

# OFICINA TÉCNICA CATASTRAL MUNICIPAL

José Francisco Montaner Gil

Oficinas Técnicas Catastrales Municipales. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.  
cartografia@elpuertodesantamaria.es

## 1. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS

### 1.1. Gestión catastral

La gestión Catastral, entendiéndose como tal la incorporación de los datos jurídicos, físico y económicos de las diferentes fincas al Catastro (alfanumérico-cartográfico), dicha incorporación conllevará la asignación de un valor catastral (valor de suelo + valor de la construcción) y tendrá tantas modificaciones como cambios físicos tenga la finca.

Los procedimientos que gestionan la incorporación o modificación de los datos al Catastro inmobiliario son:

- Declaraciones
- Comunicaciones
- Subsanción de discrepancias
- Inspección Catastral
- Recursos
- Solicitudes

#### Declaración

Los documentos por los que se manifiesta o reconoce ante el Catastro Inmobiliario que se han producido las circunstancias para un alta, baja ó modificación. Los titulares de derecho están sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones pertinentes para la incorporación al Catastro Inmobiliario, así como, colaborar suministrándole cuanta información resulte precisa para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órgano competentes.

El plazo de presentación de las declaraciones será de dos meses contado desde el día siguiente al del hecho, acto o negocio objeto de declaración y el plazo máximo para resolver los procedimientos de incorporación y para la notificación o publicación de su resolución será de seis meses.

#### Modelos de Declaración

La orden EHA/3482/2006, de 19 de Octubre, por las que se aprueban los modelos de declaración de alteración catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para su tramitación.

- 901N: Por alteración de la titularidad y por variación de la cuota de participación en bienes inmuebles
- 902N: Por nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación
- 903N: Por agregación, agrupación, segregación o división

– 904N: Por cambio de uso y demolición o derribo

## **Comunicación**

a) Comunicación de Notarios y Registradores de la Propiedad:

La información que los notarios y registradores de la propiedad deben remitir conforme a lo dispuesto en el artículo 14.a) del texto refundido de la ley del catastro a documentos por ellos autorizados o inscritos cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación de la propiedad y se formalice en escritura pública o su inscripción en el Registro de la propiedad en el plazo de dos meses desde el hecho.

b) Comunicación de Ayuntamientos:

El procedimiento previsto en el 14.b) del texto refundido de la ley del catastro inmobiliario podrá tener por objeto los siguientes hechos, actos o negocios:

La realización de nuevas construcciones, la ampliación, rehabilitación o reforma de las construcciones existentes, ya sea parcial o total, en definitiva, los actos susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral.

La información de los actos de planeamientos y de gestión urbanísticos que se determinen reglamentariamente, expropiación forzosa, deslinde administrativo, etc.

El plazo será de tres meses desde el hecho.

## **Subsanación de Discrepancias**

El procedimiento previsto en el art. 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, se iniciará cuando la Administración tenga constancia de la falta de concordancia entre la descripción catastral y la realidad inmobiliaria y su origen no se deba al incumplimiento de la obligación de declarar o comunicar. La iniciación del procedimiento se comunicará a los interesados, conforme a lo dispuesto en el art. 12.6, concediéndoles un plazo de 15 días para que formulen las alegaciones que estimen convenientemente.

La resolución que se dicte tendrá efectividad desde el día siguiente a la fecha en que se acuerde y se notificará a los interesados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de diciembre, General Tributaria. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses desde la notificación del acuerdo de iniciación a los interesados. El vencimiento del plazo máximo de resolución determinará la caducidad del expediente el archivo de todas las actuaciones.

Su finalidad esencial consiste en ofrecer un mecanismo alternativo para la corrección de los errores de derecho existentes en el Catastro (determinados errores en la superficie, antigüedad, estado de conservación, coeficientes correctores, tipología constructiva, categoría, etc.) que evite la necesidad de acudir a la vía de revisión del art. 218 y 219 de la Ley 58/2003, de diciembre, General Tributaria. La rectificación de los errores materiales o de hecho que se produzcan en los datos catastrales seguirá realizándose, en todo caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 220 de la propia Ley General Tributaria.

