



Madrid, 25 de junio de 2025

## **TERCER EJERCICIO**

### **SUPUESTO 1**

Desde el 20 de enero de 2020 el señor García es propietario y titular catastral de una vivienda en Alicante, que constituye su vivienda habitual y que tiene un valor catastral de 270.000 €. Además, es propietario de un solar urbano en el municipio de Valencia.

El 1 de marzo de 2022 decide comenzar las obras correspondientes para construir una vivienda unifamiliar en el solar, a efectos de trasladar allí, a la finalización de las mismas, su vivienda habitual. Para ello encarga un proyecto de obra a un arquitecto colegiado, y tras obtener la correspondiente licencia municipal de obras, inicia estas encargando la dirección de las mismas a un arquitecto técnico colegiado. Las obras finalizan el 3 de noviembre de 2023, y tras recibir el certificado final de obras visado por los respectivos colegios profesionales de arquitectos y arquitectos técnicos, obtiene la licencia municipal de primera ocupación, otorga la correspondiente escritura de obra nueva ante un notario de Alicante, y presenta la misma, a efectos de su inscripción, en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria número 2 de Valencia.

El señor García tiene dudas sobre cómo se debe incorporar la vivienda unifamiliar al Catastro y consulta al arquitecto que ha realizado el proyecto de obra. Este le indica que, en todo caso, debe presentar una declaración ante el Catastro.

Por otra parte, al trasladarse el señor García de vivienda habitual decide vender el inmueble ubicado en Alicante, que es adquirido por la señora Martínez mediante escritura autorizada ante notario el 6 de junio de 2024. También tiene dudas sobre cómo incorporar el cambio de titularidad ante el Catastro, si debe ser la señora Martínez o él quien inicie ante el Catastro el procedimiento para el cambio de titularidad.



Además, en 2024 se lleva a cabo un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el municipio de Valencia. El señor García recibe una carta de clave concertada de Catastro en fecha 4 de septiembre de 2024 que le indica que puede descargar el acuerdo resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general hasta el 1 de octubre de 2024 con la clave que se incluye en la carta. No obstante, el señor García no descarga la notificación en ese plazo y la recibe por vía postal. El 2 de noviembre de 2024 a las 14:00 h el cartero realiza un primer intento, pero el señor García se encuentra ausente en su domicilio. El 4 de noviembre de 2024 el cartero realiza un segundo intento a las 18:00 h y le hace entrega de la notificación, donde figura que el valor catastral de la vivienda unifamiliar es de 1.920.000 €. El señor García tiene la duda de si se trata del mismo documento que habría obtenido haciendo uso de la carta de clave concertada de Catastro y prueba en la sede electrónica del Catastro (SEC) a obtener la notificación el 5 de noviembre de 2024, comprobando que, a pesar de haberse pasado el plazo indicado en la misma, puede descargarse el documento, resultando ser el mismo que el recibido vía postal.

**Se plantean las siguientes cuestiones:**

**1.- ¿Mediante qué procedimiento o procedimientos se podría incorporar la vivienda unifamiliar en el Catastro? ¿Es correcta la información facilitada por el arquitecto redactor del proyecto?**

**Razone y justifique normativamente su respuesta.**

**2.- ¿Mediante qué procedimiento o procedimientos se podría incorporar en el Catastro el cambio de dominio de la vivienda ubicada en Alicante que vende a la señora Martínez? ¿Quién debería iniciar el procedimiento o procedimientos?**

**Razone y justifique normativamente su respuesta.**



**3.- Una vez tramitado el correspondiente procedimiento de cambio de dominio, respecto del inmueble situado en Alicante, la señora Martínez ha recibido una carta de clave concertada de Catastro para poder descargar en la sede electrónica del Catastro el acuerdo resultante de esta alteración catastral, que le indica que puede descargar el acuerdo hasta el 20 de septiembre de 2024. La señora Martínez decide no acceder a la notificación haciendo uso de la clave concertada y esperar a que se le notifique por vía postal. El cartero, tras dos intentos de entrega, no logra entregarle la notificación en su domicilio. La señora Martínez tampoco acude a recogerla a la oficina de Correos. Finalmente, la notificación va a edicto publicado en el BOE en fecha 25 de noviembre de 2024.**

