



Madrid, 16 de septiembre de 2024

## **TERCER EJERCICIO**

### **PRIMER SUPUESTO PRÁCTICO.**

D. Javier López, residente en régimen de alquiler en el municipio de Pontevedra, es propietario y titular catastral de varios bienes inmuebles de naturaleza urbana situados en el municipio de Lugo.

#### **PARTE A:**

En el año 2018, la Gerencia Territorial del Catastro de Lugo inicia la tramitación de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el municipio de Lugo. El 26 de junio de ese año, se publica, por edicto en la sede de la Dirección General del Catastro el acuerdo de aprobación de la Ponencia de Valores total de los bienes inmuebles urbanos del municipio. El periodo de exposición al público finaliza el día 17 de julio de 2018. D. Javier, en su calidad de titular catastral se ha personado durante el trámite de audiencia previa a la aprobación de la Ponencia de Valores, en virtud del cual ha presentado alegaciones e igualmente, durante el plazo de exposición pública.

Responda de forma motivada a las siguientes cuestiones:

- 1) Señale la actuación correcta por parte del Catastro respecto a las alegaciones presentadas en tiempo y forma por D. Javier, durante el trámite de audiencia previa a la aprobación de la Ponencia.
- 2) En el caso de que D. Javier hubiera interpuesto recurso de reposición con el fin de solicitar la revisión de la Ponencia, dado que no está conforme con algunos aspectos de su contenido, indique cual sería el plazo de que dispondría, así como el primer y último día del plazo para interponerlo.
- 3) Señale, para el supuesto de que el recurso de reposición se inadmita, si dispone de algún medio de impugnación en vía administrativa frente a la resolución que determina la inadmisión el recurso.



- 4) Señale, en el caso de que, igualmente, se hubiera interpuesto recurso de reposición cuál sería, a su juicio, el sentido que tendría el silencio administrativo en caso de incumplimiento, por parte del órgano competente, del plazo máximo para resolver dicho recurso.
- 5) Si D. Javier hubiera decidido solicitar la revisión de la Ponencia sin interponer recurso de reposición, señale cuales serían las posibles vías y plazos de que dispone para proceder a la impugnación en vía administrativa de la Ponencia de valores.
- 6) En el supuesto de que en ese mismo año 2018, haya sido aprobada la Ponencia de valores del municipio de Pontevedra donde D. Javier, sin ser titular catastral, reside en régimen de alquiler, señale, teniendo en cuenta que ha acudido a consultar aquella durante el periodo de exposición pública, si tiene legitimación para solicitar su impugnación en vía administrativa.

**PARTE B:**

En el año 2021, la Gerencia del Catastro de Lugo detecta en uno de los inmuebles de D. Javier cuyo valor catastral es de 165.000 euros la posible existencia de un error en la valoración catastral. Por ello, procede a dictar un acuerdo de inicio de un procedimiento de subsanación de discrepancias el día 6 de marzo de 2021, que es notificado el día 16 del mismo mes. Finalizado el plazo de alegaciones y una vez hechas las oportunas comprobaciones, el Gerente Territorial de Lugo dicta acuerdo de alteración en fecha 10 de septiembre de 2021, modificando el valor catastral que experimenta un incremento, siendo notificada la resolución expresa a D. Javier el 24 de septiembre de 2021.

Responda de forma motivada a las siguientes cuestiones:

- 1) Fecha de efectos catastrales de la resolución dictada en el procedimiento de subsanación de discrepancias.
- 2) Fecha de efectos tributarios de la resolución dictada en el procedimiento de subsanación de discrepancias.



- 3) D. Javier interpone recurso de reposición contra el acuerdo de alteración en el que alega la caducidad del procedimiento de subsanación de discrepancias. ¿Considera que debe ser estimado el recurso de reposición?
- 4) En el supuesto de que la Gerencia considere que el error detectado en la valoración del inmueble tiene naturaleza material o de hecho y que se ha derivado de la tramitación del procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el municipio de Lugo en el año 2018, ¿Qué procedimiento considera que debería de tramitarse para su corrección y cuál sería la fecha de efectos de catastrales de la resolución dictada?
- 5) ¿Cuáles son los efectos tributarios de la resolución catastral que se dicte en caso de ser estimatoria a favor de D. Javier?

### **PARTE C**

En el año 2022, D. Javier, con motivo de una consulta a la Sede Electrónica del Catastro para comprobar los datos de uno de sus inmuebles consistente en un solar cuyo valor catastral es de 216.000 euros detecta la existencia de un error en la superficie, por lo cual, el día 10 de marzo de 2022, se dirige a la Gerencia Territorial del Catastro de Lugo, a través de un escrito al que acompaña un plano acreditativo de los hechos expuestos. Dicha Gerencia, a la vista de los documentos presentados, dicta un acuerdo de inicio de un procedimiento de subsanación de discrepancias el día 15 de marzo de 2022, que se notifica el día 18 del mismo mes. Finalmente, una vez tramitado el expediente, el Gerente Territorial dicta una resolución consistente en un acuerdo de no alteración, que se dicta con fecha 2 de junio de 2022 y se le notifica posteriormente a D. Javier.

#### Responda de forma motivada a las siguientes cuestiones:

- 1) Fecha de efectos catastrales de la resolución dictada
- 2) En relación a la notificación practicada, señale cuál sería la fecha en que se debe considerar que se ha practicado la misma, suponiendo que el primer intento de notificación a D. Javier se realiza el 4 de junio de 2022, que el 5 de junio de 2022 hubiese comparecido electrónicamente en la Sede Electrónica del Catastro haciendo uso de su certificado electrónico, y que, finalmente, el 6 del mismo mes de junio se realizase un segundo intento de notificación, en el cual la notificación le es entregada.



MINISTERIO DE HACIENDA  
Tribunal calificador de las pruebas selectivas para ingreso  
en el Cuerpo Superior de Gestión Catastral

- 3) D. Javier presenta reclamación económico-administrativa contra el acuerdo de no alteración, sin interponer recurso de reposición previo. En ese caso, señale si considera que la Gerencia dispone de facultad de anulación del acuerdo de no alteración objeto de reclamación y, en su caso, cuales serían los requisitos para llevarla a efecto.
- 4) El 9 de enero de 2023 el Tribunal Económico-Administrativo Regional dicta resolución estimatoria en favor de D. Javier ordenando la modificación de la superficie de su inmueble de acuerdo a lo solicitado por este. En este caso, señale el plazo y la forma en que debe dar cumplimiento a la resolución la Gerencia Territorial de Lugo.
- 5) En el supuesto anterior, si la resolución estimatoria en favor de D. Javier dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional, se limitara a determinar la existencia de defectos formales (ausencia de trámite de audiencia en este caso) y se declarara la anulación del acto en la parte afectada por aquellos, indique la forma en que la Gerencia debe dar cumplimiento a la citada resolución



## **SEGUNDO SUPUESTO PRÁCTICO.**

En el municipio de Azuqueca de Henares (Guadalajara) concurren las siguientes situaciones:

**A)** El Ayuntamiento aprobó el 8 de febrero de 2020 una ordenanza fiscal mediante la que se acoge al procedimiento de comunicación previsto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario para todos los hechos, actos y negocios previstos en el artículo 30 del RD 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

El 23 de febrero de 2024 se acuerda por el Pleno del Ayuntamiento la suspensión del procedimiento de comunicaciones, dándose publicidad a este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara de 1 de marzo de 2024.

**B)** Por otra parte, D. Ismael García Pérez, Alcalde de este Ayuntamiento, había solicitado en fecha 27 de marzo de 2023 a la Gerencia Territorial del Catastro de Guadalajara la formalización de un convenio, en régimen de encomienda de gestión, para la tramitación de alteraciones jurídicas, físicas y económicas, habiendo aportado la memoria exigida por el art. 63 del RD 417/2006 y un certificado del Secretario del Ayuntamiento en el que se da fe de que el Pleno del Ayuntamiento acepta la encomienda de gestión que tendrá lugar con la firma del convenio.

El Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria de Guadalajara informó favorablemente la firma de este convenio en fecha 10 de abril de 2023, y la Gerencia Territorial del Catastro de Guadalajara emitió también informe favorable en fecha 11 de abril de 2023.

El 28 de mayo de 2023 se celebraron elecciones municipales, y como resultado de las mismas fue proclamada alcaldesa Dña. María Benítez López, cambiando así el Ayuntamiento de signo político.

**C)** En este término municipal de Azuqueca de Henares residen D. Federico Martínez López y su cónyuge, D<sup>a</sup> Rosa Alonso Sánchez, casados en régimen de gananciales, y con dos hijos en común, D. Andrés y D<sup>a</sup> María Martínez Alonso.

