



## 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 €/m<sup>2</sup>** y **MBC1 = 650,00 €/m<sup>2</sup>**.

### 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 m<sup>2</sup>. 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**

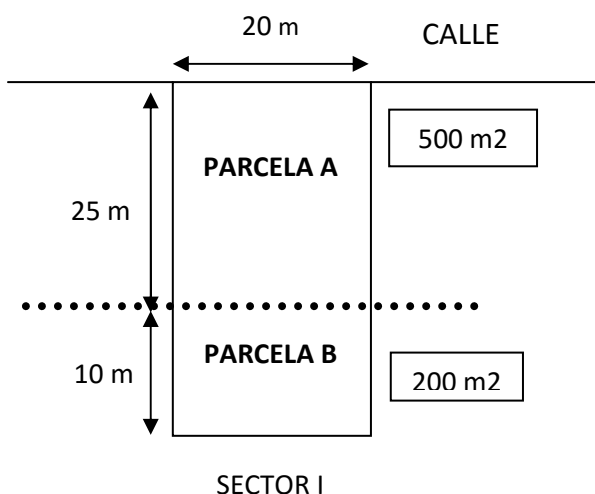
#### PARCELA B

Se trata de un suelo vacante de 200 m<sup>2</sup>. 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:



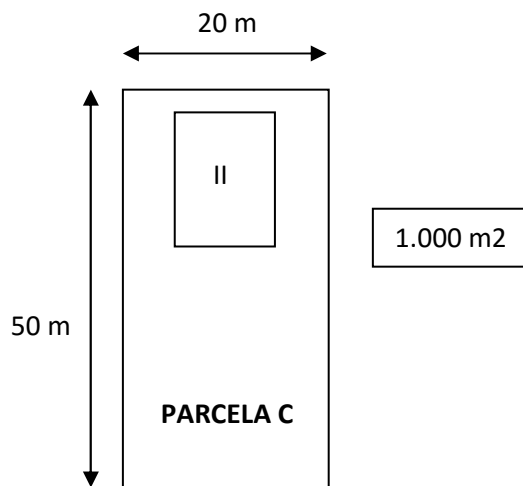


### PARCELA C

La parcela presenta una superficie total de 1.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
Uso residencial  
Edificabilidad = 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### PARCELA B

Datos urbanísticos del Sector I:

Suelo urbanizable sectorizado  
Uso Industrial  
Edificabilidad bruta 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

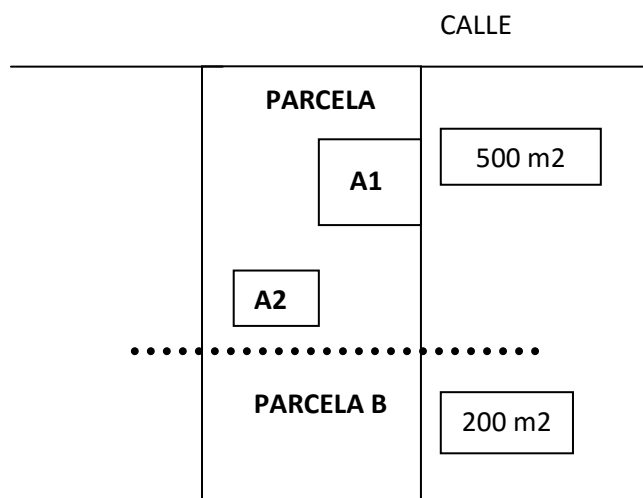
En el momento de aprobación de la ponencia de valores, no se ha aprobado planeamiento de desarrollo para el Sector I.

### 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 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> por planta).

Categoría 4

Certificado final de obra 10 de marzo de 2009

Estado de conservación normal

### **CONSTRUCCIÓN A2**

Piscina descubierta.

Superficie construida 25 m<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>*

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:

| <b>AÑO DE ENTRADA EN VIGOR PONENCIA VALORES</b>             | <b>COEFICIENTE DE ACTUALIZACIÓN</b> |
|---|-------------------------------------|
| 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<br>EFECTOS<br>TRIBUTARIOS | PARCELA A          |                | PARCELA B           |                | PARCELA C           |                |
|-------------------------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                               | V.CATASTRAL<br>(€) | CLASE<br>(U/R) | V. CATASTRAL<br>(€) | CLASE<br>(U/R) | V. CATASTRAL<br>(€) | CLASE<br>(U/R) |
| 2008                          |                    |                |                     |                |                     |                |
| 2009                          |                    |                |                     |                |                     |                |
| 2010                          |                    |                |                     |                |                     |                |
| 2011                          |                    |                |                     |                |                     |                |
| 2012                          |                    |                |                     |                |                     |                |
| 2013                          |                    |                |                     |                |                     |                |
| 2014                          |                    |                |                     |                |                     |                |
| 2015                          |                    |                |                     |                |                     |                |
| 2016                          |                    |                |                     |                |                     |                |
| 2017                          |                    |                |                     |                |                     |                |



## ENUNCIADO DEL CUARTO EXAMEN. SUPUESTO DE PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN CATASTRAL, ELABORACION DE PONENCIAS DE VALORES DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Y DEFINICIÓN DE ZONAS DE VALOR.

---

En la Gerencia Territorial del catastro se está elaborando el plan de trabajos 2017<sup>1</sup>.

El pasado mes de febrero se recibieron en la gerencia dos escritos correspondientes a los municipios A y B que se adjuntan en el **Anexo I**.

En el **Anexo II**, se recoge información de ambos municipios sobre la ponencia vigente, normas urbanísticas y testigos de mercado.

La propuesta de coeficientes a los que se refiere el artículo 32.2. del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, a incluir en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, para su aplicación en el ejercicio 2018, se considerará que es la misma que para el ejercicio 2017<sup>2</sup>. Es decir:

*Artículo 7. Coeficientes de actualización de valores catastrales del artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.*

1. 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 el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, quedan fijados para 2017 con arreglo al siguiente cuadro:

| Año de entrada en vigor ponencia de valores | Coficiente de actualización |
|---|-----------------------------|
| 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989 y 1990   | 1,08                        |
| 1994  | 1,07                        |
| 1995  | 1,06                        |
| 1996  | 1,05                        |
| 1997, 1998, 1999 y 2000                     | 1,04                        |
| 2001, 2002 y 2003                           | 1,03                        |
| 2005, 2006, 2007, 2008 y 2009               | 0,92                        |
| 2010  | 0,90                        |
| 2011  | 0,87                        |

La situación de los municipios es la siguiente:

### MUNICIPIO A

---

Se trata de un municipio con una población de 200.000 habitantes con dinámica inmobiliaria media-alta.

#### **2001**

Se aprueba un Plan General de Ordenación Urbana y se publica íntegramente en el BOP a finales de 2001. En el mismo se establece la siguiente clasificación urbanística del suelo:

- ✓ Suelo urbano. (*normas urbanísticas C1, C2, RC1, RC2, RU1, RU2, RU3, RU4, RU5, RU6, D1, ZV1, ZV2, I1*)
- ✓ Suelo urbano no consolidado. (*normas urbanísticas UA1, UA2*)
- ✓ Suelo urbanizable sectorizado. (*sectores S1, S2, S3*)
- ✓ Suelo no urbanizable. (*sector S4*)

<sup>1</sup> Se considerará para la resolución del ejercicio que la fecha actual es marzo de 2017.

<sup>2</sup> Artículo 7 del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social.





### **2003**

Se aprueba una ponencia de valores total en el ejercicio 2003, tomando en consideración el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2001. La aprobación de la ponencia inicia un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el mismo ejercicio.

Los módulos aprobados para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria para 2003 fueron **MBR2 = 340,77 €/m<sup>2</sup>** y **MBC1 = 527,09 €/m<sup>2</sup>**.

### **2013**

Se aprueba una modificación de planeamiento el 5-11-2013 y se publica íntegramente en el BOP el 15-02-2014. Dicha modificación:

- ✓ Clasifica el sector S4 como suelo urbanizable sectorizado.
- ✓ Modifica la clasificación del sector S3 realizada con el planeamiento aprobado en 2001, clasificándolo como suelo no urbanizable.

Se aprueba el 25-05-2013 el plan parcial del sector S1, que es publicado en el BOP el 30-07-2013.

### **2017**

Los módulos aprobados para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria para el presente ejercicio han sido **MBR3 = 800,00 €/m<sup>2</sup>** y **MBC2 = 650,00 €/m<sup>2</sup>**.

Del análisis del mercado inmobiliario del municipio realizado por la gerencia territorial, se detecta que en los testigos de oferta existe un margen de negociación que se sitúa en el entorno del 15 %.

## **MUNICIPIO B**

---

Se trata de un municipio con una población de 185.000 habitantes con dinámica inmobiliaria media-alta.

### **2006**

Se aprueba un Plan General de Ordenación Urbana y se publica íntegramente en el BOP a finales de 2006. En el mismo se establece la siguiente clasificación del suelo:

- ✓ Suelo urbano. (*normas urbanísticas C1, C2, RC1, RC2, RU1, RU2, RU3, RU4, D1, ZV1, I1*)
- ✓ Suelo urbano no consolidado. (*norma urbanística UA1*)
- ✓ Suelo urbanizable sectorizado. (*sectores S1, S2, S3*)
- ✓ Suelo no urbanizable. (*sectores S4, S5, S6*)

### **2007**

Se aprueba una ponencia de valores total en el ejercicio 2007, tomando en consideración el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2006. La aprobación de la ponencia inicia un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el mismo ejercicio.

