

IV. Pliego de prescripciones técnicas específicas aplicables a la contratación de los distintos trabajos sobre inmuebles urbanos y construcciones en suelo rústico, para los municipios sujetos a Procedimientos de Valoración Colectiva de carácter general, a planes de inspección, o la actualización de la base de datos catastral.

IV. PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS ESPECÍFICAS APLICABLES A LA CONTRATACIÓN DE LOS DISTINTOS TRABAJOS SOBRE INMUEBLES URBANOS Y CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO, PARA LOS MUNICIPIOS SUJETOS A PROCEDIMIENTOS DE VALORACION COLECTIVA DE CARÁCTER GENERAL.

Prescripción IV.1 OBJETO DEL CONTRATO

El objeto de los trabajos es la actualización de las bases de datos catastrales gráfica y alfanumérica relativas a los bienes inmuebles urbanos y construcciones en suelo rústico, en lo referido a los aspectos específicos de los Procedimientos de Valoración Colectiva que sean indispensables para garantizar una valoración coherente de los inmuebles existentes en la base de datos con una nueva ponencia de valores, para aquellos municipios sujetos a procedimientos de valoración colectiva.

Los trabajos a realizar consistirán en la depuración de inconsistencias de valoración y de carácter económico. Es decir, todos aquellos que permitan la aplicación de la nueva ponencia de valores a las bases de datos catastrales.

Será también objeto de los trabajos la subsanación, gráfica y alfanumérica, de los huecos y solapamientos que puedan existir entre las cartografías de urbana y rústica, para la obtención un mapa continuo.

La ejecución de dichos trabajos que constituyen la actualización del Catastro Urbano (y, de forma parcial, también el Catastro Rústico), se realizará según las prescripciones detalladas en el Pliego de Prescripciones Técnicas de aplicación general, con las siguientes características especiales:

Prescripción IV.2 DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR A LA EMPRESA

La Gerencia entregará a la empresa **una relación de inmuebles a actualizar con las inconsistencias tanto gráficas como alfanuméricas o**, en su caso, los criterios para la identificación de los inmuebles o parcelas con incidencias, acompañado del mapa inicial de incidencias obtenido del cruce de la ortofotografía con la cartografía catastral y de dicha cartografía con la base de datos alfanumérica.

Se entregará a la empresa adjudicataria, en el formato FIN correspondiente, copia de la base de datos alfanumérica.

Asimismo se entregarán, ortofotografías digitales, copia de la cartografía catastral urbana (convencional, base, informatizada o digital), información gráfica existente de las parcelas (FX-CC), así como todos los planos presentados junto con las declaraciones de alta y alteración de datos catastrales.

Para la actualización de las construcciones en suelo rústico delimitadas se entregará la cartografía catastral urbana convencional a escala 1:5000, y la cartografía catastral rústica existente.

Asimismo, se entregarán las fichas de las construcciones agrarias procedentes de las renovaciones cuya base de datos se precisen actualizar.

También se aportará toda la información de los archivos catastrales, los expedientes catastrales pendientes de resolución que se refieran a alguna alteración de los bienes inmuebles y las comunicaciones de notarios y registradores, tanto urbanos como rústicos con construcción.

Para ello en cada municipio incluido en el plan, se realizará previamente por la Gerencia una comprobación de la viabilidad de la revisión consistente en el análisis del cruce gráfico alfanumérico, en la formación del mapa de incidencias contra la ortofoto, y en la validación previa de la base de datos (Sigeca), cuyos resultados se entregarán a la empresa de forma independiente

Para la realización del PVCCG las Gerencias y Subgerencias del Catastro deberán realizar los trabajos de acondicionamiento de la base de datos que permitan una valoración masiva coherente de la BD catastral de cada municipio.

Prescripción IV.3 DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS

La empresa procederá a la investigación y actualización de los datos catastrales de las parcelas y de los inmuebles que, dentro del ámbito territorial establecido, estén afectadas por alguna **incidencia** de las determinadas por el Responsable del contrato entre las instrucciones dictadas para la realización de los trabajos.

