



ENUNCIADO DEL TERCER EXAMEN. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL, PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN CATASTRAL, ELABORACION DE PONENCIAS DE VALORES DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Y DEFINICIÓN DE MAPAS DE VALOR¹.

En la Gerencia Territorial del Catastro se está elaborando el Plan de Trabajos 2021, y entre otras tareas y análisis que están llevando a cabo, se está elaborando el informe anual del mercado inmobiliario, que será la base para la determinación de los diferentes módulos de valor contenidos en el mapa de valores al que hace referencia la normativa catastral.

En el ámbito territorial de la Gerencia existe el **MUNICIPIO A** con una población de 70.000 habitantes que presenta una dinámica inmobiliaria media.

En el **Anexo I**, se recoge el listado de jerarquías de valor con importes de repercusión y unitario, para el uso residencial, establecido en la circular 02.04/2021/P, de 16 de marzo, de actualización de la circular 01.04/2020/P, de 14 de enero, sobre ponencias de valores, para el año 2021.

En el **Anexo II**, se recoge información correspondiente al municipio sobre las ponencias vigentes y normas urbanísticas.

En el **Anexo III**, se recoge información de los testigos que se disponen en la Gerencia para el municipio A, y para el ámbito temporal coincidente con el informe anual del mercado inmobiliario que se está elaborando. En este caso concreto se trata de precios o valores de mercado observados, referidos al ejercicio 2020. Se considerará que los inmuebles correspondientes a los testigos tienen todos ellos un estado de conservación normal.

En el **Anexo IV**, se recoge información sobre las parcelas 1-2-3-4-5 ubicadas en el municipio A.

NOTAS:

Se deberá tener en cuenta que los **módulos aprobados en 2021** para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria son MBR4 y MBC2.

En el caso de que en el desarrollo del ejercicio, sea preciso realizar la valoración de un suelo de naturaleza rústica, en el que se valoren **cultivos, el valor unitario a considerar para dichos cultivos será = 0,00 €/m².**

No se aplicará tendencia temporal a los precios observados de los testigos recogidos en el listado del Anexo III.

Se recuerda, que con independencia de que se deban consignar los resultados de la resolución del ejercicio en las distintas hojas de resultados que se indican al final del enunciado, en el desarrollo del ejercicio, **se deberán explicar y justificar las decisiones adoptadas para la resolución de los distintos apartados.**

¹ La información suministrada, así como las circunstancias o situaciones descritas en el desarrollo del ejercicio, son ficticias, y se plantean en el estricto marco teórico y exclusivamente a los efectos de la elaboración y resolución del supuesto.



La situación del **municipio A**, es la siguiente:

2012

Se aprueba un Plan General de Ordenación Urbana (PGOUM) y se publica íntegramente en el BOP en noviembre de 2012. En el mismo se establece la siguiente clasificación urbanística del suelo:

- ✓ Suelo urbano. (*normas urbanísticas C1, C2, C3, RU1, RU2,ZV1,ZV2,EQ1*)
- ✓ Suelo urbano no consolidado (*normas urbanísticas UA1*)
- ✓ Suelo urbanizable sectorizado (*S1*)
- ✓ Suelo no urbanizable.

2014

Se aprueba una ponencia de valores total, tomando en consideración el Plan General de Ordenación Urbana (PGOUM) aprobado en 2012. La aprobación de la ponencia inicia un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el mismo ejercicio.

Los módulos aprobados en 2014 para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria fueron **MBR4 = 450,00 €/m²** y **MBC2 = 650,00 €/m²**.

El campo de aplicación de los coeficientes correctores del suelo, de la construcción y conjuntos, establecidos en la ponencia total aprobada, es el recogido en la circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores.

En el mismo ejercicio se aprueba el plan parcial del sector S1 y se publica íntegramente en el BOP en septiembre de 2014.

2016

En julio de 2016, se aprueba una modificación puntual del PGOUM del 2012 y se publica íntegramente en el BOP en septiembre del mismo ejercicio. Dicha modificación:

- ✓ Clasifica dos sectores como suelo urbanizable sectorizado (sector S2y S3). (*Ver Anexo II*).

2017

En febrero de 2017 se inician en la Gerencia las actuaciones precisas para la adecuación de los sectores de suelo urbanizable a la situación urbanística que presentan.

En noviembre del mismo ejercicio se aprueba el plan parcial del sector S2 y S3 y se publica en el BOP en marzo de 2019, momento en el que el Ayuntamiento comunica dicha aprobación a la Gerencia Territorial.

2019

El 20-06-2019 se publica el edicto de aprobación de la ponencia de valores parcial del **municipio A** en la Sede Electrónica del Catastro.



SE SOLICITA:

MUNICIPIO A

1. Valor catastral a 1 de enero de **2015-2016-2017-2018-2019-2020 y 2021** del/los inmueble/s ubicado/s en la parcela 1. Se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 1** para responder.
2. Valor catastral a 1 de enero de **2021** del/los inmueble/s ubicado/s en las parcelas 2, 3, 4 y 5. Se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 1** para responder.
3. Elaboración del **mapa de valores para el uso residencial** (sin considerar los ámbitos correspondientes a suelos urbanizables), al que hace referencia la Disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004 de 5 de marzo, como resultado del informe anual del mercado inmobiliario 2021, y que contenga la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos, e indicación para cada uno de ellos:

3.1. Las siguientes características de los **productos inmobiliarios representativos** en cada ámbito delimitado en el mapa de valores:

- Tipología constructiva
- Categoría
- Año de antigüedad de la construcción.
- Estado de conservación
- Estado de vida
- Superficie construida
- Superficie de parcela (en el caso de que el producto inmobiliario representativo se trate de vivienda unifamiliar).

3.2. **Módulos de valor** del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial homogéneo delimitado (en €/m² construido si el producto inmobiliario representativo es vivienda colectiva o unifamiliar en línea/manzana cerrada, y en € si es vivienda unifamiliar aislada/pareada).

Para responder a los puntos 3.1. y 3.2. se cumplimentarán los datos solicitados en la **HOJA DE RESULTADOS 2**, donde se relacionarán cada uno de los ámbitos, identificándolos con un código numérico consecutivo (1-2-3-4.....), que se corresponda con el consignado en la representación gráfica del ámbito que deberá incluirse en la **HOJA DE RESULTADOS 3**.

En la **HOJA DE RESULTADOS 3**², se representarán los ámbitos territoriales homogéneos y sobre los mismos se consignará únicamente la codificación numérica de cada uno de ellos, para la identificación de la información que sobre los mismos se cumplimente en la **HOJA DE RESULTADOS 2**.

3.3. En el análisis de los testigos suministrados para la elaboración del informe anual 2021, se deberá indicar claramente y de forma expresa, qué testigos NO se consideran válidos y la justificación de su eliminación. Para ello se cumplimentará la **HOJA DE RESULTADOS 4**.

² Se facilitan dos copias de la HOJA DE RESULTADOS 3, por 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.**



4. Identificación de las actuaciones iniciadas por la Gerencia en febrero de **2017**. Para ello:
- 4.1. Se cumplimentará el cuadro de la **HOJA DE RESULTADOS 5** donde se indicará **para cada una de las actuaciones:**
- Ámbito/sector afectado.
 - Tipo de actuación.
 - Artículo del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que regula la actuación.
 - Año de efectos tributarios de la actuación.
 - El valor unitario de suelo (€/m²) aplicable.
- 4.2. Se realizará la representación gráfica de la **delimitación del suelo de naturaleza urbana** resultante del conjunto de actuaciones indicadas en el apartado 4.1. anterior (Se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 6** para responder³).
5. A partir del análisis de la situación urbanística y del mercado inmobiliario, identificación de la/s actuación/es posible/s a llevar a cabo en 2021, dentro del plan de trabajos del ejercicio. En este sentido, para realizar el análisis de posibles diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, se deberán considerar únicamente los inmuebles correspondientes a los testigos 7, 34, 37, 49 y 59.

Para ello:

- 5.1. Se cumplimentará el cuadro de la **HOJA DE RESULTADOS 7** donde se indicará **para cada una de las actuaciones:**
- Ámbito/sector afectado.
 - Tipo de actuación.
 - Artículo del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que regula la actuación.
 - Año de efectos tributarios de la actuación.
 - El valor unitario de suelo (€/m²) aplicable.
- 5.2. Representación gráfica de la **delimitación del suelo de naturaleza urbana** y, en su caso, **de las zonas de valor** resultantes de la/s actuación/es a llevar a cabo en el ejercicio 2021. (Se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 8** para responder⁴). En el caso de definir zonas de valor, se establecerán a partir de los módulos de valor determinados en el mapa de valores solicitado en el punto 3 anterior, y se consignarán, además, los datos asociados a las mismas en la **HOJA DE RESULTADOS 9.**

³ IDEM nota anterior, para la HOJA DE RESULTADOS 3.

⁴ IDEM nota anterior, para la HOJA DE RESULTADOS 3.



