



**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 VALOR<sup>1</sup>.**

---

**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, ES PRECISO para su calificación explicar en el desarrollo del ejercicio, los cálculos efectuados y justificar las decisiones adoptadas para la resolución de los distintos apartados.**

En la Gerencia Territorial del Catastro se está elaborando el Plan de Trabajos 2022, 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, así como para la elaboración de las ponencias totales que en su caso, se aprueben en el ejercicio 2022.

En el ámbito territorial de la Gerencia existe el **MUNICIPIO A** con una población de 17.000 habitantes que presenta una dinámica inmobiliaria baja.

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 01.04/2022/P, de 25 de marzo, de actualización de la circular 01.04/2020/P, de 21 de enero, sobre ponencias de valores, para el año 2022.

En el **Anexo II**, se recoge información correspondiente al municipio sobre las ponencias aprobadas 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 2021.

En el **Anexo IV**, se recoge información sobre la parcela 1 ubicada en el municipio A.

**NOTAS:**

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

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 €/m<sup>2</sup>.**

El municipio A, **no ha solicitado en ningún ejercicio** la aplicación de coeficientes a los que hace referencia el artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004 de 5 de marzo.

Del informe anual del mercado inmobiliario, que se está realizando por la Gerencia Territorial, se detecta que en los testigos de oferta existe un **margen de negociación que se sitúa en el entorno del 10 %.**

---

<sup>1</sup> 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:

### **2004**

Se aprueba un Plan General de Ordenación Urbana (PGOUM) y se publica íntegramente en el BOP en julio de 2004. En el mismo se establece la siguiente clasificación urbanística del suelo:

- ✓ Suelo urbano. (*normas urbanísticas C1, C2, RU1, I1,ZV1,EQ1,EQ2*)
- ✓ Suelo no urbanizable.

### **2005**

Se aprueba una ponencia de valores total, tomando en consideración el Plan General de Ordenación Urbana (PGOUM) aprobado en 2004 (*ver Anexo II*). La aprobación de la ponencia inicia un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el mismo ejercicio.

Los módulos aprobados en 2005 para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria (CSCI) fueron **MBR5 = 115,50 €/m<sup>2</sup>** y **MBC6 = 450,00 €/m<sup>2</sup>**.

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.

### **2014**

El 7 de julio de 2014 se publica en el BOE la Resolución de 30 de junio de 2014, de la Dirección General del Catastro, por la que se determinan municipios y período de aplicación del procedimiento de regularización catastral, donde se encuentra incluido el municipio A, y dicho procedimiento será de aplicación desde el día siguiente a la publicación de la resolución en el «Boletín Oficial del Estado», hasta el 30 de diciembre de 2014.

El 26 de noviembre de 2014 se publica la Resolución de 21 de noviembre de 2014, de la Dirección General del Catastro, por la que se amplían los plazos previstos en la resolución del 30 de junio de 2014, ampliándose el plazo hasta el hasta el 30 de julio de 2015.

En la parcela 1, se realiza una propuesta de regularización para la incorporación de dos construcciones finalizadas en 2010 (*ver Anexo IV*), que no fueron declaradas ante el catastro. La notificación de la propuesta de regularización se convierte en definitiva y se entiende por notificada el 15 de noviembre de 2014.

Se notifica un nuevo valor catastral referido a las construcciones rústicas indispensables, que se convierte en definitivo y se entiende por notificado el 13 de febrero de 2015.

Además, en septiembre de 2014, se aprueba una modificación puntual del PGOUM del 2004 (*ver Anexo II*) y se publica íntegramente en el BOP en noviembre del mismo ejercicio. Dicha modificación:

- ✓ Clasifica como suelo urbano los asentamientos rurales AR1, AR2 y AR3.
- ✓ Clasifica dos sectores (S1 y S2) como suelo urbanizable sectorizado.

La modificación de planeamiento es comunicada por el ayuntamiento a la gerencia en octubre del 2015.



## **2016**

En febrero de 2016 se inician y realizan en la Gerencia las actuaciones precisas para la adecuación del municipio a la situación urbanística que presenta en dicho ejercicio, notificándose los valores catastrales resultantes de dichas actuaciones en julio del mismo año.

## **2019**

El 20-06-2019 se aprueba una nueva ponencia de valores total en el **municipio A** y se publica en la Sede Electrónica del Catastro al día siguiente.

Los módulos aprobados en 2019 para el municipio por la CSCI fueron **MBR6 = 100 €/m<sup>2</sup>** y **MBC4 = 550,00 €/m<sup>2</sup>**. La zona de valor recogida en dicha ponencia aplicable a la parcela 1 es U39 (*ver Anexo II*).

El valor catastral de la parcela 1 resultante de la ponencia de valores total fue notificado el 20 de noviembre de 2019.

## **2021/2022**

Mediante sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, de fecha 29-julio de 2021, se anula la totalidad de la ponencia de valores aprobada el 20-06-2019. Dicha sentencia es publicada en septiembre de 2021.