**¿Qué plazo tendría la señora Martínez para comparecer presencialmente en la Gerencia y obtener su notificación?**

**La Señora Martínez no comparece en plazo en la Gerencia, tras la publicación del edicto en el BOE, no obstante, accede a la notificación a través de la sede electrónica del Catastro con su certificado electrónico emitido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre el día 1 de diciembre de 2024 (domingo). Tras leer el acuerdo notificado, no está de conforme con el mismo ya que se han incorporado como titulares del inmueble al 50 % de propiedad a su marido y a ella, cuando ha adquirido el 100 % de la titularidad la señora Martínez con carácter privativo.**

**¿Qué fecha de efectos tendría el acuerdo de alteración catastral?**

**¿Qué procedimiento o procedimientos podría iniciar la Señora Martínez para manifestar su desacuerdo? ¿Hasta qué día tiene para presentarlos y ante qué órganos?**

**Razone y justifique normativamente sus respuestas.**



**4.- Respecto al inmueble ubicado en Valencia objeto del procedimiento de valoración colectiva de carácter general.**

**¿Cuál sería la fecha de efectos del acuerdo recibido?**

**En el supuesto de que el señor García no estuviera conforme con dicho acuerdo resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general.**

**¿Qué procedimiento o procedimientos podría iniciar, qué plazo tiene para presentarlo y ante qué órgano?**

**Razone y justifique normativamente su respuesta.**

**5.- Por otra parte, en 2025 el señor García ha adquirido una segunda residencia en Santander y ha presentado una declaración, aún no ha recibido la carta de clave concertada de Catastro para poder descargar en la sede electrónica del Catastro el acuerdo resultante de esta alteración catastral.**

**¿Podría acceder en la sede electrónica del Catastro al acuerdo resultante de la declaración presentada respecto del inmueble ubicado en Santander con la clave que recibió en la carta de clave concertada de Catastro en fecha 4 de septiembre de 2024, relativa al inmueble afectado por el procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el municipio de Valencia del que también es titular catastral?**

**Razone y justifique normativamente su respuesta.**



## **SUPUESTO 2**

El Ayuntamiento de Torrevieja (Alicante) dispone de un PIC que lleva en funcionamiento desde diciembre de 2019. Este PIC únicamente presta los servicios de las letras a), b), c) y d) del apartado segundo de la Resolución de 15 de enero de 2019, de la Dirección General del Catastro por la que se aprueba el régimen de establecimiento y funcionamiento de los Puntos de Información Catastral, modificada por la Resolución de 19 de diciembre de 2023.

Dicho Ayuntamiento decide que, debido a la gran demanda de información que recibieron el pasado año, es buen momento para ampliar los servicios que presta el PIC, de manera que su intención es incorporar los servicios de las letras e) y f) de dicha Resolución.

**1.- Indique y justifique normativamente las acciones que debe realizar el Ayuntamiento de Torrevieja para poder incorporar los nuevos servicios mencionados.**

El 20 de marzo de 2025, D. Pedro Ponce Zafra acude a este PIC y solicita la siguiente información:

- Certificado descriptivo y gráfico con colindantes de la parcela 20 del polígono 132, ubicada en el municipio de San Pedro del Pinatar (Murcia), de la que es titular catastral la sociedad Sun&Beach Homes S.L.
- Certificación de la referencia catastral de la parcela 15 del polígono 47, ubicada en el término municipal de Orihuela (Alicante), de la que es arrendataria la sociedad Sun&Beach Homes S.L.

Con el objetivo de conseguir los certificados, aporta, además de su propio DNI, la siguiente documentación:



- Autorización para solicitar dichos certificados, manuscrita en un folio, y firmada por Dña. Alejandra Clifton, representante legal de la sociedad Sun&Beach Homes S.L, establecida en España.
- Poder Notarial y copia del mismo por el que Dña. Alejandra Clifton es designada representante legal de dicha sociedad.
- Copia del DNI de Dña. Alejandra Clifton.

Suponiendo que el citado Ayuntamiento ha sido autorizado a incorporar en su PIC los nuevos servicios referidos anteriormente, el funcionario que lo atiende proporciona a D. Pedro los certificados que requiere y le informa de que, dado que este PIC tiene establecida una tasa, denominada tasa de acreditación catastral por la emisión de certificados, deberá pagar dicha tasa como contraprestación económica por los servicios prestados.

