



ENUNCIADO DEL TERCER EXAMEN. SUPUESTO DE 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 2020.

Ha llegado a la Gerencia, en el mes de junio del presente ejercicio, el **Escrito 2** del municipio A que se adjunta en el **Anexo I**.

En el **Anexo II**, se recoge información sobre la ponencia total vigente, normas urbanísticas y testigos de mercado, del **municipio A**.

Se trata de un municipio con una población de 95.000 habitantes con dinámica inmobiliaria media-alta, que ha tenido durante los últimos diez años un importante desarrollo urbanístico, como consecuencia de las expectativas de crecimiento en el municipio por el traslado en 2008 de una importante empresa al polígono industrial del mismo.

Del análisis del mercado inmobiliario del municipio, 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 %. Asimismo, del análisis de compraventas procedentes de las comunicaciones de fedatarios públicos efectuadas en los ejercicios 2018 y 2019, se aprecia una tendencia de descenso de los valores de 0,5% en el ejercicio 2019 y de acuerdo a las previsiones publicadas por revistas especializadas en el mercado inmobiliario y de estudios realizados por empresas tasadoras, se prevé que se mantenga dicho descenso en el próximo ejercicio.

En el **Anexo III**, se recoge la siguiente información:

- Listado de jerarquías de valor con importes de repercusión y unitario, para el uso residencial, aplicable a ponencias de valores totales que fueron aprobadas en el ejercicio 2012.
- Listado de jerarquías de valor con importes de repercusión y unitario, para el uso residencial, aplicable a ponencias de valores totales que sean aprobadas en el ejercicio 2020.

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:

2010

Se aprueba un Plan General de Ordenación Urbana y se publica íntegramente en el BOP a finales de 2010. En el mismo se establece la siguiente clasificación urbanística del suelo:

- ✓ Suelo urbano. (*normas urbanísticas C1, C2, C3, RC1, RC2, RC3, RU1, RU2, RU3, RU4, RU5, RU6, I1, ZV1, ZV2, ZV3, EQ1*)
- ✓ Suelo urbano no consolidado. (*normas urbanísticas UA1, UA2*)
- ✓ Suelo urbanizable sectorizado. (*sectores S1, S2*)
- ✓ Suelo urbanizable no sectorizado.
- ✓ Suelo no urbanizable.

2012

Se aprueba una ponencia de valores total, tomando en consideración el Plan General de Ordenación Urbana (PGOUM) aprobado en 2010. 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 2012 fueron **MBR2 = 1.200,00 €/m²** y **MBC1 = 700,00 €/m²**.

La delimitación del suelo de naturaleza urbana de la ponencia de valores total aprobada en 2012, es la que se encuentra en el Anexo II.

2013

El 1-10-2013, se aprueba una modificación puntual del PGOUM del 2010 y se publica íntegramente en el BOP el 3-12-2013. Dicha modificación:

- ✓ Clasifica dos nuevos sectores como suelo urbanizable sectorizado (sector S4 y S5). (*Ver Anexo II*).
- ✓ Delimita una nueva unidad de actuación UA3.
- ✓ En las urbanísticas C1 y C2, modifica el aprovechamiento urbanístico.

2014

El 5-09-2014, se aprueban los Planes Parciales de los sectores S2 y S4 y se publican en el BOP el 2-11-2014.

2015

El 21-05-2015 se aprueba una nueva modificación puntual del PGOUM 2010, y se publica íntegramente en el BOP el 3-07-2015. Dicha modificación:

- ✓ Clasifica el sector S6 como Suelo Urbanizable Sectorizado.
- ✓ Modifica la clasificación del sector S5 a Suelo urbanizable no sectorizado.
- ✓ Modifica la edificabilidad bruta de la UA3.

El 2-12-2015, se aprueba el proyecto de reparcelación del sector S2, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad se produce el 3-1-2016. Dicha inscripción es comunicada a la Gerencia por el Registrador dentro del plazo legalmente establecido al efecto.



MINISTERIO DE HACIENDA

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

2016

El 3-09-2016, se aprueba nueva modificación del PGOU 2010 que se publica íntegramente en el BOP el 3-10-2016.

Esta nueva modificación del planeamiento:

- ✓ Delimita como nuevo suelo urbano los asentamientos rurales de A1-A2-A3.
- ✓ Modifica el uso de la UA2.
- ✓ Modifica el uso y aprovechamiento del sector S4.
- ✓ Modifica el uso del sector S6.

En diciembre el ayuntamiento remite a la Gerencia el **Escrito 1** del Anexo I, solicitando la elaboración de una ponencia de valores parcial y comunicando, además de la nueva modificación del PGOU aprobada en ese ejercicio, la finalización en septiembre del 2016, de la urbanización destinada a la realización de vivienda unifamiliar aislada en el sector S2.

2017

El 10-09-2017 se publica el edicto de aprobación de la ponencia de valores parcial del **municipio A** en la Sede Electrónica del Catastro. No se tiene constancia de la existencia de recursos de reposición ni reclamación económico-administrativa, interpuesta contra la misma.

DATOS DE LA PONENCIA PARCIAL APROBADA EN 2017

ZONAS DE VALOR

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 (*)
PR49	100	100	100	50	100	50	75	75	1,20	11,35		0,80
R58	37,8	37,8	37,8	37,8	37,8	25	28,35	28,35	1,10		0,60	0,80

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 valoración del suelo pendiente de desarrollo.

La delimitación del suelo de naturaleza urbana de la ponencia parcial aprobada en 2017 y las zonas de valor establecidas en la misma se recogen en el Anexo II.

2019

Tal y como se ha mencionado al comienzo del enunciado, el ayuntamiento remite a la Gerencia el **Escrito 2** del Anexo I, solicitando la aprobación de una nueva Ponencia de valores total en el ejercicio 2020.



SE SOLICITA: MUNICIPIO A

1. Análisis del mercado inmobiliario:

- ✓ Delimitación de zonas o ámbitos territoriales homogéneos en las que el comportamiento del mercado inmobiliario es similar, e indicación en cada uno de ellos, del valor de mercado medio del producto inmobiliario de cada una de las mismas (€/m² construido) a 1 de enero de 2021. Se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 0** para responder².
- ✓ En el análisis de los testigos suministrados, 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 0.1.**

2. Enumeración, en su caso, de las incidencias de la ponencia parcial.

Para ello se cumplimentará el cuadro de la **HOJA DE RESULTADOS 1** donde se indicará **para cada una de las incidencias:**

- a. Ámbito/sector afectado.
- b. Descripción de la incidencia.
- c. Descripción de la actuación que se debería haber realizado, en su caso.