Para ello se realizarán los trabajos de captura de información física de los inmuebles, actualización de la base de datos alfanumérica, actualización de la cartografía catastral y otros ajustes, tal como se indica a continuación, con el fin de corregir los errores detectados en la base de datos catastral.

Se indica a continuación el detalle de los trabajos a realizar por orden de prioridad:

IV.3.1. Depuración de huecos y solapes en cartografía. Ajustes cartográficos a ortofoto.

Una vez entregadas por la Gerencia la relación de inconsistencias detectadas, de existir huecos o solapes en la cartografía catastral, estos deben ser depurados, en debida correspondencia con la base de datos alfanumérica.

Se comprobará el ajuste de la cartografía con la ortofoto (o en su caso a la cartografía base existente) y se procederá en su caso a su ajuste con carácter previo al cruce que se describe en el apartado siguiente.

Ampliación de suelo a partir de ortofoto (o cartografía base en su caso)

IV.3.2. Depuración del cruce gráfico-alfanumérico.

Se procederá a la depuración previa en gabinete del cruce gráfico-alfanumérico:

- El código de cruce -2 (la referencia existe en gráfico, pero no en alfanumérico) se depurará, en su caso, en gabinete con un cambio de referencia catastral en cartografía.
- El código de cruce -1 (la referencia existe en alfanumérico, pero no en gráfico) se depurará, en su caso, en gabinete con un cambio de referencia catastral en cartografía.
- Si se dispone de información que avale la veracidad de los datos, o de una descripción gráfica que aporte información suficiente, los códigos de cruce que implican existencia de mayor construcción en la base de datos alfanumérica que en la base de datos cartográfica o viceversa pueden ser depurados en gabinete.
- Se depurará, cuando se precise, el cruce por direcciones.

Las incidencias que no hayan podido resolverse en este apartado se incorporarán a las del mapa inicialmente elaborado.

IV.3.3. Fotografía georreferenciada de fachada y recorrido de contraste.

Se realizará una fotografía digital descriptiva de cada bien inmueble del municipio, acorde a las características técnicas detalladas en el "Formato de intercambio de cartografía catastral" aprobado por la Dirección General del Catastro (Anexo 2).

La fotografía, considerada como dato técnico gráfico, debe reflejar los de este carácter consignados en la ficha técnica; por ello, su punto de toma será el más apropiado a este fin que normalmente puede ser aquél desde el que se vea su fachada; e incluso en aquellos casos en que las construcciones presenten gran complejidad lo correcto será efectuar varias fotografías

Se realizará el recorrido de campo para la realización de la fotografía apoyado en la cartografía catastral, al objeto de determinar las inconsistencias con la misma, y para que junto con la obtención de la fotografía de fachada se realice el contraste con la realidad de la información descriptiva de

las construcciones en la base de datos alfanumérica en materia de usos, tipologías, categorías, reformas y antigüedades, y ampliaciones.

Para ello se anotarán en campo las alteraciones de carácter físico de los inmuebles que se observen, (omisiones, reformas, ampliaciones, reparcelaciones, divisiones, etc.), sin efectuar mediciones.

Se incorporará la información obtenida a un listado de incidencias pendientes de incorporar a la base de datos catastral, (que se incorporará al mapa inicial), asociadas a la fotografía en el que se indicarán por separado:

- Casos de omisión en base de datos catastral y de desactualización de las características físicas que no permitan su subsanación en gabinete.
- Casos que podrán ser depurados en gabinete (usos o tipologías incorrectas, categorías mal asignadas, reformas o antigüedades).

IV.3.4. Depuración de inconsistencias de carácter económico.

Se depurarán y ajustarán en lo posible, usos, tipologías, categorías, reformas y antigüedades incorrectas, que se detecten por medio del contraste de fotografía de fachada con los datos físicos de las construcciones en base de datos alfanumérica.