D. Federico, propietario con carácter privativo de un solar urbano de 1.500 m<sup>2</sup> en dicho municipio, decidió construir un chalé con el dinero de una herencia. Para ello, contrata a una empresa constructora, ABECE S.A., que se encarga de solicitar todos los permisos y licencias al Ayuntamiento y de ejecutar la obra de manera que le entregará la vivienda unifamiliar en perfectas condiciones para entrar a vivir. ABECE S.A. solicita la licencia de obra el 1 de febrero de 2024, y dicha



licencia se concede el 13 de marzo de 2024. La fecha de fin de obra de la vivienda unifamiliar es el 28 de mayo de 2024.

También decide construir una pequeña piscina de 15 m<sup>2</sup> y para ello contacta con unos conocidos que se dedican a estos trabajos, y con los que llega a un acuerdo verbal, sin mediar ningún tipo de contrato escrito ni solicitar ninguna licencia ni autorización municipal.

**D)** El 12 de junio de 2024 fallece D. Federico Martínez López, el ciudadano del punto anterior.

El 13 de septiembre de 2024, los herederos de D. Federico acuden al notario y otorgan la escritura pública tanto de la obra nueva como de la liquidación de gananciales y aceptación y adjudicación de herencia.

Los inmuebles que forman parte del caudal hereditario, incluido el chalé del apartado C), y los valores en la fecha de fallecimiento del causante, son los siguientes:

1. **Inmueble 1**, chalé situado en Azuqueca de Henares, propiedad de D. Federico Martínez con carácter de privativo. En Catastro figura a nombre de D. Federico. Valor que consta en la escritura de aceptación de herencia 50.000 €. Valor de referencia 60.000 €.
2. **Inmueble 2**, piso situado en Villanueva de la Torre (Guadalajara), propiedad de D<sup>a</sup> Rosa Alonso con carácter privativo adquirido por herencia de sus padres. En Catastro figura a nombre D<sup>a</sup>. Rosa. Valor que consta en la escritura de aceptación de herencia 70.000 €. Valor de referencia 60.000 €.
3. **Inmueble 3**, piso situado en Azuqueca de Henares, propiedad de ambos cónyuges, que constituye la vivienda habitual y lo adquirieron para la sociedad de gananciales. En Catastro figura a nombre de ambos cónyuges al 50%. Valor que consta en la escritura de aceptación de herencia 50.000 €. Valor de referencia 50.000 €.
4. **Inmueble 4**, terreno situado en Azuqueca de Henares, propiedad de ambos cónyuges, que adquirieron para la sociedad de gananciales. En Catastro figura por error solo a nombre de D. Federico. Valor que consta en la escritura de aceptación de herencia 50.000 €. Valor de referencia 45.000 €.

#### ESCRITURA DE OBRA NUEVA:

Los comparecientes declaran en escritura la obra nueva sobre el inmueble 1.



### ESCRITURA DE LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES Y ACEPTACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE HERENCIA:

Los comparecientes escrituran conforme a los valores de escritura indicados anteriormente. Los bienes privativos suman 50.000 € y los gananciales 100.000 que han de dividirse por mitad entre ambos cónyuges correspondiendo a cada uno 50.000 €.

El cónyuge viudo renuncia a la parte que le pudiera corresponder de la herencia, distribuyéndose, por tanto, todo el caudal hereditario a partes iguales entre los dos hijos y herederos, correspondiendo a cada uno la cantidad de 50.000 €

Se adjudican los bienes con arreglo a lo siguiente:

- A) El cónyuge viudo ha de haber en pago de gananciales 50.000 € y se le adjudica el inmueble número 3.
- B) Los hijos y herederos han de haber cada uno de ellos por herencia de su padre la cantidad de 50.000 € y se les adjudica:
  - A D. Andrés, en pleno dominio, el inmueble número 1.
  - A D<sup>a</sup> María, en pleno dominio, el inmueble número 4 con previa adjudicación a su padre en la liquidación de gananciales.

Posteriormente, la escritura notarial se traslada al Registro de la Propiedad para cambiar la titularidad registral e inscribir la obra nueva.

### **Responda de forma motivada y con referencia a la normativa aplicable a las siguientes cuestiones:**

1. Teniendo en cuenta todo lo que se ha dicho sobre la tramitación del convenio, ¿podrá seguir adelante la formalización del mismo o será necesario algún trámite más?
2. Indique todas las alteraciones ocurridas como consecuencia de los apartados C y D en los bienes inmuebles que eran propiedad de D. Federico Martínez López, de su cónyuge, D<sup>a</sup> Rosa Alonso Sánchez, o de ambos, y cómo se habrá tramitado o deberá tramitarse la incorporación de dichas alteraciones en la base de datos del Catastro, teniendo en cuenta todo lo indicado en el enunciado.



### TERCER SUPUESTO PRÁCTICO.

El señor Antonio García García es titular de dos inmuebles con RC: 312715VK1951S0001AW y 5312714VK1951S0001ZX.

El 22 de junio de 2024 presentó una declaración catastral para comunicar la demolición de la construcción de la parcela 15 que realizó en enero de 2021. Con fecha 22 de agosto de 2024 la Gerencia Territorial del Catastro emitió un requerimiento para solicitarle documentación adicional con objeto de poder tramitar la declaración.



Además, el Sr. García quiere agrupar las parcelas 14 y 15 y ha realizado una construcción de nueva planta sobre la parcela número 15, el certificado final de obra es de fecha 1 de julio de 2024.

El levantamiento topográfico realizado por un técnico pone de manifiesto discrepancias con la delimitación de la parcela resultante de la agrupación de las parcelas números 14 y 15, invadiendo parte de las parcelas 11 y 01. El resultado del Informe de Validación Gráfica aportado es positivo, con afección de superficie de las parcelas 11 y 01. La parcela 01 se encuentra en situación de coordinada en el Registro de la Propiedad y su titular ha expresado su conformidad con la nueva delimitación, sin embargo, el titular de la parcela 11 no ha realizado ninguna manifestación.

El resultado de la medición de la modificación de la delimitación fruto de la agrupación de las parcelas 14 y 15 se encuentra dentro del margen de tolerancia técnica.





**Responda de forma motivada y con referencia a la normativa y artículos aplicable a las siguientes cuestiones:**

1. Describa cuales son las actuaciones que debe realizar el Sr. García y los procedimientos que deben iniciarse, así como el orden de los mismos y la documentación que hay que presentar en cada uno de ellos.
2. Analizar que sucede si el titular de la parcela número 11 no se pronuncia sobre la modificación de su parcela o si lo hace tanto en el caso que manifieste su conformidad como en el caso que manifieste su disconformidad a la modificación de la delimitación de su parcela.
3. Indicar las diferencias que existen tanto en los procedimientos como en la tramitación en el caso de que se trate de inmuebles situados en un municipio sin convenio o un municipio que ha suscrito un convenio de colaboración para la tramitación de alteraciones de orden jurídico físico y económico y además desarrolla todos los trabajos establecidos en la cláusula: “Colaboración en actuaciones de mantenimiento” (Anexo I).
4. Redactar la resolución del procedimiento en el caso que el titular de la parcela 11 no manifieste su conformidad a la modificación de la descripción de su parcela.



## **ANEXO I. COLABORACIÓN EN ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO**

- 1. En régimen de encomienda de gestión, el Ayuntamiento podrá realizar actuaciones de colaboración en la actualización de las descripciones catastrales de los inmuebles originadas por los hechos, actos, negocios y demás circunstancias susceptibles de originar una incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario, siempre y cuando dichos inmuebles estén íntegramente situados en el municipio incluido en el ámbito territorial del Convenio.*

*Dicha colaboración, que no tendrá carácter de exclusividad, se realizará en el marco de los planes de mantenimiento, regularización e inspección que lleve a cabo la Dirección General del Catastro.*

*Los criterios de planificación y actuaciones, métodos de detección de incidencias, sistemas de captura de documentación, medición y grabación de datos, formatos para su remisión, así como el control de calidad se realizarán de conformidad con los criterios dictados por la Dirección General del Catastro.*

*La base para llevar a cabo las actuaciones de colaboración previstas en la presente cláusula será el Mapa de Gestión, como herramienta de gestión de las necesidades de actualización de las descripciones catastrales de los inmuebles y de visualización de las mismas sobre el parcelario catastral.*

*Este Mapa se pondrá a disposición del Ayuntamiento en el marco de los sistemas de información catastrales, de manera que refleje, de forma permanentemente actualizada, las incidencias detectadas y la información sobre las distintas fases de las actuaciones que se desarrollen sobre las mismas.*

- 2. Dicha colaboración comprenderá las siguientes actuaciones:*
  - a) Detección de los hechos, actos, negocios y demás circunstancias relativas a los bienes inmuebles susceptibles de originar una incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario.*
  - b) Incorporación de las discrepancias detectadas entre la descripción catastral de los inmuebles y la realidad en el Mapa de Gestión.*
  - c) Actuaciones de obtención de información y documentación que deban llevarse a efecto en relación con las incidencias reflejadas en el Mapa.*
  - d) Remisión a la Gerencia de la información y documentación obtenida sobre las discrepancias detectadas entre las descripciones catastrales y la realidad, sea cual sea su origen, al objeto de la depuración del Mapa de Gestión.*