LECTURA PÚBLICA DEL EJERCICIO:

Para la lectura pública del ejercicio, únicamente se leerá de la hoja de resultados **1, los valores solicitados para la parcela 1.**

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



ANEXO I

VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO									
Amplitud del MBR							JERARQUÍA	IMPORTE VALOR REPERCUSIÓN	PROPUESTA GB 2021
7	6	5	4	3	2	1			
						1	R01	4.700	1,45
						1	R02	4.250	1,45
						1	R03	3.820	1,45
						1	R04	3.430	1,45
						1	R05	3.050	1,45
					2	1	R06	2.720	1,45
					2	1	R07	2.430	1,45
					2	1	R08	2.170	1,40
					2	1	R09	1.940	1,40
					2	1	R10	1.730	1,40
					2	1	R11	1.530	1,40
					2	1	R12	1.350	1,40
					2	1	R13	1.190	1,40
					2	1	R14	1.050	1,40
					2	1	R15	930	1,40
					2	1	R16	820	1,35
					2	1	R17	720	1,35
					2	1	R18	630	1,30
					2	1	R19	550	1,30
					2	1	R20	480	1,25
					2	1	R21	415	1,25
					2	1	R22	355	1,20
					2	1	R23	300	1,20
					2	1	R24	250	1,20
					2	1	R25	205	1,20
					2	1	R26	165	1,15
					2	1	R27	130	1,15
					2	1	R28	100	1,10
					2	1	R29	75	1,10
					2	1	R30	54	1,05
					2	1	R31	37	1,05
					2	1	R32	24	1,00
					2	1	R33	14	1,00
					2	1	R34	8	1,00



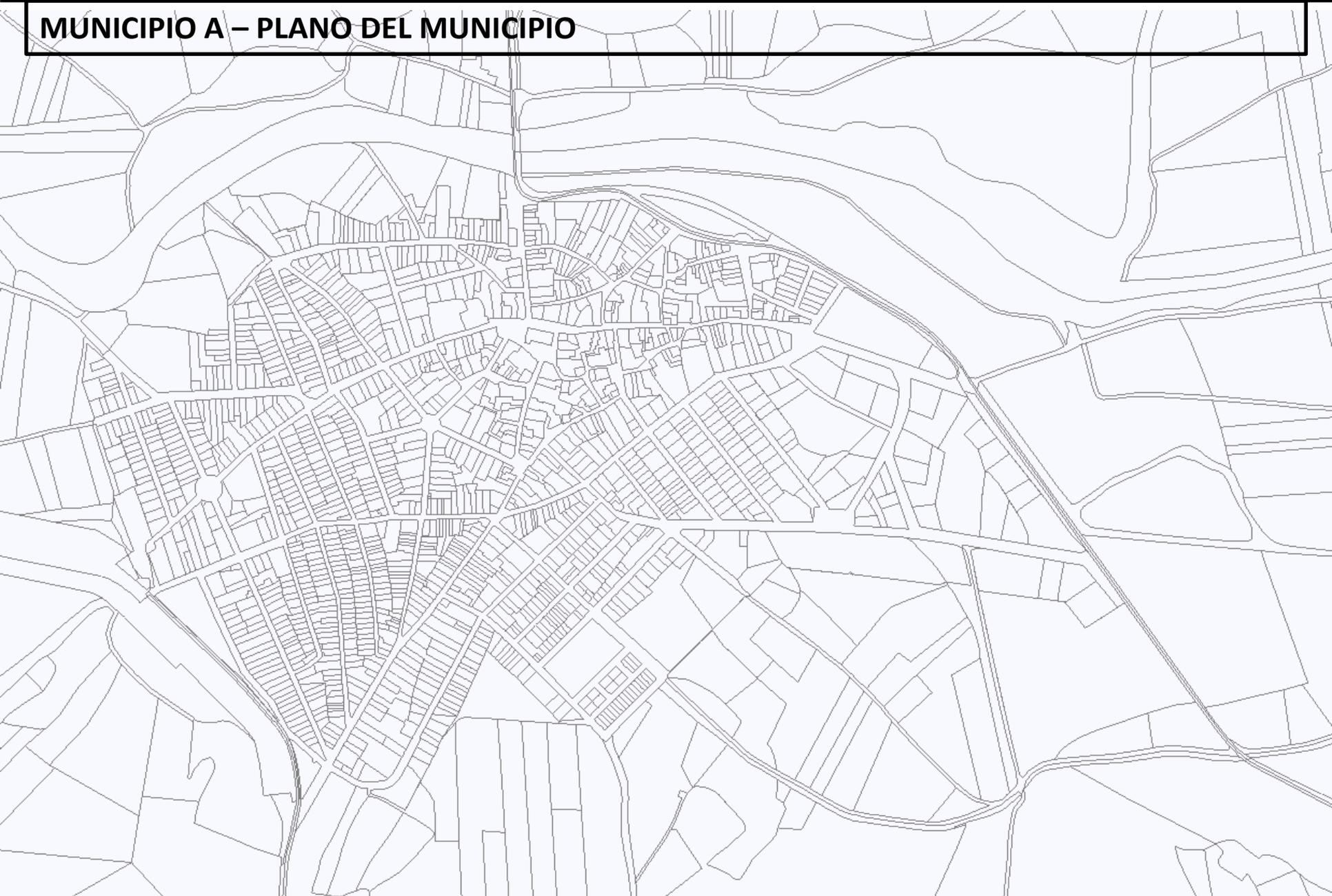
MINISTERIO DE HACIENDA

Tribunal calificador del proceso selectivo para el ingreso en el
Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública

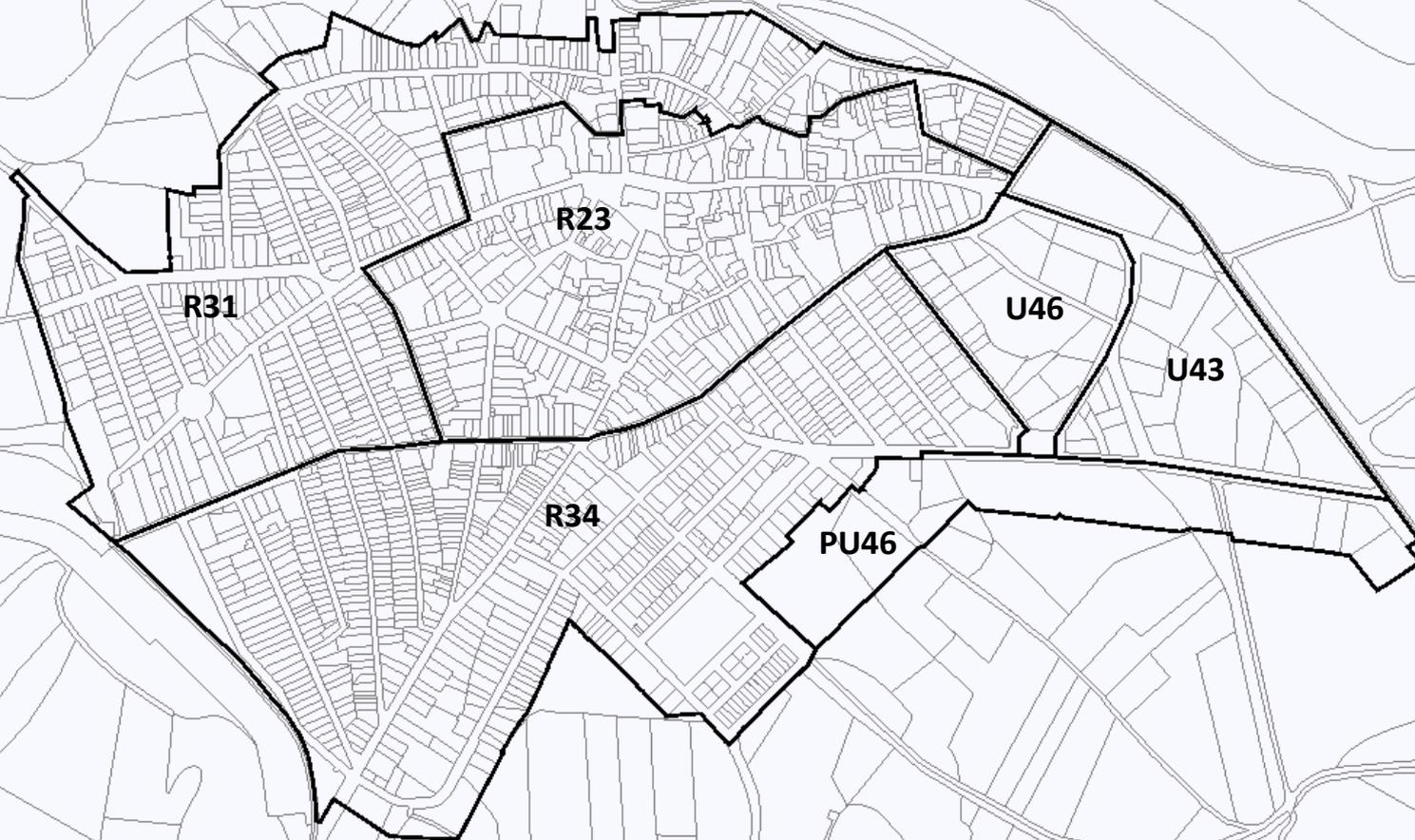
VALORES DE SUELO UNITARIO		
JERARQUÍA	IMPORTE VALOR UNITARIO	GB
U1	1.910	1,40
U2	1.850	1,40
U3	1.800	1,40
U4	1.750	1,40
U5	1.700	1,40
U6	1.630	1,35
U7	1.560	1,35
U8	1.500	1,35
U9	1.430	1,35
U10	1.360	1,30
U11	1.280	1,30
U12	1.200	1,30
U13	1.110	1,25
U14	1.005	1,25
U15	900	1,25
U16	790	1,20
U17	680	1,20
U18	575	1,20
U19	480	1,15
U20	392	1,15
U21	316	1,15
U22	251	1,10
U23	195	1,10
U24	147	1,10
U25	108	1,05
U26	77	1,05
U27	53	1,05
U28	35	1,00
U29	22	1,00
U30	13	1,00
U31	8	1,00
U32	4	1,00
U33	2	1,00
U34	1	1,00

