



I. PLANTEAMIENTO

- El Sr. D. Mario Huertas Lopez presenta un escrito en una Gerencia Territorial del Catastro el día 22 de abril de 2016, en el que expone:
 - Que su esposa Dña Isabel Rodriguez es propietaria de un solar de 400m2 adquirido en virtud de la aceptación de herencia realizada en documento privado suscrito el 3 de febrero de 2006 como consecuencia del fallecimiento de su padre D. Adolfo Rodriguez el 20 de diciembre de 2005. En este documento privado de adquisición figura correctamente descrito el inmueble en cuanto a su superficie y linderos.
 - Que D. Mario Huertas López y su esposa Dña Isabel Rodriguez, son propietarios en proindiviso del solar de 600 m2 colindante con el anterior adquirido en virtud de contrato de compraventa suscrito en documento privado el 7 de octubre de 2009. En este documento privado de adquisición figura correctamente descrito el inmueble en cuanto a su superficie y linderos.
 - Que ha obtenido Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de estos inmuebles al serle necesario para promover su inmatriculación en el Registro de la Propiedad y ha comprobado que el Catastro está desactualizado. En Catastro consta de la siguiente manera:
 - 400 m2 (correspondientes al solar adquirido por herencia) como parcela A de RC 9999901 XX9999N 0001 XX. Titular catastral: D. Adolfo Rodriguez.
 - 400 m2 (correspondientes al solar adquirido por compraventa) como parcela B de RC 9999902 XX9999N 0001 YY. Titular catastral: D. Mario Huertas.
 - Los 200 m2 restantes (correspondientes al solar adquirido por compraventa) constan por error como parte de la parcela C de RC 9999903 XX9999N 0001 ZZ que con la que linda por la parte trasera. Titular catastral D Sergio Narváez.
 - Que hace un año ha finalizado la construcción de una edificación realizada en estos inmuebles. Dicha construcción, no dada de alta actualmente en Catastro, es una edificación de tres plantas, destinada en planta baja a comercio, en planta primera a vivienda y en planta bajo rasante a garaje. Tiene también una piscina en el jardín.
 - Manifiesta que está casado con la Sra. Isabel Rodriguez Mendez en régimen económico matrimonial de separación de bienes.



- El mismo día 22 de abril en el momento de su presentación, D. Mario Huertas solicita cita previa con Técnico de la Gerencia para consultar como proceder para resolver su situación con la finalidad de:
 - Agrupar los dos solares de 400m² y 600m² en uno solo de 1000 m² y subsanar así el error que consta en Catastro relativo a los 200m² que constan como parte de la parcela titularidad del Sr Narváez con la que linda por la parte trasera.
 - Inmatricular en el Registro de la Propiedad la realidad inmobiliaria resultante (inmueble agupado).
 - Dar de alta en Catastro la edificación.

- Documentación que aporta:
 1. Plano acotado y superficiado de las parcelas de origen que se pretenden unificar y de la parcela resultante realizado sobre la cartografía catastral. **ANEXO I.**
 2. Proyecto de la construcción realizado por técnico competente. **ANEXO II.**
 3. Documento privado suscrito el 3 de febrero de 2006 de aceptación de herencia. (400m²)
 4. Contrato de compraventa otorgado en documento privado suscrito el 7 de octubre de 2009. (600m²)
 5. Acta notarial de manifestaciones autorizada el día 21 de abril de 2016 a instancia de D. Sergio Narváez, (titular catastral de la parcela que por error incluye los 200m² correspondientes al inmueble adquirido por D Mario y Doña Isabel), por la que reconoce el error existente en Catastro y da su conformidad y consentimiento a la tramitación de la alteración correspondiente en la Gerencia del Catastro.



II. CUESTIONES QUE SE PREGUNTAN AL OPOSITOR

A la vista del supuesto planteado y de la información catastral que se facilita en ANEXO III, el opositor deberá contestar a las siguientes cuestiones, motivando sus respuestas.

