



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 2017¹.

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 2017². 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*)

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

² 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 €/m²** y **MBC1 = 527,09 €/m²**.

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 €/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 %.

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 €/m²** y **MBC1 = 650,00 €/m²**.



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 (€/m²) 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 €/m².
3. Representación gráfica de la **delimitación del suelo de naturaleza urbana** resultante de las actuaciones anteriores (**HOJA DE RESULTADOS 3A**³).
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**⁴).
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.

³ 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.**

⁴ 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 (€/m²) 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 €/m².
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 3B⁵**).

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.

⁵ 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