3. Identificación de las actuaciones posibles a llevar a cabo en 2019, de acuerdo a la solicitud municipal realizada mediante el **Escrito 2** del Anexo I.

Para ello:

3.1. Se cumplimentará el cuadro de la **HOJA DE RESULTADOS 2** 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. Año de efectos tributarios de la actuación.
- e. El valor unitario de suelo (€/m²) aplicable. 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.

3.2. Se realizará la representación gráfica de la **delimitación del suelo de naturaleza urbana** resultante del conjunto de actuaciones indicadas en el apartado 3.1. anterior (Se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 3** para responder³).

4. 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 2020. (Se utilizará la **HOJA DE**

² Se facilitan dos copias de la HOJA DE RESULTADOS 0, 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.**

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



RESULTADOS 4 para responder⁴). En el caso de definir zonas de valor, se consignarán, además, los datos asociados a las mismas en la **HOJA DE RESULTADOS 4.1.**

5. Definición de los **polígonos de valoración** resultantes de la/s actuación/es a llevar a cabo en el ejercicio 2020.

Para ello:

5.1 Se consignaran los datos asociados a los polígonos de valoración en la **HOJA DE RESULTADOS 5.**

5.2 Se realizará la representación gráfica de la delimitación de los **polígonos de valoración** resultantes de la/s actuación/es a llevar a cabo en el ejercicio 2020 (se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 6** para responder⁵).

6. Valoración catastral de los inmuebles que se corresponden con las cinco muestras que se indican (1, 13, 14, 18 y 34), resultante de la/s actuación/es que se llevarán a cabo en el ejercicio 2020, de modo que se compruebe la relación de los valores catastrales con los valores de mercado (se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 7** para responder).
7. Enumeración de las actuaciones que se deberían haber iniciado, si el ayuntamiento hubiese cumplido debidamente, en el plazo establecido al efecto, con el deber de colaboración y comunicación de todas las modificaciones de planeamiento y actos de gestión urbanística.

Para ello se cumplimentará el cuadro de la **HOJA DE RESULTADOS 8** 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. Año de efectos tributarios de la actuación.
- e. El valor unitario de suelo (€/m²) aplicable. 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.

Se deberán justificar las decisiones adoptadas en la resolución de los distintos apartados.

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

⁵ IDEM nota anterior, para la HOJA DE RESULTADOS 6.



8. Responder, en el espacio facilitado en la parte inferior, a las siguientes cuestiones:
- a) En el municipio A la notificación de los valores catastrales de la ponencia parcial, se produjeron con carácter general entre el 1 y el 20 de diciembre del 2017, pero un 10% de los inmuebles afectados fueron notificados el 4 de febrero de 2018. ¿Qué efectos provoca dicha situación?
- b) De acuerdo a la situación descrita en el enunciado, si en el municipio A, en el ejercicio 2019, se hubieran aplicado coeficientes de actualización de los valores catastrales de acuerdo a lo establecido en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, ¿experimentaría algún tipo de modificación, el Plan de Trabajos 2020 que está elaborando la gerencia?



LECTURA PÚBLICA DEL EJERCICIO:

Para la lectura pública del ejercicio, únicamente se leerá la hoja de resultados **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

ESCRITO 1

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, así como la delimitación del suelo de naturaleza urbana a la situación urbanística del municipio, tras las sucesivas modificaciones de planeamiento que se han ido realizando.

Desde la aprobación de la ponencia de valores total en 2012, se han ido sucediendo varias modificaciones de planeamiento y la aprobación de instrumentos de gestión urbanística, que desde el ayuntamiento no han sido comunicados. En consecuencia no ha sido posible por la Gerencia iniciar las actuaciones oportunas, para adaptar la delimitación del suelo de naturaleza urbana, ni los valores establecidos en la ponencia total, a la evolución que ha experimentado el mercado inmobiliario.

En este sentido, y para evitar que se produzca nuevamente esta situación, este ayuntamiento va a establecer un protocolo de comunicación a la Gerencia de cualquier modificación de planeamiento, y cumplir así con el deber de comunicación y colaboración establecido en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Aprovechando el escrito, se comunica a los efectos oportunos, que el 3-09-2016 fue aprobada definitivamente una modificación puntual del Plan General de Ordenación Municipal, y se publicó íntegramente el 3-10-2016. Asimismo, se comunica la finalización en septiembre del 2016, de la urbanización del sector S2.

Por todo lo expuesto, se solicita la aprobación de una ponencia de valores parcial para el próximo ejercicio que permita adecuar los valores catastrales a los valores de mercado, así como la delimitación del suelo de naturaleza urbana a la situación urbanística del municipio.

Quedamos a su disposición, para cualquier aclaración, consulta o información que requieran.

Atentamente, en municipio A, a 15 de diciembre de 2016.

El Alcalde de municipio A.



ESCRITO 2

Estimado Gerente,

El objeto del presente escrito es reiterarle la situación que presenta nuestro municipio, y que ya fue comunicada en escrito de fecha 15 de diciembre de 2016, para que se inicien las actuaciones oportunas que permitan adecuar los valores catastrales a los valores de mercado, así como la delimitación del suelo de naturaleza urbana a la situación urbanística del municipio.

El Ayuntamiento, mediante el mencionado escrito en diciembre de 2016, solicitó a la Gerencia la aprobación de una ponencia de valores parcial para adaptar los valores catastrales a los valores de mercado, así como la delimitación del suelo de naturaleza urbana a la situación urbanística que presentaba el municipio resultante de distintas modificaciones de planeamiento que se habían sucedido durante los últimos años, dado que no se había realizado previamente ningún tipo de actuación al respecto.

La Gerencia publicó el 10 de septiembre de 2017, en la Sede Electrónica del Catastro, el edicto que recoge la aprobación de la ponencia de valores parcial. Esta ponencia de valores, presenta graves deficiencias y fue aprobada sin el informe favorable de este ayuntamiento.