**2.- ¿Ha sido correcta la actuación del funcionario que atiende el PIC? Justifique normativamente su respuesta.**

Puesto que D. Pedro quedó contento con el trato recibido en el PIC, decide acudir de nuevo al día siguiente a solicitar la siguiente información:

- Certificado histórico de superficie de la parcela 2 del polígono 33 situado en el municipio de Rubiales (Teruel) del cual D. Pedro fue titular catastral hace 10 años.
- Consulta del valor de referencia del bien inmueble con referencia catastral 9863433YH1896S0007JD situado en el municipio de Alcoy (Alicante). El funcionario comprueba que el titular catastral que consta es D. Gregorio Ponce Andreu, padre de D. Pedro, fallecido en septiembre de 2023.

En esta ocasión, la única documentación que lleva consigo es su propio DNI.



**3.- ¿Deberá facilitarle el PIC la información que solicita? Fundamente normativamente su respuesta.**

Una vez que ha salido del Ayuntamiento, y pensando en todos inmuebles que su padre le dejó en herencia, D. Pedro recuerda de que D. Gregorio tuvo, hace mucho tiempo, un pleito con un vecino del pueblo. Este vecino era propietario de una de las parcelas rústicas colindantes con la de su padre. A Don Pedro le gustaría saber el nombre de aquel vecino, ya que era pequeño cuando este falleció, hace más de 35 años, y no lo recuerda.

Como no puede volver al PIC, pues su cita fue la última del día, decide aprovechar un viaje que tiene previsto a Alicante al día siguiente para acudir a la Gerencia del Catastro y allí realizar una solicitud de acceso al dato de titularidad, referida a aquella época, de dicho bien inmueble colindante con el de su padre. Basará su solicitud en el supuesto de interés legítimo y directo del artículo 53.1 c) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y, esta vez, llevará consigo toda la documentación necesaria para acreditar su condición de heredero, pues sabe que su padre sigue figurando como titular catastral de su parcela.

**4.- Suponiendo que la Gerencia dispone de estos datos, ¿cómo deberá actuar esta en relación con la solicitud de información de titularidad que realizará D. Pedro? Justifique normativamente su respuesta.**

Además, en su visita a la Gerencia del Catastro de Alicante, D. Pedro Ponce Zafra presenta un escrito en el que quiere conocer los detalles de un expediente que presentó su padre, el Sr. Ponce Andreu, en junio de 2022. En el citado expediente se produjo una rectificación de la titularidad catastral de la parcela 990 del polígono 99 del municipio de Altea (Alicante), al considerar que no era titular catastral de esa parcela.

D. Pedro Ponce Zafra alude en su escrito que, como heredero, y al afectarle en sus intereses sucesorios, quiere acceder a la documentación obrante de ese expediente por considerar que su padre sí era titular catastral de esa parcela.

**5.- ¿Cómo ha de actuar la Gerencia? Razone la respuesta.**



Aprovecha D. Pedro Ponce Zafra y en la cita en la Gerencia solicita un certificado catastral descriptivo y gráfico de la parcela 328 del polígono 23 del municipio de Altea, de la que consta como titular catastral.

**6.- ¿Cómo ha de actuar la Gerencia? Razone la respuesta**

Tras la tramitación del certificado descriptivo y gráfico el Sr. Ponce Zafra se da cuenta de que hay error en la superficie de la parcela, ya que considera que son más metros cuadrados de los que figuran en la base de datos catastral y presenta un recurso de alzada a fin de corregir ese certificado catastral.