Los módulos aprobados para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria para 2007 fueron **MBR2 = 420,00 €/m<sup>2</sup>** y **MBC1 = 650,00 €/m<sup>2</sup>**.

---



## 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. INIC. | COEF. UA (*) | COEF. NU (*) |
|------------|------|------|-------|------|------|--------|---------|------------|--------|----------|--------------|--------------|
| PR33       | 698  | 698  | 698   | 698  | 698  | 104,70 |         | 69,8       | 523,50 | 110      |              | 0,80         |
| R29        | 948  | 948  | 948   | 948  | 948  | 142,20 |         | 94,8       | 711,00 |          | 0,60         | 0,80         |
| R31        | 818  | 818  | 818   | 818  | 818  | 122,70 |         | 81,8       | 613,50 |          | 0,60         | 0,80         |
| R32        | 758  | 758  | 758   | 758  | 758  | 113,70 |         | 75,8       | 568,50 |          | 0,60         | 0,80         |
| R33        | 698  | 698  | 698   | 698  | 698  | 104,70 |         | 69,8       | 523,50 |          | 0,60         | 0,80         |
| R34        | 643  | 643  | 643   | 643  | 643  | 96,45  |         | 64,3       | 482,25 |          | 0,60         | 0,80         |
| R38        | 462  | 462  | 462   | 462  | 462  | 69,30  |         | 46,2       | 346,50 |          | 0,60         | 0,80         |

VIV.: Vivienda.

COM: Comercial.

OFIC.: Oficinas.

IND: Industrial.

TUR.: Turístico.

GAR: Garajes.

EQUIP: Equipamiento.

V.INIC.: 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 (*) |
|------------|--|--|--|--|--|----------------|------------|--------|--|--------------|--------------|
| U36        |  |  |  |  |  | 229            | 22,90      | 171,75 |  | 0,60         | 0,80         |
| U40        |  |  |  |  |  | 149            | 14,90      | 111,75 |  | 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 | R29       | 948 |           |     |
| 002          | ENSANCHE 1   | 650        | 420        | 1,40 | R31       | 818 |           |     |
| 003          | ENSANCHE 2   | 650        | 420        | 1,40 | R33       | 698 |           |     |
| 003          | RES.UNIFAM 1 | 650        | 420        | 1,00 | R33       | 698 | U36       | 229 |
| 003          | RES.UNIFAM 2 | 650        | 420        | 1,00 | R33       | 698 | U36       | 229 |
| 004          | URBANIZABLE  | 650        | 420        | 1,40 | R33       | 698 |           |     |



|     |            |     |     |      |     |     |     |     |
|-----|------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|
| 005 | INDUSTRIAL | 650 | 420 | 1,00 | R33 | 698 | U40 | 149 |
|-----|------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|

VRB: Valor de repercusión básico en polígono (€/m2 construidos)  
VUB: Valor unitario básico en polígono (€/m2 suelo)  
G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

## 2010

Se aprueba una modificación de planeamiento el 7-10-2010 y se publica íntegramente en el BOP el 14-01-2011. Dicha modificación:

- ✓ Clasifica el sector S4 como suelo urbanizable sectorizado.
- ✓ Modifica la clasificación del sector S3 realizada con el planeamiento aprobado en 2006, clasificándolo como suelo no urbanizable.

El 4-02-2010 el Tribunal Superior de Justicia anula el Plan Parcial del Sector S2 (que se había aprobado el ejercicio anterior) y la sentencia se publica en el BOP el 25-06-2010.

Se aprueba el Plan Parcial del sector S1 el 10-03-2010 y se publica en el BOP el 10-04-2010.

## 2014

Se aprueba una nueva modificación de planeamiento el 7-10-2014 y se publica íntegramente en el BOP el 14-01-2015. Dicha modificación:

- ✓ Clasifica el sector S5 como suelo urbanizable sectorizado.
- ✓ Clasifica el sector S6 como suelo urbano.

Se aprueba el Plan Parcial y proyecto de reparcelación del sector S4.

## 2017

Los módulos aprobados para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria para el presente ejercicio han sido **MBR3 = 800,00 €/m2** y **MBC2 = 650,00 €/m2**.

Del análisis del mercado inmobiliario del municipio realizado por la gerencia territorial, se detecta que en los testigos de oferta existe un margen de negociación que se sitúa en el entorno del 15 %.



## SE SOLICITA:

---

### **MUNICIPIO A**

1. Breve informe que recoja un análisis de la situación actual del municipio, en relación al mercado inmobiliario y a la delimitación del suelo de naturaleza urbana (cumplimentar **HOJA DE RESULTADOS 1A**).
2. Enumeración de las actuaciones previas a llevar a cabo en el plan de trabajos del presente ejercicio para ajustar la delimitación del suelo de naturaleza urbana al planeamiento vigente, tomando en consideración el contenido de la solicitud municipal y la 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. Para ello se cumplimentará el cuadro de la **HOJA DE RESULTADOS 2A**, donde se indicará **para cada una de las actuaciones** :
  - a. Ámbito/sector afectado.
  - b. Tipo de actuación.
  - c. Artículo del Texto Refundido de la Ley del catastro inmobiliario que la regula.
  - d. Efectos tributarios.
  - e. El valor unitario resultante (€/m<sup>2</sup>) de la actuación, aplicable a las parcelas afectadas. En el caso de que la actuación implique la valoración de un suelo de naturaleza rústica, en el que únicamente se valoren cultivos, el valor unitario a consignar será = 0,00 €/m<sup>2</sup>.
3. Representación gráfica de la **delimitación del suelo de naturaleza urbana** resultante de las actuaciones anteriores (**HOJA DE RESULTADOS 3A**<sup>3</sup>).
4. Representación gráfica de la **delimitación del suelo de naturaleza urbana y de las zonas de valor** resultantes de la ponencia de valores total (**HOJA DE RESULTADOS 4A**<sup>4</sup>).
5. Definición de la propuesta de zonas de valor a establecer en la ponencia de valores total (**HOJA DE RESULTADOS 5A**) que se aprobará en el presente ejercicio.

Las zonas de valor se definirán de acuerdo a los criterios previstos en la circular 12.04/04, de 15 de diciembre sobre Ponencias de Valores, tomando en consideración los valores de repercusión y unitarios actualizados y contenidos en la correspondiente circular para las ponencias cuya aprobación se efectúe en 2017.

El valor de repercusión de garajes se establecerá como el 15% del valor de uso residencial.

6. Valoración catastral de cinco muestras que se consideren representativas, de modo que se verifique la adecuada relación de los valores catastrales con los valores de mercado. (**HOJA DE RESULTADOS 6A**)

**En todo caso, se deberán justificar las decisiones adoptadas.**

**Para simplificar la resolución del ejercicio se tomarán como coeficiente de gastos y beneficios para la valoración por repercusión 1,35 y para la valoración por unitario 1,00.**

**El estado de conservación de los testigos de mercado es normal.**

---

<sup>3</sup> Se facilitan dos copias de la HOJA DE RESULTADOS 3A, pos si se precisa rectificar errores en la representación gráfica. En caso utilizar ambas copias, **se deberá señalar con total claridad cuál de las dos es la válida y definitiva.**

<sup>4</sup> IDEM nota anterior, para la HOJA DE RESULTADOS 4A.



## **MUNICIPIO B**

1. Breve informe que recoja un análisis de la situación actual del municipio, en relación al mercado inmobiliario y a la delimitación del suelo de naturaleza urbana (cumplimentar **HOJA DE RESULTADOS 1B**).
2. Enumeración de las actuaciones a llevar a cabo en el plan de trabajos del presente ejercicio para ajustar la delimitación del suelo de naturaleza urbana al planeamiento vigente, y la valoración catastral a la actual situación del mercado inmobiliario, tomando en consideración el contenido de la solicitud municipal y la 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. Para ello se cumplimentará el cuadro de la **HOJA DE RESULTADOS 2B**, donde se indicará **para cada una de las actuaciones** :
  - a. Ámbito/sectores afectados.
  - b. Tipo de actuación.
  - c. Artículo del Texto Refundido de la Ley del catastro inmobiliario que la regula.
  - d. Efectos tributarios.
  - e. El valor unitario resultante (€/m<sup>2</sup>) y/o definición de las zonas de valor de cada actuación aplicable a las parcelas afectadas. En el caso de que la actuación implique la valoración de un suelo de naturaleza rústica, en el que únicamente se valoren cultivos, el valor unitario a consignar será = 0,00 €/m<sup>2</sup>.
3. Representación gráfica de **la delimitación del suelo de naturaleza urbana** y, en su caso, de las **zonas de valor** resultantes de las actuaciones anteriores (**HOJA DE RESULTADOS 3B<sup>5</sup>**).

