



## **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES DE ALTERACIONES CATASTRALES DE ORDEN FÍSICO Y ECONÓMICO DE BIENES INMUEBLES URBANOS.**

### **1. OBJETO DEL CONTRATO, CONTENIDO Y CONCEPTOS**

El objeto del presente contrato es la asistencia técnica para la realización de los trabajos que se describen a continuación:

#### **1.1. Contenido:**

El contenido de los trabajos catastrales a realizar sobre bienes inmuebles urbanos situados en el Término Municipal de León, es la tramitación de los expedientes de alteraciones de orden físico, jurídico y económico que se formalicen en los Modelos 902N y 903N (o en el modelo que se pudiera establecer en su sustitución), incluidos en la [ORDEN EHA/3482/2006, de 19 de octubre, por la que se aprueban los modelos de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles](#) y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales.(BOE, 15/11/2006).

Se incluyen, entre otras las siguientes actuaciones:

- Realización de altas por obra nueva detectadas de oficio, y rehabilitaciones que supongan modificaciones sustanciales de los inmuebles.
- Resolución de documento 902N: obra nueva y otras alteraciones.
- Resolución de documento 903N: Agregación – Agrupación o Segregación – División de parcelas.

Comprendiendo, asimismo, lo siguiente:

- a) Asistencia al contribuyente en la cumplimentación de las declaraciones de alteraciones catastrales concernientes a bienes inmuebles de naturaleza urbana (Modelos 902N y 903N) y traslado a la Gerencia.
- b) Comprobación de la documentación presentada relativa a datos físicos, jurídicos o económicos de los bienes inmuebles declarados, con realización de trabajos de campo en su caso.
- d) En materia de colaboración en el mantenimiento catastral:
  - ✓ Grabación de las modificaciones de los datos físicos, jurídicos y económicos en una base de datos catastral que permita la exportación a los formatos de intercambio del Excmo. Ayuntamiento de León con la Gerencia Territorial del Catastro de León (Intercambio de Catastro - FIN 2006, Intercambio de titularidad - VARPAD 2006, Intercambio de Cartografía Catastral FX-CC 2007, Intercambio de Cartografía Catastral del modelo unificado del Catastro FICC 2007). Los demás procesos de intercambio de información que sean necesarios se realizarán utilizando medios telemáticos, a través de los mecanismos que establezca la Dirección General del Catastro que garantizarán la autenticidad, integridad, confidencialidad y no repudio de los envíos. A tal efecto, el Excmo. Ayuntamiento de León facilitará una dirección de correo electrónico destinada a tal fin. En tanto no se implante este sistema se podrán realizar los envíos a través de soportes magnéticos convencionales.



- ✓ La actualización cartográfica se realizará conforme a lo dispuesto a continuación:  
La alteración gráfica se realizará sobre la cartografía digitalizada con el fin de asegurar la identidad geométrica y se remitirá a la Gerencia la información referente a las parcelas o locales que han sufrido modificaciones.

La información relativa a los expedientes de alteraciones de orden físico y económico tramitados, a los efectos de su incorporación a la base de datos gráfica catastral, se realizará utilizando, los soportes y formatos informáticos establecidos por la Dirección General del Catastro en cada momento (FX-CC 2007). Cuando existan construcciones, el soporte magnético citado contendrá los planos de distribución de cada una de las plantas del inmueble, acotados y a las escalas indicadas. Así como la fotografía digital de la fachada.

## 1.2. Metodología de los trabajos.

La realización de los trabajos necesarios para la incorporación al inventario catastral de las unidades urbanas resultantes seguirá la metodología que a continuación se indica y de conformidad con lo establecido en los presente pliego de prescripciones técnicas.

- Obtención y tratamiento de la documentación existente en el Ayuntamiento.
- Obtención en campo de los datos físicos y jurídicos.
- Actualización de la cartografía, con inclusión de las parcelas dadas de alta y modificadas.
- Realización de los FX-CC e impresos correspondientes.
- Grabación de los datos obtenidos.

Las unidades urbanas resultantes de los trabajos adjudicados serán objeto de actualización en la cartografía Digital de la Gerencia Territorial del Catastro.

Los datos finales resultantes derivados de los trabajos contratados se entregarán a la Gerencia Territorial del Catastro, mediante fichero FIN2006, según las especificaciones establecidas en el Pliego de Condiciones Técnicas mencionado o en otro formato que dicha Gerencia determine.

## 1.3. Documentación resultante de los trabajos.

Con referencia a cada una de las unidades urbanas objeto del contrato se obtendrán los siguientes documentos y datos.

- a) Cartografía con la asignación de referencias catastrales realizada según las Prescripciones Técnicas de la Gerencia Territorial del Catastro vigentes en cada momento.
- b) Documentación gráfica, técnica, jurídica y económica de cada unidad catastral y unidad urbana, según exige la normativa vigente en cada momento y recogida en las correspondientes Prescripciones Técnicas. (Anexo I)
- c) Soportes magnéticos que contengan la información anterior, según los formatos y diseño de registros establecidos por la Dirección General del Catastro en cada momento.

A los efectos de lo descrito en los apartados anteriores, se entiende por:

Unidad catastral o Parcela catastral Las unidades diferenciadas de suelo, comprendidas en el Artículo 61 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, estén ocupadas o no por construcciones.

Unidad urbana Todo elemento diferenciado de valoración, esté formado sólo por suelo, sólo por construcción, o por suelo y construcción, cuyas características físicas, jurídicas o económicas, le hagan objeto de un valor catastral individualizado.



## 2. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LAS TAREAS A REALIZAR

En cuanto a la realización de los trabajos relacionados en el contenido del presente documento, se estará a lo recogido en el Pliego de Prescripciones Técnicas de aplicación general a la contratación de los trabajos de revisión y modificación del catastro urbano editado por la Subdirección General de Catastros Inmobiliarios Urbanos, así como a los formatos de ficheros de intercambios aprobados por la Dirección General del Catastro, y sus Instrucciones y Circulares, vigentes en cada momento. Éste pliego se incluye a continuación como anexos 1, 2, 3 y 4:

## 3. PRECIOS MÁXIMOS POR LAS TAREAS A REALIZAR

Se incluirán los precios por unidades tramitadas, hasta el máximo precio de adjudicación, conforme se describe a continuación:

Cuantía: Las tarifas fijadas constituyen los precios máximos de licitación que, en su caso, podrán ser mejorados a la baja en las proposiciones económicas que presenten las empresas en el modelo establecido en el anexo I, del Pliego de Cláusulas Administrativas.