**7.- ¿Cómo ha de actuar la Gerencia? Razone la respuesta**



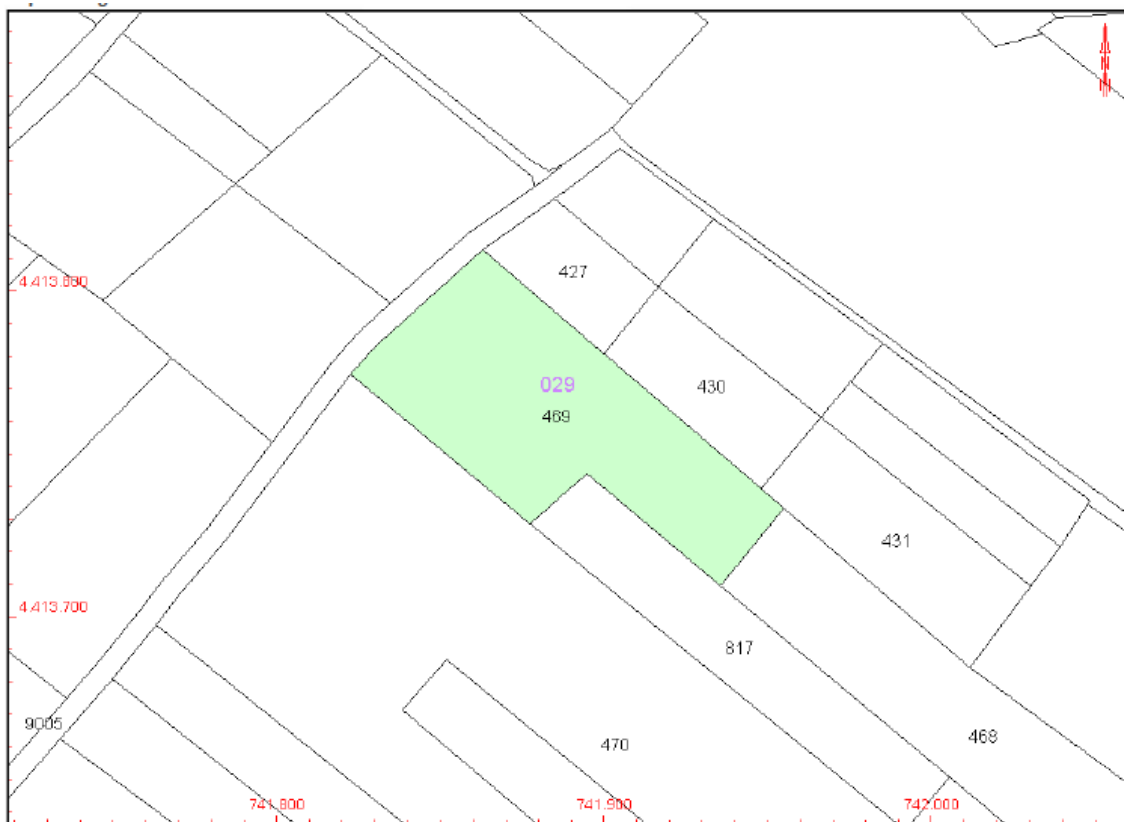


### **SUPUESTO 3**

D. Javier y D. Jesús Sánchez del Amo, hermanos, son copropietarios de una parcela rústica situada en el paraje de La Rambleta, en el término municipal de Nules (Castellón) cuya referencia catastral es 12082A02900469 (parcela 469 del polígono 29) y que tiene una superficie de 5.613 m<sup>2</sup>.

La propiedad de la parcela les proviene de la herencia de su padre, fallecido hace cinco años. Actualmente, la finca figura en el Catastro a nombre de “Herederos de Sánchez del Amo” y no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.

En las siguientes figuras, se presenta el plano catastral, donde la parcela aparece resaltada en verde, así como la superposición sobre la ortofotografía, en la que está delimitada en azul. Además, en esta última se ha marcado en rojo, el muro que separa dicha parcela de la 427, 430 y 431, al cual se hace referencia a continuación:





Los interesados desean regularizar la situación registral y catastral de la finca, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

- En la linde con las parcelas catastrales 427, 430 y 431 existe un muro antiguo, claramente visible en la ortofotografía (marcado con una línea discontinua roja), que ha delimitado históricamente dichas parcelas de manera pacífica y ha sido reconocido por los propietarios como límite de sus respectivas propiedades.
- Las parcelas 427 y 430 se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad y coordinadas con el Catastro. La parcela 431 no se encuentra inscrita en dicho registro.
- El resto de los linderos de la parcela de los hermanos Sánchez se consideran correctos y no presentan conflicto.
- Los Hermanos Sánchez desean segregar la parcela original en dos nuevas parcelas, de superficies 2.806 m<sup>2</sup> y 2.807 m<sup>2</sup>, respectivamente, de forma que la nueva linde entre ambas sea paralela al camino existente. La unidad mínima de cultivo aplicable a la parcela de los hermanos Sánchez es de 2.500 m<sup>2</sup>.



- El objetivo final es corregir la discrepancia en el linde con las parcelas 427, 430 y 431, inscribir la segregación en el Catastro, inmatricular las parcelas segregadas en el Registro de la Propiedad y coordinarlas gráficamente con el Catastro.

