



**CUARTO EJERCICIO. SUPUESTO PRÁCTICO SOBRE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA Y GESTIÓN PATRIMONIAL INMOBILIARIA. 12 de junio de 2017**

Instrucciones para su cumplimentación y para la asistencia a la lectura pública del ejercicio

El opositor deberá de contestar por escrito, en un tiempo máximo de cuatro horas, a los dos supuestos, de contratación administrativa y de gestión patrimonial, que se entregarán junto con este enunciado. No hay limitación de papel por lo que si precisase de más hojas podrá solicitarlo al miembro del Tribunal más cercano.

El opositor introducirá, ordenadamente, en los dos sobres facilitados (uno para cada supuesto) tanto la hoja resumen de resultados como el desarrollo del supuesto (razonamientos, cálculos, observaciones o dibujos). El opositor indicará en la parte delantera de cada sobre si se trata del supuesto de "gestión patrimonial" o del de "contratación administrativa" así como su nombre, apellidos y DNI y en la parte trasera rubricará con su firma la lengüeta del sobre cerrado.

El inicio y finalización de la prueba se producirá cuando así lo indiquen los miembros del Tribunal presentes en el aula. Durante el desarrollo de la prueba el opositor deberá dejar visible sobre la mesa su DNI o documento identificativo y podrá disponer de la documentación complementaria que estime oportuna. A la finalización, cada opositor hará entrega de los dos sobres cerrados al miembro del Tribunal que custodie el aula identificándose con el DNI.

Las lecturas públicas del ejercicio comenzarán el 19 de junio a las 16h en el Salón de Actos de la SG Coordinación de Edificaciones Administrativas (C/ Serrano 35, planta baja) y se desarrollarán durante los días sucesivos.

Durante la lectura pública del ejercicio el opositor se limitará, exclusivamente, a leer la hoja resumen de resultados de los dos supuestos. El resto del ejercicio (con el desarrollo completo por escrito de todas las cuestiones planteadas) se introducirá, de forma ordenada, en el correspondiente sobre.

Con antelación suficiente se informará de los opositores citados a cada una de las sesiones a través del tablón de anuncios situados en el Mº de Hacienda y Administraciones Públicas (C/ Alcalá) y/o a través del siguiente enlace a la página web:

<http://www.minhfp.gob.es/es-ES/Servicios/Empleo%20Publico/Ofertas%20Empleo/Paginas/Cuerpo-de-Arquitectos-de-la-Hacienda-P%C3%BAblica-2016.aspx>



SUPUESTO PRÁCTICO DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA Y GESTIÓN PATRIMONIAL INMOBILIARIA  
(enunciado común para ambos supuestos)

En la ciudad X, la Dirección General de Patrimonio del Estado (en adelante DGPE) ha decidido, con el objetivo de racionalizar y optimizar la ocupación de edificios de uso administrativo, promover las obras de rehabilitación integral del edificio nº1 (en el anexo 1 se aporta información descriptiva del inmueble), propiedad del Estado, con el fin de ubicar en él a la Inspección de Trabajo (en el anexo 2.A se detalla su programa de necesidades). Esta unidad seguiría localizada, hasta la finalización de las obras, en régimen de alquiler en su actual ubicación, en edificio nº2. La renta abonada por la Inspección de Trabajo por este inmueble se considera ajustada a los precios de mercado.

El plazo de ejecución con el que fue licitada la obra fue de 24 meses. La obra se licitó por procedimiento abierto (incluyéndose, entre otros, el plazo de ejecución como criterio de adjudicación evaluable mediante fórmula matemática) y en el PCAP del expediente de las obras se previó la posibilidad de prórroga y la posibilidad de un modificado con el límite del 10% del presupuesto (IVA excluido) si concurrían alguno de los siguientes supuestos:

- Necesidad de realizar trabajos de refuerzo estructural con soluciones técnicas distintas a las definidas en el proyecto como consecuencia del descubrimiento, durante la ejecución de las obras, de circunstancias nuevas imprevistas que afectasen a la solución estructural
- Necesidad de introducir cambios en el diseño de espacios y de instalaciones como consecuencia del cambio de usuario o de la obligatoriedad de realizar, durante la ejecución de las obras, modificaciones en el programa necesidades del usuario del edificio.

La obra se licitó sin que existiese urgencia ni otra circunstancia especial que condicionase su convocatoria y se adjudicó con una baja del 21%. Se adjunta en el anexo nº 3 el PEM con la baja de adjudicación ya aplicada y la duración de la ejecución de cada uno de ellos recogida en el programa de trabajos entregado por la contrata al inicio de las obras y aprobada por el órgano de contratación. El contrato se firmó con fecha 1.03.17 y el acta de inicio de las obras se firmó el 10.04.17. El plazo contractual para la ejecución de las mismas se fijó en 20 meses y la dirección facultativa de las obras se formó con técnicos de la DGPE.

Con fecha 30.05.17, el adjudicatario de las obras solicitó, motivadamente, al órgano de contratación la autorización para la modificación del proyecto al haber detectado su oficina técnica que el proyecto no se ajustaba a algunas de las especificaciones técnicas previstas por una nueva (con entrada en vigor el 0.1.04.17) normativa de protección contra incendios de obligado cumplimiento. Se valora el coste total de todas las modificaciones a realizar en obra en un 3,5% del presupuesto de adjudicación.

Así mismo, también con fecha 30.05.17, la DGPE recibió escrito de los servicios centrales del Ministerio del que depende la Inspección de Trabajo renunciando a la futura ocupación del edificio nº1 y solicitando, en su lugar, a la DGPE la adquisición del edificio nº 2 por un importe de 2.000.000€, IVA incluido. Se acompañó dicha solicitud del informe de tasación del edificio nº2. Verificado por los servicios técnicos de la DGPE, se considera que el precio ofertado por el edificio nº2 está ajustado a los valores de mercado de la zona.

Recabada información por la DGPE de los diferentes servicios administrativos que podrían estar interesados en trasladarse al edificio nº1, se recibe propuesta de traslado a dicho inmueble por parte de la Delegación del Gobierno aduciendo para ello las malas condiciones de ubicación (ligeramente desplazado del centro más representativo de la ciudad X) y funcionales (precisa obras de reparación de cubierta y de mejora en la accesibilidad en los accesos por un importe aproximado de 1.000.000€ IVA incluido) del edificio nº3 que ocupan actualmente en propiedad. El valor en venta que podría alcanzar, en su estado actual, según los técnicos de la DGPE es de 1.600.000€. Se aporta el programa de necesidades de la Delegación de Gobierno en el anexo 2.B.



En base a la información suministrada, SE PIDE al opositor:

- SUPUESTO CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

1. **Clasificación que debería haberse exigido al contratista en el pliego de cláusulas administrativas de licitación de las obras.**

[Dar respuesta exclusivamente a la cuestión planteada en la hoja de resultados. Desarrollo justificativo en hojas aparte]

2. **Valor estimado del contrato con el que se licitaron las obras.**

[Dar respuesta exclusivamente a la cuestión planteada en la hoja de resultados. Desarrollo justificativo en hojas aparte]

3. **Suponiendo que se ajustaron al máximo los plazos previstos en la ley y que el plazo transcurrido desde el inicio del plazo de presentación de ofertas y la adjudicación del contrato de obras hubiese sido de 90 días, indicar, de forma motivada, dónde y cuándo se debería haber publicado el anuncio/s de licitación de las obras.**

[Dar respuesta exclusivamente a la cuestión planteada en la hoja de resultados. Desarrollo justificativo en hojas aparte]

4. **Detectar, con indicación expresa de los artículos del TRLCSP y/o de su Reglamento que así lo respalden, las irregularidades producidas durante la ejecución de las obras desde el punto de vista de la contratación administrativa.**

[Dar respuesta exclusivamente a la cuestión planteada en la hoja de resultados. Desarrollo justificativo en hojas aparte]

5. **Exponer el procedimiento más adecuado previsto en la normativa de contratación administrativa que sea de aplicación para atender la solicitud realizada por el contratista con fecha 30.05.17: determinación y ordenación cronológica de los principales hitos y plazos (tasados o estimados) de los principales trámites a realizar por los agentes intervinientes.**

[Desarrollo justificativo en hojas aparte]



- SUPUESTO DE GESTIÓN PATRIMONIAL

1. **Justificar motivadamente cual debería ser el usuario final que debería ocupar el edificio nº 1.**

[Dar respuesta exclusivamente a la cuestión planteada en la hoja de resultados. Desarrollo justificativo en hojas aparte]

2. **En coherencia con el resultado de la anterior pregunta, desarrollar el esquema espacial de implantación del servicio administrativo seleccionado en el edificio nº1.**

Se deberá de indicar, de forma aproximada, los principales elementos definitorios que se consideren: zonas especiales (salas polivalentes, atención al público,...) , zona de despachos (individuales o compartidos) y espacios de trabajo “en pradera” (con indicación del nº de puestos de trabajo), zonas de circulaciones principales, aseos,...

[Desarrollo justificativo en hojas aparte]



**HOJA-RESUMEN DE RESPUESTAS (SUPUESTO DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA):**

**Pregunta 1**

Clasificación que debería haberse exigido al contratista	

**Pregunta 2**

Valor estimado	

**Pregunta 3**

Dónde y cuándo se debería haber publicado el anuncio/s de licitación de las obras	DOUE, BOE, ....	fecha

**Pregunta 4**

Irregularidades detectadas	irregularidad	Artículo (ley/regl.)



**HOJA-RESUMEN DE RESPUESTAS (SUPUESTO DE GESTIÓN PATRIMONIAL):**

**Pregunta 1**

Usuario final que se propone como ocupante del edificio nº1	



ANEXO 1. DESCRIPCIÓN GRÁFICA INMUEBLES.

- EDIFICIO N° 1:

Inmueble ubicado en el centro de la ciudad, en una zona de gran representatividad y bien conectado con transporte público con el resto de la ciudad.

El edificio original, proyectado hace 80 años atendiendo a criterios de composición neoclásica, está construido mediante una combinación de muros exteriores de fábrica de ladrillo macizo y arenisca e interiores de ladrillo, cimentados sobre hormigón en masa, y una estructura fundamentalmente de acero (pilares vigas y viguetas) en el interior. Las fachadas exteriores, que mantienen la configuración original, gozan de protección urbanística.

Atendiendo a las características estructurales del edificio y a razones de aprovechamiento de espacio sobre rasante, se reserva la planta sótano para uso de archivos e instalaciones

Se aportan croquis de:

- Plantas baja, primera, segunda y tercera y cuarta
- Sección
- Alzado calles exteriores



ANEXO 2. PROGRAMAS DE NECESIDADES

• 2.A INSPECCIÓN DE TRABAJO

<b>I. TRABAJO</b>		<b>nº puestos</b>
Dir. Territ. / Jefe de Inspección	N30	1
Jefe de Unidad	N 29	4
Jefe de Equipo	N28	12
Inspector	N 26-27	14
subinspector	N24	12
jefe de sección	N22	14
jefe negociado	N18	30
personal laboral- vigilante seguridad		1
<u>Áreas necesidades especiales</u>		
espera y atención de público	80 m2 útiles (sup. aproximada)	
aula de formación con capacidad p/20-25 p.		

• 2.B DELEGACIÓN DEL GOBIERNO

<b>DELEG. GOBIERNO</b>		<b>nº puestos</b>
Delegado Gobierno	N30	1
Secretario General	N29	1
Vicesecretario General	N28	2
Jefes de Área	N28	6
Jefes de Servicio	N 26-27	18
Jefe Sección	N22	33
Jefe Negociado	N18	39
personal laboral- vigilante seguridad		2
<u>Áreas necesidades especiales</u>		
espera y atención de público	90 m2 útiles (sup. aproximada)	
sala de reuniones para 20- 25 personas		





ANEXO 3. RESUMEN DE PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL EDIFICIO Nº1 (IMPORTES EN PEM CON BAJA DE ADJUCICACIÓN).

**RESUMEN POR CAPÍTULOS. PROYECTO DE REHABILITACIÓN EDIFICIO Nº1**

CAPÍTULOS		plazo ejecución en meses (según proyecto)	IMPORTE ADJUDICACIÓN (PEM)*
C01	Demoliciones y desmontajes	2,50	115.814,00
C02	Estructuras	4,00	217.151,25
C03	Albañilería, revocos y revestidos	4,00	347.442,00
C04	Cubiertas	5,00	202.674,50
C05	Cantería	4,50	86.860,50
C06	Pavimentos, solados, revestimientos y cielos rasos	5,00	463.256,00
C07	Carpintería exterior	3,00	144.767,50
C08	Carpintería interior	2,00	130.290,75
C09	Cerrajería	1,50	72.383,75
C10	Vidrio, aislamiento e impermeabilización	2,00	115.814,00
C13	Instalaciones de fontanería y sanitarias	5,00	86.860,50
C11	Instalación eléctrica	6,00	173.721,00
C12	Instalaciones de ventilación, calefacción y climatización	3,00	448.779,25
C14	Pintura	2,00	72.383,75
C15	Instalaciones de telecomunicación y seguridad	2,00	72.383,75
C16	Instalaciones de protección contra incendios	2,50	72.383,75
C17	Seguridad y salud	24,00	43.430,25
C18	Gestión de residuos	24,00	28.953,50
TOTAL PEM*			2.895.350,00

\* incluye baja de adjudicación

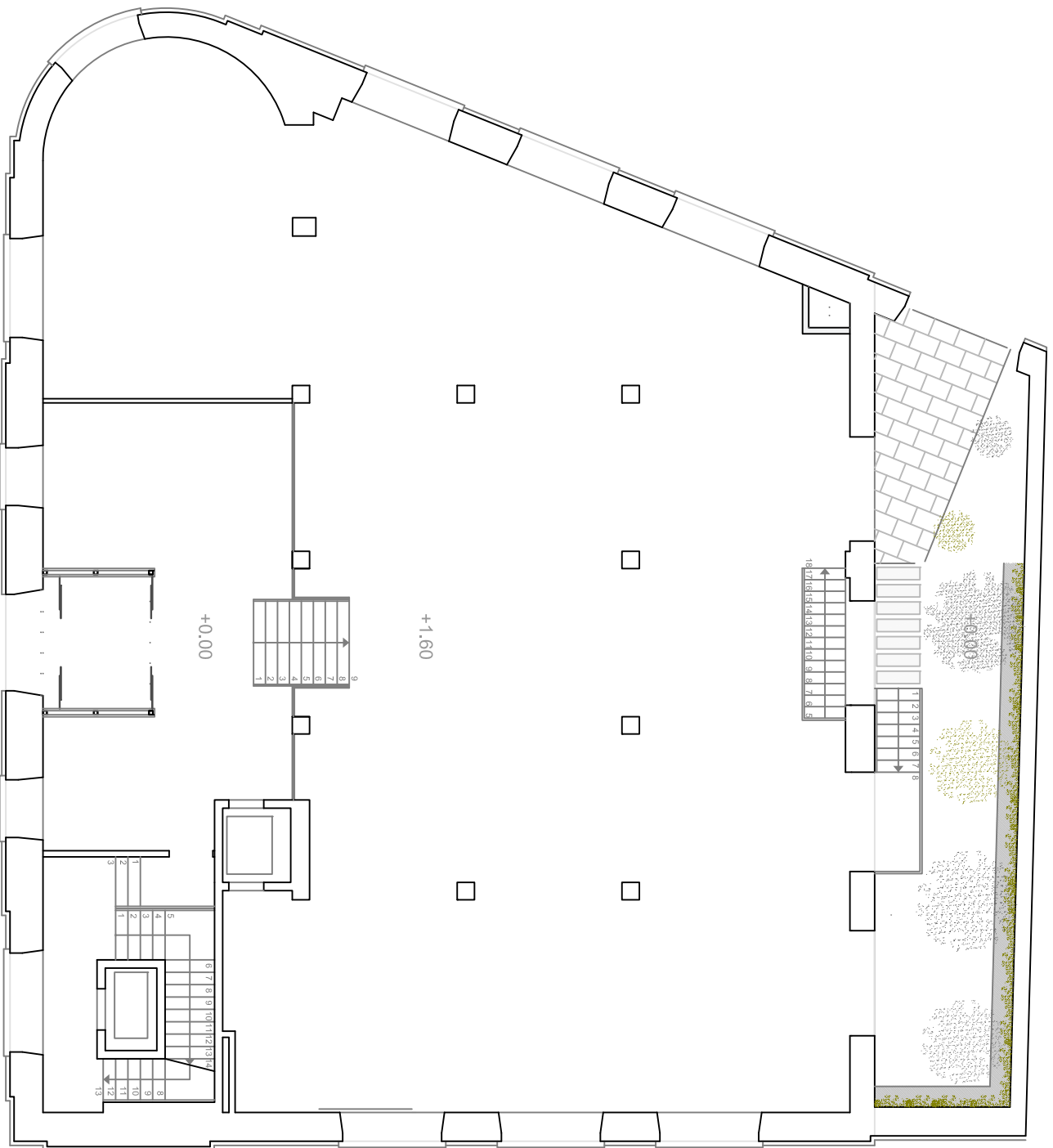


MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

PROCESO SELECTIVO PARA  
INGRESO EN EL CUERPO DE  
ARQUITECTOS DE LA HACIENDA  
PÚBLICA

ORDEN HAP/1195/2016

ANEXO 4. ORDEN DEL MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS POR LA QUE SE  
APRUEBAN LOS ÍNDICES DE OCUPACIÓN DE REFERENCIA



