



I. PLANTEAMIENTO

D. Juan Navarro Jiménez presenta un escrito, el 17 de julio de 2014, en una Gerencia del Catastro, en calidad de heredero de D. Antonio Navarro Martínez, manifestando que se ha recibido el 17 de junio de 2014 una propuesta de acuerdo de alteración catastral derivada del procedimiento de regularización catastral de un inmueble de su propiedad. En su escrito expone:

- 1) Que no está de acuerdo con la superficie incrementada a la construcción en la vivienda, ya que se han puesto 140 m² y en realidad son 120 m² en una sola planta, de los cuales 30 m² se corresponden con una terraza, que está techada y cerrada, si bien en dos de sus lados solo por un acristalamiento.
- 2) Que la categoría "1" asignada a la nueva construcción no es correcta, ya que las construcciones no tienen grandes calidades, pues los solados y tejado son cerámicos de calidad media, los muros enfoscados y pintados, las ventanas de aluminio y no tienen instalación de aire acondicionado, ni otras instalaciones especiales.
- 3) Que no está de acuerdo con el valor catastral asignado a la vivienda, que considera excesivo ya que, además, había sido incrementado en un 10 % para el año 2014 sin notificación previa.
- 4) Que junto a la vivienda tiene una construcción que se ha valorado como garaje, lo que es incorrecto, ya que es una construcción auxiliar de la vivienda de una sola planta, que se utiliza como almacén. En consecuencia, debe valorarse como tal y no como garaje.
- 5) Que la fecha de efectos catastrales de la regularización no debe retrotraerse a 2010, como consta en el acuerdo notificado, sino a 2012, año en que pasó a ser de su propiedad el inmueble por herencia.
- 6) Que en la parcela sobre la que se ubica la construcción a la que se refiere la propuesta de acuerdo de regularización, se produjo una segregación conforme a escritura de 5 de mayo de 2006.

Por todo lo cual, SOLICITA

- a) Que se tenga en cuenta lo expuesto en el escrito
- b) Que, con el fin de presentar más documentación, que obra en poder de su hermano que se encuentra en el extranjero, se amplíe en dos meses el plazo para presentarla.
- c) Que se anule la tasa de regularización catastral.



El Sr. Juan Navarro aporta, junto con su escrito, la siguiente documentación:

- Fotografías del inmueble y plano de situación de las parcelas sobre cartografía catastral.
- Memoria de materiales y calidades del proyecto ejecutado presentado por el interesado.
- Escritura pública de segregación, de fecha 5 de mayo de 2006, inscrita en el Registro de la Propiedad, que recoge la segregación de la finca sita en Camino de la Dehesa s/n, en dos fincas registrales de 2.800 y 2.500 m² respectivamente.
- Escritura pública, de fecha 7 de febrero de 2012, de aceptación y partición de la herencia por fallecimiento de su padre el 14 de mayo de 2007, en cuya relación de bienes se incluyen las fincas registrales descritas en el apartado anterior, que se adjudica de la siguiente forma:
 - a) A D. Juan Navarro Jiménez la nuda propiedad de 2.500 m² de suelo, destinados al cultivo de frutales de regadío, así como de una casa, con almacén en edificio independiente y piscina, ubicada sobre esta parcela.
 - b) A D. Eduardo Navarro Jiménez, la nuda propiedad de 2.800 m² de suelo, destinados al cultivo de frutales de regadío.
 - c) A D^a Teresa Jiménez García (esposa del difunto) el usufructo vitalicio sobre el 100% de las dos parcelas resultantes y la construcción.



II. CUESTIONES QUE SE PREGUNTAN AL OPOSITOR

A la vista del supuesto planteado y de la información Catastral tras la regularización (se facilita en el apartado III), el opositor deberá contestar las siguientes cuestiones, motivando sus respuestas:

PRIMERO.

1.1.- ¿Cuál es la calificación del escrito, de fecha 17 de julio, presentado por el interesado? Normativa aplicable.

1.2.- ¿Está legitimado el Sr. Juan Navarro Jiménez para actuar ante el Catastro?

1.3.- ¿Puede ampliarse el plazo para aportar más documentación, tal y como solicita?

1.4.- ¿Cuál es el plazo de que dispone la Gerencia para resolver las alegaciones del interesado contenidas en el escrito presentado?. ¿Cuál es la fecha de finalización de ese plazo?. ¿Qué ocurriría si la Gerencia no resolviera en plazo?

SEGUNDO.

2.1.- ¿Es suficiente la documentación aportada por D. Juan Navarro para realizar los cambios de titularidad que solicita?. En caso afirmativo: ¿Cómo quedará configurada la titularidad catastral del inmueble?.

2.2.- ¿Cuándo se extinguirá el usufructo sobre el inmueble?. ¿Qué efectos tendrá sobre la titularidad catastral en el presente caso?.

2.3.- A la vista de la escritura de segregación aportada por el interesado, se solicita que se indique:

- Procedimiento por el que podría incorporarse al Catastro
- ¿Qué documentación sería necesaria?
- ¿Cuál sería la fecha de efectos catastrales?

TERCERO.

