

XI SEMINARIO CATASTRO INMOBILIARIO

SANTA CRUZ DE LA SIERRA.
BOLIVIA
7 -11 de julio 2.008



Procedimientos masivos para la actualización de la información catastral

EL
CATASTRO
EN ESPAÑA

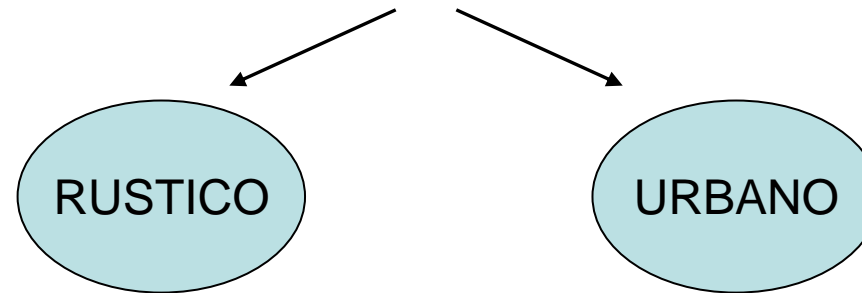


Ponente: Alfredo Arjona García



FORMACION DEL CATASTRO

AMBITO TERRITORIAL → El Termino Municipal
Por cada T.M. dos Catastros



- * Independientes
- * Realizados en distintas fechas
- * Con distintas normas
- * Con distinta cartografía
- * A diferente escala



FORMACION DEL CATASTRO

RUSTICA

- **1905 / 1960** ← → Amarillamientos → Catastro Parcelario
- **1960 / 1970** ← → C. Fotográfico Parcelario
Mantenimiento muy deficiente
- **1987 / 1990** ← → Se informatiza documentación literal → **SIGECA**
Mantenimiento cartográfico muy deficiente
- **1990 / 2006** ← → Renovación sobre Ortos y Digitalización cart.
- **2000** → **SIGCA2** → mantenimiento de cartografía digital