PRIMERO

- 1.1 Describir el/los procedimiento/s que debe tramitar la Gerencia y justificación jurídica del/ los mismo/s.
- 1.2 ¿Es suficiente la documentación aportada para llevar a cabo las alteraciones físicas propuestas o es necesario requerir?
- 1.3 ¿Es necesario dar audiencias? Indicar a quien, plazos y actuaciones en caso de no comparecencia.
- 1.4 Plazos que tiene la Gerencia para resolver y efectos de la no resolución.
- 1.5 ¿Puede aplicarse algún tipo de sanción ?
- 1.6 Recursos que caben contra el acuerdo de alteración catastral que realice la Gerencia.

SEGUNDO

- 2.1 ¿Como quedará configurada la titularidad catastral del inmueble teniendo en cuenta que el matrimonio tiene regimen de separación de bienes?.
- 2.2 ¿Que documentación tendría que aportar para justificar que adquirió por herencia la Sra. Isabel Rodriguez Mendez?
- 2.3 Detalle y justifique las fechas de alteración que procedan.



TERCERO.

3.1 ¿Que procedimientos Registrales, alternativos a la vía catastral, pueden llevarse a cabo para solicitar la inmatriculación del inmueble?.

3.2 ¿Cree que sería necesario aportar la Representación Gráfica Alternativa?

3.3 ¿En que momento se produciría la coordinación catastro-registro y quien la llevaría a cabo?. ¿Tendría que notificarse? ¿donde se publicita?

CUARTO

4.1 Determinar el valor catastral del inmueble resultante, considerando los datos del **ANEXO III**.

Se pide:

- Valor catastral 2016 del inmueble resultante de las alteraciones realizadas incluida el alta de la construcción conforme al **ANEXO II**, desglosándolo en valor catastral del suelo y valor catastral de la construcción:

| | |
|------------------------------------|---|
| Valor catastral | € |
| Valor catastral del suelo | € |
| Valor catastral de la construcción | € |

- En el supuesto de que no se hubiera realizado la construcción, valor catastral 2016 del inmueble.

| | |
|-----------------|---|
| Valor catastral | € |
|-----------------|---|

4.2 En caso de constituirse con posterioridad el régimen de propiedad horizontal sobre el edificio, de acuerdo a los datos que figuran en el **ANEXO IV**, calcular el valor catastral del inmueble correspondiente a la vivienda tipo 1 (V.1) y el valor catastral del inmueble correspondiente al local comercial, considerando los datos que se relacionan en el **ANEXO III**

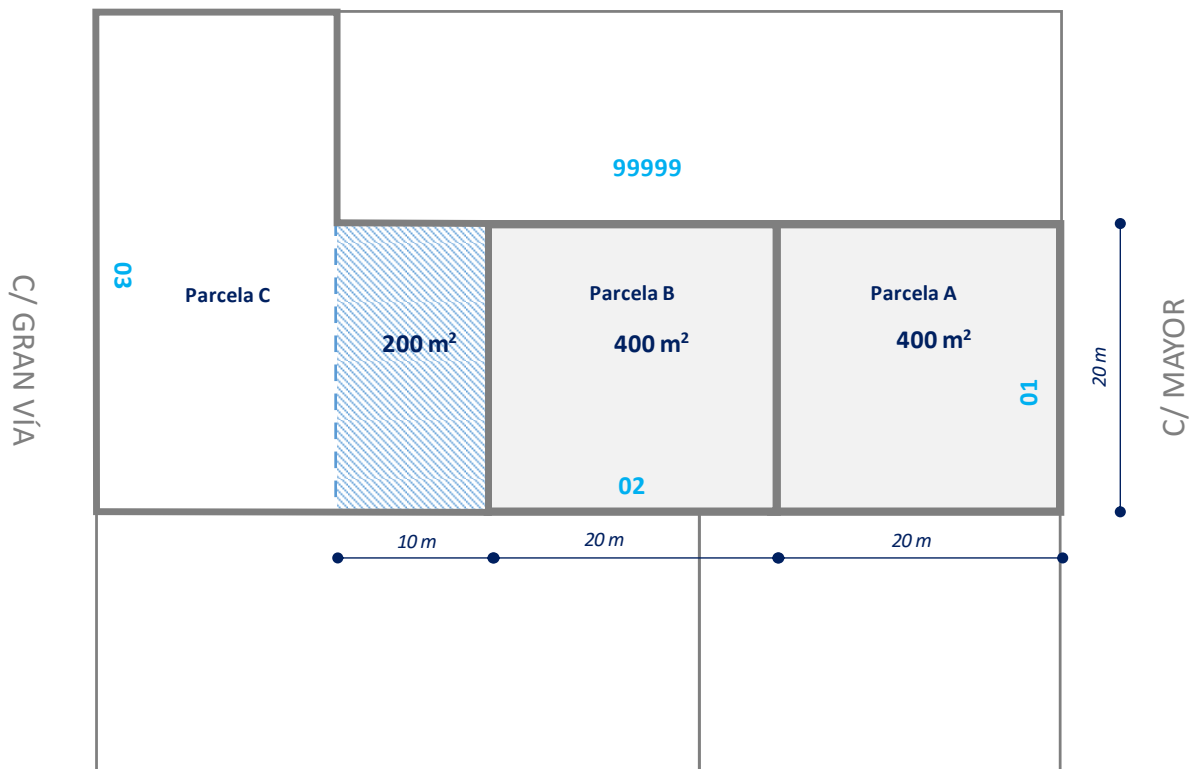
| | |
|---------------------------------|---|
| Valor catastral vivienda V.1 | € |
| Valor catastral local comercial | € |