Las cuantías de las ofertas, se especificarán independientemente por los conceptos que se señalan a continuación.

A) Altas por obra nueva detectadas de oficio, rehabilitaciones que supongan modificaciones sustanciales de los inmuebles, y 902N presentados en la Gerencia Territorial del Catastro de León; (incluyendo soporte magnético y transmisión y croquis catastral FX-CC digital, con copia en papel)

Precio unitario por expediente (al que se añadirán las uu.) .....	45	Euros/finca.
Unidades Urbanas .....	18	Euros/finca

(Los precios unitarios llevan incluido el correspondiente IVA)

B) Segregaciones, Agrupaciones y otras alteraciones recogidas en el Ayuntamiento y documentos 903N presentados en la Gerencia Territorial del Catastro de León; (incluyendo soporte magnético y croquis CU1 digital, con dos copias en papel)

Precio unitario por expediente (al que se añadirán las uu.) ..	45	Euros/finca
Unidades Urbanas .....	18	Euros/finca
Omisiones .....	88	Euros/finca

(Los precios unitarios llevan incluido el correspondiente IVA).



## ANEXO 1

### **Pliego de prescripciones técnicas de aplicación general a la contratación de los trabajos de actualización del catastro sobre inmuebles urbanos y rústicos con construcciones.**

#### **PRESCRIPCIÓN 1. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS.**

La ejecución de los documentos base para los municipios sujetos a Procedimiento de Valoración Colectiva de carácter general, comprende los siguientes trabajos:

1. Cuando así lo especifique la Cláusula 0 de este pliego, la realización de cartografía catastral del suelo de naturaleza urbana a escala 1:5000, 1:1000 ó 1:500.  
La realización de trabajos cartográficos se efectuará conforme a la Norma de Cartografía Catastral Urbana, informatizada, con objeto de la oportuna identificación y control de los bienes inmuebles de clase urbana y constará de la siguiente documentación gráfica y digital cuando proceda:
  - Planimetría general con representación del suelo de naturaleza urbana a escala 1:5000, excepto en aquellos casos en los que el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares determinase la inclusión de altimetría.
  - Plano parcelario, escala 1:1000 (excepcionalmente 1:500) del suelo de naturaleza urbana.La definición de suelo de naturaleza urbana en estas prescripciones corresponde a la que establece el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, y REAL DECRETO 1020/1993, de 25 de Junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (o normas emanadas de la DGC que las sustituyan)
2. Determinar la referencia catastral de los nuevos bienes inmuebles según la Prescripción 2 "Referencia Catastral".
3. Confeccionar los planos digitales a escala y acotados necesarios para la completa identificación, croquis de situación y fotografía de cada bien inmueble, según la Prescripción 3 - "Datos gráficos de cada bien inmueble en el formato vigente".
4. Calcular las superficies del suelo y construcción, según la Prescripción 4 "Cálculo de superficies".
5. Actualización de la cartografía catastral a partir de los planos a escala y acotados de las fincas, especificados en el punto 3.  
La actualización deberá realizarse sobre cartografía informatizada, desarrollándose conforme a la Norma para la Informatización de la Cartografía Catastral Urbana y en lo referente a las construcciones en suelo rústico, a la Norma para la Informatización de Cartografía Catastral Rústica.
6. Realización del fichero catastral físico, según la Prescripción 5 "Fichero catastral físico", de acuerdo con las directrices marcadas por el Director de los Trabajos.
7. Grabar la información necesaria en soporte magnético, según el formato de intercambio de datos de catastro urbano de la Prescripción 6. "Fichero catastral magnético", de conformidad con el REAL DECRETO 1020/1993, de 25 de Junio (o documento que lo sustituya)
8. Cumplimentar los datos necesarios para valoración según Prescripción 7.
9. Depurar el fichero catastral, según la Prescripción 8 "Depuración de los ficheros".
10. Mantener permanentemente el fichero catastral, según la Prescripción 9 "Mantenimiento del fichero: Conservación".  
Los trabajos expuestos en los apartados anteriores se completarán en su caso con los indicados en el apartado 11 siguiente que podrán ser también objeto del contrato de forma conjunta o separada.
11. Apoyo técnico a la elaboración de Estudios económicos de valores medios de mercado según la Prescripción 10.  
Los trabajos podrán ser realizados en orden distinto del expuesto, siempre que ello no suponga aumento del plazo establecido para la ejecución de los mismos ni reducción de su calidad y se cumplan los pliegos de cláusulas administrativas y prescripciones técnicas.  
Para municipios en los que se vaya a proceder a la modificación del catastro, los trabajos necesarios para completar y actualizar el inventario catastral de todos los bienes inmuebles existentes en el territorio a que se extiende el contrato, se apoyarán en los mismos soportes y con



arreglo a las prescripciones técnicas de aplicación complementaria, según la variante establecida en el caso correspondiente del Anexo 2.

## **PRESCRIPCIÓN 2. REFERENCIA CATASTRAL.**

La identificación y control de los nuevos bienes inmuebles urbanos que compondrán el fichero catastral se llevará a cabo mediante la Referencia Catastral, que se obtendrá a partir de la cartografía, de acuerdo con las condiciones que se indican y todas aquellas emanadas de la DGC.

Con carácter general, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto por el que se desarrolla el TRLCI, la referencia catastral se asignará con motivo de la primera inscripción de un bien inmueble en el Catastro y **en ningún caso se podrá asignar a un bien inmueble una referencia catastral que hubiera correspondido a otro con anterioridad**. Tampoco podrá ser modificada ninguna referencia catastral sin causa regulada que lo justifique.

Se asignará una única referencia catastral por cada bien inmueble, tanto en suelo urbano como rústico, de acuerdo con las prescripciones técnicas que se desarrollan a continuación.

