



SEGUNDO EJERCICIO. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL E INSPECCIÓN.

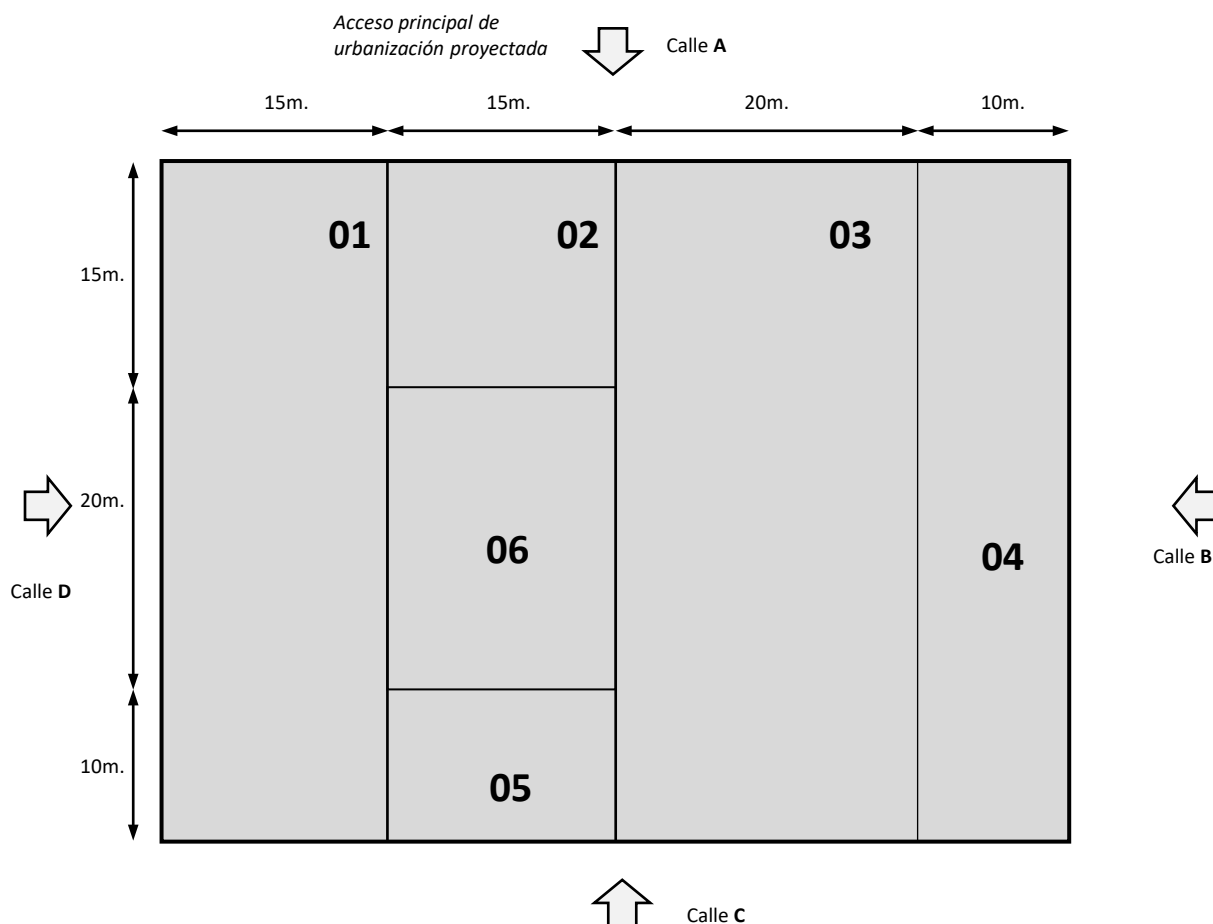
26 de septiembre de 2026

CÓDIGO: _____

- El opositor debe responder a todas las preguntas que se formulan en el enunciado del ejercicio, que adopta la forma de **5 problemas**.
- Además del resultado numérico, se tendrá en consideración la **argumentación y motivación de los criterios** tomados por el opositor para la resolución de los problemas, que deberá constar junto con la resolución que figure en el papel copiativo.
- Los nombres de ciudades y regiones son ficticios. Se deberán resolver los supuestos conforme a la normativa catastral española que le sea de aplicación.
- En la resolución de los ejercicios se ha de tener en cuenta los datos de Ponencia de cada uno de los municipios que se incluyen como Anexo.
- Todos los problemas de este supuesto de valoración catastral e inspección tendrán la **misma puntuación** en el ejercicio.