FORMACION DEL CATASTRO

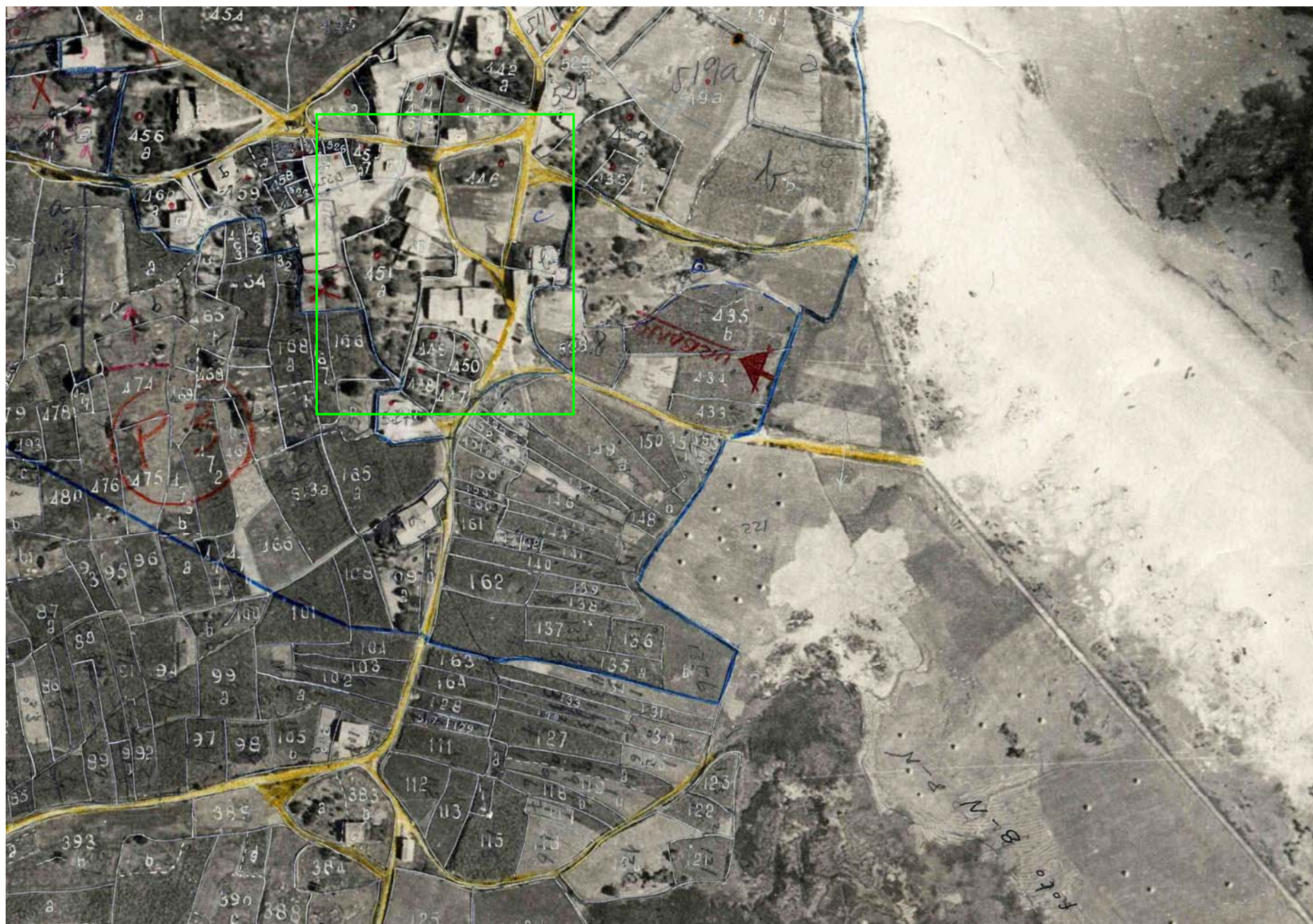
URBANA

- 1905 / 1969 ← → Declaraciones → fichas catastrales (literal + croquis)
- 1969 / 1977 ← → Implantación → se apoyan en plano parcelarios
 - Suelo urbano E:!/1000
 - Suelo rústico E < 1/5000
 - Fichas catastrales (características + croquis + fotografías fachada)

Mantenimiento muy deficiente

- 1984 / 1994 ← → 1ª Revisión Catastral → nueva cartografía, restitución fotogramétrica
- 1994 → Se empieza a digitalizar la cartografía (análisis calidad métrica Ok)
- 1994 → Comienzan 2ª Revisión, incluye cartografía digital
- 1996 → Elaboración cartografía digital base + volcado de parcelario

