



SEGUNDO EJERCICIO CUERPO TÉCNICO DE GESTIÓN CATASTRAL

Resolución de 8 de septiembre de 2020 de la Subsecretaría

SUPUESTO PRÁCTICO

CASO 1

El señor XXX se dirige a la Gerencia del Catastro de Ávila, ya que ha concertado una cita previa a las 11:00 horas del día 25 de febrero de 2021, con el objetivo de aclarar el contenido de una notificación que ha llegado a su domicilio fiscal, en el que se le solicita aclaración sobre la titularidad de un inmueble sito en el municipio de Piedrahíta. En el Catastro, la titularidad catastral corresponde al señor XXX con un porcentaje de propiedad del 100%, pero en los datos de su declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), aportados por la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), consta que dicha propiedad está compartida al 50% con su esposa, la señora YYY.

El señor XXX comparece a la hora señalada, explicando al funcionario que se trata de un inmueble en proindiviso y que la titularidad es compartida al 50% con su esposa, la señora YYY, mostrándole la escritura de compraventa del inmueble que así lo corrobora. Ante esta situación, el funcionario le informa sobre cómo proceder para solucionar dicha inexactitud en el Catastro y le indica qué documentación tiene que presentar.

Terminada la consulta para la que se concertó la cita, el señor XXX comenta al funcionario que quiere informar de la existencia de una vivienda, colindante a la suya, que no consta en el Catastro, preguntando cómo y dónde tiene que reportar dicha circunstancia.

Ante esta demanda de información, el funcionario le informa de que la cita era para tratar el tema de la cotitularidad de la vivienda, no obstante, amablemente, le informa de que ha de presentar un escrito en el Registro General o a través de la Sede Electrónica del Catastro, haciendo constar la existencia de dicha vivienda. Asimismo, le señala que, si necesita mayor precisión, debe pedir otra cita previa, ante lo que el señor XXX manifiesta su desacuerdo, así como su enfado, al considerar que pedir una nueva cita le supone un coste en términos de tiempo y esfuerzo, no estando de acuerdo con la información recibida.

Conteste a las siguientes preguntas y argumente jurídicamente sus respuestas:

- A - ¿Qué tipo de documento debe de presentar el señor XXX ante la Gerencia del Catastro de Ávila para solucionar el problema de la titularidad catastral de su inmueble, por el cual ha sido notificado? ¿Qué información debe darle el funcionario que le ha atendido?
- B - ¿Cómo debe calificarse el documento que el señor XXX desea presentar ante la Gerencia del Catastro de Ávila, para informar de que el inmueble colindante al suyo no consta en el Catastro?
- C - Ante la respuesta del funcionario a la segunda cuestión planteada por el señor XXX, por la que se siente disconforme ya que considera que no ha sido debidamente informado, ¿Qué documento podría presentar el señor XXX para manifestar su desacuerdo? ¿Ante qué órgano puede presentarlo?



CASO 2

A - El Ayuntamiento de Villafranca de los Barros, situado en la provincia de Badajoz, ha realizado el 25 de enero de 2020, ante el notario de la misma localidad, la división de una parcela de naturaleza urbana de 812 m², en dos parcelas, A y B, de 400 m² y 412 m² respectivamente. En el mismo acto, ha procedido a la venta de la parcela B de 412 m² a D. Pedro González, vecino de otro municipio. El Ayuntamiento de Villafranca de los Barros no está acogido al procedimiento de comunicación.

Indique, razonando jurídicamente sus respuestas:

1. Procedimiento que se debe iniciar para adecuar la base de datos catastral a la nueva realidad jurídica.
2. Obligados a iniciar el procedimiento, plazos, lugar y forma de presentación.
3. Órgano competente para la tramitación del procedimiento.
4. Plazo de resolución y efectos de la falta de resolución en plazo.