Se deberán justificar los distintos criterios adoptados en la valoración.

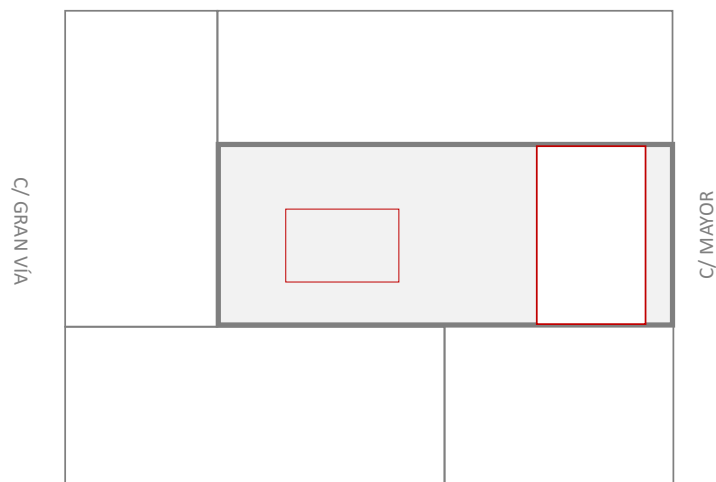


ANEXO I

Plano de la situación origen de las parcelas afectadas sobre cartografía catastral.



Plano de la situación final



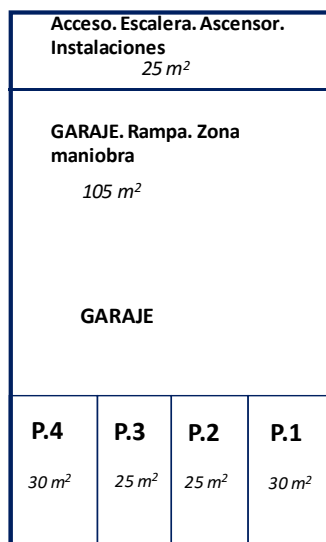
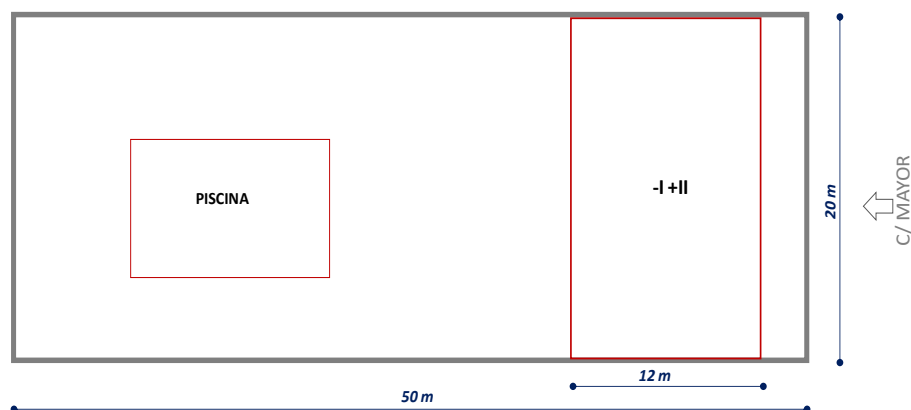


