



## 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**

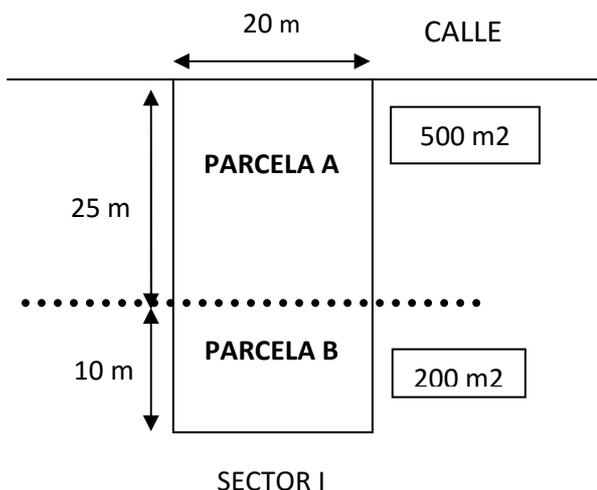
#### PARCELA B

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:



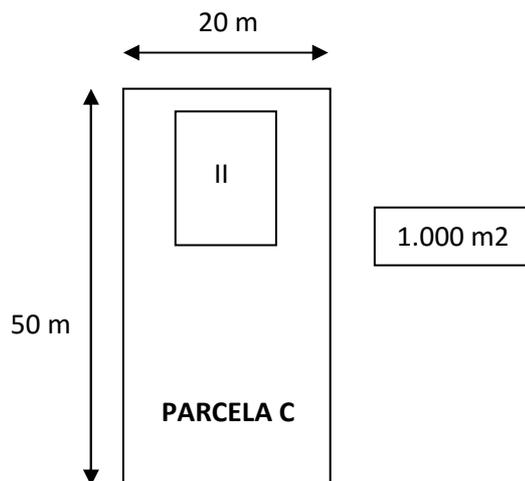


### PARCELA C

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>

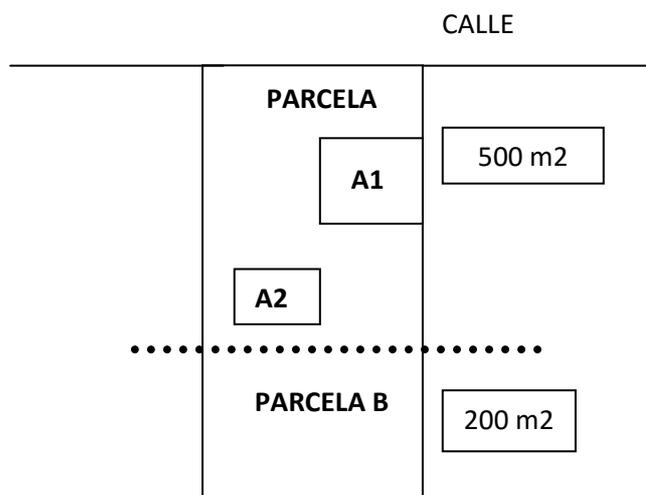
En el momento de aprobación de la ponencia de valores, no se ha aprobado planeamiento de desarrollo para el Sector I.

### 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:

AÑO DE ENTRADA EN VIGOR PONENCIA VALORES	COEFICIENTE DE ACTUALIZACIÓN
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 EFECTOS TRIBUTARIOS	PARCELA A		PARCELA B		PARCELA C	
	V.CATASTRAL (€)	CLASE (U/R)	V. CATASTRAL (€)	CLASE (U/R)	V. CATASTRAL (€)	CLASE (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

