de la explotación.....	0,100
Extensiva.....	0,015

3. Esta orden se aplicará, así mismo, a los inmuebles dedicados a campos de golf y campings, siempre que no dispongan de las condiciones a que se refiere el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones⁵ para ser considerados bienes urbanos. El coeficiente aplicable en este caso será el correspondiente a la tipología deportiva.

...

⁴ La redacción de este párrafo se debe al apdo. dos del art. único de la Orden EHA/2816/2008, de 1 de octubre. La redacción anterior, de la que únicamente se ha eliminado la mención a los parques eólicos, era la siguiente:

"2. El módulo aplicable a los inmuebles cuya tipología sea agrícola, ganadera y forestal, así como parques eólicos e inmuebles de tipologías extensivas, será el MBR7, con independencia del área económica homogénea en que se encuentre clasificado el municipio a efectos de la valoración catastral de los inmuebles urbanos."

CIRCULAR 02.04/12/P, DE 10 DE FEBRERO, DE ACTUALIZACION DE LA CIRCULAR 12.04/04, SOBRE PONENCIAS DE VALORES, PARA EL AÑO 2012.

...

INSTRUCCIÓN QUINTA.- Asignación de la jerarquía de valores a nivel municipal y de polígono.

Para las ponencias totales que se redacten para ser aprobadas en el ejercicio 2012 a que se refiere la Instrucción Primera se modifica el cuadro en el que se asigna una determinada categoría de zona de valor a cada uno de los MBR, quedando tal como sigue:

MBR	Categoría de Zona de Valor	Valor de Repercusión (€/m ²)
MBR-1	R13	1.700,00
MBR-2	R19	1.200,00
MBR-3	R26	800,00
MBR-4	R34	450,00
MBR-5	R43	210,00
MBR-6	R49	100,00
MBR-7	R58	37,80

...