*Esta remisión se realizará por medios telemáticos, en los términos y condiciones fijados por la Dirección General del Catastro, que permitirá la identificación inequívoca de los inmuebles y las parcelas y su localización en la cartografía catastral.*

- e) Colaboración en el tratamiento de la información resultante de los apartados anteriores.*
- f) Colaboración, a efectos de su incorporación al Catastro, en el tratamiento de la información suministrada por los notarios, registradores de la propiedad y otras administraciones y entidades públicas, reflejada en el Mapa de Gestión, en los términos y condiciones fijados por la Dirección General del Catastro.*
- g) Preparación de los borradores de declaración y de los requerimientos previos a los interesados para que éstos confirmen dichos borradores, o bien comparezcan en las oficinas de la Entidad colaboradora o aporten cuantos datos, informes o antecedentes con trascendencia catastral resulten necesarios, en aquellos casos en los que se considere que la información y documentación disponible es insuficiente. Todo ello de acuerdo con los términos y condiciones fijados por la Dirección General del Catastro. El Ayuntamiento informará a la Gerencia sobre los requerimientos no atendidos y los borradores no confirmados para que, en su caso, se desarrollen por ésta las actuaciones que se estimen oportunas.*
- h) Tramitación de las comunicaciones del Ayuntamiento y entidades gestoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles establecidas en el artículo 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en los términos y condiciones establecidos por la Dirección General del Catastro.*
- i) Grabación en la base de datos catastral de los datos obtenidos por cualquiera de las actuaciones anteriores. A tal efecto, el Ayuntamiento tendrá acceso telemático a los sistemas informáticos de la Dirección General del Catastro, con las funcionalidades que resulten necesarias para su actuación, debiéndose observar las instrucciones de identificación y autenticación del Sistema de Información de la Dirección General del Catastro.*

*El Ayuntamiento digitalizará e incorporará en los sistemas de información catastral toda la documentación que integre los expedientes objeto de esta cláusula, atendiendo a las Normas de Digitalización de Documentos y a las herramientas informáticas definidas por la Dirección General del Catastro conforme al Esquema Nacional de Interoperabilidad, con el fin de permitir su integración en el sistema de información catastral.*

*La actualización cartográfica, a los efectos de su incorporación en la base de datos gráfica catastral, se realizará mediante el mantenimiento de la cartografía catastral digitalizada con el fin de asegurar la identidad geométrica. Para ello, la entidad colaboradora tendrá acceso telemático a los sistemas informáticos de la Dirección General del Catastro y dispondrá de*



*las funcionalidades de consulta y edición necesarias para el mantenimiento de las parcelas o locales que hayan sufrido modificaciones. Cuando existan construcciones, se editarán e incorporarán, además, los planos de distribución de cada una de las plantas significativas, acotados y digitalizados según las especificaciones de los formatos FXCC vigentes dictados por la Dirección General del Catastro, así como la fotografía digital de la fachada.*

*Para posibilitar el acceso telemático a los sistemas informáticos citados, la entidad colaboradora deberá comunicar a la Dirección General del Catastro los usuarios, software y equipos informáticos que se utilizarán por la misma, todo ello adaptado a las instrucciones de la citada Dirección General.*

*En todo caso, se observarán las instrucciones, circulares, especificaciones y criterios técnicos y de seguridad que sean dictados por la Dirección General del Catastro para garantizar la incorporación, la calidad y la homogeneidad de los trabajos para la tramitación de los expedientes catastrales de incorporación de bienes inmuebles o de alteración de sus características, así como los manuales operativos correspondientes.*

- j) Emisión de informes técnicos referidos a las alegaciones que se presenten a las propuestas de regularización de la descripción catastral en relación con los expedientes tramitados en el ámbito del presente Convenio, así como aportación de la información adicional que fuese necesaria.*
  - k) Colaboración en la resolución de los recursos de reposición que se interpongan contra los actos dictados en relación con los expedientes tramitados en el ámbito del presente Convenio en los términos establecidos en el apartado anterior.*
  - l) Colaboración en la investigación de la titularidad catastral de inmuebles incluidos íntegramente en el ámbito de aplicación del presente Convenio, siempre que para ello sea requerido por la Gerencia.*
- 3. El Ayuntamiento deberá comunicar a la Gerencia cualquier incidencia, para que, en su caso, ésta desarrolle las actuaciones que estime oportunas para garantizar el cumplimiento de todos los trámites del procedimiento en los plazos previstos en la legislación vigente.*
- 4. La Comisión de seguimiento, vigilancia y control del Convenio remitirá anualmente a la Gerencia una propuesta de planificación de actuaciones a realizar, para garantizar su compatibilidad con los Planes de Regularización e Inspección Catastral de la Dirección General del Catastro.*

*En su caso, esta propuesta detallará otras actuaciones previas y complementarias a la colaboración en el mantenimiento, que deban realizarse para garantizar su adecuado desarrollo, tales como:*



MINISTERIO DE HACIENDA  
Tribunal calificador de las pruebas selectivas para ingreso  
en el Cuerpo Superior de Gestión Catastral

- *Corrección de errores derivados de las discrepancias entre base de datos gráfica y alfanumérica.*
- *Corrección de callejeros y números de policía.*
- *Asignación de calles a inmuebles con una sola dirección de la finca.*
- *Aportación de información para la determinación correcta de titulares en investigación.*
- *Cualesquiera otras de similar naturaleza que se estimen convenientes.*



#### **CUARTO SUPUESTO PRÁCTICO.**

En el municipio X, está vigente la ponencia de valores total aprobada en 2005. De acuerdo con dicha ponencia los siguientes inmuebles, sitios en el referido municipio, son propiedad del Sr. López y tienen la clasificación, valores catastrales y características físicas recogidos en el **Anexo I**:

- Vivienda unifamiliar pareada que forma parte de una finca en régimen de propiedad horizontal. Su referencia catastral es: 1234508 UF5677N 0001XG. **(INMUEBLE A)**
- Vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico que se configura, a efectos catastrales, como dos inmuebles; uno urbano constituido por la vivienda y el suelo ocupado por esta de referencia catastral de referencia catastral: 0013010 00UF56H 0001 YY **(INMUEBLE B)** y otro rústico constituido por el resto de la parcela rústica y de referencia catastral: 28038A01000056 0000 XY **(INMUEBLE C)**
- Almacén declarado legalmente en estado de ruina, de referencia catastral: 7881008 00UF56H 0001 MM **(INMUEBLE D)**
- Parcela rústica de referencia catastral: 28038A0 0800033 0000 UY **(INMUEBLE E)**

En el año 2019, la Gerencia del Catastro correspondiente realizó en el municipio X un Procedimiento de Valoración Colectiva de Carácter General de los bienes inmuebles urbanos (PVCCG). A tal efecto se aprueba en dicho año una nueva ponencia de valores total conforme a los módulos, valores y criterios recogidos en el **Anexo II**. Dicha ponencia se redactó conforme el Plan General de Ordenación Urbana Municipal (PGOUM) aprobado definitivamente y publicado en 2018. Los datos urbanísticos que considerar en el ejercicio se recogen en el **Anexo III**

En enero de 2024 se aprueba definitivamente una modificación puntual del PGOUM del municipio X, que implica la clasificación urbanística de suelo urbano categorizado como suelo urbano no consolidado. Dicha modificación afecta al inmueble E propiedad del Sr. López que, de acuerdo con la referida modificación urbanística, pasa a estar incluido en la Unidad de ejecución EU-1. Los datos urbanísticos correspondientes a la UE-1 se recogen en el **Anexo III**.

Ese mismo año la Gerencia realiza un procedimiento simplificado de valoración colectiva (PSVC) para adecuar la valoración catastral del inmueble E, afectado por la referida modificación del planeamiento, a las nuevas circunstancias urbanísticas.

A finales de 2024 el Sr. López quiere vender algunos de los inmuebles que tiene en propiedad en el municipio X y consulta los valores de referencia publicados en la SEC, así como el mapa de valores y la correspondiente resolución de elementos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos, con objeto de informarse de los criterios aplicados en su determinación. En el **Anexo IV** se recogen: el mapa de valores urbanos y un extracto de la resolución de elementos precisos para la determinación del valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2024.