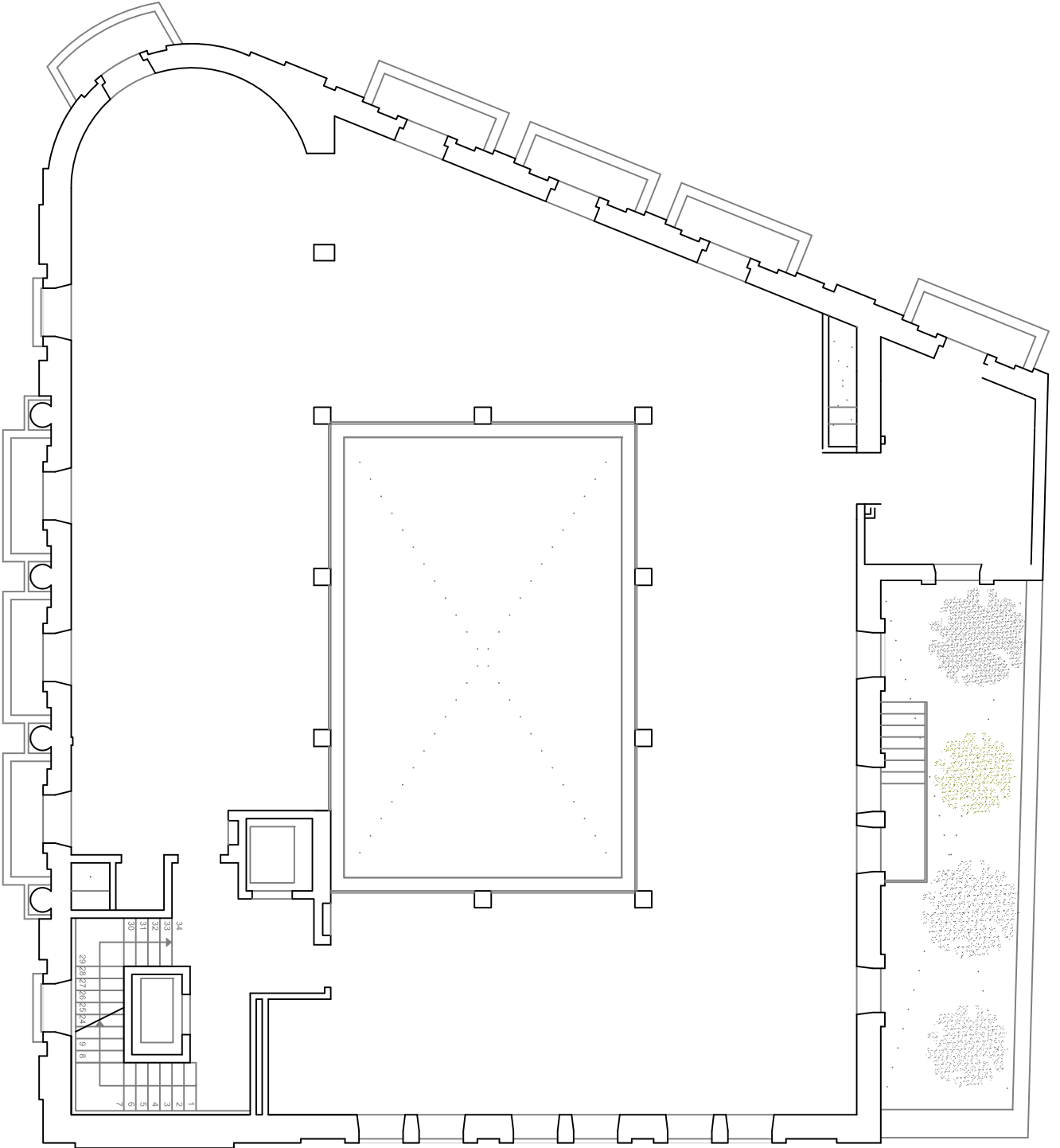
Total sup. construida cerrada P. BAJA

521,33 m<sup>2</sup>

Total sup. construida abierta (patio)

78,07 m<sup>2</sup>

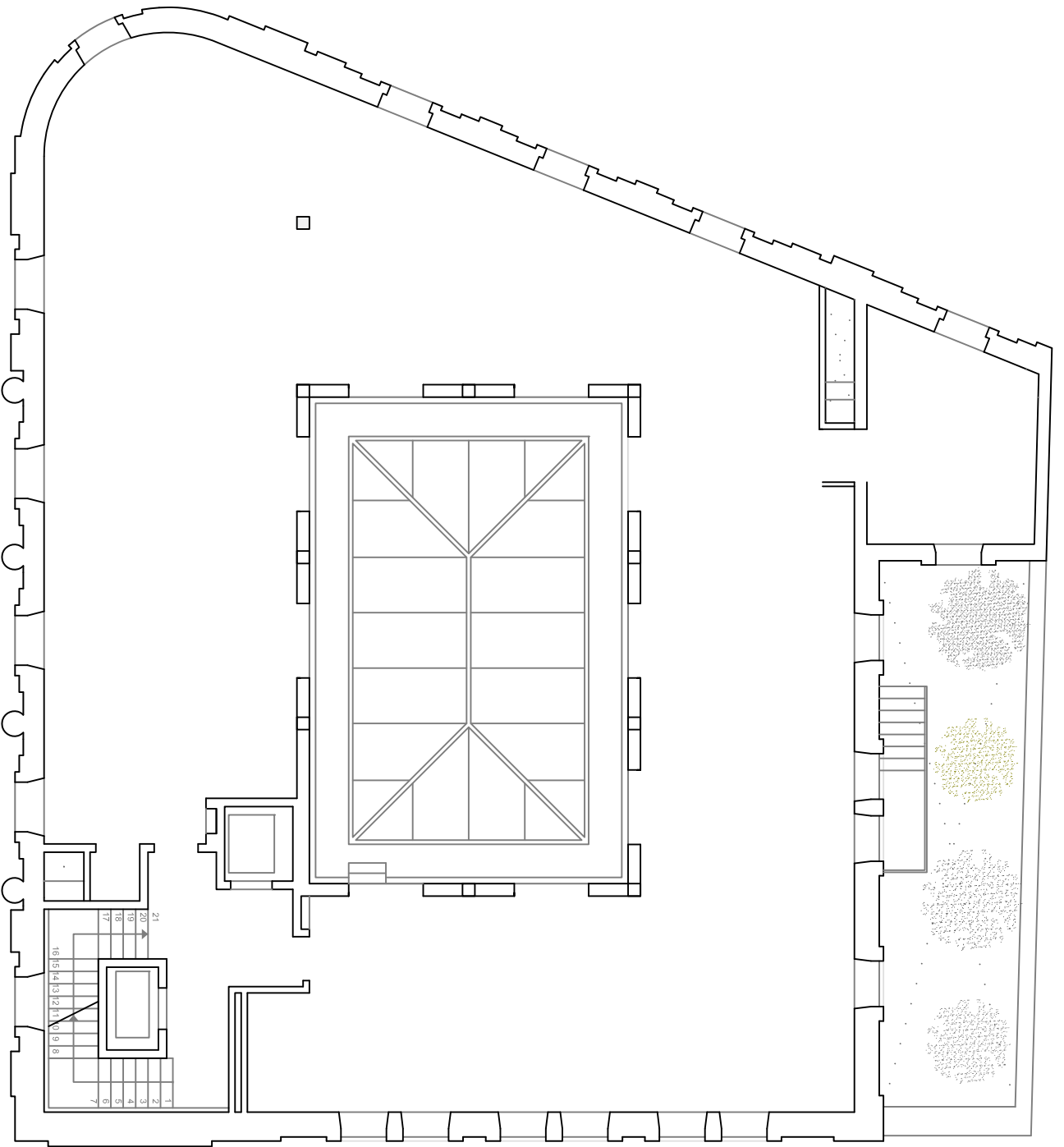




Total sup. construida PLANTA PRIMERA

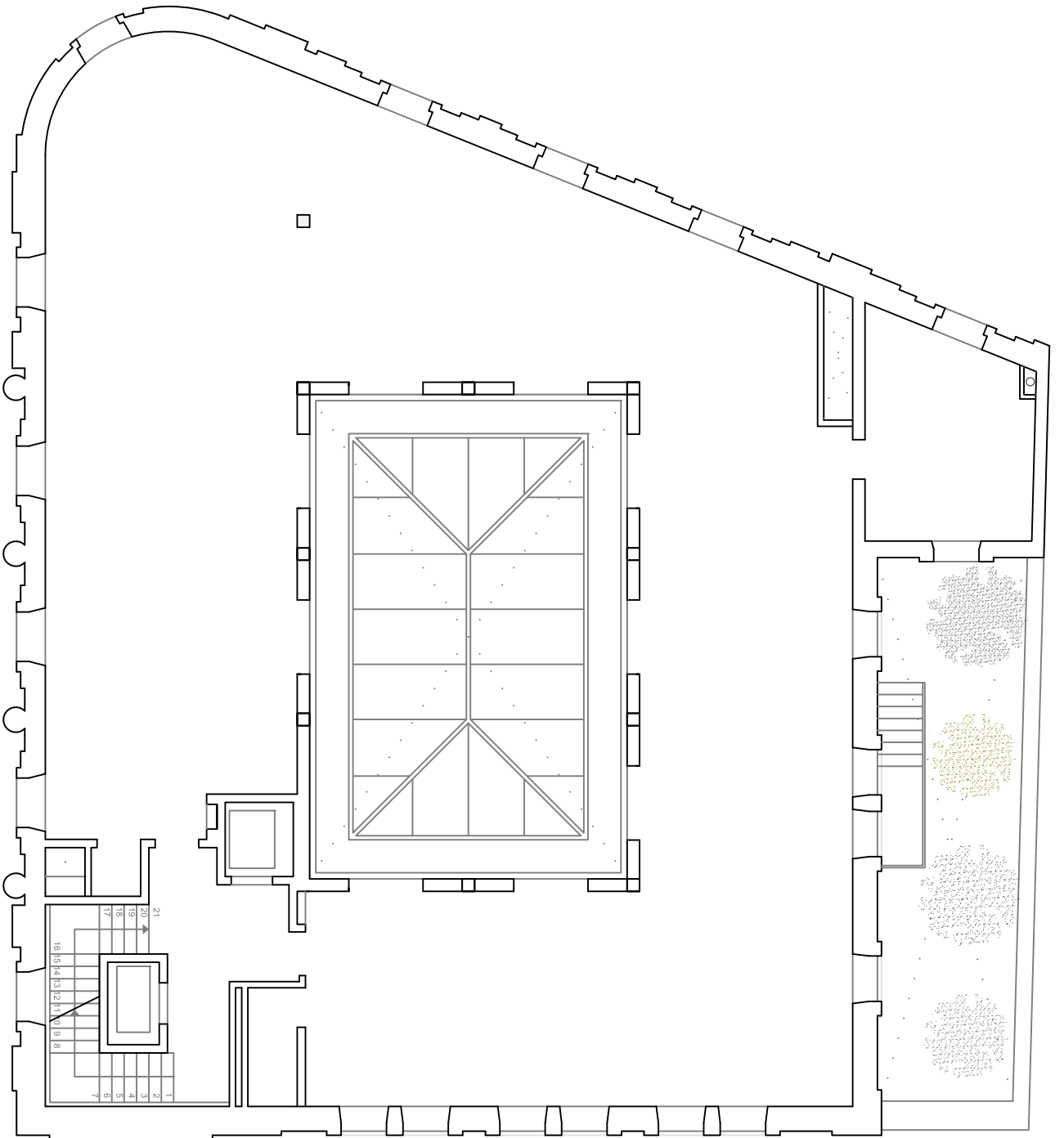
463,15 m<sup>2</sup>





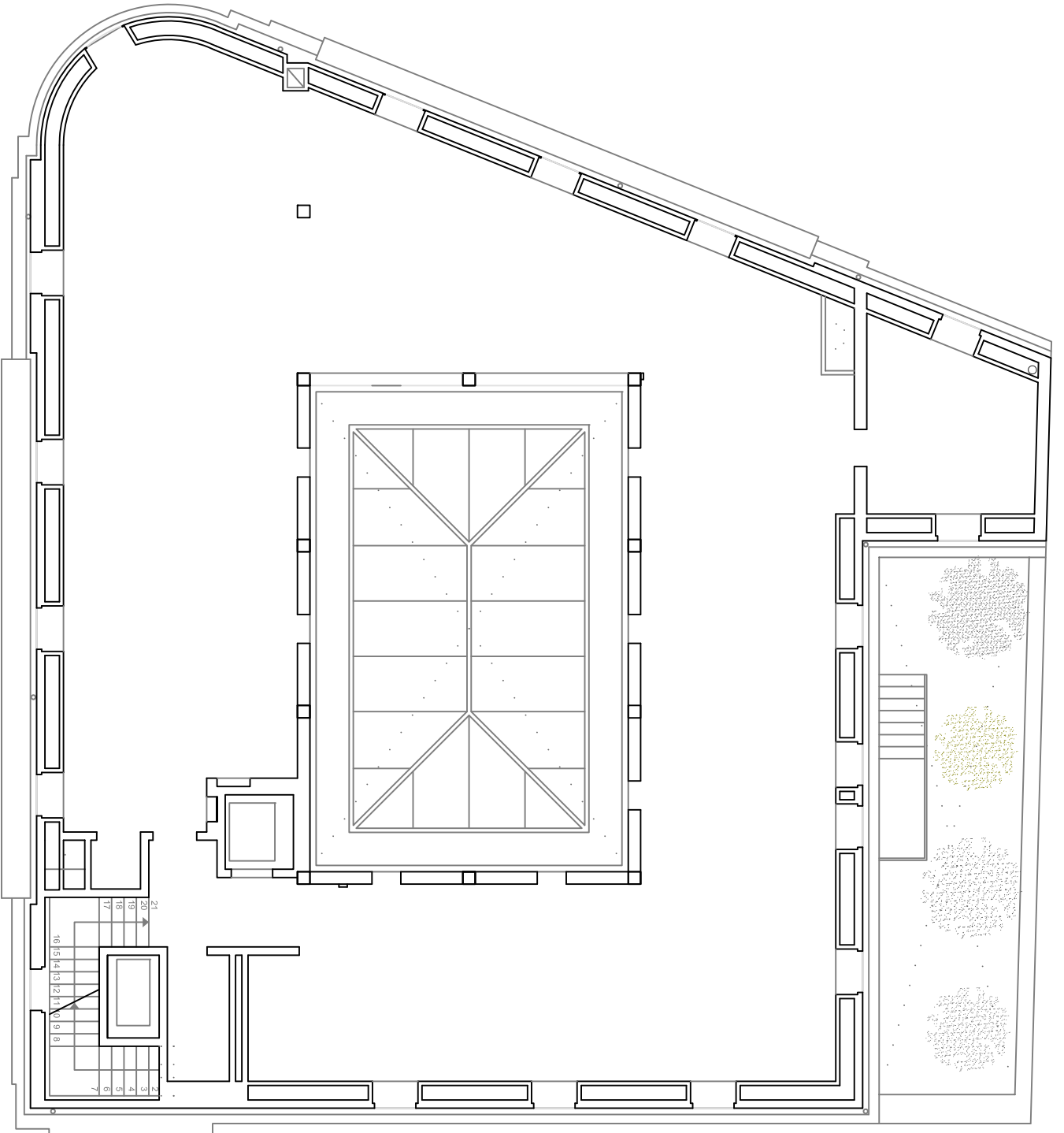
Total sup. construida PLANTA SEGUNDA 449,20 m<sup>2</sup>