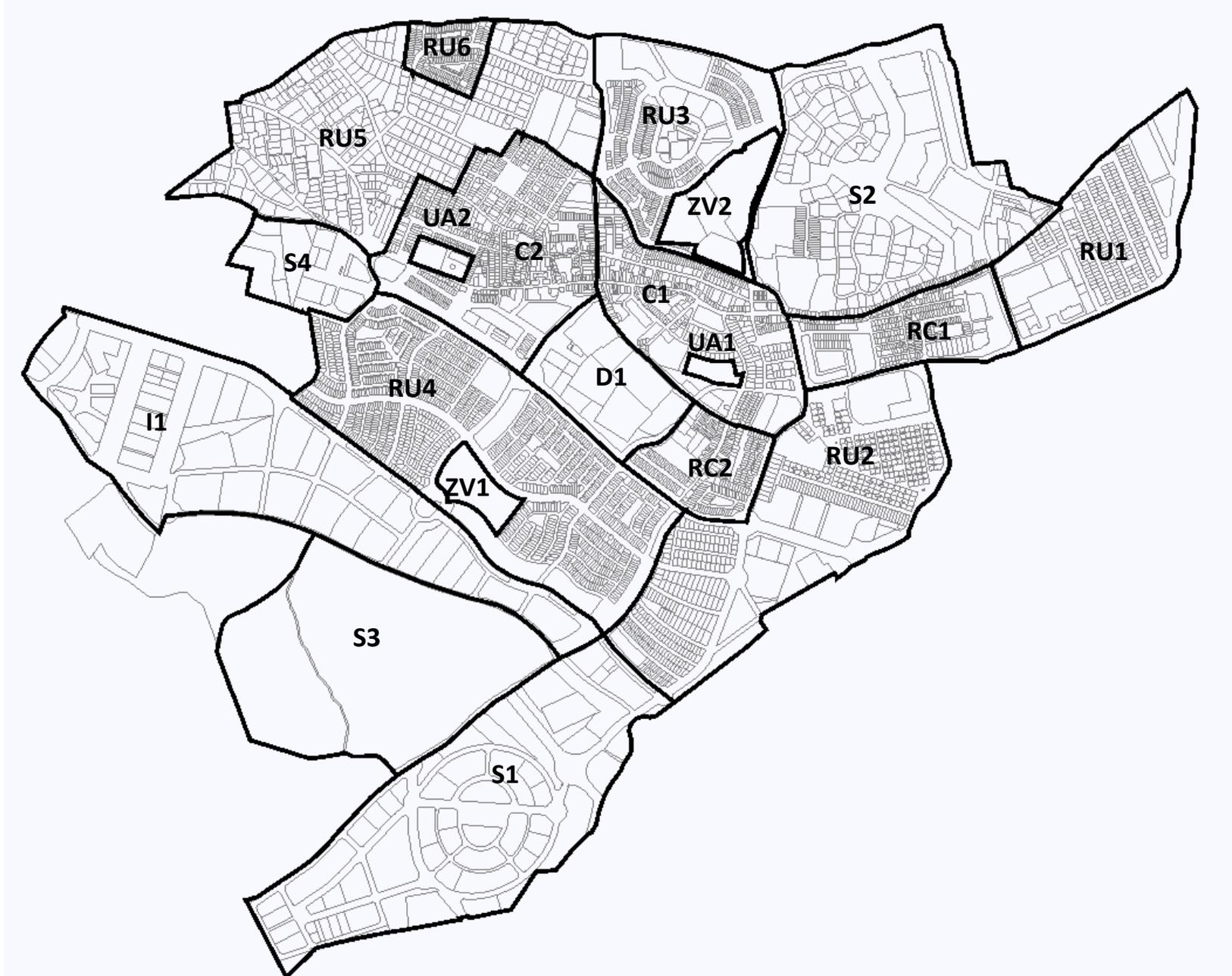
## MUNICIPIO A – PLANO DEL MUNICIPIO



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