**Se pide:**

- 1. Calcular el valor catastral con indicación, en su caso, del valor catastral del suelo y de la construcción y la base liquidable a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) del primer año de efectos del PVCCG realizado en el 2019, de los inmuebles propiedad del Sr. López afectados por dicho procedimiento. Indicar la clasificación del inmueble y la fecha de efectos catastrales del referido procedimiento.**
- 2. Describir el resultado de la realización del PSVC, tramitado en el 2024, sobre el inmueble E afectado, determinando su clasificación a efectos catastrales, valor catastral, con indicación en su caso, del valor catastral del suelo y de la construcción, la base liquidable a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) del primer año de efectos del procedimiento simplificado y la fecha de efectos catastrales del referido procedimiento. Se deberá justificar el procedimiento empleado y los criterios de valoración aplicados.**
- 3. Si la Sra. García compra en octubre de 2024, el inmueble A por 215.000 € y el Sr. Fernández el inmueble D por 460.000 €, de acuerdo con las respectivas escrituras de compraventa ¿Cuál será la base imponible a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD) por la que deberían tributar? Justificar la respuesta.**

Se deberán entregar los cálculos realizados para la determinación de los valores catastrales y bases liquidables 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. En lo que respecta a este supuesto, la lectura pública se ceñirá estrictamente al contenido de esta.**

## **ÍNDICE DE ANEXOS**

- **ANEXO I:** DATOS DE LOS INMUEBLE A, B, C, D y E OBRANTES EN EL CATASTRO INMOBILIARIO.
- **ANEXO II:** DATOS PONENCIA DE VALORES TOTAL 2019, DEL MUNICIPIO X.
- **ANEXO III:** DATOS PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL 2018. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUM 2024 y UE-1.
- **ANEXO IV:** MAPA DE VALORES URBANOS PARA 2024 Y EXTRACTO DE LA RESOLUCIÓN DE ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL EJERCICIO 2024.



## OTROS DATOS PARA LA RESOLUCIÓN DEL SUPUESTO

- Las cuantías de los módulos MBR y MBC vigentes en el año de aprobación de la nueva ponencia de valores total del municipio X y de la aprobación de la resolución de elementos para la determinación del valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2024, son:

MBR	Valor de Repercusión (€/m <sup>2</sup> )		MBC	Valor de Construcción (€/m <sup>2</sup> )	
	Año 2019	Año 2023		Año 2019	Año 2023
MBR-1	1.700	1.700	MBC-1	700	810
MBR-2	1.200	1.200	MBC-2	650	700
MBR-3	800	800	MBC-3	600	600
MBR-4	450	450	MBC-4	550	550
MBR-5	210	210	MBC-5	500	500
MBR-6	100	100	MBC-6	450	450
MBR-7	37,8	37,8	MBC-7	400	400

- En el ámbito del PVCCG se publicaron en el BOP:
  - Coeficiente de incremento medio para los bienes inmuebles urbanos: **0,80**
  - Coeficiente de incremento medio para los bienes inmuebles rústicos: **0,5**
- CUADROS COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES

Coeficientes de actualización Art. 32.1 TRLCI					
Ejercicio	Inmuebles urbanos	Inmuebles rústicos	Ejercicio	Inmuebles urbanos	Inmuebles rústicos
			2007	1,02	1,02
2024	--	--	2006	1,02	1,02
2023	--	--	2005	1,02	1,02
2022	--	--	2004	1,02	1,02
2021	--	--	2003	1,02	1,02
2020	--	--	2002	1,02	1,02
2019	--	--	2001	1,02	1,02
2018	--	--	2000	1,02	1,02
2017	--	--	1999	1,018	1,018
2016	--	--	1998	1,021	1,021
2015	--	--	1997	1,026	1,026
2014	--	--	1996	1,035	1,035
2013	--	--	1995	1,035	1,035
2012	--	--	1994	1,035	1,035
2011	1	1	1993	1,05	1,05
2010	1,01	1,01	1992	1,05	1,05
2009	1,02	1,02	1991	1,05	1,5
2008	1,02	1,02	1990	1,05	1,05

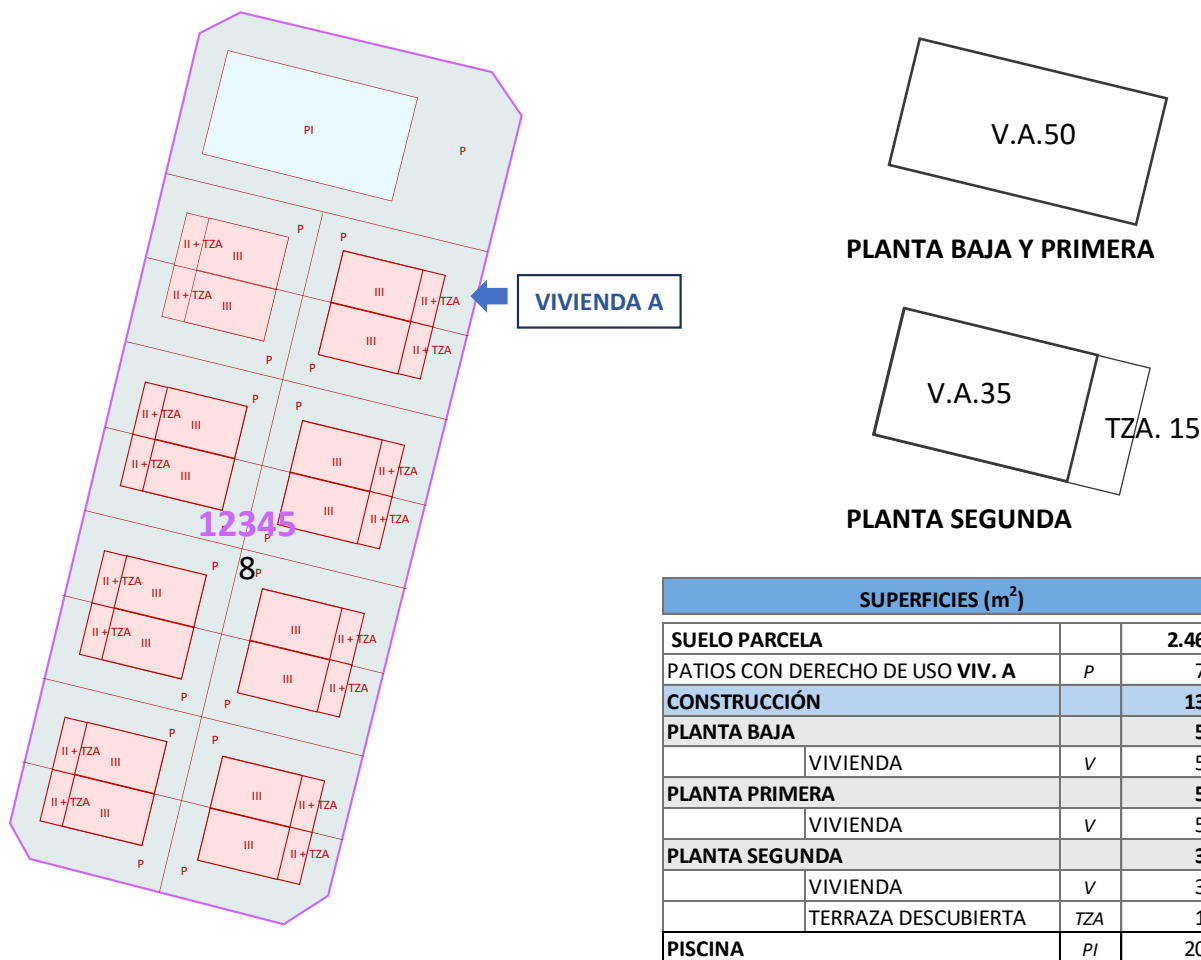




## ANEXOS

### ANEXO I. DATOS DE LOS INMUEBLES OBRANTES EN EL CATASTRO INMOBILIARIO

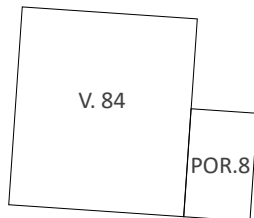
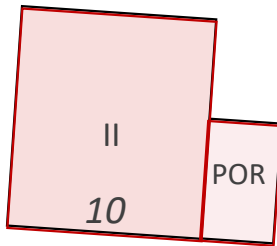
#### INMUEBLE A



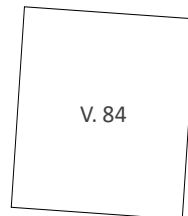
- Inmueble urbano. R.C: **1234508 UF5677N 0001XG**
- Superficie construida: **135 m<sup>2</sup>**
- Valor catastral 2019: **105.000 €**
- Fecha final de obra: **11 de junio de 2016**
- Categoría de la construcción: **4**
- Datos división horizontal:
  - Parcela de **2.460 m<sup>2</sup>**
  - Sobre la que se edifica en régimen de propiedad horizontal, 16 viviendas unifamiliares pareadas iguales, de superficie construida **135 m<sup>2</sup>** distribuidos en tres plantas y en la tercera planta una terraza descubierta de **15 m<sup>2</sup>**.
  - Coeficiente de propiedad de cada vivienda: **6,25**.
  - Cada vivienda tiene un derecho de uso exclusivo del patio anterior y posterior a la vivienda, de superficie total de suelo **70 m<sup>2</sup>**.