ANEXO II

MUNICIPIO A – PLANO DEL MUNICIPIO



MUNICIPIO A – DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA Y ZONAS DE VALOR RESULTANTES DE LA PONENCIA DE VALORES TOTAL 2014



MUNICIPIO A – ZONAS DE VALOR DE LA PONENCIA DE VALORES TOTAL 2014

Zonas de valor resultantes de la aprobación de la Ponencia de Valores Total 2014

Valores de repercusión por usos (€/m2 construido)

ZONA VALOR	VIV.	COM.	OFIC.	IND.	TUR.	GAR.	ZONA VERDE	EQUIP.	GB	V. INIC.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
R23	761	800	761	380,50	761	114,15	570,75	570,75	1,40		0,40	0,60
R31	464	500	464	232	464	69,60	348	348	1,35		0,40	0,60
R34	372	500	372	186	372	55,80	279	279	1,35		0,40	0,60

VIV.: Vivienda.

COM.: Comercial.

OFIC.: Oficinas.

IND.: Industrial.

TUR.: Turístico.

GAR.: Garajes.

EQUIP.: Equipamiento.

GB: Coeficiente de gastos y beneficios

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

(*) Coeficientes aplicables para la determinación del valor de repercusión para el suelo pendiente de desarrollo (UA para suelo urbano no consolidado, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, y NU para suelo urbano no consolidado/urbanizable tras la aprobación de la reparcelación y previamente a la finalización de la urbanización).

Valores unitarios (€/m2 suelo)

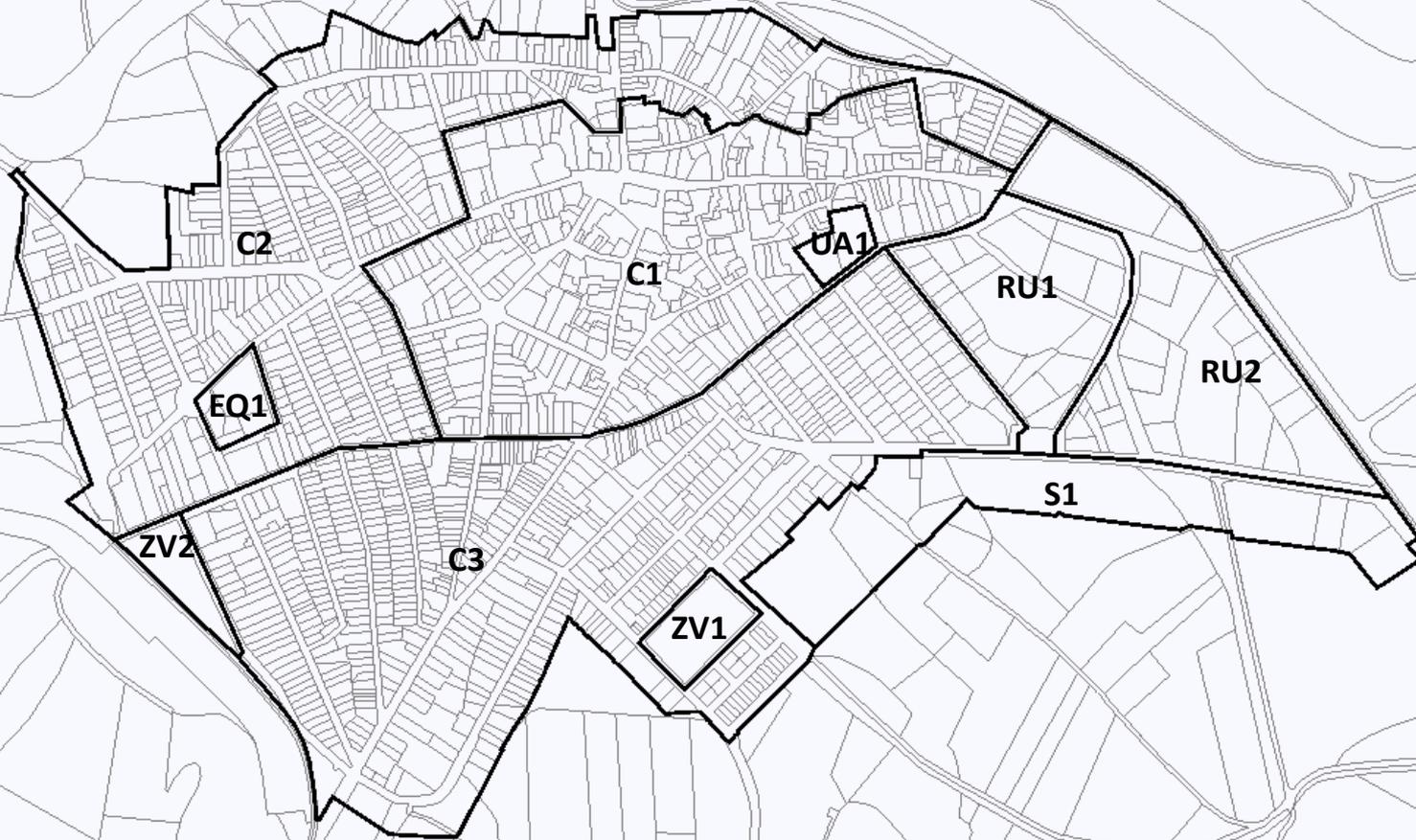
ZONA VALOR					VALOR UNITARIO	ZONA VERDE	EQUIP.	GB	V. INIC.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
U43					56	5,60	42	1,15		0,40	0,60
U46					32	3,20	24	1,10		0,40	0,60
PU46					32	3,20	24	1,10	10,54		0,60

EQUIP.: Equipamiento.

(*) Coeficientes aplicables para la determinación del valor de repercusión para el suelo pendiente de desarrollo (UA para suelo urbano no consolidado, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, y NU para suelo urbano no consolidado/urbanizable tras la aprobación de la reparcelación y previamente a la finalización de la urbanización).

MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA – PGOU 2012

SUELO NO URBANIZABLE



MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA-PGOU 2012

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2012

C1, CASCO 1

Residencial colectivo
Ordenación en manzana cerrada.
Edificabilidad 1,45 m2/m2

C2, CASCO 2

Residencial unifamiliar.
Ordenación en línea o manzana cerrada.
Edificabilidad 1,30 m2/m2

C3, CASCO 3

Residencial unifamiliar.
Ordenación en línea o manzana cerrada.
Edificabilidad 1,40 m2/m2

ZV1, ZONA VERDE 1

Zona verde publica.
Edificabilidad 0,05 m2/m2

ZV2, ZONA VERDE 2

Zona verde publica.
Edificabilidad 0,10 m2/m2

EQ1, EQUIPAMIENTO 1

Equipamiento.
Edificabilidad 0,75 m2/m2

RU1, RESID.UNIF. 1

Residencial unifamiliar.
Unifamiliar aislado o pareado
Edificabilidad 0,40 m2/m2
Superficie mínima de parcela 400 m2

RU2, RESID.UNIF. 2

Residencial unifamiliar.
Unifamiliar aislado o pareado
Edificabilidad 0,35 m2/m2
Superficie mínima de parcela 400 m2