Se promoverán los cambios de tipología que procedan, con base en la normativa técnica de aplicación, apoyados en la herramienta sobre el catálogo de construcciones que consta en SIGCA.

IV.3.5. Depuración de inconsistencias de valoración.

Se corregirán, según la información disponible, inconsistencias de valoración, como coeficientes correctores, tipos de valor, coeficientes de propiedad, orígenes de valor base, etc.

Si se determinan, como resultado de la validación y valoración previa del municipio, inconsistencias de carácter endémico, (por ejemplo, falta generalizada de unidades constructivas, fechas de antigüedad, etc.), se procederá a su depuración.

Se corregirán, en su caso, los códigos de escalera, planta y puerta que sean incorrectos.

IV.3.6. Depuración de altas, bajas, y modificaciones de vías, así como reenumeraciones de números de policía.

Esta depuración se realizará en colaboración con el ayuntamiento afectado, tanto en la base de datos alfanumérica (domicilios tributarios, fiscales, y de notificación) como en la cartografía catastral.

IV.3.7. Localización de antiguos diseminados y realización de FXCC.

Se localizarán los antiguos diseminados existentes en la base de datos catastral, con la correspondiente corrección de las bases de datos.

IV.4. OTROS TRABAJOS DE MEJORA PENDIENTES.

Se podrán realizar los trabajos de mejora de la base de datos no descritos anteriormente siguientes, en función de las indicaciones del responsable del contrato:

Elaboración o ampliación de cartografía

Digitalización, georreferenciación y ajustes alfanuméricos entre CU1 y datos alfanuméricos. En especial en copropiedades y diseminados existentes.

El formato de entrega, en su caso, de la CARTOGRAFÍA CATASTRAL, para el caso de intercambio de información gráfica asociada a parcelas catastrales, será FX-CC. En los casos de actualización de sectores importantes de cartografía, se estudiará la entrega en formato FICC, de acuerdo con el criterio del Responsable del contrato por parte de la Administración.

Para la actualización del Plano Parcelario, escala 1:1000, se deberá realizar:

- El volcado e integración de la información parcelaria y documental actualizada en la cartografía catastral urbana ya existente.

- La unión de las cartografías de urbana y rústica para la obtención un mapa continuo, en su caso.

- La actualización de las construcciones en suelo rústico, que se integrarán en las parcelas rústicas correspondiente.

Comprenderá dos tipos de actuación: Actualización gráfica: Realización de nueva cartografía y / o Ajuste gráfico: Realización de ajustes sobre la cartografía existente.

En los casos que se precise la realización de nueva cartografía de determinadas parcelas o recintos, se incorporará tal incidencia al listado y mapa de incidencias inicial.

Se realizarán sobre cartografía las operaciones necesarias (giros, desplazamientos, nuevas subparcelaciones, etc.) cuando se detecte una necesidad de ajuste gráfico.

La realización del ajuste comprenderá todos los trabajos necesarios de actualización sobre la cartografía informatizada o, en su caso, sobre la cartografía base existente, para la actualización del Plano Parcelario a escala 1:1000.

Prescripción IV.4.1 REFERENCIA CATASTRAL

Se tendrá en cuenta lo previsto en la Prescripción I.2 del Pliego de Prescripciones Técnicas de aplicación general, y los criterios emanados de la Dirección General del Catastro - de los que dará parte la Gerencia - con las siguientes puntualizaciones:

La referencia catastral, código identificador único de cada inmueble, se asignará con motivo de su primera inscripción en el Catastro. En ningún caso se podrá asignar a un inmueble una referencia catastral que hubiera correspondido a otro con anterioridad.

El cambio de polígono o manzana o la variación en la clase de los inmuebles no determinará, por sí mismo, la modificación de su referencia catastral.