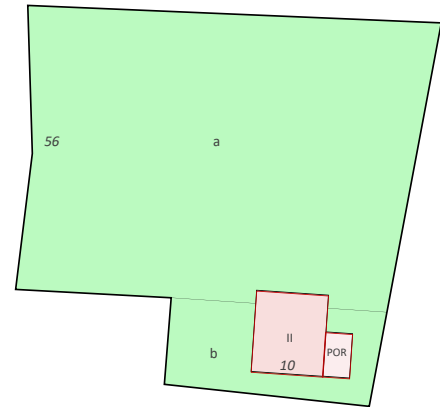
## INMUEBLE B



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

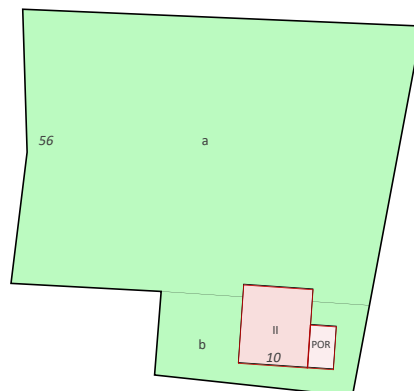
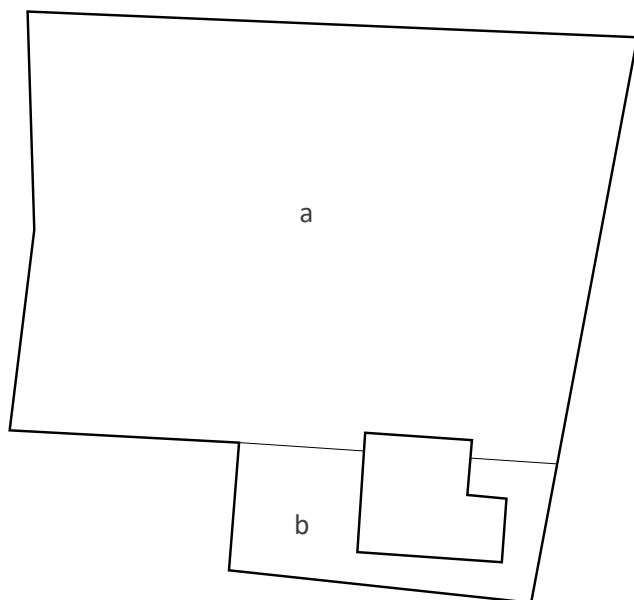


Inmueble B sobre cartografía catastral. Año 2019

- Inmueble urbano. RC: **0013010 00UF56H 0001 YY**
- Superficie suelo: **100 m<sup>2</sup>**
- Construcción:
  - Vivienda unifamiliar de dos plantas.
  - Categoría de la construcción: **4**
  - Estado de conservación: **normal**.
  - Superficie construida: **176 m<sup>2</sup>**
    - **Vivienda: 168 m<sup>2</sup>**
    - **Porche en planta baja: 8 m<sup>2</sup> (superficie al 50%)**
  - Fecha de finalización de la construcción: **1 de junio de 2001**.
- Valor catastral 2019: **55.000 €**



## INMUEBLE C

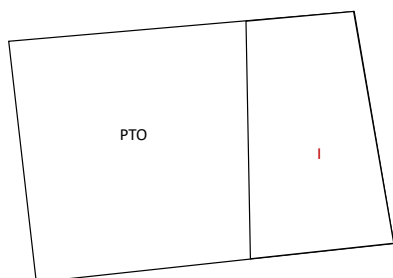


Inmueble C sobre cartografía catastral. Año 2019

- Inmueble rústico. RC: **28038A01000056 0000 XY**
- Parcela 56, polígono 10
- Superficie suelo: **1.565 m<sup>2</sup>**
- Cultivos:
  - Subparcela a**
    - Superficie: **1.384 m<sup>2</sup>**
    - Calificación catastral: **“Agrios regadío”**
    - Intensidad productiva: **05.**
    - El tipo evaluatorio = **132,222663 €/ha.**
  - Subparcela b**
    - Superficie: **181 m<sup>2</sup>**
    - Calificación catastral: **“improductivo”**
    - Intensidad productiva: **00.**
    - El tipo evaluatorio = **0 €/ha.**
- Valor catastral 2019: **734,22 €**



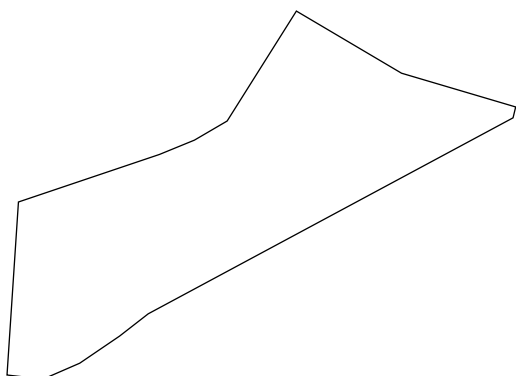
## INMUEBLE D



*Inmueble D sobre cartografía catastral. Año 2019*

- Inmueble urbano. R.C: **7881008 00UF56H 0001 MM**
- Superficie de suelo: **350 m<sup>2</sup>**
- Construcción:
  - **Almacén.**
  - Categoría construcción: **9**
  - Superficie: **125 m<sup>2</sup>**
  - Estado conservación: **ruinoso**
- Valor catastral 2019: **280.000 €**

## INMUEBLE E



*Inmueble E sobre cartografía catastral. Año 2019*

- Inmueble rústico. R.C: **28038A0 0800033 0000 UY**
- Parcela 33 Polígono 08
- Superficie suelo: **3.400 m<sup>2</sup>**
- Cultivo:
  - Calificación catastral: **"Pastos"**
  - Tipo evaluatorio = **0,480810 €/ha.**
  - Intensidad productiva: **00**
- Valor catastral 2019: **6,56 €**



## **ANEXO II. DATOS RELATIVOS A LA PONENCIA TOTAL DE VALORES 2019, DEL MUNICIPIO X**

### **ÁMBITO DE APLICACIÓN Y MARCO NORMATIVO**

El ámbito de esta ponencia de valores total se circunscribe a la totalidad de los bienes inmuebles urbanos del municipio X

Esta ponencia de valores se ha redactado atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y es de aplicación lo establecido 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 de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (RDL 1020/1993).

### **COORDINACIÓN**

- Módulos Básicos de Repercusión del suelo: **MBR4: 450,00 €/m<sup>2</sup>**
- Módulo Básico de la Construcción: **MBC2: 650, 00 €/m<sup>2</sup>**

### **CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA**

El suelo de naturaleza urbana se ajustará a lo establecido en el artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI).

### **CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO**

A los efectos del cálculo de la superficie potencial construable, para suelos sin edificar y fincas infraedificadas, se han considerado, la edificabilidad permitida por el planeamiento urbanístico vigente.

Cuando se valore por repercusión, los usos bajo rasante se valorarán por el valor de repercusión establecido para cada uso en la zona de valor correspondiente.

A efectos de valoración del suelo, las construcciones ruinosas no se considerarán superficie edificada.

El valor de las parcelas infraedificadas será la suma del valor del suelo considerado como suelo vacante y el de la construcción existente.

Para poder considerar una parcela como infraedificada, deberá tratarse de suelo a valorar por repercusión y cumplirse, además, que la edificabilidad materializada en la parcela, sea inferior al 25% de la establecida por el planeamiento.

### **CRITERIO DE VALORACIÓN DEL SUELO PENDIENTE DE DESARROLLO**

#### **Suelo urbano incluido en un ámbito de ejecución o gestión:**

- Antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave UA incluido en el listado de zonas de valor.
- Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor.



- Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente.

#### **Suelos urbanizables incluidos en sectores, o ámbitos delimitados:**

- Antes de la aprobación de la reparcelación correspondiente: En tanto se mantenga esta circunstancia, se valorarán por el valor unitario inicial.
- Tras la aprobación de la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión o unitario, en su caso, de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor.
- Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión o unitario, en su caso, de la zona correspondiente.

#### **COEFICIENTES CORRECTORES**

##### **Coeficientes correctores del valor del suelo**

Coeficiente A) Parcelas con varias fachadas a vía pública.

Para la valoración de parcelas con más de una fachada y formando una o más esquinas, se tendrán en cuenta los siguientes coeficientes:

A-1: Dos fachadas, 1,10.

A-2: Tres o más fachadas, 1,15.

Campo de aplicación: Parcelas sin edificar con ordenación en manzana cerrada.

Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima.

En las parcelas ordenadas para edificación abierta, con superficie S distinta de la mínima (SM) establecida por el planeamiento, se podrán aplicar los siguientes coeficientes:

$S/SM < 1$  0,80 (aplicable a toda la superficie)

$1 \leq S/SM \leq 2$  1,00

$2 < S/SM$  0,70 (aplicable a la superficie que exceda de 2 SM).

No serán de aplicación el resto de los coeficientes correctores del valor del suelo establecidos en el DRL 1020/1993.