B - D. Pedro González ha adquirido la parcela B con la finalidad de construir una vivienda. El 17 de febrero de 2021, según certificado final de obra, se termina la construcción de una vivienda unifamiliar de dos plantas y una piscina. El Arquitecto, que ha supervisado el proyecto, le propone presentar la documentación acreditativa de este nuevo acto.

Indique, razonando jurídicamente sus respuestas:

1. Procedimiento que se debe iniciar para adecuar la base de datos catastral a la realidad jurídica.
2. Documentación acreditativa que debe acompañar el Arquitecto.
3. Plazos, lugar y forma de presentación.
4. Efectos de la presentación fuera de los plazos previstos.

C - El Arquitecto, antes de presentar la documentación, al consultar la cartografía en la Sede Electrónica del Catastro, observa que la superficie de la parcela de su cliente figura inscrita con una superficie de 400 m², cuando la superficie real son 412 m². Esta situación pone de manifiesto que ambas parcelas se han representado de forma inexacta, ya que la parcela A figura con 412 m². Su cliente no advirtió esa diferencia de superficie cuando le notificaron la resolución del procedimiento.

Indique, razonando jurídicamente sus respuestas:

1. -Procedimiento que se puede utilizar para corregir la diferencia de superficie advertida.
2. -Documentación necesaria para acreditar la superficie correcta.



CASO 3

En el municipio de Fuenlabrada, con una población de 200.000 habitantes, se aprobó una ponencia de valores total en el ejercicio 2013 que inició un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en dicho ejercicio. La ponencia se elaboró tomando en consideración el Plan General que fue aprobado y publicado a finales de 2010.

La parcela A, sita en Fuenlabrada, tiene una superficie de suelo de 525 m². El planeamiento urbanístico califica el suelo, en el que se ubica dicho inmueble, como urbano. Como resultado de la delimitación del suelo de naturaleza urbana realizada en la ponencia de valores total, la parcela presenta la totalidad de su superficie dentro de la citada delimitación. La zona de valor correspondiente a dicha parcela es la R39.

El inmueble presenta las siguientes características:

Construcción A1:

Vivienda unifamiliar pareada de dos plantas. Planta baja destinada a garaje, con una superficie de 120m², y planta superior destinada a vivienda, con 100 m² de superficie cubierta y una terraza descubierta de 20 m². Las calidades constructivas son de categoría media y el certificado final de obra es de 1972. Estado de conservación normal.

Datos urbanísticos del PGOU 2010

Suelo urbano

Fachada mínima 20 m

Superficie mínima 300 m²

Edificabilidad 0,80m²/m²

En el año 2019 se inicia un procedimiento inspector y se aprecia que en la parcela A se ha levantado una piscina con las siguientes características:

Construcción A2:

Piscina descubierta, con una superficie construida de 21 m², categoría media (igual que la vivienda), su certificado final de obra es del 2016 y su estado de conservación normal.