En octubre del mismo ejercicio 2021 se aprueba el plan parcial del sector S1 y se publica en el BOP en febrero de 2022, momento en el que el Ayuntamiento comunica dicha aprobación a la gerencia.

En noviembre del ejercicio 2021 desde la gerencia se ejecuta el fallo de la Audiencia Nacional, y ante la situación que presentaba el municipio, el ayuntamiento se pone en contacto con la gerencia, para analizar la viabilidad de poder aprobar una nueva ponencia de valores total en el ejercicio 2022.

Por todo lo anterior, en el ejercicio 2022 se inician los trabajos en la gerencia, para la aprobación de una nueva ponencia de valores total, tomando en consideración el análisis del mercado inmobiliario del informe anual del mercado inmobiliario que se está elaborando para dicho ejercicio. Asimismo, como se ha indicado anteriormente, se está elaborando el mapa de valores al que hace referencia la normativa catastral.

El 20 de marzo de 2022, se celebra una sesión de Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria (JTTCI) en la que:

- Se realiza la siguiente propuesta de módulos a elevar a la CSCI para el municipio A: **MBR6 = 100 €/m<sup>2</sup>** y **MBC4 = 550,00 €/m<sup>2</sup>**. Dichos módulos se aprueban definitivamente por la CSCI en sesión celebrada en abril de 2022.
- Se aprueba la aplicación de un coeficiente N de depreciación económica a aplicar a los inmuebles urbanos en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, en la valoración de referencia y en los mapas de valores para la determinación de los mismos, en los municipios de MBR6 y MBR7 con las siguientes cuantías:    MBR6 N=0,90        MBR7 N=0,80



## SE SOLICITA:

### MUNICIPIO A

1. Identificación de las actuaciones iniciadas por la Gerencia en 2016. Para ello:
  - 1.1. Se cumplimentará el cuadro de la **HOJA DE RESULTADOS 1** 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 regula la actuación.
    - d. Año de efectos tributarios de la actuación.
    - e. El valor unitario de suelo (€/m<sup>2</sup>) aplicable.
  - 1.2. Se realizará la representación gráfica de la **delimitación del suelo de naturaleza urbana** resultante del conjunto de actuaciones indicadas en el apartado 1.1. anterior (Se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 2** para responder<sup>2</sup>).
2. Valores catastrales correspondientes a la **parcela 1** con los que tributó desde **1 de enero de 2006 a 1 de enero de 2022. (VALOR CATASTRAL 1 de la hoja de resultados 3)**

Se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 3** para responder. En la hoja de resultados **sólo se indicará el valor en el ejercicio en el que se produzca cambio respecto del anterior valor consignado. Cuando el valor sea igual que el del ejercicio anterior, se dejará en blanco.**
3. Valores catastrales correspondientes a la **parcela 1** con los que debería haber tributado desde **1 de enero de 2006 a 1 de enero de 2022**, resultantes de las distintas actuaciones llevadas a cabo por la gerencia considerando los efectos tributarios de las mismas. **(VALOR CATASTRAL 2 de la hoja de resultados 3)**

Se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 3** para responder. En la hoja de resultados **sólo se indicará el valor en el ejercicio en el que se produzca cambio respecto del anterior valor consignado. Cuando el valor sea igual que el del ejercicio anterior, se dejará en blanco.**
4. 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 2022, con indicación de los siguientes resultados:
  - 4.1. Delimitación de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración (se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 4**<sup>3</sup> para responder). Sobre cada ámbito se consignará únicamente la identificación del mismo mediante un código numérico consecutivo (1-2-3-4.....), y que se debe corresponder con el consignado para cada uno de ellos en la **HOJA DE RESULTADOS 5.**

<sup>2</sup> Se facilitan dos copias de la HOJA DE RESULTADOS 2, 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.

<sup>3</sup> IDEM nota anterior, para la HOJA DE RESULTADOS 2.



4.2. Determinación de las siguientes características de los **productos inmobiliarios representativos** en cada ámbito territorial homogéneo de valoración :

- 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).

4.3. **Módulos de valor** del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial homogéneo delimitado (en €/m<sup>2</sup> 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 4.2. y 4.3.** se cumplimentarán los datos solicitados en la **HOJA DE RESULTADOS 5**, donde se relacionarán cada uno de los ámbitos, identificándolos con el mismo código numérico que el utilizado en la representación gráfica del ámbito (apartado 4.1 **HOJA DE RESULTADOS 4**).

4.4. En el análisis de los testigos suministrados para la elaboración del informe anual 2022, **se deberá indicar claramente y de forma expresa, qué testigos NO se consideran válidos, en su caso, y la justificación de su eliminación.** Para ello se deberá cumplimentar la **HOJA DE RESULTADOS 6.**

5. Representación gráfica de la **delimitación del suelo de naturaleza urbana y, de las zonas de valor** resultantes de la aprobación de la ponencia de valores total que se pretende aprobar en el ejercicio 2022. (Se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 7** para responder<sup>4</sup>). Las zonas de valor, se establecerán a partir de los módulos de valor determinados en el mapa de valores solicitado en el punto 4 anterior, y se consignarán, además, los datos asociados a las mismas en función del tipo de valor de suelo en una o ambas páginas de la **HOJA DE RESULTADOS 8.**

Si fuese preciso recoger alguna zona de valor más para la ponencia, que no pudiese determinarse a partir de los módulos de valor medio, se determinará a partir de la relación de testigos facilitados en el Anexo III.