##### **Coeficientes correctores del valor de las construcciones**

Coeficiente H) Antigüedad de la construcción

Coeficiente I) Estado de conservación

##### **Coeficientes correctores conjuntos**

No serán de aplicación los coeficientes correctores conjuntos (suelo y construcción) establecidos en el RDL 1020/1993.

##### **Aplicación de la componente de gastos y beneficios**

La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria queda representada por el producto del factor de localización FL por 1,40; los valores que adopta para cada una de las zonas de valor son los recogidos en el listado de zonas de valor.

- La referida componente de gastos y beneficios será de aplicación, en todo caso, en el cálculo de los valores catastrales individualizados, sin perjuicio de la siguiente consideración: en las fincas valoradas por unitario se aplicará el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones y



únicamente a la parte del suelo ocupada por las mismas. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, todas ellas tendrán la consideración de planta baja. Además, 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.

- No será de aplicación el componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria, en parcelas sin edificar, así como en fincas infraedificadas o con todas sus construcciones en estado ruinoso.

## LISTADO DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR

### RELACIÓN DE POLÍGONOS

POLÍGONO	MBC	IMPORTE MBC	MBR	IMPORTE MBR	VUB	IMPORTE VUB	VRB	IMPORTE VRB
001 CASCO ANTIGUO	2	650,00	4	450,00			R26	716,00
002 ENSANCHE	2	650,00	4	450,00			R29	602,00
003 URB. CIUDAD JARDÍN	2	650,00	4	450,00	U20	545,00	R29	602,00
004 POL. INDUSTRIAL	2	650,00	4	450,00	U39	105,00	R29	602,00

Valores en €/m<sup>2</sup>

### RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR DE SUELO

#### VALORES DE REPERCUSIÓN

VALOR	VIVIENDA	COMERCIAL	INDUSTRIAL	GARAJE/TRAST EROS/ANEJOS	Z. VERDE	EQUIPAMIENTO	G+B	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
R26	716,00	716,00	716,00	175,00	140,00	500,00	1,35	0,4	0,6
R26A	716,00	803,00	716,00	175,00	140,00	500,00	1,35	0,4	0,6
R29	602,00	602,00	602,00	150,00	120,00	225,00	1,35	0,4	0,6
R29A	602,00	676,00	602,00	150,00	120,00	225,00	1,35	0,4	0,6

Valores en €/m<sup>2</sup>

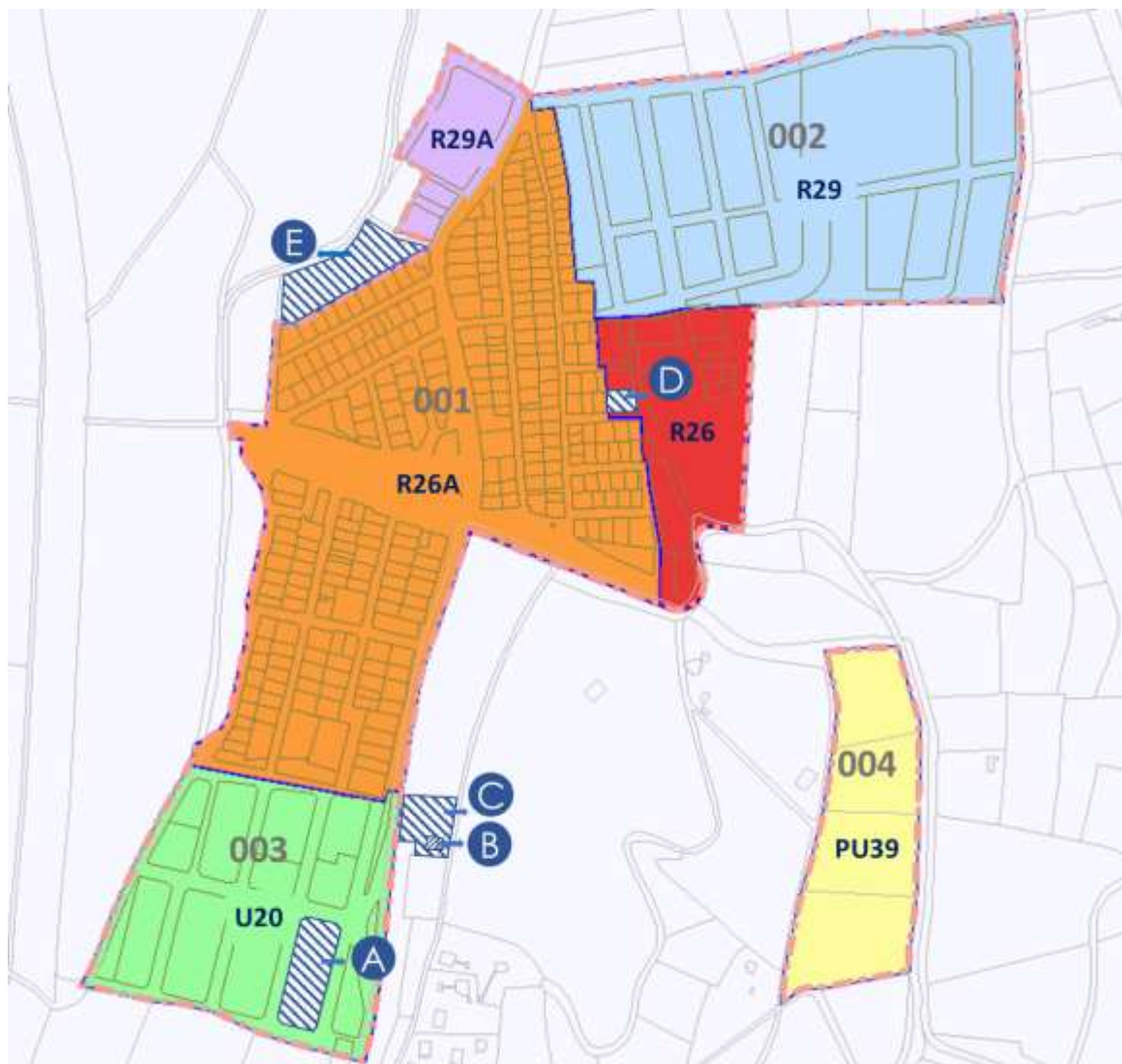
#### VALORES UNITARIOS




Z. VALOR	V. UNITARIO	Z. VERDE	EQUIPAMIENTO	G+B	V. UNITARIO INICIAL	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PU39	105,00	5,50	80,00	1,20	6,50		0,6
U20	545,00	5,50	400,00	1,30		0,4	0,6
U39	105,00	10,50	80,00	1,20		0,4	0,6

Valores en €/m<sup>2</sup>



**PLANO POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR DE SUELO**



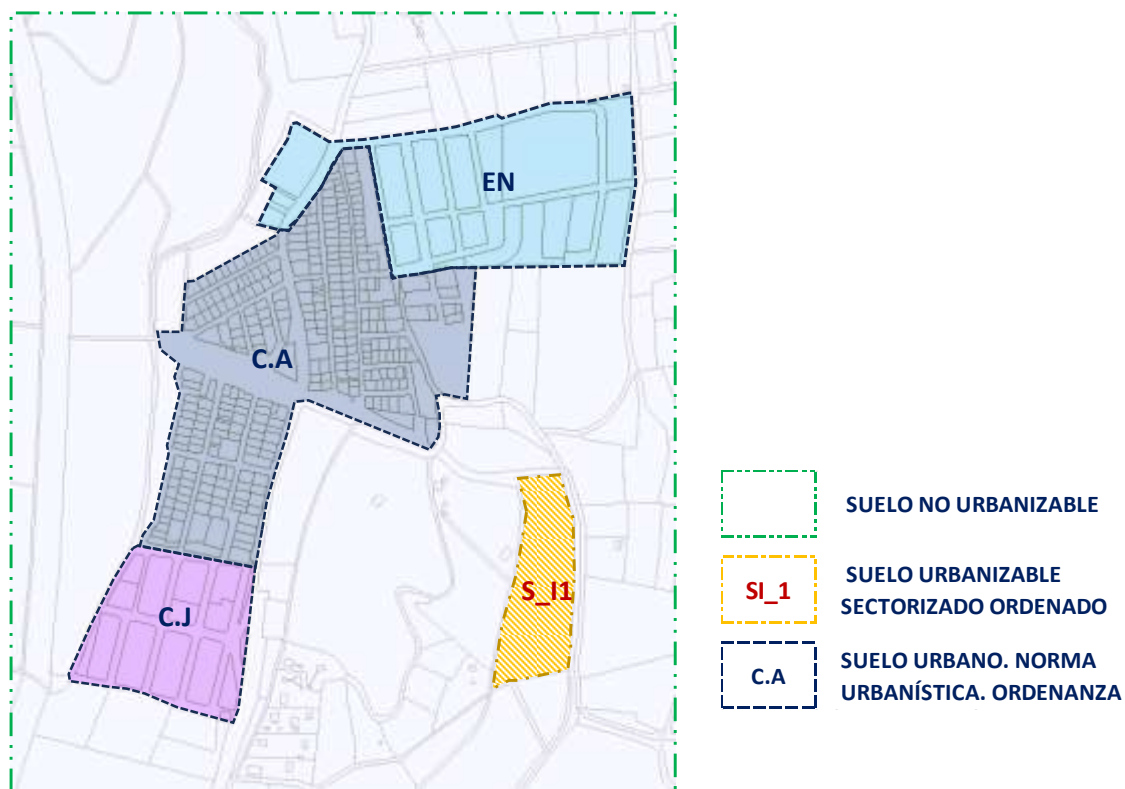
-  Línea de delimitación del suelo de naturaleza urbana
-  Delimitación zona de valor de suelo
- R20** Zona de valor de suelo
- 001** Polígono de valoración
-  Identificador inmueble





