



## SEGUNDO EJERCICIO. SUPUESTO DE VALORACIÓN ADMINISTRATIVA

14 de septiembre de 2019

La Administración Tributaria precisa adquirir o alquilar espacio de oficinas en un municipio en el que hay escasa oferta en venta.

Su mejor opción es la oferta de alquiler de un edificio de oficinas, para los próximos tres años, que se estima que son los últimos de la vida útil del inmueble.

Para estudiar su posible adquisición, como alternativa al arrendamiento, se solicita al perito que estime el valor en venta del inmueble a partir de la renta de dicha oferta.

También se solicita al perito que estime la renta de mercado del bien a partir de las muestras de rentas de otras oficinas en la misma zona, todas en sus últimos años de vida útil.

### Características del inmueble:

- Superficie total 800 m<sup>2</sup>.
- Finalizado en octubre de 1947.
- En condiciones de ocupación.
- Calidad media.

### Condiciones del contrato de alquiler ofrecido:

- Para los últimos tres años de vida útil del inmueble (octubre de 2019 a septiembre de 2022, ambos incluidos).
- Las mismas condiciones que el contrato de arrendamiento vigente desde hace cinco años con otro arrendatario y cuya renta bruta actual es de 15,00 €/m<sup>2</sup>/mes. Si la Administración Tributaria no acepta la oferta para sustituir al inquilino, éste permanecerá los tres años restantes.
- Renta bruta mensual inicial 15,15 €/m<sup>2</sup>/mes. Se considera que pagos y gastos acumulados al año se efectúa al final de cada anualidad.
- Cláusula de actualización anual según inflación

### Estimaciones de mercado:

- Gastos del propietario 20% de la renta bruta.
- Valor de repercusión de suelo en uso oficinas 500 €/m<sup>2</sup>
- Tipo de interés nominal anual de oficinas 5%
- Inflación anual anterior y prevista 1%
- Plusvalía anual (incremento de precios) prevista 2%

### Muestras de rentas brutas de oficinas en sus últimos años de vida útil:

	Fuente	Fecha renta	Superficie	Calidad	Importe (€/m <sup>2</sup> /mes)
1	contrato	2019	700 m <sup>2</sup>	media	17,00
2	contrato	2018	200 m <sup>2</sup>	alta	19,50
3	contrato	1999	900 m <sup>2</sup>	media	13,00
4	contrato	2017	750 m <sup>2</sup>	media	14,00
5	contrato	2019	400 m <sup>2</sup>	básica	13,50
6	contrato	2017	850 m <sup>2</sup>	alta	16,00
7	oferta internet	2016	700 m <sup>2</sup>	media	22,00
8	oferta internet	2019	200 m <sup>2</sup>	alta	21,00



**Se pide:**

**1. VALORACIÓN DEL INMUEBLE POR ACTUALIZACIÓN DE RENTAS Y ESTIMACIÓN DE RENTA DE MERCADO:**

Determinar, razonadamente, el valor del inmueble por el método de actualización de rentas (a partir de la renta de la oferta) y la renta estimada de mercado (a partir de las muestras), especificando:

1. RENTA NETA DEL ÚLTIMO MES DEL POSIBLE FUTURO CONTRATO
2. VALOR ACTUAL DEL TOTAL DE SUS FLUJOS DE CAJA
3. VALOR DE REVERSIÓN y VALOR DE REVERSIÓN AJUSTADO
4. VALOR ACTUAL DEL VALOR DE REVERSIÓN AJUSTADO
5. VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE
6. RENTA DE MERCADO ESTIMADA

**2. DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LAS ACTUACIONES PARA LA VALORACIÓN DEL INMUEBLE, EN LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:**

Sin realizar ningún nuevo cálculo, explicar cómo abordaría la valoración del inmueble del enunciado si concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- 7.a. Existe un informe de tasación del inmueble, realizado en cumplimiento del art.2.d) de la ECO/805/2003, fechado en septiembre de 2018.
- 7.b. Existe una servidumbre sobre el inmueble.
- 7.c. No coinciden la superficie catastral y la registral.
- 8.a. Existe una diferencia importante entre la renta de oferta y la renta de mercado.
- 8.b. En el municipio no existe mercado de alquiler pero sí de venta de oficinas y del análisis de los comparables se deduce una diferencia importante entre el valor del inmueble obtenido por actualización de la renta de oferta y el valor obtenido.



### HOJA RESUMEN, para la lectura pública del ejercicio

Para la lectura pública del ejercicio, se deberán cumplimentar debidamente los cuadros resumen que se muestran a continuación.