SUPUESTO 1

En una manzana del municipio de **Dardania** de la Gerencia de **Tróade**, tras una serie de agrupaciones y segregaciones, se llega a la configuración final de parcelas reflejada en el croquis a continuación



Teniendo en cuenta la disposición de las parcelas y los datos de Ponencia en la tabla anexo

- ¿Cuáles son los valores catastrales en 2026 de los inmuebles correspondientes a las parcelas 01 y 06?
- ¿Cuál sería el valor catastral del inmueble resultante en 2026 si durante el año 2025 se hubiera tramitado una agrupación de las parcelas 03 y 06?
- ¿Habría algún cambio si en lugar de una agrupación hubiera sido una agregación de fincas?



SUPUESTO 2

En el municipio de **Limeso** se ubica la edificación que se muestra en la sección adjunta. Dicho edificio se ubica sobre una planta rectangular (10x15 m²) ocupando la construcción el total de la misma y se desarrolla en tres alturas aprovechando el desnivel del terreno.

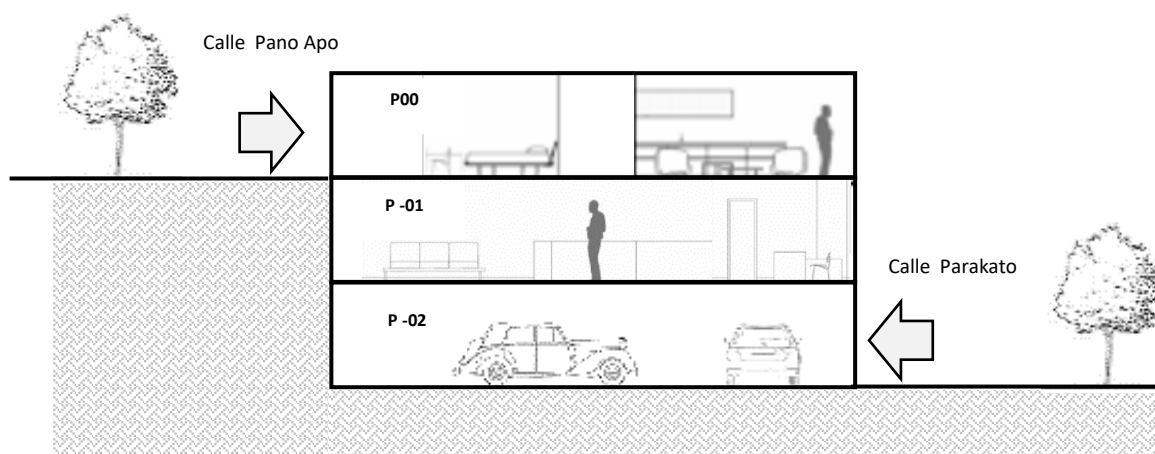
En la zonificación del municipio, este edificio se encuentra al completo dentro de la zona **U36**, urbanística **UN-300**.

Consta de dos accesos independientes:

Por la calle Pano Apo se accede a la finca registral 01-0020, de referencia catastral 2000020 HN2000N, destinada completamente al uso vivienda, con un amplio salón con vistas al río Escamandro. Esta vivienda es propiedad al 100% de D. Menelao Príamo.

Por la calle Parakato se accede a la finca registral 01-0045, de referencia catastral 2000021 HN2000N, que se corresponde con el dúplex, propiedad al 100% de la fisioterapeuta Dña. Andrómaca Eetiún. En la planta a nivel de rasante se destina la mitad de la superficie al garaje de la vivienda y el resto a recibidor, despacho profesional de 30 m², donde la propietaria atiende a sus pacientes, y caja de escaleras de acceso a la planta superior donde se ubica la vivienda.

El certificado final de obra del edificio completo se fecha en noviembre de 2010, con calidades de lujo (sin llegar a la excelencia). En 2020 debido a un enfrentamiento entre antiguos titulares se realiza la división de fincas (según acceso independiente), la cual da lugar a la situación registral descrita.