Ante esta situación, se solicita que se apruebe una ponencia de valores total en el ejercicio 2020, que permita subsanar las deficiencias que presenta la ponencia de valores parcial y asignar unos nuevos valores catastrales, que estén ajustados a los valores de mercado actualmente existentes en el municipio.

Asimismo, se solicita a la Gerencia que se realicen en el presente ejercicio, todas las actuaciones posibles, teniendo en cuenta que la ponencia parcial ya está aprobada, para ajustar la delimitación y los valores catastrales vigentes a las modificaciones de planeamiento efectuadas desde la aprobación de la anterior ponencia de valores total y recuperar, en su caso, la recaudación no obtenida en los pasados ejercicios.

En Municipio A, a 15 de junio de 2019.

El Alcalde de municipio A.

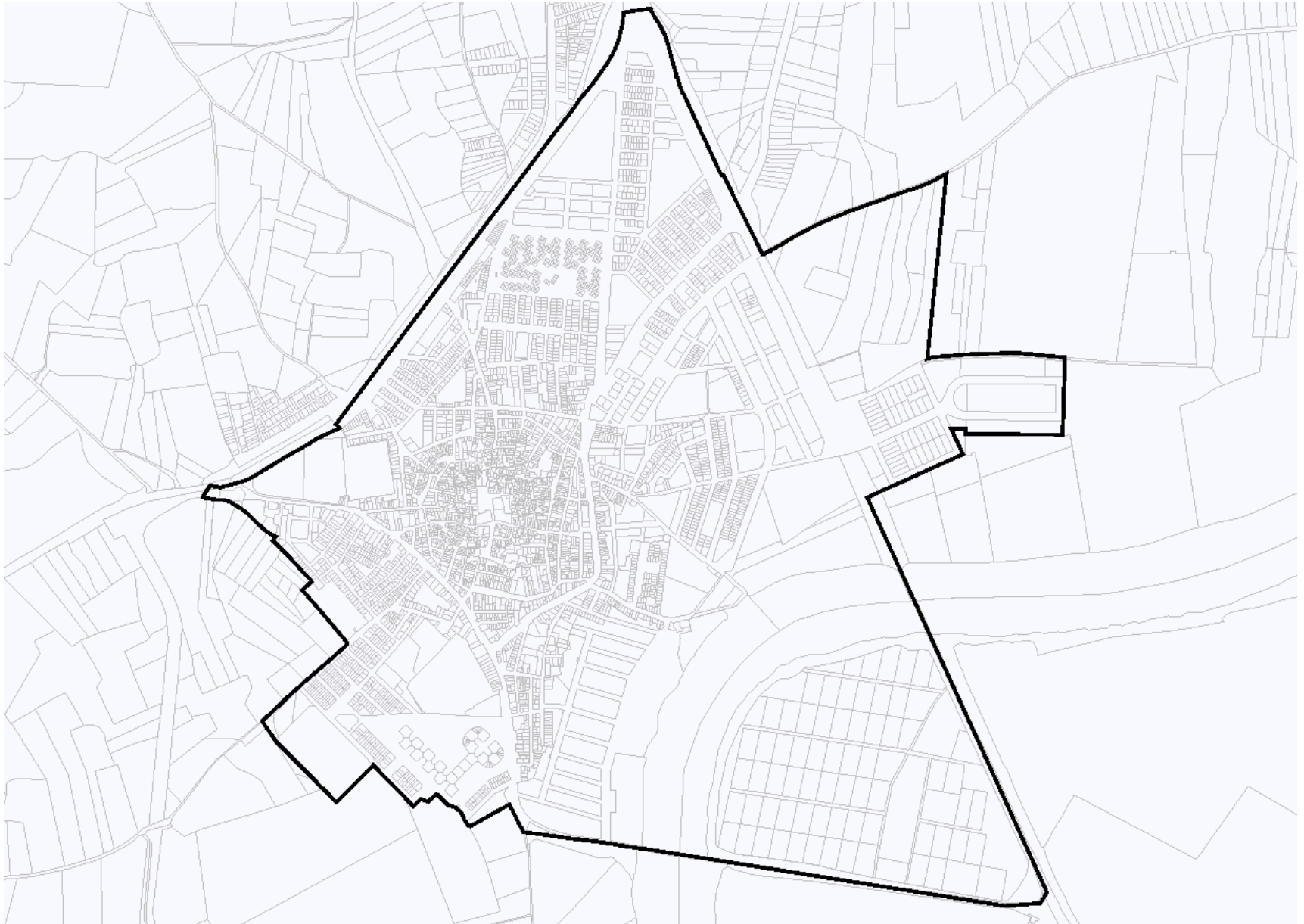
ANEXO II

MUNICIPIO A – PLANO DEL MUNICIPIO

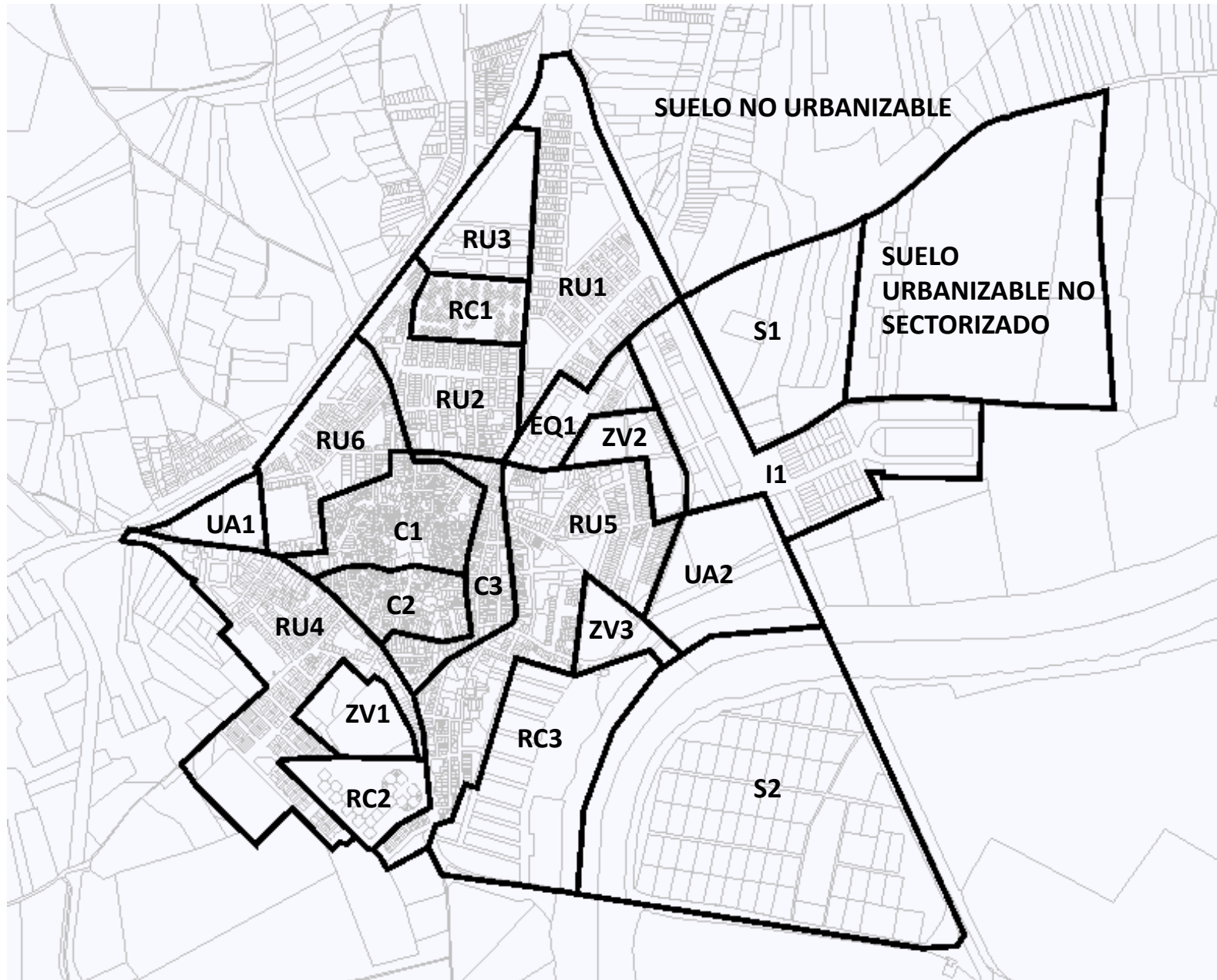


MUNICIPIO A – DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA PON.TOTAL 2012

Delimitación del suelo de naturaleza urbana resultante de la aprobación de la Ponencia de Valores Total 2012



MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA – PGOU 2010

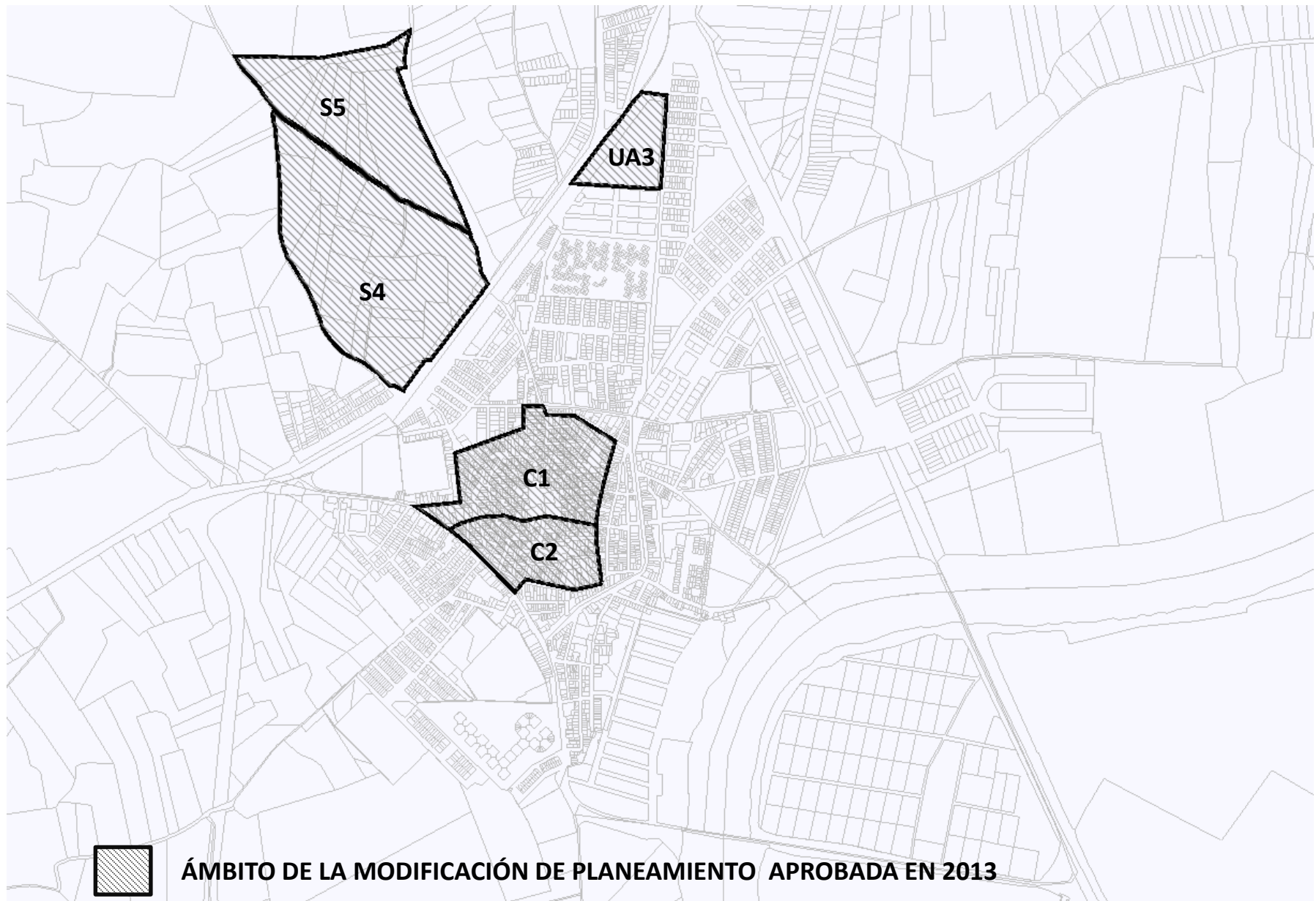


MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA-PGOU 2010

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2010

C1, CASCO 1	Residencial unifamiliar. Ordenación en línea o manzana cerrada. Edificabilidad 0,90 m ² /m ²	RU1, RESID.UNIF. 1	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,60 m ² /m ²
C2, CASCO 2	Residencial unifamiliar. Ordenación en línea o manzana cerrada. Edificabilidad 0,70 m ² /m ²	RU2, RESID.UNIF. 2	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,50 m ² /m ²
C3, CASCO 3	Residencial unifamiliar. Ordenación en línea o manzana cerrada. Edificabilidad 0,80 m ² /m ²	RU3, RESID.UNIF. 3	Residencial unifamiliar. Unifamiliar aislada o pareada. Edificabilidad 0,30 m ² /m ²
	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,80 m ² /m ²	RU4, RESID.UNIF.4	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,70 m ² /m ²
RC1, RESID.COLECT. 1	Residencial colectivo. Ordenación en bloque abierto. Edificabilidad 2,50 m ² /m ²	RU5, RESID.UNIF.5	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosada. Edificabilidad 0,50 m ² /m ²
RC2, RESID.COLECT. 2	Residencial colectivo. Ordenación en bloque abierto. Edificabilidad 2,10 m ² /m ²	RU6, RESID.UNIF.6	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosada. Edificabilidad 0,60 m ² /m ²