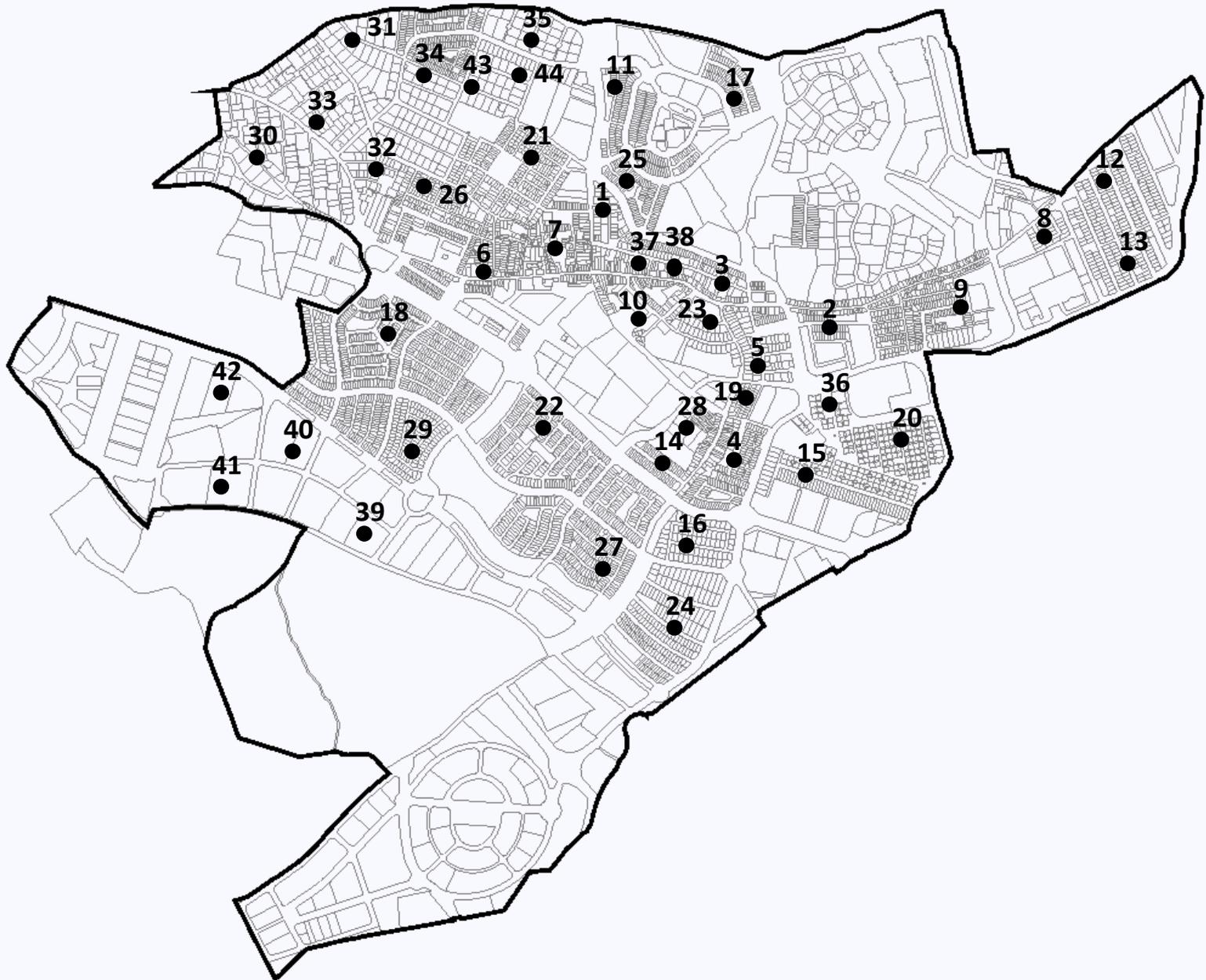
# MUNICIPIO A – LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO

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		

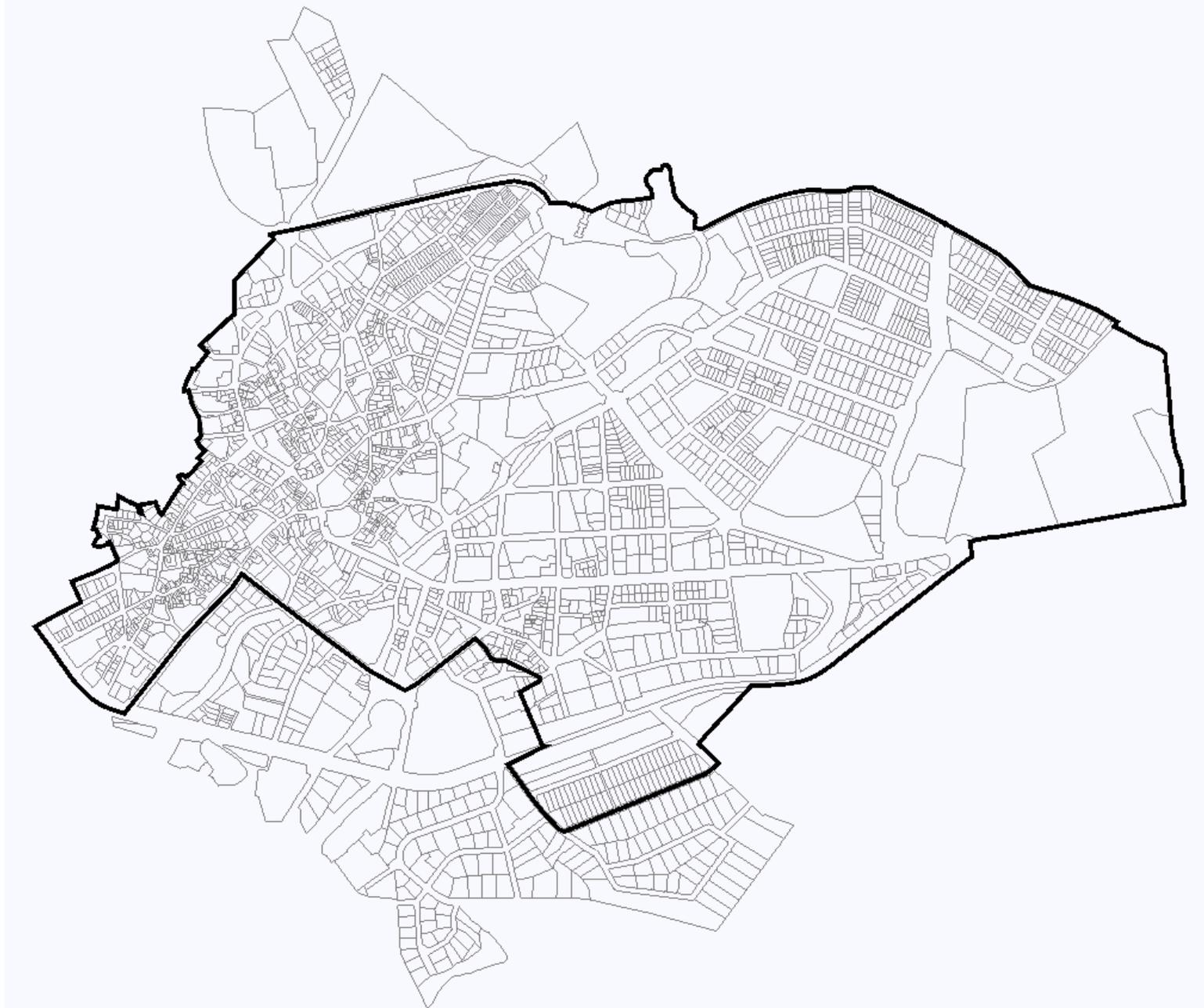
# MUNICIPIO A – LOCALIZACIÓN DE LOS TESTIGOS DE MERCADO



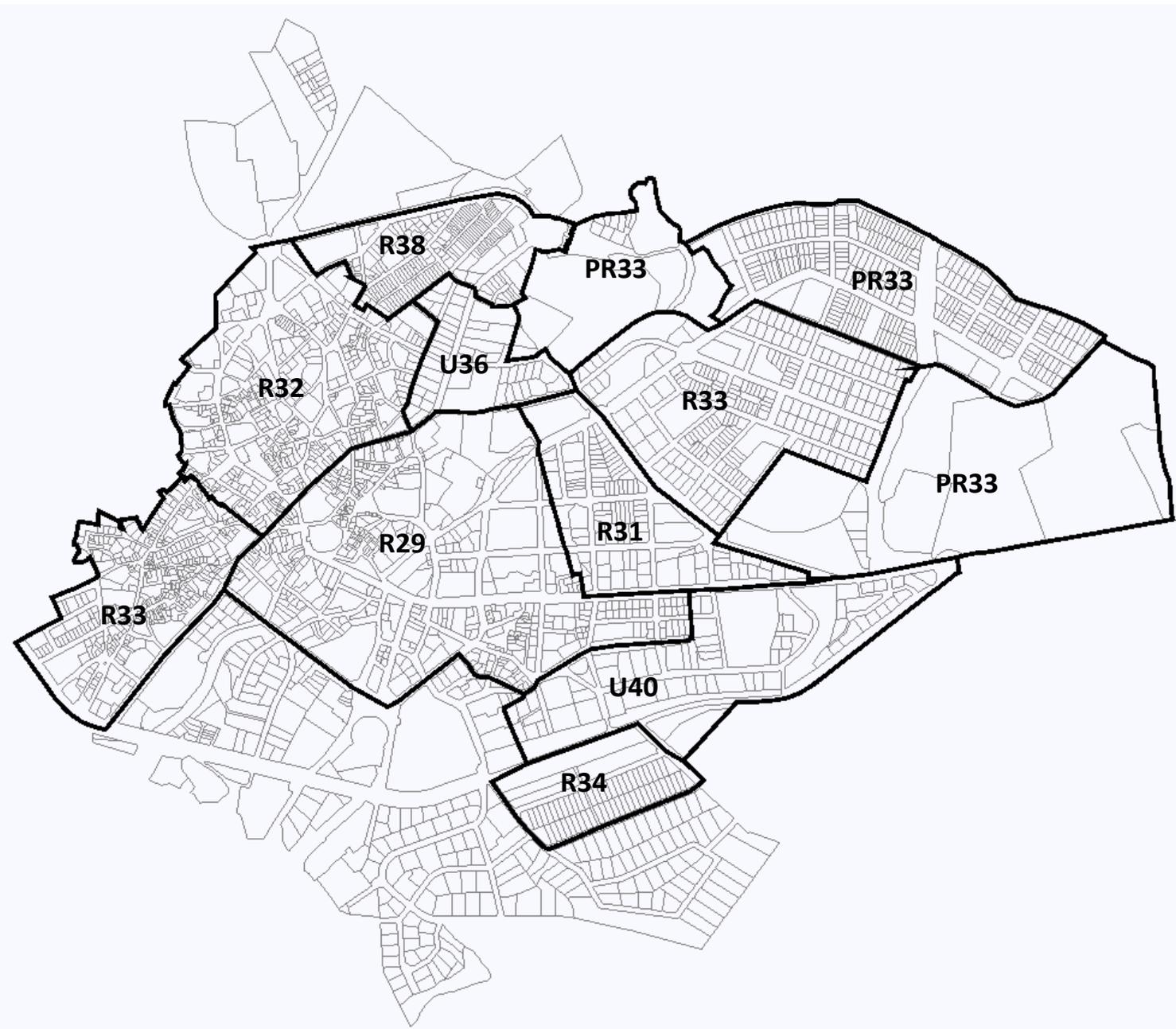
# MUNICIPIO B – PLANO DEL MUNICIPIO



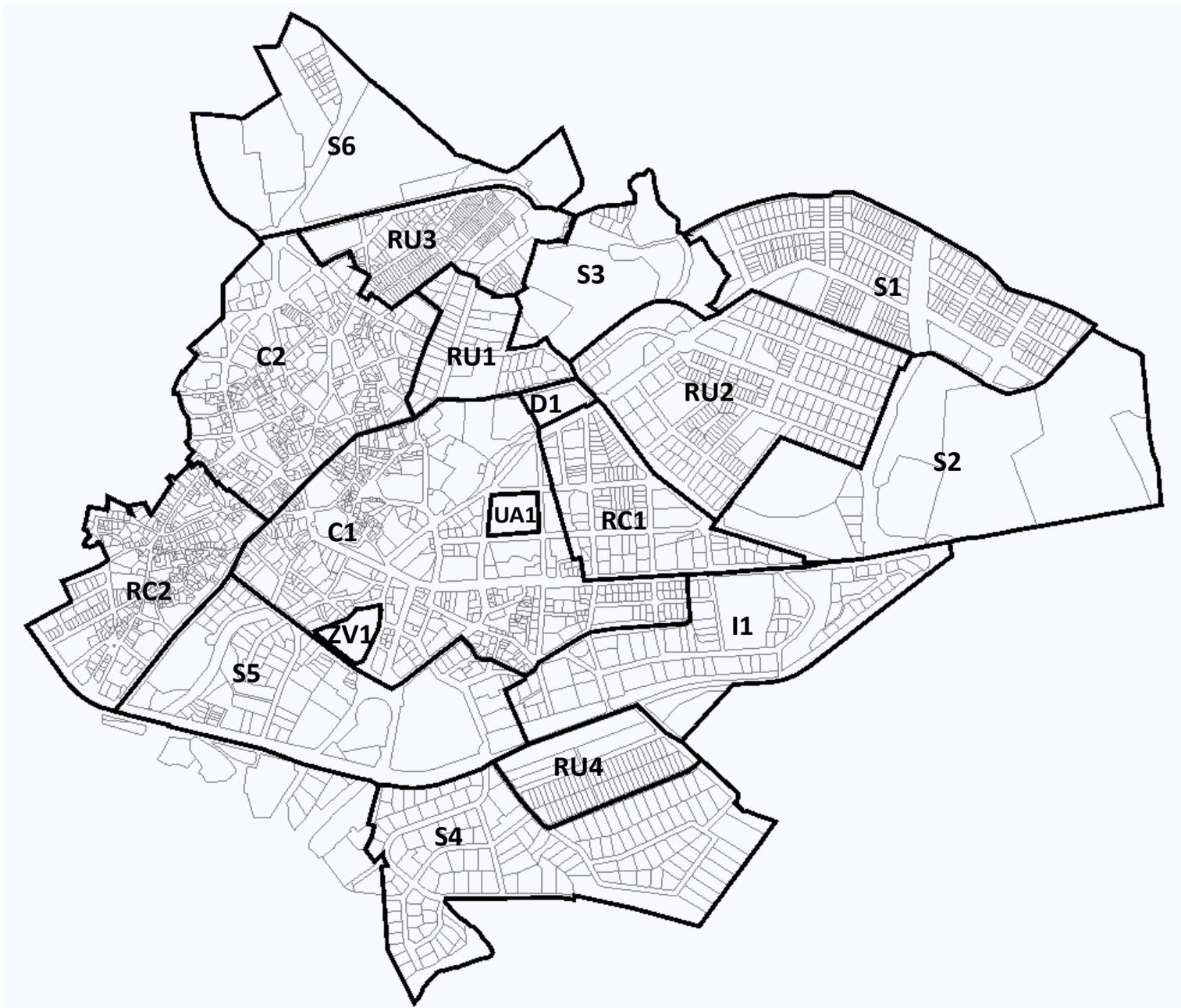
# MUNICIPIO B – DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA VIGENTE



# 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. Edificabilidad 0,60 m2/m2	<b>UA1, UNIDAD ACT1</b>	Residencial colectivo. Edificabilidad 0,30 m2/m2
<b>S1, SECTOR 1</b>	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Residencial. Edificabilidad bruta 0,30 m2/m2	<b>S4, SECTOR 4</b>	Suelo no urbanizable .
<b>S2, SECTOR 2</b>	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Residencial. Edificabilidad bruta 0,30 m2/m2	<b>S5, SECTOR 5</b>	Suelo no urbanizable.
<b>S3, SECTOR 3</b>	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Residencial. 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. Uso Industrial. Edificabilidad bruta 0,40 m2/m2

## MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO 2014

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

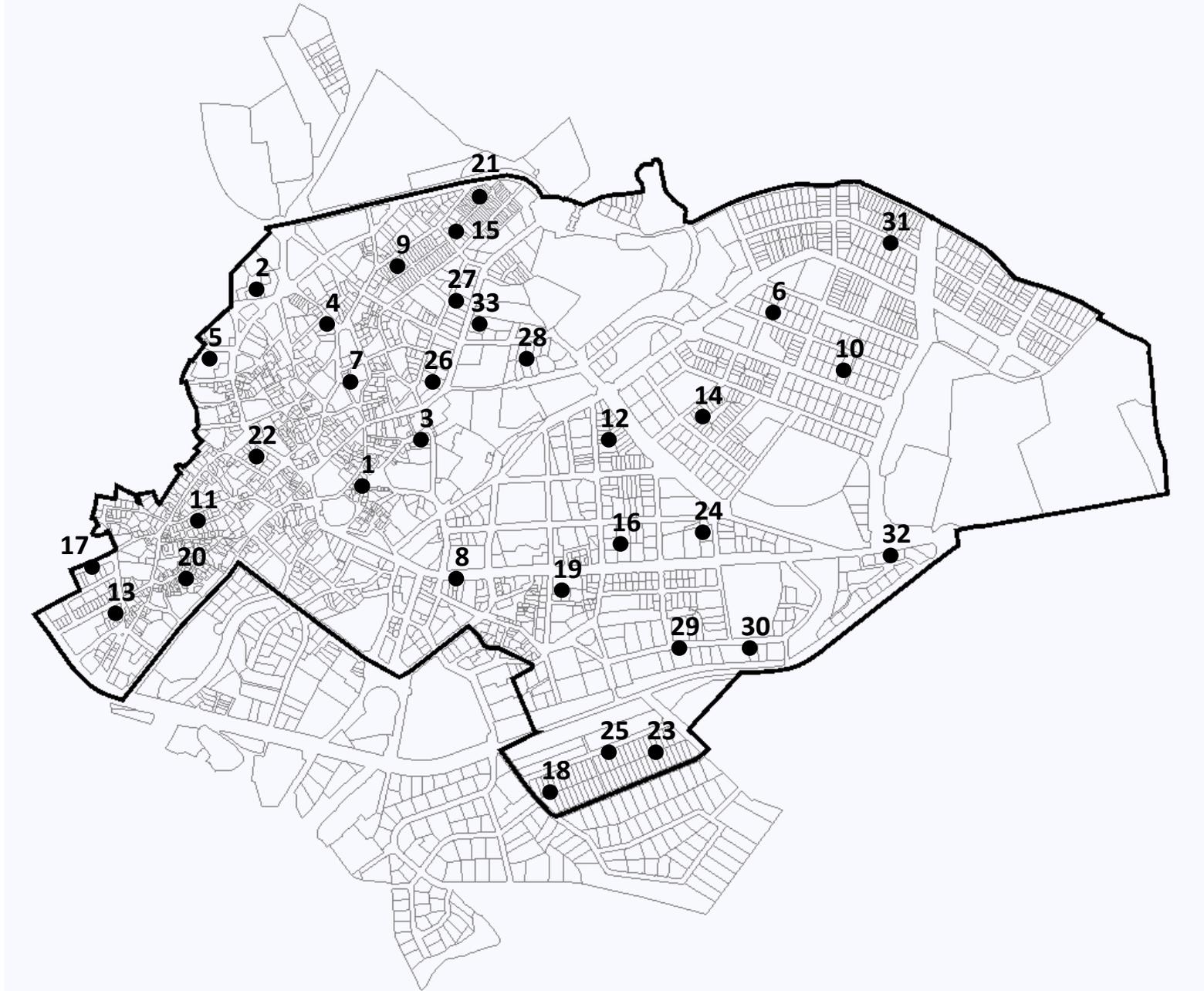
# MUNICIPIO B – LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO

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 (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 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> <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 (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 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.