Teniendo en cuenta los datos recabados

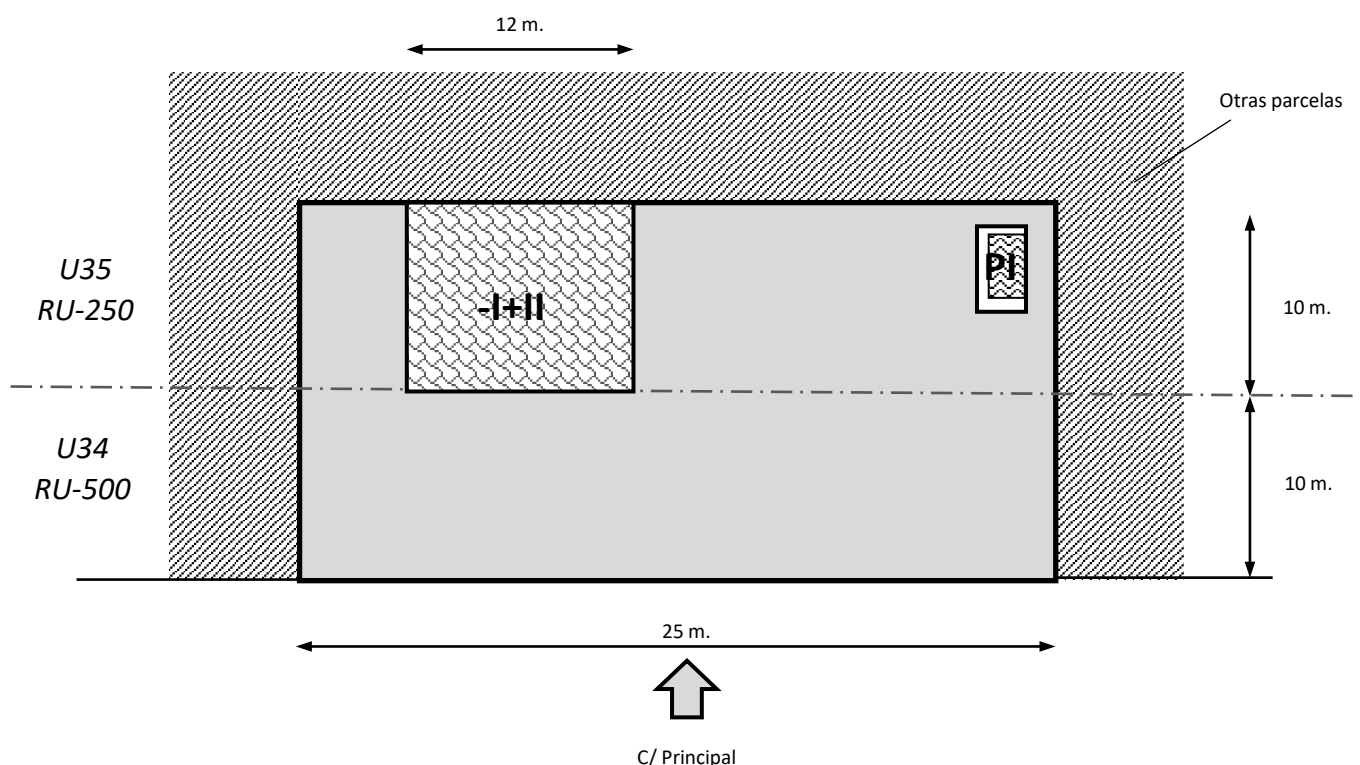
- ¿Cuál es el valor catastral en el año 2026 de los inmuebles descritos?
- Se prevé en los próximos años realizar una nueva ponencia total del municipio. Argumente y haga una reflexión crítica, desde el punto de vista catastral y técnico, sobre la posible mejora de la valoración de estos inmuebles.



SUPUESTO 3

En el municipio de **Limeso**, se encuentra la finca reflejada en el croquis.

El planeamiento urbanístico del municipio se diseña en el año 2009, por lo que no se tuvo en cuenta una serie de operaciones de segregación y agregación de fincas realizadas en el siguiente ejercicio. En la situación actual, la finca se encuentra dividida en dos zonas de valor, **U34** y **U35** con urbanísticas **RU-500** y **RU-250** respectivamente, tal y como se reflejan en la ponencia vigente.