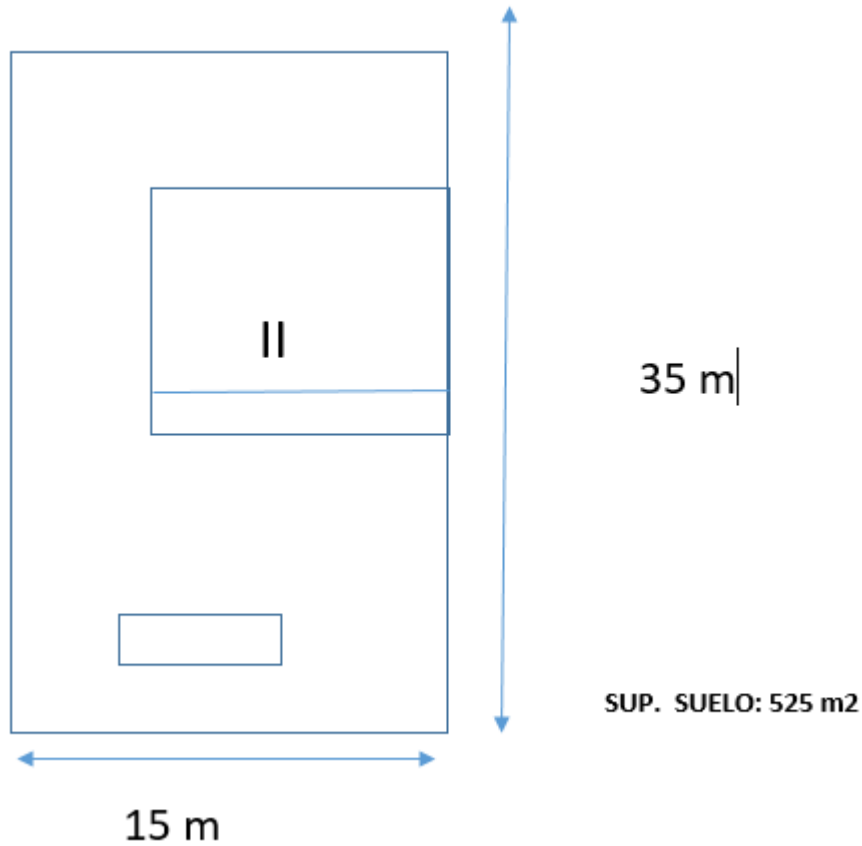
El resultado de las actuaciones inspectoras se notifica al titular de la parcela en diciembre de 2019.

En 2019 el Ayuntamiento solicita en tiempo y forma la aplicación del coeficiente a que se refiere el art. 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario previsto para el año 2020. El coeficiente de actualización de valores catastrales de los bienes inmuebles urbanos aprobados para el municipio de Fuenlabrada para 2020 es 0.84.

El valor catastral del inmueble en el año 2013 fue de 94.400,75 €



TRIBUNAL CALIFICADOR DE LAS PRUEBAS SELECTIVAS PARA
INGRESO EN EL CUERPO TÉCNICO DE GESTIÓN CATASTRAL



SE PIDE:

- A** - Calcular, para el año de efectos del procedimiento de valoración colectiva:
- Valor catastral del suelo.
 - Valor catastral de la construcción.
 - Valor catastral del bien inmueble.
- B** - Calcular el componente individual de la reducción y la base liquidable del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el año 2014.
- C** - Calcular el valor catastral del inmueble como resultado de las actuaciones inspectoras realizadas en el año 2019.
- D** - Calcular el valor catastral en el año 2020.

TODOS LOS CRITERIOS APLICADOS PARA LA RESOLUCIÓN DEL SUPUESTO
DEBERÁN SER JUSTIFICADOS POR EL OPOSITOR



TRIBUNAL CALIFICADOR DE LAS PRUEBAS SELECTIVAS PARA
INGRESO EN EL CUERPO TÉCNICO DE GESTIÓN CATASTRAL

CUMPLIMENTAR EL CUADRO RESUMEN DONDE SE CONSIGNARÁN LOS
VALORES OBTENIDOS EXPRESADOS CON DOS DECIMALES

PREGUNTA A	RESULTADOS
VALOR CATASTRAL SUELO	
VALOR CATASTRAL CONTRUCCION	
VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE	
PREGUNTA B	
COMPONENTE INDIVIDUAL	
BASE LIQUIDABLE	
PREGUNTA C	
VALOR CATASTRAL	
PREGUNTA D	
VALOR CATASTRAL 2020	



DATOS DE LA PONENCIA TOTAL APROBADA EN 2013

ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN POR USOS (€/M2 CONSTRUIDO)

ZONA VALOR	VIV.	COM.	OFIC.	IND.	GARAJE Y OTROS USOS	V.UNIT.	COEF. UA(*)	COEF.NU(*)
PR39	1200	1200	1200	1200	850	815		0,8
R39	1200	1200	1200	1200	850		0,6	0,8

