



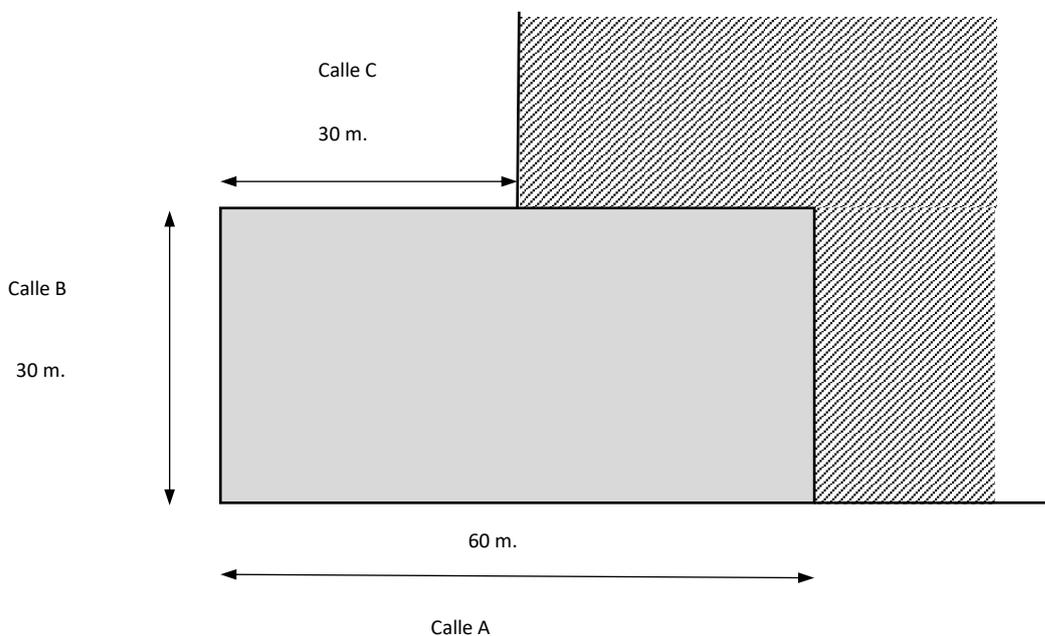
TERCER EJERCICIO.-SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL E INSPECCIÓN.-

- El opositor debe responder a todas las preguntas que se formulan en el enunciado del ejercicio, que adopta la forma de 8 problemas.
- Se responderán todas las preguntas en las hojas con papel copiativo, trasladando a la portada únicamente los resultados de aquellas indicadas en la misma, las cuales serán leídas en la sesión de lectura pública.
- Además del resultado numérico, se valorará positivamente una breve argumentación de los criterios tomados por el opositor para la resolución de los problemas, que deberá constar junto con la resolución que figure en el papel copiativo.
- En la resolución de los ejercicios se ha de tener en cuenta los datos de Ponencia de cada uno de los municipios que se incluyen como Anexo.
- Todos los problemas de este supuesto de valoración catastral e inspección tendrán la misma puntuación en el ejercicio.

A unos minutos de dar su discurso de jubilación, D. Zenón de Somodevilla podía oír el murmullo al otro lado de las cortinas del Salón de Actos mientras cerraba los ojos para calmar los nervios. Respiró profundamente y justo en ese momento llegaron a su mente alguno de los casos que más le habían marcado a lo largo de su extensa carrera profesional en sus diferentes destinos...

Problema 1.- Recordaba con cariño uno de sus primeros expedientes...

Don A.A. es propietario de un solar en el municipio de **Rivendel**, cuya descripción física se representa en el croquis a continuación; teniendo en cuenta la misma y los datos de Ponencia Vigente del municipio (Ver Anexo Datos)



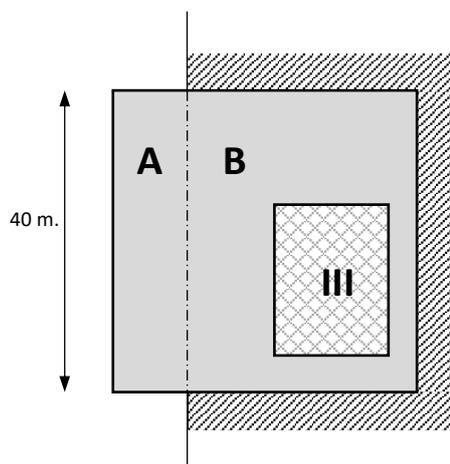
¿cuál es el valor catastral del inmueble correspondiente al solar para el año 2021?



Problema 2. - *Uno de los casos más completos fue...*

En la finca a estudio de 1.600 m², representada en el croquis, confluyeron una serie de circunstancias que necesitaron de mi intervención para la obtención del correcto valor catastral. El Ayuntamiento de **Gondolin** (Gerencia Territorial de *Destinomedio*) ha determinado, en el ejercicio 2017, la suspensión temporal de licencias de obras, por período de cinco años, en una zona del municipio debido, entre otras causas urbanísticas, a la futura apertura de un nuevo vial. Esta circunstancia afecta a la finca en su subparcela A.

Por otro lado en la subparcela B existía un edificio de tres plantas destinado enteramente a oficinas de una misma entidad, Oficejoj M.P.S.A. Construido en 1950 con unas calidades algo mejores de la media en aquella época y en el cual, a pesar del buen mantenimiento que le confiere un estado de conservación normal, no se acometió ninguna reforma más allá de la mera conservación, al considerarse un edificio histórico-artístico con protección ambiental, lo que motivó que sus instalaciones fueran inadecuadas para obtener ni siquiera un rendimiento normal en edificios de tal uso de la zona.