Se pide que se responda de forma ordenada y justificada normativamente a las siguientes cuestiones:

- 1.- ¿Qué procedimiento o procedimientos se deben iniciar ante la Gerencia de Castellón y ante el Registro de la Propiedad para conseguir el objetivo final indicado? En caso de considerar que son varios los procedimientos posibles, explique todos ellos e indique cual sería, según su criterio, el más recomendable.**
- 2.- ¿Quién podría iniciar este procedimiento o procedimientos?**
- 3.- ¿Qué documentación técnica y jurídica debe aportarse en dicho procedimiento o procedimientos?**
- 4.- En el caso de que la unidad mínima de cultivo aplicable a la parcela de los hermanos Sánchez fuera de 3.000 m<sup>2</sup>. ¿Qué actuaciones debería hacer la Gerencia de cara a la posible segregación de la misma?**



#### **SUPUESTO 4**

El 15 de junio de 2021 se ha publicado en la Sede electrónica de Catastro el acuerdo de aprobación de la Ponencia de Valores que da inicio a un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el municipio X de 684.304 habitantes. Se adjuntan como ANEXO I los principales parámetros de dicha ponencia.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio X se aprueba y publica íntegramente en Boletín de la Comunidad Autónoma en el año 2019, por lo que la Ponencia se redacta considerando los parámetros y determinaciones del mismo.

Los módulos básicos aprobados para el municipio, conforme a los que se redacta la ponencia de valores total fueron:

$$\text{MBR2}= 1200€/m^2 \quad \text{MBC1}=810€/m^2$$

En el municipio X se localizan los inmuebles que presentan las siguientes características:

#### **INMUEBLE A**

En el municipio se localiza el inmueble A, que se trata de un suelo de 787 m<sup>2</sup> clasificado como suelo urbano conforme al planeamiento urbanístico vigente. En la Ponencia de Valores este suelo se representa en el polígono 003 y le es de aplicación la zona de valor R14. Los datos urbanísticos del PGOU son:

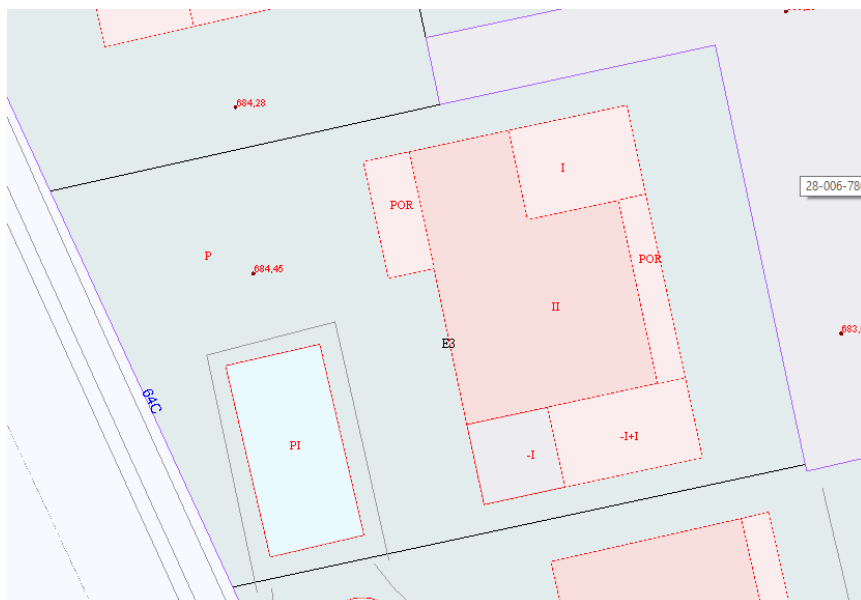
- Fachada mínima: 10m
- Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>
- Uso residencial
- Edificabilidad: 0,85m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Sobre la parcela se encuentra una vivienda unifamiliar aislada con una superficie construida total de 470 m<sup>2</sup>, que consta de dos plantas, una sobre rasante y otra bajo rasante, categoría 2. También se incluye una piscina descubierta con una categoría 4. La obra se finalizó en 1983 y presenta un estado de conservación normal.



La Ponencia de Valores anterior se aprobó para el municipio X en el año 2011, resultando un valor catastral revisado de 312.000,98 €. La base liquidable del año 2011 fue de 125.102,18 €.

Téngase en cuenta que, para las ponencias de valores aprobadas entre los años 2010 y 2020, los valores catastrales quedaron excluidos de la actualización establecida en la Leyes de Presupuestos Generales.