RC3, RESID.COLECT. 3	Residencial colectivo. Ordenación en manzana cerrada. Edificabilidad 2,70 m ² /m ²	UA1, UNIDAD ACT1	Residencial unifamiliar. Edificabilidad bruta 0,30 m ² /m ²
	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,50 m ² /m ²	UA2, UNIDAD ACT2	Residencial unifamiliar. Edificabilidad bruta 0,30 m ² /m ²
S1, SECTOR 1	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Industrial. Edificabilidad bruta 0,20 m ² /m ²	ZV1, ZONA VERDE 1	Zona verde publica. Edificabilidad 0,05 m ² /m ²
		ZV2, ZONA VERDE 2	Zona verde publica. Edificabilidad 0,10 m ² /m ²
S2, SECTOR 2	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Residencial. Edificabilidad bruta 0,15 m ² /m ²	ZV3, ZONA VERDE 3	Zona verde publica. Edificabilidad 0,10 m ² /m ²
		EQ1, EQUIPAMIENTO 1	Equipamiento. Edificabilidad 0,75 m ² /m ²
		I1, INDUSTRIAL 1	Industrial. Edificabilidad 0,75 m ² /m ²

MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA – MODIFICACIONES DEL PGOU 2010



MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA- MODIFICACIONES DEL PGOU 2010

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO 2013

S4, SECTOR 4

Suelo urbanizable sectorizado.
Uso Terciario-Oficinas.
Edificabilidad bruta 0,45 m²/m²

UA3, UNIDAD ACT 3

Residencial unifamiliar.
Edificabilidad bruta 0,20 m²/m²

S5, SECTOR 5

Suelo urbanizable sectorizado.
Uso residencial.
Edificabilidad bruta 0,50 m²/m²

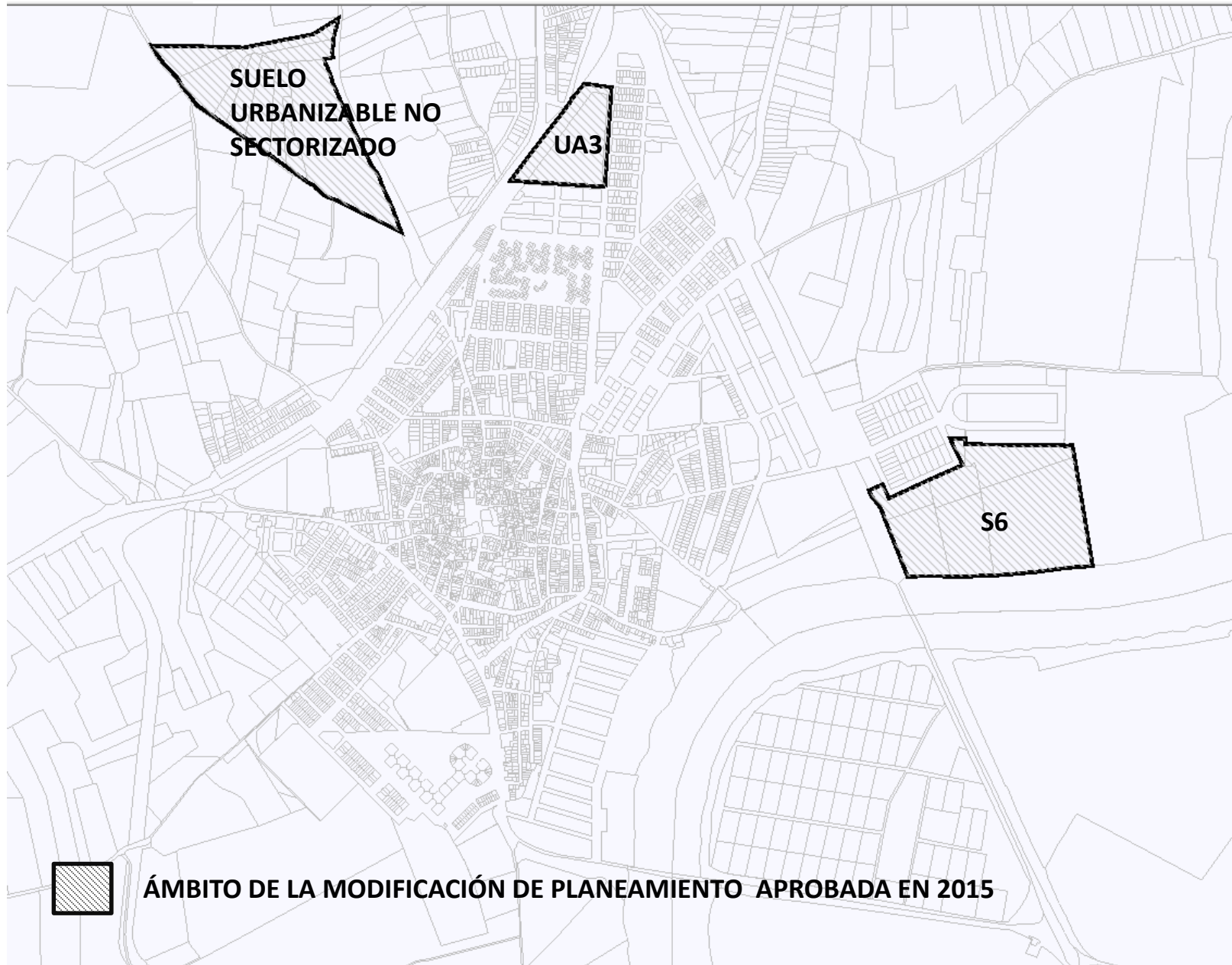
C1, CASCO 1

Residencial unifamiliar.
Ordenación en línea o manzana
cerrada.
Edificabilidad 0,80 m²/m²