Subparcela A	
SUPERFICIE	400 m ²
POLÍGONO	002
ZONA VALOR	R28
URBANÍSTICA	CA

Subparcela B	
SUPERFICIE	1.200 m ²
POLÍGONO	002
ZONA VALOR	R28
URBANÍSTICA	CA

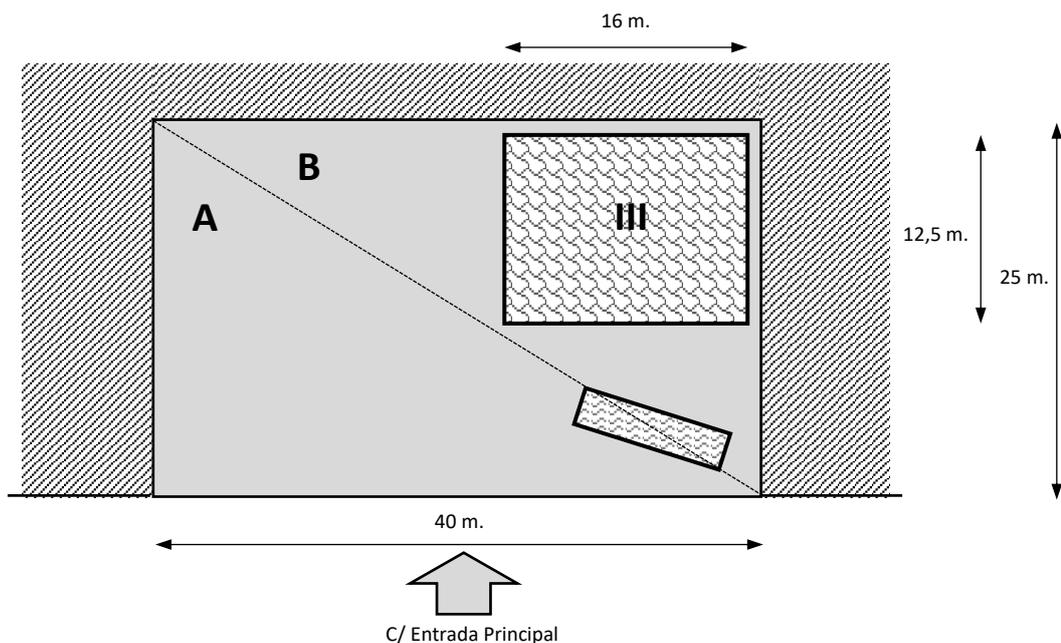
Construcción	
SPF. CONSTRUIDA	900 m ²
USO	OFICINA
AÑO CONST	1950
EST CONS	N

Además, se tiene constancia de que el edificio, debido a las malas instalaciones, sufrió un incendio a comienzos del año 2018, lo cual motivó la demolición del mismo en Septiembre de ese mismo año, no volviéndose a erigir construcción alguna hasta la actualidad. La cuestión a resolver es **¿Cuáles son los valores catastrales en los años 2018 y 2021, de este inmueble?**



Problema 3.- Y el de aquella finca con esa disposición tan curiosa de sus construcciones...

Un inmueble del municipio de **Gondolin** (Gerencia *Destinomedio*) con dos zonas de valor diferenciadas y cuya representación y zonas de valor y urbanísticas aplicables eran las siguientes:



Todas las construcciones están en buen estado, sus categorías normales y con Certificado Final de Obra de Abril de 2010. Se compone de una edificación desarrollada en tres plantas (Sótano, Planta Baja y

Planta Superior) de igual superficie, destinadas todas ellas al uso de vivienda y como anejo a la misma una piscina de 25 m².

A		B	
POLÍGONO	001	POLÍGONO	001
ZONA VALOR	U42	ZONA VALOR	U44
URBANÍSTICA	RU-2500	URBANÍSTICA	RU-5000

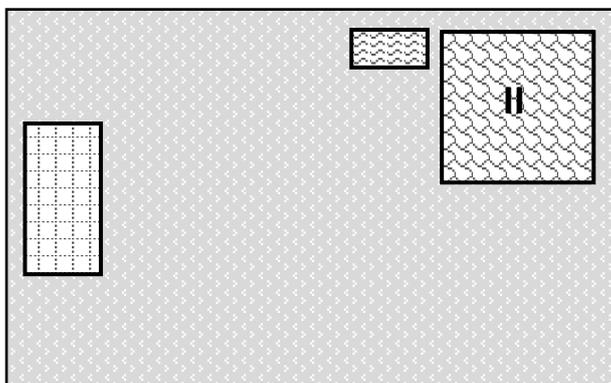
La pregunta a responder es **¿Cuál es el valor catastral 2021 del inmueble en este supuesto?**



Problema 4.- En la misma Gerencia que en el anterior caso, colaboró con el equipo de rústica en,

Se trata de un inmueble ubicado en suelo de naturaleza rústica, del municipio de **Gondolin** (10.000 hab.), en el cual se ha detectado una antigua masía. En la zona rural son típicas estas construcciones, destinadas antiguamente al apoyo de la agricultura. Esta masía se ha rehabilitado recientemente (2015), para destinarla a vivienda. No es la primera residencia del propietario, por lo que, la alquila por temporadas como casa rural, publicitándola, de este modo, en diferentes portales de Internet.