Total sup. construida PLANTA TERCERA 449,20 m<sup>2</sup>

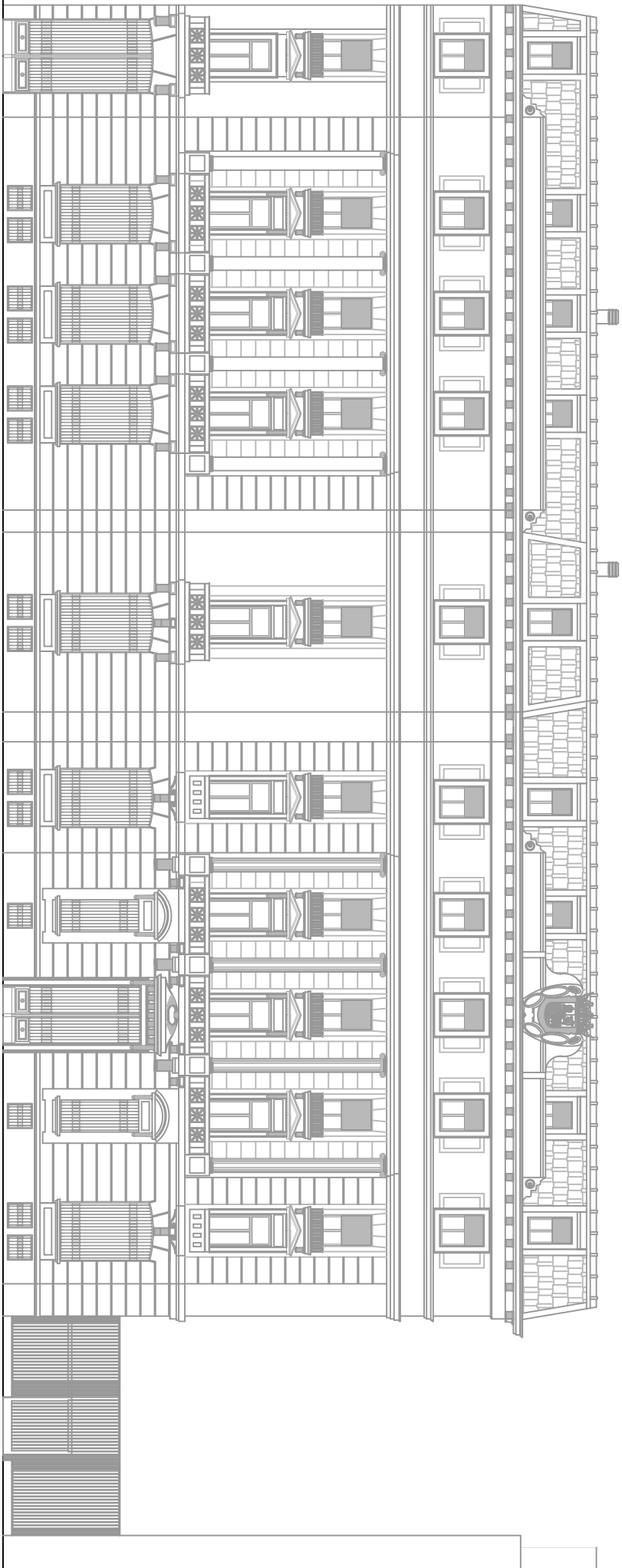




Total sup. construida PLANTA CUARTA

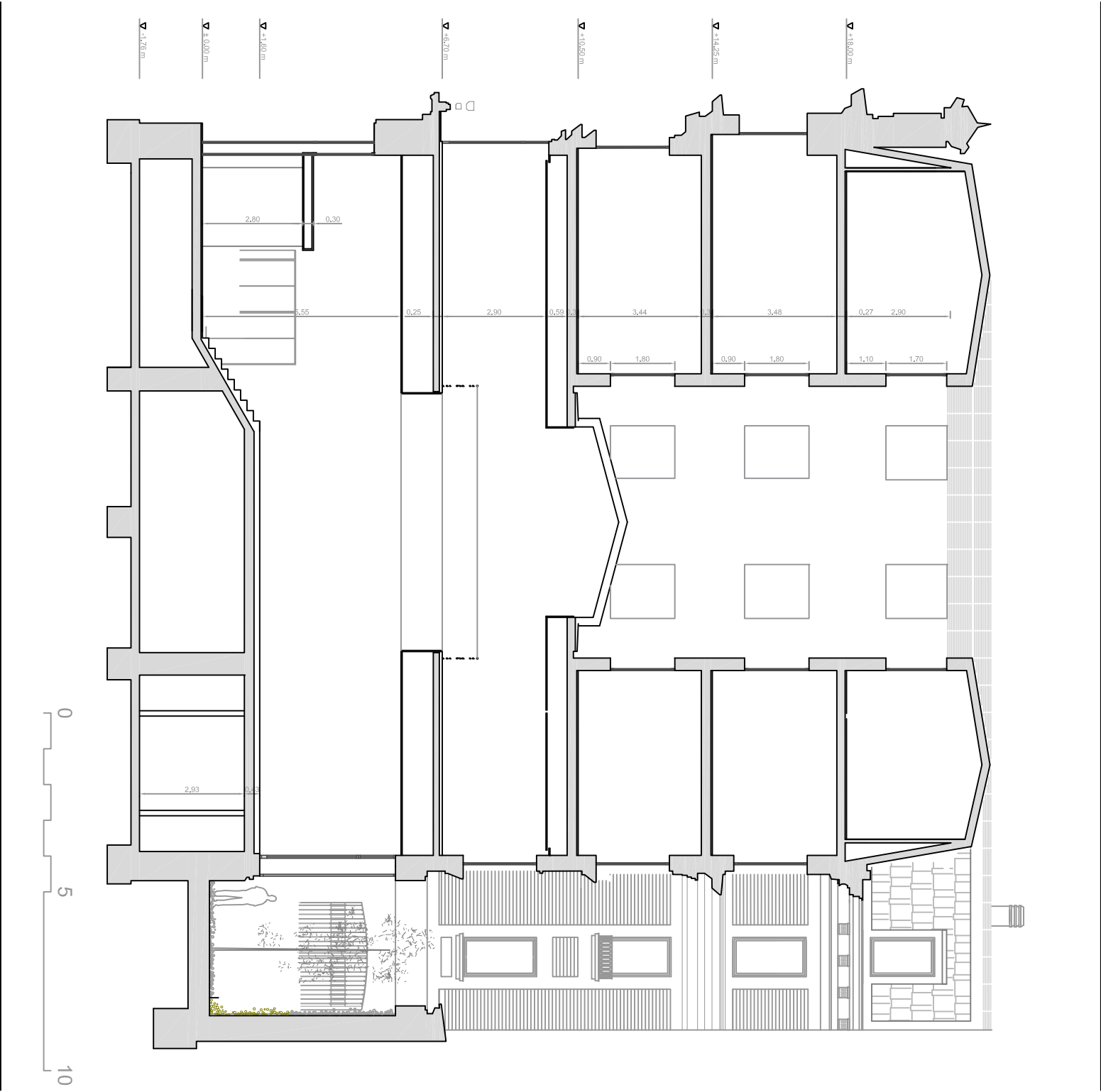
407,20 m<sup>2</sup>





ALZADO CALLE LATERAL.      ALZADO CHAFLAN.      ALZADO CALLE PRINCIPAL.







## 1. DENOMINACIÓN

**ORDEN DEL MINISTRO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS POR LA QUE SE APRUEBAN LOS ÍNDICES DE OCUPACIÓN DE REFERENCIA DE LOS INMUEBLES DE USO ADMINISTRATIVO DEL PATRIMONIO DEL ESTADO**

## 2. MEMORIA

Con fecha de 8 de mayo de 2.012, el Pleno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales aprobó el Plan de Acción para la Racionalización del Patrimonio Inmobiliario del Estado, con cinco líneas de actuación:

- Elaboración de un diagnóstico preciso
- Reducción de arrendamientos
- Optimización de la ocupación de espacios
- Generación de ingresos públicos
- Construcción de equipamientos autofinanciables

La tercera línea de actuación, optimización de la ocupación de espacios, tiene por objetivo disminuir los ratios de ocupación de los edificios públicos, aproximándolos a los del sector privado, a efectos de concentrar sedes; amortizando arrendamientos y poniendo en el mercado los inmuebles sobrantes

A efectos de desarrollar dicha línea de actuación, se hace necesario establecer índices de ocupación cuantitativos, que permitan homogeneizar, coordinar e impulsar las actuaciones de optimización que están llevando a cabo los diferentes departamentos ministeriales y organismos públicos.

Por ello, desde la Dirección General de Patrimonio del Estado, se han elaborado índices de ocupación de referencia, diferenciando los aplicables al conjunto de inmuebles ya ocupados y los aplicables en nuevas actuaciones.

Los índices de ocupación de referencia aplicables al stock de inmuebles ya ocupados son índices sintéticos, expresados en metros cuadrados de superficie construida sobre rasante por efectivo, que deben constituir una herramienta útil y de fácil aplicación para el análisis de los inmuebles ocupados por unidades administrativas. La finalidad de los mismos es clasificar dichos inmuebles en función de su ocupación, a efectos de realizar propuestas de reubicación en aquellos clasificados con ocupación subestándar o inadecuada.

En nuevas actuaciones, se establecen, para las diferentes áreas de trabajo, módulos por superficie útil, con una reducción media del 20% sobre los actualmente vigentes. La finalidad de los mismos es cuantificar, en superficie útil y construida los programas de necesidades de los nuevos inmuebles, de tal manera que las ratios de ocupación resultantes en dichos inmuebles sean similares a los de las actuaciones más recientes y eficientes del sector privado.

Los referidos índices se sometieron a la consideración de la Comisión Permanente de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, que acordó, por unanimidad, informar favorablemente la presente propuesta en la sesión de 17 de diciembre de 2.012.

### 3. PROPUESTA

A propuesta de la Dirección General del Patrimonio del Estado, previo informe de la Comisión Permanente de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales y conforme a lo previsto en los artículos 10.3.d) y 158.5.a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se ACUERDA aprobar los índices de ocupación de referencia de los inmuebles de uso administrativo del Patrimonio del Estado:

**PRIMERO.- Índices de ocupación de referencia para inmuebles de uso administrativo ya ocupados por la Administración General del Estado y sus Organismos Públicos.**

#### 1. **Ámbito de aplicación.**

Estos índices de ocupación son de aplicación al conjunto de inmuebles actualmente ocupados por unidades administrativas, con independencia del régimen jurídico que posibilite tal ocupación: propiedad, arrendamiento o cesión de uso.

#### 2. **Finalidad.**

Su finalidad es clasificar dichos inmuebles, mediante su comparación con los ratios de ocupación reales de los mismos, en inmuebles con ocupación adecuada y en inmuebles con ocupación inadecuada o subestándar.

Los inmuebles con ocupaciones inadecuadas deben ser objeto de propuestas de reubicación con el objetivo de concentrar sedes, amortizando arrendamientos y/o identificando inmuebles para su puesta en valor en el mercado, mediante su enajenación. En dichas propuestas de reubicación, se dará prioridad a las mayores desviaciones de las ocupaciones reales respecto a los índices de referencia.

#### 3. **Índices de ocupación de referencia**

En función de la tipología de los inmuebles, se establecen los siguientes índices de ocupación de referencia para inmuebles de uso administrativo ya ocupados, expresados en m<sup>2</sup> construidos sobre rasante por efectivo:

- Inmuebles históricos:..... 40 m<sup>2</sup>/efectivo
- Inmuebles de muros de carga ..... 25 m<sup>2</sup>/efectivo
- Inmuebles de planta libre/funcionales ..... 20 m<sup>2</sup>/efectivo

#### 4. **Tipología de inmuebles.**

Se consideran inmuebles de planta libre/funcionales, aquellos que tienen estructura de pilares de hormigón armado o acero, en general reticular, y cerramientos ligeros en fachadas.

Se consideran inmuebles históricos, aquellos que tienen estructuras y cerramientos de muros de carga de amplio grosor, con amplios espacios destinados a vestíbulos y escaleras.

El resto de inmuebles se considerará dentro de la tipología de inmuebles de muros de carga, que abarca todos los inmuebles que no tienen consideración de históricos o funcionales.

## 5. Medidas de utilización de espacio.

A efectos de llevar a término, las propuestas de reubicación, se adoptarán todas o algunas de las siguientes medidas de utilización del espacio:

- Priorización de áreas de trabajo abiertas.
- Ocupación colectiva de despachos individuales
- Identificación de áreas especiales (salas de reuniones, archivos, etc...) susceptibles de ser transformadas en áreas de trabajo.
- Externalización/digitalización de archivos.

## SEGUNDO.- Índices de ocupación de referencia para inmuebles de uso administrativo en nuevas actuaciones de la Administración General del Estado y sus Organismos Públicos.

### 1. Ámbito de aplicación.

Estos índices son de aplicación a los inmuebles de uso administrativo objeto de nuevas actuaciones, entendiéndose por tales: la construcción de edificios de nueva planta, la rehabilitación integral de edificios existentes, la adquisición de edificios y los nuevos arrendamientos.

Como regla general, no se realizarán nuevas actuaciones en edificios poco eficaces funcionalmente. Se trata, por tanto, de arrendar, adquirir o construir, preferentemente, edificios de la tipología que hemos definido como de planta libre o funcional. No obstante, dada la responsabilidad que el Estado ostenta sobre su patrimonio inmobiliario histórico, se considera, también, la rehabilitación de este tipo de inmuebles.