C2, CASCO 2

Residencial unifamiliar.
Ordenación en línea o manzana
cerrada.
Edificabilidad 0,60 m²/m²

MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA – MODIFICACIONES DEL PGOU 2010



MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA- MODIFICACIONES DEL PGOU 2010

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO 2015

S6, SECTOR 6

Suelo urbanizable sectorizado.
Uso residencial.
Edificabilidad bruta 0,55 m²/m²

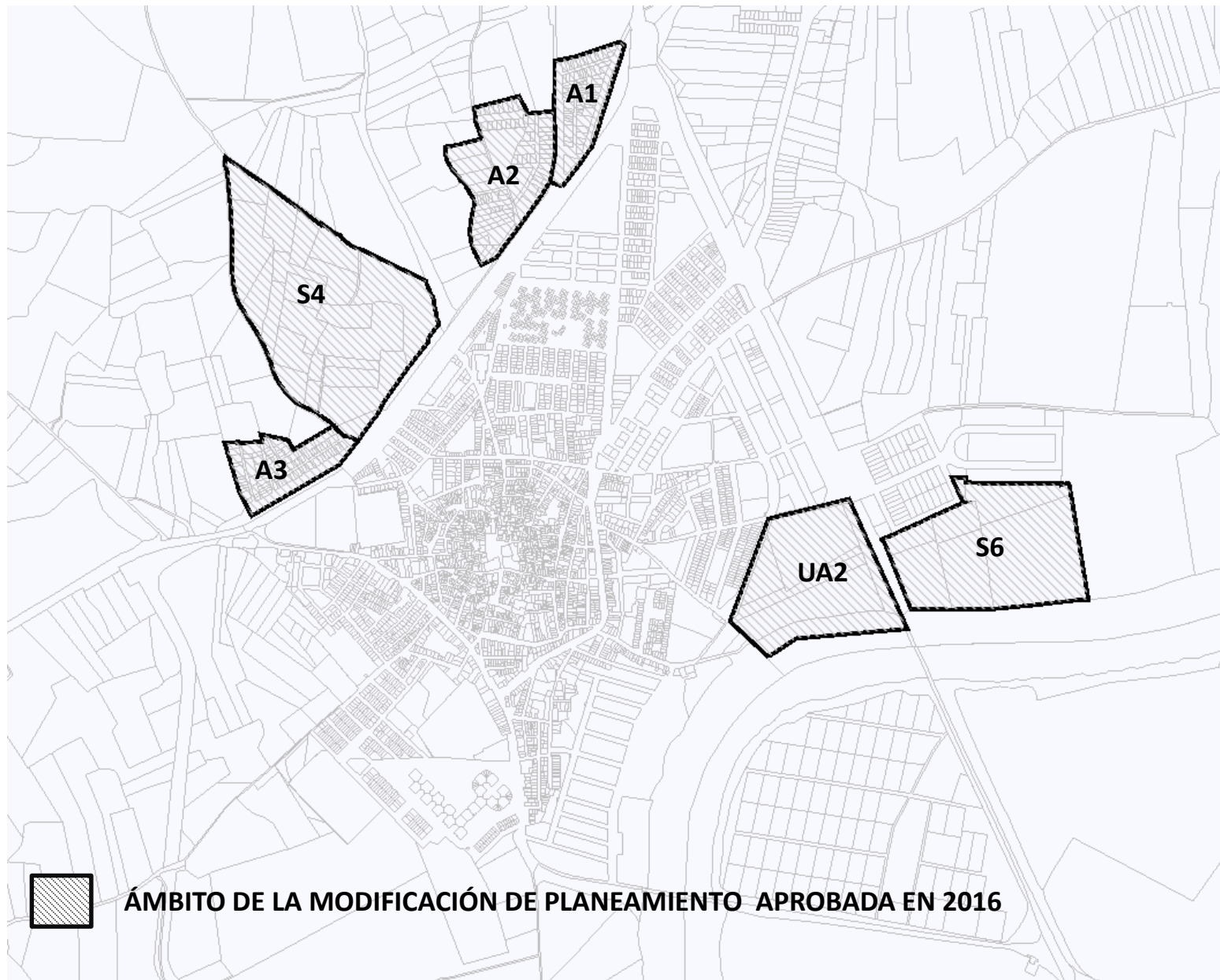
UA3, UNIDAD ACT 3

Residencial unifamiliar.
Edificabilidad bruta 0,30 m²/m²

S5, SECTOR 5

Suelo urbanizable no sectorizado.

MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA – MODIFICACIONES DEL PGOU 2010



MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA- MODIFICACIONES DEL PGOU 2010

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO 2016

S6, SECTOR 6

Suelo urbanizable sectorizado.
Uso Terciario-oficinas.
Edificabilidad bruta 0,55 m²/m²

A1, ASENTAM. RURAL 1

Suelo urbano.
Vivienda unifamiliar.
Ordenación en línea o manzana cerrada.
Edificabilidad 1,50 m²/m²

A2, ASENTAM. RURAL 2

Suelo urbano.
Vivienda unifamiliar.
Ordenación en línea o manzana cerrada.
Edificabilidad 1,20 m²/m²

S4, SECTOR 4

Suelo urbanizable sectorizado.
Uso Industrial.
Edificabilidad bruta 0,57 m²/m²

UA2, UNIDAD ACT2

Industrial.
Edificabilidad bruta 0,30 m²/m²

A3, ASENTAM. RURAL 3

Suelo urbano.
Vivienda unifamiliar.
Ordenación en línea o manzana cerrada.
Edificabilidad 1,60 m²/m²

MUNICIPIO A – DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA PON.PARCIAL 2017

Delimitación del suelo de naturaleza urbana resultante de la aprobación de la Ponencia de Valores Parcial 2017