En la finca a estudio se ubican las siguientes construcciones:

i) Edificación principal desarrollada en dos plantas sobre rasante y planta sótano. Las plantas superiores destinadas al completo al uso de vivienda, mientras que la planta bajo rasante tiene la mitad de su superficie destinada a aparcamiento y la otra mitad a un taller de reparación de productos electrónicos ya que es la actividad profesional que realiza el actual propietario.

La construcción de la edificación principal finalizó en el año 2005, con calidades normales.

ii) Debido al éxito obtenido reparando móviles, el propietario se permitió el lujo de comprar e instalar en 2020 una piscina de superficie desbordante. Sus medidas son 4,5x2,5 m. y lámina de agua de 3,5x2,0 m. Este tipo de piscinas no necesitan de excavación ni procesos complejos de instalación.

Ver ejemplo en la fotografía.

¿Cuál es el valor catastral del inmueble para el año 2026?





SUPUESTO 4

En el municipio de **Limeso**, se sitúa la parcela con referencia catastral XXXXXXXX-YYYYYYY. Se trata de una parcela de 1.600 m² ubicada en suelo urbano, desde el plan general aprobado en 2000, no viéndose afectada por el rediseño del año 2009.

En la misma se ubica una construcción en división horizontal con la siguiente distribución de locales por plantas:

Planta Sótano:

- Local destinado a garaje-aparcamiento de una superficie total de 180 m² del que participan todos los inmuebles de uso residencial.
- 4 locales destinados a garaje-trastero de 5 m² cada uno, que pertenecen a cada una de las viviendas del edificio.

Planta Baja:

- Local comercial de 130 m² con acceso independiente desde la vía pública.
- Almacén del local comercial de 50 m² con acceso independiente desde la vía pública.
- Local de 30 m² correspondiente a portal, ascensor, escalera, etc.
- Piscina de 200 m² descubierta de la que participan todos los inmuebles.

Planta primera = Planta Segunda:

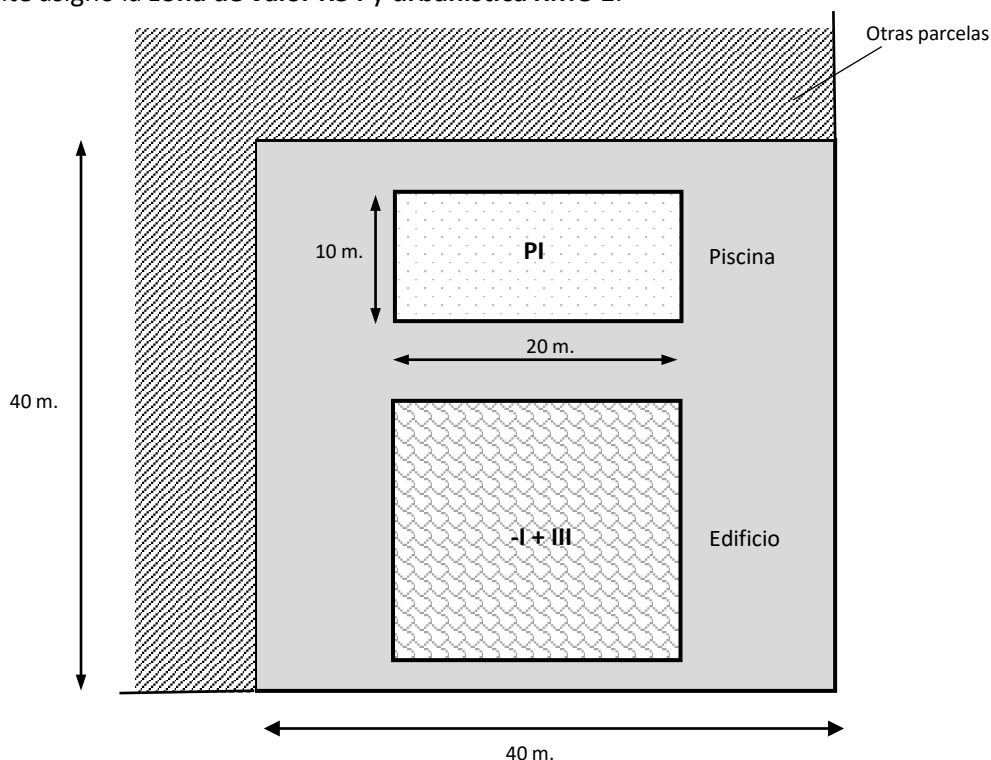
- Vivienda tipo A de 100 m²
- Vivienda tipo B de 80 m²
- Local de 20 m² correspondiente a distribuidor, ascensor, escalera, etc.