3.1.- ¿Ha actuado correctamente la Gerencia tramitando un procedimiento de regularización abreviado?.

3.2.- La notificación de la propuesta de acuerdo de regularización, ¿se ha producido en el plazo establecido por la normativa catastral?.



3.3.- ¿Cuándo debe surtir efecto en el Catastro la alteración de las características físicas del inmueble derivadas de la regularización?.

3.4.- La falta de declaración al Catastro de las nuevas construcciones, ¿puede ser objeto de sanción tras el procedimiento de regularización?.

3.5.- ¿Quién/quienes debe/deben ser los sujetos pasivos de la tasa de regularización catastral?.

3.6.- ¿Cuándo se devenga la tasa de regularización catastral?.

CUARTO.

Determinar el valor catastral del año 2014 del/de los inmueble/s que se detallan estimando que son válidas las alegaciones planteadas por el interesado.

Parcela de 2.500 m² de suelo, destinada al cultivo de frutales de regadío y casa de 120 m², con almacén en edificio independiente de 100 m² y piscina al aire libre de 45 m², ubicados sobre dicha parcela. Se adjuntan planos y fotografías del inmueble.
(APARTADO III d)



III- INFORMACIÓN CATASTRAL TRAS LA REGULARIZACIÓN

a) Referida al procedimiento y al expediente:

- Expediente de Regularización Catastral. El municipio de Villanueva está incluido en la Resolución de 10 de septiembre de 2013, de la Dirección General del Catastro, por la que se determinan municipios y período de aplicación del procedimiento de regularización catastral (BOE de 5 de octubre. Inicio 6 de octubre 2013 – Ampliación de periodo 10-3-2014- final 30 junio 2014).
- Procedimiento abreviado.
- Se regulariza el inmueble por ampliación de la vivienda existente anteriormente y construcción de un garaje de 100 m², en edificio independiente, es decir, separado de la vivienda y de una piscina de 45 m².
- Se liquida tasa de regularización de 60 €. -
- Se notifica el 17 de junio de 2014 (fecha del acuse de recibo). -
- Fecha de alteración por ampliación de la construcción: 2010 (comprobación - de certificado del Arquitecto Municipal).

b) Referida al inmueble notificado tras la regularización catastral:

- Referencia Catastral: 0019031 00QB44D 0001 OW
- Localización del inmueble: Camino de la Dehesa, s/n. Villanueva.
- Inmueble ubicado fuera de la línea de delimitación de suelo de naturaleza urbana.
- Superficie de suelo: 285 m²
- Superficie construida: 140 m² de uso vivienda, 100 m² uso garaje y 45 m² de piscina. -
- Titular catastral del inmueble: Herederos de Antonio Navarro Martínez. -

c) Referida a la valoración catastral del inmueble:

En el municipio de Villanueva se aplicó el coeficiente 1,10 de actualización de valores catastrales del art. 32.2 del Texto Refundido de la Ley Catastro Inmobiliario para el año 2014 a todos los inmuebles urbanos (Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de presupuestos generales del Estado para el año 2014).

Ponencia de valores total del municipio:

- Aprobada por Resolución publicada en Boletín Oficial de la Provincia: 26-6-2001
- Coordinación: MBC6 = 364,81 €/m² MBR4 = 170,09 €/m²



- Callejero de valores: Vía/Tramo. Diseminado Camino de la Dehesa: valor unitario de suelo 11,54 €/m²
- Gastos y beneficios de la promoción: 1,00

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio

- Situación de la finca: Suelo no urbanizable común.
- Parcela mínima: remite a la unidad mínima de cultivo.
- La vivienda no forma núcleo de población.
- Se permite edificar vivienda en parcelas con superficie igual o mayor a la de la parcela mínima.
- La zona no cuenta con todos los servicios urbanísticos (alcantarillado, suministro de agua, etc.) establecidos por la legislación urbanística.

Comunidad Autónoma de Andalucía: Unidad Mínima de cultivo: 0,25 Ha. para fincas de regadío y 2,5 Ha. para las fincas de secano.

Cuadro de Tipos evaluatorios aprobados para el municipio año 1989

- Frutales de regadío: 106,38 €/Ha.