Sabemos, además que el último valor de compraventa del inmueble, total, fue de 215.000,00 €. Otros datos a tener en cuenta son:



Construcciones:

Masía rehabilitada en 2015, desarrollada en dos alturas de 200 m² cada una y piscina, del mismo año, de 25 m². La categoría constructiva es media en ambas construcciones. Además en la finca existe un cobertizo, en buen estado, de 100 m² en planta, abierto por sus cuatro lados y anclado al suelo mediante pilares metálicos y zapatas, construido en 1950 para dar sombra a los productos recolectados.

Superficie total de la finca: 2.000 m²

Valor catastral 2021 correspondiente a cultivos: 10,00€

Teniendo en cuenta los datos aportados, **¿Cuál es el valor catastral del inmueble en 2021?**



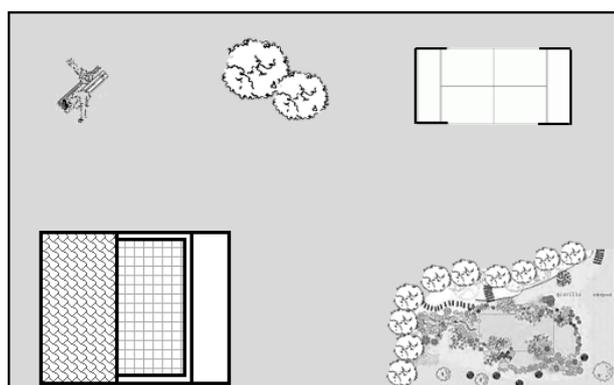
Problema 5.- Para caso curioso, aquella casa tan moderna,

Ubicada sobre una parcela de 1000 m² en el municipio de **Eglarest**, se levanta una vivienda de un bróker profesional. La edificación principal tiene como huella 100 m² (Planta de 10x10m) . Desarrollada en dos alturas más una buhardilla aprovechando el bajo techo, destinada a oficina para su ejercicio profesional. La parcela se ubica en la zona de valor U44 con urbanística RU-125.

Como características reseñables de la vivienda indicar que la mitad de la planta baja (destinada a salón, comedor, cocina) goza de doble altura, la buhardilla (de planta 5x10 m.) tiene una altura máxima útil de 3 m. justo en el acceso a la terraza chill-out y un voladizo decorativo que alcanza una medida de 2,5 m. desde la línea de fachada.

Como es lógico en este tipo de construcciones las calidades eran superiores a la media en todas sus estancias y su estado de conservación excelente. Dispone el inmueble de, además, una pista de pádel que en planta ocupa 50 m² y un estanque japonés con una lámina de agua de 30 m². Tanto la casa como los anejos fueron construidas en el año 2015.

Recordaba que la planta y sección de la parcela se representaban de la siguiente manera.



Detalle Planta de Parcela



Detalle Sección de Parcela

Teniendo en cuenta los datos aportados, **¿Cuál es el valor catastral del inmueble en 2021?**

NOTA: En 2015 el Ayuntamiento de Eglarest solicita la aplicación de coeficientes regulados en el artículo 32.2 TRLCI. El municipio cumple con los requisitos establecidos en dicho artículo. PVT 2005 → coef. art. 32.2. año 2016: 0,82

**Problema 6.-** Uno de mis trabajos más recientes,...

Este último año, 2021, he tenido el privilegio, debido a mi próxima jubilación, de ser el técnico redactor de la Ponencia Total de Valores del municipio de **Valinor** en la Gerencia *Ultimodestino*.

Como paso previo a la redacción de la Ponencia hemos realizado el oportuno estudio de mercado. Como ejemplo de dicho trabajo, nos centramos en una zona situada en la parte sur del municipio. La característica primordial de esta zona es su gran homogeneidad, teniendo más de un 90% de los inmuebles ubicados en ella las siguientes características:

Tipología	Spf. construida	Categoría	Antigüedad	EC/EV
0112	100	4	1980	N

Se pide determinar la jerarquía (R) de la zona de valor en estudio. Para ello, se facilita el siguiente listado de testigos ubicados en dicho ámbito:

Tipología	Spf. Const. (m ²)	Categoría	Antigüedad	EC/EV	Spf. Parcela (m ²)	Valor transmisión (€)	Valor transmisión (€/m ²)
0112	35	5	1983	N		70.000	2.000
0112	95	4	2000	N		120.000	1.263
0112	90	4	1975	N		98.000	1.089
0112	205	5	1975	1		133.045	649
0112	86	4	1978	N		96.750	1.125
0122	100	4	1990	N	70	150.000	1.500
0112	89	5	1981	N		90.000	1.011
0121	190	3	1990	N	420	220.000	1.158
0112	100	4	1996	N		110.000	1.100
0112	120	6	1900	N		99.000	825
0112	115	4	1969	1		105.500	917
0112	76	5	1980	N		89.000	1.171
0112	112	7	1977	D		57.000	509
0112	106	4	1930	1		110.000	1.038
0112	115	4	1999	N		115.000	1.000
0121	320	3	1991	N	650	250.000	781
0112	90	5	1980	N		97.500	1.083

NOTA: Los módulos básicos de repercusión del suelo y la construcción coordinados en este municipio para 2021 son MBR4 (450 €/m²) y MBC2 (700 €/m²). En este caso tomamos la cuantía de GB=1,25.



Problema 7.- *Cuánto tiempo empleado con los urbanizables!!!, ...*

En el municipio de **Eglarest** se sitúa la parcela con referencia catastral XXXXXXXX-YYYYYYY.