La obra del edificio finaliza el 15-12-2003, con una calidad constructiva media y estado de conservación normal. La obra de la piscina finaliza el 03-04-2010, con una calidad constructiva media y estado de conservación normal.

Los coeficientes de participación de los inmuebles son:

- Local comercial: 28 %
- Vivienda tipo A: 20 %
- Vivienda tipo B: 16 %

La finca se encuentra enclavada en una zona de vivienda residencial colectiva, a la que la ponencia de valores vigente asignó la **zona de valor R34 y urbanística RMC-1**.



De acuerdo con los datos aportados, se pide determinar el valor catastral del local comercial, vivienda tipo A y vivienda tipo B para el año 2026.



SUPUESTO 5

En el municipio **Estratia** de la gerencia de **Tróade** hay una parcela encabalgada que tiene una parte A, que es un suelo urbano, según el plan general aprobado en 2015, y una parte B que se encuentra fuera de la delimitación de suelo de naturaleza urbana (clasificado por el planeamiento como suelo urbanizable sectorizado sin ordenación detallada). En la parte urbana hay una construcción de uso vivienda de 300 m² que data de 1950 y que tiene asignada una categoría 5.

En 2016 se aprueba la ponencia de valores total del municipio para adecuar la delimitación del suelo de naturaleza urbana al plan general aprobado en 2015. La parte urbana de la finca queda delimitada dentro de una zona de valor de repercusión. La edificabilidad materializada en la parcela supera el mínimo que marca la ponencia para ser infraedificada.

- **¿Cuántos inmuebles hay en la finca?**
- **¿Cómo se determinará el valor de suelo de cada una de las partes y qué valor de suelo teórico tendrá cada una de ellas en el ejercicio 2017 teniendo en cuenta que en cuenta que además de la ponencia de valores total de 2016, ese mismo año la gerencia lleva a cabo los procedimientos necesarios para valorar los inmuebles del municipio afectados por la modificación del artículo 30 del TRLCI que introdujo la Ley 13/2015?**

En 2018 se aprueba un Plan Parcial con ordenación detallada que afecta a la parte B de la parcela.

- **¿Qué procedimiento será necesario para adecuar la valoración de la parcela a la nueva realidad urbanística?**
- **¿Cuántos inmuebles hay en la finca tras la tramitación del procedimiento indicado en el apartado anterior?**
- **¿Cómo se determinará el valor de suelo y qué valor teórico tendrá en el ejercicio 2019?**

En 2020, se aprueba la reparcelación y se ejecuta la urbanización del sector del que formaba parte la parte B de la parcela. La jerarquía de valor de suelo es la misma que la de la parcela A. Además, ese mismo año se declara una reforma en la construcción existente en la parcela de un 30% del coste de reposición a nuevo.

- **¿Hay algún cambio en el ejercicio 2021 en la valoración del suelo con respecto a la situación anterior?**
- **¿Qué coeficiente H le corresponderá a la valoración catastral en el ejercicio 2021?**
- **¿Y a la valoración de referencia del ejercicio 2021?**

ANEXO DATOS

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

AÑO	1990/93	1994/96	1997	1998	1999	2000/09	2010	2011/26
Coeficiente	1,05	1,035	1,026	1,021	1,018	1,02	1,01	1,00

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

Notas comunes

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

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

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

Códigos empleados, válidos para todas las Ponencias del examen:

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

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

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

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

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

Z.verde: Zona verde

Equipam.: Equipamientos

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

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

Val.Uni: Valor unitario

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

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

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

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

Códigos en parámetros urbanísticos

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

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

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

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

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

GERENCIA TERRITORIAL DE TRÓADE

EXTRACTO DE PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: DARDANIA

Año Ponencia Total: 2002

DATOS POLÌGONO

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

DATOS VIA/TRAMO

Vía	Tramo	Ponencia	Denominación	Polígono	Urbanística	Coste Urb	Valor Unitario
91	01	2002	CALLE A	001	1		25,00
92	01	2002	CALLE B	001	2		100,00
93	01	2002	CALLE C	001	3		75,00
94	01	2002	CALLE D	001	4		50,00

URBANÍSTICA

EDIFICABILIDADES									PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Urbanística	Viv.	Com.	Ofi.	Ind.	Tur.	Ot1	Ot2	Ot3	F.min.	Fon.	Sup.m.	N.pl.
1	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1250	25	150	3,00
2	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1250	20	150	3,00
3	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1250	15	150	3,00
4	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1250	30	150	3,00

NOTAS DE PONENCIA

Mun.	Ident	Tipo	Aprobación	Efectos	CMV	Normas	Situación	Publicación	BOE	Coef.Infraed
229	2002	T	2002	2003	2000	1993	Activa	19-06-2002	154	

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

Ha sido de aplicación **coeficiente de actualización** de valores en virtud del **artículo 32.2** del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, a solicitud del Ayuntamiento del municipio, en los ejercicios: 2015: 1,04 y 2017: 1,04

GERENCIA TERRITORIAL DE TRÓADE

EXTRACTO DE PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: LIMESO

Año Ponencia Total: 2012

Población 2012: 2.559 hab. Actual: 3.503 hab

RELACIÓN DE POLÍGONOS

POL	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	VUB	Importe	VRB	Importe	Diseminado
001	UNO	2	650,00	4	450,00			R34	450,00	
002	DOS	2	650,00	4	450,00	U45	46,00	R34	450,00	

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN														REDUCCIÓN	
POL	ZVAL	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipamiento	G+B	V.Unit. Inic.	UA	NU
001	R34	450,00	600,00	450,00	256,00	450,00	50,00	30,00	0,00	329,00	329,00	1,35		0,40	0,60
001	PR34	450,00	600,00	450,00	256,00	450,00	50,00	30,00	0,00	329,00	329,00	1,35	200,00		0,60

VALORES UNITARIOS							REDUCCIÓN			
POL	ZVAL	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	G+B	Inicial	UA	NU		
002	U34	200,00	9,00	165,75	1,25		0,40	0,60		
002	U35	181,00	9,00	151,50	1,25		0,40	0,60		
002	U36	163,00	9,00	115,00	1,25		0,40	0,60		
002	U45	46,00	9,00	34,50	1,15		0,40	0,60		

LISTADO DE URBANÍSTICAS

ZV.	EDIFICABILIDADES											PARAMETROS URBANÍSTICOS									
	URBANISTICA	Viv.	Com.	Ofi.	Ind.	Tur.	Ot1	Ot2	Ot3	Verde	Equip.	Denominación	Cl.	Zn.	Oc.	Or.	F.min.	Fon.	Sup.m.	N.pl.	N.pl.SI
R34	CA	1,80										CASCO ANTIGUO	CS	RU	CS	1	900	14		2,0	0,3
R34	RMC1	2,00										RES.MULT2PL	UU	RC	CX	2	900	10	90	2,0	
U34	RU-500	0,70										UNIF GRADO3	UU	RU	AS	3	1000	15	500	2,0	
U35	RU-250	1,00										UNIF GRADO2	UU	RU	AS	3	1000	15	250	2,0	
U36	UN-300	2,00										RES.UNIF500B	UU	RU	AX	3	1000	15	300	2,0	
U45	RU-2A	0,80										RES.UNIF-2A	UU	RU	AX	3	700	80	250	2,0	

NOTAS DE PONENCIA

Mun.	Ident	Tipo	Aprobación	Efectos	CMV	Normas	Situación	Publicación	BOE	Coef.Infraed
26	2012	T	2012	2013	2007	1993	Activa	29-06-2012	154	Cons/Cons-teor < 0,25

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

No ha existido solicitud por parte del ayuntamiento del municipio aplicación de **coeficientes de actualización** de valores en virtud del **artículo 32.2** del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.