



Madrid, 7 de noviembre de 2019

TERCER EJERCICIO

PRIMER SUPUESTO PRÁCTICO.

Don Antonio Pérez Pérez acude el 7 de noviembre de 2019 a un Punto de Información Catastral de un Colegio Oficial de Gestores Administrativos, cuyo establecimiento se autorizó en el año 2015, y realiza las siguientes solicitudes:

- a. Solicita, como representante de Don Manuel García García, un certificado literal de los inmuebles de la titularidad catastral de Don Francisco García Martínez, padre de Don Manuel recientemente fallecido. Aporta documento normalizado de representación ante la Dirección General del Catastro, aprobado por Resolución de 26 de enero de 2018.
- b. Solicita, en su propio nombre, la hoja de valoración de un inmueble sobre el que no ostenta actualmente la titularidad catastral.
- c. Solicita, en su propio nombre, copia de un expediente de subsanación de discrepancias ya concluido en 2018 mediante el que se modificó la descripción catastral de un inmueble de su titularidad.
- d. Solicita que le sea notificado como representante de D. Manuel García García un acuerdo dictado en un procedimiento de declaración sobre un inmueble de la titularidad de su representado, aportando para ello la carta de clave concertada.

Cuestiones:

1. Exponer, de conformidad con la Resolución de 15 de enero de 2019 de la Dirección General del Catastro, qué actuaciones previas tendría que haber realizado la entidad responsable de este PIC para, en su caso, poder prestar los servicios solicitados por Don Antonio Pérez Pérez.
2. Exponer razonadamente, con relación a cada una de las solicitudes de Don Antonio Pérez Pérez, qué actuación debe realizar el usuario-PIC, qué documentación, en su caso, debe exigir y si procede el ofrecimiento del recurso de alzada ante la correspondiente Gerencia en el caso de que no pueda atender alguna de las solicitudes de Don Antonio Pérez Pérez.



SEGUNDO SUPUESTO PRÁCTICO.

Don Manuel López Tena, se dirige a la Dirección General del Catastro con fecha 2 de abril de 2019, para trasladar a este órgano la información que posee sobre dos inmuebles colindantes con dos de su propiedad, debido a que considera que la descripción catastral de los mismos no es acorde con su realidad inmobiliaria. En concreto se refiere a:

- a) Al inmueble de naturaleza urbana con referencia catastral xxxxxxijk que linda con el de su titularidad catastral con referencia catastral xxxxxxklñ y está ubicado en el municipio de Calahorra (La Rioja).
Según el Sr. López Tena, este inmueble colindante con el de su titularidad, tiene una construcción de carácter deportivo, en concreto una piscina, que no ha sido declarada ante el Catastro Inmobiliario.
- b) Al inmueble de naturaleza rústica, con referencia catastral yyyyyyxml que linda con el inmueble de su titularidad yyyyyylñz y está ubicado en el municipio de Olite (Navarra).
Según el Sr. López Tena, este inmueble colindante con el de su titularidad catastral tiene una construcción dedicada a explotación agrícola, en concreto un estanque de riego, que no ha sido declarada ante el Catastro Inmobiliario.

El Sr. López Tena considera que se debe actuar ante estas dos situaciones que denotan el incumplimiento de una obligación y solicita de la Dirección General del Catastro la incorporación de estas construcciones al Catastro Inmobiliario, así como que se le informe como interesado en el procedimiento de las actuaciones adoptadas en relación con la incorporación de estos inmuebles al Catastro Inmobiliario y sus consecuencias.

Cuestiones:

1. ¿Cómo debe calificar la Dirección General del Catastro el escrito presentado por el Sr. López Tena?
2. ¿Qué información debe trasladar la Dirección General del Catastro al Sr. López Tena sobre las actuaciones que puedan llevarse a cabo?
3. ¿Qué actuación debe llevar a cabo la Dirección General del Catastro con la información aportada?



TERCER SUPUESTO PRÁCTICO.

En el año 2019, la Gerencia Territorial del Catastro de Salamanca lleva a efecto la tramitación de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el municipio de Guijuelo. El 27 de junio de ese mismo año se publica el acuerdo de aprobación de la ponencia de valores total de los bienes inmuebles urbanos del municipio, por edicto en la sede de la Dirección General del Catastro. El plazo de exposición al público finaliza el 18 de julio de 2019.

PARTE A)

La sociedad mercantil “Hansa Ibérica, S.A.”, con domicilio fiscal en el municipio de Guijuelo es titular catastral de un bien inmueble de naturaleza urbana situado en el mismo. Una vez consultada la ponencia de valores, no está conforme con la zona de valor asignada a la parcela de su propiedad, por lo que decide proceder a su impugnación en vía administrativa.