La referencia catastral de cada bien inmueble urbano constará de veinte caracteres. Los catorce primeros identificarán la parcela catastral; los cuatro siguientes, los distintos bienes inmuebles en ella contenidos, y los dos últimos estarán destinados a dígitos de control. La determinación de la referencia catastral dependerá de las condiciones específicas del bien inmueble de que se trate:

- a) Bienes Inmuebles de carácter urbano a efectos catastrales: conforme al criterio general de determinación de referencia catastral para *bienes inmuebles de clase urbana*, detallado a continuación.
- b) Las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, o forestales:
  - En los Municipios en los que no se haya realizado un PVCCG con posterioridad al 1 de enero de 2006, la referencia catastral a asignar al bien inmueble urbano integrado por la construcción y el suelo ocupado (antiguo diseminado) estará constituida por las catorce primeras posiciones de la referencia catastral del bien inmueble rústico en el que se halle enclavado, numerando correlativamente las cuatro siguientes y calculando los correspondientes caracteres de control.
  - En los Municipios en los que se haya realizado un PVCCG con posterioridad al 1 de enero de 2006, tendrán la consideración de bien inmueble rústico. Por lo tanto se darán de alta asumiendo la referencia catastral de la parcela rústica sobre la que estén situadas. Criterio análogo se seguirá para los bienes inmuebles de estas características que ya consten en la base de datos catastral, de acuerdo con las directrices marcadas por el Director de los Trabajos.

De los 20 caracteres que constituyen la Referencia Catastral, en este Pliego se detalla la obtención de los primeros catorce para los bienes inmuebles urbanos, agrupados en dos bloques de siete caracteres cada uno.

El primer bloque -siete primeros caracteres- identificará la manzana (según coordenadas U.T.M.) y la parcela (por orden correlativo dentro de la manzana).

El segundo bloque -siete segundos caracteres- identificará el plano a escala 1/1000, 1/500 ó 1/5000 en el que se encuentre representada la manzana o en su caso la parcela, por sus coordenadas U.T.M.

### **2.1 PRIMER BLOQUE DE LA REFERENCIA CATASTRAL.**

El primer bloque, que identifica al bien inmueble, se formará de la siguiente manera:

- Estará constituido por cuatro grupos de caracteres. El primero lo constituyen dos cifras: el segundo otras dos; el tercero, una sola y el cuarto otras dos cifras, o letra y cifra.
- Los tres primeros grupos identifican la manzana: espacio rodeado por calles, tenga o no edificación cerrada y el cuarto identifica la parcela.



- Para identificar la manzana, se determinará el centro geométrico aproximado de la misma.
- Dicho centro estará situado dentro de un cuadrado de 100 m. x 100 m resultante de dividir cada cuadrado de 1 Km. x 1 Km. de la malla kilométrica UTM, en cuadrados de 100 m de lado cada uno. El vértice inferior izquierdo de dicho cuadrado tendrá unas coordenadas X e Y (U.T.M.).
- Para formar el primer grupo se tomarán las dos cifras de kilómetro y hectómetro en X, de dicho cuadrado.
- Para formar el segundo grupo se tomarán las dos cifras de kilómetro y hectómetro en Y, del mismo cuadrado.
- Para formar el tercer grupo se dividirá cada lado del cuadrado de 100 m. x 100 m. en tres partes, numerándose los cuadrados de esta retícula auxiliar resultante del 1 al 9. Se comenzará por el cuadrado inferior izquierdo y se continuará en el sentido de las agujas del reloj rodeando el cuadrado central, al que se le asignará el último número, es decir el 9. La cifra correspondiente a este grupo será el número del cuadrado auxiliar donde se encuentre el centro geométrico de la manzana.
- El cuarto grupo estará formado por dos cifras que corresponderán a la numeración secuencial de la parcela dentro de la manzana, entre 01 y 99; en el caso de que el número de parcelas exceda de 99, se continuará la asignación secuencial de A0 a Z9.

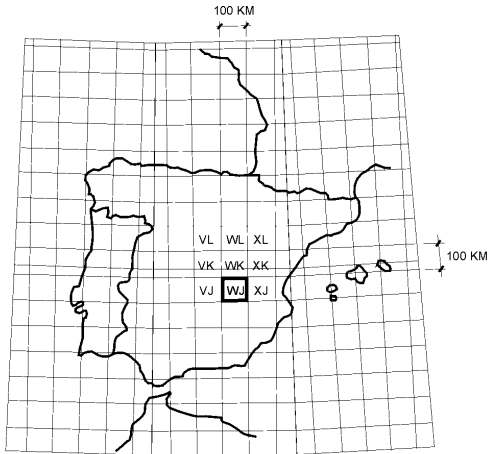
## 2.2 SEGUNDO BLOQUE DE LA REFERENCIA CATASTRAL:

Identifica la hoja de cartografía en la que se encuentra el centroide de la manzana en la que está situado el bien inmueble y, para formarlo, se procederá de la manera siguiente:

- Estará constituido por cuatro grupos de posiciones:
  - El primer grupo lo constituirán dos letras mayúsculas que identificarán el cuadrado de 100 km. de lado, de la cuadrícula U.T.M.
  - El segundo grupo lo formarán dos cifras que identificarán el cuadrado de 10 km. de lado, resultante de dividir los lados del cuadrado de 100 km. en diez partes iguales cada uno. Cada cuadrado resultante se denominará por el número de orden de las divisiones en abscisa y ordenada, en esta prelación, que tenga el vértice inferior izquierdo de dicho cuadrado resultante.
  - El tercer grupo lo formarán dos cifras que identificarán el cuadrado de 1 km., que resulte al dividir la abscisa y ordenada del anterior cuadrado de 10 km. en diez partes iguales cada una. Cada cuadrado se denominará de forma idéntica a la indicada para el cuadrado de 10 km.
  - El cuarto grupo lo formará una sola letra. Será una "N" o una "S", según se trate de la mitad Norte o la mitad Sur del cuadrado de 1 km., que a escala 1/1000 se corresponden con la dimensión de 1 m. x 0,50 m. que tiene el plano normalizado.
- Cuando se emplee cartografía a escala 1/500 el proceso será el mismo, excepto en lo que respecta al cuarto grupo, formado en tal caso por una sola letra, que será una de las siguientes mayúsculas: A, B, C, D, E, F, G ó H, según la ubicación del rectángulo representado en el plano escala 1/500 dentro del cuadrado de 1 km. de lado.