El opositor se limitará a leer estrictamente el contenido del cuadro.

1. RENTA NETA DEL ÚLTIMO MES DEL POSIBLE FUTURO CONTRATO	
2. VALOR ACTUAL DEL TOTAL DE SUS FLUJOS DE CAJA	
3. VALOR DE REVERSIÓN y VALOR DE REVERSIÓN AJUSTADO	
4. VALOR ACTUAL DEL VALOR DE REVERSIÓN AJUSTADO	
5. VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE	
6. RENTA DE MERCADO ESTIMADA	
7. Sin realizar ningún nuevo cálculo, explicar de forma sucinta cómo abordaría la valoración del inmueble del enunciado si se producen los casos 7.a, 7.b y 7.c	
7.a	
7.b	
7.c	
8. Sin realizar ningún nuevo cálculo, razonar la decisión a adoptar si se producen los casos 8.a y 8.b	
8.a	
8.b	



## SEGUNDO EJERCICIO. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

---

En la zona centro del territorio nacional se encuentra el municipio de **Montenorte**, con una población de 200.000 habitantes. Para este municipio se aprobó una ponencia de valores total en el ejercicio 2017 que inició un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el mismo ejercicio.

La ponencia se elaboró tomando en consideración el Plan General de Ordenación Urbana (PGOUM) que fue aprobado definitivamente el 17-09-2009 y publicado íntegramente en el BOP el 8-1-2010.

Se está elaborando una modificación puntual del PGOUM y el ayuntamiento ha aprobado una suspensión de licencias con carácter indefinido en los polígonos 005 Valdecarpintero 006 Pedro Toro y 008 Sanjuanejo.

Se adjunta como **ANEXOS** al enunciado la siguiente documentación:

**ANEXO 1:** Extracto del **Documento 1 "Memoria, criterios de valoración y listados de polígonos y zonas de valor"** de la ponencia de valores total aprobada en 2017, donde se recogen los criterios, módulos y listados de polígonos y zonas de valor, que deberán ser tenidos en cuenta para la determinación del valor catastral de los inmuebles descritos en el Anexo 4. Los criterios de valoración recogidos se ajustan a lo establecido en la normativa de valoración catastral vigente.

**ANEXO 2:** Extracto del **Documento 4 "Cartografía"** de la ponencia de valores total aprobada en 2017, que recoge la delimitación del suelo de naturaleza urbana, los polígonos y zonas de valor de la ponencia, en concordancia con los listados del Documento 1.  
Sobre este documento, se indica además, la situación de las parcelas donde se encuentran ubicados los inmuebles del Anexo 4.

**ANEXO 3:** Información urbanística relevante para la valoración catastral, correspondiente al PGOUM aprobado en 2009, tomada en consideración para la elaboración de la ponencia de valores total. El código de la urbanística correspondiente a cada inmueble, se indica en la ficha descriptiva de cada uno de ellos recogida en el Anexo 4.

**ANEXO 4:** Ficha descriptiva de los inmuebles 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 que serán objeto de determinación de su valor catastral. Se indica asimismo en la ficha el número de plano del Documento 4, donde se sitúan las parcelas en las que se encuentran ubicados los inmuebles.

Las superficies de suelo indicadas en las fichas, se corresponden con la totalidad de las parcelas o subparcelas señaladas, sin deducir la superficie ocupada por las construcciones.



## Se solicita:

### De acuerdo a los criterios establecidos en la ponencia de valores total aprobada en 2017 y a la normativa de valoración catastral vigente:

Determinación de los valores catastrales por los que deberían tributar en el ejercicio 2019, los inmuebles indicados en los apartados del 1 al 6, descritos en el Anexo 4, y contestación a las cuestiones planteadas en el apartado 7, justificando en todo caso las decisiones adoptadas.

En caso de no poder determinar el valor catastral de alguno de los inmuebles conforme a los criterios de la ponencia total, justificar debidamente las razones de tal circunstancia.