Se trata de una parcela encabalgada que tiene una parte A, que es un suelo urbanizable sectorizado (S_PL1), según el plan general aprobado en 2002, y una parte B que se encuentra fuera de la delimitación de suelo de naturaleza urbana.

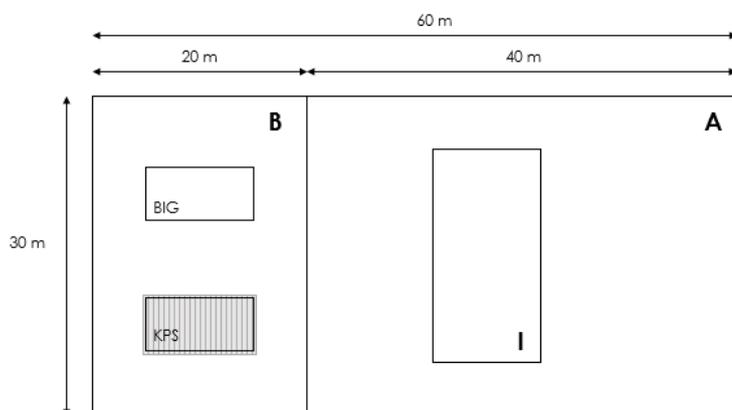
En la parte A existe una vivienda en planta baja de 200 m² construida en 1990 con una calidad constructiva sencilla y estado de conservación regular. En la parte B se ubican dos construcciones, ambas de 50 m² y construidas seis años después que la vivienda:

- una piscina descubierta de calidad media y estado de conservación normal.
- una nave destinada a almacenamiento agrario, también de calidad media y estado de conservación normal.

En el año 2012 se aprueba una modificación del planeamiento urbanístico que incluye la parte B de la parcela en el sector de suelo urbanizable S_PL2, que no dispone de ordenación detallada, y le asigna una edificabilidad bruta de 0,35 m²/m² y uso industrial. La modificación incluye la aprobación de las condiciones de ordenación pormenorizada para el sector S_PL1, cuya edificabilidad bruta es de 0,65 m²/m² y su uso es residencial.

En el año 2014 se lleva a cabo el procedimiento de regularización en el municipio y se detecta que se ha cubierto la piscina con una cubrición móvil. También se observa que se ha rehabilitado completamente la construcción principal, siendo asimilable su calidad constructiva a la categoría C.

El croquis de la parcela tras la regularización es el siguiente:



En el año 2015, la Gerencia inicia las actuaciones necesarias para adecuar la situación del municipio a la modificación legislativa del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario introducida por la Ley 13/2015. Los valores catastrales resultantes de los procedimientos se notifican en marzo de 2016.

El valor catastral 2021 de los cultivos de la parte B es de 1000 euros.

¿Cuál es el valor catastral del inmueble o inmuebles para el año 2021?

NOTA: En 2015 el Ayuntamiento de Eglarest solicita la aplicación de coeficientes regulados en el artículo 32.2 TRLCI. El municipio cumple con los requisitos establecidos en dicho artículo. PVT 2005 → coef. art. 32.2. año 2016: 0,82



Problema 8.- *El de la Casa Cueva de Gondolin ...*

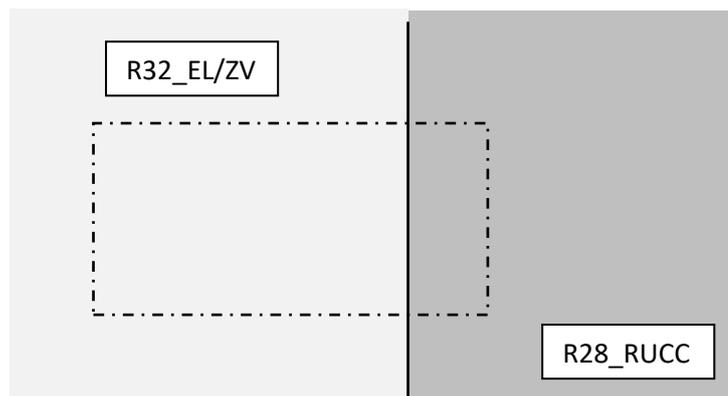
En el municipio de Gondolin, aprovechando un monte de piedra caliza, se encuentra una casa cueva de 90 m² de superficie desarrollada en una sola planta.

Dicha casa tiene una planta completamente rectangular (6x15 m), sobresaliendo 3 m de la pared del monte. (Tal y como se observa en la sección adjunta). La construcción original es del año 1986 pero aprovechando las ayudas al turismo en la comarca se realizó una reforma en el año 1999, con un coste del 30% sobre el coste a nuevo, siendo sus calidades similares a las de la media.

En la parte superior del monte se ubica el Parque del Mirador, propiedad municipal, situado en la zona R32 dentro de la Ponencia de valores de Gondolin, mientras que la vivienda tiene acceso a calle en la zona de valoración R28, tal y como se ve en la representación en planta.



Detalle Sección de Parcela



¿Cuál es el valor catastral del inmueble correspondiente a la vivienda para el año 2021?

...tras esta breve respiración, que parecieron cuatro largas horas, se calmó, había sido mucho el tiempo y el esfuerzo empleado pero en igual cuantía la satisfacción y el orgullo por el trabajo realizado. Zenón estaba en paz consigo mismo, así que esbozó una sonrisa y descorrió las cortinas...