**PRESCRIPCIÓN 3. DATOS GRÁFICOS DE CADA BIEN INMUEBLE**

La referencia catastral del inmueble se obtendrá conforme al ejemplo de la siguiente ficha técnica.

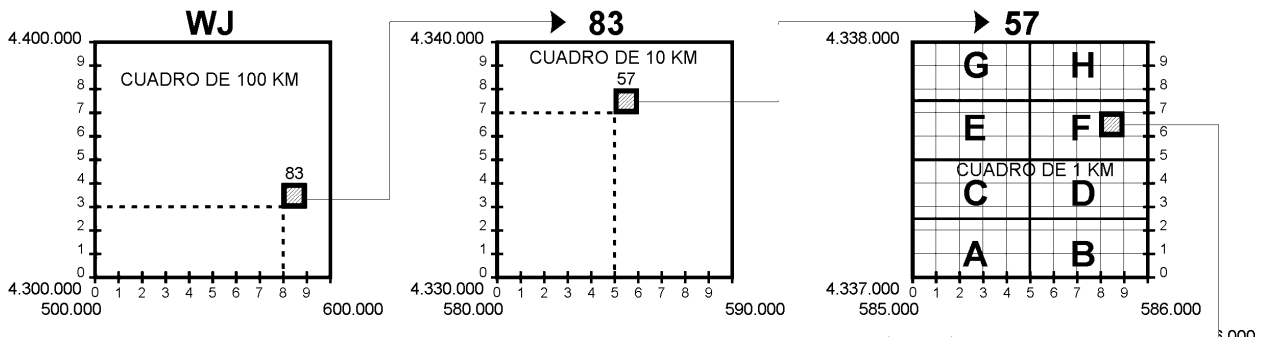


**EJEMPLO DE OBTENCION DE REFERENCIA CATASTRAL EN NUCLEO URBANO .-**

Nº 2

**PLANO A ESCALA 1/500**

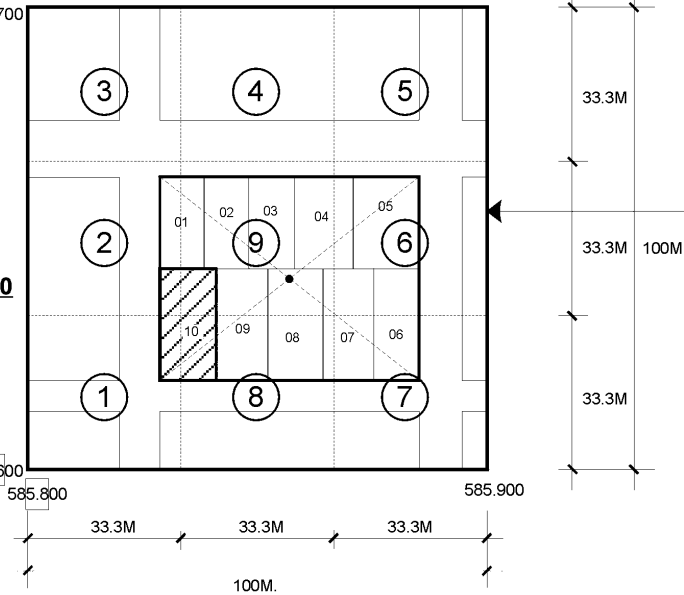
**REFERENCIA DE PLANO**



**REFERENCIA DE PARCELA**

**PLANO A ESCALA 1/500**

COORDENADAS U.T.M. EN Y (ORDENADA) → 4.337.600  
 COORDENADAS U.T.M. EN X ( ABCISA ) → 585.800



**REFERENCIA CATASTRAL**

5 8 7 6 9 1 0 W J 8 3 5 7 F

1º Grupo 2º Grupo 3º Grupo 4º Grupo 1º Grupo 2º Grupo 3º Grupo 4º Grupo

REFERENCIA DE PARCELA

REFERENCIA DE PLANO A ESCALA 1/500

REFERENCIA DE PARCELA

REFERENCIA DE PLANO A ESCALA 1/1000

La información gráfica de cada parcela a situar en el FX-CC acorde a la siguiente ficha técnica codificada anexa, se realizará de acuerdo con las prescripciones que se indican a continuación:





### 3.1 PLANOS A ESCALA Y ACOTADOS (FX-CC):

Se entregarán planos a escala y acotados de la planta general del inmueble, cuyo perímetro habrá de corresponderse con el que figure en el plano parcelario respectivo, y de las distintas plantas del inmueble que presenten variaciones sustanciales en usos, características constructivas y/o distribución (plantas significativas). Se utilizarán rangos de escala 1/100 - 1/1000 (múltiplos de 100) que se indicarán expresamente; en el caso de que no se pudiese representar a escala adecuada, por su excesivo tamaño, se representará de forma que se pueda imprimir en hoja normalizada plegada.

El dibujo comprenderá los siguientes datos:

- Alineaciones exteriores.
- Proyección horizontal de los volúmenes salientes construidos.
- Contorno esquemático de los locales que comprenda cada planta.
- Referencia del número de la dirección postal de cada parcela, cuando exista. Se indicará con números de cinco milímetros situados junto a la línea de fachada, en el exterior del inmueble y junto al acceso o accesos a la finca, tal y como figura en el modelo adjunto.
- Indicación de los accesos a la finca, mediante una flecha, perpendicular a la alineación correspondiente.
- Rotulación de las vías públicas, que se realizará con letra vertical, concatenado con número de la dirección postal, tal y como figura en el modelo adjunto.
- Longitud de fachadas y número de plantas o altura de edificaciones, según las normas UNE.
- Referencia de los jardines y huertas particulares.
- Cotas de las dimensiones necesarias para obtener la superficie total del suelo de la finca y de todas y cada una de las distintas plantas construidas, que serán tan numerosas como sean necesarias, para comprobar rápidamente la exactitud de los datos reflejados en el suelo y construcción de la ficha técnica, sin que sea preciso efectuar sumas o restas parciales entre las cotas señaladas para obtener otras que intervengan como factores de comprobación. Se rotularán con números señalando los extremos de las cotas mediante trazos.
- Cuando en una planta se altere de modo esencial el uso o características de una o varias partes de ellas, se acotarán igualmente las dimensiones necesarias para obtener cada superficie parcial, repitiendo el dibujo de la planta correspondiente. Asimismo, si fuera necesario a juicio del Director Técnico de los trabajos, se dibujarán las secciones del edificio que se consideren convenientes para que quede perfectamente definido.
- Las mediciones corresponderán exactamente a las dimensiones acotadas.
- Las cotas se expresarán en metros con aproximaciones a centímetros.

