



## SEGUNDO EJERCICIO CUERPO TÉCNICO DE GESTIÓN CATASTRAL

Resolución de 6 de marzo de 2019 de la Subsecretaría

### SUPUESTO PRÁCTICO

#### CASO 1

El Sr. García es titular catastral de los inmuebles urbanos A y B.

El **inmueble A** está situado en el municipio XX, en el que se realizó un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el año 2016, aprobándose la correspondiente ponencia de valores total en junio de dicho año.

Los módulos básicos de suelo (MBR) y construcción (MBC) coordinados para dicho municipio fueron: MBR 4 = 550 €/m<sup>2</sup> y MBC 2 = 650 €/m<sup>2</sup>.

El **inmueble B** está situado en el municipio YY, en el que se realizó un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el año 2010, aprobándose la correspondiente ponencia de valores total en junio de dicho año. Los módulos básicos de suelo (MBR) y construcción (MBC) coordinados para dicho municipio fueron: MBR 4 = 550 €/m<sup>2</sup> y MBC 1 = 700 €/m<sup>2</sup>.

Los coeficientes de actualización de los valores catastrales de los bienes inmuebles urbanos aprobados, para el municipio YY, con posterioridad al referido procedimiento son:

Ejercicio	Coefficiente de actualización
2019	0,97
2018	0,95
2017	0,87

#### **SE PIDE:**

**A - Determinar el valor catastral del inmueble A para el año de efectos del procedimiento de valoración colectiva.**

##### **Datos del Inmueble A**

Parcela de suelo sin edificar, con 32.021 m<sup>2</sup> de superficie, incluida, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente en el municipio, en el sector SR.1 de suelo urbanizable con ordenación detallada, pendiente de desarrollo.

##### **Datos de valoración**

De acuerdo con la ponencia de valores total vigente en el municipio, el **inmueble A** se encuentra en la zona de valor **PU43**:

Z. valor	Valor unitario	Z. verde	Equipamiento	G+B	Valor unitario Inicial	Reducción n UA	Reducción NU
PU43	158,00	5,20	39,00	1,15	3,24	-	0,60



**B - Determinar el valor catastral del inmueble B, Vivienda 1ºA situada en una finca en régimen de propiedad horizontal, para el año de efectos del procedimiento de valoración colectiva.**

**Datos físicos catastrales de la finca en la que se ubica el inmueble**

- Superficie parcela: 500 m<sup>2</sup>
- Superficie construida total: 465 m<sup>2</sup>
  - Elementos comunes: 75 m<sup>2</sup>
  - Local comercial P. Baja: 90 m<sup>2</sup>
  - Vivienda 1ºA: 105 m<sup>2</sup>
  - Vivienda 2ºA: 105 m<sup>2</sup>
  - Vivienda 3ºA: 90 m<sup>2</sup>
- Fecha de construcción: 2003
- A efectos de su valoración catastral la edificación tiene asignada una tipología 1.1.2 de categoría constructiva 2 y estado de conservación normal. El reparto de elementos comunes se realiza por coeficientes de propiedad a todos los locales privativos.
- Coeficientes de propiedad asignados en la división horizontal:
  - Local comercial: 0,23
  - Vivienda 1ºA: 0,27
  - Vivienda 2ºA: 0,27
  - Vivienda 3ºA: 0,23

**Datos tributarios**

La base liquidable del inmueble B para el año 2010 fue de 81.428,38 €

**Datos de valoración**

De acuerdo con la ponencia de valores total vigente en el municipio, el **inmueble B** se encuentra en la zona de valor **R34** a la que le corresponden los siguientes valores de suelo

Z. valor	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garajes/ Trasteros/ Anejos	Z. verde	Equipamien o	G+B	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
<b>R34</b>	550,00	605,00	605,00	550,00	605,00	50,00	650,00	422,50	1,30	0,60	0,80

**C - Determinar el valor catastral y la base liquidable para el año 2020 del inmueble B, considerando que para dicho año no será de aplicación ningún coeficiente de actualización del valor catastral de los bienes inmuebles urbanos del municipio YY.**

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



## **CASO 2**

El día 6 de mayo del presente ejercicio 2019, la Gerencia Territorial del Catastro de Salamanca se pone en contacto con el Ayuntamiento de Vetonia, situado en su ámbito territorial de competencias, al objeto de informar sobre los coeficientes de actualización de valores catastrales previstos en el artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), para la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2020.