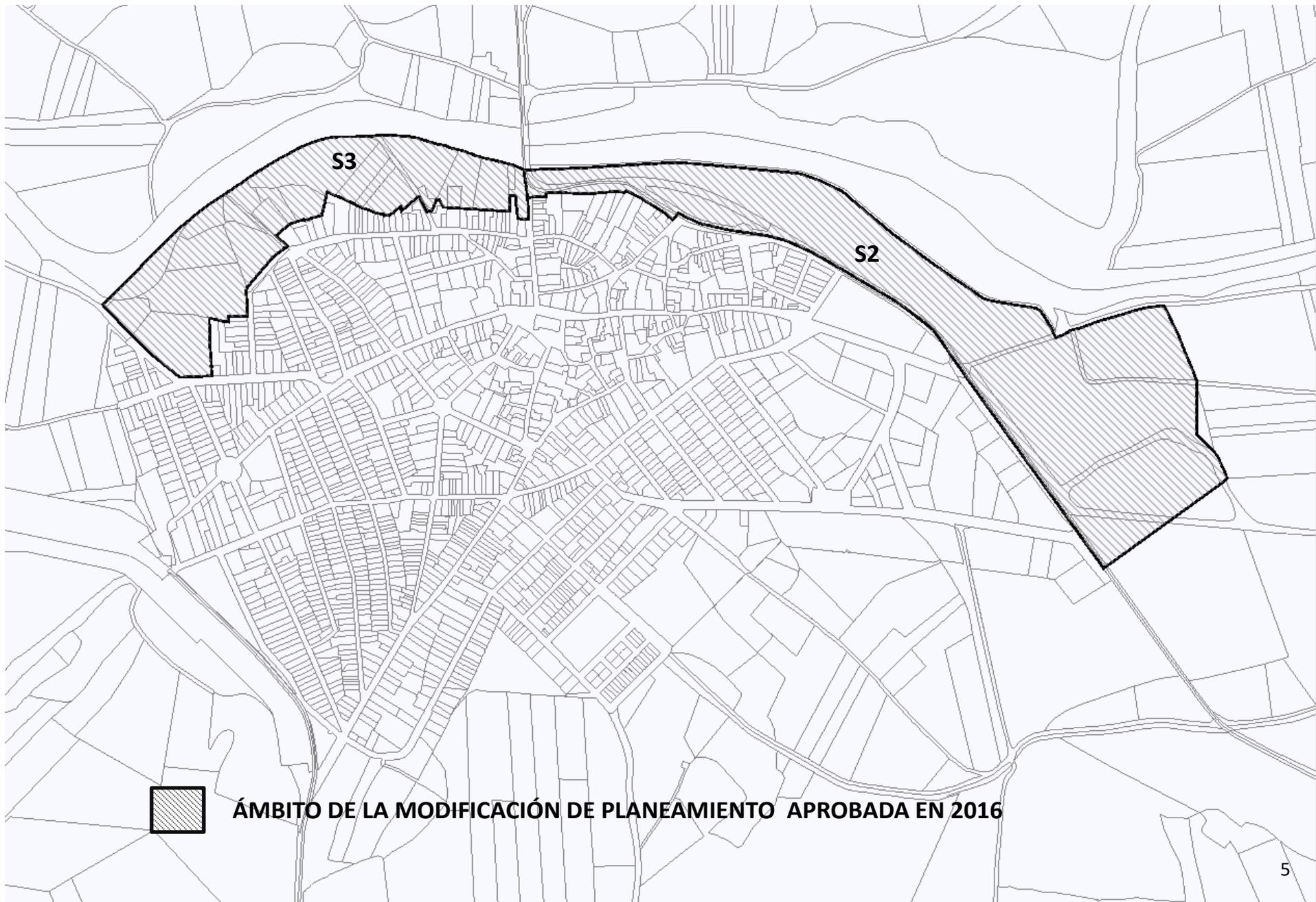
UA1, UNIDAD ACT1

Residencial colectivo
Edificabilidad bruta 0,30 m2/m2

S1, SECTOR 1

Suelo urbanizable sectorizado.
Uso Residencial
Edificabilidad bruta 0,20 m2/m2

MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA – MODIFICACIONES DEL PGOU 2012



MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA- MODIFICACIONES DEL PGOU 2012

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO 2016

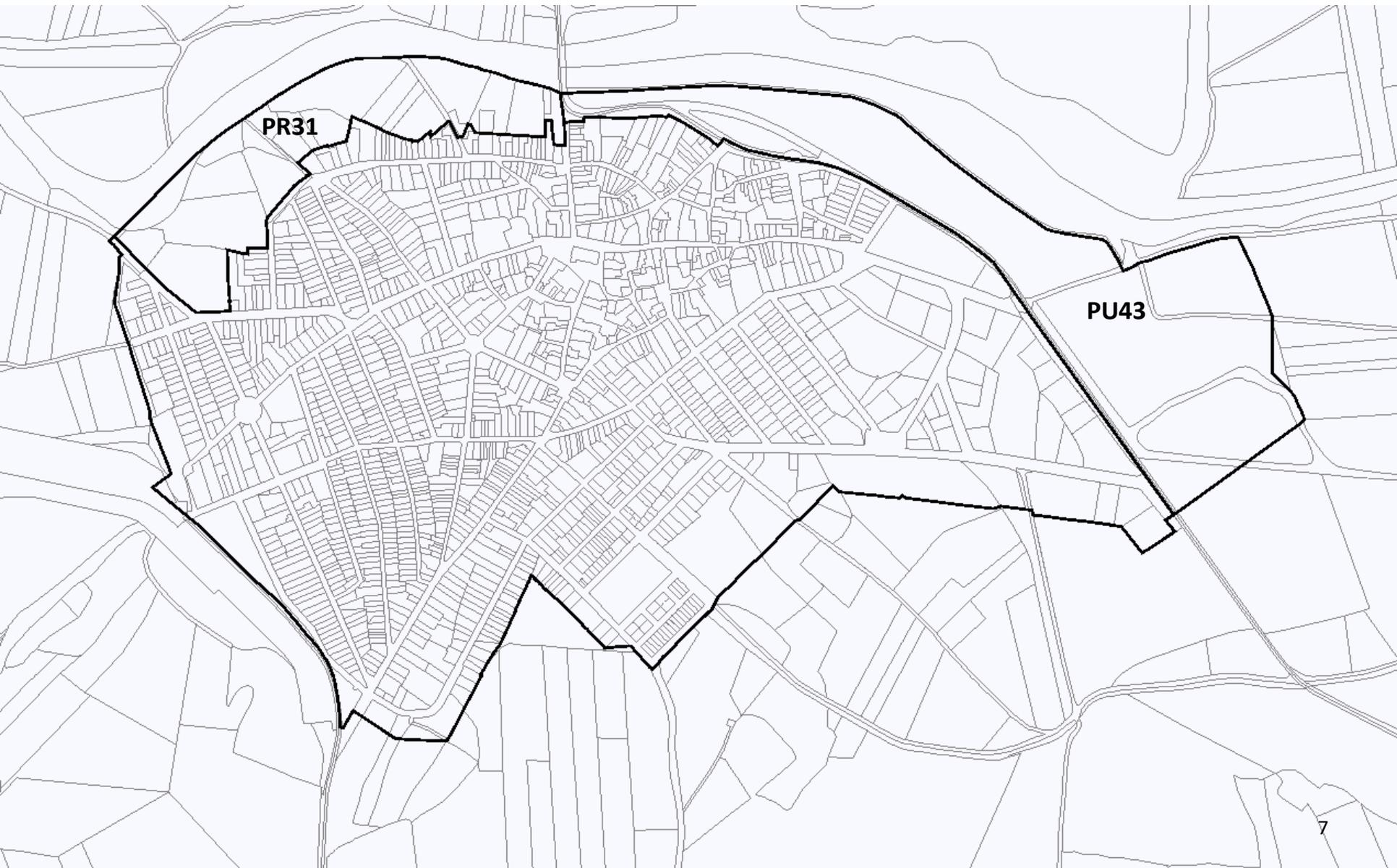
S2, SECTOR 2

Suelo urbanizable sectorizado.
Uso Residencial
Edificabilidad bruta 0,30 m2/m2

S3, SECTOR 3

Suelo urbanizable sectorizado.
Uso Residencial
Edificabilidad bruta 0,35 m2/m2

MUNICIPIO A – DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA Y ZONAS DE VALOR RESULTANTES TRAS LA APROBACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORES PARCIAL 2019



MUNICIPIO A – ZONAS DE VALOR DE LA PONENCIA DE VALORES PARCIAL 2019

Zonas de valor resultantes de la aprobación de la Ponencia de Valores Parcial 2019

Valores de repercusión por usos (€/m2 construido)

ZONA VALOR	VIV.	COM.	OFIC.	IND.	TUR.	GAR.	ZONA VERDE	EQUIP.	GB	V. INIC.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
PR31	464	500	464	232	464	69,60	348	348	1,35	11,35		0,60

VIV.: Vivienda.

COM.: Comercial.

OFIC.: Oficinas.

IND.: Industrial.

TUR.: Turístico.

GAR.: Garajes.

EQUIP.: Equipamiento.

GB: Coeficiente de gastos y beneficios

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

(*) Coeficientes aplicables para la determinación del valor de repercusión para el suelo pendiente de desarrollo (UA para suelo urbano no consolidado, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, y NU para suelo urbano no consolidado/urbanizable tras la aprobación de la reparcelación y previamente a la finalización de la urbanización).

Valores unitarios (€/m2 suelo)

ZONA VALOR					VALOR UNITARIO	ZONA VERDE	EQUIP.	GB	V. INIC.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
PU43					56	5,60	42	1,15	10,54		0,60

EQUIP.: Equipamiento.

(*) Coeficientes aplicables para la determinación del valor de repercusión para el suelo pendiente de desarrollo (UA para suelo urbano no consolidado, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, y NU para suelo urbano no consolidado/urbanizable tras la aprobación de la reparcelación y previamente a la finalización de la urbanización).