**En todo caso, se deberán justificar las decisiones adoptadas.**

**Para simplificar la resolución del ejercicio se tomarán como coeficiente de gastos y beneficios para la valoración por repercusión 1,40 y para la valoración por unitario 1,00.**

**El estado de conservación de los testigos de mercado es normal.**

## **LECTURA PÚBLICA DEL EJERCICIO:**

---

Para la lectura pública del ejercicio, únicamente se leerán las siguientes hojas de resultados:

Del municipio A:       **2A**  
Del municipio B:       **2B**

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

---

<sup>5</sup> Se facilitan dos copias de la HOJA DE RESULTADOS 3B, pos si se precisa rectificar errores en la representación gráfica. En caso utilizar ambas copias, **se deberá señalar con total claridad cuál de las dos es la válida y definitiva.**



# ANEXO I

---

## MUNICIPIO A

Estimado Gerente,

El objeto del presente escrito es comunicarle la situación que presenta nuestro municipio para que se inicien las actuaciones oportunas que permitan adecuar los valores catastrales a los valores de mercado.

En nuestro municipio se aprobó una ponencia de valores total en el ejercicio 2003, tomando en consideración el planeamiento vigente que fue aprobado y publicado en 2001.

La evolución del mercado inmobiliario desde la aprobación de la ponencia en 2003 ha provocado un desajuste de los valores catastrales. Asimismo, se aprobó una modificación de planeamiento en 2013, sin que desde la gerencia se haya efectuado ningún tipo de actuación al respecto.

El artículo 28.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que el procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento correspondiente cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

Además, en el apartado b del punto 3 de dicho artículo se recoge que podrá ser de carácter general, cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores total y que sólo podrá iniciarse una vez transcurridos, al menos, cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general y se realizará, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha.

En consecuencia se solicita que:

1. Dado que se cumplen los requisitos establecidos en la legislación vigente para la realización de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se inicie dicho procedimiento con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores total, con objeto de adecuar los valores catastrales a la actual situación del mercado inmobiliario.
2. Previamente a la aprobación de dicha ponencia, se realicen las actuaciones precisas que permitan ajustar la delimitación del suelo de naturaleza urbana a la situación urbanística que adquieren los suelos con la modificación de planeamiento aprobada en 2013, considerando, en su caso, los efectos retroactivos de dichas actuaciones, dado que en el momento de aprobación de la modificación del planeamiento, no se inició ningún tipo de actuación.

En Municipio A a 15 de febrero de 2017



## **MUNICIPIO B**

Estimado Gerente,

El objeto del presente escrito es comunicarle la situación que presenta nuestro municipio para que se inicien las actuaciones oportunas que permitan adecuar los valores catastrales a los valores de mercado.

En nuestro municipio se aprobó una ponencia de valores total en el ejercicio 2007, tomando en consideración el planeamiento vigente que fue aprobado y publicado en 2006.

La evolución del mercado inmobiliario desde la aprobación de la ponencia en 2007 ha provocado un desajuste de los valores catastrales. Asimismo, se han aprobado dos modificaciones de planeamiento y producido otras circunstancias urbanísticas, sin que desde la gerencia se haya efectuado ningún tipo de actuación al respecto.

El artículo 28.2 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que el procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento correspondiente cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

Además, en el apartado b del punto 3 de dicho artículo se recoge que podrá ser de carácter general, cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores total y que sólo podrá iniciarse una vez transcurridos, al menos, cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general y se realizará, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha.

En consecuencia se solicita que:

1. Aunque se cumplen los requisitos establecidos en la legislación vigente para la realización de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, este ayuntamiento no desea ni está en disposición de realizar dicho procedimiento, dado que no tiene los medios materiales ni humanos para poder asumir el coste de la notificación de los valores catastrales resultantes ni atender debidamente las oficinas de atención al público.
2. Se realicen otras actuaciones que permitan:
  - a. Ajustar la delimitación del suelo de naturaleza urbana a la situación urbanística que adquieren los suelos como consecuencia de las distintas circunstancias urbanísticas que se han producido en el municipio, considerando, en su caso, los efectos retroactivos de las mismas, dado que en el momento de aprobación de las modificaciones del planeamiento, no se inició ningún tipo de actuación.
  - b. Ajustar, en la medida de lo posible, los valores catastrales a la actual situación del mercado inmobiliario.