El documento gráfico deberá ser digital, entregándose en fichero de intercambio, con el formato previsto en el Anexo 7 de este pliego, de acuerdo con los criterios de la Subdirección General de Estudios y Sistemas de Información.

### 3.2 FOTOGRAFÍA:

Se acompañará una fotografía descriptiva de cada bien inmueble acorde a las características técnicas detalladas en el "Formato de intercambio de cartografía catastral" aprobado por la Dirección General del Catastro (Anexo 7).

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. Cuando se trate de solares el punto de toma será el que permita su identificación y acuse sus características intrínsecas.





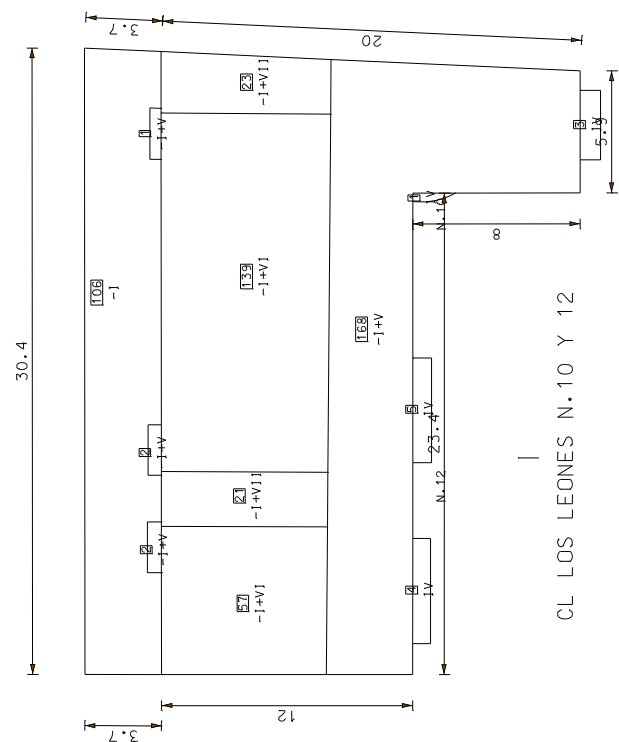
Cod. 460	GERENCIA VALENCIA-CAPITAL	Cod. 900	MUNICIPIO VALENCIA	Codigo 01183	CL	VIA PUBLICA LOS LEONES	No. 0010	PARCELA CATASTRAL 8219214 YJ2782A	HT 1,6
DR	01183	CL LOS LEONES Ø	12	01183	CL LOS LEONES Ø	FD	03986	AV DEL PUERTO 119	-



CROQUIS ACOTADO ESCALA 1: 300      FECHA: 26/09/97      SUPERFICIE PARCELA: 532 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Bajo rasante: 519 m<sup>2</sup>  
 Sobre rasante: 2401 m<sup>2</sup>  
 Total: 2920 m<sup>2</sup>



CL LOS LEONES N.10 Y 12

CL LOS LEONES 0010

FOTOGRAFIA



#### **PRESCRIPCIÓN 4. CÁLCULO DE SUPERFICIES**

Se procederá al cálculo de la superficie de cada solar, así como de las subparcelas en que proceda descomponerlo, si se va a proceder a su valoración por valor unitario de calle, o bien de las subparcelas de construcción teórica o susceptible de edificarse de cada uso permitido, si se va a proceder a su cálculo por repercusión.

Se calculará la superficie construida por planta, la de cada uno de los locales que componen cada planta, diferenciando, en su caso, la superficie individual de la común, estén en la misma o distinta planta, así como las terrazas descubiertas, porches y suelos utilizados en cada local.

#### **PRESCRIPCIÓN 5. FICHERO CATASTRAL FÍSICO**

La información obtenida se reflejará en los FX-CC digitales que, junto con las fichas utilizadas para toma de datos en campo, será entregado por la empresa adjudicataria de acuerdo con las directrices establecidas por el Director de los Trabajos.

El expediente catastral con los datos físicos, técnicos y jurídicos, se completará con las hojas de valoración correspondientes.

En los pliegos específicos podrán determinarse los expedientes pendientes de resolución, a los efectos de que por la empresa adjudicataria se proceda a la completa actualización del fichero.

#### **PRESCRIPCIÓN 6. FICHERO CATASTRAL MAGNÉTICO (alfanumérico)**

Los ficheros de intercambio de información con las Gerencias tendrán el formato indicado en el Anexo 6 Deberán tenerse en cuenta las indicaciones que en su caso se establezcan por la Subdirección General de Estudios y Sistemas de Información.

Las características fundamentales del fichero (registros de longitud, factores de bloqueo, densidad de grabación y código de grabación) deberán aparecer en las etiquetas externas así como el nombre del fichero, la fecha a la que corresponde esa información, Gerencia, municipios a los que corresponde, y nombre de la empresa que ha realizado el trabajo.

La información alfanumérica se entregará, cuando así lo estime conveniente el Director de los Trabajos, separada en distintos soportes.

#### **PRESCRIPCIÓN 7. CUMPLIMENTACION DE LOS DATOS NECESARIOS PARA LA VALORACION.**

Los datos físicos y jurídicos deberán completarse con la asignación de las correspondientes zonas de valor, coeficientes correctores de aplicación, con arreglo a la normativa vigente, asignación de forma de cálculo a aplicar a cada unidad catastral, etc., para obtener un fichero magnético que permita proceder a la correcta valoración automatizada.