ANEXO III

LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO MUNICIPIO A

Nº TESTIGO	FUENTE	PRECIO (€)	AÑO DE PRECIO	TIPOLOGÍA	CATEGORÍA	SUPERFICIE CONSTR. (M ²)	SUPERFICIE SOLAR (M ²)	AÑO DE ANTIGÜEDAD	ESTADO DE VIDA
1	C	127.000	2020	0111	4	112	796	2006	ORIGINAL
2	M	220.000	2020	0122	4	166	167	1995	ORIGINAL
3	C	175.000	2020	0122	4	151	162	1995	1
4	T	165.000	2020	0122	4	138	165	1994	ORIGINAL
5	M	228.000	2020	0122	4	170	160	1995	ORIGINAL
6	C	201.100	2020	0122	4	186	165	1995	ORIGINAL
7	C	155.700	2020	0122	4	143	164	1994	ORIGINAL
8	C	150.000	2020	0122	4	146	158	1995	ORIGINAL
9	M	165.000	2020	0111	4	115	1075	2006	ORIGINAL
10	C	224.000	2020	0122	4	198	167	1995	ORIGINAL
11	T	109.110	2020	0111	4	95	864	1994	ORIGINAL
12	M	229.000	2020	0122	4	190	162	1994	ORIGINAL
13	C	157.000	2020	0122	4	147	150	1995	ORIGINAL
14	C	205.000	2020	0122	4	189	162	1994	ORIGINAL
15	C	105.000	2020	0112	4	94	540	1995	ORIGINAL
16	C	105.580	2020	0112	4	101	1040	1975	ORIGINAL
17	C	105.045	2020	0112	5	92	800	1979	ORIGINAL
18	C	95.000	2020	0111	5	91	495	1978	ORIGINAL
19	C	115.000	2020	0111	4	100	574	1978	1
20	C	98.990	2020	0112	4	95	638	1984	ORIGINAL
21	T	101.805	2020	0112	4	92	630	1995	ORIGINAL
22	T	96.930	2020	0112	4	90	753	1970	ORIGINAL
23	M	159.000	2020	0112	4	113	959	1991	ORIGINAL
24	M	89.000	2020	0112	4	55	886	2000	ORIGINAL
25	C	118.000	2020	0122	5	86	131	1940	1
26	C	110.000	2020	0112	1	55	1057	1996	ORIGINAL
27	T	127.850	2020	0112	4	109	876	1986	ORIGINAL
28	C	177.000	2020	0122	5	122	131	1980	2
29	C	100.100	2020	0111	4	90	735	1978	1
30	C	118.000	2020	0112	4	99	978	1994	1
31	M	128.000	2020	0112	4	92	678	1986	ORIGINAL
32	M	125.000	2020	0111	4	103	437	1978	ORIGINAL
33	T	120.940	2020	0112	5	88	547	2016	ORIGINAL
34	C	103.000	2020	0112	5	96	478	1994	ORIGINAL
35	C	125.900	2020	0112	4	106	538	1991	ORIGINAL

FUENTE: C (Comunicación notarios y registradores), M (Oferta portales de internet), T (Tasaciones hipotecarias)

SUPERFICIE CONSTR.: Superficie construida a efectos catastrales, de uso vivienda, incluida, en su caso, la parte proporcional de elementos comunes (en m²).

ANEXO III

LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO MUNICIPIO A

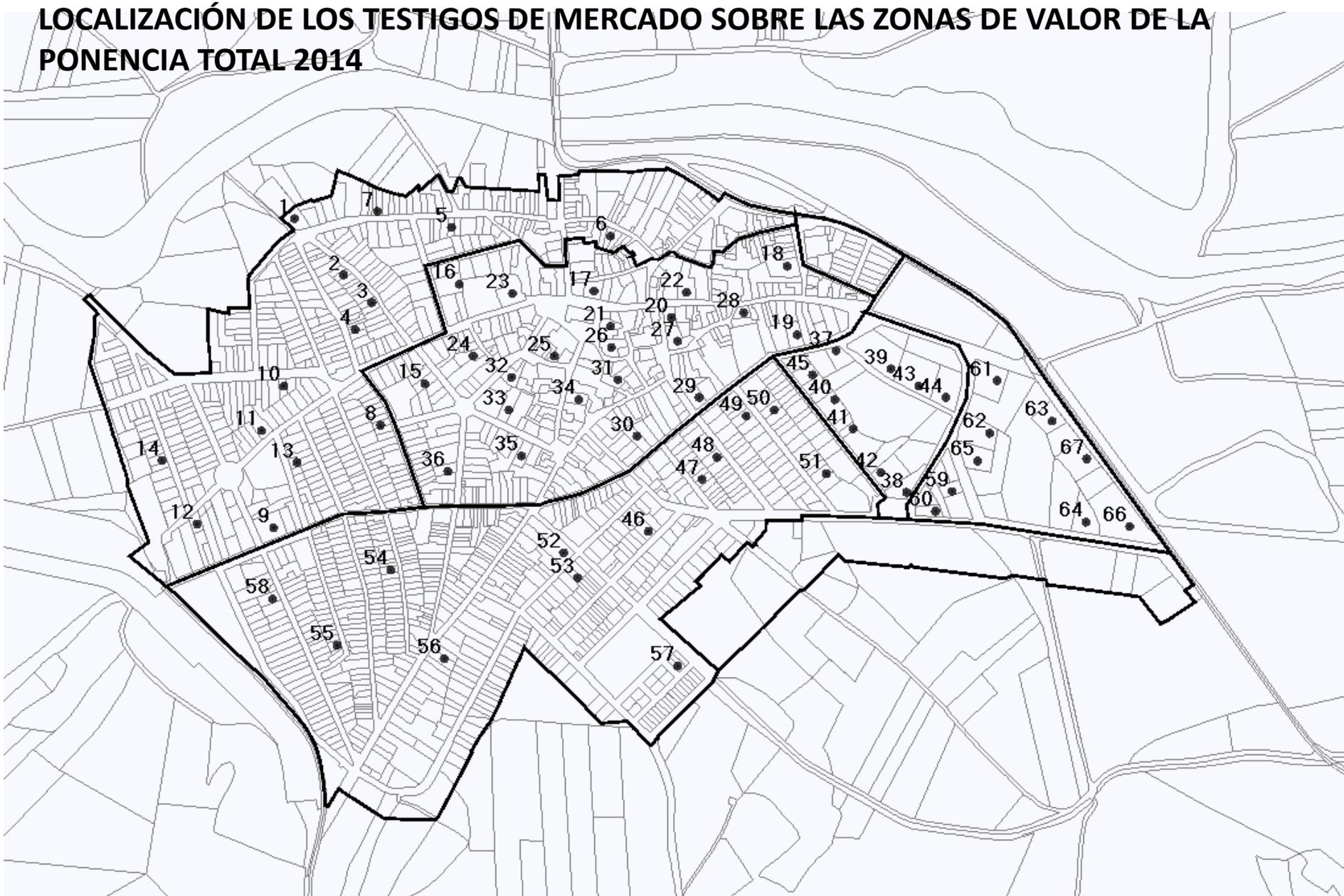
Nº TESTIGO	FUENTE	PRECIO (€)	AÑO DE PRECIO	TIPOLOGÍA	CATEGORÍA	SUPERFICIE CONSTR. (M ²)	SUPERFICIE SOLAR (M ²)	AÑO DE ANTIGÜEDAD	ESTADO DE VIDA
36	C	100.500	2020	0112	5	90	864	1980	1
37	C	136.000	2020	0121	4	142	440	2009	ORIGINAL
38	C	145.000	2020	0121	4	161	500	2003	ORIGINAL
39	M	198.500	2020	0121	3	238	740	2000	ORIGINAL
40	C	140.800	2020	0121	4	164	510	2000	ORIGINAL
41	T	157.060	2020	0121	1	123	314	2016	ORIGINAL
42	T	134.870	2020	0121	4	158	640	1990	ORIGINAL
43	C	141.400	2020	0121	4	157	463	2003	ORIGINAL
44	M	177.000	2020	0121	4	123	314	2005	ORIGINAL
45	C	140.800	2020	0121	4	158	490	2003	ORIGINAL
46	C	158.500	2020	0111	4	112	468	2006	ORIGINAL
47	C	186.500	2020	0122	4	164	163	1996	ORIGINAL
48	M	228.000	2020	0122	4	174	164	1988	ORIGINAL
49	C	230.000	2020	0122	4	195	162	1999	ORIGINAL
50	C	208.000	2020	0122	4	193	165	1995	ORIGINAL
51	C	154.000	2020	0122	4	134	158	1994	1
52	C	140.000	2020	0112	4	134	970	1993	ORIGINAL
53	T	200.250	2020	0122	4	167	162	1994	ORIGINAL
54	T	190.190	2020	0122	4	152	166	2000	ORIGINAL
55	C	171.000	2020	0122	4	153	162	1994	ORIGINAL
56	M	238.400	2020	0122	4	167	158	2002	ORIGINAL
57	C	215.000	2020	0122	3	164	162	2002	ORIGINAL
58	C	110.000	2020	0111	4	79	897	1994	ORIGINAL
59	C	148.000	2020	0121	4	156	485	2006	ORIGINAL
60	M	130.500	2020	0121	3	95	98	2000	ORIGINAL
61	C	134.200	2020	0121	4	160	498	2000	ORIGINAL
62	C	140.000	2020	0121	4	155	482	2004	ORIGINAL
63	T	156.450	2020	0121	4	158	360	2006	ORIGINAL
64	C	141.000	2020	0121	4	159	495	2003	ORIGINAL
65	M	240.800	2020	0121	4	80	490	2016	ORIGINAL
66	C	450.800	2020	0121	1	305	1003	1989	1
67	C	140.800	2020	0121	4	161	500	2000	ORIGINAL

FUENTE: C (Comunicación notarios y registradores), M (Oferta portales de internet), T (Tasaciones hipotecarias)

SUPERFICIE CONSTR.: Superficie construida a efectos catastrales, de uso vivienda, incluida, en su caso, la parte proporcional de elementos comunes (en m²).