VIV.: vivienda

COM.: comercial

OFIC.: oficinas

IND.: industrial

V.UNIT: valor unitario inicial (€/m2 suelo)

(*): Coeficientes aplicables para valoración de suelo pendiente de desarrollo

POLÍGONOS

DENOMINACIÓN	MBC	MBR	GB	VRB	€/m2	VUB	€/m2
001 CASCO	650	420	1,4	R39	420		
002 ENSANCHE	650	420	1,4	R46	231		
003 RES. UNIFAMILIAR	650	420	1,4	R39	420	U37	205

VRB: valor de repercusión básico de polígono (€/m2 construido)

VUB: valor unitario básico en polígono (€/m2 suelo)

GB: coeficiente de gastos y beneficios



CASO 4

El señor Fernández, vecino de León, recibe en su domicilio, el día 21 de octubre de 2016, una notificación del Catastro relativa a su vivienda, la cual comparte en propiedad con su esposa.

Dicha notificación deriva del procedimiento de valoración colectiva de carácter general llevada a cabo por la Dirección General del Catastro en su municipio durante dicho ejercicio, realizándose el mismo dentro del plazo y criterios establecidos.

El valor catastral del suelo indicado en la notificación, asciende a 11.051,16 euros.

Con respecto a la construcción, la información contenida en la notificación es la siguiente:

Superficie	Coste de Construcción		Coef. Correctores				Importe MBC (€/m2)	Valor (€)	
	MBC	Tipología	Coef.	H	I	G + B			RM
112	2	01214	1,2500	0,79	1	1,15	0,5	650,00000	41.336,75
75	2	01214	1,2500	0,79	1	1,15	0,5	650,00000	27.680,86

El valor base asciende a 67.005,99 euros.

Una vez consultada la notificación, el señor Fernández se da cuenta de una inexactitud en los datos de titularidad consignados, por lo que decide realizar los trámites necesarios para su corrección dentro del plazo indicado en la propia notificación.

El 29 de octubre de 2018 se da cuenta de otra inexactitud, en este caso en la superficie construida del bien inmueble, por lo que, nuevamente, procede a realizar los trámites necesarios para su corrección.

Una vez analizada la documentación presentada por el señor Fernández, la Gerencia del Catastro considera probado que los datos de titularidad y superficie construida del bien inmueble, que figuran en la base de datos catastral, no son correctos, por lo que procede a modificarlos conforme a la documentación aportada por el interesado.

A finales de enero de 2021, el señor Fernández recibe la notificación de la Gerencia del Catastro con los datos ya corregidos y conformes, por lo que decide solicitar un certificado literal de todos sus bienes para verificar si los datos de otros tres inmuebles urbanos de su propiedad, situados en el municipio vecino, están correctos.

SE PIDE, razonando jurídicamente sus respuestas:

A - Documento que ha de confeccionar la Dirección General del Catastro como soporte al procedimiento realizado en el municipio, los plazos de publicación de los acuerdos de aprobación de dicho documento y la vía de publicación de los mismos, así como la fecha de efectos de las valoraciones realizadas en los inmuebles que lleva consigo el procedimiento llevado a cabo en el municipio.



- B** - Procedimiento que puede iniciar el señor Fernández para la corrección del dato en la titularidad del bien inmueble, el plazo de que dispone para hacerlo, la documentación necesaria a presentar, los medios para presentarla en la Gerencia del Catastro, así como la fecha de efectos de la resolución de la Gerencia.
- C** - Procedimiento que utilizará la Gerencia del Catastro para la corrección del dato de la superficie, así como el plazo de que dispone la misma para su tramitación y notificación y la fecha de efectos de la resolución correspondiente. Indique también el plazo de que dispone el interesado para realizar los trámites para su corrección.
- D** - Calcular el importe del Certificado solicitado por el Señor Fernández, tanto si lo solicita a la Gerencia del Catastro como si lo obtiene a través de la Sede Electrónica del Catastro mediante certificado digital.