Indique motivando su respuesta:

1. Primer día del plazo para formular la impugnación en vía administrativa de la ponencia de valores.
2. Procedimientos y plazos de los que dispone la sociedad mercantil “Hansa Ibérica, S.A.” para la impugnación en la en vía administrativa de la ponencia de valores.
3. Órgano al que deberá dirigirse el escrito de impugnación del acuerdo de aprobación de la ponencia de valores, en cada uno de los procedimientos administrativos de los que, en su caso, disponga.
4. Órgano competente y plazo para su resolución en cada uno de los procedimientos posibles.
5. Efectos del silencio administrativo en cada uno de los procedimientos posibles, en caso de incumplimiento por parte del órgano competente del plazo máximo para resolver.
6. Procedimientos de impugnación de la ponencia de valores en vía jurisdiccional, en el supuesto de que no sean atendidas sus pretensiones en vía administrativa.

PARTE B)

El día 25 de noviembre de 2019 la sociedad mercantil “Hansa Ibérica, S.A.”, recibe la notificación del acuerdo individualizado de valoración catastral del inmueble de su titularidad, siendo el valor catastral de 1.800.226 euros.

La sociedad mercantil “Hansa Ibérica, S.A.”, decide interpone recurso de reposición contra el acuerdo notificado, por considerar excesivo el valor catastral.

Indique motivando su respuesta:

1. Plazo para interponerlo así como primer y último día de dicho plazo.
2. Efectos de la interposición sobre la ejecutoriedad del acto.
3. Órgano competente y plazo para su resolución.



MINISTERIO DE HACIENDA
Tribunal calificador de las pruebas selectivas para ingreso
en el Cuerpo Superior de Gestión Catastral

4. En caso de incumplimiento del plazo de resolución por parte del órgano competente, señale las posibles vías de impugnación así como, en su caso, plazo y momento a partir del cual se puede llevar a efecto.
5. Procedimientos y plazos de impugnación, en el supuesto de que la resolución que se dicte desestime el recurso de reposición.
6. Procedimientos y plazos de impugnación, en el supuesto de que la resolución que se dicte inadmita el recurso de reposición por extemporáneo.



CUARTO SUPUESTO PRÁCTICO.

D. José Antonio González González, es propietario de la parcela rústica cuya referencia catastral es 41012A008000070000TX, sita en el término municipal de Aznalcázar (Sevilla). Dicha parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta parcela tiene una superficie de 630.068 m² según Catastro y de 637.500 m², según consta en el título inscrito en el Registro de la propiedad. Se adjunta consulta descriptiva y gráfica de la parcela como anexo I.

D. José Antonio González González tiene intención de vender dicha parcela a D^a Pilar Rodríguez Rodríguez.

En septiembre de 2017, con carácter previo a la mencionada compraventa, al consultar la cartografía catastral superponiendo la ortofotografía, advierte que existe un error en la representación gráfica de la parcela de su propiedad. En concreto, en la linde con la parcela de referencia catastral 41012A008000060000TD. Dicho error afecta a una superficie de 7.455 m². Se adjunta la representación catastral de la parcela sobre la ortofotografía aérea de la zona, en la que aparece señalado el error (como anexo II) y el informe de validación gráfica con CSV XCK5Y3K3D6Y7HRQE, que incorpora la representación gráfica alternativa propuesta por el propietario, y que define correctamente su parcela (como anexo III).

Reseñar que el futuro comprador ha manifestado que resulta condición inexcusable para realizar la operación, que dicha parcela se encuentre coordinada entre el Catastro y el Registro de la Propiedad con anterioridad a efectuar la compraventa, o bien que pueda coordinarse durante o inmediatamente después del proceso de titulación o inscripción registral de la misma.

1. Indique los requisitos necesarios para el proceso de coordinación entre Catastro y el Registro de la Propiedad.
2. Indique razonadamente el procedimiento o procedimientos a seguir para corregir el error en las condiciones exigidas por el comprador.
3. Indique cual sería la superficie de la parcela, una vez coordinada, que debería constar en el Registro de la Propiedad.

El 29 de diciembre de 2017 se produce la mencionada compraventa.

Finalmente, el 25 de mayo de 2019, D^a Pilar Rodríguez Rodríguez decide segregar en 2 partes de la misma superficie la parcela. Sin embargo no tiene intención, de momento, de inscribir dicha segregación en el Registro de la Propiedad.

Teniendo en cuenta la naturaleza rústica de dicha parcela, y su condición de coordinada con el Registro de la Propiedad:

4. Indique, razonadamente, si la gerencia puede proceder a tramitar dicha alteración.
5. En caso que, a su juicio, se pueda tramitar la alteración, indique el procedimiento de incorporación que debería iniciarse, así como la documentación necesaria.