ANEXO III

LOCALIZACIÓN DE LOS TESTIGOS DE MERCADO SOBRE LAS ZONAS DE VALOR DE LA PONENCIA TOTAL 2014



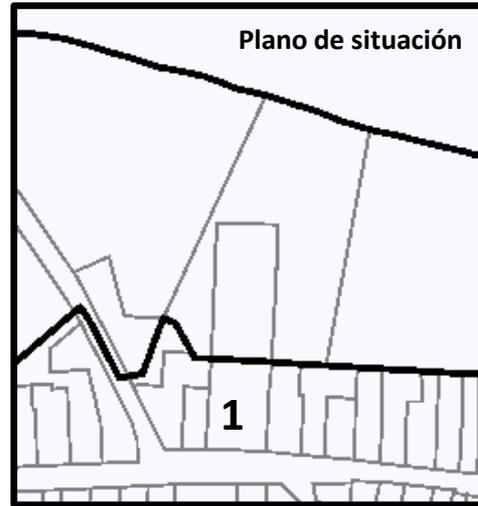
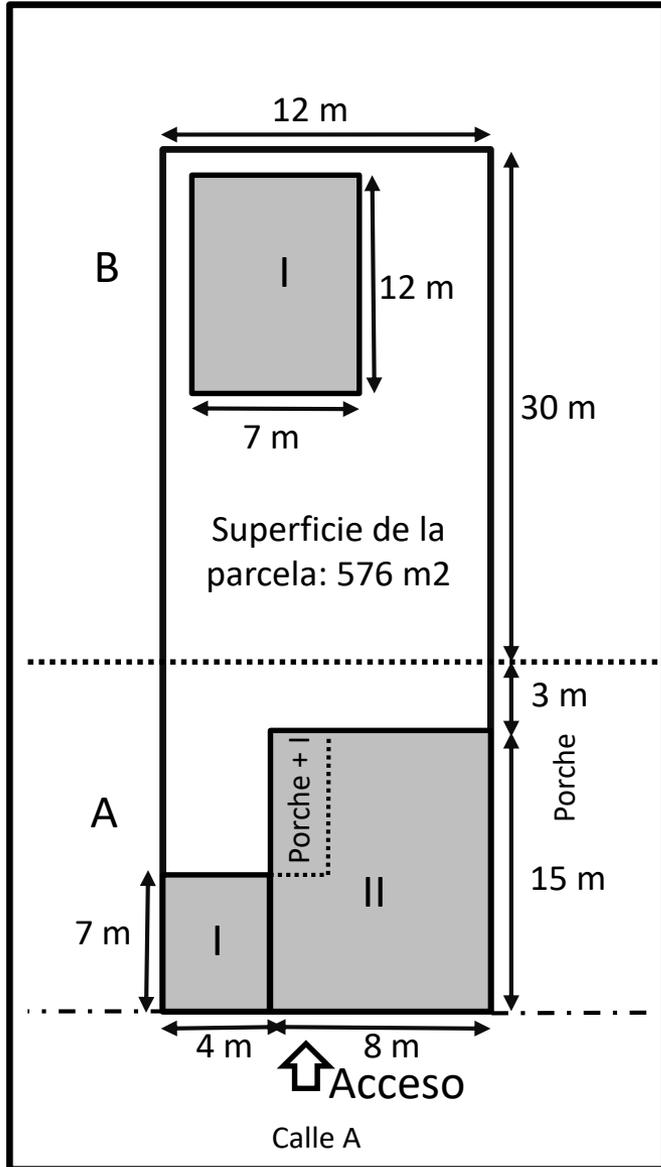
ANEXO IV

LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS 1-2-3-4-5 SOBRE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA Y ZONAS DE VALOR RESULTANTES TRAS LA APROBACIÓN DE LA PONENCIA PARCIAL 2019



ANEXO IV

PARCELA 1



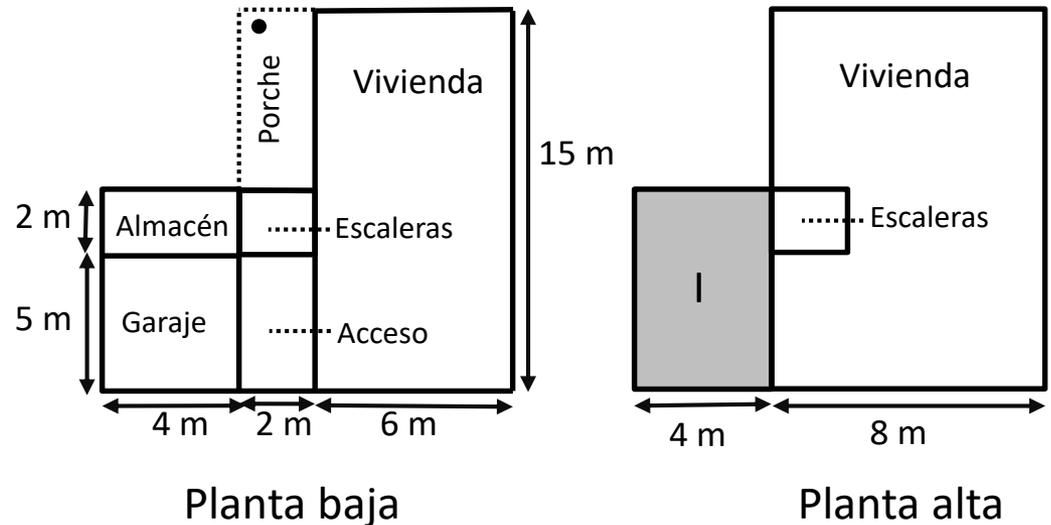
A:
Vivienda unifamiliar en línea con Garaje:

Categoría 5
Estado de conservación normal
Fecha de construcción 1980

B:
Almacén no agrario

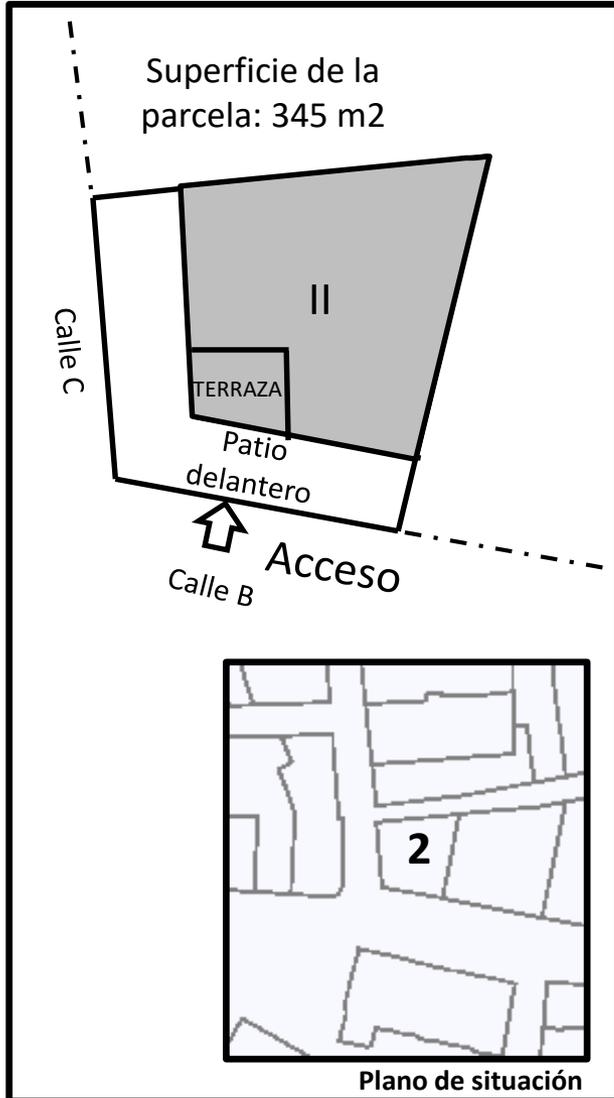
Categoría 5
Estado de conservación normal
Fecha de construcción 1980

Descripción construcción A



ANEXO IV

PARCELA 2



Parcela:

Superficie de parcela: 345 m²

Edificio en régimen de propiedad horizontal, con 4 inmuebles de uso residencial y un coeficiente de propiedad establecido en la escritura pública para cada una de las 4 viviendas de 0,25

Vivienda 1 y 3

Categoría 4

Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1973

En la vivienda 1 se realizó una reforma media finalizada en 2011

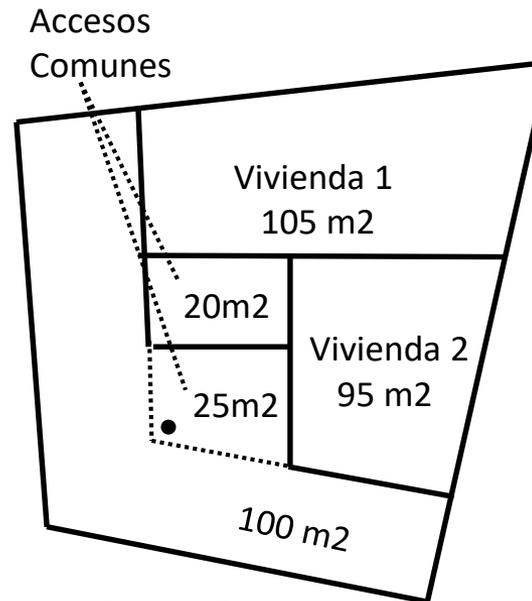
Vivienda 2 y 4

Categoría 4

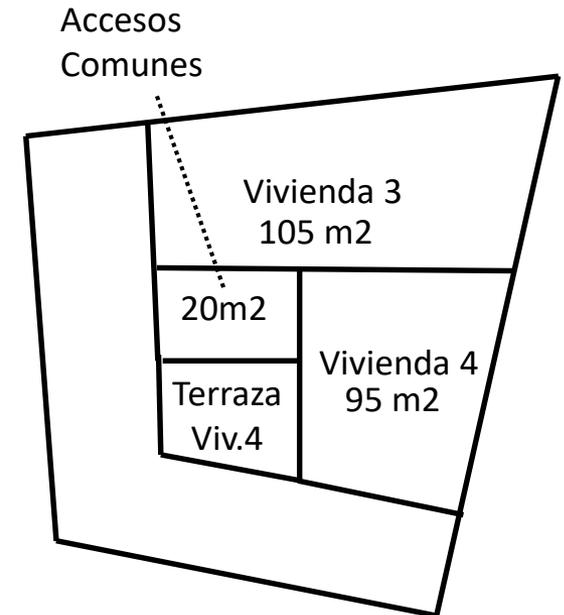
Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1973