CASO 5

A - El 29 de enero de 2021, D. XXX acude al Punto de Información Catastral (PIC) del Ayuntamiento de Granada con una comunicación que ha recibido de la Gerencia del Catastro de León en la que se le indica una clave concertada que puede utilizar, a efectos de comparecencia electrónica, para que le sea notificado un acuerdo relativo a una declaración presentada por D. XXX. La declaración se refiere a una segregación de una parcela situada en el término municipal de Villamayor, provincia de León.

Por otra parte, solicita, un certificado descriptivo y gráfico de un inmueble sito en Villamayor cuyo titular catastral es su suegro, D. YYY, fallecido el pasado 2 de enero. Aporta como única documentación: una copia del libro de familia que acredita que su mujer es hija de YYY y una copia del certificado de defunción de YYY, exhibiendo en el PIC los originales de dichos documentos.

En relación con la primera petición, el funcionario del Ayuntamiento de Granada, le indica que no es posible notificar el acuerdo, ya que en ese PIC no se presta el servicio de notificación de acuerdos catastrales previsto en el apartado segundo, letra f) de la Resolución de 15 de enero de 2019, de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueba el régimen de establecimiento y funcionamiento de los Puntos de Información Catastral. No obstante, le indica que para obtener el acuerdo puede dirigirse a la Gerencia del Catastro de León, o a cualquier PIC que tenga autorizado este servicio, y que en la Sede Electrónica del Catastro puede consultar los servicios que presta cada Punto de Información Catastral.

Con relación a la petición del certificado descriptivo y gráfico y a la vista de la documentación presentada, le indica que para obtener el certificado debe pagar la tasa establecida por el Ayuntamiento de Granada para este tipo de certificados, que en este caso es de 25 euros. Tasa que D.XXX paga, obteniendo así el certificado.

Teniendo en cuenta que el PIC del Ayuntamiento de Granada presta los servicios electrónicos recogidos en el apartado segundo, letras a), b), c), c), d) y e) de la citada Resolución de 15 de enero de 2019, **conteste a las siguientes preguntas, fundamentando jurídicamente las respuestas:**

1. ¿Es correcta la actuación del funcionario responsable de Punto de Información Catastral en ambos casos? (no entrega del acuerdo catastral y expedición del certificado descriptivo y gráfico). En caso contrario, indique como debería de haber actuado.
2. ¿Puede el PIC del Ayuntamiento de Granada establecer una tasa de 25 euros por la expedición de un certificado catastral descriptivo y gráfico?



B - D.^a María López solicitó el 10 marzo de 2021 a la Gerencia del Catastro de Ávila:

1. Un certificado descriptivo y gráfico con colindantes de la parcela 121 del polígono 11, sita en el término municipal de Arévalo, cuyo titular catastral es D. Juan Gómez, padre de la solicitante fallecido el 24 de febrero de 2021. Solicita, además, un certificado de la superficie de dicha parcela en el año 2019.
2. Un certificado del valor catastral del inmueble con referencia catastral 6925437UL5062N0024IZ referido a los años 2017, 2018, 2019 y 2020. La solicitante adquirió el inmueble el 2 de junio de 2019, siendo titular catastral desde el 22 julio de 2019. Solicita además, una copia del expediente por el que se modificó la superficie del referido inmueble en el año 2017. La Gerencia comprueba que en el año 2016 se inició un procedimiento de subsanación de discrepancias (expediente nº 56178.05/16) que finalizó en octubre de 2017 con un acuerdo de la Gerencia mediante el que se modificó la superficie del inmueble de 150m² a 100m². Dicho acuerdo se notificó al titular catastral anterior.
3. Un certificado de la titularidad catastral del inmueble con referencia catastral 5678237UL5062N0001KL. La Gerencia comprueba que la titularidad del inmueble se encuentra en investigación.

INDIQUE la actuación de la Gerencia del Catastro en cada caso, fundamentando jurídicamente sus respuestas.