### ANEXO III. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPIO X

- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO X.
  - Fecha de aprobación definitiva: **10 de mayo de 2018.**
  - Publicación normas urbanísticas BOP: **1 de junio de 2018.**
  
- PLANO CLASIFICACIÓN SUELO. NORMAS URBANÍSTICAS. 2018



#### NORMAS URBANÍSTICAS

CLAVE ORDENANZA	DENOMINACIÓN	USO PREDOMINANTE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICABILIDAD neta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SUP. MÍNIMA PARCELA m <sup>2</sup>
CA	CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL	VIVIENDA COLECTIVA/UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	2,00	300
EN	ENSANCHE	RESIDENCIAL	VIVIENDA COLECTIVA/UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	3,50	500
CJ	CUIDAD JARDÍN	RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	1,15	800
IN	POLÍGONO INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	NAVE INDUSTRIAL AISLADA	1,00	2.000

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO PREDOMINANTE	ORDENACIÓN DETALLADA. NORMA URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD BRUTA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SI_1	SECTOR INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	ORDENANZA: IN. POLÍGONO INDUSTRIAL	0,25



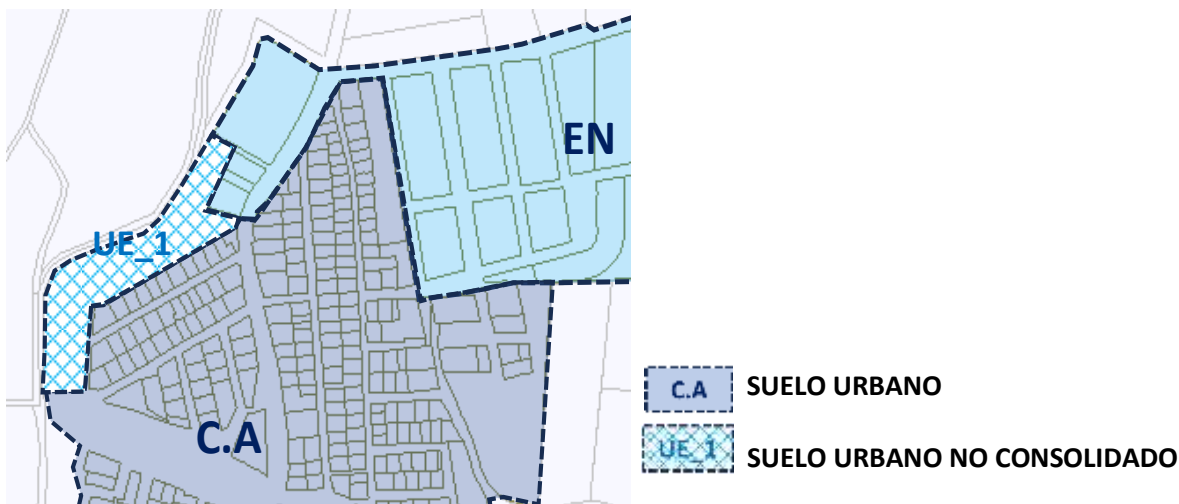
- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DEL MUNICIPIO X
  - Fecha de aprobación definitiva: **20 de enero de 2024.**
  - Publicación normas urbanísticas BOP: **10 de febrero de 2024.**

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO modificación puntual del PGOUM

Suelo **URBANO**. Categoría: **URBANO NO CONSOLIDADO**

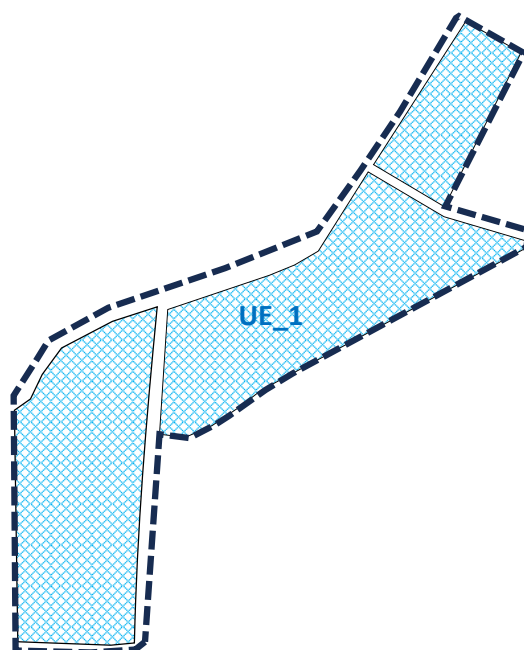
Incluido en la unidad de ejecución **UE\_1**.

Pendiente de aprobación del instrumento de desarrollo.



#### UNIDAD DE EJECUCIÓN EU\_1

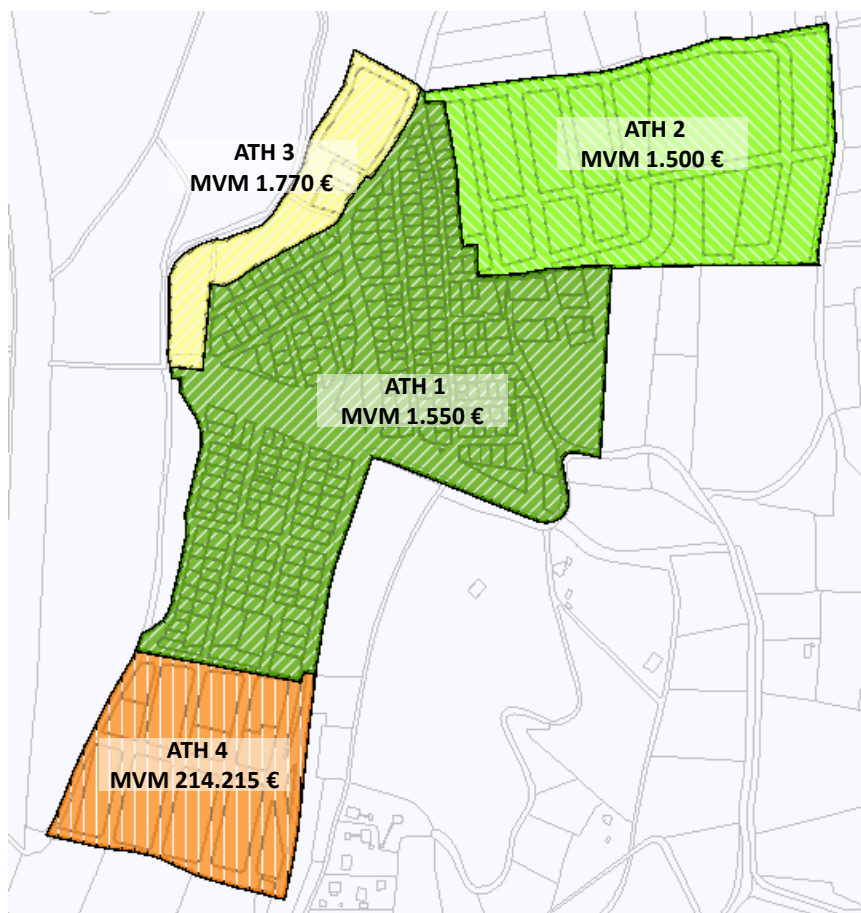
UE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD BRUTA UE	NORMA URBANÍSTICA
UE-1	RESIDENCIAL	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EN





**ANEXO IV. MAPA DE VALORES URBANOS DE USO RESIDENCIAL PARA 2024. RESOLUCIÓN DE ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL EJERCICIO 2024.**

▪ **Mapa de valores urbanos de uso residencial**



ATH: Ámbito Territorial Homogéneo  
MVM: Módulo de Valor Medio

**CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO Y MVM POR ATH**

Código del Ámbito Territorial Homogéneo	Superficie construida en m <sup>2</sup>	Superficie de la parcela en m <sup>2</sup>	Calidad constructiva de la edificación	Antigüedad de la edificación en años	Estado de conservación\ vida	Módulo de valor medio de la vivienda
1	115	150	MEDIA	40	Normal	1.550 €/m <sup>2</sup>
2	95	500	MEDIA	10	Normal	1.500 €/m <sup>2</sup>
3	112	140	MEDIA	3	Normal	1.770 €/m <sup>2</sup>
4	140	135	MEDIA	5	Normal	214.215 €



- **Resolución de 20 de octubre de 2023, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2024.**

## DISPOSICIONES

### Marco normativo.

En cumplimiento de la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los valores de referencia de los inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de esta resolución se determinan a partir de los datos obrantes en el Catastro y de los módulos de valor medio asignados a los productos inmobiliarios representativos en los mapas de valores correspondientes al Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y garaje-aparcamiento de 2023, elaborado por la Dirección General del Catastro. Estos mapas se publican en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro ([www.sedecatastro.gob.es](http://www.sedecatastro.gob.es)).