### **CUADRO DE SUPERFICIES DEL INMUEBLE A**

| SUPERFICIES (m2) |  |     |
|------------------|--|-----|
| SUELO PARCELA    |  | 787 |
| CONSTRUCCION     |  | 470 |
| PLANTA BAJA      |  | 229 |
| VIVIENDA         |  | 198 |
| PORCHE           |  | 31  |
| PLANTA PRIMERA   |  | 133 |
| VIVIENDA         |  | 133 |
| PLANTA SÓTANO    |  | 53  |
| GARAJE           |  | 33  |
| ALMACEN          |  | 20  |
| PISCINA          |  | 55  |



**Se solicita, justificando las decisiones adoptadas para su determinación:**

**1.1.- Calcule el valor catastral resultante del primer año de efectos del PVCCG realizado en el año 2021. Indique la fecha de efectos catastrales del referido procedimiento.**

**1.2.- Calcule la base liquidable a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmueble (IBI) del primer ejercicio de efectos del PVCCG realizado en el año 2021**

**1.3.- Calcule el valor catastral resultante, en el supuesto de que en el año de aprobación de la Ponencia de Valores el suelo fuera vacante.**

**1.4.- Calcule el Valor de referencia del inmueble A para el ejercicio 2025 conforme con los parámetros del ANEXO II.**

Nota: el Tribunal tiene a disposición del opositor, por si no dispone de ella, la Resolución de 23 de octubre de 2024, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2025.

**1.5.- El señor R adquiere el inmueble A en una subasta judicial en mayo de 2025 por un importe de 1.600.000€ ¿Cuál será la base imponible por la que el sujeto pasivo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales debiera tributar conforme a Ley? Si no está de acuerdo con el valor de referencia del inmueble A, ¿cómo puede impugnarlo?**

## **INMUEBLE B**

En el municipio X se ubica un suelo vacante de 10.000 m<sup>2</sup> incluido en el sector URN1 del PGOU, clasificado en su totalidad como suelo urbanizable sectorizado bruto sin reparcelación ni urbanización.

La zona de valor recogida en el documento de Ponencia de Valores para este inmueble es la PR14. En el momento de aprobación de la Ponencia de valores, no se ha aprobado el



planeamiento de desarrollo del Sector URN1. El 12 de septiembre de 2021 se le notifica al titular un valor catastral resultante del PVCCG.

En febrero de 2022 se aprueba el proyecto de reparcelación del sector mencionado, correspondiendo al señor R una parcela de uso industrial de 600 m<sup>2</sup> de superficie con una edificabilidad de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En febrero de 2023 terminan las obras de urbanización del sector y en septiembre de 2023 se certifica el final de obra de una nave industrial construida sobre la parcela. La nave consta de una planta destinada a almacenamiento con una superficie construida de 300 m<sup>2</sup>, con categoría 5 y estado de conservación normal.

La Gerencia incorpora la construcción a través de la comunicación del Ayuntamiento conforme al artículo 14.1 b) del Real Decreto Legislativo 1/2004, transcurridos 6 meses después de haberse finalizado la construcción.

**Considerando las alteraciones descritas y justificando las decisiones adoptadas para su determinación, se pide conforme a las diferentes actuaciones:**

**2.1- Calcule el valor catastral a 1 de enero de 2022. Especifique la naturaleza del bien inmueble a efectos catastrales.**

**2.2- Calcule el valor catastral a 1 de enero de 2023 de la parcela asignada al señor R. Especifique la naturaleza del bien inmueble a efectos catastrales.**

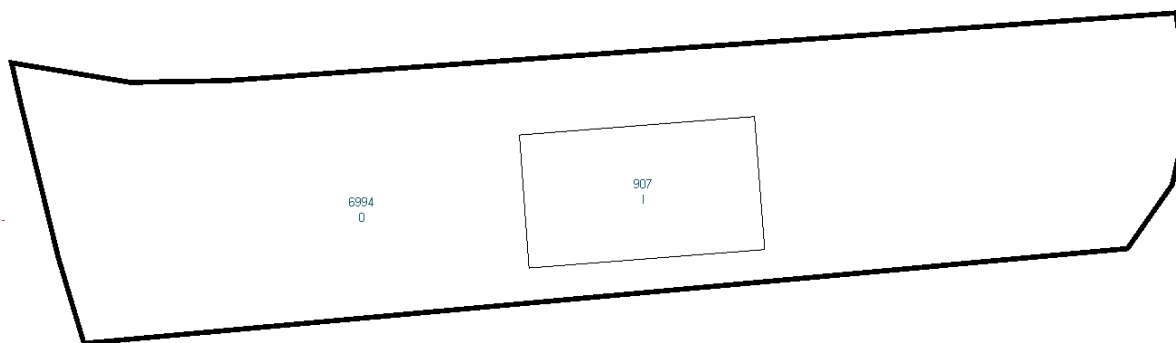
**2.3- Calcule el valor catastral a 1 de enero de 2024 de la parcela asignada al señor R. Especifique la naturaleza del bien inmueble a efectos catastrales.**