En Municipio B a 5 de febrero de 2017

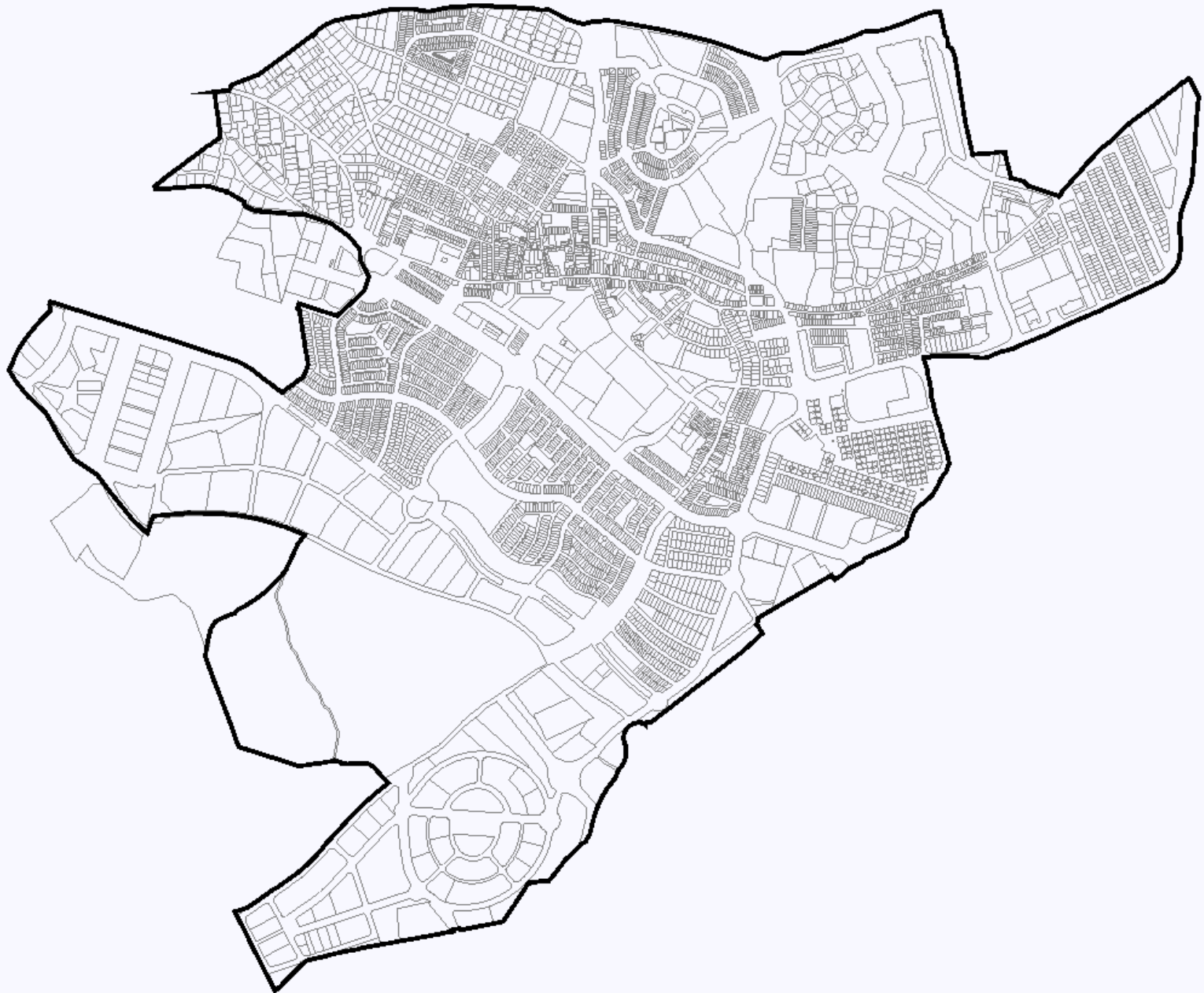
# ANEXO II

## MUNICIPIO A – PLANO DEL MUNICIPIO

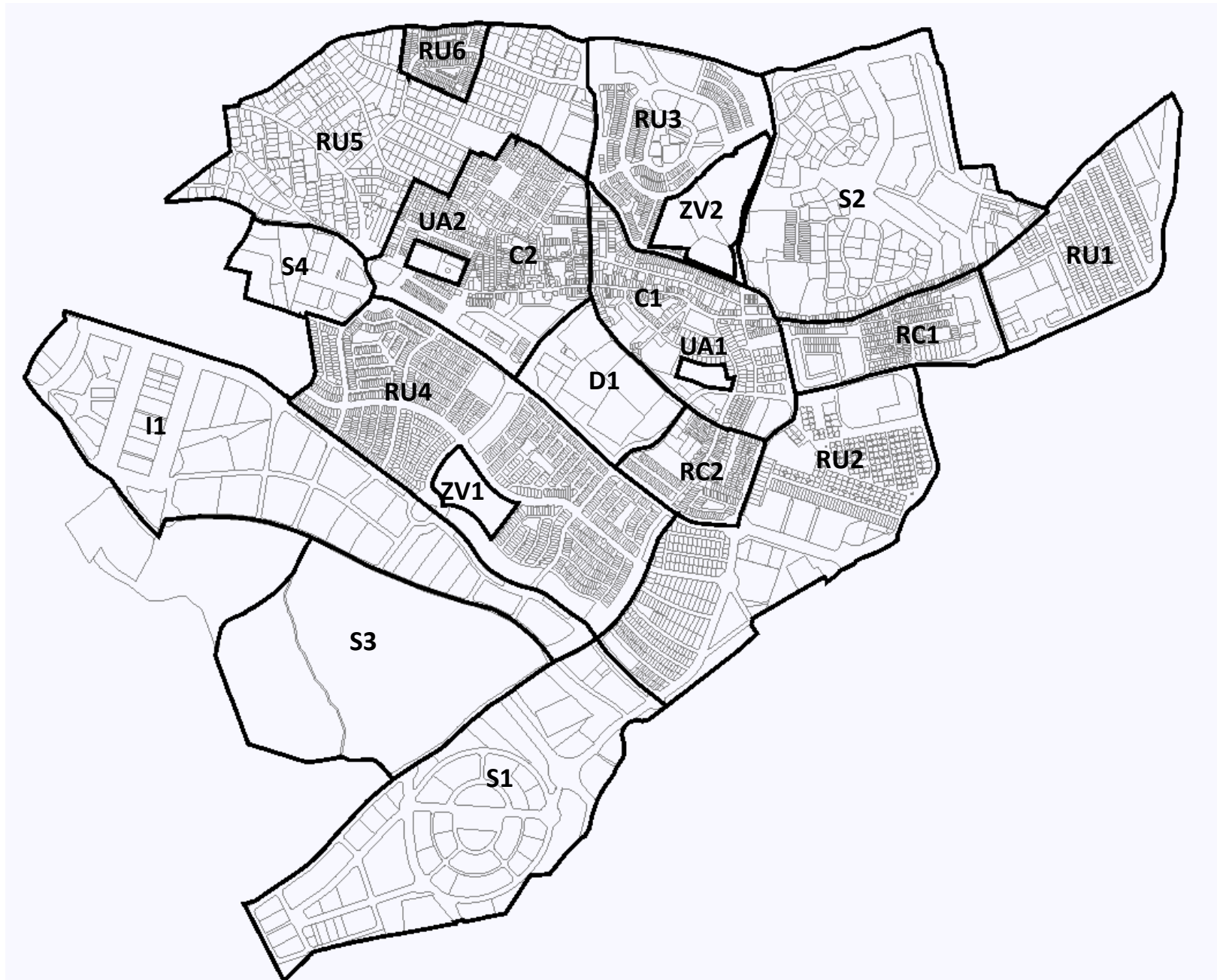




# MUNICIPIO A – DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA VIGENTE



# MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA



# MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2001

### **C1, CASCO 1**

Residencial colectivo.  
Ordenación en manzana cerrada.  
Edificabilidad 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **C1, CASCO 2**

Residencial colectivo.  
Ordenación en manzana cerrada.  
Edificabilidad 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RC1, RESID.COLECT. 1**

Residencial colectivo.  
Ordenación en manzana cerrada.  
Edificabilidad 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RC2, RESID.COLECT. 2**

Residencial colectivo.  
Ordenación en manzana cerrada.  
Edificabilidad 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RU1, RESID.UNIF. 1**

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RU2, RESID.UNIF. 2**

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RU3, RESID.UNIF. 3**

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RU4, RESID.UNIF.4**

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

# MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2001

|                          |   |                          |  |
|--------------------------|---|--------------------------|--|
| <b>RU5, RESID.UNIF.5</b> | Residencial unifamiliar.<br>Unifamiliar aislada.<br>Edificabilidad 0,40 m2/m2         | <b>D1, DOTAC.PUBLICO</b> | Dotacional público.<br>Edificabilidad 0,90 m2/m2                                     |
| <b>RU6, RESID.UNIF.6</b> | Residencial unifamiliar.<br>Unifamiliar adosado.<br>Edificabilidad 0,60 m2/m2         | <b>ZV1, ZONA VERDE 1</b> | Zona verde publica.<br>Edificabilidad 0,15 m2/m2                                     |
| <b>UA1, UNIDAD ACT1</b>  | Residencial colectivo.<br>Edificabilidad 0,30 m2/m2                                   | <b>ZV2, ZONA VERDE 2</b> | Zona verde publica.<br>Edificabilidad 0,20 m2/m2                                     |
| <b>S1, SECTOR 1</b>      | Suelo urbanizable sectorizado.<br>Uso Residencial.<br>Edificabilidad bruta 0,25 m2/m2 | <b>I1, INDUSTRIAL 1</b>  | Industrial.<br>Edificabilidad 0,75 m2/m2   |
| <b>S2, SECTOR 2</b>      | Suelo urbanizable sectorizado.<br>Uso Residencial.<br>Edificabilidad bruta 0,20 m2/m2 | <b>UA2, UNIDAD ACT2</b>  | Residencial colectivo.<br>Edificabilidad 0,35 m2/m2                                  |
|                          |   | <b>S3, SECTOR 3</b>      | Suelo urbanizable sectorizado.<br>Uso Industrial.<br>Edificabilidad bruta 0,35 m2/m2 |
|                          |   | <b>S4, SECTOR 4</b>      | Suelo no urbanizable .   |

## MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO 2013

|                     |   |                     |                        |
|---------------------|---|---------------------|------------------------|
| <b>S4, SECTOR 4</b> | Suelo urbanizable sectorizado.<br>Uso Residencial.<br>Edificabilidad bruta 0,40 m2/m2 | <b>S3, SECTOR 3</b> | Suelo no urbanizable . |
|---------------------|---|---------------------|------------------------|

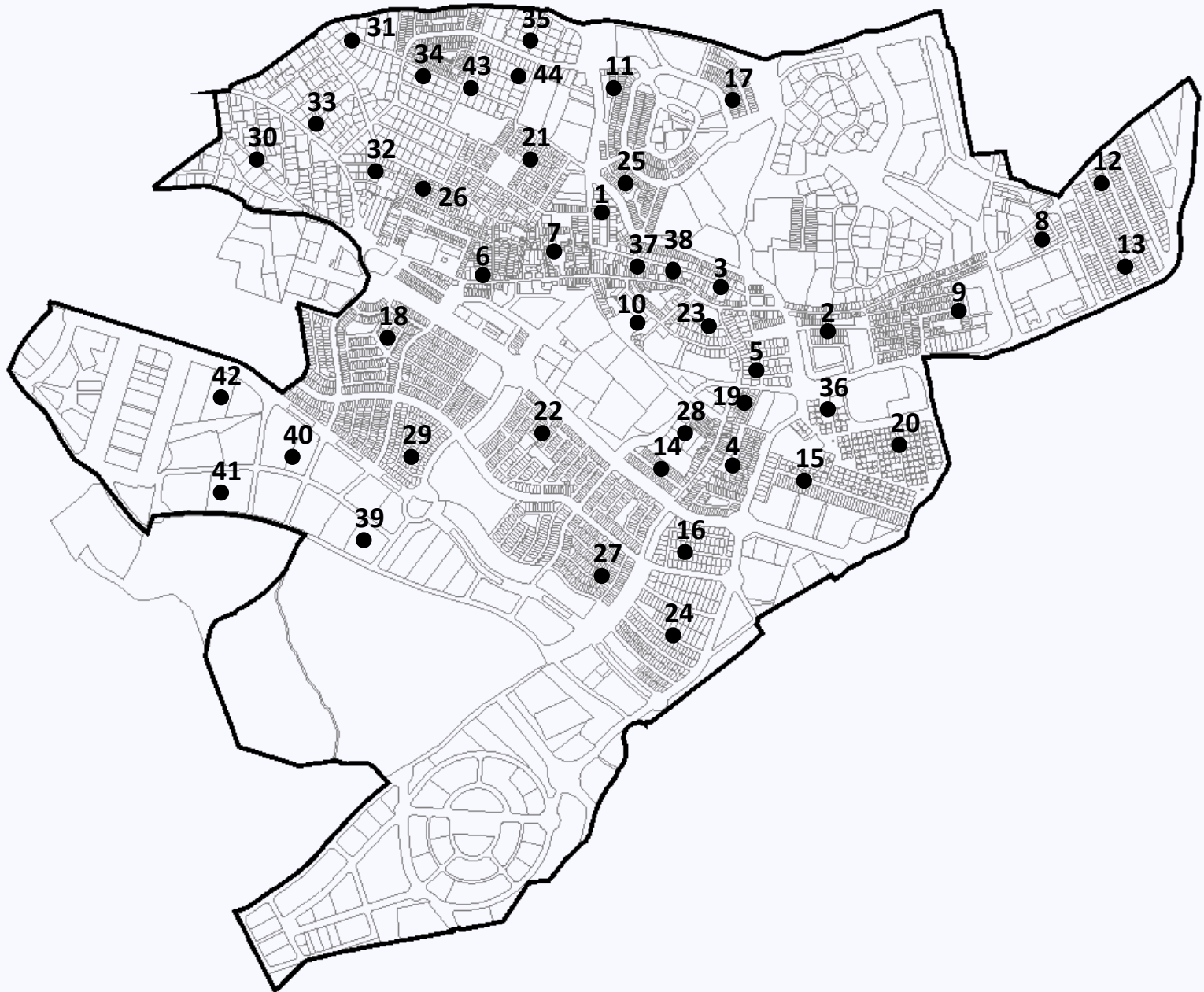
# MUNICIPIO A – LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO

| Nº MUESTRA | FUENTE   | VALOR TRANSMISIÓN 2017 | VALOR CATASTRAL 2017 | SUPERFICIE SUELO | SUPERFICIE CONSTRUIDA | TIPOLOGIA | TIPOLOGIA       | FECHA CONSTRUCCIÓN | ESTADO DE VIDA |
|------------|----------|------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-----------|-----------------|--------------------|----------------|
| 1          | OFERTA   | 170.589                | 43.122               | 2.000            | 83                    | 1124      | VCOLECTIVA      | 1950               | 2              |
| 2          | NOTARIOS | 115.000                | 27.598               | 3.200            | 75                    | 1124      | VCOLECTIVA      | 1940               | 2              |
| 3          | NOTARIOS | 167.000                | 31.885               | 2.500            | 85                    | 1124      | VCOLECTIVA      | 1994               | ORIGINAL       |
| 4          | NOTARIOS | 130.000                | 40.886               | 3.825            | 78                    | 1124      | VCOLECTIVA      | 1994               | ORIGINAL       |
| 5          | NOTARIOS | 152.000                | 52.120               | 1.945            | 73                    | 1124      | VCOLECTIVA      | 2007               | ORIGINAL       |
| 6          | NOTARIOS | 152.500                | 51.230               | 3.698            | 80                    | 1123      | VCOLECTIVA      | 1999               | ORIGINAL       |
| 7          | OFERTA   | 205.883                | 42.036               | 3.560            | 89                    | 1123      | VCOLECTIVA      | 2007               | ORIGINAL       |
| 8          | OFERTA   | 329.412                | 55.603               | 200              | 150                   | 1223      | UNIFAM EN LINEA | 2000               | ORIGINAL       |
| 9          | NOTARIOS | 350.000                | 71.250               | 250              | 160                   | 1223      | UNIFAM EN LINEA | 2008               | ORIGINAL       |
| 10         | NOTARIOS | 395.000                | 76.392               | 300              | 165                   | 1223      | UNIFAM EN LINEA | 2012               | ORIGINAL       |
| 11         | NOTARIOS | 338.000                | 81.520               | 250              | 155                   | 1223      | UNIFAM EN LINEA | 2000               | ORIGINAL       |
| 12         | NOTARIOS | 205.000                | 74.625               | 325              | 130                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 1983               | ORIGINAL       |
| 13         | NOTARIOS | 250.000                | 75.956               | 350              | 150                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 1996               | ORIGINAL       |
| 14         | NOTARIOS | 210.000                | 46.820               | 260              | 120                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 1960               | 1              |
| 15         | NOTARIOS | 130.000                | 40.602               | 360              | 60                    | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 1999               | ORIGINAL       |
| 16         | NOTARIOS | 250.000                | 52.694               | 210              | 140                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 2007               | ORIGINAL       |
| 17         | NOTARIOS | 230.000                | 75.391               | 320              | 122                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 1985               | ORIGINAL       |
| 18         | NOTARIOS | 215.000                | 59.108               | 280              | 143                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 1995               | ORIGINAL       |
| 19         | NOTARIOS | 317.000                | 78.337               | 290              | 150                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 2001               | ORIGINAL       |
| 20         | NOTARIOS | 215.000                | 69.312               | 390              | 133                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 1976               | 1              |
| 21         | NOTARIOS | 250.000                | 56.920               | 450              | 137                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 1993               | ORIGINAL       |
| 22         | NOTARIOS | 245.000                | 53.405               | 325              | 145                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 2010               | ORIGINAL       |
| 23         | NOTARIOS | 500.000                | 48.401               | 750              | 450                   | 1225      | UNIFAM EN LINEA | 2008               | ORIGINAL       |
| 24         | NOTARIOS | 245.500                | 64.668               | 345              | 148                   | 1225      | UNIFAM EN LINEA | 2000               | ORIGINAL       |
| 25         | NOTARIOS | 270.000                | 56.910               | 420              | 138                   | 1225      | UNIFAM EN LINEA | 2000               | ORIGINAL       |
| 26         | OFERTA   | 323.530                | 56.930               | 396              | 144                   | 1225      | UNIFAM EN LINEA | 2003               | ORIGINAL       |
| 27         | NOTARIOS | 195.000                | 41.103               | 289              | 125                   | 1225      | UNIFAM EN LINEA | 2003               | ORIGINAL       |

# MUNICIPIO A – LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO

| Nº MUESTRA | FUENTE   | VALOR TRANSMISIÓN 2017 | VALOR CATASTRAL 2017 | SUPERFICIE SUELO | SUPERFICIE CONSTRUIDA | TIPOLOGIA | TIPOLOGIA       | FECHA CONSTRUCCIÓN | ESTADO DE VIDA |
|------------|----------|------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-----------|-----------------|--------------------|----------------|
| 28         | OFERTA   | 88.236                 | 71.630               | 432              | 138                   | 1229      | UNIFAM EN LINEA | 1996               | ORIGINAL       |
| 29         | NOTARIOS | 300.000                | 80.560               | 600              | 300                   | 1226      | UNIFAM EN LINEA | 1985               | 1              |
| 30         | NOTARIOS | 340.000                | 75.595               | 570              | 225                   | 1214      | UNIFAM AISLADA  | 2006               | ORIGINAL       |
| 31         | NOTARIOS | 297.000                | 58.934               | 550              | 220                   | 1214      | UNIFAM AISLADA  | 1974               | 1              |
| 32         | NOTARIOS | 325.000                | 59.191               | 550              | 240                   | 1214      | UNIFAM AISLADA  | 1999               | ORIGINAL       |
| 33         | NOTARIOS | 150.000                | 91.954               | 600              | 80                    | 1218      | UNIFAM AISLADA  | 2007               | ORIGINAL       |
| 34         | NOTARIOS | 50.000                 | 65.516               | 490              | 60                    | 1216      | UNIFAM AISLADA  | 2003               | ORIGINAL       |
| 35         | OFERTA   | 329.412                | 61.992               | 540              | 215                   | 1215      | UNIFAM AISLADA  | 1990               | 1              |
| 36         | NOTARIOS | 256.000                | 61.992               | 300              | 160                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 1990               | ORIGINAL       |
| 37         | NOTARIOS | 580.000                | 125.967              | 3.020            | 200                   | 4114      | COMERCIAL       | 2000               | ORIGINAL       |
| 38         | OFERTA   | 618.824                | 139.780              | 2.300            | 175                   | 4114      | COMERCIAL       | 2009               | ORIGINAL       |
| 39         | NOTARIOS | 224.000                | 58.412               | 600              | 450                   | 2134      | INDUSTRIAL      | 1990               | ORIGINAL       |
| 40         | NOTARIOS | 290.000                | 55.487               | 680              | 530                   | 2134      | INDUSTRIAL      | 2005               | ORIGINAL       |
| 41         | NOTARIOS | 135.000                | 42.369               | 650              |                       | SUELO     | INDUSTRIAL      |                    |                |
| 42         | OFERTA   | 176.471                | 45.814               | 710              |                       | SUELO     | INDUSTRIAL      |                    |                |
| 43         | NOTARIOS | 30.000                 | 45.860               | 550              |                       | SUELO     | UNIFAM AISLADA  |                    |                |
| 44         | NOTARIOS | 180.000                | 53.806               | 580              |                       | SUELO     | UNIFAM AISLADA  |                    |                |