El contenido de la reunión se resume en los siguientes datos:

- Ponencia de valores aprobada en el ejercicio 2002.
- Se manifiestan, de forma homogénea en el municipio, diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes.
- La relación media entre los valores catastrales y los de mercado es inferior al 40%, por lo que en el municipio se dan las condiciones técnicas necesarias para la aplicación del coeficiente previsto, con un valor numérico de 1,02.

### **CUESTIONES:**

**A** - El mismo día 6 de mayo de 2019, el Ayuntamiento de Vetonia comunica a la Dirección General del Catastro la solicitud de aplicación a los valores catastrales de los inmuebles de su término municipal, de los coeficientes que para su incremento establezca al efecto la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2020, previa apreciación por la Ministra de Hacienda de la concurrencia de los requisitos legalmente establecidos.

A la vista de esta circunstancia:

**¿Se cumplen los requisitos para que el municipio de Vetonia sea incluido en la Orden Ministerial prevista en el citado artículo 32.2 del TRLCI?**

**B** - El día 15 de julio de 2019, la nueva Corporación del Ayuntamiento de Vetonia valora la posibilidad desistir de su solicitud.

**¿Puede hacerlo, cómo y cuándo?**

**C** - El día 23 de septiembre del 2019, el Ayuntamiento de Vetonia comunica a la Dirección General del Catastro su solicitud de renuncia a la aplicación de los coeficientes que establezca la Ley de Presupuestos Generales para 2020.

El día 27 de septiembre de 2019, se publica la Orden de la Ministra de Hacienda de 15 de septiembre de 2019, por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2020. En dicha relación, se incluye el municipio de Vetonia.



Ese mismo día, se anuncia por parte del Gobierno de España la imposibilidad de tramitación de dicha Ley con anterioridad al 1 de enero de 2020.

El Alcalde de Vetonia telefona al Gerente Territorial del Catastro de Salamanca muy preocupado, por estas dos cuestiones:

- ¿Por qué se incluye Vetonia en el listado, si el Ayuntamiento presentó su renuncia?
- ¿Se pueden aprobar los coeficientes previstos si no hay Ley de Presupuestos?

**¿Qué explicación puede facilitarse al Alcalde de Vetonia?**

**D** - El día 9 de marzo de 2020, el Alcalde de Vetonia telefona al Gerente Territorial del Catastro de Salamanca, señalando que ha cometido un error en la emisión del padrón de bienes inmuebles rústicos del municipio, al no haber actualizado los valores catastrales de estos bienes mediante la aplicación del coeficiente 1,02.

**¿Cuál es la explicación a facilitar al Alcalde de Vetonia?**

**E** - El 6 de abril de 2020, don Alejandro del Musgo se presenta en las Oficinas de la Gerencia Regional del Catastro de Madrid, señalando su extrañeza con el valor catastral que figura en la carta de domiciliación de la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente al ejercicio 2020, de uno de sus inmuebles, ubicado en Vetonia: vivienda situada en suelo de naturaleza rústica en paraje Las Fuentes, en parcela cultivada con pinar maderable.

Don Alejandro del Musgo señala que el valor catastral del inmueble es distinto del valor catastral del ejercicio 2019, sin que se le haya practicado notificación administrativa alguna.

**¿Cuál es la explicación a facilitar a don Alejandro?**



### **CASO 3**

**A** - El pasado 15 de abril, Juan Gómez solicitó a la Gerencia Territorial del Catastro de Soria un certificado descriptivo y gráfico de la parcela 10 del polígono 3, sita en el término municipal de Covalada. Manifiesta en su escrito que es el actual propietario de dicha parcela, circunstancia que acredita con la aportación de una escritura de compraventa de fecha 25 de febrero de 2019 por la que Miguel Ortiz vende a Juan Gómez la referida parcela.

La citada Gerencia comprueba que el titular catastral de la parcela es desde el 9 de julio de 2015 Miguel Ortiz.

El 24 de abril se expide el certificado solicitado que se entrega al interesado en la Gerencia ese mismo día previo pago de la correspondiente tasa de acreditación catastral.

Una vez recibido el certificado, Juan Gómez considera que existe un error en la superficie de la parcela, circunstancia que pone de manifiesto ante el funcionario que expidió el certificado.

Éste le indica que para rectificar el dato de la superficie, debe interponer, en el plazo de dos meses a contar desde el día 24 de abril, un recurso de reposición ante la Dirección General del Catastro y que se procederá a rectificar la superficie si la resolución del recurso dictada por el Director General del Catastro es estimatoria.

