

## Trabajos de mantenimiento en el Catastro Alemán

**Clara Hombrados Larriba**  
*Jefe de Área de Catastro*  
*Dirección General del Catastro*

En Alemania el Catastro Inmobiliario (Liegenschaftskataster) se caracteriza por el doble sistema de registro obligatorio: los datos de todas las propiedades se deben inscribir en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. Ambos están conectados mediante una referencia numérica.

Desde el punto de vista del mantenimiento, toda modificación que afecta exclusivamente a la titularidad se tramita en el Registro de la Propiedad.

La competencia de valoración con fines fiscales no reside en el Catastro; esta, en muchos casos, corresponde a los departamentos de Hacienda de los Estados Federales o Länder. El Catastro, además de ser el responsable de la creación y actualización de los datos físicos de los inmuebles, crea y mantiene un valor de referencia de todos los bienes inmuebles y la clasificación de los suelos de producción agraria.

Partiendo de estas premisas vamos a intentar dar una pincelada sobre los trabajos de mantenimiento del Catastro alemán, sus particularidades, la precisión de sus datos y la forma de llevarlo a cabo a través de dos figuras profesionales: “*Surveyor*” y “*Licensed Surveyor*”.

Comenzaremos con una breve introducción del territorio y del Catastro, después expondremos el perfil profesional de los técnicos responsables del mantenimiento catastral desde el año 1938.

Seguidamente, para llegar a la situación actual, haremos un recorrido somero por la historia, sus principales actores, su modernización y esfuerzos de integración catastral y cartográfica a nivel nacional y europeo.

En un epígrafe aparte se trata el proceso de mantenimiento que se lleva a cabo en la práctica. Mantener los datos físicos y los

valores base es responsabilidad exclusiva del Catastro. A partir de 1948 toda actualización se ha llevado a cabo con mediciones sobre el terreno con la base documental del Catastro y los valores del año de referencia fijado. Estos trabajos los realizan funcionarios y agentes externos a la organización a los que se les exige los mismos requisitos profesionales que a los funcionarios y se les acredita oficialmente.

Seguidamente se exponen las últimas tendencias en la responsabilidad de los trabajos de mantenimiento.

Al final, a modo de ilustración, se incluye una referencia a los 800 equipos de valoración de

propiedades, “Valuation Boards”, establecidos legalmente por todo el territorio.

## Datos globales del territorio alemán

Alemania ocupa una superficie 357.023 km<sup>2</sup> con una población 82,5 Millones de habitantes y, está dividida geográficamente en 16 **Estados Federales** (Länder), los cuales tienen su máximo órgano de representación en el **Bundesrat** que a su vez ejerce de conexión con el **Bundestag** o cámara parlamentaria del gobierno federal.

La particularidad de Alemania en temas catastrales, bien conocida en el exterior, es su doble sistema de registro. Por un lado la situación legal de cada parcela, historia, cargas e hipotecas, se recoge **obligatoriamente** en el Registro de la Propiedad llamado **Grundbuch** bajo la autoridad de los juzgados locales o de primera instancia y por otro lado está el Registro de los Bienes Inmuebles o **Registro Catastral** (Liegenschaftskataster), (en adelante Catastro), donde se han custodiado tradicionalmente los datos de los bienes inmuebles en dos archivos; en el primero la geometría de cada parcela y la descripción de todas las lindes o **mapa catastral** y en un segundo archi-



vo los datos alfanuméricos y los datos de campo o **libro catastral**, todo ello bajo la autoridad de las agencias de catastro (Katasteramt) de cada estado.

La Constitución Alemana o Ley de Base, nombra el derecho a la propiedad en su artículo 14.1 “La propiedad y el derecho a heredar deben estar garantizados. Su ámbito y límites deben ser definidos por las leyes”.

Como consecuencia el Registro de la Propiedad se rige por una ley federal y el Catastro, al no ser un tema tratado en la Ley Básica, se rige por la ley particular de cada Estado Federal.

Antes de entrar en la historia y la situación actual, conviene delimitar la figura del “surveyor” que ha sido clave en la precisión

que caracteriza a los datos catastrales en Alemania.