Prescripción IV.4.2. ELABORACIÓN DE DATOS GRÁFICOS DE CADA BIEN INMUEBLE

Para la elaboración de los documentos FX-CC georreferenciados e integrados en el parcelario catastral, se utilizará la información aportada por la Gerencia y se actualizarán los datos de cada parcela objeto del contrato, llevando a cabo, en su caso, con los oportunos trabajos de campo. Para ello se realizarán las tareas de:

- Localización e incorporación de las características físicas no reflejadas en el parcelario; comprobación de medidas, alineación de manzana, lindes y configuración de parcelas, usos, etc.

- Realización de la fotografía digital y el documento gráfico FX-CC.

- Digitalización para la integración en cartografía.

Prescripción IV. 4. 3. CALENDARIO Y CONTROLES

La Gerencia o Subgerencia realizará los pertinentes controles de calidad del resultado de aplicación de la ponencia de valores a la base de datos, por medio de las herramientas disponibles, y con arreglo a las instrucciones de la SGVI.

Será preciso observar de manera rigurosa el calendario del plan de revisiones.

Prescripción IV.4.4. ENTREGA, VALIDACIÓN Y CARGA DE LOS TRABAJOS

Los formatos de entrega serán los siguientes:

- Fichero magnético en formato FX-CC georreferenciado, con fotografía digital, según Anexo 2.
- En su caso, cartografía catastral en formato FICC.

El fichero catastral magnético de intercambio de datos catastrales contendrá los resultados de los trabajos de campo realizados y la incorporación de los expedientes catastrales.

La grabación de los datos catastrales podrá realizarse en la Gerencia, siguiendo las normas contenidas en la "Resolución de la Dirección General del Catastro, de 23 de junio de 2000, por la que se aprueba el documento de seguridad del fichero de SIGECA en aplicación del Reglamento de medidas de seguridad de los ficheros automatizados que contengan datos de carácter personal", una vez realizadas las comprobaciones oportunas.

Se aportará una relación en papel y en soporte magnético (código ASCII) de las fincas/cargos detectados como omisión, tanto total como parcial, conteniendo la referencia catastral, la dirección y la titularidad.

Asimismo, se presentarán relaciones similares de los expedientes catastrales entregados y de los inmuebles que se dan de baja en catastro (adjuntando en este último caso un pequeño informe justificando la causa de la baja), todo ello de acuerdo con el criterio del Responsable del contrato.

La empresa aportará también los planos de toma de datos en campo, en el caso de urbana, y los croquis parcelarios a mano alzada que se hayan utilizado en la captura de información, en el caso de las construcciones en suelo de naturaleza rústica.

Se prestará especial atención a la grabación de los datos de tipología constructiva, fecha de construcción, fecha y tipo de reforma. Estos datos deben ser revisados para su adecuación al estado real de las fincas.

En las fincas en régimen de propiedad horizontal se atenderá en especial a la estructura y asignación de elementos comunes.

En las fincas en régimen de propiedad vertical se identificarán todos los locales que permitan un uso independiente.

En los nuevos inmuebles, segregaciones, parcelaciones y altas, se prestará un cuidado especial a la depuración de inconsistencias en los datos de titularidad y domicilio fiscal, así como a la adecuación de las direcciones de los objetos tributarios a la realidad.

Se prestará especial atención al cruce de los datos alfanuméricos y los propios del FXCC, que deberán coincidir exactamente a nivel de superficies, de destino, y de escalera, planta y puerta, para cada local que se haya considerado, siendo la relación entre ambos tipos de datos perfectamente biunívoca.

SUPUESTOS DE CONTRATACIÓN

Los supuestos de contratación se diferenciarán en función de las características de la base de datos catastral de cada municipio, y de las incidencias determinadas y contenidas en el mapa inicial y las inconsistencias de la base de datos gráfica y alfanumérica que se derivan del cruce realizado entre ambas, así como las que se deriven del cruce de la base de datos gráfica con la ortofotografía más reciente, así como las derivadas de la validación de la base de datos.