Fuertes discrepancias entre información
literal y grafica

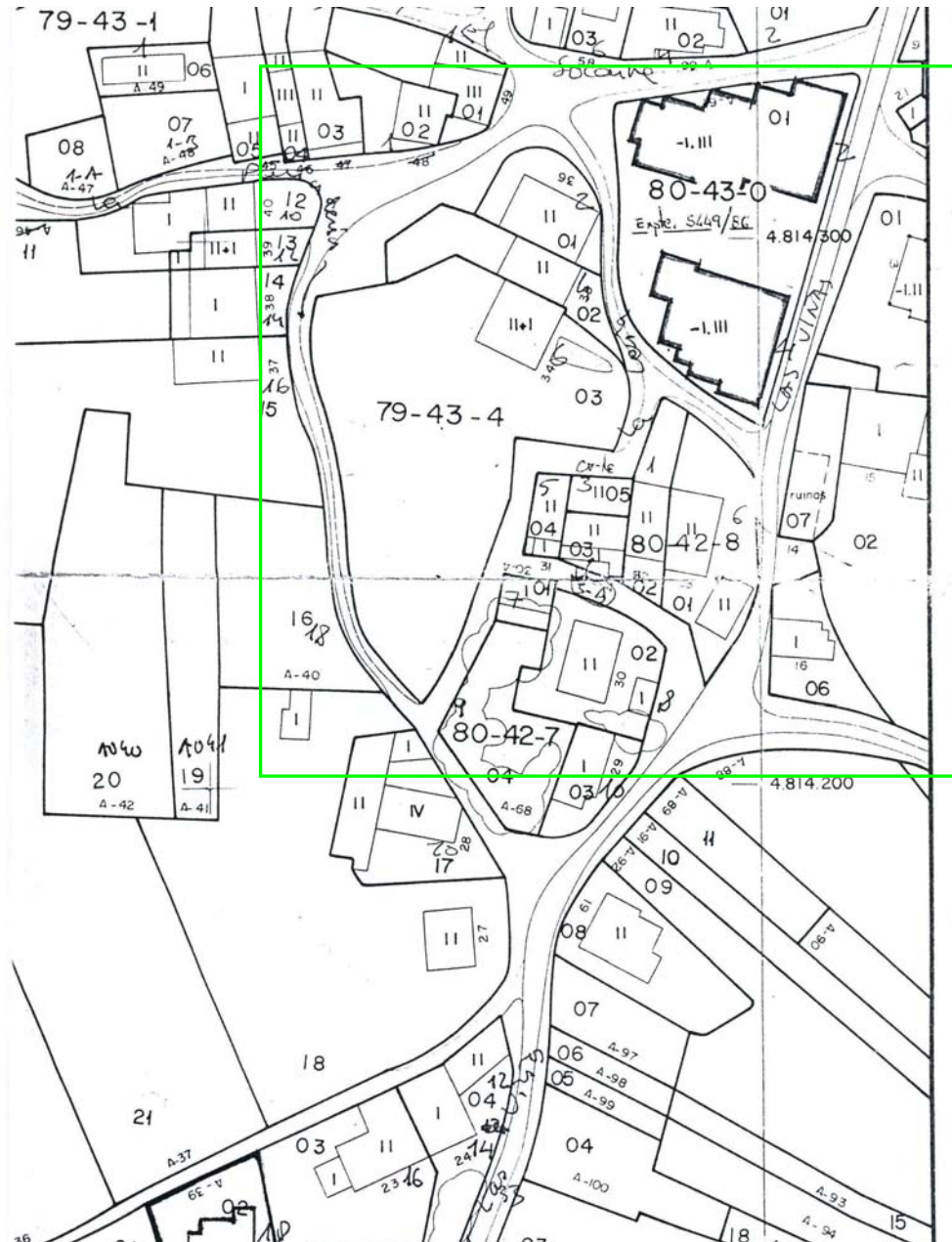


CATASTRO DE RÚSTICA 1970



IMPLANTACIÓN CATASTRAL DE URBANA 1974

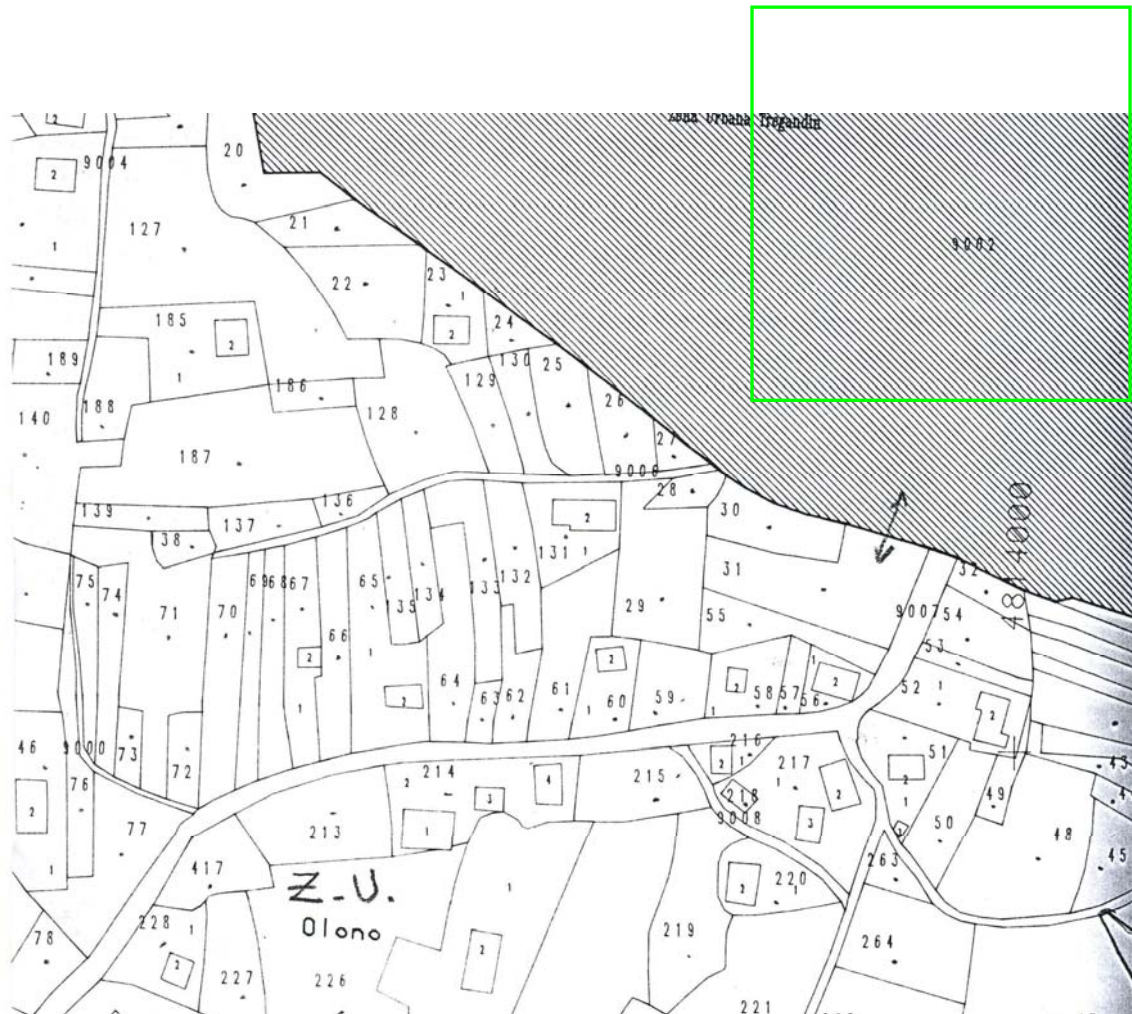
1ª REVISIÓN CATASTRAL DE URBANA 1985

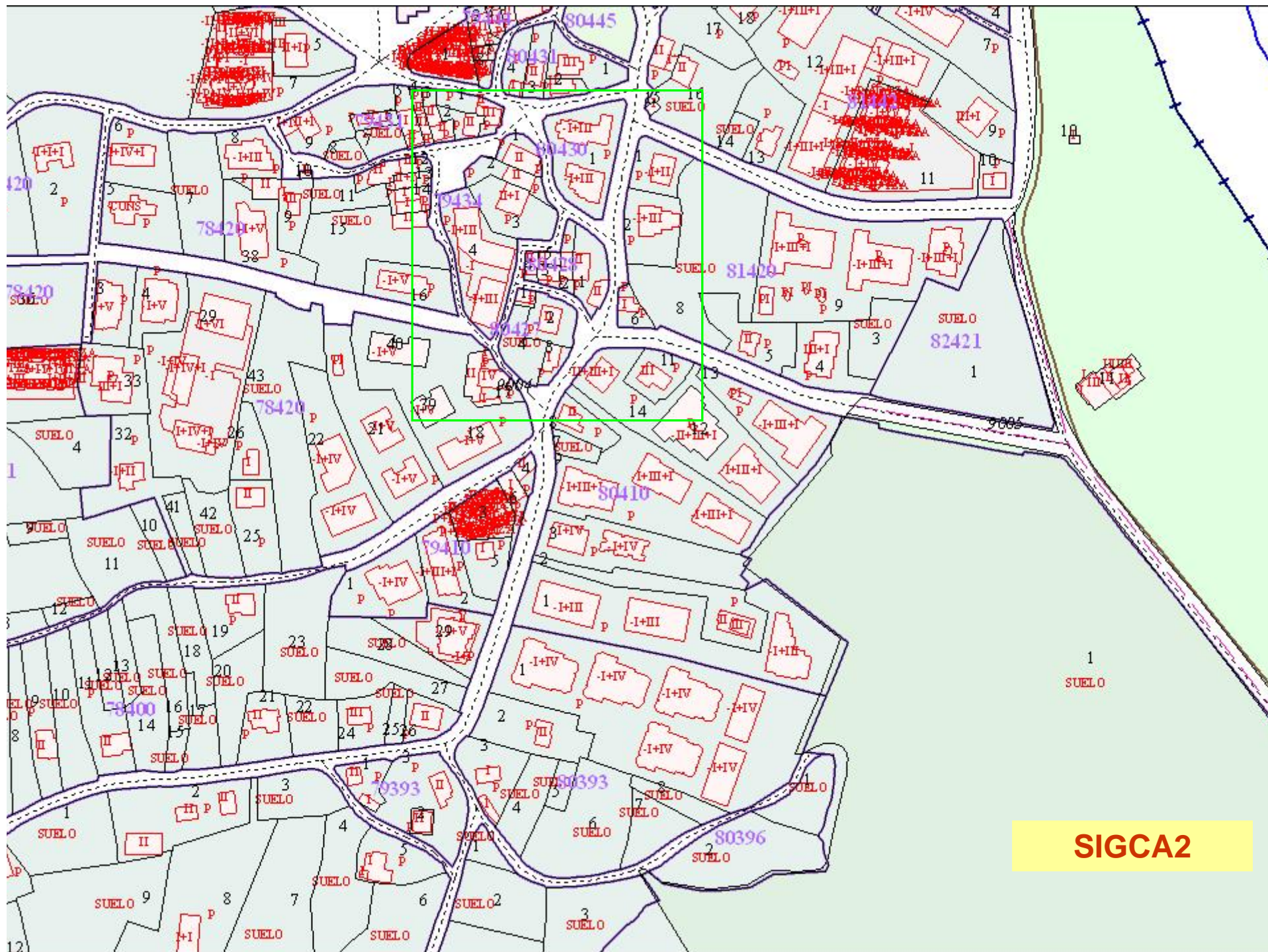




RENOVACIÓN DEL CATASTRO DE RÚSTICA 1991 - ORTOFOTO

RENOVACIÓN DEL CATASTRO DE RÚSTICA 1991 - PLANO

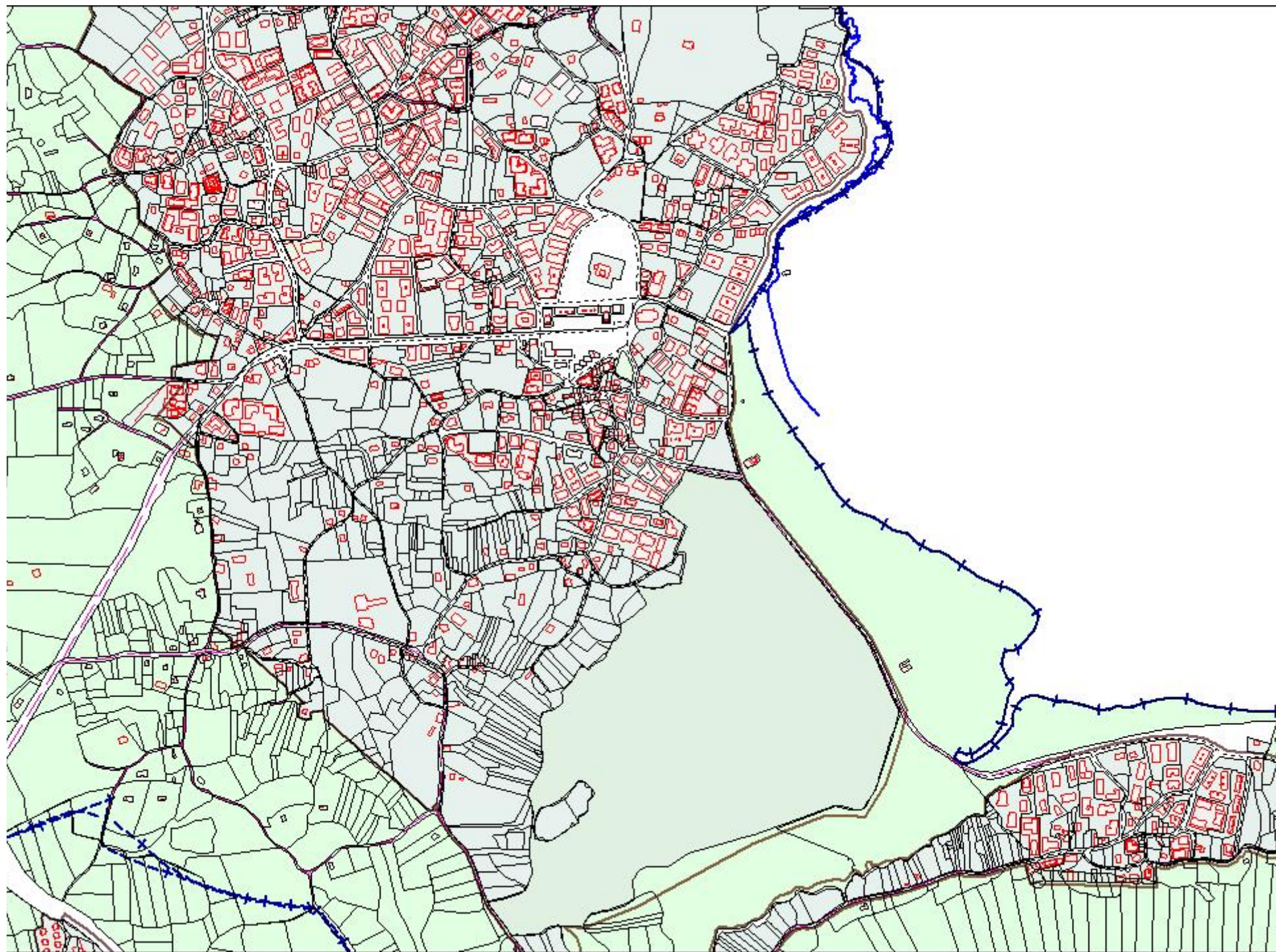




SIGCA2



Orto 2004





PROCEDIMIENTOS MASIVOS

- **PROCEDIMIENTO DE VALORACION COLECTIVA** asigna nuevos valores catastrales a todos los bienes inmuebles de un municipio o parte de él, cuando se ha puesto de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes
- **RENOVACION DEL CATASTRO RUSTICO** rectificación general, a partir de bases gráficas actualizadas, de las características catastrales de todos los bienes inmuebles rústicos de un municipio.
- **“ACTUALIZACIONES”** igual que las renovaciones, pero circunscrita a solo una parte del termino municipal afectada por grandes actuaciones.
- **CRUCES Y DEPURACION BB.DD.** (Grafica y Alfanumérica)
- **DEPURACION Y CONSOLIDACIÓN DE TITULARES** (AEAT, Aytos)
- **INTERCAMBIO DE INFORMACION** (Notarios, Registradores, Aytos)



RENOVACIONES RUSTICAS

- Régimen transitorio
- INICIO → de oficio, mediante anuncio publicado en el BOP
- DURACION → 18 meses prorrogable otros 18 → caducidad
- OBJETO → reflejar en una nueva cartografía (ort. E:1/2000 o 1/5000) y digitalizada las características catastrales del catastro anterior actualizadas.
- EXPOSICION PUBLICA → de las características renovadas, previo anuncio en el BOP, durante un plazo mínimo de 15 días. Se pueden presentar alegaciones hasta 15 días después de la conclusión.
- APROBACION → por el Gerente Territorial
- NOTIFICACION → mediante publicación en el Ayto. y en el BOP durante 15 días.
- Los interesados pueden obtener gratuitamente copia de las características de sus inmuebles y recurrir en el plazo de un mes
- EFECTIVIDAD → al año siguiente de su aprobación
- Estos trabajos suelen ser objeto de CONTRATACION.