ANEXO DATOS

Cuadro de coeficientes de actualización que la Ley de Presupuestos Generales del Estado establece para cada año (s/art. 32.1 TRLCI)

AÑO	1990/93	1994/96	1997	1998	1999	2000/09	2010	2011/21
Coeficiente	1,05	1,035	1,026	1,021	1,018	1,02	1,01	1,00

En el año 1991, el coeficiente indicado (1,05) se aplica a los valores catastrales resultantes, salvo para los bienes inmuebles de naturaleza rústica que se les aplica un coeficiente de actualización del 1,5. En el resto de años, se aplica el coeficiente anual correspondiente para todos los inmuebles.

Notas Comunes

En todos los ejercicios se supondrá, **salvo que específicamente en el enunciado o en los datos aportados se indiquen otra cosa**, que:

-En los municipios no se han aplicado los coeficientes de incremento o decremento del valor catastral, que la Ley de Presupuestos Generales del Estado puede determinar, a partir del año 2014, en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valor.

-El valor del Factor Localizador (FL) es 1,00

-El valor de Gastos y Beneficios de la promoción (GB) es 1,40.

Códigos empleados, válidos para todas las Ponencias del examen:

Z.val: Zona de valor. Pueden ser de tipo R o de tipo U.

Tipo R: Se definen los valores/importes de repercusión (€/m² const), para los usos que se indican.

Tipo U: Se definen los valores/importes unitarios (€/m² de suelo).

Tipo PR: Son valores/importes tipo R para suelos urbanizables.

Tipo PU: Son valores/importes tipo U para suelos urbanizables.

Z.verde: Zona verde

Equipam.: Equipamientos

VR Garajes: Valor de repercusión (€/m² const) aplicable a garajes y a trasteros o anejos sobre rasante.

Otros2: Valor de repercusión(€/m² const) aplicable a construcciones bajo rasantes o usos no contemplados.

Val.Uni: Valor unitario

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

Inicial: Valor unitario inicial (€/m² suelo), aplicable en sectores de suelo urbanizable.

UA: Coeficiente UA, aplicable en los suelos urbanos incluidos en un ámbito de ejecución o gestión, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento.

NU: Coeficiente NU, aplicable en suelos urbanos incluidos en un ámbito de ejecución o gestión, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización

Códigos en parámetros urbanísticos

Cl. Calificación : **UU.** Urbano Urbanizado **UG.** Urbanizable Programado **UI.** Urbana (Industrial) **UD.** Urbana Detalle **UA.** Unidad de Actuación **NU.** No Urbanizado

Zn. Zonificación : **RC.** Residencial Colectiva **RU.** Residencial Unifamiliar **IN.** Industrial **CM.** Comercial **OF.** Oficinas **TR.** Turístico **DP.** Deportivo **EQ.** Equipamiento **TN.** Transporte **VP.** Verde Público **VL.** Viales

Oc. Ocupación : **CI.** Cerr. Intens. **CS.** Cerr. Semi-int. **CX.** Cerr. Semi-ext. **CE.** Cerr. Extens. **AI.** Abiert. Intens. **AS.** Abiert. Semi-int. **AX.** Abiert. Semi-ext. **AE.** Abiert. Extens.

Or. Ordenación : **1.** Manzana Cerrada **2.** Abierta Colectiva Individual **3.** Abierta Unifamiliar

F.min. Fachada Mínima en cm. **Fon.** Fondo máximo en m. **Sup.m.** Superficie mínima en m² **N.pl.** Número máximo de plantas.

GERENCIA REGIONAL PRIMERDESTINO

EXTRACTO DE PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: *Rivendel*

Año Ponencia Total: 2002

POL	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe	VRB	Importe
001	Uno	6	364,81	7	30,65	1,3					
002	Dos	6	364,81	7	30,65	1,3					

DATOS VIA/TRAMO

Vía	Tramo	Ponencia	Denominación	Polígono	Urbanística	Coste Urb	Valor Unitario
44	01	2002	CALLE A	001	1		40,00
33	01	2002	CALLE B	001	2		50,00
55	01	2002	CALLE C	001	3		30,00

URBANÍSTICA

EDIFICABILIDADES									PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Urbanística	Viv.	Com.	Ofi.	Ind.	Tur.	Ot1	Ot2	Ot3	Fachada min.	Fondo	Spf Min	NPlantas Max
1	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170	10	300	2,00
2	1,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60	30	150	2,00
3	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60	20	100	2,00

NOTAS DE PONENCIA

Mun.	Ident	Tipo	Aprobación	Efectos	CMV	Normas	Situación	Publicación	BOE	Coef.Infraed
38	2002	T	2002	2003	2000	1993	Activa	28-06-2002	145	

Según esta ponencia, no son de aplicación los coeficientes correctores del valor de suelo A, B y E, de la norma 10 del RD 1020/93, siendo de aplicación el resto

GERENCIA TERRITORIAL DESTINOMEDIO

EXTRACTO DE PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: *Gondolin*

Año Ponencia Total: 2009

RELACIÓN DE POLÍGONOS

POL	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	VUB	Importe	VRB	Importe	Diseminado
001	UNO	1	700,00	2	1200,00	U44	77,00	R32	700,00	
002	DOS	2	650,00	3	800,00	U37	191,00	R28	933,00	

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN													REDUCCIÓN		
POL	ZVAL	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipamiento	G+B	V.Unit. Inc.	UA	NU
002	R32	700,00	700,00	700,00	450,00	700,00	54,00	360,50	0,00	500,75	650,50	1,3		0,60	0,80
002	R28	933,00	980,00	900,00	559,80	933,00	84,00	466,50	0,00	650,25	699,75	1,3		0,60	0,80
002	PR28	933,00	980,00	900,00	559,80	933,00	84,00	466,50	0,00	650,25	699,75	1,3	12,00		0,80