**2.4- Indique qué tipo de documentación se debería haber incorporado con la comunicación de la alteración por parte del Ayuntamiento. En su caso, describir qué actuaciones podría haber iniciado la Gerencia si el Ayuntamiento no hubiera comunicado la alteración.**



## INMUEBLE C

En el municipio X se encuentra una parcela con una superficie de 7.902 m<sup>2</sup> dedicada a pinar maderable con intensidad productiva 2 correspondiéndole un tipo evaluatorio de 23,769978 €/ha que el planeamiento urbanístico califica como suelo no urbanizable, quedando la misma fuera de la delimitación de suelo de naturaleza urbana de la Ponencia aprobada en 2021.



En el año 2023 se aprueba una modificación de planeamiento que incluye la parcela en sector SP1-3 de suelo urbanizable sin ordenación detallada con una edificabilidad bruta de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y uso industrial predominante.





En el año 2023 la Gerencia realiza un Procedimiento simplificado de valoración colectiva para adecuar la valoración a las nuevas circunstancias del inmueble a la modificación legislativa introducida por la Ley 13/2015.

La Gerencia detecta que sobre la parcela se halla construida una construcción indispensable, consistente en una granja destinada a la explotación agrícola de una planta y de superficie construida de 907 m<sup>2</sup>, con tipología 0.2.1.3, categoría 8 y estado de conservación normal; con lo que procede a regularizar la situación. Según el certificado final de obra la construcción finalizó en el año 2010. Los valores catastrales del Procedimiento Simplificado se notifican a los titulares en mayo de 2024.

El módulo básico coordinado y asignado al municipio X por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria fue MBR7= 37,80€/m<sup>2</sup>

**Se solicita justificando las decisiones adoptadas para su determinación:**

**3.1- Calcule el valor catastral del inmueble C para el año 2025. Especifique la naturaleza del bien inmueble a efectos catastrales.**

**Se deberán entregar los cálculos realizados para la determinación de los valores solicitados, justificando los criterios aplicados para la resolución de todos los puntos. Se cumplimentará la hoja de resultados adjunta, con la respuesta solicitada a cada uno de los puntos.**



## ANEXO I. DATOS DE LA PONENCIA TOTAL PUBLICADA EN EL AÑO 2021

### ZONAS DE VALOR

#### VALORES DE REPERCUSIÓN (€/m<sup>2</sup>)

| Z. VALOR | VIVIENDA | COMERCIAL | OFICINA | INDUSTRIAL | TURISTICO | GARAJE/TRASTEROS/AN<br>EJOS | OTROS 2 | Z. VERDE | EQUIPAMIENTO | V.UNITARIO<br>INICIAL | COEF. UA(*) | COEF NU(*) |
|----------|----------|-----------|---------|------------|-----------|-----------------------------|---------|----------|--------------|-----------------------|-------------|------------|
| PR14     | 1050     | 1050      | 1050    | 1050       | 1050      | 315                         | 367,5   | 367,5    | 367,5        | 120                   |             | 0.8        |
| R14      | 1050     | 1050      | 1050    | 1050       | 1050      | 315                         | 367,5   | 367,5    | 367,5        |                       | 0.6         | 0.8        |
| R32      |          |           |         |            |           | 315                         |         |          |              |                       | 0.6         | 0.8        |
| R21      | 415      | 415       | 415     | 415        | 415       | 124,5                       |         |          |              |                       | 0.6         | 0.8        |

#### VALORES UNITARIOS (€/m<sup>2</sup>)

| Z. VALOR | VIVIENDA | COMERCIAL | OFICINA | INDUSTRIAL | TURISTICO | GARAJE/TRASTE<br>ROS/ANEJOS | OTROS 2 | Z. VERDE | EQUIPAMIENTO | V.UNITARIO | COEF. UA(*) | COEF NU(*) |
|----------|----------|-----------|---------|------------|-----------|-----------------------------|---------|----------|--------------|------------|-------------|------------|
| U16      |          |           |         |            |           |                             |         |          |              | 790        | 0,6         | 0.8        |