## Profesionales responsables de los trabajos catastrales

### “Surveyor” (Vermessungsingenieur)

Desde los orígenes el responsable fundamental de los trabajos catastrales ha sido el “Surveyor”, figura profesional que no tiene un equivalente exacto en España, dado los cometidos que realiza. Se le traduce de forma simplista como agrimensor, y es necesario explicar previamente su rol para entenderlo como pieza clave en todos los trabajos catastrales, tanto dentro de la administración como fuera de ella.

Las acepciones de las palabras traducida al español son:

- Sustantivo “surveyor”:  
agrimensor, *perito de la propiedad*,  
*tasador*, *topógrafo*.
- Sustantivo “survey”:  
*inspección*, *estudio*, *encuesta*, *sondeo*  
y *peritaje*.
- Sustantivo “surveying”:  
agrimensura, *inventario*
- Quién “survey land”:  
agrimensor o *topógrafo*
- Quién “survey houses and buildings”:  
*tasador*.

Un “surveyor”, en Alemania, es un experto capacitado técnicamente para todo lo anterior, es decir: experto en el uso de la geometría terrestre y las distintas formas de describir los objetos, con un profundo conocimiento del complejo mundo de la propiedad y todas las leyes que se relaciona con la planificación y la edificación. Debe tener estudios universitarios superiores en Geodesia ó titulado en ingeniería y grado de máster, obligada experiencia en el sector

privado en temas catastrales de, al menos, dos años y medio de prácticas en temas de legislación sobre; administración del territorio, edificación, planificación agraria y urbana, valoración e impuestos. Para trabajar en las instituciones catastrales en todo el país es indispensable pasar el examen llamado “Second State Examination”.

Técnicos “surveyors”, son profesionales con grado de estudios técnicos en: ciencias de la tierra, ingeniería técnica, diplomado en Sistemas de Información Geográfica, diplomado universitario en ciencias aplicadas y administración y, un año de trabajos prácticos como ayudantes de los Surveyors. Estos técnicos ejercen tanto en la administración como en el sector privado.

Los “surveyors” de las oficinas catastrales realizan trabajos topográfico-catastrales para los ciudadanos particulares, para el estado y para las municipalidades.

### Licensed Surveyor (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

En todos los estados, excepto en Baviera, desde 1938 existe la profesión de “Publicly Appointed Surveyor” ó “Licensed Surveyor”, regulada por leyes estatales y sus correspondientes desarrollos que establecen las normas para el ejercicio de la práctica profesional desde el sector privado, con acreditación estatal exclusivamente para temas catastrales.

Estos profesionales ejercen en un territorio determinado, bien con ámbito estatal o bien su actividad está limitada a un área geográfica preestablecida dentro del propio estado.

Un “licensed surveyor” siempre es un individuo, nunca una empresa y, está autorizado por el estado para realizar los trabajos de campo pero no dentro de la institución catastral.

Debe cumplir los mismos requisitos de formación que los funcionarios de catastro.

Tienen carácter oficial por lo que detentan un título público, ejercen tareas oficiales y usan un sello oficial para los documentos que producen en estos trabajos. En algunos estados están autorizados a emitir certificados catastrales.

Los procedimientos de trabajo que deben seguir en el cometido de sus funciones atribuidas legalmente son idénticos que los que desarrollan los “surveyors” en una oficina catastral. Están obligados a seguir las normas y los estándares técnicos fijados por ley.

Cuando realizan trabajos en el ejercicio libre no pueden utilizar el sello oficial y dependen exclusivamente de su colegio profesional.

El número de “licensed surveyors” lo decide cada estado, en algunos es limitado y en otros no, por ejemplo Berlín tiene 50 licencias y el estado de Brandeburgo 150.

En el conjunto del país hay unos 1.500 nombrados oficialmente en 15 estados.

## Breve historia del catastro

La mayoría del sistema catastral alemán proviene de la época de la revolución francesa cuando se creó con fines meramente recaudatorios. Con estos fines se implementó el primer catastro completo en Baviera en 1810 y, entre 1861 y 1865 en Berlín.