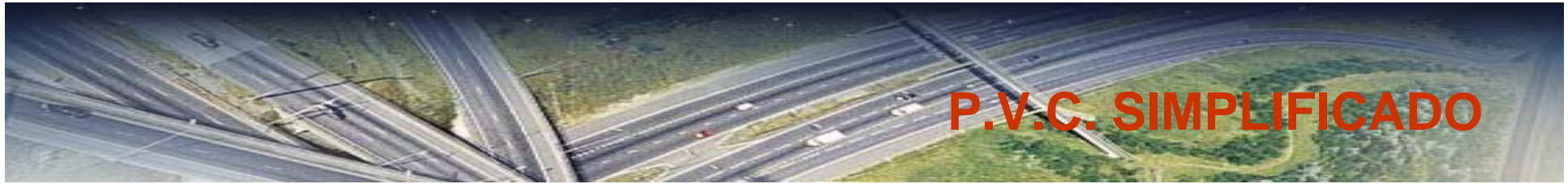
PROCEDIMIENTOS DE VALORACION COLECTIVA

- OBJETO → obtener valores actualizados de todos los bienes inmuebles, de una misma clase (URB / RUS/ BICE), respecto a una pluralidad de bienes inmuebles.
- INICIO → de oficio o a instancia de Ayto., mediante la aprobación de la correspondiente Ponencia de Valores.
- TIPOS
 - de carácter GENERAL → afecta a todos los bienes inmuebles de una misma clase dentro de un municipio
 - de carácter PARCIAL → solo afecta a una zona del municipio; debe garantizarse la coordinación de los nuevos valores con los del resto de los inmuebles del municipio
 - de carácter SIMPLIFICADO → similar al parcial, cuando los bienes afectados lo han sido por modificación del planeamiento en determinados casos.



P.V.C. GENERAL

- Solo puede iniciarse transcurridos 5 años desde el anterior
- Debe realizarse en todo caso transcurridos 10 años
- FASES
 - Delimitación del Suelo afectado
 - Ponencia de Valores (< 1 de julio)
 - Actualización BB.DD./ Valoraciones provisionales/Cruces
 - Valoración final
 - Notificación individual, con acuse de recibo y dos intentos
 - Notificación mediante publicación en BOP y Ayto (desconocidos, rehusados, ausentes...) → plazo de 10 días para comparecer
- EFECTOS → 1 de enero de año siguiente a la notificación
- RECURSOS → de reposición o ec-administrativos en el plazo de 1 mes; la reclamación no suspende la ejecutoriedad



INICIO → mediante acuerdo que se publicará en el BOP.

→ no requiere la elaboración de nueva Ponencia de Valores

DURACION → 6 meses (caducidad)

SUPUESTOS: modificaciones del planeamiento que

→ varíe el aprovechamiento urbanístico de los bienes inmuebles manteniendo los usos anteriormente fijados

→ varíe el uso de los bienes inmuebles

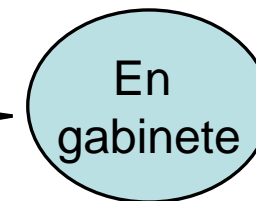
→ determina cambios de naturaleza del suelo incluyéndolos en ámbitos delimitados sin planeamiento de desarrollo aprobado.

NOTIFICACIÓN: individual con acuse de recibo

EFFECTIVIDAD : el 1 de enero del año siguiente a la modificación del planeamiento.

ACTUALIZACIÓN ZONAS CONCENTRADAS

- Las Concentraciones Parcelarias suelen afectar a parte de un Municipio y tener por objeto mejorar las explotaciones agrarias, reduciendo el nº de fincas y mejorando los caminos.
- Competencia de las Consejerías de Agricultura
- Procesos largos y conflictivos
- Dificultades en la recepción de la información (tarde/insuficiente)
- FASES para la actualización catastral
 - 1º.- Delimitación zona afectada
 - 2º.- Bajas / Altas de fincas de reemplazo
 - 3º.- Depuración titulares
 - 4º.- Clasificación cultivos, ajustes, incidencias, atención afectados..
 - 5º.- Exposición pública / resolución de alegaciones
 - 6º.- Notificaciones individuales



ANTES DE REFLEJAR LA CONCENTRACION PARCELARIA



CON LA CONCENTRACION PARCELARIA INCORPORADA





ACTUALIZACION ZONAS EXPROPIADAS

- Construcción de grandes infraestructuras (autopistas, ferrocarriles, obras hidraulicas...)
- Competencia: Ministerio y Consejerías de “Obras Públicas”

- DIFICULTAD
 - que la administración expropiante remita la información
 - que la que remita sea la definitiva (frecuente los “modificados”)
 - peticiones aisladas de titulares expropiados

- FACILIDAD
 - solo hay un nuevo titular.
 - en los trabajos de expropiación se utiliza como información de partida la catastral

- FASES →
 - Delimitación / Bajas / Alta /Notificaciones

ANTES DE LA AUTOVÍA



CON LA EXPROPIACION DE LA AUTOVÍA INCORPORADA





CRUCE Y DEPURACIÓN BB.DD

- Durante años la información grafica y la literal no han guardado la debida correspondencia ↔ Discrepancias frecuentes (superficies, ref. catastrales no coincidente o inexistente....)