### 2. Finalidad.

La finalidad de estos índices es cuantificar, en superficie útil y construida, los programas de necesidades en nuevas actuaciones, de acuerdo con los principios de planificación global e integrada, eficiencia, rentabilidad de las inversiones, imagen unificada y coordinación.

### 3. Módulos de las áreas de los inmuebles.

De conformidad con dichos principios, se establecen, para las diferentes áreas de los inmuebles, los siguientes módulos por superficie útil:

- Nivel 30 (despacho) .....	18 m <sup>2</sup>
- Niveles 29-28 (despacho) .....	13 m <sup>2</sup>
- Resto de puestos de trabajo (promedio).....	9 m <sup>2</sup>

El resto de áreas de trabajo y las áreas especiales, entendiéndose por tales las destinadas a usos asociados o complementarios (salas de reuniones, áreas de atención al público, aulas, etc.) se dimensionarán según necesidades específicas.

Para llegar a la superficie construida total, la superficie útil resultante de los citados módulos se incrementará para incluir las particiones interiores, pilares, cerramientos, servicios, instalaciones y áreas de circulación; en cada caso, de acuerdo con la eficacia funcional del inmueble.

Como regla general, la aplicación de los referidos módulos, debe conducir a ratios globales de ocupación de los inmuebles inferiores, aproximadamente, en un 20% a los índices de ocupación de referencia aplicables a inmuebles ya ocupados. La desviación significativa de dicho porcentaje deberá ser justificada, en su caso, en función de las necesidades específicas del programa: grandes áreas de atención al público, número relevante de aulas de formación, etc.

#### 4. Medidas de utilización del espacio

A efectos de implantar los referidos programas, se adoptarán las siguientes medidas de utilización del espacio:

- Generalización de las áreas de trabajo abiertas.
- Utilización del despacho individual, sólo, para niveles 28 o superiores o cuando sea imprescindible por las características del puesto de trabajo.
- Externalización (espacial) / digitalización de archivos.
- Digitalización y escaneado de papeles de trabajo.

#### **TERCERO.- Disposición transitoria: Procedimientos en curso.**

En los procedimientos en curso de nuevas actuaciones, se podrán seguir aplicando los módulos vigentes con anterioridad a los aprobados en esta Orden Ministerial, a voluntad del departamento u organismo público interesado, en los siguientes casos:

- En la construcción de edificios de nueva planta y rehabilitación integral de edificios existentes, siempre que, a la fecha de efectos de esta Orden Ministerial, exista proyecto básico recibido de conformidad o, en su defecto, supervisado por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos o visado por colegio profesional.
- En la adquisición de edificios, siempre que, a la fecha de efectos de esta Orden Ministerial, haya tenido entrada en la Dirección General del Patrimonio del Estado, la correspondiente petición de adquisición o de informe establecida en los apartados 1 y 2 del artículo 116 de la Ley 33/2.003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- En los nuevos arrendamientos, siempre que, a la fecha de efectos de esta Orden Ministerial, haya tenido entrada, en la Dirección General del Patrimonio del Estado, la petición de informe previo establecida por la Resolución de 4 de junio de 2.007, de la Dirección General del Patrimonio del Estado, por la que se delegan competencias de gestión patrimonial relativas al arrendamiento de bienes inmuebles, en diferentes órganos directivos de los departamentos ministeriales.

Por la Dirección General del Patrimonio del Estado se adoptarán las medidas oportunas para hacer efectivo lo acordado en la presente Orden ministerial.

#### **4. NORMAS BÁSICAS EN LAS QUE SE FUNDA LA PROPUESTA**

- Artículos 10 y 158 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

#### **5. DICTÁMENES Y TRÁMITES PRECEPTIVOS**

- Informe de la Comisión Permanente de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales



SUPUESTO PRÁCTICO DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA Y GESTIÓN PATRIMONIAL INMOBILIARIA  
(enunciado común para ambos supuestos)

En la ciudad X, la Dirección General de Patrimonio del Estado (en adelante DGPE) ha decidido, con el objetivo de racionalizar y optimizar la ocupación de edificios de uso administrativo, promover las obras de rehabilitación integral del edificio nº1 (en el anexo 1 se aporta información descriptiva del inmueble), propiedad del Estado, con el fin de ubicar en él a la Inspección de Trabajo (en el anexo 2.A se detalla su programa de necesidades). Esta unidad seguiría localizada, hasta la finalización de las obras, en régimen de alquiler en su actual ubicación, en edificio nº2. La renta abonada por la Inspección de Trabajo por este inmueble se considera ajustada a los precios de mercado.

El plazo de ejecución con el que fue licitada la obra fue de 24 meses. La obra se licitó por procedimiento abierto (incluyéndose, entre otros, el plazo de ejecución como criterio de adjudicación evaluable mediante fórmula matemática) y en el PCAP del expediente de las obras se previó la posibilidad de prórroga y la posibilidad de un modificado con el límite del 10% del presupuesto (IVA excluido) si concurrían alguno de los siguientes supuestos:

- Necesidad de realizar trabajos de refuerzo estructural con soluciones técnicas distintas a las definidas en el proyecto como consecuencia del descubrimiento, durante la ejecución de las obras, de circunstancias nuevas imprevistas que afectasen a la solución estructural
- Necesidad de introducir cambios en el diseño de espacios y de instalaciones como consecuencia del cambio de usuario o de la obligatoriedad de realizar, durante la ejecución de las obras, modificaciones en el programa necesidades del usuario del edificio.

La obra se licitó sin que existiese urgencia ni otra circunstancia especial que condicionase su convocatoria y se adjudicó con una baja del 21%. Se adjunta en el anexo nº 3 el PEM con la baja de adjudicación ya aplicada y la duración de la ejecución de cada uno de ellos recogida en el programa de trabajos entregado por la contrata al inicio de las obras y aprobada por el órgano de contratación. El contrato se firmó con fecha 1.03.17 y el acta de inicio de las obras se firmó el 10.04.17. El plazo contractual para la ejecución de las mismas se fijó en 20 meses y la dirección facultativa de las obras se formó con técnicos de la DGPE.

Con fecha 30.05.17, el adjudicatario de las obras solicitó, motivadamente, al órgano de contratación la autorización para la modificación del proyecto al haber detectado su oficina técnica que el proyecto no se ajustaba a algunas de las especificaciones técnicas previstas por una nueva (con entrada en vigor el 0.1.04.17) normativa de protección contra incendios de obligado cumplimiento. Se valora el coste total de todas las modificaciones a realizar en obra en un 3,5% del presupuesto de adjudicación.

Así mismo, también con fecha 30.05.17, la DGPE recibió escrito de los servicios centrales del Ministerio del que depende la Inspección de Trabajo renunciando a la futura ocupación del edificio nº1 y solicitando, en su lugar, a la DGPE la adquisición del edificio nº 2 por un importe de 2.000.000€, IVA incluido. Se acompañó dicha solicitud del informe de tasación del edificio nº2. Verificado por los servicios técnicos de la DGPE, se considera que el precio ofertado por el edificio nº2 está ajustado a los valores de mercado de la zona.

Recabada información por la DGPE de los diferentes servicios administrativos que podrían estar interesados en trasladarse al edificio nº1, se recibe propuesta de traslado a dicho inmueble por parte de la Delegación del Gobierno aduciendo para ello las malas condiciones de ubicación (ligeramente desplazado del centro más representativo de la ciudad X) y funcionales (precisa obras de reparación de cubierta y de mejora en la accesibilidad en los accesos por un importe aproximado de 1.000.000€ IVA incluido) del edificio nº3 que ocupan actualmente en propiedad. El valor en venta que podría alcanzar, en su estado actual, según los técnicos de la DGPE es de 1.600.000€. Se aporta el programa de necesidades de la Delegación de Gobierno en el anexo 2.B.



En base a la información suministrada, SE PIDE al opositor:

- SUPUESTO CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

1. **Clasificación que debería haberse exigido al contratista en el pliego de cláusulas administrativas de licitación de las obras.**

[Dar respuesta exclusivamente a la cuestión planteada en la hoja de resultados. Desarrollo justificativo en hojas aparte]

2. **Valor estimado del contrato con el que se licitaron las obras.**

[Dar respuesta exclusivamente a la cuestión planteada en la hoja de resultados. Desarrollo justificativo en hojas aparte]

3. **Suponiendo que se ajustaron al máximo los plazos previstos en la ley y que el plazo transcurrido desde el inicio del plazo de presentación de ofertas y la adjudicación del contrato de obras hubiese sido de 90 días, indicar, de forma motivada, dónde y cuándo se debería haber publicado el anuncio/s de licitación de las obras.**

[Dar respuesta exclusivamente a la cuestión planteada en la hoja de resultados. Desarrollo justificativo en hojas aparte]

4. **Detectar, con indicación expresa de los artículos del TRLCSP y/o de su Reglamento que así lo respalden, las irregularidades producidas durante la ejecución de las obras desde el punto de vista de la contratación administrativa.**

[Dar respuesta exclusivamente a la cuestión planteada en la hoja de resultados. Desarrollo justificativo en hojas aparte]

5. **Exponer el procedimiento más adecuado previsto en la normativa de contratación administrativa que sea de aplicación para atender la solicitud realizada por el contratista con fecha 30.05.17: determinación y ordenación cronológica de los principales hitos y plazos (tasados o estimados) de los principales trámites a realizar por los agentes intervinientes.**

[Desarrollo justificativo en hojas aparte]



- SUPUESTO DE GESTIÓN PATRIMONIAL

1. **Justificar motivadamente cual debería ser el usuario final que debería ocupar el edificio nº 1.**

[Dar respuesta exclusivamente a la cuestión planteada en la hoja de resultados. Desarrollo justificativo en hojas aparte]

2. **En coherencia con el resultado de la anterior pregunta, desarrollar el esquema espacial de implantación del servicio administrativo seleccionado en el edificio nº1.**

Se deberá de indicar, de forma aproximada, los principales elementos definitorios que se consideren: zonas especiales (salas polivalentes, atención al público,...) , zona de despachos (individuales o compartidos) y espacios de trabajo “en pradera” (con indicación del nº de puestos de trabajo), zonas de circulaciones principales, aseos,...

[Desarrollo justificativo en hojas aparte]





**HOJA-RESUMEN DE RESPUESTAS (SUPUESTO DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA):**

**Pregunta 1**

Clasificación que debería haberse exigido al contratista	
--	--

**Pregunta 2**

Valor estimado	
----------------	--

**Pregunta 3**

Dónde y cuándo se debería haber publicado el anuncio/s de licitación de las obras	DOUE, BOE, ....	fecha

**Pregunta 4**

Irregularidades detectadas	irregularidad	Artículo (ley/regl.)



**HOJA-RESUMEN DE RESPUESTAS (SUPUESTO DE GESTIÓN PATRIMONIAL):**

**Pregunta 1**

Usuario final que se propone como ocupante del edificio nº1	



ANEXO 1. DESCRIPCIÓN GRÁFICA INMUEBLES.

- EDIFICIO N° 1:

Inmueble ubicado en el centro de la ciudad, en una zona de gran representatividad y bien conectado con transporte público con el resto de la ciudad.

El edificio original, proyectado hace 80 años atendiendo a criterios de composición neoclásica, está construido mediante una combinación de muros exteriores de fábrica de ladrillo macizo y arenisca e interiores de ladrillo, cimentados sobre hormigón en masa, y una estructura fundamentalmente de acero (pilares vigas y viguetas) en el interior. Las fachadas exteriores, que mantienen la configuración original, gozan de protección urbanística.

Atendiendo a las características estructurales del edificio y a razones de aprovechamiento de espacio sobre rasante, se reserva la planta sótano para uso de archivos e instalaciones

Se aportan croquis de:

- Plantas baja, primera, segunda y tercera y cuarta
- Sección
- Alzado calles exteriores



ANEXO 2. PROGRAMAS DE NECESIDADES

• 2.A INSPECCIÓN DE TRABAJO

<b>I. TRABAJO</b>		nº puestos
Dir. Territ. / Jefe de Inspección	N30	1
Jefe de Unidad	N 29	4
Jefe de Equipo	N28	12
Inspector	N 26-27	14
subinspector	N24	12
jefe de sección	N22	14
jefe negociado	N18	30
personal laboral- vigilante seguridad		1
<u>Áreas necesidades especiales</u>		
espera y atención de público	80 m2 útiles (sup. aproximada)	
aula de formación con capacidad p/20-25 p.		

• 2.B DELEGACIÓN DEL GOBIERNO

<b>DELEG. GOBIERNO</b>		nº puestos
Delegado Gobierno	N30	1
Secretario General	N29	1
Vicesecretario General	N28	2
Jefes de Área	N28	6
Jefes de Servicio	N 26-27	18
Jefe Sección	N22	33
Jefe Negociado	N18	39
personal laboral- vigilante seguridad		2
<u>Áreas necesidades especiales</u>		
espera y atención de público	90 m2 útiles (sup. aproximada)	
sala de reuniones para 20- 25 personas		



ANEXO 3. RESUMEN DE PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL EDIFICIO Nº1 (IMPORTES EN PEM CON BAJA DE ADJUCICACIÓN).

**RESUMEN POR CAPÍTULOS. PROYECTO DE REHABILITACIÓN EDIFICIO Nº1**

CAPÍTULOS		plazo ejecución en meses (según proyecto)	IMPORTE ADJUDICACIÓN (PEM)*
C01	Demoliciones y desmontajes	2,50	115.814,00
C02	Estructuras	4,00	217.151,25
C03	Albañilería, revocos y revestidos	4,00	347.442,00
C04	Cubiertas	5,00	202.674,50
C05	Cantería	4,50	86.860,50
C06	Pavimentos, solados, revestimientos y cielos rasos	5,00	463.256,00
C07	Carpintería exterior	3,00	144.767,50
C08	Carpintería interior	2,00	130.290,75
C09	Cerrajería	1,50	72.383,75
C10	Vidrio, aislamiento e impermeabilización	2,00	115.814,00
C13	Instalaciones de fontanería y sanitarias	5,00	86.860,50
C11	Instalación eléctrica	6,00	173.721,00
C12	Instalaciones de ventilación, calefacción y climatización	3,00	448.779,25
C14	Pintura	2,00	72.383,75
C15	Instalaciones de telecomunicación y seguridad	2,00	72.383,75
C16	Instalaciones de protección contra incendios	2,50	72.383,75
C17	Seguridad y salud	24,00	43.430,25
C18	Gestión de residuos	24,00	28.953,50
TOTAL PEM*			2.895.350,00

\* incluye baja de adjudicación



MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

PROCESO SELECTIVO PARA  
INGRESO EN EL CUERPO DE  
ARQUITECTOS DE LA HACIENDA  
PÚBLICA

ORDEN HAP/1195/2016

ANEXO 4. ORDEN DEL MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS POR LA QUE SE  
APRUEBAN LOS ÍNDICES DE OCUPACIÓN DE REFERENCIA



## ENUNCIADO DEL CUARTO EXAMEN. SUPUESTO DE PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN CATASTRAL, ELABORACION DE PONENCIAS DE VALORES DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Y DEFINICIÓN DE ZONAS DE VALOR.

---

En la Gerencia Territorial del catastro se está elaborando el plan de trabajos 2017<sup>1</sup>.

El pasado mes de febrero se recibieron en la gerencia dos escritos correspondientes a los municipios A y B que se adjuntan en el **Anexo I**.