En 1872 el Registro de la Propiedad se impuso legalmente obligatorio en Prusia. En ese momento se apoyó en el catastro que dependía de los estados e incluso en alguno de los estados estaba integrado en los municipios.

En 1900 se impuso, en todo el país por ley federal, el Registro de la Propiedad, dependiendo de la “civil court”, con la decisión de usar el catastro como base, apoyándose en los mapas y registros realizados hasta el momento.

De 1934 hasta el 1939 se hizo un gran trabajo de actualización y se incorporó a

los datos del catastro el resultado de la evaluación o clasificación de los suelos en las zonas agrarias. Esta clasificación se fija en la capacidad productiva y se basó en el análisis de la calidad y el drenaje realizando calicatas cada 50 metros. Los alemanes llaman a este hito el primer paso para un catastro multifuncional.

En 1938 bajo el mandato de Hitler se centralizó el catastro

En 1948, una vez tomada la decisión de volver a la organización federal, el catastro volvió a los estados.

Debido a las desgraciadas circunstancias posteriores al 39 en 1950 se registraron en mapas suplementarios los cambios.

En Mayo del 48, con el fin de conseguir y mantener posteriormente unos estándares comunes se reunieron representantes de la zona americana en el “Comité de trabajo de las autoridades de “surveying” de los estados de la república federal de Alemania”. (Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland) ADV.

En octubre del 48 el grupo se amplió con los responsables en la materia de las zonas francesa e inglesa. Así nació el Comité que hasta el día de hoy es la pieza clave en la armonización de la cartografía y el catastro en todo el país. En 1952 se unió al grupo Berlín occidental, en 1957



Saarland y después de la re-unificación los 5 nuevos Estados del Este.

En 1950 se comenzaron a catastrar los datos de las ciudades, anteriormente se habían catastrado todas las propiedades rústicas pero no se habían considerado importantes los datos urbanos.

## *Informatización y modernización*

Este proceso en Alemania ha seguido pasos paralelos a la evolución de las nuevas tecnologías similares a los seguidos por otros países, por ejemplo España, con el agravante de tener que realizar una integración desde una periferia heterogénea, en el caso de España se ha tenido la ventaja de hacerlo desde una organización centralizada.

En 1970, a iniciativa de la ADV, el Catastro comienza a informatizar los datos y digitalizar los planos creándose el libro catastral digital o ALB y el mapa catastral digital o ALK entre 1970 y 1980. El Registro de la Propiedad comenzó también a informatizar sus documentos.

En 2000 se completó esta informatización. Los textos y la cartografía se alojaron en dos sistemas diferentes. Los datos originales del libro y el mapa catastrales.

A medida que iban completando esta modernización, las autoridades cartográficas de Alemania vieron que de alguna manera se había quedado obsoleta en poco tiempo. Los modernos desarrollos de bases de datos orientados a objetos y los nuevos estándares internacionales, junto con los avances en la tecnología digital y la necesidad de evitar funcionamientos ineficientes en el trabajo, hizo que se vieran en la necesidad de volver a plantearse otra aventura de integración cartográfica catastral.

En 1997 el grupo de trabajo de la ADV desarrolló el modelo de un Sistema Integra-

do de Información Catastral ALKIS, que fusiona ALB y ALK.

En 2002 Ley Federal General sobre el territorio y los edificios.

En octubre 2004, AdV emprendió un nuevo proyecto más ambicioso, que va más allá del ámbito catastral, con el gran esfuerzo de rehacer todo el sistema digital de los datos cartográficos y hacerlo interoperable. Este proyecto ha consistido en una nueva estrategia para la estandarización de las referencias espaciales de toda la cartografía oficial de la República Federal de Alemania, formulándose el **Sistema Oficial de Información Cartográfico Topográfico Nacional (ATKIS)**. Utiliza estándares ISO y ha realizado la emigración al sistema de referencia europeo.

En 2010 se lanzó el compromiso a nivel nacional de alinearse con la Ley de acceso a los datos geográficos y la Infraestructura de Datos Espaciales (INSPIRE) de la UE. Desde 2013 están trabajando en la integración técnica en el Marco Europeo de Geolocalización (ELF).