# MUNICIPIO A – LOCALIZACIÓN DE LOS TESTIGOS DE MERCADO



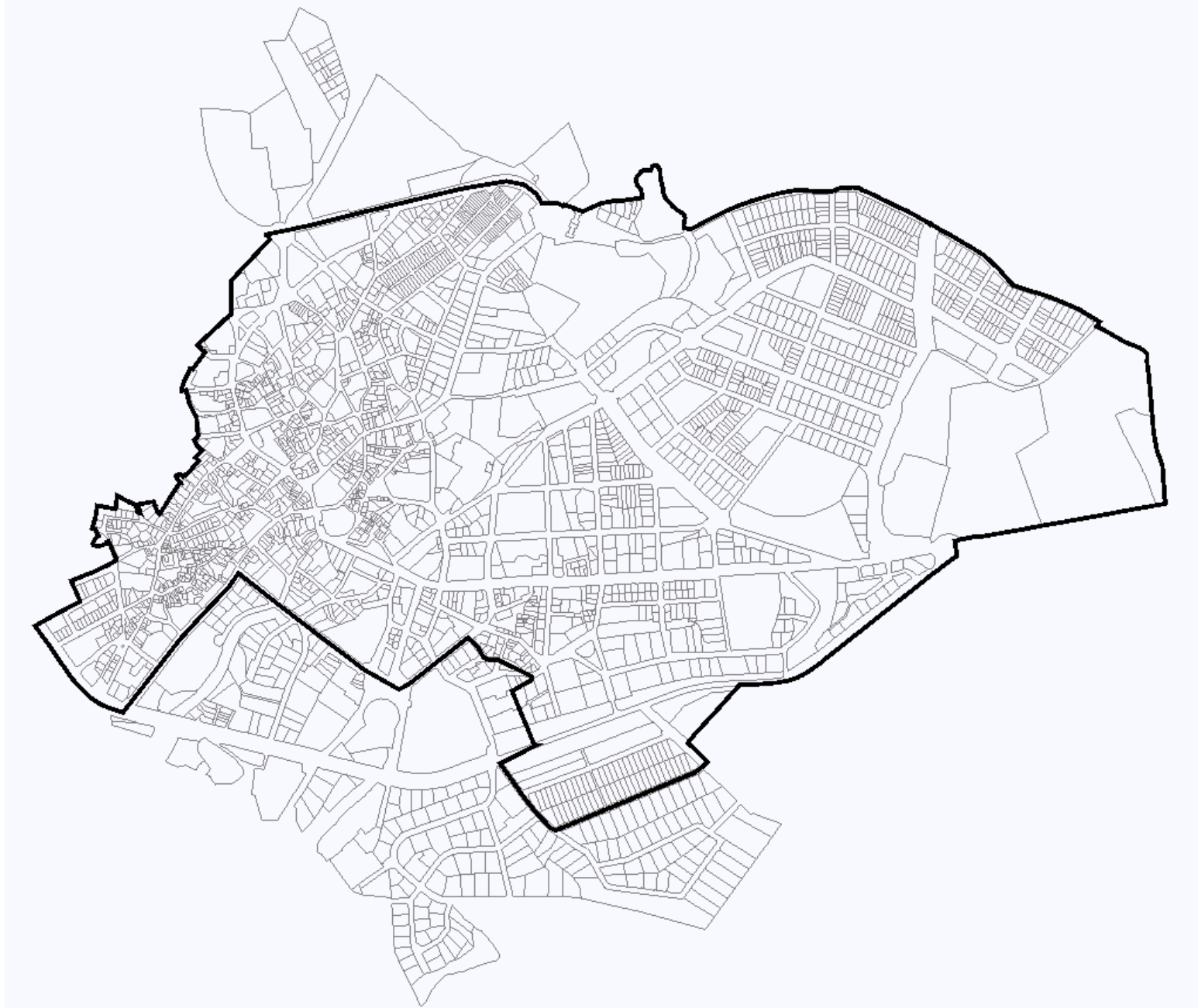


# MUNICIPIO B – PLANO DEL MUNICIPIO

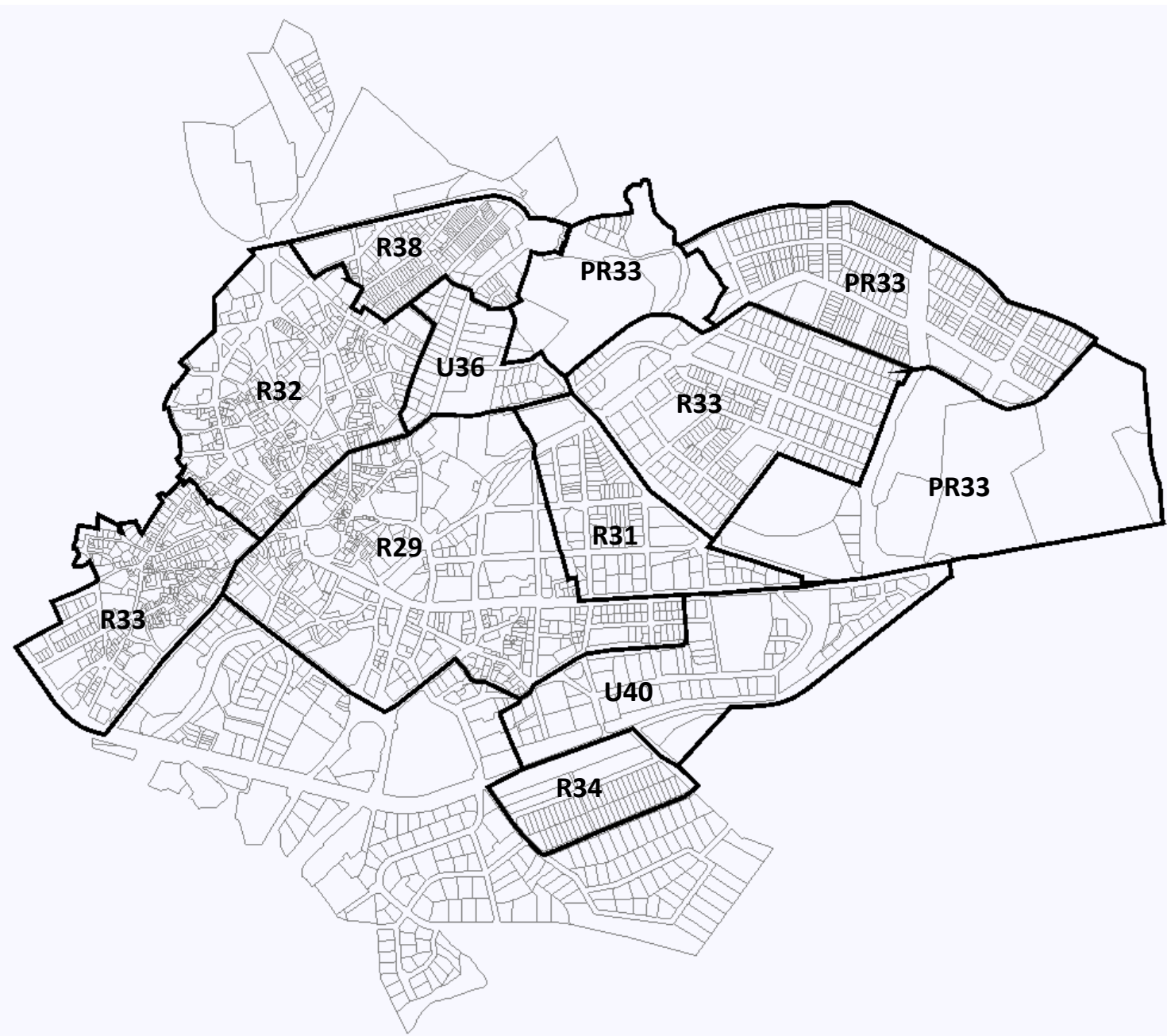




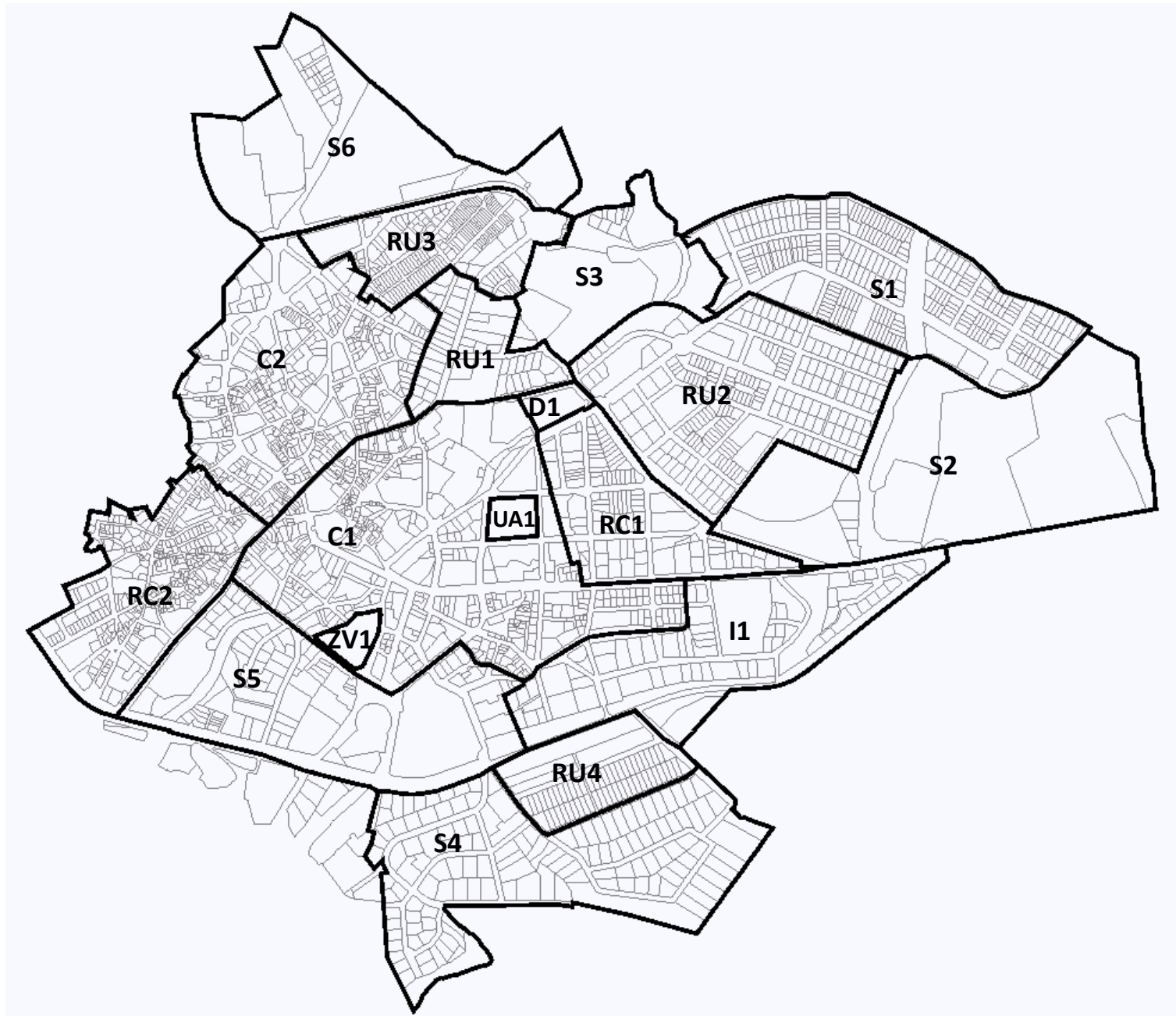
# MUNICIPIO B – DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA VIGENTE