ANEXO I. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

ANEXO I: CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
41012A008000070000TX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 8 Parcela 7
CASA CHARENA. AZNALCAZAR [SEVILLA]

USO PRINCIPAL **Agrario** AÑO CONSTRUCCIÓN **1998**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **290**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 8 Parcela 7
CASA CHARENA. AZNALCAZAR [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **290** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) **630.068** TIPO DE FINCA **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

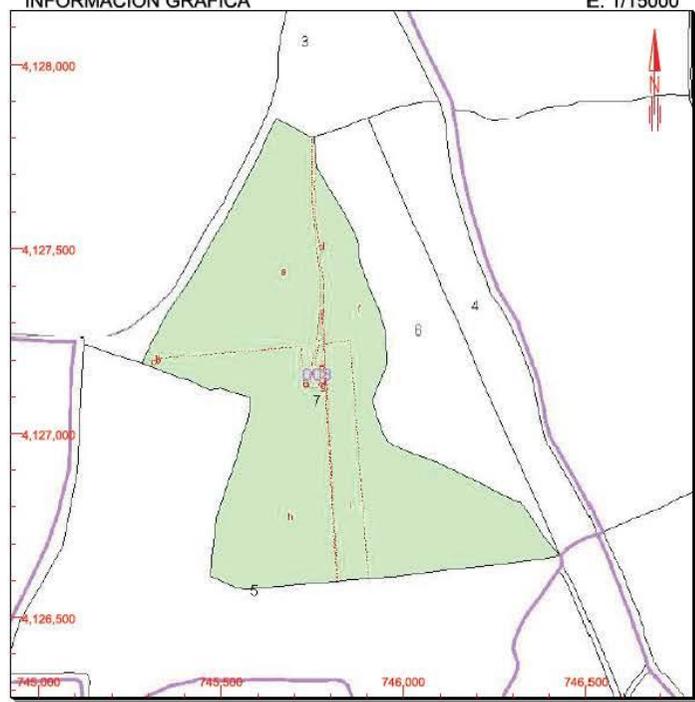
Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
AGRARIO	1	00	01	175
AGRARIO	1	00	02	115

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
a	CR	Labor o labradío regadío	03	178.435
b	E-	Pastos	02	1.236
c	I-	Improductivo	00	14
d	I-	Improductivo	00	7.267
e	E-	Pastos	01	3.631
f	CR	Labor o labradío regadío	03	200.874
g	I-	Improductivo	00	42

Continúa en ANEXO II

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/15000



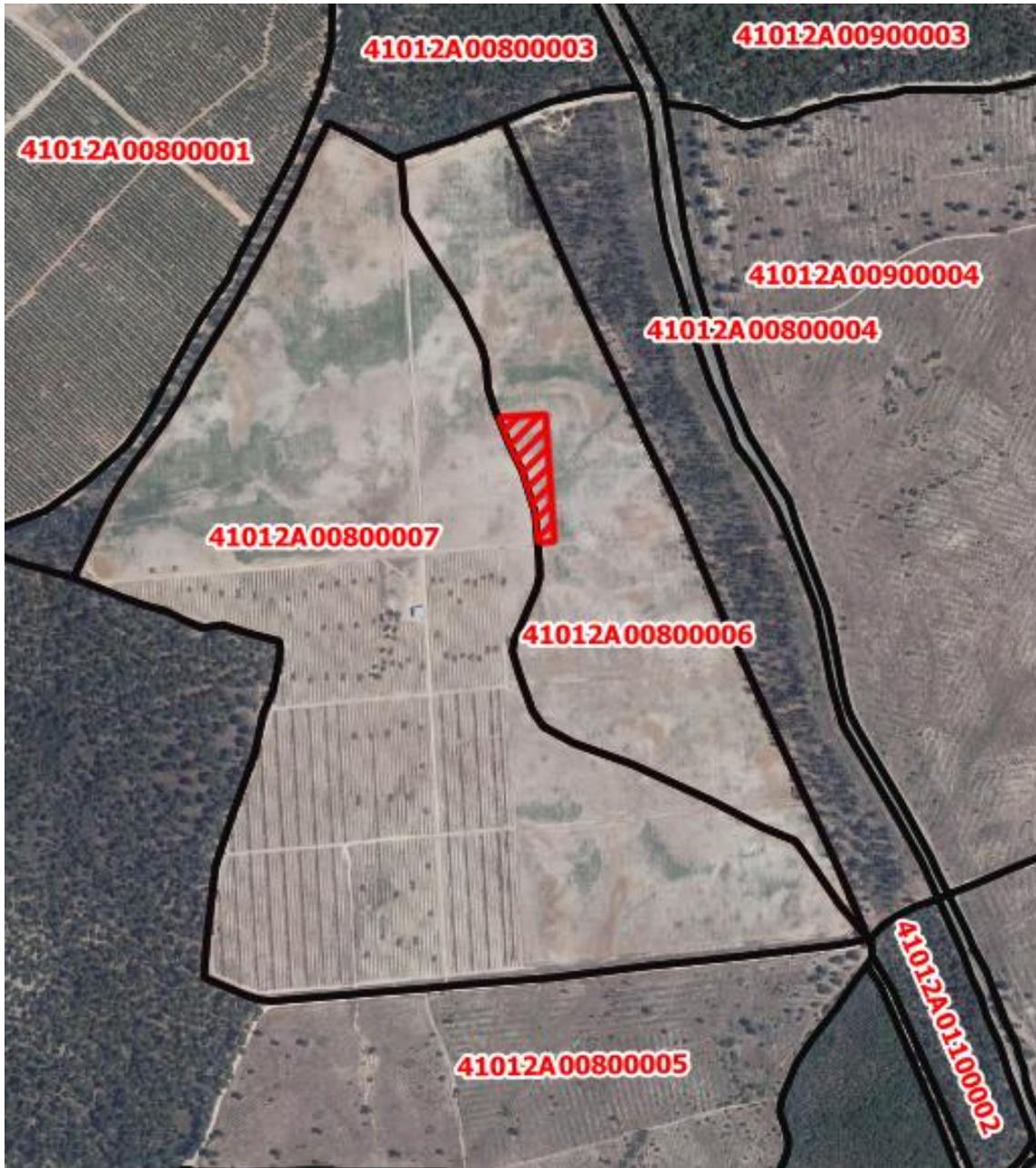
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