En 2013 el proyecto catastral ALKIS se ha completado en 11 de los 16 estados. Y se espera completar al 100% en 2015. ALKIS provee acceso vía Internet al público con las restricciones legales de protección de datos personales.

En 2013 se promulgo una ley para establecer el marco para una base de datos del Registro de la Propiedad. La conexión entre Registro de la Propiedad y Catastro se realiza por el momento para las actualizaciones o como información complementaria pero todavía el Registro de la Propiedad no es realmente una base de datos interoperable, aunque si está informatizado, hoy en día está en la fase de estudio conceptual.

En 2014 se está a punto de completar el proyecto ATKIS de integración cartográfica nacional.

Todo este proceso inverso a la descentralización en materia catastral y cartográfica ha sido de gran interés en Alemania y

necesitaria él solo un artículo más a fondo para explicarlo.

ADV, como se ha dicho anteriormente, se creó en 1948 y es una organización de afiliación voluntaria, responsable de la coordinación del catastro y de la cartografía. ADV representa al país en el exterior en los comités internacionales técnicos y grupos de trabajo de normalización para temas catastrales y trabajos técnicos de cartografía. Esta asociación ha sido clave en la informatización desde 1970 y en la coordinación de estándares de los datos y forma de trabajo idéntica en todo el territorio. En ella colaboran también las tres agencias federales con responsabilidades en geodesia y cartografía:

- La Agencia Federal de Cartografía y Geodesia BKG depende del ministerio del interior.
- Servicio Federal de Geoinformación de las fuerzas armadas dependiente del ministerio federal de defensa.
- Administración Marina y de las Aguas, dependiente del ministerio federal de transportes edificaciones y asuntos urbanos.

De estas tres, solamente la agencia federal BKG, realiza tareas en coordinación en temas de homogeneización de los sistemas de referencia con el resto de países europeos y representa al estado federal en el exterior en temas cartográficos y geodésicos.

## Situación actual y datos globales

En cada estado federal el catastro está vinculado a diferentes ministerios dependiendo de su ley estatal, incluso ha ido cambiando a lo largo de los años; en 2014 la situación era la siguiente:

- Interior (7).
- Hacienda (1).

- Economía y transportes (1).
- Desarrollo Territorial y transportes(2).
- Medio ambiente (1).
- Asuntos Rurales (1).
- Desarrollo urbano (en los 3 estados ciudad).

## Datos de los dos registros

### *Registro de la propiedad*

Depende de una **Ley federal** y orgánicamente de la corte local de justicia.

Contiene:

- propiedades
- propietarios
- restricciones, y
- cargas

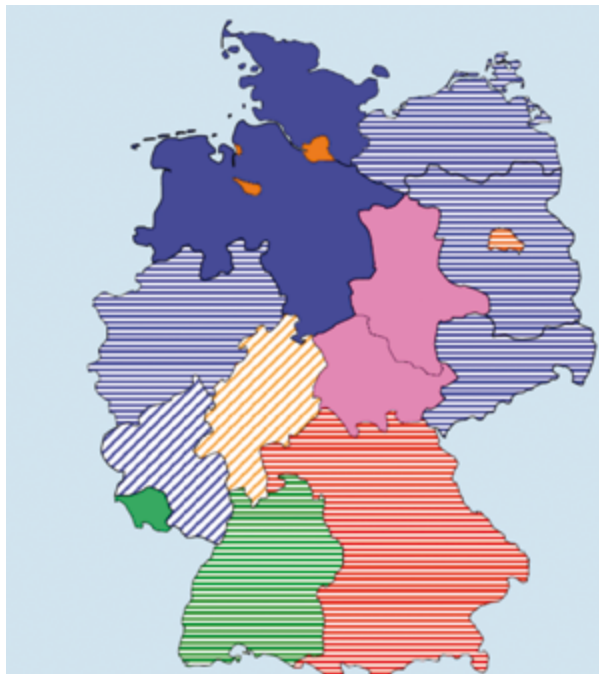
### *Catastro*

Depende de la **Ley particular de cada Estado o Lander** y orgánicamente del departamento que designe esa Ley.