#### **PRESCRIPCIÓN 8. DEPURACIÓN DE LOS FICHEROS**

La información en soporte magnético entregada a la Gerencia se validará en la misma para detectar los errores u omisiones que se hayan producido en el proceso, generándose unos listados de errores que serán depurados por el contratista mediante trabajos de campo o gabinete.

Para el control técnico del trabajo se efectuarán entregas parciales, en las fases que determine el Director Técnico, acompañadas de los croquis acotados de cada finca con todas las plantas y las fotografías necesarias para definir completamente la finca.

La entrega de la documentación anterior se hará por manzanas o polígonos completos, según lo establezca la Dirección Técnica y deberá acompañarse de la cartografía correspondiente, 1:1000 o 1:500 en su caso, en la que conste la información apropiada.

Serán objeto de recusación aquellos trabajos que tengan errores en la medición de dimensiones físicas de:

- Un 5 por 1000 (cinco por mil) en mediciones lineales.
- Un 10 por 1000 (diez por mil) en mediciones de superficie.

La falta de datos jurídicos sin justificar de los sujetos pasivos en lo referente a nombres y apellidos, N.I.F. o C.I.F. y domicilio fiscal será motivo de recusación.

Si en un lote se observan errores físicos o jurídicos en un 5 por 100 (5 por cien) de las unidades urbanas del mismo será motivo de recusación del lote completo para su comprobación total a cargo de la empresa.

#### **PRESCRIPCIÓN 9. MANTENIMIENTO DEL FICHERO: CONSERVACIÓN**

Desde el momento de la recepción y hasta la finalización del plazo de garantía, el contratista estará obligado a resolver y subsanar cuantos defectos pudieran advertirse en los trabajos, así como a atender e informar en los modelos que le facilite la Gerencia acerca de las reclamaciones o recursos interpuestos por los titulares, que afecten a los trabajos realizados.

Asimismo en este plazo, si no se ha estimado conveniente realizarlo antes, se elaborarán los listados de ocultaciones descubiertas, bien por falta de declaración del sujeto pasivo o por omisiones en los padrones de los años anteriores no prescritos para que por la Inspección se actúe según proceda.

#### **PRESCRIPCIÓN 10. APOYO TÉCNICO A LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS ECONÓMICOS DE VALORES MEDIOS DE MERCADO**

Los estudios, investigaciones o análisis de mercado se realizarán cuando sean acordados bien por el Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria, a propuesta de la Gerencia y previo informe de los servicios técnicos correspondientes, bien por las Juntas Técnicas Territoriales cuando lo estimen oportuno y así lo comuniquen a las Gerencias correspondientes, indicándoles el contenido y antecedentes específicos que deben reunir los Estudios de Mercado.

Los trabajos de apoyo a la elaboración de los Estudios de Mercado deberán contener, al menos, la siguiente documentación, para cada municipio o polígono:

- Fichas analíticas de muestras donde se refleje el conocimiento preciso de los precios del suelo.
- Fichas analíticas de muestras donde se refleje el conocimiento preciso de precios de construcciones terminadas y su descomposición en función de los elementos que intervienen en su formación, abarcando las construcciones más características de diferentes usos.
- En cada ficha se reflejarán los valores en venta de las muestras obtenidas, acompañando análisis de las relaciones existentes entre los precios de venta del producto terminado y el valor del suelo, en caso de existir construcción.
- Todas las muestras deberán estar perfectamente identificadas y georreferenciadas, con indicación expresa de fecha y fuente.
- Plano o mapa donde se refleje la localización de las muestras.

Todos los datos de las muestras se entregarán en soporte magnético para su tratamiento informático.

Estos trabajos estarán dirigidos por técnicos competentes que los avalarán con sus firmas, siendo recibidos por la Dirección Técnica con informe sobre su idoneidad.

## ANEXO 2

### **Prescripciones técnicas específicas aplicables a la contratación de los distintos trabajos de actualización del catastro sobre inmuebles urbanos y rústicos con construcciones.**

#### **Prescripción I:**

El objeto de los trabajos para los municipios sujetos a procedimientos de valoración colectiva es la actualización completa de las bases de datos catastrales gráfica y alfanumérica para todos los bienes inmuebles urbanos, logrando la absoluta identidad de los mismos.

La ejecución de dichos trabajos que constituyen el Catastro Urbano se realizará según las prescripciones detalladas en el Anexo 1, con las siguientes características especiales:

#### **• DOCUMENTACION A ENTREGAR A LA EMPRESA**

La Gerencia entregará a la empresa adjudicataria copia de la cartografía catastral urbana (convencional, base, informatizada o digital), información gráfica existente de las parcelas (FX-CC digital), 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 se entregará la cartografía catastral urbana convencional a escala 1:5000, y la cartografía catastral rústica existente.

Asimismo, se entregarán las ortofotos y las fichas de las construcciones agrarias procedentes de las renovaciones.

También se aportarán los expedientes catastrales pendientes que se refieran a alguna alteración de los bienes inmuebles.

#### **• CARTOGRAFÍA**

La realización de la cartografía 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, escala 1:1000, se deberá realizar:

El volcado e integración en la cartografía catastral urbana digital o informatizada, ya existente, de la información parcelaria y de la documentación aportada de los archivos catastrales, que será complementada con los trabajos de comprobación en campo para todas las parcelas, ***que deberá reflejarse en los manzanos a los que se hace mención en el apartado 4)***

El cruce gráfico-alfanumérico de todas las parcelas.

La unión de Urbana y Rústica de la que se obtendrá un mapa continuo, donde la línea límite entre el suelo urbano y el rústico sea absolutamente coincidente, practicando asimismo las alteraciones alfanuméricas que sean necesarias en las parcelas rústicas

La actualización de las construcciones en suelo rústico se integrará en las parcelas rústicas correspondientes con la entrega de la información de las anteriores en el formato FX-CC

El formato de entrega de la CARTOGRAFÍA CATASTRAL del suelo de naturaleza urbana será FX-CC para el intercambio de información gráfica asociada a las parcelas catastrales. En los casos de PVC y actualización de sectores importantes de cartografía, se estudiará la entrega de FICC, de acuerdo con el criterio del Director de los Trabajos.



