



SEGUNDO EJERCICIO CUERPO TÉCNICO DE GESTIÓN CATASTRAL

Resolución de 9 de septiembre de 2021 de la Subsecretaría

SUPUESTO PRÁCTICO

CASO 1

En el marco de un procedimiento de comunicación, la Gerencia Territorial del Catastro notificó el 6 de septiembre de 2021 a D. Pedro Pérez, una propuesta de resolución, concediéndole un plazo de 15 días para formular alegaciones. No existen terceros afectados.

El plazo para formular alegaciones concluía el 27 de septiembre. El inmueble afectado tiene un valor catastral de 2.000.000 €.

D. Pedro, que no formuló alegaciones, encargó el 29 de octubre de 2021 a un gestor administrativo colegiado que interpusiese los recursos que procedieran.

Se plantean las siguientes cuestiones:

- 1.- Indique la normativa que permite la notificación simultánea de la propuesta de resolución y el trámite para formular alegaciones.
- 2.- Indique cuándo y por qué la propuesta se puede convertir en definitiva.
- 3.- Indique, qué recursos cabría interponer contra el acuerdo definitivo.
- 4.- Indique, en el supuesto planteado, de conformidad con su normativa de aplicación, el plazo de presentación de los posibles recursos y la fecha del primer y último día para su presentación. Motive su respuesta.
- 5.- Indique si el gestor administrativo colegiado puede interponer algún recurso con la acreditación del encargo profesional que ha recibido.
- 6.- Indique qué otras posibilidades de revisión del acuerdo existen si el interesado no interpone los recursos ordinarios o lo hace fuera de plazo.



CASO 2

A.- En el trámite de audiencia de un procedimiento de declaración catastral D^a Marta Martínez, interesada en el procedimiento, solicitó a la Gerencia del Catastro de Lugo, el expediente relativo a dicho procedimiento.

La citada Gerencia, previo pago de la tasa de acreditación catastral, le entregó una copia de todos los documentos incorporados en el mismo, con excepción de la copia de una escritura pública, entregando en su lugar un extracto de la misma en el que se indica únicamente el número de protocolo y el nombre y apellidos del notario.

Ese mismo día, D^a Marta Martínez presentó un escrito ante la citada Gerencia del Catastro solicitando una copia de la escritura pública. En contestación al mismo, la Gerencia acordó denegar la solicitud fundamentando su resolución en que la escritura contiene datos personales de terceras personas ajenas al procedimiento de declaración, a los que sólo se puede acceder con su consentimiento. Contra este acuerdo se ofrece la posibilidad de interponer un recurso de alzada ante el Director General del Catastro en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la recepción del acuerdo.

Indique si la actuación de la Gerencia ha sido correcta en relación con:

1. La liquidación de una tasa de acreditación catastral.
2. La documentación entregada por la Gerencia.
3. El acuerdo emitido por la Gerencia y la fundamentación señalada en el mismo.
4. El ofrecimiento del recurso de alzada y el plazo indicado para su presentación.

Fundamente la respuesta

B.- Pablo Gómez, titular catastral desde el 22 de agosto de 2015 de la parcela 125 del polígono 2, sita en el término municipal de Cuenca, solicitó el 2 de marzo de 2022 a la Gerencia del Catastro de Cuenca, en relación con la parcela 127 colindante con la suya:

1. Un certificado en el que consten los sucesivos titulares catastrales de la parcela 127, desde la fecha que figura en el Catastro hasta la actualidad.
2. Un certificado del valor catastral actual de la parcela 127 y de los valores catastrales de los años 2010 y 2016.
3. Un certificado en el que conste la clase de cultivo de las parcelas 125 y 127.



Señala además que es copropietario de la vivienda sita en Cuenca, C/ Mayor 1, 2ª A, y solicita que se le indique quién es el actual titular catastral del 2º B.

La citada Gerencia comprueba que la parcela 127 se incorporó al Catastro en el año 2010, figurando desde entonces “*en investigación*”, sin que se tenga constancia de otro titular catastral.