VALORES UNITARIOS							REDUCCIÓN	
POL	ZVAL	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	G+B	Inicial	UA	NU
001	U38	174,00	14,00	130,50	1,4		0,60	0,80
001	U42	108,00	13,00	81,00	1,4		0,60	0,80
001	U44	77,00	13,00	57,75	1,4		0,60	0,80

LISTADO DE URBANÍSTICAS

ZV.	EDIFICABILIDADES											PARAMETROS URBANÍSTICOS									
	URBANISTICA	Viv.	Com.	Ofi.	Ind.	Tur.	Ot1	Ot2	Ot3	Verde	Equip.	Denominación	Cl.	Zn.	Oc.	Or.	F.min.	Fon.	Sup.m.	N.pl.	N.pl.SI
R28	CA	0,80										CASCO	UU	RC	CS	1	900	12		2,0	
R28	RUCC	1,00										RES.1PL	UU	RU	CX	1	700	12	90	1,0	
R32	EL/ZV									0,02		EL/ZONAVERDE	UU	ZV	AE	2				1,0	
U38	IN-3000				1,00							IND.PARC. 3000	UU	IN	AX	2	1000	100	3000	2,0	
U42	RU-2500	0,30										ORD4.GRADO4	UU	RU	AX	3	1000	95	2500	2,0	
U44	RU-5000	0,20										ORD4.GRADO5	UU	RU	AX	3	1000	95	5000	2,0	

NOTAS DE PONENCIA

Mun.	Ident	Tipo	Aprobación	Efectos	CMV	Normas	Situación	Publicación	BOE	Coef.Infraed
26	2009	T	2009	2010	2007	1993	Activa	19-06-2009	144	Cons/Cons-teor < 0,30

-Según esta ponencia, **son de aplicación todos** los coeficientes correctores del valor de suelo de la norma 10 del RD 1020/93.

GERENCIA REGIONAL OTRODESTINO

EXTRACTO DE PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: *Eglarest*

Año Ponencia Total: 2005

RELACIÓN DE POLÍGONOS

POL	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	G+B	VUB	Importe	VRB	Importe
001	CASCO	5	475,00	4	210,00	1,3	U48	30,00	R52	90,00
002	DISEMINADO	5	475,00	4	210,00	1	U51	18,00	R52	90,00

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN													REDUCCIÓN		
POL	ZVAL	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipamiento	G+B	V.Unit. Inic	F	M
001	R42	255,00	255,00	255,00	150,00	255,00	40,00	40,00	0,00	25,5	191,25	1,3		0,60	0,80
001	R46	175,00	250,00	175,00	120,00	175,00	35,00	35,00	0,00	17,5	131,25	1,3		0,60	0,80
001	PR46	175,00	250,00	175,00	120,00	175,00	35,00	35,00	0,00	17,5	131,25	1,3	175,00		0,80

VALORES UNITARIOS								REDUCCIÓN	
POL	ZVAL	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	G+B	Inicial		F	M
001	U44	66,00	6,60	49,50	1,3			0,60	0,80
002	U51	18,00	1,80	13,50	1			0,60	0,80

LISTADO DE URBANÍSTICAS

ZV.	EDIFICABILIDADES											PARAMETROS URBANÍSTICOS									
	URBANISTICA	Viv.	Com.	Ofi.	Ind.	Tur.	Ot1	Ot2	Ot3	Verde	Equip	Denominación	Cl.	Zn.	Oc.	Or.	F.min	Fon.	Sup.m.	N.pl.	N.pl.SI
R46	CA	0,80										CASCO	UU	RC	CS	1	900	12		2,0	
R46	EL/ZV									0,02		EL/ZONAVERDE	UU	ZV	AE	2				1,0	
R46	SR/CT										0,20	SURB/EQUIPCENTTRANSF	UU	EQ	AX	2				2,0	
R42	ENS-V	0,75										RES.MULT2PL	UU	RC	AS	2	700	20	1200	4,0	
U44	RU-125	0,60										UNIFAM. PARCELAS 125	UU	RU	AI	3			125	2,0	
U51	DISEMINADO	1										ORD4.GRADO5	UU	RU	AX	3					

NOTAS DE PONENCIA

Mun.	Ident	Tipo	Aprobación	Efectos	CMV	Normas	Situación	Publicación	BOE	Coef.Infraed
47	2005	T	2005	2006	2005	1993	Activa	15-06-2005	144	Cons/Cons-teor < 0,30

-Según esta ponencia, **no son de aplicación** coeficientes correctores del valor de suelo de la norma 10 del RD 1020/93.

GERENCIA REGIONAL DESTINOMEDIO

EXTRACTO DE PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: *Gondolin*

Año Ponencia: Simplificado 2015 (art 30.2.c)

RELACIÓN DE POLÍGONOS

POL	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	VUB	Importe	VRB	Importe	Diseminado
S01	SIMPLIF UNO	2	650,00	3	800,00					

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES UNITARIOS						REDUCCIÓN	
ZVAL	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	G+B	Inicial	UA	NU
PS01					¿?		0,80

LISTADO DE URBANÍSTICAS

ZV.	EDIFICABILIDADES										PARAMETROS URBANÍSTICOS											
	URBANISTICA	Viv.	Com.	Ofi.	Ind.	Tur.	Ot1	Ot2	Ot3	Verde	Equip	Denominación	Cl.	Zn.	Oc.	Or.	F.min	Fon.	Sup.m.	N.pl.	N.pl.SI	
PS01	S01	0,60			0,60				0,60			URB.COMERCIAL	PP	CM	AE						1,0	

NOTAS DE PONENCIA

Mun.	Ident	Tipo	Aprobación	Efectos	CMV	Normas	Situación	Publicación	BOE	Coef.Infraed
26	5315	V		2015	2007	1993	Activa			Cons/Cons-teor < 0,10



ANEXOS.-SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL E INSPECCIÓN.-

EXTRACTO NORMATIVO.

Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

...

Artículo 1. Aprobación del Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo.

La valoración de los bienes que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c) del Texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, podrá realizarse mediante la aplicación de los siguientes Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo:

Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo Bruto (MEV)

Edificabilidades brutas m ² /m ² (€)	Grupo	Uso		
		Residencia	Industrial	Otros
		Euros/m ²	Euros/m ²	Euros/m ²
E < 0,35	1	16,83	8,41	8,41
	2	7,81	4,81	5,41
	3	4,21	2,40	3,61
	4	1,20	0,90	1,20
0,35 ≤ E < 0,45	1	18,63	8,41	8,41
	2	8,41	4,81	5,41
	3	4,81	2,40	3,61
	4	1,80	0,90	1,20
0,45 ≤ E < 0,55	1	27,05	14,42	8,41
	2	13,22	9,02	5,41
	3	7,81	5,41	3,61
	4	3,01	2,40	1,20
0,55 ≤ E < 0,65	1	36,06	14,42	8,41
	2	18,03	9,02	5,41
	3	12,02	5,41	3,61
	4	5,41	2,40	1,20
E ≥ 0,65	1	43,87	14,42	8,41
	2	22,84	9,02	5,41
	3	15,03	5,41	3,61
	4	7,21	2,40	1,20

Artículo 2. Adscripción de municipios al Cuadro de Módulos.

1. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, cada municipio se adscribirá a uno de los grupos del Cuadro de Módulos específicos de Valor unitario de suelo, atendiendo al Módulo de Valor M y al Módulo Básico de Construcción (MBC) conforme al que se elaboró la Ponencia de valores vigente, de acuerdo con la siguiente tabla:



Disposición por la que se aprueba el módulo de valor M	Grupo del cuadro de módulos específicos de valor unitario de suelo que corresponde de acuerdo con el MBC aplicado en el municipio			
	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4
O. M. de 13 de junio de 1983. O. M. de 31 de julio de 1985. O. M. de 6 de abril de 1988.	— — —	MBC1	MBC2 y MBC3	MBC4 y MBC5
O. M. de 28 de diciembre de 1989. R. D. 1020/1993, de 25 de junio. O. M. de 24 de enero de 1995. O. M. de 14 de octubre de 1998. O. M. de 18 de diciembre de 2000. Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril.	MBC1	MBC2 y MBC3	MBC4 y MBC5	MBC6 y MBC7

2. Cuando en un municipio resulte de aplicación más de un Módulo Básico de Construcción (MBC), por haberse delimitado en el mismo varias Áreas Económicas Homogéneas de Construcción, y siempre que dichos MBC estuvieran integrados en distintos grupos del cuadro anterior, se tomará el Módulo Básico de Construcción de mayor valor para la asignación de los Módulos Específicos del Valor Unitario de Suelo.

Artículo 3. *Coordinación de los valores de suelo.*

1. La coordinación de los valores de suelo resultantes de la aplicación de los módulos específicos que se establecen en el artículo 1 de la presente orden con los valores catastrales de los restantes bienes inmuebles del municipio se garantizará mediante la aplicación a dichos módulos del coeficiente de coordinación que corresponda, de entre los establecidos en el apartado 2 siguiente, de los coeficientes de actualización contenidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado que resulten de aplicación y del coeficiente RM, de referencia al mercado. El coeficiente de referencia al mercado se aplicará conforme a lo establecido en la disposición segunda de la Orden de 14 de octubre de 1998.
2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se establecen, en función del Módulo de Valor M conforme al que se haya aprobado la Ponencia de valores del municipio, los siguientes coeficientes de coordinación:

Disposición por la que se aprueba el módulo de valor M	Coefficiente de coordinación
OM de 13 de junio de 1983	0,35
OM de 31 de julio de 1985	0,35
OM de 6 de abril de 1988	0,50
OM de 28 de diciembre de 1989	0,65
RD 1020/1993, de 25 de junio	0,65
OM de 24 de enero de 1995	0,85
OM de 14 de octubre de 1998	1,00
OM de 18 de diciembre de 2000	1,10
Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril	1,35

Artículo 4. *Módulos aplicables a la valoración del suelo rústico ocupado por construcciones.*

1. El suelo ocupado por las construcciones a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario se valorará por aplicación del valor de suelo correspondiente a la superficie ocupada por dichas construcciones.