## • REFERENCIA CATASTRAL

Se tendrá en cuenta lo previsto en la Prescripción 2 del Anexo 1 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.

## • 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 complementará para cada parcela, en su caso, con los oportunos trabajos de campo.

Para el seguimiento de dichos trabajos será aconsejable la representación de cada manzana, preferentemente **a escala 1:200 y no superior a 1:500**, basada en la cartografía aportada. Sobre ella se recogerán todas las incidencias resultantes de los trabajos de gabinete y de campo que servirán para la realización de los croquis de cada finca. **En el caso de propiedad única, salvo cuando la complejidad de la edificación no lo permita, para lo cual se estará a las fichas de campo, deberán reflejarse los distintos volúmenes de la edificación con especificación de los distintos usos que comprendan según planta**. Esta representación por manzana garantizará el perfecto acoplamiento de las finca entre sí y su integración con la cartografía.

El recorrido de campo correspondiente a cada croquis de manzana, deberá garantizar la actualización completa de los datos catastrales, llevando a cabo, en su caso, las siguientes comprobaciones:

Localización e incorporación de las construcciones u otras alteraciones físicas no reflejadas en el Catastro, comprobación de las medidas y alineación de la línea de manzana; de los linderos y configuración de las parcelas; de los usos, tipologías, fechas de construcción, reformas, estados de conservación de las construcciones; de los domicilios tributarios, etc.

De cada inmueble se realizará su fotografía digital y el documento gráfico FX-CC

Con toda la información recogida se procederá a la digitalización de las parcelas y manzanas **en base a los manzanos comprobados en campo**, para su integración en la cartografía.

En el caso de fincas en copropiedad se digitalizarán, además de la planta general, todas las plantas significativas deslindando locales privativos, con identificación de usos y elementos comunes. También se digitalizarán todas las plantas significativas en aquellas de propiedad única que por su especial complejidad, distribución de los usos o susceptibilidad de ulterior división lo hagan aconsejable. **En el caso de propiedad única, que por su sencillez, no se digitalicen las plantas significativas, el documento FXCC deberá reflejar gráficamente los distintos usos del inmueble y la superficie correspondiente**.

## • 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 7.
- En su caso, cartografía catastral en formato FICC.

La escala de representación será preferentemente 1:200. Si las dimensiones de la parcela catastral lo requieren, se podrá entregar la planta general a escala 1:500, y el detalle de las edificaciones a escala 1:200.



- 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. También 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 Director de los Trabajos.

- El fichero catastral magnético de intercambio de datos catastrales según Anexo 6 contendrá los resultados de los trabajos de campo completos 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 sobre las fichas de datos catastrales.

Se prestará especial atención a la grabación de los datos de tipología constructiva, fecha de construcción, fecha y tipo de reforma, datos que 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 el resto de las fincas de un solo propietario, se independizarán las unidades constructivas que se diferencien por circunstancias tales como uso, tipología, fecha de construcción o estado de conservación.

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 escalera planta puerta.***

**Prescripción A:**

Cuando se considere necesaria la contratación de trabajos de apoyo a la elaboración de los Estudios de mercado inmobiliario, deberán contener al menos, la siguiente documentación, para cada municipio o polígono:

- Memoria donde se refleje el comportamiento e intereses de los principales agentes económicos que intervienen y análisis de las cuestiones financieras conexas, incluyendo estudio de la demanda, estudio de la oferta, características del producto inmobiliario y posible desarrollo o expansión del mercado inmobiliario.
- Realización de fichas analíticas de muestras donde se refleje el conocimiento preciso de los precios del suelo.
- Realización de fichas analíticas de muestras donde se refleje el conocimiento preciso de precios de construcciones terminadas y su descomposición en función de los elementos que intervienen en su formación, abarcando las construcciones más características de diferentes usos.
- Realización de fichas analíticas de muestras donde se reflejen los valores en venta de las muestras obtenidas, acompañando análisis de las relaciones existentes entre los precios de venta del producto terminado y el valor del suelo.
- Plano o mapa donde se refleje la localización de las muestras.
- Todos los datos de las muestras se entregarán en soporte magnético para su tratamiento informático.

Estos trabajos estarán dirigidos por titulados competentes que los avalarán con sus firmas, siendo recibidos por la Dirección Técnica con informe sobre su idoneidad.

**Prescripción B:**

Elaboración y grabación de los datos consistentes en los expedientes de declaración, con actualización de datos jurídicos, incluyendo, modificación o actualización cartográfica, y confección del documento FX-CC digital.

**Prescripción C:**



Realización de expedientes de nuevas fincas que se incorporen al Catastro Urbano por modificaciones del planeamiento, con investigación en campo de todos los datos necesarios, incluyendo modificación o actualización cartográfica y confección del documento FX-CC digital.

Tendrán diferente consideración los trabajos relativos al tratamiento de bienes inmuebles que, por modificación del planeamiento, pasan de ser suelo rústico a ser suelo urbano sin desarrollar y que no

requieren, por lo tanto, ninguna investigación de campo (simplemente requieren el cambio de codificación de los datos de Rústica a Urbana, según proceda)

#### **Prescripción D:**

Preparación de los datos y grabación de los mismos para su tratamiento informático, según la Prescripción 6 del Anexo 1, de todas las fincas existentes y/o de las que se incorporen por modificación del planeamiento, de conformidad con el REAL DECRETO 1020/1993, de 25 de Junio.

#### **Prescripción E:**

Realización de expedientes cuya omisión haya sido detectada de oficio por los Servicios Técnicos de la Gerencia Territorial, con investigación en campo de todos los datos necesarios para proceder a su incorporación al Catastro Urbano, incluyendo grabación, modificación o actualización cartográfica y confección del documento FX-CC digital.

#### **SUPUESTOS DE CONTRATACIÓN**

Los supuestos de contratación se diferenciarán en función de:

- Los Procedimientos de Valoración Colectiva.
- La existencia o no de Base de Datos Catastral cargada en el sistema informático.
- El grado de actualización de la Base de Datos Catastral y/o del Fichero Catastral físico.
- La contratación esté motivada o no por una modificación o desarrollo sustancial del planeamiento urbanístico del Municipio.