**Indique la actuación de la Gerencia con relación a las cuatro solicitudes formuladas.
Fundamente la respuesta**

C.- El pleno del Ayuntamiento de Lorca acordó establecer un Punto de Información Catastral (PIC) en el propio Ayuntamiento. A tal efecto, Juan Ramirez, funcionario de dicho Ayuntamiento solicitó el establecimiento de dicho PIC mediante un escrito, sin acompañarse de documentación alguna, dirigido al Gerente del Catastro de Murcia.

En dicho escrito Juan Ramirez solicita el acceso a los servicios establecidos en las letras a) b) c) y e) del apartado segundo de la *Resolución de 15 de enero de 2019, de la Dirección General del Catastro por la que se aprueba el régimen de establecimiento y funcionamiento de los Puntos de Información Catastral* y manifiesta que el pleno había acordado establecer una tasa de acreditación catastral por importe de 15 euros por la expedición de certificados descriptivos y gráficos. Esta tasa se empezaría a liquidar al año siguiente de la autorización del PIC.

En el escrito señala, además, que el PIC será atendido por él mismo y por el Alcalde, y que durante 30 días en verano, para reforzar el servicio, el Ayuntamiento tiene previsto contratar a Maria García, por lo que solicita que los tres sean dados de alta como usuarios de ese PIC.

Indique si aprecia alguna deficiencia en esta solicitud y, en su caso, cómo subsanarla



CASO 3

En fecha 05/02/2022 el Ayuntamiento de Mohedas de la Jara facilita a la Gerencia Regional del Catastro de Castilla la Mancha -Toledo la siguiente documentación relativa al inmueble de referencia catastral 45104A009003340000AR.

- Escritura de obra nueva
- Proyecto definitivo de construcción de vivienda unifamiliar en el que figuran los planos de cada una de las plantas con distinta distribución indicando cada local o elemento privativo de uso diferenciado, el plano de emplazamiento del edificio sobre cartografía catastral, los cuadros de superficies resultantes, la memoria de materiales y calidades, la referencia catastral de la parcela y el presupuesto de ejecución
- Fotografías en color, con la calidad adecuada, de cada una de las fachadas
- Licencia de primera ocupación
- Certificado final de obra de fecha 15/01/2022, suscrito por técnico competente y visado por su colegio profesional
- Identificación completa del promotor de la obra (nombre, apellidos, NIF y domicilio fiscal). Dicho promotor coincide con el titular catastral de la parcela

A.- Mediante que procedimiento se incorporaría esta alteración al Catastro.

En caso de que existan, a su juicio, varios posibles procedimientos, indique todos ellos y razone cual le parece más apropiado. Fundamente jurídicamente la respuesta.

B.- Suponiendo que el promotor hubiera presentado la declaración de obra nueva del inmueble con referencia catastral 45104A009003340000AR y la Gerencia remitiera la notificación del acuerdo resultante del procedimiento a su domicilio fiscal ¿sería correcta la actuación de la Gerencia? Fundamente jurídicamente la respuesta.

C.- Suponiendo que al promotor se le notificase el acuerdo por el que se resuelve un procedimiento inspector realizado por la Gerencia en su domicilio fiscal, y el promotor rechazase la notificación ¿Debería publicarse anuncio en el Boletín Oficial del Estado para su notificación por comparecencia edictal? Fundamente jurídicamente la respuesta.

D.- Suponiendo que el promotor acudiera a la Gerencia Regional del Catastro de Castilla la Mancha-Toledo para recibir una notificación por comparecencia presencial de un acuerdo de un procedimiento simplificado de valoración, en representación voluntaria de su padre, titular catastral del inmueble objeto del procedimiento, mediante documento normalizado de representación ante la Dirección General del Catastro. ¿Sería posible obtener la notificación aportando este documento? Fundamente jurídicamente la respuesta.

E.-El titular de la parcela 45104A009003340000AR observa que existe un error en la delimitación de la misma con la parcela con referencia catastral 45104A009003390000AE.



Encarga el estudio de este error y su posible solución ante el Catastro a un técnico en topografía.

Tras el estudio, el técnico le entrega el informe topográfico que se adjunta y le informa que el error detectado se encuentra dentro del margen de tolerancia gráfica establecido por la Dirección General del Catastro.