ANEXO II . PROYECTO DE EJECUCIÓN DEL EDIFICIO

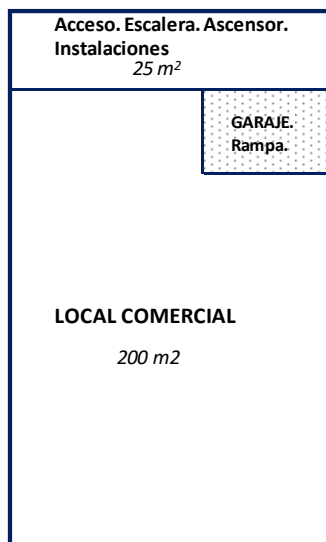
Fecha del certificado final de obra: 2 de abril de 2015

Edificio de viviendas colectivas en manzana cerrada, que consta de tres plantas, dos sobre rasante y una bajo rasante.

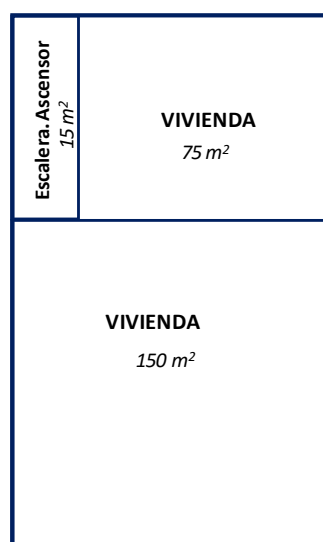
PLANTA GENERAL



PLANTA SÓTANO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



Cuadro de superficies construidas por usos

| SUPERFICIE CONSTRUIDA | |
|--|----------------------|
| USO | m² |
| LOCAL COMERCIAL | 200 |
| VIVIENDA | 225 |
| PORTAL. ASCENSOR. ESCALERAS. INSTALACIONES | 65 |
| PLAZAS DE GARAJE | 110 |
| ACCESO GARAJE Y ZONA MANIOBRA | 105 |
| PISCINA | 100 |
| TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA | 805 |

(sigue)



ANEXO III. INFORMACION PARA VALORACIÓN CATASTRAL.

A efectos de la realización de la valoración catastral se tendrán en cuenta los siguientes datos:

- Año de aprobación de la ponencia de valores totales vigente en el municipio: **2011**
- Polígono de valoración en el que se ubica el inmueble objeto de la valoración, **001**.

| POLÍGONO DE VALORACIÓN | MBC | IMPORTE MBC | MBR | IMPORTE MBR | VBR | IMPORTE VRB |
|------------------------|-----|-------------|-----|-------------|-----|-------------|
| 001 | 2 | 650 | 4 | 450 | R41 | 280 |

- Zona de valor que de acuerdo con la vigente ponencia le es de aplicación, **R33**.
- Valores de repercusión por uso, coeficiente de gastos y beneficios (G+B) y coeficientes NU por falta e urbanización y UA por grado de desarrollo, correspondientes a la zona de valor R33:

| ZONA DE VALOR | VALORES DE REPECUSIÓN POR USO | | | | | | | | GASTOS Y BENEFICIOS | COEFICIENTES | |
|---------------|-------------------------------|-----------|----------|-----------|-----------|---------|----------|--------------|---------------------|--------------|------|
| | VIVIENDA | COMERCIAL | OFICINAS | INDUSTRIA | TURÍSTICO | GARAJES | Z. VERDE | EQUIPAMIENTO | G+B | UA | UN |
| R33 | 537,00 | 1342,00 | 537,00 | 322,22 | 537,00 | 42,00 | 20,00 | 402,75 | 1,35 | 0,60 | 0,80 |

- A efectos de la determinación del valor catastral se considerará que el edificio tiene una categoría constructiva 4 y la piscina una categoría constructiva 5.
- **Datos urbanísticos conforme al vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio.**
 - Clasificación urbanística: suelo urbano.
 - Usos: Residencial. Vivienda colectiva
Uso en planta baja: comercial
 - Ordenanza: Edificación en manzana cerrada
Fachada mínima: 15 m.
Edificabilidades: Uso residencial: 0,3 m²/m²
 Uso comercial: 0,2 m²/m²



ANEXO IV. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (DATOS ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN).