Contiene:

- Mapa de las propiedades.
- Límites de las parcelas.
- Números de las parcelas.
- Alineamiento de los edificios
- Localización y clasificación de los suelos agrarios.
- Índice de referencia al Registro de la Propiedad y al mapa de las propiedades que vincula los dos.
- Propietarios.

Ambos están conectados con el número del Registro y el Identificador catastral de la parcela, en algunos estados al consultar una parcela en catastro se puede acceder a todos los datos del registro en tiempo real, aunque la automatización de la conexión entre ambos todavía necesitará esperar a la redefinición del Registro de la Propiedad como Base de Datos.



Respecto al ámbito de la organización catastral:

- A nivel del estado en 3 estados 
- A nivel municipal en 6 estados 
- Con autoridad única y oficinas territoriales en 7 estados.

Los mapas catastrales y los datos topográficos de cada parcela son de uso semi-restringido según usuarios y los datos de las coordenadas geográficas de cada parcela tienen carácter interno.

### Datos globales del Catastro en 2011

Oficinas catastrales de estado: 16.

Oficinas catastrales en todo el territorio: 303. (Como media cada oficina sirve a

350.000 habitantes en un territorio de unos 1.500 km<sup>2</sup>, y aproximadamente 270.000 parcelas).

Empleados: 1.500 “*licensed surveyor*” y 18.000 funcionarios.

Parcelas, cerca de 64 millones.

Edificios con dirección, 20,5 millones.

Edificios sin dirección, 26,5 millones.

Hay que observar aquí que el número de edificios no es equivalente al número de inmuebles urbanos en España, puesto



que en Alemania un edificio con división horizontal es un único inmueble en condominio (derecho germánico). Y el número del edificio es únicamente el nº del portal, los asociados a este o “diseminados”, son considerados como edificios sin número o sin dirección.

Volumen de trabajo en 2011:

Trabajos catastrales de campo:

- Total división de parcelas: 121.426.
- División de parcelas (servicios de catastro): 52.733.
- División de parcelas (“licensed surveyors”): 68.683.
- Total trabajos relativos a edificios: 323.689.
- Trabajos catastrales de edificios (servicios de Catastro): 188.528.
- Trabajos catastrales de edificios (“licensed surveyors”): 135.161.

Los datos de las parcelas en todo el territorio son bastante homogéneos, y los correspondientes a los edificios presentan distrito nivel de calidad según zonas.

## El trabajo de mantenimiento en la práctica

Ante la variedad de leyes y dependencia a distintos organismos, podría pensarse que la heterogeneidad en los datos y formas de trabajos fuese tan amplia como la legislaciones que los originan y los organismos que los ejecutan pero sorprende la forma homogénea de actuar y la precisión conseguida en los trabajos de mantenimiento del catastro en todo el país, de tal modo que técnicamente se considera una sola entidad.

Para llegar a esto han sido y siguen siendo clave la figura del “surveyor” y la asociación ADV, descritas anteriormente.

En todo el territorio, el objetivo principal del catastro es recoger los datos y describir cada parcela, su naturaleza y su uso. En función de este objetivo la estructura, las tareas y los métodos de trabajo del catastro siguen prevaleciendo desde sus orígenes y son:

- Definir y garantizar los límites de las propiedades.
- Determinar las coordenadas de todos los puntos definidos y medidos.
- Dar información relativa a la geometría y a la naturaleza del uso de los terrenos.
- Representar los edificios y otras construcciones, y
- Reflejar las clasificaciones de los suelos.

El trabajo de mantenimiento del catastro se realiza siempre y en todo el territorio alemán sobre la base cartográfica del 39 y las actualizaciones del 50.

Los valores de referencia de todo lo que se inscribe en el catastro son los del año 1964 en Alemania Occidental y los de 1935 en los estados del Este. Los valores nuevos se establecen en relación a los valores de ese momento en la zona correspondiente.