6. Valor catastral correspondiente a la parcela 1, resultante de la ponencia de valores total que se pretende aprobar en el municipio en el ejercicio 2022. Para responder, se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 3.**

<sup>4</sup> IDEM nota anterior, para la HOJA DE RESULTADOS 2.



7. Contestar de forma razonada y justificando la respuesta en las disposiciones de la normativa de aplicación, a las siguientes preguntas:
- 7.1. Si en el ejercicio 2018 se hubiese realizado una pequeña reforma en la construcción A de la parcela 1 para instalar aire acondicionado y reponer los cerramientos de ventanas exteriores por otros de mejor aislamiento acústico y térmico de la planta alta y se hubiese dedicado la misma al uso de oficina a partir de la reforma indicada ¿hubiese sido necesario realizar algún tipo de actuación en el Catastro para modificar, en su caso, la descripción y el valor catastral correspondiente a dicha parcela?
- 7.2. Analizar y justificar qué repercusión, en su caso, hubiera tenido en las actuaciones realizadas en el ejercicio 2016, si la modificación de planeamiento municipal aprobada y publicada en el ejercicio 2014:
- Hubiera asignado al ámbito de AR2 un aprovechamiento de 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un uso de oficinas.
  - Se hubiera recogido en dicha modificación de planeamiento la ordenación detallada del Sector 2, estableciendo para el mismo un uso industrial y edificabilidad bruta de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



## **LECTURA PÚBLICA DEL EJERCICIO:**

---

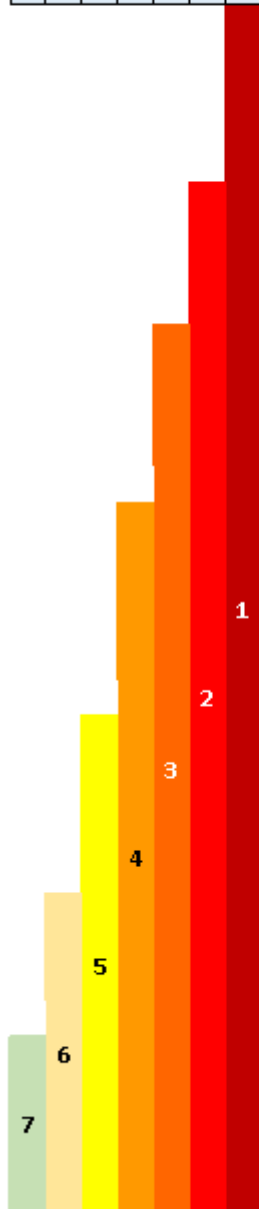
Para la lectura pública del ejercicio, únicamente se leerá de la hoja de resultados **1, los datos relativos a las actuaciones necesarias** y de la hoja de resultados **3, los valores solicitados para la parcela 1 para los ejercicios 2006 y 2023.**

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									
AMPUTUD DEL MBR							JERARQUÍA DE VALOR	IMPORTE	GB
7	6	5	4	3	2	1			
							R01	4.803	1,45
							R02	4.344	1,45
							R03	3.904	1,45
							R04	3.505	1,45
							R05	3.117	1,45
							R06	2.780	1,45
							R07	2.483	1,45
							R08	2.218	1,40
							R09	1.983	1,40
							R10	1.768	1,40
							R11	1.564	1,40
							R12	1.377	1,40
							R13	1.214	1,40
							R14	1.071	1,40
							R15	944	1,40
							R16	836	1,35
							R17	734	1,35
							R18	643	1,30
							R19	559	1,30
							R20	488	1,25
							R21	419	1,25
							R22	361	1,20
							R23	304	1,20
							R24	253	1,20
							R25	207	1,20
							R26	167	1,15
							R27	130	1,15
							R28	100	1,10
							R29	75	1,10
							R30	54	1,05
							R31	37	1,05
							R32	24	1,00
							R33	14	1,00
							R34	8	1,00







MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA  
Tribunal calificador del proceso selectivo para el ingreso en el  
Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública

VALORES UNITARIOS		
JERARQUÍA DE VALOR	IMPORTE	GB
U01	1.952	1,40
U02	1.891	1,40
U03	1.840	1,40
U04	1.789	1,40
U05	1.737	1,40
U06	1.666	1,35
U07	1.594	1,35
U08	1.530	1,35
U09	1.459	1,35
U10	1.387	1,30
U11	1.306	1,30
U12	1.224	1,30
U13	1.129	1,25
U14	1.022	1,25
U15	915	1,25
U16	803	1,20
U17	692	1,20
U18	585	1,20
U19	488	1,15
U20	397	1,15
U21	320	1,15
U22	254	1,10
U23	197	1,10
U24	149	1,10
U25	109	1,05
U26	78	1,05
U27	54	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