# MUNICIPIO B – ZONAS DE VALOR DE LA PONENCIA VIGENTE



# MUNICIPIO B – NORMATIVA URBANÍSTICA



# MUNICIPIO B – NORMATIVA URBANÍSTICA

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2006

### **C1, CASCO 1**

Residencial colectivo.  
Ordenación en manzana cerrada.  
Edificabilidad 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **C1, CASCO 2**

Residencial colectivo.  
Ordenación en manzana cerrada.  
Edificabilidad 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RC1, RESID.COLECT. 1**

Residencial colectivo.  
Ordenación en manzana cerrada.  
Edificabilidad 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **D1, DOTAC.PUBLICO 1**

Dotacional público.  
Edificabilidad 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RC2, RESID.COLECT. 2**

Residencial colectivo.  
Ordenación en manzana cerrada.  
Edificabilidad 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RU1, RESID.UNIF. 1**

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar aislada.  
Edificabilidad 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RU2, RESID.UNIF. 2**

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RU3, RESID.UNIF. 3**

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RU4, RESID.UNIF.4**

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **ZV1, ZONA VERDE 1**

Zona verde publica.  
Edificabilidad 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

# MUNICIPIO B – NORMATIVA URBANÍSTICA

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2006

|                         |   |                         |   |
|-------------------------|---|-------------------------|---|
| <b>I1, INDUSTRIAL 1</b> | Industrial.<br>Edificabilidad 0,60 m2/m2  | <b>UA1, UNIDAD ACT1</b> | Residencial colectivo.<br>Edificabilidad 0,30 m2/m2 |
| <b>S1, SECTOR 1</b>     | Suelo urbanizable sectorizado.<br>Uso Residencial.<br>Edificabilidad bruta 0,30 m2/m2 | <b>S4, SECTOR 4</b>     | Suelo no urbanizable .                              |
| <b>S2, SECTOR 2</b>     | Suelo urbanizable sectorizado.<br>Uso Residencial.<br>Edificabilidad bruta 0,30 m2/m2 | <b>S5, SECTOR 5</b>     | Suelo no urbanizable.                               |
| <b>S3, SECTOR 3</b>     | Suelo urbanizable sectorizado.<br>Uso Residencial.<br>Edificabilidad bruta 0,20 m2/m2 | <b>S6, SECTOR 6</b>     | Suelo no urbanizable.                               |

# MUNICIPIO B – NORMATIVA URBANÍSTICA

## MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO 2010

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>S3, SECTOR 3</b> | Suelo no urbanizable.  |
| <b>S4, SECTOR 4</b> | Suelo urbanizable sectorizado.<br>Uso Industrial.<br>Edificabilidad bruta 0,40 m2/m2 |

## MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO 2014

|                     |   |                     |  |
|---------------------|---|---------------------|--|
| <b>S4, SECTOR 4</b> | Suelo urbanizable sectorizado.<br>Plan Parcial y reparcelac. aprobada<br>Uso industrial.<br>Edificabilidad 0,60 m2/m2 | <b>S6, SECTOR 6</b> | Suelo urbano.<br>Uso Residencial.<br>Edificabilidad 0,50 m2/m2 |
| <b>S5, SECTOR 5</b> | Suelo urbanizable sectorizado.<br>Uso Residencial.<br>Edificabilidad bruta 0,25 m2/m2                                 |                     |  |

# MUNICIPIO B – LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO

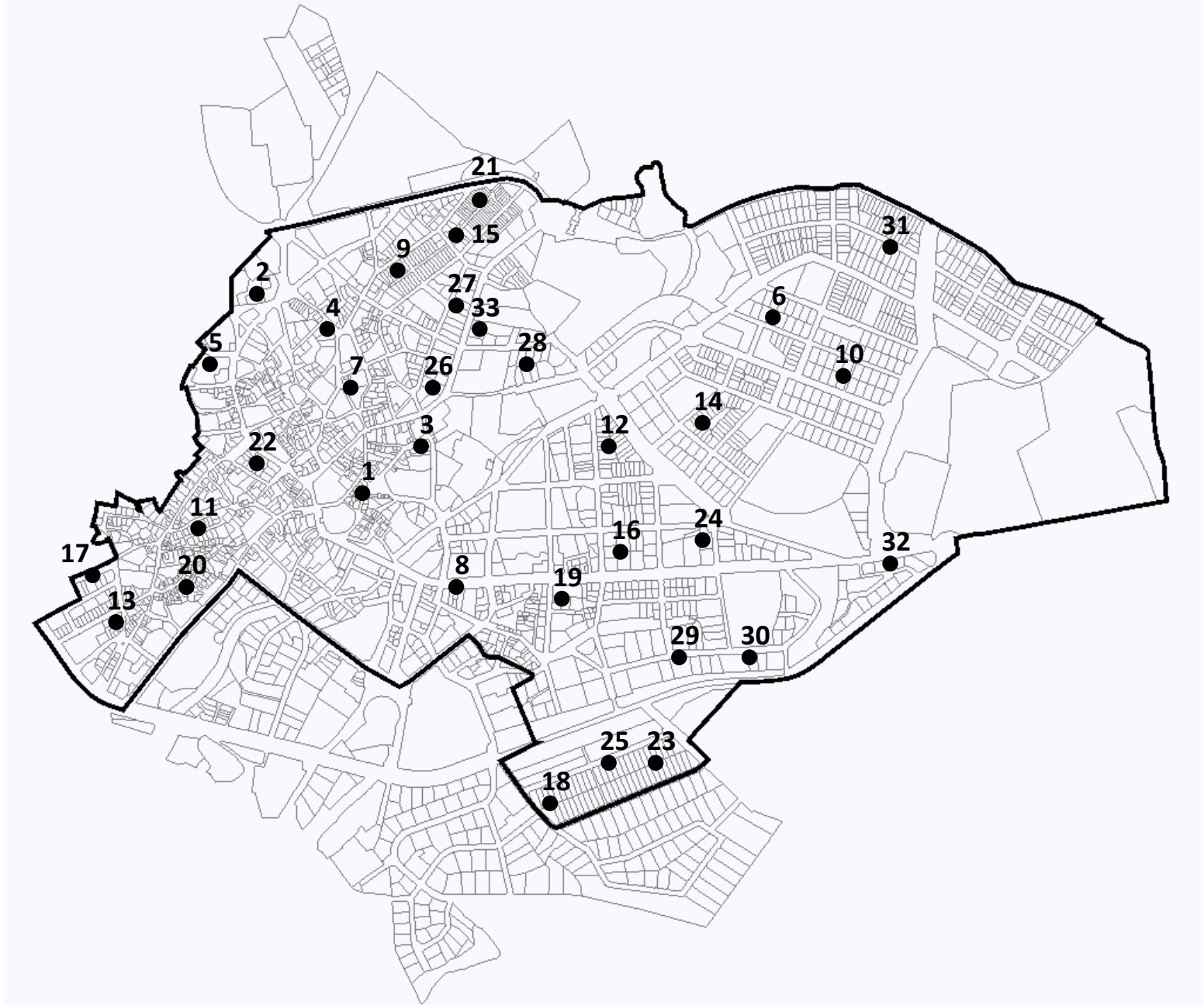
| Nº MUESTRA | FUENTE   | VALOR TRANSMISIÓN 2017 | VALOR CATASTRAL 2017 | SUPERFICIE SUELO | SUPERFICIE CONSTRUIDA | TIPOLOGIA | TIPOLOGIA       | FECHA CONSTRUCCIÓN | ESTADO DE VIDA |
|------------|----------|------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-----------|-----------------|--------------------|----------------|
| 1          | NOTARIOS | 135.000                | 82.199               | 2.680            | 90                    | 1124      | VCOLECTIVA      | 1950               | 2              |
| 2          | NOTARIOS | 110.000                | 67.840               | 3.460            | 89                    | 1124      | VCOLECTIVA      | 1940               | 2              |
| 3          | NOTARIOS | 140.000                | 87.195               | 3.000            | 85                    | 1124      | VCOLECTIVA      | 1990               | 1              |
| 4          | NOTARIOS | 132.540                | 77.798               | 2.798            | 80                    | 1123      | VCOLECTIVA      | 1998               | ORIGINAL       |
| 5          | NOTARIOS | 175.000                | 131.985              | 2.714            | 150                   | 1125      | VCOLECTIVA      | 2000               | ORIGINAL       |
| 6          | NOTARIOS | 350.000                | 220.719              | 350              | 220                   | 1223      | UNIFAM EN LINEA | 2000               | ORIGINAL       |
| 7          | NOTARIOS | 520.000                | 316.064              | 410              | 280                   | 1223      | UNIFAM EN LINEA | 2008               | ORIGINAL       |
| 8          | NOTARIOS | 485.600                | 297.852              | 390              | 260                   | 1223      | UNIFAM EN LINEA | 1995               | ORIGINAL       |
| 9          | OFERTA   | 335.295                | 166.616              | 300              | 200                   | 1223      | UNIFAM EN LINEA | 1999               | ORIGINAL       |
| 10         | NOTARIOS | 258.000                | 164.377              | 300              | 195                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 1953               | 1              |
| 11         | NOTARIOS | 300.000                | 188.865              | 300              | 189                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 2011               | ORIGINAL       |
| 12         | NOTARIOS | 350.000                | 225.339              | 350              | 215                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 2003               | ORIGINAL       |
| 13         | NOTARIOS | 300.000                | 188.341              | 365              | 210                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 1994               | ORIGINAL       |
| 14         | NOTARIOS | 250.000                | 327.969              | 550              | 450                   | 1229      | UNIFAM EN LINEA | 2000               | ORIGINAL       |
| 15         | NOTARIOS | 150.000                | 116.560              | 325              | 190                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 1960               | 2              |
| 16         | OFERTA   | 484.706                | 259.657              | 405              | 230                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 2015               | ORIGINAL       |
| 17         | NOTARIOS | 400.000                | 235.580              | 390              | 245                   | 1224      | UNIFAM EN LINEA | 2005               | ORIGINAL       |
| 18         | NOTARIOS | 310.000                | 179.633              | 335              | 196                   | 1225      | UNIFAM EN LINEA | 2010               | ORIGINAL       |
| 19         | NOTARIOS | 550.000                | 232.971              | 400              | 205                   | 1225      | UNIFAM EN LINEA | 2008               | ORIGINAL       |
| 20         | NOTARIOS | 245.500                | 53.531               | 200              | 60                    | 1225      | UNIFAM EN LINEA | 2000               | ORIGINAL       |
| 21         | NOTARIOS | 217.600                | 128.514              | 420              | 178                   | 1225      | UNIFAM EN LINEA | 2000               | ORIGINAL       |
| 22         | NOTARIOS | 358.000                | 227.734              | 400              | 236                   | 1225      | UNIFAM EN LINEA | 2003               | ORIGINAL       |
| 23         | OFERTA   | 352.942                | 181.073              | 300              | 215                   | 1226      | UNIFAM EN LINEA | 2003               | ORIGINAL       |
| 24         | NOTARIOS | 310.000                | 182.993              | 360              | 200                   | 1226      | UNIFAM EN LINEA | 1996               | ORIGINAL       |
| 25         | NOTARIOS | 450.000                | 193.501              | 400              | 260                   | 1226      | UNIFAM EN LINEA | 1985               | ORIGINAL       |
| 26         | NOTARIOS | 210.000                | 167.742              | 650              | 320                   | 1214      | UNIFAM AISLADA  | 1974               | 1              |
| 27         | NOTARIOS | 420.000                | 252.489              | 700              | 350                   | 1213      | UNIFAM AISLADA  | 2014               | ORIGINAL       |