746,500 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

Viernes, 1 de septiembre de 2017



ANEXO II: Cartografía catastral septiembre 2017



Zona afectada por el error





ANEXO III. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

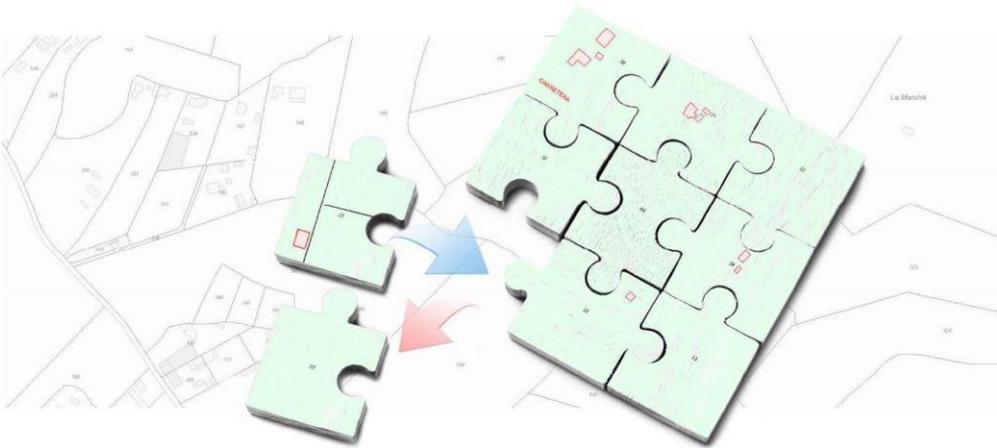


SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XCK5Y3K3D6Y7HRQE



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

SUBSANACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XCK5Y3K3D6Y7HRQE (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/09/2017





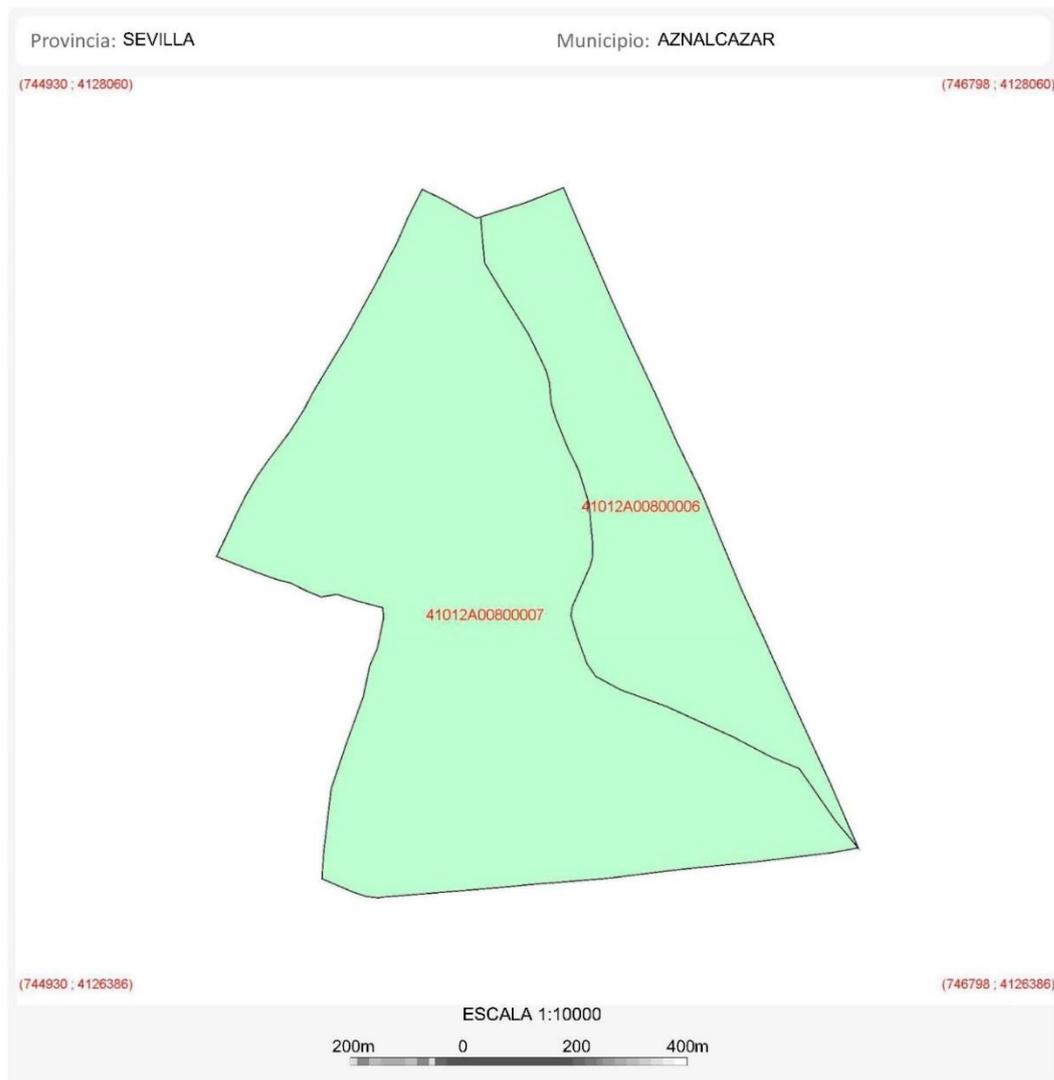
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XCK5Y3K3D6Y7HRQE