(\*) Coeficientes aplicables para la valoración de suelo pendiente de desarrollo

### POLIGONOS (€/m<sup>2</sup>)

| DENOMINACION                   | MBC | MBR  | GB  | VRB(€/m <sup>2</sup> ) | VUB(€/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------|-----|------|-----|------------------------|------------------------|
| 001 CASCO                      | 810 | 1200 | 1,4 | R14 1050               |                        |
| 002 ENSANCHE                   | 810 | 1200 | 1,4 | R32                    |                        |
| 003 RESIDENCIAL<br>UNIFAMILIAR | 810 | 1200 | 1,4 | R14                    | U16 790                |
| 004 SECTOR<br>URN1             | 810 | 1200 | 1,4 | R14 1050               |                        |

- A efectos de cálculo de la superficie potencial construable para suelos sin edificar y fincas infra edificadas, se ha considerado la edificabilidad establecida en el planeamiento urbanístico vigente.
- No serán de aplicación los coeficientes correctores de suelo ni los coeficientes correctores conjuntos establecidos en el Real Decreto 1020/1993.



- No se incluirán en el cómputo de superficie ocupada los locales bajo rasante, ni los locales con tipologías constructivas deportivas o correspondientes a obras de urbanización interior y jardinería.

| Coeficientes de actualización de los valores<br>catastrales art 32.1 TRLCI |                   |                    |
|--|-------------------|--------------------|
| Ejercicio  | Inmuebles urbanos | Inmuebles rústicos |
| 2025   | 1,00              | 1,00               |
| 2024   | 1,00              | 1,00               |
| 2023   | 1,00              | 1,00               |
| 2022   | 1,00              | 1,00               |
| 2021   | 1,00              | 1,00               |



## ANEXO II. VALOR DE REFERENCIA. MAPA DE VALORES URBANOS DE USO RESIDENCIAL PARA 2025.

Módulos Básicos de repercusión de suelo (MBR) y de construcción (MBC),  
asignados, para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación  
Inmobiliaria en su sesión de 19 de septiembre de 2024.

| MUNICIPIO | MBR2 | MBC1 |
|-----------|------|------|
| X         | 1200 | 810  |

Jerarquía de zona de valor unitario e importe de la componente de Gastos y  
Beneficios para el Área Territorial Homogénea donde se localiza el inmueble A

| VALORES UNITARIOS |                   |     |
|-------------------|-------------------|-----|
| ZONA DE<br>VALOR  | VALOR<br>UNITARIO | G+B |
| U05               | 1.790,00          | 1,4 |

### Características del producto inmobiliario representativo y MVM por ATH

| CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO Y MVM POR ATH |                                   |   |   |                                    |                           |  |
|--|-----------------------------------|---|---|------------------------------------|---------------------------|--|
| Código del<br>Ámbito<br>territorial<br>Homogéneo                       | Superficie<br>construida en<br>m2 | Superficie<br>de la<br>parcela en<br>m2 | Calidad<br>constructiva<br>de la<br>edificación | Antigüedad<br>de la<br>edificación | Estado de<br>conservación | Módulo de<br>valor medio<br>de la vivienda |
| 25   | 315                               | 710                                     | Normal  | 40                                 | Normal                    | 1.962.700,00                               |

### Coefficientes correctores del suelo.

No serán de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo.

### Coefficientes correctores conjunto del valor de suelo y de la construcción

No serán de aplicación ningún coeficiente corrector conjunto



**NOMBRE:**

**APELLIDOS:**

**DNI:**

**FECHA:**

**FORMA DE ACCESO:**

**EJERCICIO:**

#### HOJA DE RESULTADOS. SUPUESTO 4.

Se debe cumplimentar el cuadro resumen que se muestra a continuación.

|                          |                            |                      |  |                         |                              |
|--------------------------|----------------------------|----------------------|--|-------------------------|------------------------------|
| 1. INMUEBLE A            |                            |                      |  |                         |                              |
| Valor catastral (€)      | Año de efectos catastrales | Base liquidable (€)  | Valor catastral como suelo vacante (€) | Valor de referencia (€) | Base imponible ITP y AJD (€) |
|                          |                            |                      |  |                         |                              |
| 2. INMUEBLE B            |                            |                      |  |                         |                              |
| Valor catastral 2022 (€) | CLASE Urbana/rústica       | Valor catastral 2023 | CLASE Urbana/rústica                   | Valor catastral 2024    | CLASE Urbana/rústica         |
|                          |                            |                      |  |                         |                              |
| 3. INMUEBLE C            |                            |                      |  |                         |                              |
| Valor catastral 2025     | CLASE Urbana/rústica       |                      |  |                         |                              |
|                          |                            |                      |  |                         |                              |