## MUNICIPIO B – LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO

| Nº MUESTRA | FUENTE   | VALOR TRANSMISIÓN 2017 | VALOR CATASTRAL 2017 | SUPERFICIE SUELO | SUPERFICIE CONSTRUIDA | TIPOLOGIA | TIPOLOGIA      | FECHA CONSTRUCCIÓN | ESTADO DE VIDA |
|------------|----------|------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-----------|----------------|--------------------|----------------|
| 28         | NOTARIOS | 310.000                | 176.100              | 710              | 295                   | 1215      | UNIFAM AISLADA | 2004               | ORIGINAL       |
| 29         | NOTARIOS | 170.000                | 102.797              | 550              | 470                   | 2134      | INDUSTRIAL     | 2000               | ORIGINAL       |
| 30         | NOTARIOS | 210.000                | 120.405              | 500              | 490                   | 2134      | INDUSTRIAL     | 2013               | ORIGINAL       |
| 31         | NOTARIOS | 70.000                 | 62.327               | 1.100            |                       | SUELO     | RESIDENCIAL    |                    |                |
| 32         | NOTARIOS | 76.000                 | 43.364               | 565              |                       | SUELO     | INDUSTRIAL     |                    |                |
| 33         | NOTARIOS | 165.000                | 94.366               | 800              |                       | SUELO     | UNIFAMILIAR    |                    |                |



# MUNICIPIO B – LOCALIZACIÓN DE LOS TESTIGOS DE MERCADO





MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

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

ORDEN HAP/1195/2016

## MUNICIPIO A

### HOJA DE RESULTADOS 1A

---



## HOJA DE RESULTADOS 2A

---

| AMBITO DE LA ACTUACIÓN | TIPO DE ACTUACIÓN | REGULACIÓN NORMATIVA DE LA ACTUACIÓN<br>(Indicar el/los artículo/s correspondiente del TRLCI que regula/n la actuación) | EFFECTOS TRIBUTARIOS | VALOR UNITARIO RESULTANTE (€/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|-------------------|---|----------------------|---|
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |





**HOJA DE RESULTADOS 4A**









## HOJA DE RESULTADOS 5A

---

### Valores de repercusión por usos (€/m2 construido)

| ZONA VALOR | VIV. | COM. | OFIC. | IND. | TUR. | GAR. | OTROS | ZONA VERDE | EQUIP. | V. INICIAL. | GB | COEF. UA (*) | COEF. NU (*) |
|------------|------|------|-------|------|------|------|-------|------------|--------|-------------|----|--------------|--------------|
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |

- VIV.: Vivienda.  
COM: Comercial.  
OFIC.: Oficinas.  
IND: Industrial.  
TUR.: Turístico.  
GAR: Garajes.  
EQUIP: Equipamiento.  
V.INICIAL.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)  
G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios  
(\*) Coeficientes aplicables para la valoración del suelo pendiente de desarrollo.





## HOJA DE RESULTADOS 5A

---

### Valores unitarios (€/m2 suelo)

| ZONA VALOR | VALOR UNITARIO | ZONA VERDE | EQUIP. | GB | V. INICIAL | COEF.UA (*) | COEF.NU (*) |
|------------|----------------|------------|--------|----|------------|-------------|-------------|
|            |                |            |        |    |            |             |             |
|            |                |            |        |    |            |             |             |
|            |                |            |        |    |            |             |             |
|            |                |            |        |    |            |             |             |
|            |                |            |        |    |            |             |             |
|            |                |            |        |    |            |             |             |
|            |                |            |        |    |            |             |             |
|            |                |            |        |    |            |             |             |
|            |                |            |        |    |            |             |             |

EQUIP: Equipamiento.

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

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



## HOJA DE RESULTADOS 6A

---

| <b>NUMERO DE MUESTRA</b> | <b>VALOR DE MERCADO 2017</b> | <b>VALOR CATASTRAL 2018</b><br><i>(resultante de la aplicación de la ponencia total)</i> | <b>VALOR CATASTRAL/VALOR DE MERCADO</b> |
|--------------------------|------------------------------|--|---|
|                          |                              |  |   |
|                          |                              |  |   |
|                          |                              |  |   |
|                          |                              |  |   |
|                          |                              |  |   |



MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

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

ORDEN HAP/1195/2016

## MUNICIPIO B

**HOJA DE RESULTADOS 1B**

---



## HOJA DE RESULTADOS 2B

---

| AMBITO DE LA ACTUACIÓN | TIPO DE ACTUACIÓN | REGULACIÓN NORMATIVA DE LA ACTUACIÓN<br>(Indicar el/los artículo/s correspondiente del TRLCI que regula/n la actuación) | EFFECTOS TRIBUTARIOS | VALOR UNITARIO RESULTANTE (€/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|-------------------|---|----------------------|---|
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |
|                        |                   |   |                      |   |



### HOJA DE RESULTADOS 2B

Valores de repercusión por usos (€/m2 construido)

| ZONA VALOR | VIV. | COM. | OFIC. | IND. | TUR. | GAR. | OTROS | ZONA VERDE | EQUIP. | V. INICIAL. | GB | COEF. UA (*) | COEF. NU (*) |
|------------|------|------|-------|------|------|------|-------|------------|--------|-------------|----|--------------|--------------|
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |
|            |      |      |       |      |      |      |       |            |        |             |    |              |              |

VIV.: Vivienda.  
 COM: Comercial.  
 OFIC.: Oficinas.  
 IND: Industrial.  
 TUR.: Turístico.  
 GAR: Garajes.  
 EQUIP: Equipamiento.  
 V.INICIAL.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)  
 G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios  
 (\*) Coeficientes aplicables para la valoración del suelo pendiente de desarrollo.



## HOJA DE RESULTADOS 2B

---

### Valores unitarios (€/m2 suelo)

| ZONA VALOR | VALOR UNITARIO | ZONA VERDE | EQUIP. | GB | V. INICIAL. | COEF.UA (*) | COEF.NU (*) |
|------------|----------------|------------|--------|----|-------------|-------------|-------------|
|            |                |            |        |    |             |             |             |
|            |                |            |        |    |             |             |             |
|            |                |            |        |    |             |             |             |
|            |                |            |        |    |             |             |             |
|            |                |            |        |    |             |             |             |
|            |                |            |        |    |             |             |             |
|            |                |            |        |    |             |             |             |
|            |                |            |        |    |             |             |             |
|            |                |            |        |    |             |             |             |

EQUIP: Equipamiento.

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

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