Parcelación catastral



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XCK5Y3K3D6Y7HRQE (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/09/2017





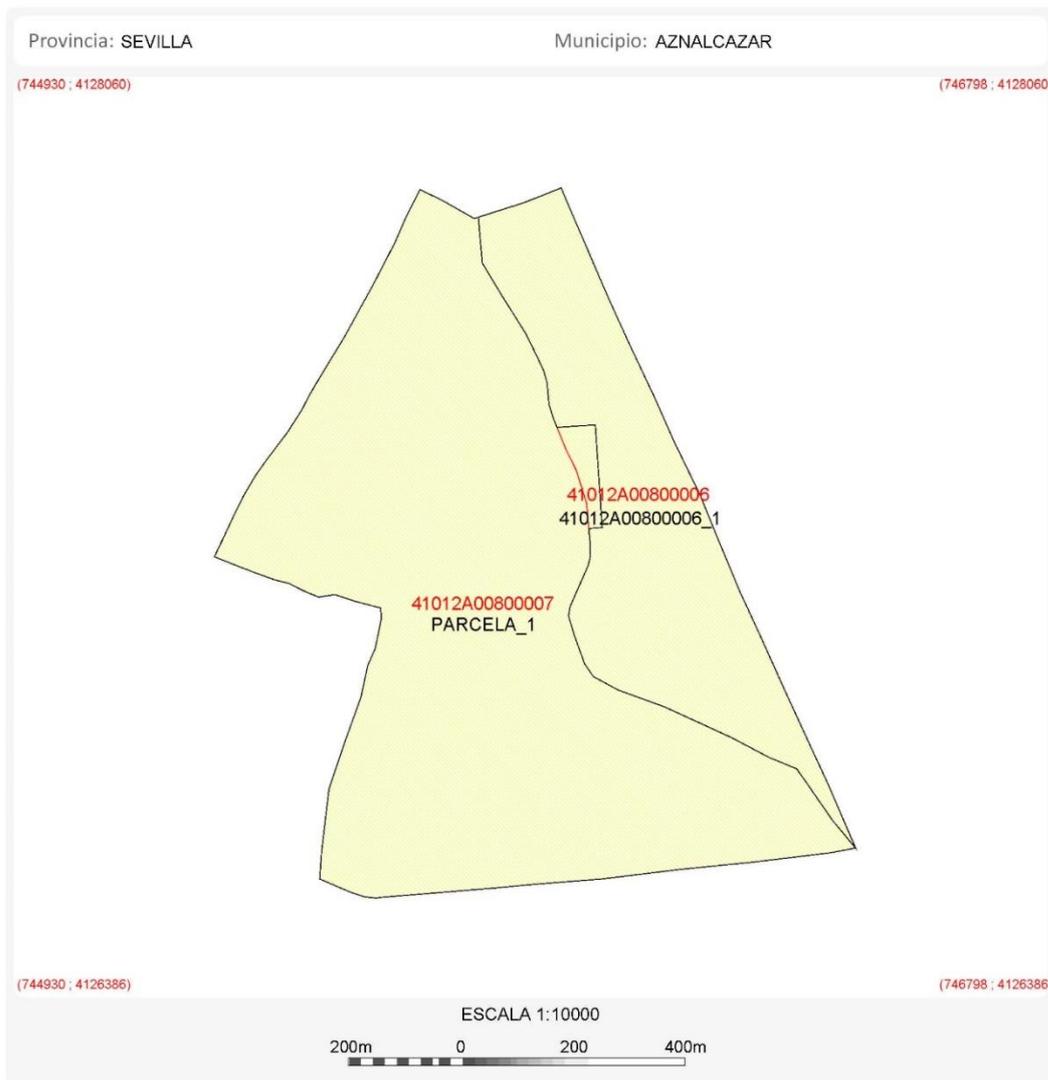
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XCK5Y3K3D6Y7HRQE