Descripción construcción



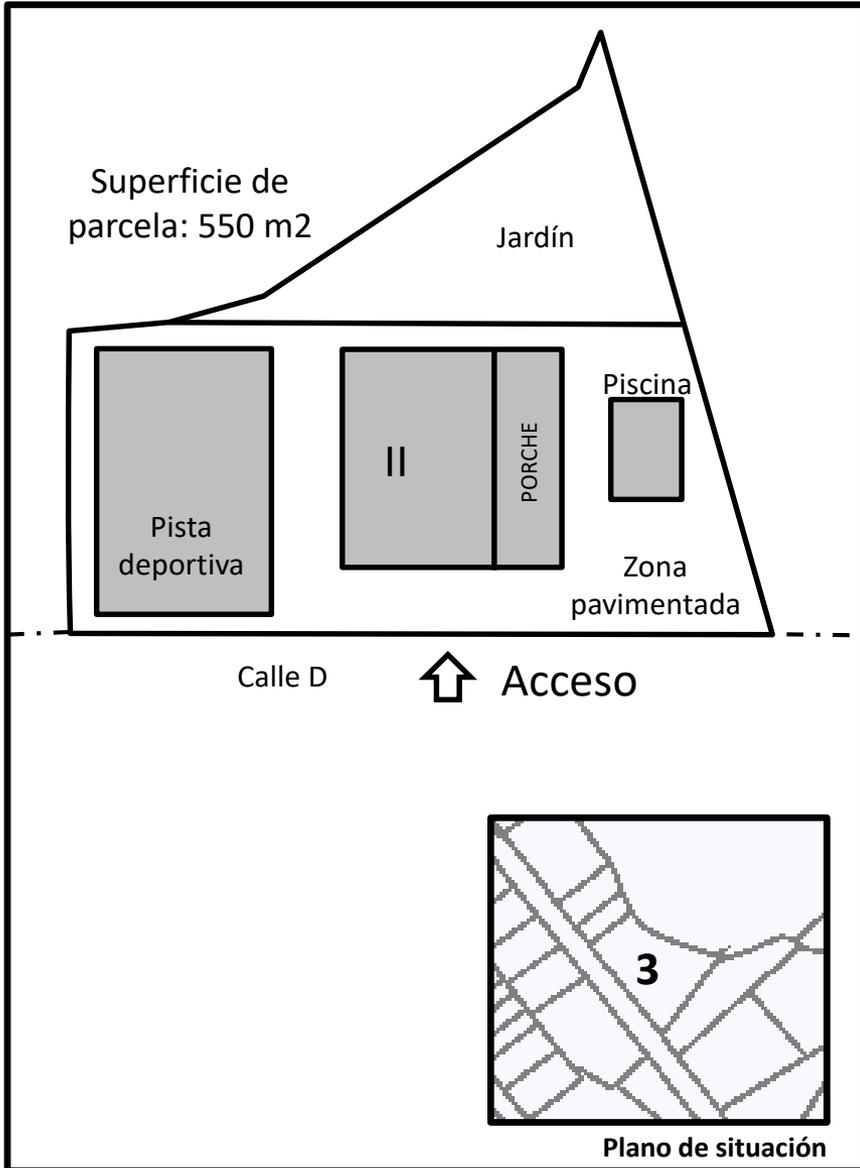
Planta baja



Planta alta

ANEXO IV

PARCELA 3



Vivienda unifamiliar con los siguientes elementos constructivos:

Piscina

Superficie = $4 \times 5 = 20 \text{ m}^2$

Pista deportiva

Superficie = $15 \times 8 = 120 \text{ m}^2$

Zona Pavimentada

Superficie = 78 m^2

Jardín

Superficie = 200 m^2

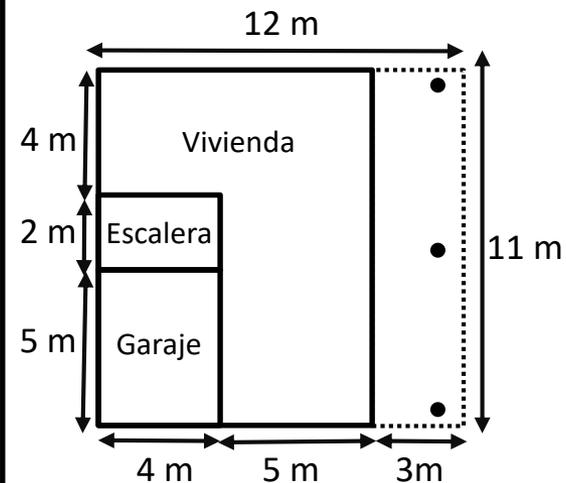
Para la valoración catastral se considerará para todas las construcciones:

Categoría 4

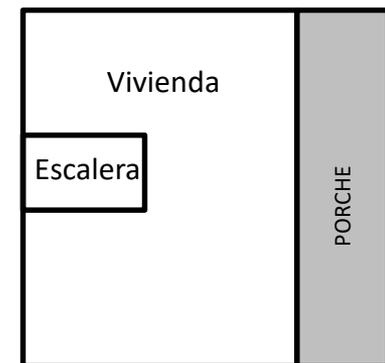
Estado de conservación normal

Fecha de construcción 2009

Descripción construcción



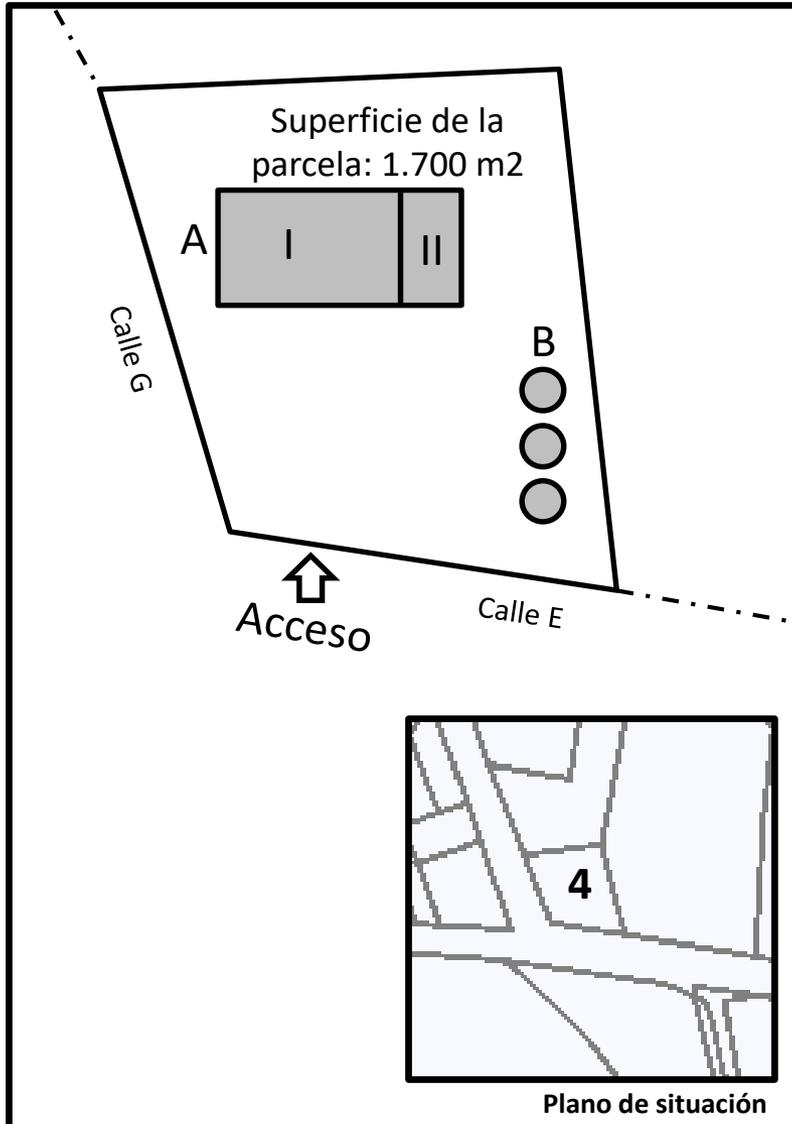
Planta baja



Planta alta

ANEXO IV

PARCELA 4



A:

Nave de fabricación:

Fábrica

Categoría 5

Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1991

Almacén

Categoría 5

Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1991

Oficinas

Categoría 5

Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1991

B:

Depósitos de líquido:

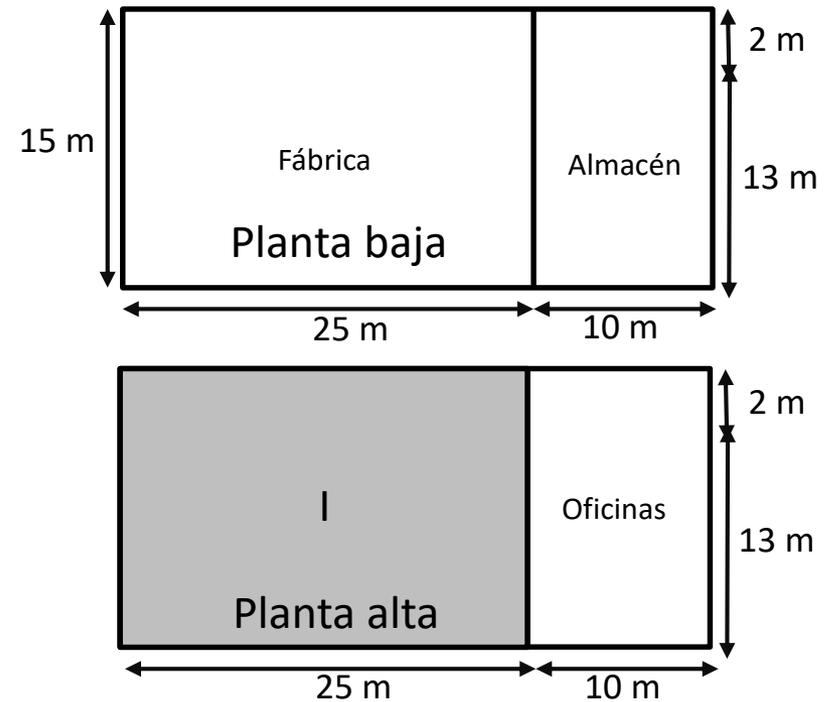
Categoría 5

Superficie de la base = 30m²

Altura = 3 m

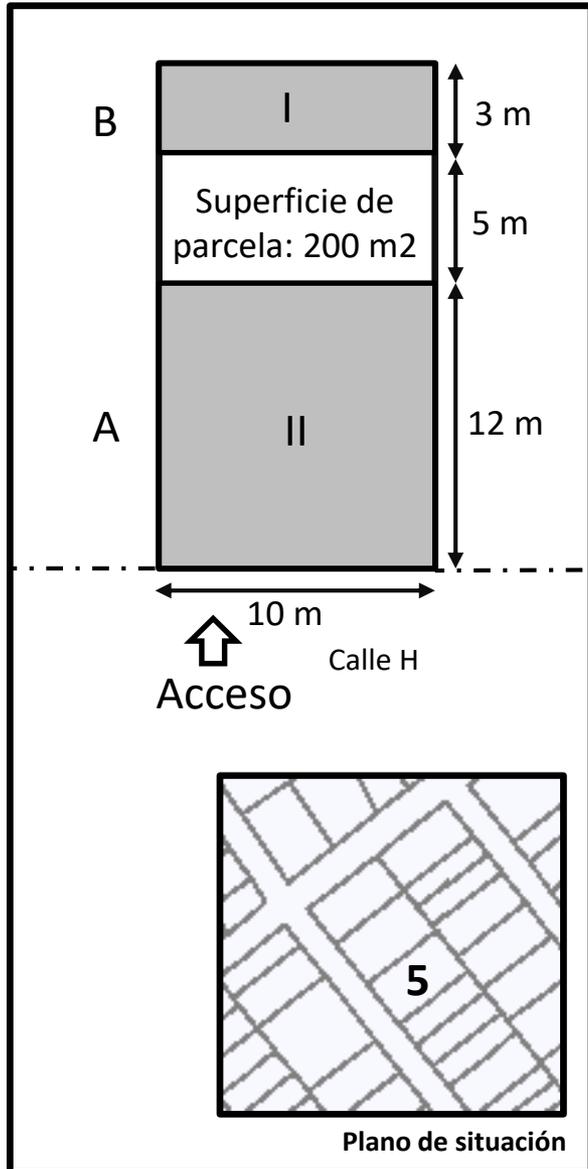
Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1991



ANEXO IV

PARCELA 5



A:

Vivienda unifamiliar en línea:

Vivienda:

Categoría 4

Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1985

Comercio:

Categoría 4

Estado de conservación normal

Fecha de construcción 1985

Reforma total 2009

B:

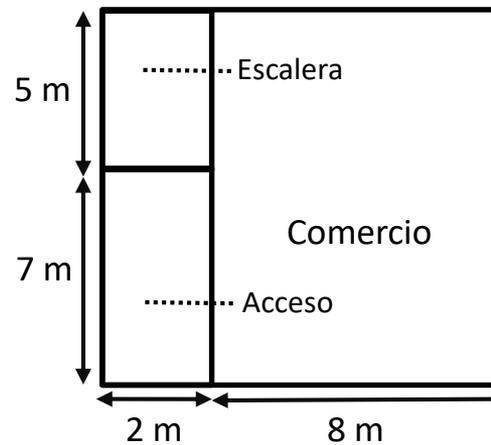
Almacén:

Categoría 8

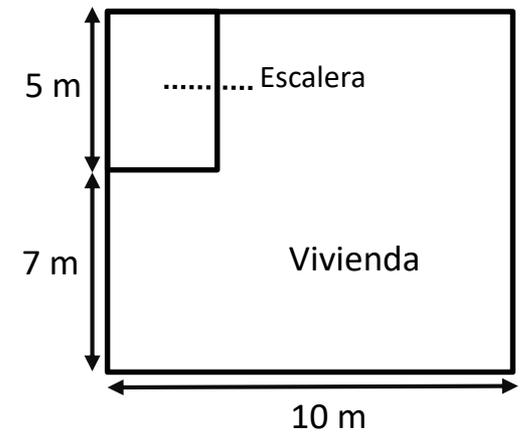
Estado de conservación ruinoso

Fecha de construcción 1950

Descripción construcción A



Planta baja



Planta alta



MUNICIPIO A

HOJA DE RESULTADOS 1

PARCELA 1	INMUEBLE 1	INMUEBLE 2	INMUEBLE 3	INMUEBLE 4	TOTAL PARCELA 1
2015					
2016					
2017					
2018					
2019					
2020					
2021					
PARCELA 2	INMUEBLE 1	INMUEBLE 2	INMUEBLE 3	INMUEBLE 4	TOTAL PARCELA 2
2021					
PARCELA 3	INMUEBLE 1	INMUEBLE 2	INMUEBLE 3	INMUEBLE 4	TOTAL PARCELA 3
2021					
PARCELA 4	INMUEBLE 1	INMUEBLE 2	INMUEBLE 3	INMUEBLE 4	TOTAL PARCELA 4
2021					
PARCELA 5	INMUEBLE 1	INMUEBLE 2	INMUEBLE 3	INMUEBLE 4	TOTAL PARCELA 5
2021					



HOJA DE RESULTADOS 2

Nº DE AMBITO TERRITORIAL HOMOGENEO	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CATEG ORÍA	AÑO DE ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO DE VIDA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (<i>incluida, en su caso, la superficie de elementos comunes</i>)	SUPERFICIE DE PARCELA (<i>Sólo en vivienda unifamiliar</i>)	MODULO DE VALOR (€ - €/m2)
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								

HOJA DE RESULTADOS 3



HOJA DE RESULTADOS 3





HOJA DE RESULTADOS 5

Nº DE ACTUACIÓN	ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN	REGULACIÓN NORMATIVA DE LA ACTUACIÓN (Indicar el/los artículo/s correspondiente del TRLCI que regula/n la actuación)	AÑO DE EFECTOS TRIBUTARIOS	VALOR UNITARIO DE SUELO APLICABLE (€/m2)(*)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

(*) En el caso de no poder obtener un importe numérico, indicar de forma teórica, cuál sería el valor aplicable.

HOJA DE RESULTADOS 6







HOJA DE RESULTADOS 7

Nº DE ACTUACIÓN	ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN	REGULACIÓN NORMATIVA DE LA ACTUACIÓN (Indicar el/los artículo/s correspondiente del TRLCI que regula/n la actuación)	AÑO DE EFECTOS TRIBUTARIOS	VALOR UNITARIO DE SUELO APLICABLE (€/m2)(*)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

(*) En el caso de no poder obtener un importe numérico, indicar de forma teórica, cuál sería el valor aplicable.







HOJA DE RESULTADOS 9

Valores de repercusión de suelo 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 determinación del valor de repercusión para el suelo pendiente de desarrollo (UA para suelo urbano no consolidado, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, y NU para suelo urbano no consolidado/urbanizable tras la aprobación de la reparcelación y previamente a la finalización de la urbanización).



HOJA DE RESULTADOS 9

Valores unitarios de suelo (€/m2 suelo)

ZONA VALOR	VALOR UNITARIO	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	GB	V. INICIAL.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)

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

(*) Coeficientes aplicables para la determinación del valor de repercusión para el suelo pendiente de desarrollo (UA para suelo urbano no consolidado, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, y NU para suelo urbano no consolidado/urbanizable tras la aprobación de la reparcelación y previamente a la finalización de la urbanización).