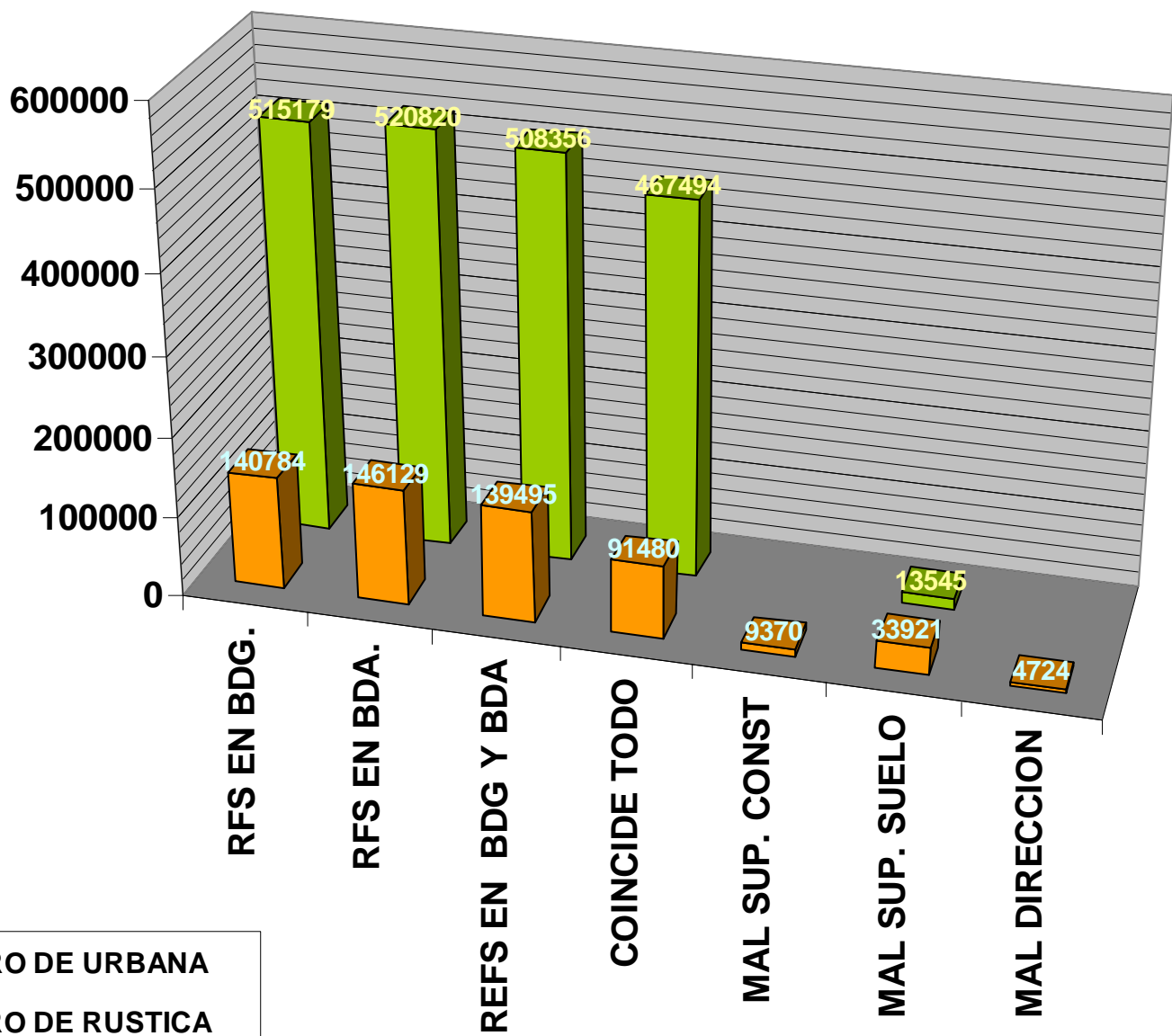
NORMAS BASICAS

- Todos los bienes deben tener su representación grafica, y su correspondiente ref. catastral,
- La información de superficie que se debe reflejar en la información catastral es la cartografica

Plan de Cruces y Depuración BB.DD

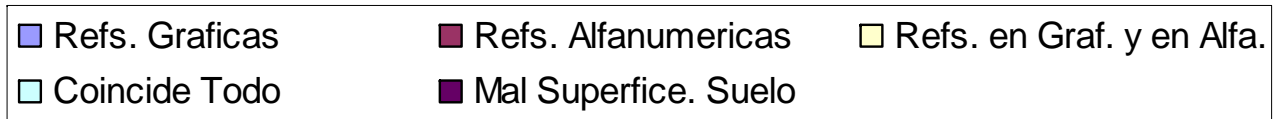
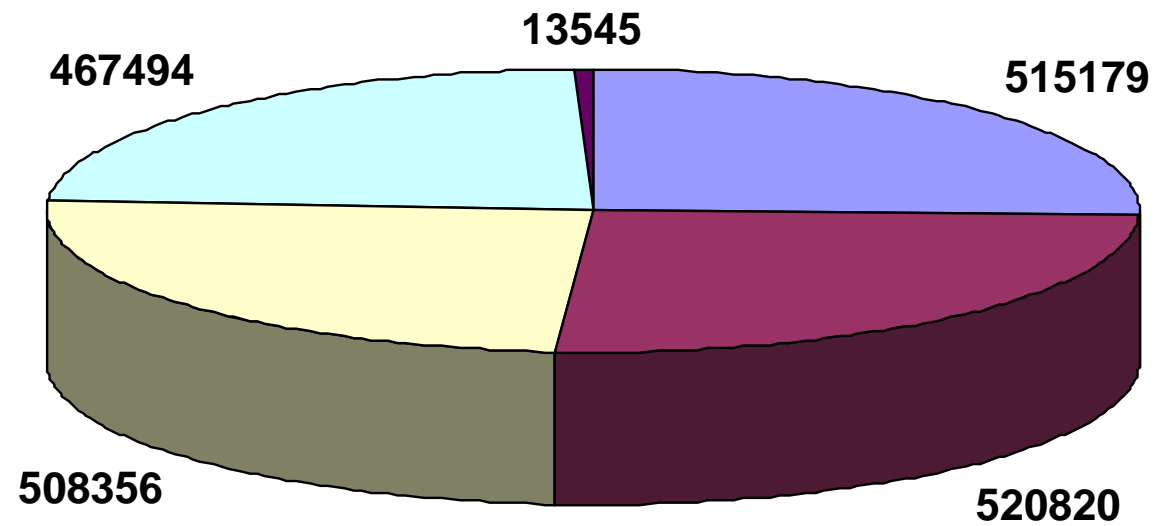
- Iniciado en 2002, con el objetivo de minimizar las discrepancias
 - 1ª Fase : Masiva, mediante procesos automáticos
 - 2ª Fase : Individual, analizando caso por caso (g.d. /contratos/becas..)