Todos los cambios físicos que afectan a los datos catastrales deben ser solicitados por el propietario. Los cambios en una edificación privada, la división de una parcela, etc., bajo obligación legal deben ser presentados por el propietario del bien inmueble.

El resto, proyectos de desarrollo urbanísticos, concentraciones parcelarias, nuevas infraestructuras, expropiaciones etc., mediante solicitud del departamento de la administración correspondiente o, de oficio por el Catastro.

Cuando un cliente (particular o público) solicita un trabajo catastral, referido a la modificación de los datos físicos del catastro, lo puede canalizar ante una oficina catastral donde los trabajos técnicos lo realizarán los “surveyors” funcionarios



del catastro o ante un “*licensed surveyor*” externo al catastro.

Bien sea la división de una parcela, como la corrección de los lindes, un nuevo desarrollo urbano etc., ambos técnicos tienen que solicitar los documentos existentes al catastro y al registro de la propiedad, el plano de urbanismo al ayuntamiento y todos los documentos necesarios para conocer la situación legal actual e iniciar el trabajo técnico. Deben estudiar la situación por ejemplo restricciones de planeamiento o las normas constructivas, etc.

Todos esos documentos requieren una tasa que paga el solicitante.

Basándose en el estudio de esos documentos, se definen los límites de la propiedad dibujándolos en los mapas catastrales y se transfiere la posición sobre el terreno o viceversa. El trabajo catastral se lleva a cabo **obligatoriamente sobre el terreno**, incluyendo lo que se denomina **despliegue del acto administrativo con la determinación de las nuevas lindes**, medición y marcado del perímetro en los vértices de las parcelas con puntos de referencia geodésicos al menos en las cuatro esquinas.

No se realiza ningún cambio en los datos si no viene avalado por un trabajo topográfico sobre el terreno.

La colocación de los clavos sobre el terreno, correspondientes con los vértices, es obligatoria, bajo multa en caso de incumplimiento, al menos en las lindes que dan a alguna propiedad pública, calle, terreno municipal, bosque del estado etc.

Los datos del propietario son 100% consistentes en catastro y registro y tienen la plena confianza de los ciudadanos.

El sistema de referencia es único para todos. Las mediciones se hacen con los medios más económicos posibles y la información se debe almacenar y transmitir de forma que sea utilizable y fácil de mantener.

Una vez realizados los cálculos técnicos sobre el terreno, se prepara el documento

y se presenta en la oficina correspondiente del Catastro. El control de calidad y el registro de estos datos siempre lo realiza un técnico del Catastro quién toma la decisión de si se debe catastrar o no y se lo comunica al propietario y al “*licensed surveyor*”.

Los certificados solicitados al catastro y al registro y las correspondientes nuevas inscripciones se pagan mediante **tasas establecidas públicamente** y tienen que pagarlas tanto los particulares como los representantes públicos.

El trabajo técnico se cobra según unas **tarifas oficiales** de aplicación obligatoria tanto para los trabajos realizados por los funcionarios “*surveyors*” como por los “*licensed surveyors*”.

El siguiente paso es la preparación de los documentos catastrales para proceder a su transmisión al Registro de la propiedad dependiente de los juzgados locales.

En la práctica el “*licensed surveyor*” puede recibir la solicitud de modificación de un bien inmueble de un propietario particular y sobre esta solicitud debe; recopilar toda la información necesaria, contrastar y pedir explicaciones a los afectados (linderos), llevar a cabo la evaluación y el cálculo conforme al año de referencia y tomar los nuevos datos geográficos sobre el terreno.

Se trabaja en todo el territorio con estándares comunes gracias al bien organizado comité de trabajo ADV.

La precisión de los trabajos topográficos de campo está asegurada (con un error de  $\pm 2$  cm.) con el sistema SAPOS (Satellite Positioning Service of the German National Survey) y se refleja en las coordenadas del sistema europeo (ETRS89) establecida en todos los estados.

Ante cualquier error detectado por el ciudadano en los datos de su propiedad que sea atribuible al Registro o al Catastro, tiene derecho a reclamar y recibir una indemnización.