Edificio de viviendas colectivas sito en la calle Mayor nº 6 del Municipio, en solar de superficie 1000 m². Tiene una superficie total construida de 705 m², distribuida en tres plantas, dos sobre rasante y una planta sótano, bajo rasante.

En la zona libre existe una piscina de 100 m² de uso exclusivo de las viviendas.

Consta de:

- Planta sótano para garaje. Está ocupada por rampa de acceso y zona de maniobra y 4 plazas de garaje, anejos de la viviendas del edificio en la forma que se dirá en la división horizontal.
- Planta baja, ocupada por portal, huecos de escaleras y ascensor, cuartos y armarios de instalaciones, zonas de acceso a la planta sótano y el resto ocupado por local comercial.
- Planta primera, ocupada por acceso, hueco de escalera y ascensor y el resto distribuido en dos viviendas.

De acuerdo con la legislación vigente, se procede a constituir sobre la edificación descrita el regimen de propiedad horizontal, deslindando los diferentes locales que lo integra, a los efectos de su inscripción separada e independiente, asignando a cada uno su coeficiente de propiedad que se expresan en la descripción siguiente:

ELEMENTOS INDEPENDIENTES:

1. Número UNO: Local sito en planta baja del edificio. Ocupa una superficie construida de doscientos metros cuadrados (200 m²). Le corresponde un coeficiente de propiedad del cuarenta por ciento (40%).

2. Número DOS: Vivienda tipo 1 (V.1) sita en planta primera del edificio. Ocupa una superficie de setenta y cinco metros cuadrados (75 m²). Le corresponde un coeficiente de propiedad del veinticinco por ciento (25%).

Tiene como anejos:

- La plaza de garaje P.1, que mide 30 m² construidos
- La plaza de garaje P.2, que mide 25 m² construidos

3. Número TRES: Vivienda tipo 2 (V.2) sita en planta primera del edificio. Ocupa una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²). Le corresponde un coeficiente de propiedad del treinta y cinco por ciento (35%).

Tiene como anejos:

- La plaza de garaje P.3, que mide 25 m² construidos
- La plaza de garaje P.4, que mide 30 m² construidos



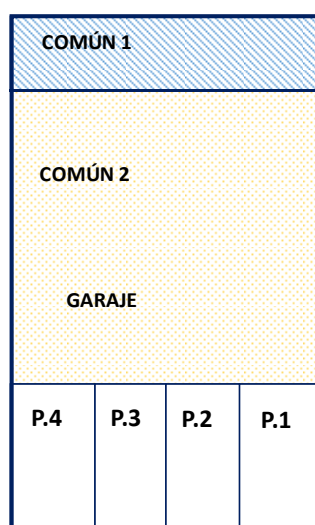
ELEMENTOS COMUNES.

Elemento común 1, lo constituyen: portal, pasillos, escaleras, ascensor, cuartos y armarios de instalaciones. Ocupa una superficie construida total de sesenta y cinco metros cuadrados (65 m²).

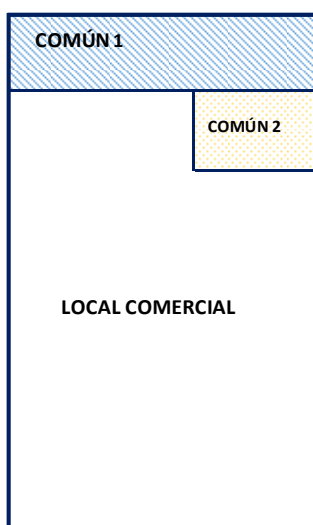
Elemento común 2, vinculado al garaje: lo constituyen la rampa de acceso, viales y zona de maniobra. Ocupa una superficie construida total de ciento cinco metros cuadrados (105 m²). La piscina de cien metros cuadrados (100 m²) es de uso exclusivo de las viviendas.