Superposición con cartografía catastral



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XCK5Y3K3D6Y7HRQE (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/09/2017



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XCK5Y3K3D6Y7HRQE

Parcelas catastrales **afectadas**

 <p>41012A00800007</p>	Referencia Catastral: 41012A00800007 Dirección Polígono 8 Parcela 7 AZNALCAZAR [SEVILLA] AFECTADA TOTALMENTE
 <p>41012A00800006</p>	Referencia Catastral: 41012A00800006 Dirección Polígono 8 Parcela 6 AZNALCAZAR [SEVILLA] AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XCK5Y3K3D6Y7HRQE (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/09/2017





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XCK5Y3K3D6Y7HRQE

Parcelas resultantes

	Parcela 41012A00800006_1 superficie 218755 m2
	LINDEROS LOCALES: PARCELA_1
	LINDEROS EXTERNOS: 41012A00800005 41012A00800004 41012A00800003
	Parcela PARCELA_1 superficie 637524 m2
	LINDEROS LOCALES: 41012A00800006_1
	LINDEROS EXTERNOS: 41012A00800005 41012A00800004 41012A00800003

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XCK5Y3K3D6Y7HRQE (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/09/2017





QUINTO SUPUESTO PRÁCTICO.

D. Juan Pérez González presenta ante la Gerencia del Catastro un modelo 900D para declarar el cambio de titularidad de la parcela catastral 6431436 VK1963S el 19 de diciembre de 2018.

A su vez, decide consultar los datos catastrales de la misma y observa que hay construcciones sin catastrar, por lo que decide presentar también modelo de declaración 900D el 16 de enero de 2019 para declarar el porche trasero y la piscina que no figuraban dadas de alta en Catastro.

Entre la documentación aportada con la última declaración, se encuentra la representación gráfica de las nuevas construcciones sobre la cartografía catastral y un certificado técnico visado en el que se hace constar que la fecha de construcción del porche es de 2005 y la piscina de 2015.

SE SOLICITA:

- 1.- ¿Es correcta la presentación de una declaración catastral de ampliación de construcciones por parte de D. Juan Pérez González? Si es correcta, ¿qué documentación debería acompañar a esta declaración?
- 2.- Calcular el valor catastral de la parcela por el que tributó el primer año de vigencia de la Ponencia de Valores y la base liquidable a efectos del IBI, conociendo que la base liquidable del año anterior fue de 80.594,30 €.
- 3.- Calcular el valor catastral de la parcela en el ejercicio 2019 y la base liquidable a efectos del IBI, teniendo en cuenta que no hay coeficientes de actualización aprobados por las LPGE de aplicación en el municipio entre los años 2012 y 2019.

Se deberán entregar los cálculos realizados para la determinación de los valores catastrales y las bases liquidables solicitados, justificando las decisiones adoptadas.

Se cumplimentará la hoja de soluciones con el resultado obtenido en cada uno de los tres puntos de este apartado. La lectura pública se ceñirá estrictamente al contenido de la hoja de soluciones en lo que se refiere a este supuesto.



ANEXO I.

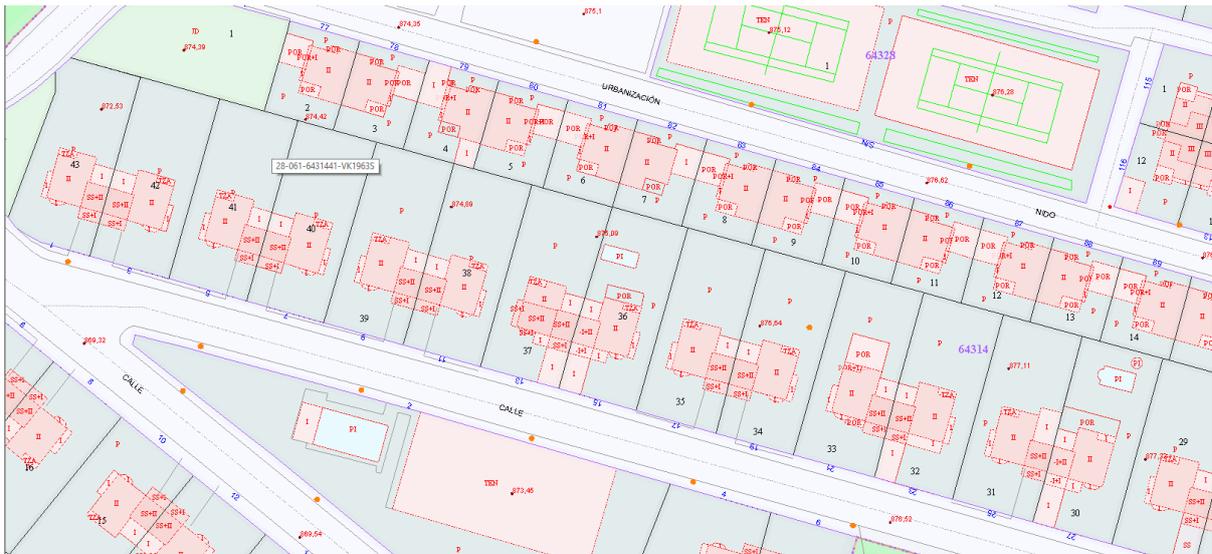
DATOS DE LA PARCELA, PLANO DE SITUACIÓN, FOTOGRAFÍA Y PLANTAS SIGNIFICATIVAS DE LA PARCELA CATASTRAL 6431436 VK1963S.