MUNICIPIO A – LOCALIZACIÓN DE LOS TESTIGOS DE MERCADO



MUNICIPIO A – LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO

Nº MUESTRA	FUENTE	VALOR TRANSMISIÓN	VALOR CATASTRAL 2019	AÑO TRASMISIÓN	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TIPOLOGIA	TIPOLOGIA	E. CONSERV.	FECHA CONSTRUCCIÓN	ESTADO DE VIDA
1	NOTARIOS	652.000	445.891	2018	1.030	430	1213	AISLADA O PAREADA	NORMAL	2018	ORIGINAL
2	OFERTA	650.000	369.863	2019	450	250	4114	LOCAL COMERCIAL	NORMAL	1975	1
3	NOTARIOS	35.000	19.634	2019	350	65	1117	COLECTIVA ABIERTA	NORMAL	1960	ORIGINAL
4	NOTARIOS	291.000	171.900	2019	150	160	1225	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2001	ORIGINAL
5	OFERTA	305.200	164.850	2019	205	180	1225	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2000	ORIGINAL
6	NOTARIOS	301.800	175.982	2018	215	193	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1965	2
7	NOTARIOS	208.000	122.530	2019	180	150	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1990	1
8	NOTARIOS	285.000	170.240	2019	300	180	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1997	ORIGINAL
9	OFERTA	180.000	6.248	2019	390	290	1227	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1990	1
10	NOTARIOS	450.000	270.000	2019	250	210	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2010	ORIGINAL
11	NOTARIOS	266.976	161.250	2018	250	160	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2003	ORIGINAL
12	NOTARIOS	549.000	374.152	2019	1.020	365	1214	AISLADA O PAREADA	NORMAL	2018	ORIGINAL
13	NOTARIOS	762.000	455.820	2019	1.500	320	4114	LOCAL COMERCIAL	NORMAL	1988	1
14	NOTARIOS	242.600	143.960	2019	640	515	2135	INDUSTRIAL	NORMAL	2010	ORIGINAL
15	NOTARIOS	165.000	164.562	2018	120	75	1225	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1970	ORIGINAL
16	NOTARIOS	294.800	174.000	2018	180	170	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2007	ORIGINAL
17	NOTARIOS	217.500	6.526	2018	300	300	1226	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2003	ORIGINAL
18	NOTARIOS	118.000	4.585	2018	250	210	1227	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1997	ORIGINAL
19	NOTARIOS	260.000	158.100	2019	130	140	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2001	ORIGINAL
20	NOTARIOS	92.000	55.000	2019	210		SUELO	UNIFAM EN LINEA	NORMAL		
21	NOTARIOS	290.000	172.400	2018	300	190	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2007	ORIGINAL
22	NOTARIOS	195.000	130.000	2019	3.950	45	1124	COLECTIVA CERRADA	NORMAL	2017	ORIGINAL
23	NOTARIOS	364.000	214.584	2019	293	210	1223	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1982	1
24	NOTARIOS	306.000	181.554	2019	200	174	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1993	ORIGINAL
25	OFERTA	276.250	145.879	2018	700	450	2134	INDUSTRIAL	NORMAL	2010	ORIGINAL
26	NOTARIOS	365.400	248.632	2018	1.500		SUELO	AISLADA O PAREADA	NORMAL		
27	NOTARIOS	39.500	24.321	2019	220		SUELO	INDUSTRIAL	NORMAL		
28	NOTARIOS	217.800	138.412	2018	620	470	2134	INDUSTRIAL	NORMAL	2000	ORIGINAL
29	NOTARIOS	294.000	178.900	2019	145	195	1224	UNIFAM EN LINEA	REGULAR	1980	ORIGINAL
30	NOTARIOS	290.400	169.530	2018	580	250	1214	AISLADA O PAREADA	NORMAL	1986	1

MUNICIPIO A – LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO

Nº MUESTRA	FUENTE	VALOR TRANSMISIÓN	VALOR CATASTRAL 2019	AÑO TRASMISIÓN	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TIPOLOGIA	TIPOLOGIA	E. CONSERV.	FECHA CONSTRUCCIÓN	ESTADO DE VIDA
31	OFERTA	198.200	119.260	2019	3.400	90	1123	COLECTIVA CERRADA	NORMAL	2013	ORIGINAL
32	NOTARIOS	205.000	122.450	2018	240	150	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1994	ORIGINAL
33	NOTARIOS	345.000	203.300	2018	200	180	1222	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2009	ORIGINAL
34	NOTARIOS	115.000	70.000	2018	500	75	1114	COLECTIVA ABIERTA	NORMAL	1985	1
35	NOTARIOS	150.000	136.392	2019	310	170	1229	UNIFAM EN LINEA	REGULAR	1995	ORIGINAL
36	NOTARIOS	341.630	206.000	2019	155	175	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1993	ORIGINAL
37	NOTARIOS	25.000	1.509	2018	100	63	1227	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1995	ORIGINAL
38	NOTARIOS	345.000	207.603	2018	250	200	1223	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2000	ORIGINAL
39	NOTARIOS	133.000	75.500	2019	500	85	1114	COLECTIVA ABIERTA	NORMAL	2005	ORIGINAL
40	NOTARIOS	190.500	125.300	2018	4.000	95	1123	COLECTIVA CERRADA	NORMAL	2015	ORIGINAL
41	NOTARIOS	222.300	132.520	2019	160	130	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2008	ORIGINAL
42	NOTARIOS	390.000	220.360	2019	500	200	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2008	ORIGINAL
43	NOTARIOS	380.000	230.500	2018	200	190	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1987	1
44	NOTARIOS	161.000	95.120	2019	160	130	1225	UNIFAM EN LINEA	REGULAR	1999	ORIGINAL
45	NOTARIOS	150.000	130.524	2019	258	137	1225	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1976	1
46	NOTARIOS	460.000	296.000	2018	2.150	195	4115	LOCAL COMERCIAL	NORMAL	2005	ORIGINAL
47	NOTARIOS	268.000	180.562	2018	1.100		SUELO	AISLADA O PAREADA	NORMAL		
48	NOTARIOS	45.000	23.952	2018	350	70	1116	COLECTIVA ABIERTA	NORMAL	1960	ORIGINAL
49	NOTARIOS	350.000	210.000	2019	150	200	1225	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1982	1
50	NOTARIOS	260.000	153.598	2018	250	158	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2001	ORIGINAL
51	NOTARIOS	280.600	198.500	2018	780	296	1214	AISLADA O PAREADA	NORMAL	1987	1



ANEXO III

Listado de jerarquías de valor con importes de repercusión y unitario para el año 2012.