A la vista de dicho informe se pide:

1. ¿Qué actuaciones podría iniciar el titular de la parcela 45104A009003340000AR ante la Gerencia para corregir este error?
2. ¿Qué documentación debería aportar?
3. ¿Qué procedimiento debería iniciar la Gerencia?



CASO 4

El señor X y la señora Y, casados en régimen de gananciales, y propietarios de un único bien inmueble, que constituye su vivienda habitual, compraron el 1 de octubre de 2019 el inmueble de su vecino, el señor Z, el cual es una vivienda unifamiliar unida, pared con pared, con la suya.

La compra-venta se formaliza conforme a la costumbre del pequeño municipio en el que residen, es decir, mediante contrato privado, en el cual se deja constancia de los datos establecidos en la normativa relativos a los intervinientes, dirección del inmueble, importe, fecha y firma. También se deja constancia de la referencia catastral del inmueble por indicación del abogado amigo de la familia, el cual les informa que con dicho dato en el contrato, Catastro procederá a realizar el cambio de titularidad de manera automática por la comunicación del notario de la comarca, conforme a lo establecido en el artículo 14 del RDL 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de manera que ellos no tendrán que realizar ningún trámite al respecto.

En julio de 2020, el señor Z recibe una notificación del Ayuntamiento con el recibo de IBI del inmueble vendido a los señores X e Y, por lo que procede a ponerlo en conocimiento de éstos para que procedan a regularizar la situación del inmueble y se hagan cargo del recibo.

Los señores X e Y, alegando que Catastro no ha tramitado el cambio mediante comunicación del notario de la comarca, conforme a lo indicado por su abogado, le responden al señor Z que ellos no procederán a realizar ningún trámite al respecto, por lo que el señor Z deberá hacerse cargo del recibo mientras no esté realizado dicho trámite, y que si tienen algún problema, que hablen con el notario de la comarca para que cumpla con su obligación de comunicar a Catastro el cambio, o bien, acudan a los tribunales a presentar la correspondiente demanda contra el mismo por dejadez de funciones.

En marzo de 2021, los señores X e Y reciben una notificación de la Gerencia del Catastro, en la cual figuran correctamente los datos relativos a la titularidad del bien inmueble en cuestión, 50% cada cónyuge, así como el resto de datos del bien inmueble y la fecha de efectos.

En enero de 2022, los señores X e Y deciden agrupar ambos inmuebles, por lo que hablan con el Ayuntamiento para que les informe de los trámites a realizar, indicándoles el mismo, que para dicha cuestión, han de presentar una reclamación económico administrativa con respecto a la notificación recibida de Catastro en marzo de 2021, si bien, y con carácter previo a la presentación de la reclamación económico administrativa, deberán solicitar un certificado literal de bienes a Catastro.



Indique, razonando jurídicamente la respuesta:

1. Si la información dada por el abogado de los compradores es correcta con respecto al contrato privado, indicando, en caso contrario, los trámites a realizar ante el Catastro con la documentación a aportar.
2. Si el señor Z ha de asumir los recibos de IBI conforme le indican los señores X e Y, o, en caso contrario, las opciones de que dispone el mismo, para regularizar la situación del inmueble.
3. Si la información dada por el Ayuntamiento para la agrupación de los inmuebles es correcta, indicando, en caso contrario, el trámite a realizar con indicación del lugar y el plazo que tienen para hacerlo.

Indique, además:

- 4.- Las vías de que disponen los señores X e Y para obtener el certificado literal de bienes, así como su coste.



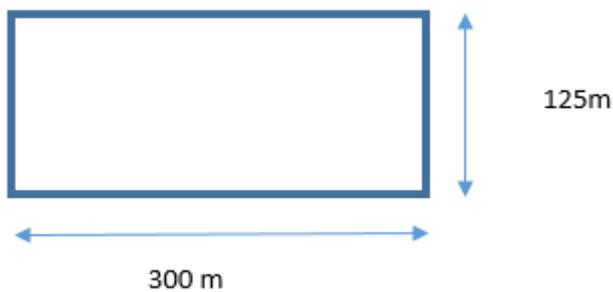
CASO 5

La señora Martín es propietaria de los inmuebles siguientes:

1. Inmueble A situado en municipio 1

Suelo vacante clasificado según planeamiento como urbanizable sectorizado ordenado sin desarrollar. Según la Ponencia vigente se le asigna la Zona de valor PU41.