CATASTRO CANTABRIA

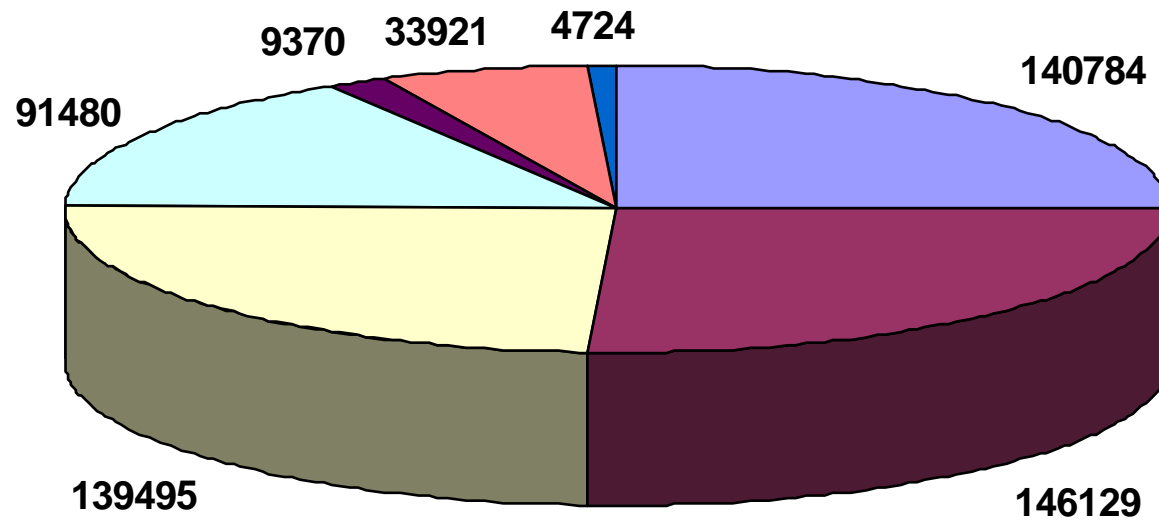


- CATASTRO DE URBANA
- CATASTRO DE RUSTICA

CRUCE CATASTRO RUSTICA



CRUCE CATASTRO URBANO



- | | | |
|----------------|--------------------------|-----------------------|
| Refs. Gráficas | Refs. Alfanuméricas | Refs. En Graf. Y Alfa |
| Coincide Todo | Mal Superficie. Constru. | Mal Superficie. Suelo |
| Mal Dirección | | |

DEPURACION Y CONSOLIDACIÓN TITULARES

- **OBJETIVO:** lograr el mayor numero posible de titulares catastrales perfectamente identificados (nombre y apellidos, NIF, domicilio fiscal), ligándolos a la información de la AEAT ➡ **CONSOLIDACION**
- **ORIGEN:** colaboración con la AEAT en la lucha contra el fraude fiscal y las campañas del IRPF (desde 2003)
- **PROCEDIMIENTO:** desde servicios centrales se cruzan mensualmente las BB.DD. de la DGC y de la AEAT, generandose tres ficheros:
 - 1.- Consolidados → automaticamente operan en nuestras BBDD, unificando nombres, apellidos, NIF y domicilio
 - 2.- Parcialmente Consolidados, con candidatos → requiere una actuación personal de selección, en su caso
 - 3.- No consolidados → el resto

Los titulares marcados como “Consolidados” no se podrán, en principio, modificar

Urbana

Rustica

Año 2007

377.436 titulares / 82% consolidado

117.681 titulares / 53% conso.



TRATAMIENTO INFORMACION N/R

- Información que remiten
- Procesamiento de la información
 - Cambios de titularidad automáticos
 - Cambios de titularidad pendientes
 - Incumplimiento obligación aportar RC
 - Valores declarados → observatorio de mercado
 - Otra información