**Indique si es correcta o no la actuación de la Gerencia en relación con:**

1. La expedición del certificado descriptivo y gráfico.

Fundamente jurídicamente la respuesta.

2. Las indicaciones dadas por el funcionario de la Gerencia.

Fundamente jurídicamente la respuesta.

**B** - El pasado 2 de julio, el Defensor del Pueblo, en el ejercicio de sus competencias, solicitó a la Gerencia Territorial del Catastro de Ciudad Real la copia de determinados documentos que constan en el expediente nº 14563.13/17 relativo a un procedimiento de declaración, mediante el que se tramitó en el año 2017 la segregación de la parcela 9 del polígono 7 sita en el término municipal de Almagro. En concreto, solicitó la escritura pública de segregación y compraventa y los planos que fueron aportados.

**Indique si procede o no entregar la copia de la referida escritura y la copia de los planos.**

Fundamente jurídicamente la respuesta.



C - El pasado 3 de julio, Marta Gutierrez autorizada por Alberto Fernandez, representante legal de la entidad INMOBILIARIA SIGLO, S.A., solicitó a la Gerencia Regional del Catastro de Cataluña, en nombre de la señalada entidad, *“copia completa del estudio de mercado, que ha servido de base para la elaboración de la Ponencia de valores total de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Barcelona, aprobada en el año 2017”*. La citada entidad es titular catastral de varios bienes inmuebles urbanos sitios en Barcelona.

Asimismo solicitó un certificado histórico de la superficie del bien inmueble con Referencia Catastral 08145A012000290000YZ, del que la entidad INMOBILIARIA SIGLO, S.A., es titular catastral desde el año 2015. Concreta su petición refiriéndose al periodo comprendido entre el año 2008 hasta el 2019.

**Indique:**

1. Si **procede** o **no** entregar a Marta Gutierrez la copia del estudio de mercado inmobiliario previo pago, en su caso, de la tasa de acreditación catastral.

Fundamente jurídicamente la respuesta.

2. Si **procede** o **no** expedir el certificado histórico solicitado.

Fundamente jurídicamente la respuesta.

D - El 12 de febrero de 2019, Miguel García, en representación del Ayuntamiento de Fuenlabrada, solicitó a la Gerencia Regional del Catastro de Madrid, en el ejercicio de las competencias de recaudación tributaria que el Ayuntamiento tiene encomendadas, un certificado descriptivo y gráfico de todos los bienes inmuebles sitios en Fuenlabrada de los que es titular catastral Martín López con DNI 12312323F.

La Gerencia Regional comprueba que el Ayuntamiento cuenta con 3 usuarios registrados para acceder a información catastral a través de la Sede Electrónica del Catastro.

**Indique si la Gerencia puede o no denegar la solicitud formulada por el Ayuntamiento.**

Fundamente jurídicamente la respuesta.



## **CASO 4**

La señora López es propietaria única de un bien inmueble urbano sito en un municipio de la provincia de Granada, que ha sido su vivienda habitual durante la mayor parte de su vida, y que siempre ha figurado en Catastro de manera correcta. También es propietaria de doce inmuebles rústicos, ocho de los cuales están en el mismo municipio y dedicados al cultivo de hortalizas y frutales, y los cuatro restantes sitios en un municipio de la provincia de Valladolid, heredados de su familia, y dedicados al cultivo del cereal.

Dada su edad, decide trasladarse a casa de uno de sus hijos en la provincia de Valencia, y se plantea vender la propiedad de su vivienda habitual a los hijos.

Puesto que desconoce los trámites a realizar ante Catastro, acude al Punto de Información Catastral (PIC) más cercano a su residencia, el cual le informa que, para ello, debe acudir al Notario a formalizar la escritura correspondiente, sin cuyo trámite no podrá realizar dicha operación, y proceder a remitir el original de la misma a la Gerencia del Catastro de la provincia donde radica el inmueble, para lo cual deberá desplazarse para entregarlo en mano.

La señora López fallece antes de realizar el trámite de la venta.

Ante esta situación, uno de los hijos decide hacerse cargo de los trámites a realizar ante Catastro por el fallecimiento de la madre, pero desconoce los bienes inmuebles que constan a nombre de la misma, por lo que decide llamar a la Línea Directa del Catastro para informarse. En la misma le indican que puede obtener un Certificado literal de bienes a nombre de la fallecida, para lo cual todos los herederos deberán formular una solicitud conjunta, la cual deberán firmar todos, y aportar el testamento de la fallecida como única documentación necesaria, y tramitarlo a través de la Sede Electrónica del Catastro para evitar costes y desplazamientos a la Gerencia. Le informan que la validez de dicho Certificado es de 2 meses.