Superficie de la parcela: 477 m²

Fechas de construcción de los locales:

Uso local	Superficie (m ²)	Fecha de construcción
Aparcamiento	27	1991
Vivienda	105	1991
Vivienda	5	2005
Aparcamiento	26	2005
Porche	16	2005
Piscina	18	2015
Vivienda	76	1991

Plano de situación:



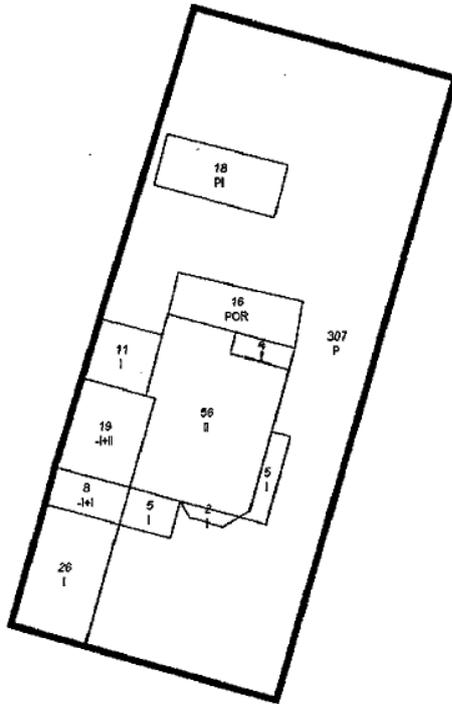
Fotografía:



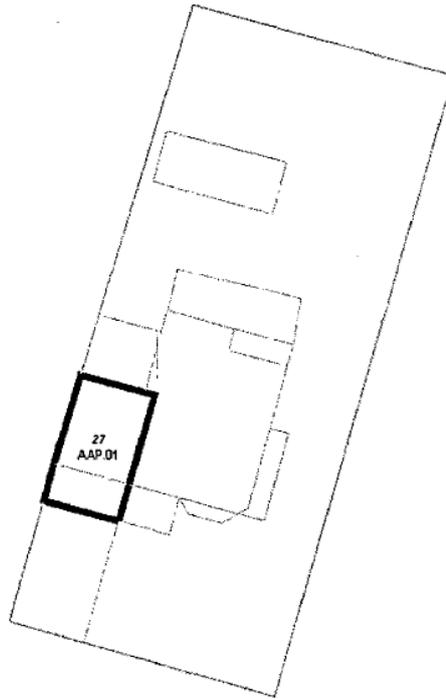
Las calidades y estado de conservación son similares en todos los locales.



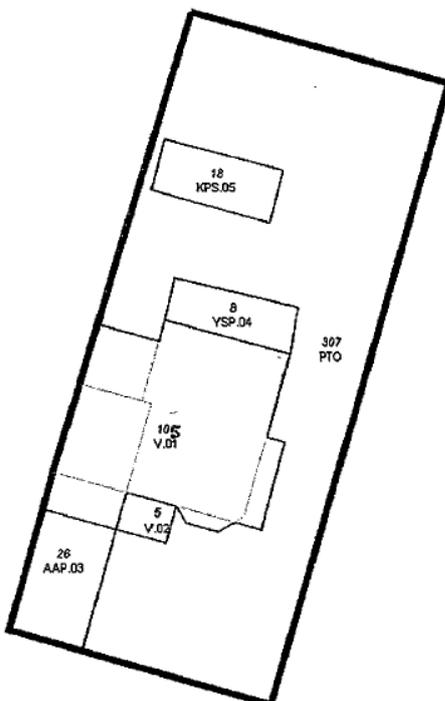
Planta general:



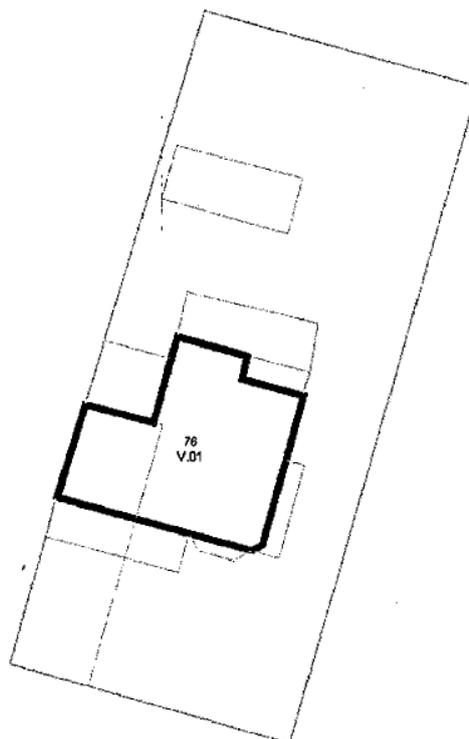
Planta sótano:



Planta baja:



Planta primera:





ANEXO II.