### Ejemplo de oficinas catastrales y trabajo de los técnicos

El estado de Brandeburgo tiene 16 oficinas catastrales en sus respectivos condados.

El estado ciudad de Berlín tiene 12 oficinas catastrales para 892 km<sup>2</sup>, 3.472.000 habitantes.

En una de las 12 oficinas de Berlín, Spandau, que hasta el 89 estuvo dividido por el Muro, con 90 km<sup>2</sup> de territorio y una población de 225.000 habitantes, trabajan

35 funcionarios de catastro, de los que 24 son titulados superiores en Geodesia y 10 titulados técnicos con 3 años en formación técnica y experiencia de campo. Hacen valoraciones, sólo con valor de referencia, referidas a los datos de las fincas similares en la misma zona existentes en catastro y realizan trabajos topográficos-catastrales para los propietarios de bienes inmuebles que los solicitan y para todas las necesidades de la municipalidad. Se ocupan también de la direcciones.



Estado de Berlín.



Oficina Spandau.

## Tendencias en la forma de trabajar para el mantenimiento

En Alemania se considera que el 80% de las decisiones que toma la administración están basadas en datos espaciales por lo que el mantenimiento y la actualización requieren esfuerzo y precisión.

Puesto que se considera que los datos de base son de gran fiabilidad, la tendencia es que los trabajos catastrales de mantenimiento van a ir pasando cada vez más de las agencias gubernamentales a los “licensed surveyors”, que están perfectamente formados y preparados para realizar el trabajo.

Este paso se está dando también porque existe la orden de que las agencias guber-

namentales deben reducir sus actividades en beneficio de los “licensed surveyors”.

Por ejemplo en 5 estados ya los trabajos catastrales se hacen en un 70% -30% por los “licensed surveyors”. En Berlín el 95%.

La solución alternativa es que las agencias gubernamentales deberían trabajar solo para las autoridades y no para el sector privado, el motivo es que no hay IVA cuando se facturan trabajos entre agencias gubernamentales.

En estos momentos hay 9 estados donde los “licensed surveyors” están autorizados a dispensar certificados oficiales de las propiedades inmobiliarias y es una tendencia en otros estados.

*«Pero la tarea de control de calidad y de registro de los datos en el Catastro será siempre de las oficinas gubernamentales de catastro»*

Desde el punto de vista de las debilidades del Catastro alemán, hay una clara reivindicación por parte de los actuales actores de la organización de una ley federal que de más responsabilidad al estado federal en todos los aspectos y especialmente ahora que se está definiendo la futura base de datos del Registro de la Propiedad. También para homogeneizar tasas y precios por los servicios y trabajos de catastro en todos los estados. Para ello habría que realizar cambios en la constitución que no están previstos de momento.

## Referencia a los consejos o equipos de valoración. (Valuation boards)

El Catastro alemán, como se ha mencionado anteriormente, no tiene la responsabilidad de fijar valores con fines fiscales como el Catastro español, pero sí da un valor de referencia que se fija en relación a los que tienen y se les adjudicó a los bienes inmuebles similares en la zona en el año 1939.

En todo el país existen 800 Equipos o Consejos de Valoración, responsables de las valoraciones públicas de bienes inmuebles. Cada equipo es responsable de una zona geográfica, en los distintos estados o ciudades.

Un Consejo de Valoración es un grupo independiente de expertos compuesto principalmente por ingenieros de caminos, arquitectos, ingenieros agrónomos, brokers, topógrafos e ingenieros geodésicos, gestores bancarios y personas involucrada de otros modos con el sector. El presidente y todos los miembros son nombrados por las autoridades y la duración de su mandato es de 5 años.

El cometido más importante de estos equipos es hacer más comprensibles y más transparentes los resultados del mercado local de bienes inmuebles. Esto es muy útil en particular para las autoridades locales, estatales y federales cuando desarrollan su trabajo de planificación y desarrollo urbanístico y para todos los particulares interesados en comprar o vender bienes inmuebles. Las informaciones sobre el nivel del valor son básicas para tomar decisiones correctas en relación al conjunto del mercado de bienes inmuebles.