Asimismo, en cumplimiento de la disposición transitoria novena del citado texto refundido, los criterios y reglas de cálculo para la determinación de los valores de referencia contenidos en esta resolución se ajustan a lo previsto 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 de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante RD 1020/1993).

A los solos efectos de la determinación de los valores de referencia de cada inmueble incluido en el ámbito de aplicación de la presente resolución, los módulos básicos de suelo (MBR) y construcción (MBC) aplicables, son los asignados para cada municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en su sesión de 20 de junio de 2023.

### Ámbito de aplicación.

Las siguientes situaciones podrán implicar, en su caso, que el valor de referencia de un bien inmueble no exista:

- a) Cuando en el bien inmueble existan construcciones de usos industrial, oficinas, comercial, deportes, espectáculos, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, culturales y religiosas o singulares, salvo que se trate de construcciones vinculadas al uso residencial o construcciones de almacén estacionamiento.
- b) Cuando el bien inmueble se ubique en suelos pendientes de desarrollo urbanístico.
- c) Cuando las construcciones del bien inmueble se encuentren en estado de conservación ruinoso, o la finca a la que pertenezca el inmueble se encuentre infraedificada a efectos catastrales.
- d) Cuando se trate de bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente.
- e) Cuando se trate de bienes inmuebles de uso residencial, en los que no exista régimen legal que regule la relación entre propietario y ocupante (cuando ambos no sean coincidentes), y esto impida la libre disposición del inmueble por parte del propietario.

### Coefficientes correctores del valor del suelo.

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

### Coefficientes correctores del valor de la construcción.

Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son:

Coefficiente H) Antigüedad de la construcción.

Coefficiente I) Estado de conservación.

### Coefficientes correctores conjuntos del valor del suelo y de la construcción.

No serán de aplicación ningún coeficiente corrector conjunto.



**Componente de gastos y beneficios.**

En el cálculo de los valores de referencia individualizados: Los valores que adopta la componente de gastos y beneficios, dependen de la jerarquía asignada a la zona de valor en la que se ubique el bien inmueble, con la excepción de las construcciones de almacén-estacionamiento, a las que se les aplicará en todo caso el coeficiente de gastos y beneficios correspondiente a la jerarquía del valor de suelo de la zona de valor del uso residencial en la que se encuentre ubicado el inmueble.

En los inmuebles ubicados en una zona de valor por unitario se aplicará el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones, y a la parte del suelo ocupada por las mismas.

**Anexos**

**ANEXO 1.** 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 20 de junio de 2023

**ANEXO 2.** Jerarquías de zonas de valor de repercusión (R) y unitario (U) e importes de la componente de gastos y beneficios.

**ANEXO 3.** Mapas de zonas de valor de suelo.

**ANEXO 4.** Listado de zonas de valor de suelo.



## ANEXOS

**ANEXO 1. 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 20 de junio de 2023.**

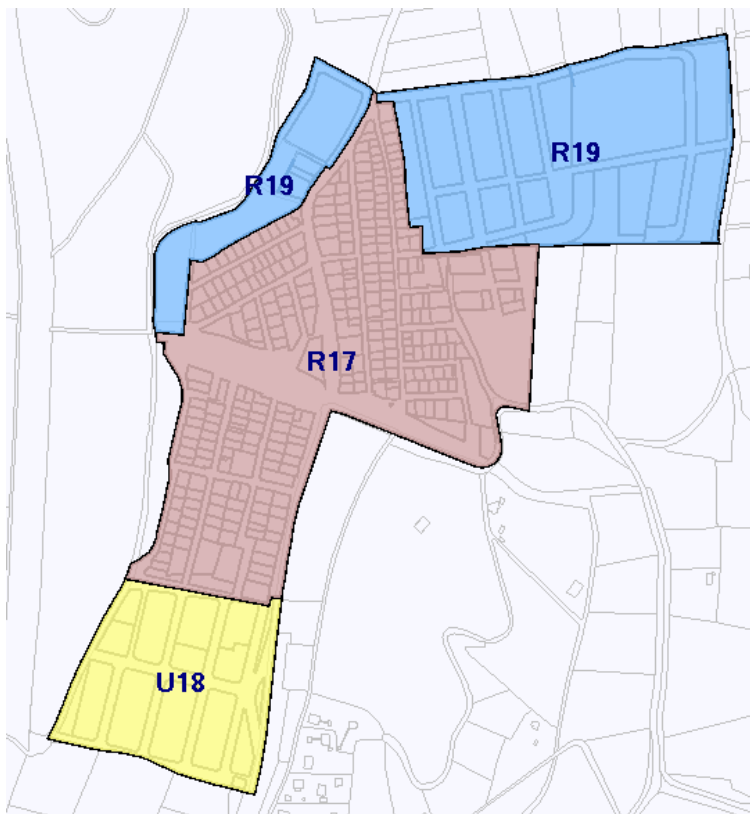
MUNICIPIO	MBR	MBC
X	4	2

**ANEXO 2. Jerarquías de zonas de valor de repercusión (R) y unitario (U) e importes de la componente de gastos y beneficios.**

VALORES DE SUELO DE REPERCUSIÓN 2023			IMPORTE VALOR UNITARIO 2023		
JERARQUÍA	IMPORTE	GB	JERARQUÍA	IMPORTE	GB
R01	5.018	1,45	U01	2.041	1,4
R02	4.505	1,45	U02	1.977	1,4
R03	4.038	1,45	U03	1.917	1,4
R04	3.612	1,45	U04	1.859	1,4
R05	3.226	1,45	U05	1.795	1,4
R06	2.878	1,45	U06	1.722	1,35
R07	2.556	1,45	U07	1.646	1,35
R08	2.268	1,4	U08	1.559	1,35
R09	2.010	1,4	U09	1.470	1,35
R10	1.760	1,4	U10	1.387	1,3
R11	1.572	1,4	U11	1.306	1,3
R12	1.389	1,4	U12	1.224	1,3
R13	1.226	1,4	U13	1.129	1,25
R14	1.081	1,4	U14	1.022	1,25
R15	945	1,4	U15	915	1,25
R16	836	1,35	U16	803	1,2
R17	734	1,35	U17	692	1,2
R18	643	1,3	U18	585	1,2
R19	559	1,3	U19	488	1,15
R20	488	1,25	U20	397	1,15
R21	419	1,25	U21	320	1,15
R22	361	1,2	U22	254	1,1
R23	304	1,2	U23	197	1,1
R24	253	1,2	U24	149	1,1
R25	207	1,2	U25	109	1,05
R26	167	1,15	U26	78	1,05
R27	130	1,15	U27	54	1,05
R28	100	1,1	U28	35	1,00
R29	75	1,1	U29	22	1,00
R30	54	1,05	U30	13	1,00
R31	37	1,05	U31	8	1,00
R32	24	1	U32	4	1,00
R33	14	1	U33	2	1,00
R34	8	1	U34	1	1,00



**ANEXO 3. Mapas de zonas de valor de suelo.  
Municipio X**



**ANEXO 4. Listado de zonas de valor de suelo.**

**VALORES DE REPERCUSIÓN**

Z VALOR	VIVIENDA	GARAJE/TRASTEROS /ANEJOS	G+B
R17	734,00	198,00	1,35
R19	559,00	150,00	1,3

**VALORES UNITARIOS**

Z VALOR	V. UNITARIO	G+B
U18	585,00	1,20



### HOJA DE RESULTADOS. SUPUESTO 4

1. RESULTADOS DEL PVCCG 2019						
INMUEBLE	CLASE CATASTRAL	VALOR CATASTRAL SUELO €	VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN €	VALOR CATASTRAL INMUEBLE €	FECHA EFECTOS CATASTRALES	BASE LIQUIDABLE 1º AÑO EFECTOS TRIBUTARIOS IBI €

2. RESULTADO DEL PSVC SOBRE EL INMUEBLE E						
INMUEBLE	CLASE CATASTRAL	VALOR CATASTRAL SUELO €	VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN €	VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE €	FECHA EFECTOS CATASTRALES	BASE LIQUIDABLE 1º AÑO EFECTOS TRIBUTARIOS IBI €

3. BASE IMPONIBLE IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS. COMPRAVENTAS 2024	
INMUEBLE	BASE IMPONIBLE. €