Cuadro resumen de elementos y superficies.

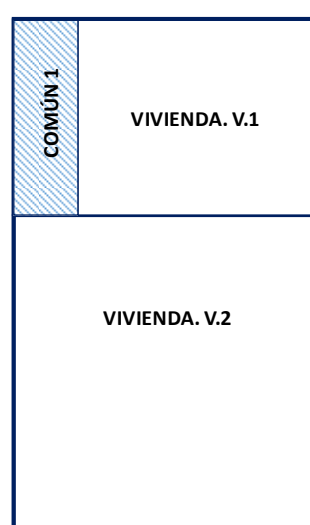
| SUPERFICIE CONSTRUIDA | |
|---|----------------|
| | m ² |
| LOCAL COMERCIAL 1 | 200 |
| VIVIENDA A | 75 |
| VIVIENDA B | 150 |
| COMÚN 1: PORTAL. ASCENSOR. ESCALERAS. INSTALACIONES | 65 |
| PLAZA DE GARAJE P.1 | 30 |
| PLAZA DE GARAJE P.2 | 25 |
| PLAZA DE GARAJE P.3 | 25 |
| PLAZA DE GARAJE P.4 | 30 |
| COMÚN 2: ACCESO GARAJE Y ZONA MANIOBRA | 105 |
| PISCINA | 100 |
| TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA | 805 |



PLANTA SÓTANO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



RESULTADOS APARTADO CUARTO

(Rellenar los espacios habilitados en cada cuadro con los Valores Catastrales solicitados)

4.1 Determinar el valor catastral del inmueble resultante, considerando los datos del **ANEXO III**.

Se pide:

- Valor catastral 2016 del inmueble resultante de las alteraciones realizadas incluida el alta de la construcción conforme al **ANEXO II**, desglosándolo en valor catastral del suelo y valor catastral de la construcción:

| | |
|------------------------------------|---|
| Valor catastral | € |
| Valor catastral del suelo | € |
| Valor catastral de la construcción | € |

- En el supuesto de que no se hubiera realizado la construcción, valor catastral 2016 del inmueble.

| | |
|-----------------|---|
| Valor catastral | € |
|-----------------|---|

4.2 En caso de constituirse con posterioridad el régimen de propiedad horizontal sobre el edificio, de acuerdo a los datos que figuran en el **ANEXO IV**, calcular el valor catastral del inmueble correspondiente a la vivienda tipo 1 (V.1) y el valor catastral del inmueble correspondiente al local comercial, considerando los datos que se relacionan en el **ANEXO III**

| | |
|---------------------------------|---|
| Valor catastral vivienda V.1 | € |
| Valor catastral local comercial | € |



RESULTADOS APARTADO CUARTO

(Rellenar espacios habilitados en cada cuadro con los Valores Catastrales solicitados)

4.1 Determinar el valor catastral del inmueble resultante, considerando los datos del **ANEXO III**.

Se pide:

- Valor catastral 2016 del inmueble resultante de las alteraciones realizadas incluida el alta de la construcción conforme al **ANEXO II**, desglosándolo en valor catastral del suelo y valor catastral de la construcción:

| | |
|------------------------------------|---|
| Valor catastral | € |
| Valor catastral del suelo | € |
| Valor catastral de la construcción | € |

- En el supuesto de que no se hubiera realizado la construcción, valor catastral 2016 del inmueble.

| | |
|-----------------|---|
| Valor catastral | € |
|-----------------|---|

4.2 En caso de constituirse con posterioridad el régimen de propiedad horizontal sobre el edificio, de acuerdo a los datos que figuran en el **ANEXO IV**, calcular el valor catastral del inmueble correspondiente a la vivienda tipo 1 (V.1) y el valor catastral del inmueble correspondiente al local comercial, considerando los datos que se relacionan en el **ANEXO III**

| | |
|---------------------------------|---|
| Valor catastral vivienda V.1 | € |
| Valor catastral local comercial | € |