Según croquis, sus características son:

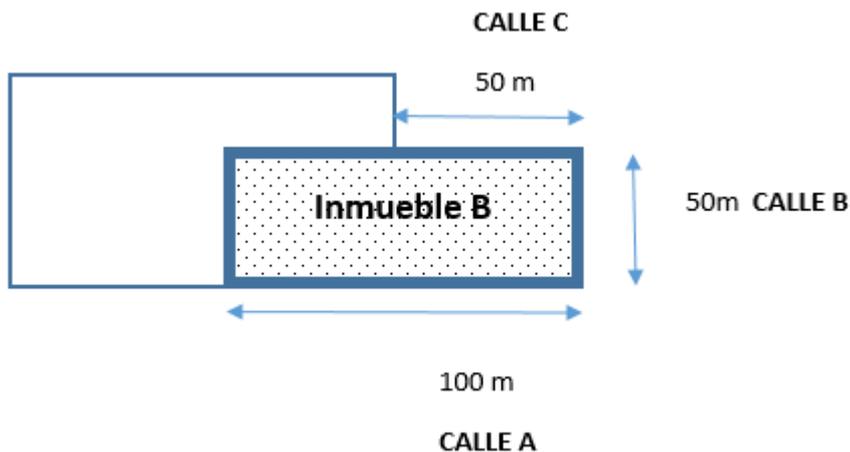


Se realizó un procedimiento de valoración colectiva en el año 2017, los datos de la Ponencia de valores aprobada y publicada establecían:

Zona de valor	Vivienda	Comercial	Zona verde	G+B	Valor unitario inicial	Reducción NU	Reducción UA
PU41	256	256	44	1,3	10,54	0,6	-

2. Inmueble B situado en municipio 2

Un solar sin construcción con la descripción física siguiente:





Se realizó un procedimiento de valoración colectiva en el año 2004, aprobándose la Ponencia de Valores con los siguientes datos:

Datos de vías /tramos

Vía	Ponencia	Tramo	Polígono	Urbanística	Coste urbanización	Valor unitario
Calle a	2004	01	001	1		30,00
Calle b	2004	01	001	2		50,00
Calle C	2004	01	001	3		40,00

Edificabilidades					Parámetros urbanísticos			
Urbanística	Vivienda	Comercial	Oficina	Turístico	Fachada mínima	Fondo	Superficie mínima	Nº plantas máximo
1	0,80	0,00	0,00	0,00	170	30	300	2,00
2	1,20	0,00	0,00	0,00	60	50	150	2,00
3	1,00	0,00	0,00	0,00	60	20	100	2,00

No son de aplicación los coeficientes correctores de suelo A, B y E de la norma 10 del Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, *por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana*, siendo de aplicación el resto.

En este municipio no se aplica coeficientes de actualización de la Ley de Presupuestos Generales del Estado del ejercicio correspondiente.

3. Inmueble C situado en municipio 3

Una vivienda unifamiliar adosada construida en junio de 2011 y en buen estado de conservación sobre una parcela de 500 m² y con categoría similar a las viviendas de protección oficial (VPO).

En 2016 se lleva a cabo en el municipio un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con efectos 2017. El municipio está coordinado en el MBC2 y MBR1

Los usos y superficies construidas son:

- Planta sótano destinada a garaje: 97 m²
- Planta baja destinada a:
 - Vivienda: 67 m²
 - Porche cubierto cerrado: 5m²
- Planta primera destinada a vivienda: 50 m²



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

La edificación se encuentra en Zona de valor R32

Zona de valor	Vivienda	Comercial	Oficinas	Garaje	Zona verde	equipamiento	Valor unitario inicial	Reducción UA	Reducción NU
R32	588,00	588,00	588,00	88,20	411,60	411,60	20,22		0,6

POL	MBC	IMPORTE	MBR	IMPORTE	G+B	VUB	IMPORTE	VRB	IMPORTE
001	2	600	1	588	1,40	U31	290	R30	678

Los coeficientes de actualización del valor catastral aprobados para los bienes inmuebles urbanos de este municipio son:

Ejercicio	Coficiente actualización
2017	1,02
2018	1,02
2019	0,97
2020	0,97
2021	0,95
2022	0,87

La base liquidable de este inmueble para el año 2016 fue de 56.495,85 €

Determinar:

- 1. El valor catastral del inmueble A para el año de efectos del procedimiento de valoración colectiva**
- 2. El valor catastral del inmueble B para el año 2022**
- 3. El valor catastral del inmueble C para año de efectos del procedimiento de valoración colectiva**
- 4. El valor catastral y la base liquidable del inmueble C en 2022**

Se valorará positivamente una breve argumentación de los criterios adoptados por el opositor para la resolución de los diferentes ejercicios.