2. Dicho valor unitario, expresado en euros por metro cuadrado de suelo, se calculará mediante la aplicación de los coeficientes incluidos en el cuadro siguiente al Módulo Básico de Repercusión (MBR) correspondiente, según la tipología de las construcciones existentes:

Tipología de la construcción	Coeficiente a aplicar sobre el MBR municipal						
	MBR 1	MBR 2	MBR 3	MBR 4	MBR 5	MBR 6	MBR 7
Residencial en edificaciones de categorías 1 y 2	0,138	0,140	0,152	0,187	0,220	0,277	0,400
Residencial en edificaciones de resto de categorías	0,052	0,053	0,057	0,070	0,083	0,104	0,150
Terciario, dotacional y equipamientos	0,052	0,053	0,057	0,070	0,083	0,104	0,150
Industrial y almacén no agrario	0,035	0,035	0,038	0,047	0,055	0,069	0,100
Deportivo	0,017	0,018	0,019	0,023	0,028	0,035	0,050

Tipología de la construcción	Coeficiente a aplicar sobre el MBR 7
Agrícola, ganadero o forestal indispensable para el desarrollo de la explotación	0,100
Extensiva	0,015

3. La tipificación y categorización de las tipologías constructivas a que se refiere este artículo se llevará a cabo de acuerdo con los criterios previstos en la normativa catastral vigente, en especial, los recogidos en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, cuando en una parcela o inmueble existan varias construcciones independientes con tipologías diferentes, se asignarán los valores unitarios de suelo que correspondan a cada una de ellas. En caso de coexistencia de varias tipologías en la misma construcción, el valor unitario se calculará según la proporción de las superficies de cada una de las tipologías.

Artículo 5. Especialidades de determinadas tipologías constructivas.

1. El módulo aplicable a los inmuebles cuya tipología sea residencial, terciaria, dotacional, de equipamientos, industrial, así como de deportes, será el MBR correspondiente al municipio, según la Ponencia de valores catastrales urbanos vigente. Si se hubiera fijado más de un MBR para el mismo municipio, se tomará el menor de ellos.
2. El módulo aplicable a los inmuebles cuya tipología sea agrícola, ganadera y forestal, así como a los inmuebles de tipologías extensivas, será el MBR7, con independencia del área económica homogénea en que se encuentre clasificado el municipio a efectos de la valoración catastral de los inmuebles urbanos.
Se entenderán como tipologías extensivas las destinadas a construcciones tales como plantas desaladoras, potabilizadoras y depuradoras, pistas de esquí, aeródromos, plantas de tratamiento de residuos, vertederos, canteras y minas a cielo abierto, piscifactorías, balsas de riego, embalses y presas que no tengan la consideración de bienes inmuebles de características especiales, así como las restantes construcciones que, por su superficie y vinculación funcional, sean de similares características.
3. Esta orden se aplicará, así mismo, a los inmuebles dedicados a campos de golf y campings, siempre que no dispongan de las condiciones a que se refiere el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones para ser considerados bienes urbanos. El coeficiente aplicable en este caso será el correspondiente a la tipología deportiva.



Disposición adicional única. Inaplicabilidad del Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo.

La valoración de los inmuebles no podrá realizarse conforme a lo establecido en el artículo 1 de esta orden cuando, de su aplicación, resulte un valor por metro cuadrado superior al menor valor unitario establecido por la Ponencia de valores del municipio para el suelo urbano no urbanizado del mismo uso, exceptuándose el destinado a zonas verdes. En tales supuestos, la valoración del inmueble deberá realizarse, según corresponda, conforme a los procedimientos de valoración colectiva de carácter general o parcial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.3.a) y b) del Texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas la Orden de 5 de julio de 2000 por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el apartado tercero del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, excepto en lo que afecta a la aplicación de su disposición transitoria única, así como la Orden HAC/234/2002, de 5 de febrero, de modificación de la Orden de 5 de julio de 2000.

...

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.

...

Instrucción tercera. Cuadro de jerarquía de valores de suelo.

VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO									
JERARQUÍAS DE REPERCUSIÓN DE SUELO									
Amplitud del MBR									
7	6	5	4	3	2	1	JERARQUÍA	IMPORTE VALOR REPERCUSIÓN	GB
						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
				3	2	1	R10	1.730	1,40
				3	2	1	R11	1.530	1,40
				3	2	1	R12	1.350	1,40
				3	2	1	R13	1.190	1,40
				3	2	1	R14	1.050	1,40
				3	2	1	R15	930	1,40
				3	2	1	R16	820	1,35
				3	2	1	R17	720	1,35
				3	2	1	R18	630	1,30
				3	2	1	R19	550	1,30
				3	2	1	R20	480	1,25
				3	2	1	R21	415	1,25
				3	2	1	R22	355	1,20
				3	2	1	R23	300	1,20
				3	2	1	R24	250	1,20
				3	2	1	R25	205	1,20
				3	2	1	R26	165	1,15
				3	2	1	R27	130	1,15
				3	2	1	R28	100	1,10
				3	2	1	R29	75	1,10
				3	2	1	R30	54	1,05
				3	2	1	R31	37	1,05
				3	2	1	R32	24	1,00
				3	2	1	R33	14	1,00
				3	2	1	R34	8	1,00



Ministerio de Hacienda

Pruebas selectivas para ingreso en el Cuerpo de Arquitectos Técnicos al servicio de la Hacienda Pública (Resolución de 8 de septiembre de 2020, de la Subsecretaría)

...

Circular 01.04/09/P, de 19 de enero, de actualización de la circular 12.04/04, sobre Ponencias de Valores, para el año 2009.

...

Instrucción quinta. Asignación de la jerarquía de valores a nivel municipal y de polígono.

Para las ponencias totales que se redacten para ser aprobadas en el ejercicio 2009 a que se refiere la Instrucción Primera se modifica el cuadro en el que se asigna una determinada categoría de zona de valor a cada uno de los MBR, quedando tal como sigue:

MBR	Categoría de Zona de Valor	Valor de Repercusión (€/m2)
MBR-1	R17	1.700,00
MBR-2	R24	1.200,00
MBR-3	R30	800,00
MBR-4	R37	450,00
MBR-5	R46	210,00
MBR-6	R52	100,00
MBR-7	R58	37,80

...