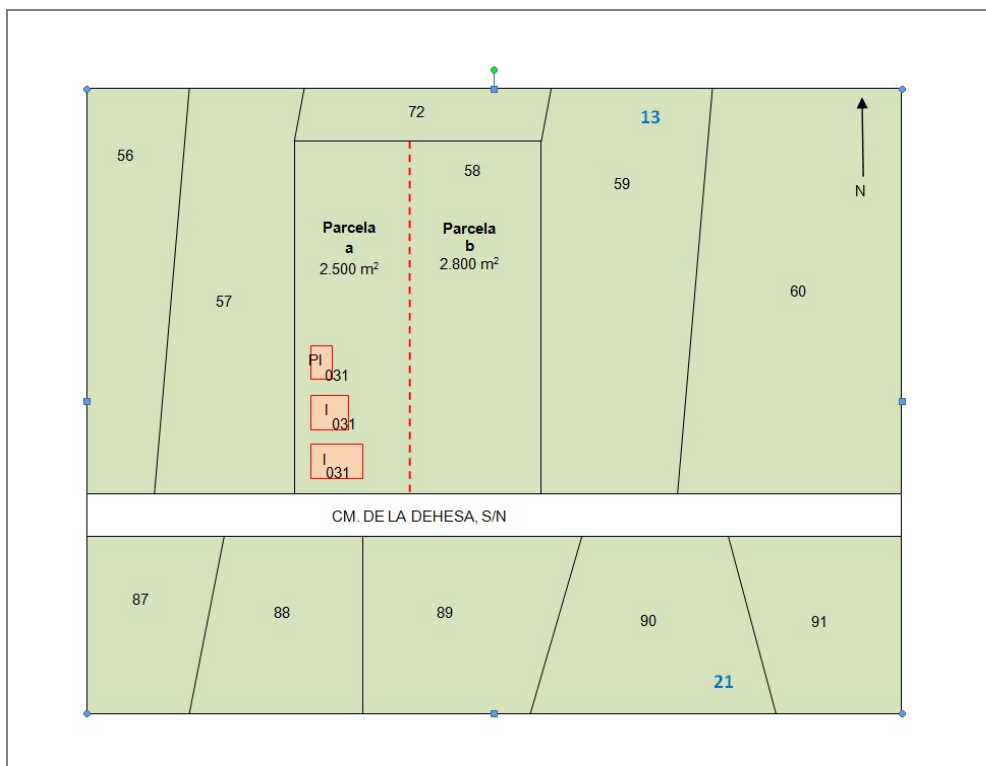
Datos de la vivienda original

- Certificado final de obra: 28-10-90. -
- Estado de conservación: normal -
- Superficie construida: 60 m². -
- Destino: segunda residencia. -



d) **Planos y fotografías del inmueble.**

1. Plano de situación de las parcelas.



2. Fotografías de la vivienda.



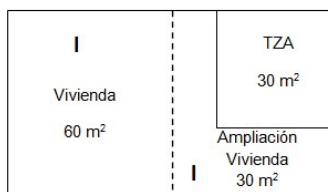
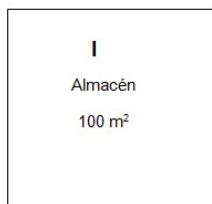
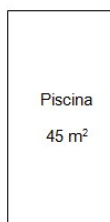
El almacén es de calidades similares a la vivienda.

3. Fotografía de la terraza acristalada.





4. Plantas de las construcciones





e) **Datos obtenidos en la SEC con el Código Seguro de Verificación**

| | Situación anterior regularización | Situación posterior regularización |
|--|--|--|
| Datos del Bien Inmueble | | |
| Referencia catastral | 0019031 00QB44D 0001 OW | 0019031 00QB44D 0001 OW |
| Localización | Camino de la Dehesa s/n. VILLANUEVA | Camino de la Dehesa s/n. VILLANUEVA |
| Clase | Urbano | Urbano |
| Superficie | 60 m2 | 285 m2 |
| Coefficiente de participación | 100,000000% | 100,000000% |
| Uso | Residencial | Residencial |
| Año construcción del local principal | 1990 | 2010 |
| Valor catastral suelo | 380,82 | 1.808,90 |
| Valor catastral construcción | 11.256,21 | 62.320,49 |
| Valor catastral total | 11.637,03 | 64.129,39 |
| Año valor | 2014 | 2014 |
| Fecha de la alteración | 31/12/2001 | 31/12/2010 |
| Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble | | |
| Localización | Camino de la Dehesa s/n VILLANUEVA | Camino de la Dehesa s/n VILLANUEVA |
| Superficie construida | 60 m2 | 285 m2 |
| Superficie suelo | 60 m2 | 285 m2 |
| Tipo Finca | Parcela construida sin división horizontal | Parcela construida sin división horizontal |
| Datos de titularidad catastral | | |
| Nombre | Herederos de Antonio Navarro Martínez | Herederos de Antonio Navarro Martínez |
| Derecho | 100,00% de Propiedad | 100,00% de Propiedad |
| Fecha de la alteración | 14/05/2007 | 14/05/2007 |
| Nombre | | |
| Derecho | | |
| Fecha de la alteración | | |
| | Situación anterior | Situación posterior |

| Elementos construidos del Bien Inmueble | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|--------|--------|-------------------|--------------|---------------|------------------------------------|----------|--------|--------|-------------------|--------------|---------------|
| Situación anterior regularización | | | | | | | Situación posterior regularización | | | | | | |
| Uso | Escalera | Planta | Puerta | Superficie 2 (m) | Tipo Reforma | Fecha Reforma | Uso | Escalera | Planta | Puerta | Superficie 2 (m) | Tipo Reforma | Fecha Reforma |
| VIVIENDA | 0 | 0 | 01 | 60 | | | VIVIENDA | 0 | 0 | 01 | 140 | | |
| | | | | | | | GARAJE | 0 | 0 | 02 | 100 | | |
| | | | | | | | PISCINA | 0 | 0 | 03 | 45 | | |