

ICTSUIVEY oficina técnica y topografía



CALLE WRGEWGUSTIA 70275 PLAZA SAN FRANCISCO ESTA 01 CLM. ANTONEBREDA M COLEGI DE F.P. JUAN ANGENEGREDA VASCO LA ZARZA

INTRODUCCIÓN

La Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015 de 24 de Junio, establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la <u>descripción gráfica georreferenciada</u> a la descripción de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico.

El ciudadano-propietario puede solicitar voluntariamente la incorporación en el Registro de la representación gráfica georreferenciada en cualquier momento, siendo en cambio obligatoria para realizar la inscripción de operaciones que supongan una reordenación de los terrenos, tales como segregaciones, agrupaciones, parcelaciones, reparcelaciones, expropiación forzosa y deslindes, así como en la inmatriculación de fincas (art 9b de la Ley 13/2015). Además, el artículo 202 dice "... la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica..."

Ahora bien, cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa, simplificadamente denominada RGGA (art 199-2).

Los procedimientos y trámites jurídicos necesarios para alcanzar la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad están profusamente descritos en la Ley 13/2015, la normativa de desarrollo vigente y sus actualizaciones, diferenciándose diferentes agentes intervinientes tales como los propietarios, los técnicos competentes, notarios, registradores y las administraciones públicas.

¿y cómo afecta al ciudadano-propietario?

Los propietarios de los bienes inmuebles pueden proceder a inscribir en el Registro de la Propiedad la descripción gráfica georreferenciada de los inmuebles mediante <u>operación registral específica</u> o en el momento de una <u>transmisión inmobiliaria mediante escritura notarial</u>. Con ello conseguirán mayor seguridad jurídica, dando certeza a la ubicación, delimitación y superficie de las fincas, y una mejor protección de sus propiedades ante cualquier nueva inscripción o actuación que se produzca en las fincas colindantes.

La <u>operación registral específica</u> puede ser solicitada por el ciudadano en el Registro de la Propiedad, sin intervención del notario. Para ello debe aportar una certificación catastral descriptiva y gráfica tal y como se obtiene de la SEC (Sede Electrónica del Catastro), o en su caso, una <u>Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa (RGGA)</u> previamente validada por el Catastro. "Para su inscripción, el registrador dará audiencia a los titulares de las fincas registrales colindantes afectadas. Si se inscribe una <u>RGGA</u>, el registrador deberá remitirla para su validación al catastro, que actualizará la cartografía catastral devolviendo al Registro la representación gráfica catastral debidamente actualizada" (texto extraído de la Guía de Gestión de la Información Gráfica Catastral en el Tráfico Inmobiliario)

Durante la firma de <u>escritura notarial</u>, el propietario debe identificar en la notaría la finca o fincas objeto del acto mediante su referencia catastral, pudiendo así el notario obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica a través de la SEC, y solicitará a los otorgantes que manifiesten si tal certificación catastral corresponde con la realidad física del inmueble, haciéndolo así constar en la escritura en caso positivo y describiendo la finca conforme a tal certificación. En caso contrario, se debería iniciar un procedimiento de actualización del Catastro y/o subsanación de discrepancias (art 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). La falta de correspondencia del Catastro con la realidad solo puede subsanarse con un <u>plano georrefenciado (RGGA)</u>, emitido preferiblemente por un técnico competente y validado previamente en la SEC, que emitirá un <u>Informe de</u> Validación Gráfica (IVG)

Una vez inscrita en el Registro la representación gráfica catastral, la finca quedará coordinada gráficamente con el catastro. A partir de ese momento se presumirá que son ciertos los datos de ubicación, delimitación y superficie de la finca inscrita en el Registro a todos los efectos legales.





NUESTROS SERVICIOS

En ICT Oficina Técnica y Topografía somos Ingenieros Técnicos en Topografía con más de 25 años de experiencia, lo que nos posiciona por formación académica y trayectoria profesional en lugar preferencial de entre los técnicos competentes para la elaboración de sus planos georreferenciados RGGA imprescindibles en los actuales procedimientos catastrales y conforme a lo regulado en la ley 13/2015, resoluciones adicionales del 26 de Octubre y los textos consolidados de la Ley Hipotecaria y Ley del Catastro Inmobiliario. Así, nuestros servicios incluyen, entre otros:

- Levantamiento topográfico mediante técnicas de última generación, para garantizar los límites de tolerancia en posicionamiento absoluto establecidos dentro de marco de referencia oficial UTM-ETRS89
- Elaboración de Plano RGGA aprobado por el cliente, incluyendo Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica y declaración de disconformidad con la misma, para iniciar el trámite catastral y conforme a las especificaciones normativas.
- Memoria de Trabajo, incluyendo características técnicas del levantamiento y justificación metodológica.
- Cálculo de los parámetros de transformación de coordenadas de la cartografía catastral oficial en los casos que se pongan de manifiesto esos defectos en desplazamiento y/o giro.
- Trámites colegiales en el Colegio Oficial de Ingeniería en Geomática y Topografía, incluyendo Visado Colegial y registro en el Archivo Topográfico Nacional de Lindes, a petición expresa del cliente. Este proceso aporta garantía adicional de integridad del trabajo.
- Descripción de las **alteraciones cartográficas** de la finca objeto y sus colindantes dentro de la delimitación de conjunto, si las hubiere.
- Creación del archivo informático en formato GML para su transmisión a la Sede Electrónica del Catastro (SEC)
- Petición y obtención del Informe de Validación Gráfica (IVG)



NUESTRA EMPRESA

EXPERIENCIA Y CALIDAD

Más de 25 años de experiencia nos avalan

ICT OFICINA TÉCNICA Y TOPOGRAFÍA fue creada en el año 2014 como fruto de la colaboración a lo largo de varios años de distintos profesionales de la ingeniería con experiencias personales en la empresa privada que se remontan hasta el año 1989.

Tenemos como **principales valores** la eficacia, capacidad de reacción y la perspectiva práctica que sólo por la experiencia en el exigente sector privado se adquiere, permitiendo, junto al esfuerzo en formación continua y en inversiones en equipamiento de última generación, ofrecer a nuestros clientes y colaboradores la solución óptima adaptada a sus necesidades.

Nuestra misión es poder ofrecer a las empresas privadas y a los organismos públicos, proyectos y servicios de ingeniería personalizados, donde la calidad y la seriedad queden siempre patentes, siendo éstos precisamente los elementos diferenciadores que nos hacen destacar en el mercado.

Así, **nuestra visión** a futuro es crecer en especialización y tecnificación, sin aumentar excesivamente la estructura de empresa, pero estando presentes en varios mercados de <u>ámbito nacional</u> e <u>internacional</u>, para poder atender de forma personalizada y principalmente la demanda de aquellos trabajos de calidad, que permitirán continuar con la formación y renovación tecnológica como parte fundamental de nuestros valores.

ICT OFICINA TÉCNICA Y TOPOGRAFÍA desarrolla su actividad en cuatros grandes áreas de negocio: **GEOMÁTICA Y TOPOGRAFÍA, INGENIERÍA CIVIL, PROJECT MANAGEMENT y ARQUITECTURA**