En el **Anexo II**, se recoge información de ambos municipios sobre la ponencia vigente, normas urbanísticas y testigos de mercado.

La propuesta de coeficientes a los que se refiere el artículo 32.2. del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, a incluir en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, para su aplicación en el ejercicio 2018, se considerará que es la misma que para el ejercicio 2017<sup>2</sup>. Es decir:

*Artículo 7. Coeficientes de actualización de valores catastrales del artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.*

1. Los coeficientes de actualización de valores catastrales a que se refiere el apartado 2 del artículo 32 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, quedan fijados para 2017 con arreglo al siguiente cuadro:

Año de entrada en vigor ponencia de valores	Coficiente de actualización
1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989 y 1990	1,08
1994	1,07
1995	1,06
1996	1,05
1997, 1998, 1999 y 2000	1,04
2001, 2002 y 2003	1,03
2005, 2006, 2007, 2008 y 2009	0,92
2010	0,90
2011	0,87

La situación de los municipios es la siguiente:

### **MUNICIPIO A**

---

Se trata de un municipio con una población de 200.000 habitantes con dinámica inmobiliaria media-alta.

#### **2001**

Se aprueba un Plan General de Ordenación Urbana y se publica íntegramente en el BOP a finales de 2001. En el mismo se establece la siguiente clasificación urbanística del suelo:

- ✓ Suelo urbano. (*normas urbanísticas C1, C2, RC1, RC2, RU1, RU2, RU3, RU4, RU5, RU6, D1, ZV1, ZV2, I1*)
- ✓ Suelo urbano no consolidado. (*normas urbanísticas UA1, UA2*)
- ✓ Suelo urbanizable sectorizado. (*sectores S1, S2, S3*)
- ✓ Suelo no urbanizable. (*sector S4*)

<sup>1</sup> Se considerará para la resolución del ejercicio que la fecha actual es marzo de 2017.

<sup>2</sup> Artículo 7 del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social.



### **2003**

Se aprueba una ponencia de valores total en el ejercicio 2003, tomando en consideración el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2001. La aprobación de la ponencia inicia un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el mismo ejercicio.

Los módulos aprobados para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria para 2003 fueron **MBR2 = 340,77 €/m<sup>2</sup>** y **MBC1 = 527,09 €/m<sup>2</sup>**.

### **2013**

Se aprueba una modificación de planeamiento el 5-11-2013 y se publica íntegramente en el BOP el 15-02-2014. Dicha modificación:

- ✓ Clasifica el sector S4 como suelo urbanizable sectorizado.
- ✓ Modifica la clasificación del sector S3 realizada con el planeamiento aprobado en 2001, clasificándolo como suelo no urbanizable.

Se aprueba el 25-05-2013 el plan parcial del sector S1, que es publicado en el BOP el 30-07-2013.

### **2017**

Los módulos aprobados para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria para el presente ejercicio han sido **MBR3 = 800,00 €/m<sup>2</sup>** y **MBC2 = 650,00 €/m<sup>2</sup>**.

Del análisis del mercado inmobiliario del municipio realizado por la gerencia territorial, se detecta que en los testigos de oferta existe un margen de negociación que se sitúa en el entorno del 15 %.

## **MUNICIPIO B**

---

Se trata de un municipio con una población de 185.000 habitantes con dinámica inmobiliaria media-alta.

### **2006**

Se aprueba un Plan General de Ordenación Urbana y se publica íntegramente en el BOP a finales de 2006. En el mismo se establece la siguiente clasificación del suelo:

- ✓ Suelo urbano. (*normas urbanísticas C1, C2, RC1, RC2, RU1, RU2, RU3, RU4, D1, ZV1, I1*)
- ✓ Suelo urbano no consolidado. (*norma urbanística UA1*)
- ✓ Suelo urbanizable sectorizado. (*sectores S1, S2, S3*)
- ✓ Suelo no urbanizable. (*sectores S4, S5, S6*)

### **2007**

Se aprueba una ponencia de valores total en el ejercicio 2007, tomando en consideración el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2006. La aprobación de la ponencia inicia un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el mismo ejercicio.

Los módulos aprobados para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria para 2007 fueron **MBR2 = 420,00 €/m<sup>2</sup>** y **MBC1 = 650,00 €/m<sup>2</sup>**.

---





## DATOS DE LA PONENCIA TOTAL APROBADA EN 2007

### ZONAS DE VALOR

Valores de repercusión por usos (€/m2 construido)

ZONA VALOR	VIV.	COM.	OFIC.	IND.	TUR.	GAR.	OTROS 2	ZONA VERDE	EQUIP.	V. INIC.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
PR33	698	698	698	698	698	104,70		69,8	523,50	110		0,80
R29	948	948	948	948	948	142,20		94,8	711,00		0,60	0,80
R31	818	818	818	818	818	122,70		81,8	613,50		0,60	0,80
R32	758	758	758	758	758	113,70		75,8	568,50		0,60	0,80
R33	698	698	698	698	698	104,70		69,8	523,50		0,60	0,80
R34	643	643	643	643	643	96,45		64,3	482,25		0,60	0,80
R38	462	462	462	462	462	69,30		46,2	346,50		0,60	0,80

VIV.: Vivienda.

COM: Comercial.

OFIC.: Oficinas.

IND: Industrial.

TUR.: Turístico.

GAR: Garajes.

EQUIP: Equipamiento.

V.INIC.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)

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

### Valores unitarios (€/m2 suelo)

ZONA VALOR						VALOR UNITARIO	ZONA VERDE	EQUIP.		COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
U36						229	22,90	171,75		0,60	0,80
U40						149	14,90	111,75		0,60	0,80

EQUIP: Equipamiento.

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

### POLÍGONOS

DENOMINACIÓN		MBC (€/m2)	MBR (€/m2)	GB	VRB(€/m2)		VUB(€/m2)	
001	CASCO	650	420	1,40	R29	948		
002	ENSANCHE 1	650	420	1,40	R31	818		
003	ENSANCHE 2	650	420	1,40	R33	698		
003	RES.UNIFAM 1	650	420	1,00	R33	698	U36	229
003	RES.UNIFAM 2	650	420	1,00	R33	698	U36	229
004	URBANIZABLE	650	420	1,40	R33	698		



005	INDUSTRIAL	650	420	1,00	R33	698	U40	149
-----	------------	-----	-----	------	-----	-----	-----	-----

VRB: Valor de repercusión básico en polígono (€/m2 construidos)  
VUB: Valor unitario básico en polígono (€/m2 suelo)  
G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

## 2010

Se aprueba una modificación de planeamiento el 7-10-2010 y se publica íntegramente en el BOP el 14-01-2011. Dicha modificación:

- ✓ Clasifica el sector S4 como suelo urbanizable sectorizado.
- ✓ Modifica la clasificación del sector S3 realizada con el planeamiento aprobado en 2006, clasificándolo como suelo no urbanizable.

El 4-02-2010 el Tribunal Superior de Justicia anula el Plan Parcial del Sector S2 (que se había aprobado el ejercicio anterior) y la sentencia se publica en el BOP el 25-06-2010.

Se aprueba el Plan Parcial del sector S1 el 10-03-2010 y se publica en el BOP el 10-04-2010.

## 2014

Se aprueba una nueva modificación de planeamiento el 7-10-2014 y se publica íntegramente en el BOP el 14-01-2015. Dicha modificación:

- ✓ Clasifica el sector S5 como suelo urbanizable sectorizado.
- ✓ Clasifica el sector S6 como suelo urbano.

Se aprueba el Plan Parcial y proyecto de reparcelación del sector S4.

## 2017

Los módulos aprobados para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria para el presente ejercicio han sido **MBR3 = 800,00 €/m2** y **MBC2 = 650,00 €/m2**.

Del análisis del mercado inmobiliario del municipio realizado por la gerencia territorial, se detecta que en los testigos de oferta existe un margen de negociación que se sitúa en el entorno del 15 %.



## SE SOLICITA:

---

### **MUNICIPIO A**

1. Breve informe que recoja un análisis de la situación actual del municipio, en relación al mercado inmobiliario y a la delimitación del suelo de naturaleza urbana (cumplimentar **HOJA DE RESULTADOS 1A**).
2. Enumeración de las actuaciones previas a llevar a cabo en el plan de trabajos del presente ejercicio para ajustar la delimitación del suelo de naturaleza urbana al planeamiento vigente, tomando en consideración el contenido de la solicitud municipal y la modificación legislativa del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria. Para ello se cumplimentará el cuadro de la **HOJA DE RESULTADOS 2A**, donde se indicará **para cada una de las actuaciones** :
  - a. Ámbito/sector afectado.
  - b. Tipo de actuación.
  - c. Artículo del Texto Refundido de la Ley del catastro inmobiliario que la regula.
  - d. Efectos tributarios.
  - e. El valor unitario resultante (€/m<sup>2</sup>) de la actuación, aplicable a las parcelas afectadas. En el caso de que la actuación implique la valoración de un suelo de naturaleza rústica, en el que únicamente se valoren cultivos, el valor unitario a consignar será = 0,00 €/m<sup>2</sup>.
3. Representación gráfica de la **delimitación del suelo de naturaleza urbana** resultante de las actuaciones anteriores (**HOJA DE RESULTADOS 3A**<sup>3</sup>).
4. Representación gráfica de la **delimitación del suelo de naturaleza urbana y de las zonas de valor** resultantes de la ponencia de valores total (**HOJA DE RESULTADOS 4A**<sup>4</sup>).
5. Definición de la propuesta de zonas de valor a establecer en la ponencia de valores total (**HOJA DE RESULTADOS 5A**) que se aprobará en el presente ejercicio.

Las zonas de valor se definirán de acuerdo a los criterios previstos en la circular 12.04/04, de 15 de diciembre sobre Ponencias de Valores, tomando en consideración los valores de repercusión y unitarios actualizados y contenidos en la correspondiente circular para las ponencias cuya aprobación se efectúe en 2017.

El valor de repercusión de garajes se establecerá como el 15% del valor de uso residencial.

6. Valoración catastral de cinco muestras que se consideren representativas, de modo que se verifique la adecuada relación de los valores catastrales con los valores de mercado. (**HOJA DE RESULTADOS 6A**)

**En todo caso, se deberán justificar las decisiones adoptadas.**

**Para simplificar la resolución del ejercicio se tomarán como coeficiente de gastos y beneficios para la valoración por repercusión 1,35 y para la valoración por unitario 1,00.**

**El estado de conservación de los testigos de mercado es normal.**

---

<sup>3</sup> Se facilitan dos copias de la HOJA DE RESULTADOS 3A, pos si se precisa rectificar errores en la representación gráfica. En caso utilizar ambas copias, **se deberá señalar con total claridad cuál de las dos es la válida y definitiva.**

<sup>4</sup> IDEM nota anterior, para la HOJA DE RESULTADOS 4A.



## **MUNICIPIO B**

1. Breve informe que recoja un análisis de la situación actual del municipio, en relación al mercado inmobiliario y a la delimitación del suelo de naturaleza urbana (cumplimentar **HOJA DE RESULTADOS 1B**).
2. Enumeración de las actuaciones a llevar a cabo en el plan de trabajos del presente ejercicio para ajustar la delimitación del suelo de naturaleza urbana al planeamiento vigente, y la valoración catastral a la actual situación del mercado inmobiliario, tomando en consideración el contenido de la solicitud municipal y la modificación legislativa del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria. Para ello se cumplimentará el cuadro de la **HOJA DE RESULTADOS 2B**, donde se indicará **para cada una de las actuaciones** :
  - a. Ámbito/sectores afectados.
  - b. Tipo de actuación.
  - c. Artículo del Texto Refundido de la Ley del catastro inmobiliario que la regula.
  - d. Efectos tributarios.
  - e. El valor unitario resultante (€/m<sup>2</sup>) y/o definición de las zonas de valor de cada actuación aplicable a las parcelas afectadas. En el caso de que la actuación implique la valoración de un suelo de naturaleza rústica, en el que únicamente se valoren cultivos, el valor unitario a consignar será = 0,00 €/m<sup>2</sup>.
3. Representación gráfica de **la delimitación del suelo de naturaleza urbana** y, en su caso, de las **zonas de valor** resultantes de las actuaciones anteriores (**HOJA DE RESULTADOS 3B<sup>5</sup>**).

**En todo caso, se deberán justificar las decisiones adoptadas.**

**Para simplificar la resolución del ejercicio se tomarán como coeficiente de gastos y beneficios para la valoración por repercusión 1,40 y para la valoración por unitario 1,00.**

**El estado de conservación de los testigos de mercado es normal.**

## **LECTURA PÚBLICA DEL EJERCICIO:**

---

Para la lectura pública del ejercicio, únicamente se leerán las siguientes hojas de resultados:

Del municipio A:       **2A**  
Del municipio B:       **2B**

El opositor se limitará a leer estrictamente el contenido del cuadro, no siendo admisible ningún tipo de aclaración o explicación sobre la obtención de los valores, que deberán indicarse en el desarrollo del ejercicio.

---

<sup>5</sup> Se facilitan dos copias de la HOJA DE RESULTADOS 3B, pos si se precisa rectificar errores en la representación gráfica. En caso utilizar ambas copias, **se deberá señalar con total claridad cuál de las dos es la válida y definitiva.**



# ANEXO I

---

## MUNICIPIO A

Estimado Gerente,

El objeto del presente escrito es comunicarle la situación que presenta nuestro municipio para que se inicien las actuaciones oportunas que permitan adecuar los valores catastrales a los valores de mercado.

En nuestro municipio se aprobó una ponencia de valores total en el ejercicio 2003, tomando en consideración el planeamiento vigente que fue aprobado y publicado en 2001.

La evolución del mercado inmobiliario desde la aprobación de la ponencia en 2003 ha provocado un desajuste de los valores catastrales. Asimismo, se aprobó una modificación de planeamiento en 2013, sin que desde la gerencia se haya efectuado ningún tipo de actuación al respecto.

El artículo 28.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que el procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento correspondiente cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

Además, en el apartado b del punto 3 de dicho artículo se recoge que podrá ser de carácter general, cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores total y que sólo podrá iniciarse una vez transcurridos, al menos, cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general y se realizará, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha.

En consecuencia se solicita que:

1. Dado que se cumplen los requisitos establecidos en la legislación vigente para la realización de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se inicie dicho procedimiento con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores total, con objeto de adecuar los valores catastrales a la actual situación del mercado inmobiliario.
2. Previamente a la aprobación de dicha ponencia, se realicen las actuaciones precisas que permitan ajustar la delimitación del suelo de naturaleza urbana a la situación urbanística que adquieren los suelos con la modificación de planeamiento aprobada en 2013, considerando, en su caso, los efectos retroactivos de dichas actuaciones, dado que en el momento de aprobación de la modificación del planeamiento, no se inició ningún tipo de actuación.

En Municipio A a 15 de febrero de 2017



## **MUNICIPIO B**

Estimado Gerente,

El objeto del presente escrito es comunicarle la situación que presenta nuestro municipio para que se inicien las actuaciones oportunas que permitan adecuar los valores catastrales a los valores de mercado.

En nuestro municipio se aprobó una ponencia de valores total en el ejercicio 2007, tomando en consideración el planeamiento vigente que fue aprobado y publicado en 2006.

La evolución del mercado inmobiliario desde la aprobación de la ponencia en 2007 ha provocado un desajuste de los valores catastrales. Asimismo, se han aprobado dos modificaciones de planeamiento y producido otras circunstancias urbanísticas, sin que desde la gerencia se haya efectuado ningún tipo de actuación al respecto.