VALORES DE REPERCUSION							CATEGORIA ZONA DE VALOR	IMPORTE	GB
AMPLITUD DEL MBR									
7	6	5	4	3	2	1			
							R1	4.675	1,50
							R2	4.317	1,50
							R3	3.985	1,50
							R4	3.684	1,45
							R5	3.397	1,45
							R6	3.127	1,45
							R7	2.875	1,45
							R8	2.642	1,40
							R9	2.424	1,40
							R10	2.219	1,40
							R11	2.028	1,40
							R12	1.846	1,40
							R13	1.700	1,40
							R14	1.602	1,40
							R15	1.512	1,40
							R16	1.426	1,40
							R17	1.346	1,40
							R18	1.270	1,40
							R19	1.200	1,40
							R20	1.136	1,40
							R21	1.075	1,40
							R22	1.016	1,40
							R23	959	1,40
							R24	904	1,40
							R25	851	1,40
							R26	800	1,35
							R27	752	1,35
							R28	706	1,35
							R29	661	1,35
							R30	617	1,35
							R31	574	1,35
							R32	532	1,35
							R33	491	1,35
							R34	450	1,35
							R35	421	1,35
							R36	392	1,35
							R37	363	1,30
							R38	334	1,30
							R39	307	1,30
							R40	281	1,30
							R41	256	1,30
							R42	232	1,30
							R43	210	1,25
							R44	190	1,25
							R45	171	1,25
							R46	152	1,25
							R47	133	1,20
							R48	116	1,20
							R49	100	1,20
							R50	89	1,20
							R51	80	1,20
							R52	73	1,15
							R53	66	1,15
							R54	60	1,15
							R55	55	1,15
							R56	50	1,10
							R57	45	1,10
							R58	37,8	1,10
							R59	30	1,10
							R60	25	1,10



Listado de jerarquías de valor con importes de repercusión y unitario para el año 2020.

* *Coefficiente de gastos y beneficios para todas las jerarquías de valor de repercusión: 1,35.*
Coefficientes de gastos y beneficios para todas las jerarquías de valor unitario: 1,00.

VALORES DE REPERCUSIÓN									VALORES UNITARIOS	
AMPLITUD DEL MBR							CATEGORÍA ZONA DE VALOR	IMPORTE	CATEGORÍA ZONA DE VALOR	IMPORTE
7	6	5	4	3	2	1				
							R1	4.618	U1	1.908
							R2	4.206	U2	1.752
							R3	3.830	U3	1.614
							R4	3.488	U4	1.494
							R5	3.178	U5	1.390
							R6	2.898	U6	1.300
							R7	2.646	U7	1.220
							R8	2.420	U8	1.148
							R9	2.219	U9	1.082
							R10	2.039	U10	1.020
							R11	1.879	U11	960
							R12	1.737	U12	903
							R13	1.611	U13	849
							R14	1.499	U14	797
							R15	1.399	U15	748
							R16	1.309	U16	702
							R17	1.227	U17	659
							R18	1.152	U18	619
							R19	1.083	U19	581
							R20	1.019	U20	545
							R21	959	U21	511
							R22	903	U22	479
							R23	851	U23	449
							R24	803	U24	420
							R25	758	U25	392
							R26	716	U26	365
							R27	676	U27	339
							R28	638	U28	314
							R29	602	U29	290
							R30	567	U30	267
							R31	533	U31	245
							R32	500	U32	224
							R33	468	U33	204
							R34	437	U34	185
							R35	406	U35	167
							R36	376	U36	150
							R37	346	U37	134
							R38	318	U38	119
							R39	290	U39	105
							R40	264	U40	92
							R41	238	U41	80
							R42	213	U42	69
							R43	190	U43	59
							R44	168	U44	50
							R45	148	U45	42
							R46	130	U46	35
							R47	113	U47	29
							R48	101	U48	24
							R49	89	U49	19
							R50	79	U50	15
							R51	70	U51	12
							R52	65	U52	10
							R53	60	U53	8
							R54	55	U54	7
							R55	50	U55	6
							R56	45	U56	5
							R57	40	U57	4
							R58	35	U58	3
							R59	30	U59	2
							R60	25	U60	1

HOJA DE RESULTADOS 0



HOJA DE RESULTADOS 0





MUNICIPIO A

HOJA DE RESULTADOS 0.1

NÚMERO TESTIGO	JUSTIFICACIÓN DE SU ELIMINACIÓN



HOJA DE RESULTADOS 1

Nº DE INCIDENCIA	ÁMBITO/SECTOR AFECTADO	BREVE DESCRIPCIÓN DE LA INCIDENCIA	BREVE DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN QUE SE DEBERÍA HABER REALIZADO
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			



HOJA DE RESULTADOS 2

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					
9					
10					
11					

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

HOJA DE RESULTADOS 3



HOJA DE RESULTADOS 3



HOJA DE RESULTADOS 4







HOJA DE RESULTADOS 4.1.

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 valoración del suelo pendiente de desarrollo.



HOJA DE RESULTADOS 4.1.

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 valoración del suelo pendiente de desarrollo.



HOJA DE RESULTADOS 5

POLÍGONOS DE VALORACIÓN

POLÍGONO		MBC		MBR		VRB		VUB	
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	ORDEN	(€/m2)	ORDEN	(€/m2)	JERARQUÍA	(€/m2)	JERARQUÍA	(€/m2)

VRB: Valor de repercusión básico en polígono (€/m2 construidos)

VUB: Valor unitario básico en polígono (€/m2 suelo)







HOJA DE RESULTADOS 7

NÚMERO DE MUESTRA	VALOR DE MERCADO <i>(a fecha efectos tributarios de la/s actuación/es que se llevará/n a cabo en 2020)</i>	VALOR CATASTRAL <i>(resultante de la/s actuación/es que se llevará/n a cabo en 2020)</i>	VALOR CATASTRAL/VALOR DE MERCADO
1			
13			
14			
18			
34			



HOJA DE RESULTADOS 8

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					
9					
10					
11					

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