Descripción de los diferentes casos:

#### **Caso 1.0: -Trabajos de actualización del catastro urbano relacionados con los Procedimientos de Valoración Colectiva.**

- Características del Contrato: Actualización de Base de Datos Catastral
- Prescripciones Técnicas aplicables: I, A, B, C, D y E.

#### **Caso 1.1: -Existe Base de Datos Catastral actualizada y se han producido modificaciones o desarrollos sustanciales del planeamiento urbanístico.**

- Características del Contrato: Apoyo técnico a la realización de los estudios de mercado. Recogida de información referente a nuevas fincas a incorporar al Catastro Urbano, por modificaciones del Planeamiento. Modificación de la Base de Datos Catastral, para su adaptación al planeamiento vigente y/o a la normativa actual
- Prescripciones Técnicas aplicables: A, C y D.

#### **Caso 2.1: -Existe Base de Datos Catastral no actualizada y se han producido modificaciones o desarrollos sustanciales del planeamiento urbanístico.**

- Características del Contrato: Apoyo técnico a la realización de los estudios de mercado. Recogida de información referente a nuevas fincas a incorporar al Catastro Urbano, por modificaciones del planeamiento. Tramitación de expedientes de declaraciones presentadas por los contribuyentes y detectados de oficio por los Servicios Técnicos de la Gerencia. Modificación de la Base de Datos Catastral, para su adaptación al planeamiento vigente y/o a la normativa actual.
- Prescripciones Técnicas aplicables: A, B, C, D y E.

#### **Caso 2.2: -Existe Base de Datos Catastral no actualizada y no se han producido modificaciones o desarrollos sustanciales del planeamiento urbanístico.**

- Características del Contrato: Apoyo técnico a la realización de los estudios de mercado. Tramitación de expedientes de declaraciones presentadas por los contribuyentes y detectados de oficio por los Servicios Técnicos de la Gerencia. Modificación de la Base de Datos Catastral, para su adaptación a la normativa actual.
- Prescripciones Técnicas aplicables: A, B, D y E.

#### **Caso 3.1: -No existe Base de Datos Catastral, existiendo un fichero físico de calidad aceptable y actualizado. Se han producido modificaciones o desarrollos sustanciales del planeamiento urbanístico.**





- Características del Contrato: Apoyo técnico a la realización de los estudios de mercado. Recogida de información referente a nuevas fincas a incorporar al Catastro Urbano, por modificaciones del planeamiento. Grabación en Base de Datos, previa adaptación en su caso al planeamiento vigente y/o a la normativa actual, del fichero físico existente, procediendo en su caso a completarlo.
  - Prescripciones Técnicas aplicables: A, C y D.
- Caso 3.2:** -**No existe Base de Datos Catastral, existiendo un fichero físico de calidad aceptable y actualizado. No se han producido modificaciones o desarrollos sustanciales del planeamiento urbanístico.**
- Características del Contrato: Apoyo técnico a la realización de los estudios de mercado. Grabación en Base de Datos, previa adaptación en su caso a la normativa actual, del fichero físico existente, procediendo en su caso a completarlo
  - Prescripciones Técnicas aplicables: A y D.
- Caso 4.1:** -**No existe Base de Datos Catastral, existiendo un fichero físico de calidad aceptable, no actualizado. Se han producido modificaciones o desarrollos sustanciales del planeamiento urbanístico.**
- Características del Contrato: Apoyo técnico a la realización de los estudios de mercado. Recogida de información referente a nuevas fincas a incorporar al Catastro Urbano, por modificaciones del planeamiento. Tramitación de expedientes de declaraciones presentadas por los contribuyentes y detectados de oficio por los Servicios Técnicos de la Gerencia. Grabación en Base de Datos, previa adaptación en su caso al planeamiento vigente y/o a la normativa actual, del fichero físico existente, procediendo en su caso a completarlo.
  - Prescripciones Técnicas aplicables: A, B, C, D y E.
- Caso 4.2:** -**No existe Base de Datos Catastral, existiendo un fichero físico de calidad aceptable, no actualizado. No se han producido modificaciones o desarrollos sustanciales del planeamiento urbanístico.**
- Características del Contrato: Apoyo técnico a la realización de los estudios de mercado. Tramitación de expedientes de declaraciones presentadas por los contribuyentes y detectados de oficio por los Servicios Técnicos de la Gerencia. Grabación en Base de Datos, previa adaptación en su caso a la normativa actual, del fichero físico existente, procediendo en su caso a completarlo.
  - Prescripciones Técnicas aplicables: A, B, D y E.

Para cada uno de estos casos y en función de los trabajos a contratar, necesarios para el mantenimiento integral de la Base de Datos Catastral, se tendrán en cuenta la/s prescripción/es que se consideren oportunas. En todo caso serán aplicables las prescripciones generales contenidas en el Anexo 1.

## **ANEXO 3**

### **FORMATO DE INTERCAMBIO DE DATOS DE CATASTRO**

El formato de intercambio de datos a utilizar será el **FIN 2006**, aprobado mediante la Resolución de 31 de julio de 2006, de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueba la forma de remisión y la estructura, contenido, especificaciones técnicas y formato informático de los ficheros de intercambio de información catastral alfanumérica y gráfica FIN, VARPAD, FICC Y FXCC.1. (B.O.E. de 11 de septiembre de 2006), disponible en la página web de la Dirección General del Catastro.

## **ANEXO 4**

### **FORMATO DE INTERCAMBIO DE CARTOGRAFÍA CATASTRAL**

Los formatos de intercambio de cartografía catastral a utilizar serán el **FX-CC y/o FICC** aprobados mediante la Resolución de 31 de julio de 2006, de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueba la forma de remisión y la estructura, contenido, especificaciones técnicas y formato informático de los ficheros de intercambio de información catastral alfanumérica y gráfica FIN, VARPAD, FICC Y FXCC.1. (B.O.E. de 11 de septiembre de 2006), disponible en la página web de la Dirección General del Catastro.

En León a 6 de octubre de 2010  
EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

Fdo: PEDRO GARCIA FIERRO