1. Valor catastral del inmueble 1
2. Valor catastral del inmueble 2
3. Valor catastral del inmueble 3
4. Valor catastral del inmueble 4
5. Valor catastral del inmueble 5  
Valor catastral del inmueble 6
6. a) Valor catastral del inmueble 7  
b) Valor catastral del mismo inmueble si estuviera ubicado en el polígono 019 URBANIZABLE SE-34.2 (Nº PLANO 7 del Documento 4), y afectado por la urbanística SE-34.2  
c) Si las construcciones del inmueble 7 se demuelen con fecha de 15-2-2019 ¿Cuál sería el resultado del apartado a) anterior?
7. Responder a las siguientes cuestiones:
  - a) ¿Qué importe de valor de suelo (€/m<sup>2</sup>) y, en su caso, jerarquía (R/U), se aplicaría en el primer ejercicio de vigencia de la ponencia de valores total a una parcela con un pequeño almacén industrial, ubicada en un suelo urbanizable sectorizado sin plan parcial aprobado?
  - b) ¿Qué importe de valor de suelo (€/m<sup>2</sup>) y, en su caso jerarquía (R/U) se aplicaría, en el primer ejercicio de vigencia de la ponencia de valores total, a una vivienda unifamiliar aislada situada en la zona de valor R45 del Polígono 001-CASCO URBANO ((Nº PLANO 14 del Documento 4)?
  - c) ¿Qué importe de valor de suelo (€/m<sup>2</sup>) y, en su caso, jerarquía (R/U) se aplicaría, en el primer ejercicio de vigencia de la ponencia de valores total, a un bloque de vivienda colectiva en división horizontal situado en la zona de valor U47 del Polígono 010-AGUEDA (Nº PLANO 5 del Documento 4)?
- a) Si se realiza una obra menor de acondicionamiento en la parte de vivienda de la planta baja del inmueble 2, destinándose al uso de guardería infantil, mejorando de forma significativa la calidad constructiva, ¿cuál sería el coeficiente de la norma 20 a aplicar para la determinación del nuevo valor catastral de la construcción afectada? Indicar uso, clase, modalidad, y categoría que correspondería.

En el caso de este último apartado 7, las respuestas a las cuestiones planteadas y su justificación, deberán ajustarse exclusivamente al espacio reservado para ello en la **HOJA RESUMEN para la lectura pública del ejercicio** (siguiente página), sin que el contenido de dicha respuesta pueda ampliarse en las hojas de desarrollo del ejercicio.



**HOJA RESUMEN, para la lectura pública del ejercicio:**

Para la lectura pública del ejercicio, **y dentro del tiempo establecido para el desarrollo del mismo, se deberá cumplimentar los datos descritos en los siguientes puntos 1 y 2.**

**El día de dicha lectura, el opositor se limitará a leer estrictamente el contenido de esta hoja resumen,** no siendo admisible ningún tipo de aclaración o explicación sobre la obtención de los valores catastrales, que deberán indicarse en el desarrollo del ejercicio.

**1. Cuadro resumen:**

En el campo “**VALOR CATASTRAL 2019**” se deberán consignar, los valores catastrales, con los que deberían tributar en el ejercicio 2019 los inmuebles referenciados en los apartados del 1 al 6 del enunciado, expresados con dos decimales.

APARTADO	INMUEBLES	VALOR CATASTRAL 2019
1	1	
2	2	
3	3	
4	4	
5	5	
	6	
6	7 a)	
	7 b)	
	7 c)	



**2. Responder las preguntas señaladas en el apartado 7 del enunciado:**

- b) ¿Qué importe de valor de suelo (€/m<sup>2</sup>) y, en su caso, jerarquía (R/U), se aplicaría en el primer ejercicio de vigencia de la ponencia de valores total a una parcela con un pequeño almacén industrial, ubicada en un suelo urbanizable sectorizado sin plan parcial aprobado?
- c) ¿Qué importe de valor de suelo (€/m<sup>2</sup>) y, en su caso, jerarquía (R/U) se aplicaría, en el primer ejercicio de vigencia de la ponencia de valores total, a una vivienda unifamiliar aislada situada en la zona de valor R45 del Polígono 001-CASCO URBANO ((Nº PLANO 14 del Documento 4)?
- d) ¿Qué importe de valor de suelo (€/m<sup>2</sup>) y, en su caso, jerarquía (R/U) se aplicaría, en el primer ejercicio de vigencia de la ponencia de valores total, a un bloque de vivienda colectiva en división horizontal situado en la zona de valor U47 del Polígono 010-AGUEDA (Nº PLANO 5 del Documento 4)?
- e) Si se realiza una obra menor de acondicionamiento en la parte de vivienda de la planta baja del inmueble 2, destinándose al uso de guardería infantil, mejorando de forma significativa la calidad constructiva, ¿cuál sería el coeficiente de la norma 20 a aplicar para la determinación del nuevo valor catastral de la construcción afectada? Indicar uso, clase, modalidad, y categoría que correspondería.