El artículo 28.2 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que el procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento correspondiente cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

Además, en el apartado b del punto 3 de dicho artículo se recoge que podrá ser de carácter general, cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores total y que sólo podrá iniciarse una vez transcurridos, al menos, cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general y se realizará, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha.

En consecuencia se solicita que:

1. Aunque se cumplen los requisitos establecidos en la legislación vigente para la realización de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, este ayuntamiento no desea ni está en disposición de realizar dicho procedimiento, dado que no tiene los medios materiales ni humanos para poder asumir el coste de la notificación de los valores catastrales resultantes ni atender debidamente las oficinas de atención al público.
2. Se realicen otras actuaciones que permitan:
  - a. Ajustar la delimitación del suelo de naturaleza urbana a la situación urbanística que adquieren los suelos como consecuencia de las distintas circunstancias urbanísticas que se han producido en el municipio, considerando, en su caso, los efectos retroactivos de las mismas, dado que en el momento de aprobación de las modificaciones del planeamiento, no se inició ningún tipo de actuación.
  - b. Ajustar, en la medida de lo posible, los valores catastrales a la actual situación del mercado inmobiliario.

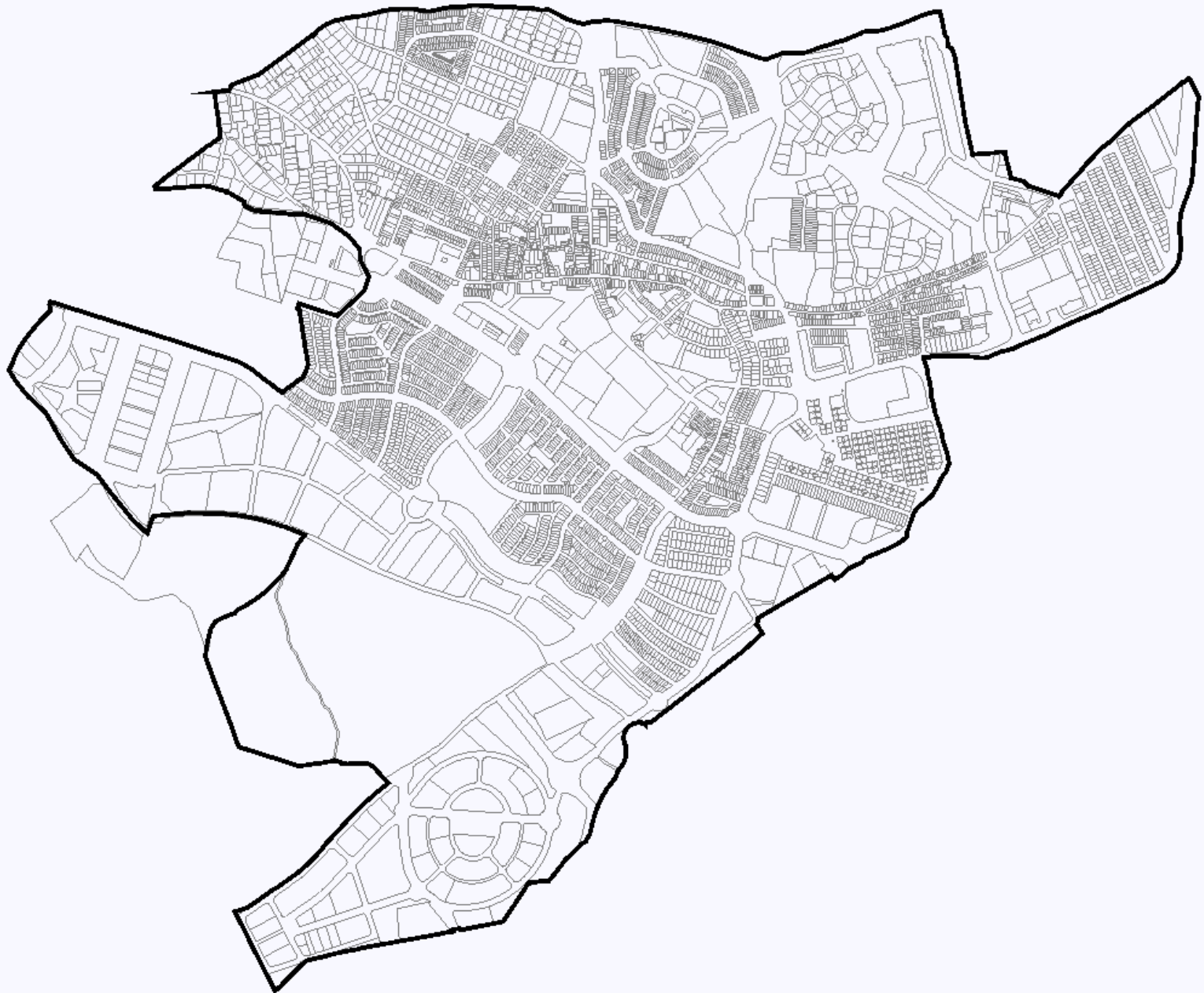
En Municipio B a 5 de febrero de 2017

# ANEXO II

## MUNICIPIO A – PLANO DEL MUNICIPIO

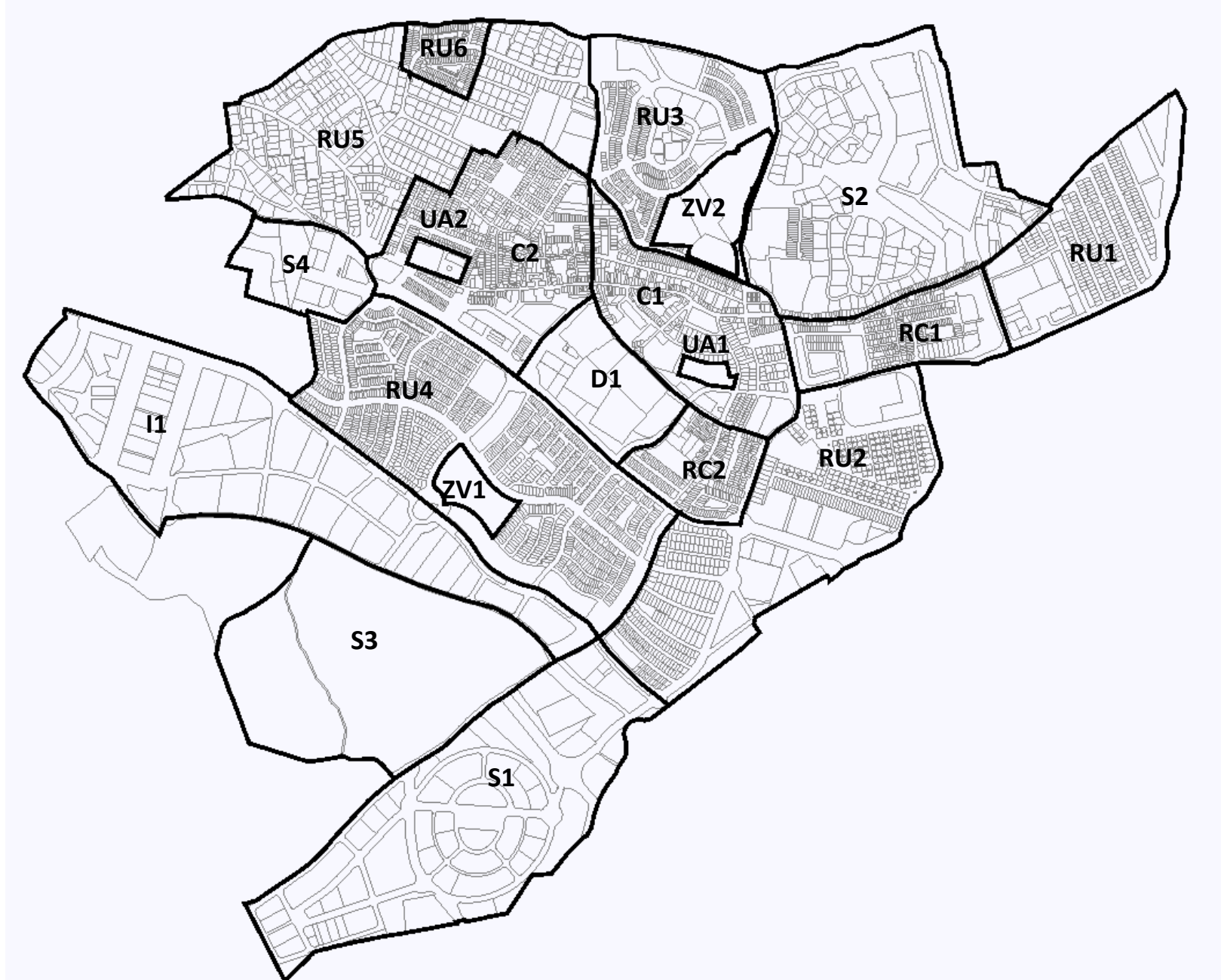


# MUNICIPIO A – DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA VIGENTE





# MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA



# MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2001

### **C1, CASCO 1**

Residencial colectivo.  
Ordenación en manzana cerrada.  
Edificabilidad 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **C1, CASCO 2**

Residencial colectivo.  
Ordenación en manzana cerrada.  
Edificabilidad 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RC1, RESID.COLECT. 1**

Residencial colectivo.  
Ordenación en manzana cerrada.  
Edificabilidad 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RC2, RESID.COLECT. 2**

Residencial colectivo.  
Ordenación en manzana cerrada.  
Edificabilidad 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RU1, RESID.UNIF. 1**

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RU2, RESID.UNIF. 2**

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RU3, RESID.UNIF. 3**

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **RU4, RESID.UNIF.4**

Residencial unifamiliar.  
Unifamiliar adosado.  
Edificabilidad 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

# MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2001

<b>RU5, RESID.UNIF.5</b>	Residencial unifamiliar. Unifamiliar aislada. Edificabilidad 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>D1, DOTAC.PUBLICO</b>	Dotacional público. Edificabilidad 0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>RU6, RESID.UNIF.6</b>	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>ZV1, ZONA VERDE 1</b>	Zona verde publica. Edificabilidad 0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>UA1, UNIDAD ACT1</b>	Residencial colectivo. Edificabilidad 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>ZV2, ZONA VERDE 2</b>	Zona verde publica. Edificabilidad 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>S1, SECTOR 1</b>	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Residencial. Edificabilidad bruta 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>I1, INDUSTRIAL 1</b>	Industrial. Edificabilidad 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>S2, SECTOR 2</b>	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Residencial. Edificabilidad bruta 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>UA2, UNIDAD ACT2</b>	Residencial colectivo. Edificabilidad 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		<b>S3, SECTOR 3</b>	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Industrial. Edificabilidad bruta 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		<b>S4, SECTOR 4</b>	Suelo no urbanizable .

## MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO 2013

<b>S4, SECTOR 4</b>	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Residencial. Edificabilidad bruta 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>S3, SECTOR 3</b>	Suelo no urbanizable .
---------------------	--	---------------------	------------------------

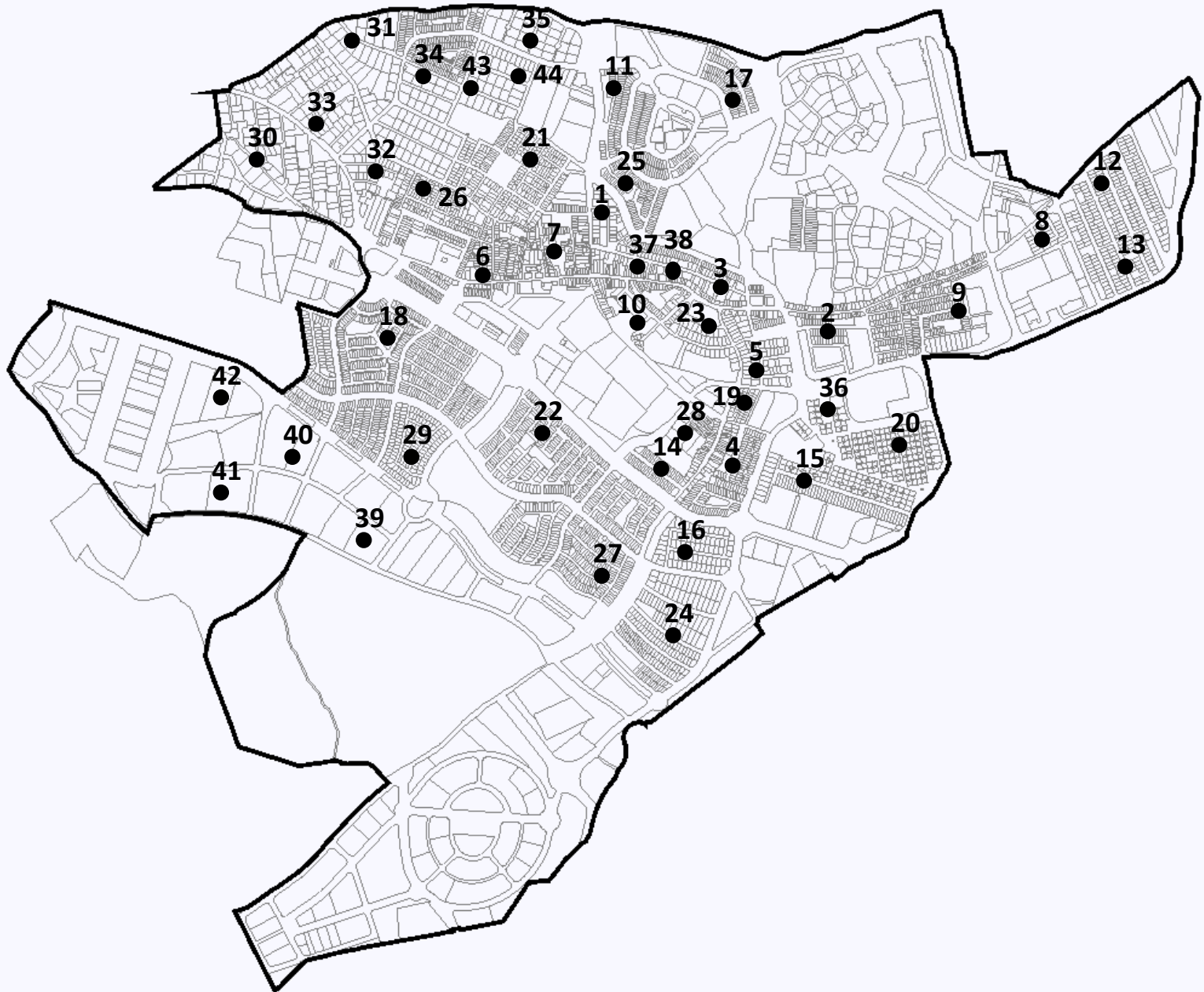
# MUNICIPIO A – LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO

Nº MUESTRA	FUENTE	VALOR TRANSMISIÓN 2017	VALOR CATASTRAL 2017	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TIPOLOGIA	TIPOLOGIA	FECHA CONSTRUCCIÓN	ESTADO DE VIDA
1	OFERTA	170.589	43.122	2.000	83	1124	VCOLECTIVA	1950	2
2	NOTARIOS	115.000	27.598	3.200	75	1124	VCOLECTIVA	1940	2
3	NOTARIOS	167.000	31.885	2.500	85	1124	VCOLECTIVA	1994	ORIGINAL
4	NOTARIOS	130.000	40.886	3.825	78	1124	VCOLECTIVA	1994	ORIGINAL
5	NOTARIOS	152.000	52.120	1.945	73	1124	VCOLECTIVA	2007	ORIGINAL
6	NOTARIOS	152.500	51.230	3.698	80	1123	VCOLECTIVA	1999	ORIGINAL
7	OFERTA	205.883	42.036	3.560	89	1123	VCOLECTIVA	2007	ORIGINAL
8	OFERTA	329.412	55.603	200	150	1223	UNIFAM EN LINEA	2000	ORIGINAL
9	NOTARIOS	350.000	71.250	250	160	1223	UNIFAM EN LINEA	2008	ORIGINAL
10	NOTARIOS	395.000	76.392	300	165	1223	UNIFAM EN LINEA	2012	ORIGINAL
11	NOTARIOS	338.000	81.520	250	155	1223	UNIFAM EN LINEA	2000	ORIGINAL
12	NOTARIOS	205.000	74.625	325	130	1224	UNIFAM EN LINEA	1983	ORIGINAL
13	NOTARIOS	250.000	75.956	350	150	1224	UNIFAM EN LINEA	1996	ORIGINAL
14	NOTARIOS	210.000	46.820	260	120	1224	UNIFAM EN LINEA	1960	1
15	NOTARIOS	130.000	40.602	360	60	1224	UNIFAM EN LINEA	1999	ORIGINAL
16	NOTARIOS	250.000	52.694	210	140	1224	UNIFAM EN LINEA	2007	ORIGINAL
17	NOTARIOS	230.000	75.391	320	122	1224	UNIFAM EN LINEA	1985	ORIGINAL
18	NOTARIOS	215.000	59.108	280	143	1224	UNIFAM EN LINEA	1995	ORIGINAL
19	NOTARIOS	317.000	78.337	290	150	1224	UNIFAM EN LINEA	2001	ORIGINAL
20	NOTARIOS	215.000	69.312	390	133	1224	UNIFAM EN LINEA	1976	1
21	NOTARIOS	250.000	56.920	450	137	1224	UNIFAM EN LINEA	1993	ORIGINAL
22	NOTARIOS	245.000	53.405	325	145	1224	UNIFAM EN LINEA	2010	ORIGINAL
23	NOTARIOS	500.000	48.401	750	450	1225	UNIFAM EN LINEA	2008	ORIGINAL
24	NOTARIOS	245.500	64.668	345	148	1225	UNIFAM EN LINEA	2000	ORIGINAL
25	NOTARIOS	270.000	56.910	420	138	1225	UNIFAM EN LINEA	2000	ORIGINAL
26	OFERTA	323.530	56.930	396	144	1225	UNIFAM EN LINEA	2003	ORIGINAL
27	NOTARIOS	195.000	41.103	289	125	1225	UNIFAM EN LINEA	2003	ORIGINAL

# MUNICIPIO A – LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO

Nº MUESTRA	FUENTE	VALOR TRANSMISIÓN 2017	VALOR CATASTRAL 2017	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TIPOLOGIA	TIPOLOGIA	FECHA CONSTRUCCIÓN	ESTADO DE VIDA
28	OFERTA	88.236	71.630	432	138	1229	UNIFAM EN LINEA	1996	ORIGINAL
29	NOTARIOS	300.000	80.560	600	300	1226	UNIFAM EN LINEA	1985	1
30	NOTARIOS	340.000	75.595	570	225	1214	UNIFAM AISLADA	2006	ORIGINAL
31	NOTARIOS	297.000	58.934	550	220	1214	UNIFAM AISLADA	1974	1
32	NOTARIOS	325.000	59.191	550	240	1214	UNIFAM AISLADA	1999	ORIGINAL
33	NOTARIOS	150.000	91.954	600	80	1218	UNIFAM AISLADA	2007	ORIGINAL
34	NOTARIOS	50.000	65.516	490	60	1216	UNIFAM AISLADA	2003	ORIGINAL
35	OFERTA	329.412	61.992	540	215	1215	UNIFAM AISLADA	1990	1
36	NOTARIOS	256.000	61.992	300	160	1224	UNIFAM EN LINEA	1990	ORIGINAL
37	NOTARIOS	580.000	125.967	3.020	200	4114	COMERCIAL	2000	ORIGINAL
38	OFERTA	618.824	139.780	2.300	175	4114	COMERCIAL	2009	ORIGINAL
39	NOTARIOS	224.000	58.412	600	450	2134	INDUSTRIAL	1990	ORIGINAL
40	NOTARIOS	290.000	55.487	680	530	2134	INDUSTRIAL	2005	ORIGINAL
41	NOTARIOS	135.000	42.369	650		SUELO	INDUSTRIAL		
42	OFERTA	176.471	45.814	710		SUELO	INDUSTRIAL		
43	NOTARIOS	30.000	45.860	550		SUELO	UNIFAM AISLADA		
44	NOTARIOS	180.000	53.806	580		SUELO	UNIFAM AISLADA		

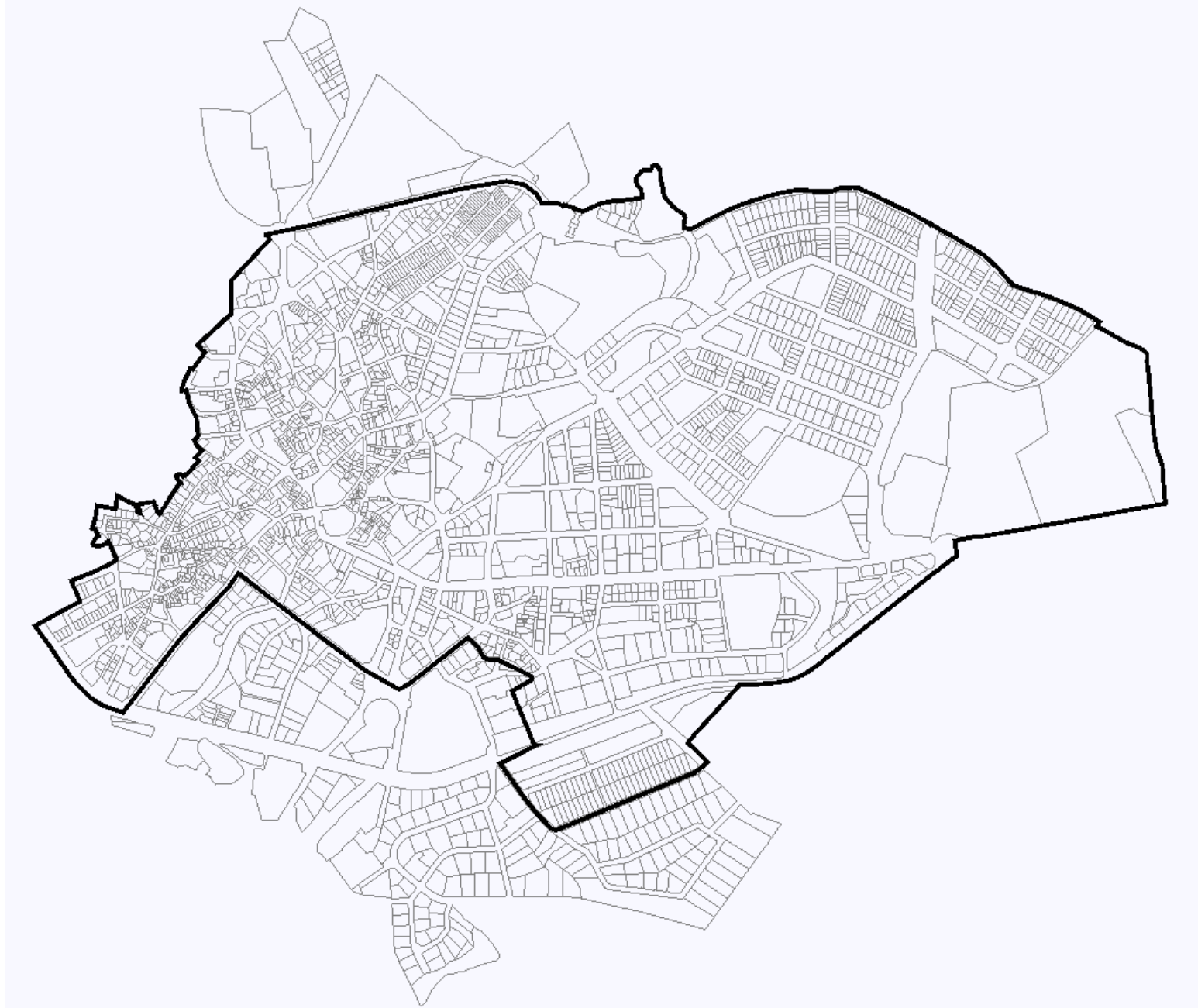
# MUNICIPIO A – LOCALIZACIÓN DE LOS TESTIGOS DE MERCADO



# MUNICIPIO B – PLANO DEL MUNICIPIO

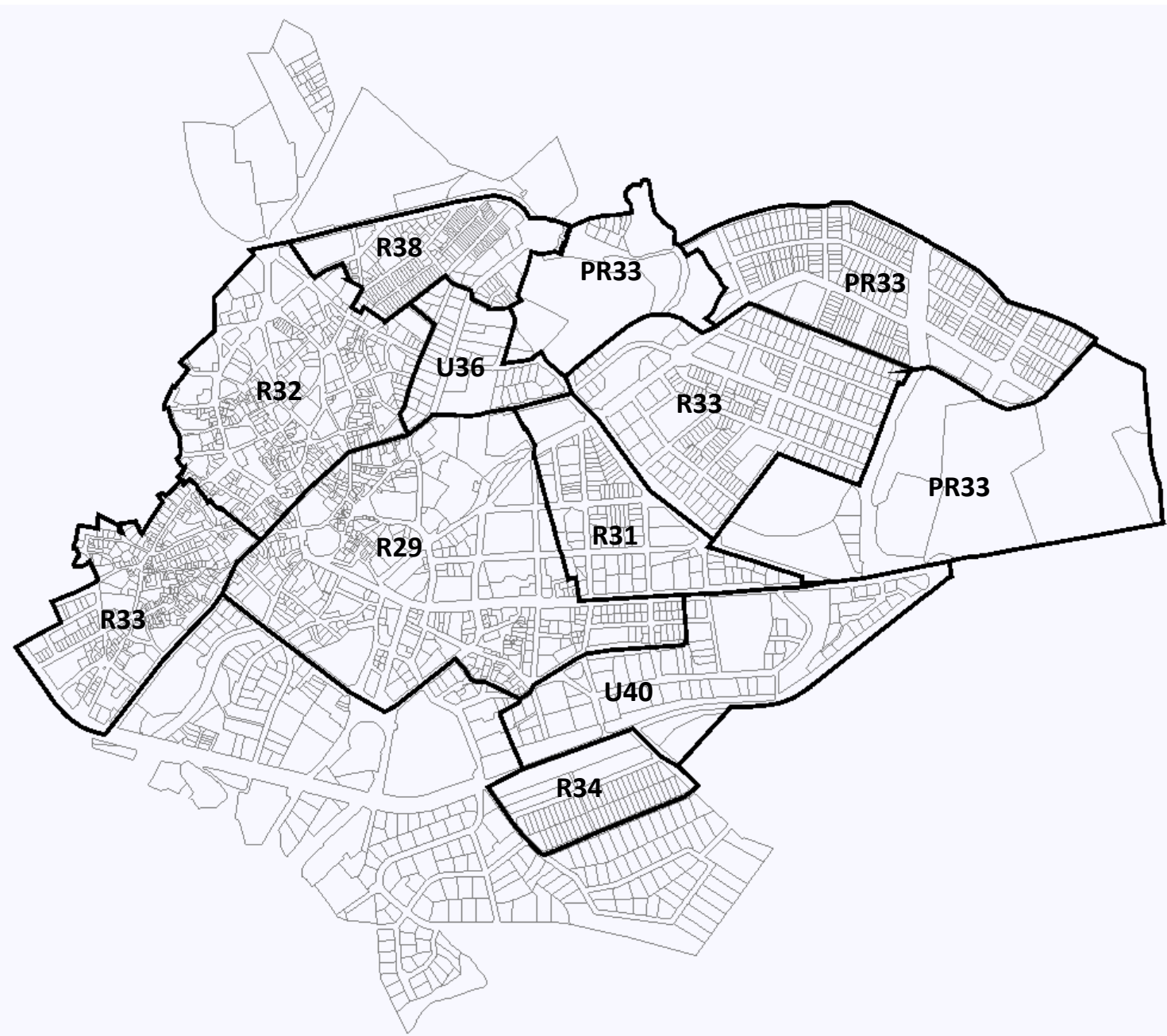


# MUNICIPIO B – DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA VIGENTE

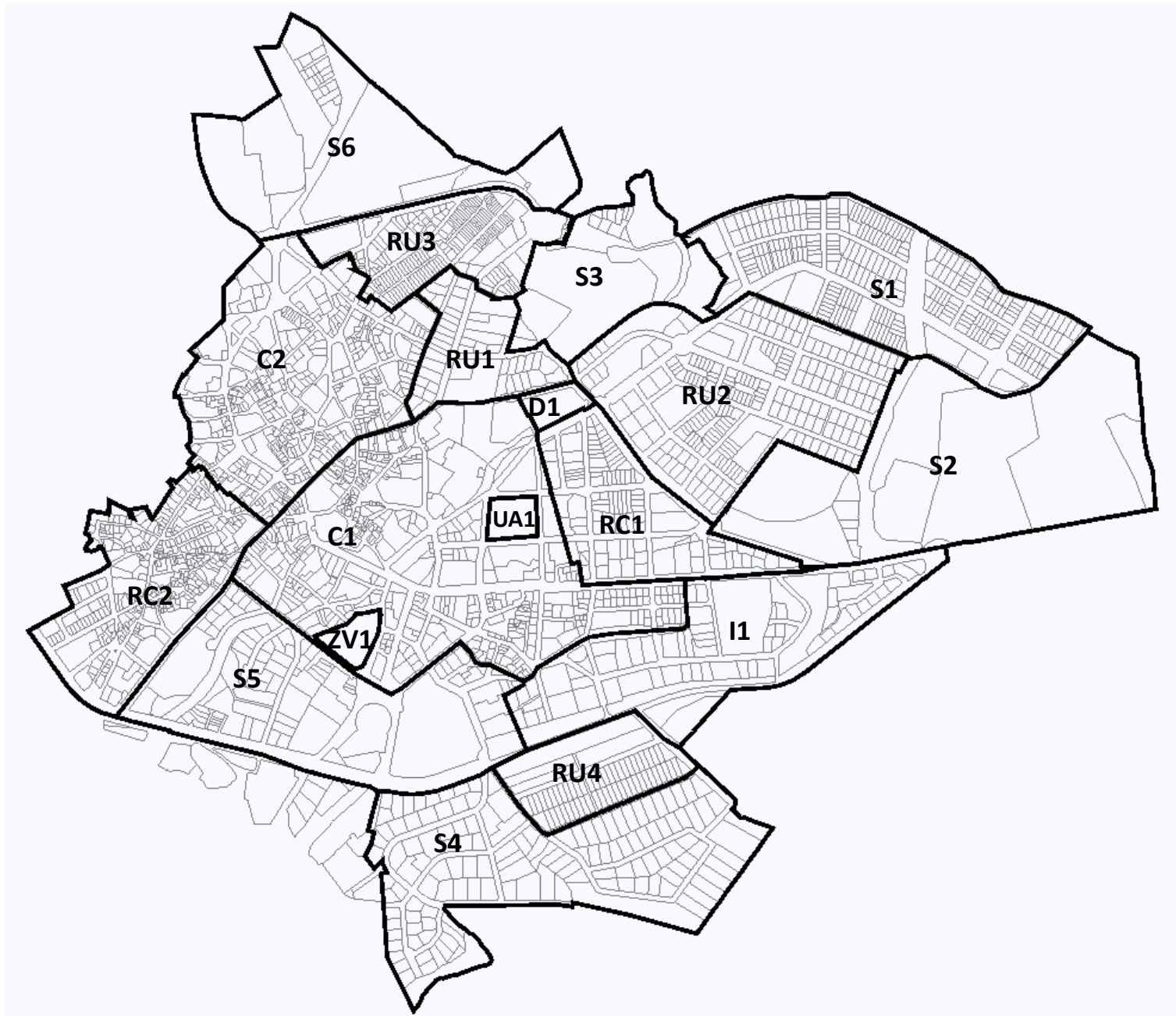




# MUNICIPIO B – ZONAS DE VALOR DE LA PONENCIA VIGENTE



# MUNICIPIO B – NORMATIVA URBANÍSTICA



# MUNICIPIO B – NORMATIVA URBANÍSTICA

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2006

<b>C1, CASCO 1</b>	Residencial colectivo. Ordenación en manzana cerrada. Edificabilidad 2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>RC2, RESID.COLECT. 2</b>	Residencial colectivo. Ordenación en manzana cerrada. Edificabilidad 4,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>C1, CASCO 2</b>	Residencial colectivo. Ordenación en manzana cerrada. Edificabilidad 2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>RU1, RESID.UNIF. 1</b>	Residencial unifamiliar. Unifamiliar aislada. Edificabilidad 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>RU2, RESID.UNIF. 2</b>	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>RC1, RESID.COLECT. 1</b>	Residencial colectivo. Ordenación en manzana cerrada. Edificabilidad 4,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>RU3, RESID.UNIF. 3</b>	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>RU4, RESID.UNIF.4</b>	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>D1, DOTAC.PUBLICO 1</b>	Dotacional público. Edificabilidad 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>ZV1, ZONA VERDE 1</b>	Zona verde publica. Edificabilidad 0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