El cometido fundamental de este grupo es encontrar y fijar precios estándares o precios guía para todo tipo de propiedades fijadas en sus normas, a saber;

- Áreas agrarias.
- Zonas forestales.
- Áreas rurales y urbanas con destino construcción.
- Zonas industriales y de comercio.
- Vías de comunicación y vías acuáticas.
- Zonas de usos especiales.
- Alquileres si es posible.
- Si es posible, el equipo debe dar información sobre el valor de todo tipo de edificios.

La segunda responsabilidad del equipo es proponer o dar precios de mercado para

cualquiera que los pueda necesitar, tribunales de justicia, individuos privados, firmas comerciales, etc.

El número de personas que pertenecen a estos equipos puede variar entre 10, 15 o 20, dependiendo de la amplitud de la región o zona y del volumen de actividad. El equipo es independiente en sus decisiones y la autoridad no puede dar ninguna instrucción, aunque deben respetar toda la legalidad vigente. Los valores que emiten son considerados independientes. El jefe del equipo suele ser el jefe del Registro de la Propiedad de la zona, un máximo responsable del Ayuntamiento o el líder de un Distrito Rural.

Los valores que proponen se publican obligatoriamente cada año en forma de mapas o tablas. El número de valoraciones privadas que hace el Consejo de Valoraciones varía de un estado a otro. Por ejemplo en Baja Sajonia, estos equipos hacen un 50% del total, para hacernos una idea, el total de certificados de valoración en el año 2012 en este estado fueron 100.000 realizadas por 50 equipos.

Estos equipos tienen que trabajar al completo para fijar los precios estándar y la actualización anual de las áreas locales. Para hacer la valoración de un inmueble en concreto deben participar al menos el presidente y dos expertos.

## Referencias

- ALKIS – Germany way into a Cadastre for the 21<sup>st</sup> Century. *Dr-Ing. Winfried HAWERK, Germany. FIG paper Cadastre 2014.*
- Organisational trends in the official German surveying and mapping. Wilhelm ZEDDIES. PCC General Assembly Budapest 2011.
- Liegenschaftskataster Berlin-Spandau. City-Council. 2011. Hans-Gerd Becker.
- Official Surveying and Mapping in Germany-Cooperation between the public and the private sector – Wilhelm ZEDDIES, Germany

- FIG Congress 2010. Sydney, Australia, 11-16 April 2010.
- PCC 2008: Cadastral Information System – a resource for E.U. policies –; Overview on the cadastral systems of the E.U. Member States; Part I; p. 112; Rome, 2008.
- Development in the German Cadastre. *Desenvolvimento do Cadastron na Alemanha*. Grischa Fundelsweiler Thomas Baroschek Lucilene Antunes Correia Marques de Sá. Institute for Geoinformatics, University of Münster. 2007.
- SEIFERT, M. 2006, AAA – *the Contribution of the AdV in an Increasing European. Spatial Data Infrastructure – The German Way*. In: Shaping the Change XXIII. FIG Congress Munich, Germany, October 8-13, 2006.
- HAWERK, W. 2004, *E-Land Administration 2015 – Vision or Reality?*, FIG Working Week 2004
- Cadastre 2020 – New Trends in Germany's Cadastre Dr.-Ing. Winfried HAWERK, Germany. FIG XXII International Congress Washington, D.C. USA, April 19-26 2002.
- SEIFERT, M. 2002, *On the Use of ISO Standards in Cadastral Information Systems in Germany*, FIG Congress 2002.
- HAWERK, W. ALKIS – *Germany's Way Into A Cadastre For The 21st Century*, FIG Working Week 2001.
- DEUTSCHER VEREIN FÜR VERMESSUNGSWESEN (DVW): 1993, *Organisation of Surveying and Mapping in the Federal Republic of Germany*, Schriftenreihe 10/1993, Verlag Konrad Wittwer GmbH Stuttgart, ISSN 0940-4260.

### WWW-Links:

[www.adv-online.de](http://www.adv-online.de)

[www.bdvi.de](http://www.bdvi.de) (Asociación “Licensed Surveyors”)