DATOS DEL ÚLTIMO PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA DE CARÁCTER GENERAL LLEVADO A CABO EN EL MUNICIPIO.

Fecha de publicación del acuerdo de la Ponencia: 21/julio/2011

Inicio del trámite de notificación de los nuevos valores catastrales: Septiembre/2011

Módulos básicos aplicables en el municipio:

- MBR 3 de 800,00 €/m²
- MBC 2 de 650,00 €/m²

Relación de zonas de valor (el inmueble se encuentra ubicado en la zona de valor U27):

Z.Valor	VALORES DE REPERCUSIÓN										REDUCCIÓN	
	Viv.	Com.	Ofic.	Indus.	Turíst.	Garaje	Otros2	Z.Verde	Equip.	GB	UA	NU
R22	1114.00	1114.00	1114.00	1114.00	1114.00	50.00	50.00	835.50	835.50	1.40	0.60	0.80
R26	892.00	892.00	892.00	535.00	892.00	50.00	50.00	669.00	669.00	1.35	0.60	0.80
R27	838.00	838.00	838.00	502.00	838.00	50.00	50.00	628.00	628.00	1.35	0.60	0.80
R28	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	50.00	50.00	600.00	600.00	1.35	0.60	0.80
R29A	728.00	762.58	728.00	436.00	728.00	50.00	50.00	546.00	546.00	1.35	0.60	0.80
R29B	728.00	728.00	728.00	436.00	728.00	50.00	50.00	546.00	546.00	1.35	0.60	0.80
R30	680.00	680.00	680.00	408.00	680.00	50.00	50.00	510.00	510.00	1.35	0.60	0.80
R32	584.00	584.00	584.00	350.00	584.00	50.00	50.00	438.00	438.00	1.35	0.60	0.80
R34	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	50.00	50.00	367.50	367.50	1.35	0.60	0.80
R42	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	50.00	50.00	192.00	192.00	1.30	0.60	0.80

Z.Valor	VALORES UNITARIOS				Inicial	REDUCCIÓN	
	Val. Unit.	Z.Verde	Equip.	GB		UA	NU
PU30	308.00	11.00	231.00	1.25	25.00		0.80
U22	549.00	11.00	440.25	1.30		0.60	0.80
U27	388.00	11.00	291.00	1.25		0.60	0.80
U28	360.00	11.00	270.00	1.25		0.60	0.80
U30	308.00	11.00	231.00	1.25		0.60	0.80
U31	285.00	11.00	213.75	1.25		0.60	0.80
U32	263.00	11.00	197.25	1.25		0.60	0.80
U33	242.00	10.00	181.50	1.25		0.60	0.80
U34	221.00	10.00	165.75	1.25		0.60	0.80
U35	202.00	9.00	151.50	1.25		0.60	0.80
U36	183.00	9.00	137.25	1.25		0.60	0.80

En los criterios de valoración del suelo de la Ponencia se establece que como norma general, el suelo se valorará por aplicación del valor de repercusión, €/m² construido, de cada uso recogido en la zona de valor correspondiente, sobre:

- En el caso de suelo sin edificar, los m² potenciales o construibles, calculados con la edificabilidad que se considere.
- En el caso de suelo edificado, los m² realmente construidos.

Se podrá valorar utilizando el valor unitario, definido en €/m² de suelo, establecido en la zona de valor donde se encuentre, el suelo destinado a:

- Urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar.
- Uso industrial en edificación abierta.



MINISTERIO DE HACIENDA
Tribunal calificador de las pruebas selectivas para ingreso
en el Cuerpo Superior de Gestión Catastral

Además, en las fincas valoradas por unitario se aplicará el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones y únicamente a la parte de suelo ocupada por las mismas. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, todas ellas tendrán la consideración de planta baja. Además, no se incluirán en el cómputo de superficie ocupada los locales bajo rasante, ni los locales con tipologías constructivas deportivas o correspondientes a obras de urbanización interior y jardinería.

Coefficiente de incremento medio urbana: 0,46

Coefficiente de incremento medio rústica: 0,50



MINISTERIO DE HACIENDA
Tribunal calificador de las pruebas selectivas para ingreso
en el Cuerpo Superior de Gestión Catastral

HOJA DE SOLUCIONES

Pregunta 1



Pregunta 2

Valor catastral	
Base liquidable	

Pregunta 3

Valor catastral	
Base liquidable	