# MUNICIPIO B – NORMATIVA URBANÍSTICA

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2006

<b>I1, INDUSTRIAL 1</b>	Industrial. Edificabilidad 0,60 m2/m2	<b>UA1, UNIDAD ACT1</b>	Residencial colectivo. Edificabilidad 0,30 m2/m2
<b>S1, SECTOR 1</b>	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Residencial. Edificabilidad bruta 0,30 m2/m2	<b>S4, SECTOR 4</b>	Suelo no urbanizable .
<b>S2, SECTOR 2</b>	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Residencial. Edificabilidad bruta 0,30 m2/m2	<b>S5, SECTOR 5</b>	Suelo no urbanizable.
<b>S3, SECTOR 3</b>	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Residencial. Edificabilidad bruta 0,20 m2/m2	<b>S6, SECTOR 6</b>	Suelo no urbanizable.

# MUNICIPIO B – NORMATIVA URBANÍSTICA

## MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO 2010

<b>S3, SECTOR 3</b>	Suelo no urbanizable.
<b>S4, SECTOR 4</b>	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Industrial. Edificabilidad bruta 0,40 m2/m2

## MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO 2014

<b>S4, SECTOR 4</b>	Suelo urbanizable sectorizado. Plan Parcial y reparcelac. aprobada Uso industrial. Edificabilidad 0,60 m2/m2	<b>S6, SECTOR 6</b>	Suelo urbano. Uso Residencial. Edificabilidad 0,50 m2/m2
<b>S5, SECTOR 5</b>	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Residencial. Edificabilidad bruta 0,25 m2/m2		

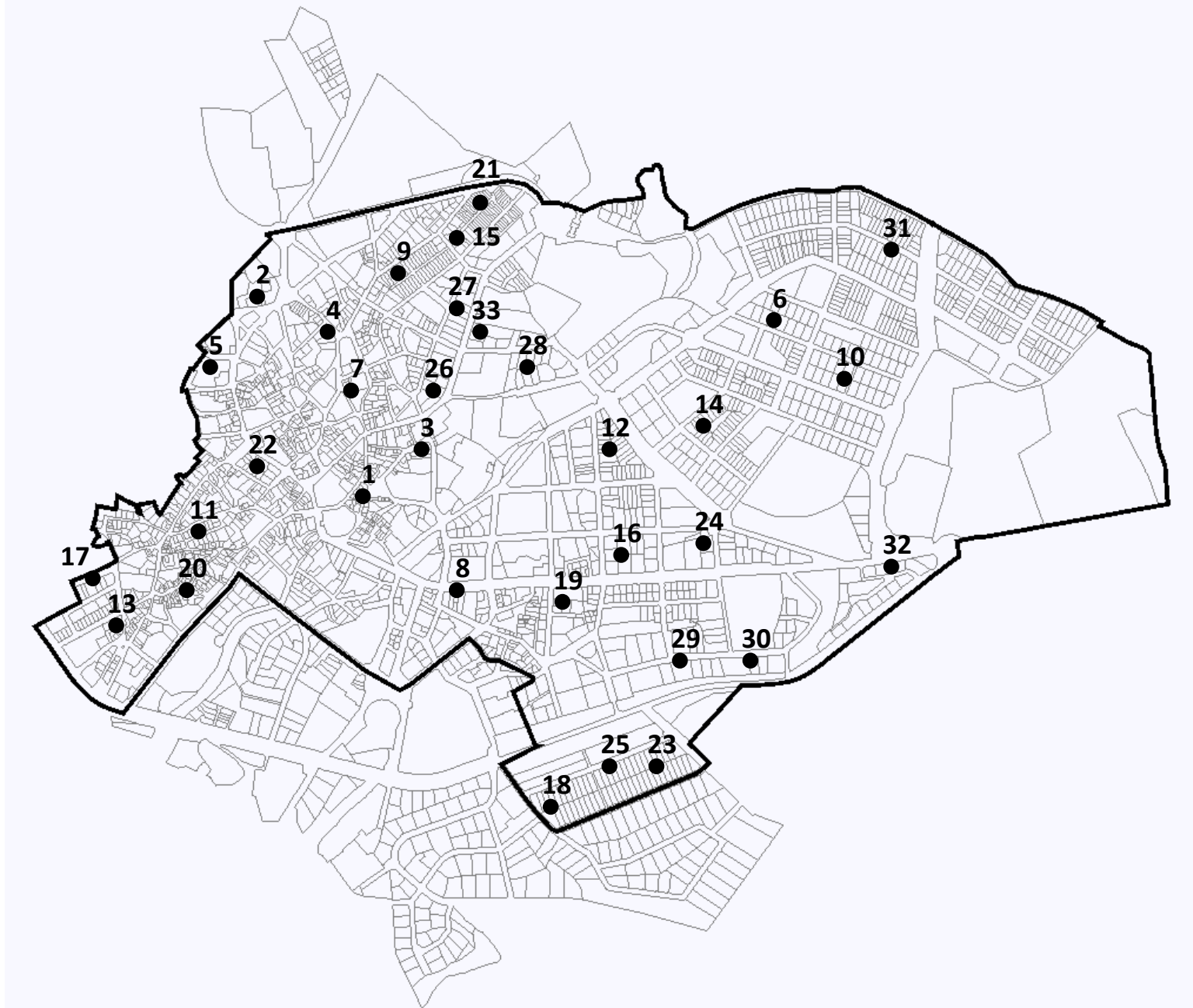
# MUNICIPIO B – LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO

Nº MUESTRA	FUENTE	VALOR TRANSMISIÓN 2017	VALOR CATASTRAL 2017	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TIPOLOGIA	TIPOLOGIA	FECHA CONSTRUCCIÓN	ESTADO DE VIDA
1	NOTARIOS	135.000	82.199	2.680	90	1124	VCOLECTIVA	1950	2
2	NOTARIOS	110.000	67.840	3.460	89	1124	VCOLECTIVA	1940	2
3	NOTARIOS	140.000	87.195	3.000	85	1124	VCOLECTIVA	1990	1
4	NOTARIOS	132.540	77.798	2.798	80	1123	VCOLECTIVA	1998	ORIGINAL
5	NOTARIOS	175.000	131.985	2.714	150	1125	VCOLECTIVA	2000	ORIGINAL
6	NOTARIOS	350.000	220.719	350	220	1223	UNIFAM EN LINEA	2000	ORIGINAL
7	NOTARIOS	520.000	316.064	410	280	1223	UNIFAM EN LINEA	2008	ORIGINAL
8	NOTARIOS	485.600	297.852	390	260	1223	UNIFAM EN LINEA	1995	ORIGINAL
9	OFERTA	335.295	166.616	300	200	1223	UNIFAM EN LINEA	1999	ORIGINAL
10	NOTARIOS	258.000	164.377	300	195	1224	UNIFAM EN LINEA	1953	1
11	NOTARIOS	300.000	188.865	300	189	1224	UNIFAM EN LINEA	2011	ORIGINAL
12	NOTARIOS	350.000	225.339	350	215	1224	UNIFAM EN LINEA	2003	ORIGINAL
13	NOTARIOS	300.000	188.341	365	210	1224	UNIFAM EN LINEA	1994	ORIGINAL
14	NOTARIOS	250.000	327.969	550	450	1229	UNIFAM EN LINEA	2000	ORIGINAL
15	NOTARIOS	150.000	116.560	325	190	1224	UNIFAM EN LINEA	1960	2
16	OFERTA	484.706	259.657	405	230	1224	UNIFAM EN LINEA	2015	ORIGINAL
17	NOTARIOS	400.000	235.580	390	245	1224	UNIFAM EN LINEA	2005	ORIGINAL
18	NOTARIOS	310.000	179.633	335	196	1225	UNIFAM EN LINEA	2010	ORIGINAL
19	NOTARIOS	550.000	232.971	400	205	1225	UNIFAM EN LINEA	2008	ORIGINAL
20	NOTARIOS	245.500	53.531	200	60	1225	UNIFAM EN LINEA	2000	ORIGINAL
21	NOTARIOS	217.600	128.514	420	178	1225	UNIFAM EN LINEA	2000	ORIGINAL
22	NOTARIOS	358.000	227.734	400	236	1225	UNIFAM EN LINEA	2003	ORIGINAL
23	OFERTA	352.942	181.073	300	215	1226	UNIFAM EN LINEA	2003	ORIGINAL
24	NOTARIOS	310.000	182.993	360	200	1226	UNIFAM EN LINEA	1996	ORIGINAL
25	NOTARIOS	450.000	193.501	400	260	1226	UNIFAM EN LINEA	1985	ORIGINAL
26	NOTARIOS	210.000	167.742	650	320	1214	UNIFAM AISLADA	1974	1
27	NOTARIOS	420.000	252.489	700	350	1213	UNIFAM AISLADA	2014	ORIGINAL

## MUNICIPIO B – LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO

Nº MUESTRA	FUENTE	VALOR TRANSMISIÓN 2017	VALOR CATASTRAL 2017	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TIPOLOGIA	TIPOLOGIA	FECHA CONSTRUCCIÓN	ESTADO DE VIDA
28	NOTARIOS	310.000	176.100	710	295	1215	UNIFAM AISLADA	2004	ORIGINAL
29	NOTARIOS	170.000	102.797	550	470	2134	INDUSTRIAL	2000	ORIGINAL
30	NOTARIOS	210.000	120.405	500	490	2134	INDUSTRIAL	2013	ORIGINAL
31	NOTARIOS	70.000	62.327	1.100		SUELO	RESIDENCIAL		
32	NOTARIOS	76.000	43.364	565		SUELO	INDUSTRIAL		
33	NOTARIOS	165.000	94.366	800		SUELO	UNIFAMILIAR		

# MUNICIPIO B – LOCALIZACIÓN DE LOS TESTIGOS DE MERCADO







MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

PROCESO SELECTIVO PARA  
INGRESO EN EL CUERPO DE  
ARQUITECTOS DE LA HACIENDA  
PÚBLICA

ORDEN HAP/1195/2016

## MUNICIPIO A

### HOJA DE RESULTADOS 1A

---



## HOJA DE RESULTADOS 2A

---

AMBITO DE LA ACTUACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN	REGULACIÓN NORMATIVA DE LA ACTUACIÓN (Indicar el/los artículo/s correspondiente del TRLCI que regula/n la actuación)	EFFECTOS TRIBUTARIOS	VALOR UNITARIO RESULTANTE (€/m <sup>2</sup> )











## HOJA DE RESULTADOS 5A

### Valores de repercusión por usos (€/m2 construido)

ZONA VALOR	VIV.	COM.	OFIC.	IND.	TUR.	GAR.	OTROS	ZONA VERDE	EQUIP.	V. INICIAL.	GB	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)

- VIV.: Vivienda.  
COM: Comercial.  
OFIC.: Oficinas.  
IND: Industrial.  
TUR.: Turístico.  
GAR: Garajes.  
EQUIP: Equipamiento.  
V.INICIAL.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)  
G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios  
(\*) Coeficientes aplicables para la valoración del suelo pendiente de desarrollo.



## HOJA DE RESULTADOS 5A

---

### Valores unitarios (€/m2 suelo)

ZONA VALOR	VALOR UNITARIO	ZONA VERDE	EQUIP.	GB	V. INICIAL	COEF.UA (*)	COEF.NU (*)

EQUIP: Equipamiento.

V.INICIAL.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)

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





## HOJA DE RESULTADOS 6A

---

<b>NUMERO DE MUESTRA</b>	<b>VALOR DE MERCADO 2017</b>	<b>VALOR CATASTRAL 2018</b> <i>(resultante de la aplicación de la ponencia total)</i>	<b>VALOR CATASTRAL/VALOR DE MERCADO</b>



MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

PROCESO SELECTIVO PARA  
INGRESO EN EL CUERPO DE  
ARQUITECTOS DE LA HACIENDA  
PÚBLICA

ORDEN HAP/1195/2016

## MUNICIPIO B

**HOJA DE RESULTADOS 1B**

---



## HOJA DE RESULTADOS 2B

---

AMBITO DE LA ACTUACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN	REGULACIÓN NORMATIVA DE LA ACTUACIÓN (Indicar el/los artículo/s correspondiente del TRLCI que regula/n la actuación)	EFFECTOS TRIBUTARIOS	VALOR UNITARIO RESULTANTE (€/m <sup>2</sup> )



## HOJA DE RESULTADOS 2B

### Valores de repercusión por usos (€/m2 construido)

ZONA VALOR	VIV.	COM.	OFIC.	IND.	TUR.	GAR.	OTROS	ZONA VERDE	EQUIP.	V. INICIAL.	GB	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)

- VIV.: Vivienda.  
COM: Comercial.  
OFIC.: Oficinas.  
IND: Industrial.  
TUR.: Turístico.  
GAR: Garajes.  
EQUIP: Equipamiento.  
V.INICIAL.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)  
G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios  
(\*) Coeficientes aplicables para la valoración del suelo pendiente de desarrollo.



## HOJA DE RESULTADOS 2B

---

### Valores unitarios (€/m2 suelo)

ZONA VALOR	VALOR UNITARIO	ZONA VERDE	EQUIP.	GB	V. INICIAL.	COEF.UA (*)	COEF.NU (*)

EQUIP: Equipamiento.

V.INICIAL.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)

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