Se adjunta el “Cuadro resumen donde se consignarán los valores obtenidos expresados con dos decimales.”

INFORME TOPOGRÁFICO



LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE PARCELA EN MOHEDAS DE LA JARA

Contenido

INFORME TOPOGRÁFICO	1
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE PARCELA EN MOHEDAS DE LA JARA	1
1. OBJETO DEL TRABAJO	2
2. METODOLOGÍA DE TRABAJO.....	2
3. PLANO DE LA PARCELA.....	3
4. OBSERVACIONES. COMPARACIÓN CON EL PARCELARIO CATASTRAL.....	3
5. CONCLUSIONES	5

1. OBJETO DEL TRABAJO

El presente trabajo “Levantamiento topográfico de parcela en Mohedas de la Jara” se realiza a petición del titular de la parcela.

El objeto del trabajo es la realización del levantamiento topográfico de los linderos de parcela 45104A00900334, sita en Mohedas de la Jara, y la comprobación de los mismos con respecto a la representación catastral.

2. METODOLOGÍA DE TRABAJO

El trabajo de campo ha consistido en levantar topográficamente los puntos que delimitan la parcela.

La metodología utilizada para la ejecución de todos los trabajos de campo ha sido mediante tecnologías GNSS con el servicio de posicionamiento en tiempo real del IGN.

Para todos los trabajos realizados se ha utilizado el GPS Leica GS14 Viva GNSS, en tiempo real (RTK), en el sistema de referencia oficial.

3. PLANO DE LA PARCELA



Plano 1 – Levantamiento topográfico. Plano de parcela

4. OBSERVACIONES. COMPARACIÓN CON EL PARCELARIO CATASTRAL.

Se ha realizado la verificación de la delimitación de la parcela obtenida mediante el levantamiento topográfico con respecto a la geometría existente en el Catastro para la parcela objeto del trabajo.

Al realizar la comparación se ha detectado la discrepancia en el lindero oeste de la parcela 45104A00900334 con la parcela de referencia catastral 45104A00900339. Se adjunta el plano número 2, en el que se recoge la representación de las parcelas existentes en el Catastro en azul y en rojo el perímetro correspondiente al levantamiento de campo de la parcela 45104A00900334.



Plano 2 - Plano de comparación Catastro / Levantamiento topográfico

Analizada dicha discrepancia se hace constar en el presente informe que la delimitación obtenida mediante levantamiento topográfico para la parcela 45104A00900334 cumple con el criterio de identidad gráfica respecto de la geometría que consta en la base de datos del Catastro para dicha parcela ya que:

- El perímetro del levantamiento de campo se encuentra dentro del margen de +/- 2m respecto del perímetro que consta en la base de datos catastral, y

- La diferencia de superficie es inferior al 5%.
 - Superficie catastral: 8237 m²
 - Superficie de levantamiento topográfico: 8072 m²
 - Diferencia: 162 m² (2%)

A la demostración de tales efectos se incluye el plano número 3, con:

- perímetro de levantamiento topográfico de la parcela 45104A00900334 (en rojo),
- la parcela adyacente 45104A00900339 (en azul), y
- el área correspondiente a la parcela 45104A00900339, actualmente asignada en Catastro a la parcela 45104A00900334 (rayado y sombreado azul).



Plano 3 - Plano de representación de la zona

5. CONCLUSIONES

Existe una superficie de 162 m² que se encuentran actualmente catastrados dentro de la parcela con referencia catastral 45104A00900334 que deberían incorporarse a la parcela con referencia catastral 45104A00900339, tal y como se acredita con los planos anteriores.