



## **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>.**

---

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 €/m<sup>2</sup>.**

**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.**

---

<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:

## **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 €/m<sup>2</sup>** y **MBC2 = 650,00 €/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.

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 €/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 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**<sup>2</sup>, 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**.

---

<sup>2</sup> 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 (€/m<sup>2</sup>) 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 responder<sup>3</sup>).
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 (€/m<sup>2</sup>) 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 responder<sup>4</sup>). 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.**

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

<sup>4</sup> 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	3	R10	1.730	1,40
					2	3	R11	1.530	1,40
					2	3	R12	1.350	1,40
					2	3	R13	1.190	1,40
					2	3	R14	1.050	1,40
					2	4	R15	930	1,40
					2	4	R16	820	1,35
					2	4	R17	720	1,35
					2	4	R18	630	1,30
					2	4	R19	550	1,30
					2	5	R20	480	1,25
					2	5	R21	415	1,25
					2	5	R22	355	1,20
					2	5	R23	300	1,20
					2	5	R24	250	1,20
					2	5	R25	205	1,20
					2	6	R26	165	1,15
					2	6	R27	130	1,15
					2	6	R28	100	1,10
					2	6	R29	75	1,10
					2	7	R30	54	1,05
					2	7	R31	37	1,05
					2	7	R32	24	1,00
					2	7	R33	14	1,00
					2	7	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