Uno de los hijos se persona en la Gerencia del Catastro para conocer lo trámites a realizar para el cambio de titularidad de los inmuebles de la madre.

La Gerencia le informa que tiene que presentar un modelo 901N de cambio de titularidad en la Gerencia de Granada para el bien inmueble urbano así como para los bienes inmuebles rústicos sitios en dicha provincia, debiendo abonar una tasa de 60 euros como consecuencia de que el municipio en el que se encuentra el bien inmueble urbano es objeto de un Procedimiento de Regularización Catastral, y otro modelo 901N en la Gerencia de Castilla y León – Valladolid para los inmuebles sitios en dicha provincia.

Se personan en la notaría acordada entre todos para la tramitación de la escritura de adjudicación de herencia de todos los bienes inmuebles del causante.

### **SE PIDE:**

- A** - Indicar si es correcta o no la información facilitada por el PIC, razonando jurídicamente la respuesta. En su caso, indique los trámites a realizar para la consecución del objetivo de la señora López.



---

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

- B** - Indicar si es correcta o no la información facilitada por la Línea Directa del Catastro, razonando jurídicamente la respuesta. En su caso, indique los trámites a realizar para la consecución del objetivo del hijo de la señora López.
- C** - Indicar si es correcta o no la información facilitada por la Gerencia del Catastro, razonando jurídicamente la respuesta. En su caso, indique los trámites a realizar para la consecución del objetivo de los hijos.
- D** - Calcular el importe del Certificado literal de bienes de la señora López solicitado por uno de los hijos.





## **CASO 5**

D. Isidro presenta el 7 de julio de 2018 recurso con número de expediente 355512/18, ante la Gerencia Territorial de Málaga alegando error en la valoración del solar con referencia catastral 1580073VK1418N0001YL. Manifiesta no haberse aplicado el correspondiente coeficiente corrector de suelo por inedificabilidad temporal con ocasión de la suspensión temporal desde el 8 de septiembre 2017. Esto es se produce con ocasión de la concesión de licencias de construcción por parte del Ayuntamiento donde se ubica el inmueble, a causa de la tramitación del proyecto de planeamiento que de aprobarse, sustituiría a las Normas Subsidiarias que sustentaron la elaboración de la ponencia de valores totales vigente en el municipio y del procedimiento de valoración colectiva de carácter general que entró en vigor en 2009.

Solicita, en concreto, la aplicación del coeficiente F) regulado en el Real Decreto 1020/1993. Norma 10. Coeficientes correctores de valor de suelo:

*“2. Suelo valorado por unitario. Como consecuencia de las particularidades del mercado del suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se aplicarán, cuando proceda, los siguientes correctores:*

*...Coeficiente F) Inedificabilidad temporal.*

*En caso de parcelas o subparcelas no edificadas que por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables, y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte afectada el coeficiente 0,60. salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valores correspondiente.”*

La Gerencia recalifica el escrito presentado, tramitando un procedimiento de subsanación de discrepancias. Con fecha 21 de diciembre de 2018 dicta acuerdo donde admite la aplicación del coeficiente corrector solicitado por el reclamante, determinando un nuevo valor catastral. Así mismo, se indica que las alteraciones tendrán efectos en el Catastro Inmobiliario desde el día siguiente a la fecha de este acuerdo. No constan en el expediente los justificantes de notificación al interesado.

El 6 de febrero de 2019, D. Isidro presenta ante la Gerencia recurso con nº de expediente 24892/19, contra el acuerdo recaído en el expediente 355512/18, alegando:

- Error en la calificación del procedimiento que la Gerencia había convertido de recurso en subsanación.
- Defecto de notificación, al haberse remitido el acuerdo de subsanación de discrepancias a un domicilio distinto del designado en su escrito presentado el 7 de julio 2018.
- Discrepancia con la fecha de efectos catastrales de las alteraciones producidas, por entender que el bien inmueble resulta inedificable desde el 8 de septiembre de 2017.



---

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

**EN BASE A LO ANTERIOR:**

- A** - Responda motivadamente a todas las cuestiones planteadas por D. Isidro en su escrito de fecha 6 de febrero de 2019.
  
- B** - Motive jurídicamente quien deberá informar a la Gerencia del cese de las circunstancias urbanísticas que determinan la aplicación del coeficiente de inedificabilidad temporal a los suelos afectados.