En definitiva se trata de un procedimiento de oficio

## **Inspección Catastral**

La comprobación e investigación de los hechos, actos, negocios y demás circunstancias relativas a los bienes inmuebles susceptibles de originar una incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario.

Las actuaciones de comprobación e investigación tendrán por objeto verificar el adecuado cumplimiento de las obligaciones y deberes establecidos en la normativa catastral, para lo cual Inspección comprobará la integridad, exactitud y veracidad de las declaraciones y comunicaciones reguladas en esta ley e investigará la posible existencia de hechos, actos o negocios que no hayan sido declarados o comunicados o que lo hayan sido parcialmente.

## **Recurso de Reposición**

La revisión de actos derivados de procedimientos tributarios, a instancia de parte por los titulares catastrales y, en su caso, los titulares de un derecho o interés legítimo afectado por el acto que se recurre.

El plazo para la interposición de este recurso será de un mes contado a partir del día siguiente al de la notificación del acto recurrible siendo el lugar de la presentación en la Gerencia o Subgerencia Territorial del Catastro o las delegaciones de hacienda y en los demás órganos y oficinas que se relacionan en el art. 38/4 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común

El interesado debe de presentar los documentos que sirvan de base a la pretensión que se ejercita.

Las fases de procedimientos son:

- Registro del expediente
- Requerimiento de subsanación o mejora de la solicitud
- Audiencia a interesados, en su caso
- Petición de informe , es su caso
- Resolución , estimatoria total o parcial , desestimatoria o declaración de inadmisibilidad
- Notificación de la resolución

## **Solicitudes**

Las solicitudes a que se refiere el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en las que se hará constar la ref. catastral del bien inmueble, podrán formalizarse en cualquier momento y se presentarán en los lugares indicados en el artículo 28.1 del Real Decreto 417/2006.

La solicitud de baja se acompañara del documento acreditativo de la extinción o modificación del derecho, en el conste el adquirente del mismo, si bien cuando la causa de la solicitud fuese renuncia al derecho, y sin perjuicio de lo establecido en el código civil respecto del fraude de acreedores, se estará a lo dispuesto en el artículo 17 de ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas

**Para una óptima gestión catastral nos basaremos en estos tres pilares:**

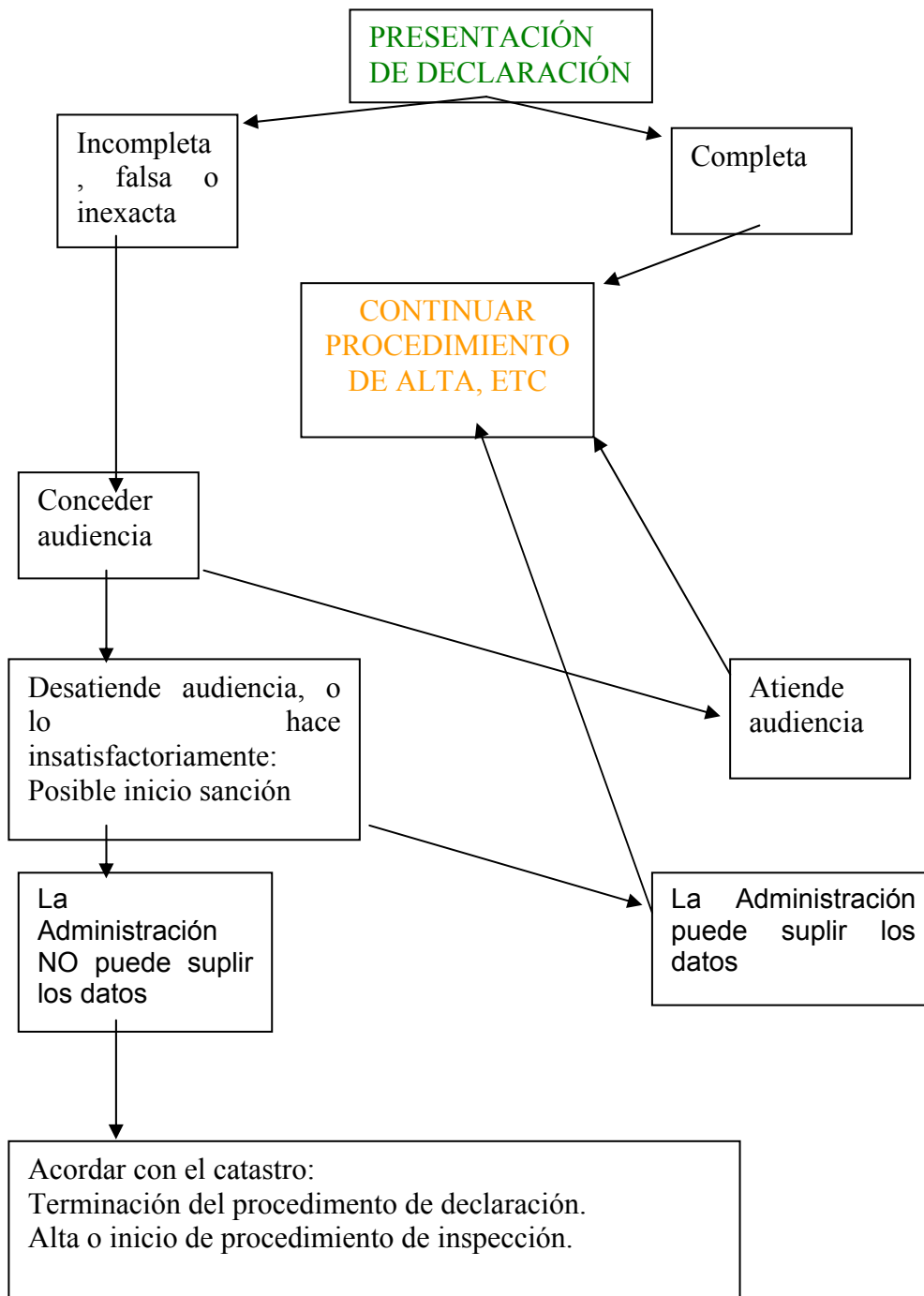
- Realizar un análisis para deducir el grado de desactualización que hay entre la cartografía catastral con respecto a la base de datos.
- Regular, a través de una ordenanza municipal, la generación de expedientes.
- Plan de Inspección (revisión de campo).

**1.2. Tramitación de los expedientes de alteración de orden físico y económico**

En régimen de encomienda de gestión, se atribuyen al Ayuntamiento las funciones de tramitación de expedientes de alteraciones de orden físico y económico que se formalicen en los modelos 902N, 903N y 904N, relativos a bienes inmuebles urbanos y rústicos, aprobados por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de fecha 19 de Octubre de 2006 (BOE nº 273, 15 de noviembre).

Dicha colaboración comprenderá las siguientes actuaciones:

- a) Recepción y registro de la documentación y asistencia al contribuyente en la cumplimentación de las declaraciones. Es una pieza fundamental en el engranaje catastral pues las personas encargadas de este trabajo deberán de comprobar la documentación presentada y formalizarán los requerimientos pertinentes a que hubiera lugar para el cumplimiento de las funciones pactadas en el presente Convenio, de esta manera se puede acortar los plazos en materia catastral.
- b) En materia de colaboración en el mantenimiento catastral: Grabación de las modificaciones de los datos físicos, jurídicos y económicos en la base de datos catastral. El Ayuntamiento realizará la grabación de toda la información relativa a los expedientes ( 900N) a los efectos de su incorporación a la base de datos alfanumérica y cartográfica catastral
- c) A tal efecto tendrá acceso telemático a los sistemas informáticos de la Dirección General del Catastro de las siguientes funcionalidades a través de la OVC: registro de expedientes, validación de remesas (tanto alfanuméricas como cartográficas). La alteración gráfica se realizará sobre la cartografía digitalizada. La información relativa a los expedientes de alteración de orden físico y económico tramitados, a los efectos de su incorporación a la base de datos gráfica catastral, se realizará utilizando los formatos informáticos establecidos por la Dirección General del Catastro (FX-CC), por Resolución de 31 de julio de 2006. Cuando existan construcciones, el formato 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.
- d) Colaboración en la resolución de recursos de reposición que se interpongan contra los actos dictados en relación con los expedientes tramitados.
- e) Notificación a los interesados de los acuerdos de fijación de los valores catastrales por altas y demás alteraciones adoptadas por la Gerencia.
- f) Las actuaciones de información y asistencia al contribuyente en relación con las anteriores materias.



**Procedimiento administrativo a seguir en los casos en que un contribuyente presente declaración falsa, incompleta o inexacta.**

El fundamento para terminar el procedimiento de Declaración e iniciar el de inspección se fundamenta en los siguientes preceptos:

Artículo 58 del RD 417/2006 de 7 de Abril que dice:

Artículo 58. Especialidades en las actuaciones de comprobación

1. Si de la comprobación de los hechos, actos o negocios recogidos en las

declaraciones y comunicaciones a que se refiere el Capítulo II del Título II del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario se dedujera la existencia de datos falsos, incompletos o inexactos, se incoará la correspondiente acta de inspección catastral, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.<sup>1</sup>

2. Cuando el inspector actuario compruebe la integridad, exactitud y veracidad de las declaraciones o comunicaciones mencionadas, levantará acta de inspección catastral de comprobado y conforme, previa audiencia del interesado para que alegue lo que convenga a su derecho. Esta acta se notificará al interesado junto al acuerdo de incorporación al Catastro que dicte el Gerente o Subgerente como consecuencia de la tramitación de la correspondiente declaración o comunicación.

Además, encontramos que la aplicación del mencionado art 58 en estos supuestos, está en total sintonía por lo dispuesto en la legislación supletoria que en materia catastral es aplicable (Ley 58/2003 General Tributaria y RD 1065/2007 Reglamento General de Inspección), en la que se establece:

“Artículo 141. La inspección tributaria (Ley 28/2003)

La inspección tributaria consiste en el ejercicio de las funciones administrativas dirigidas a:

b) La comprobación de la veracidad y exactitud de las declaraciones presentadas por los obligados tributarios.”

“Artículo 145. Objeto del procedimiento de inspección (Ley 58/2003)

2. La comprobación tendrá por objeto los actos, elementos y valoraciones consignados por los obligados tributarios en sus declaraciones.

3. La investigación tendrá por objeto descubrir la existencia, en su caso, de hechos con relevancia tributaria no declarados o declarados incorrectamente por los obligados tributarios.”

### **Tipos de requerimientos**

- Por Discrepancias
- Por declaración defectuosa
- Por audiencia
- Por detectada alteración

Como de todos es conocido, la crisis económica ha tenido un notable impacto en la construcción que se ha reflejado en la notable disminución de declaraciones catastrales, *por este motivo las altas voluntarias han descendido en un 70%*

---

<sup>1</sup> Téngase en cuenta que los modelos actuales de declaraciones catastrales no contemplan la posibilidad de que el declarante pueda aportar datos relativos al alta, descansando la toma de dichos datos por parte de la administración precisamente en la documentación que el interesado debe aportar obligatoriamente. Por tanto, en el ámbito catastral, la interpretación de la frase “datos falsos, incompletos o inexactos”, no solo deben referirse a los datos transcritos por el declarante en las casillas contenidas en el modelo oficial de declaración, sino que debe considerarse que está directamente vinculada a la ausencia o baja calidad de los documentos aportados junto con su declaración, sin los cuales no es posible incorporar el inmueble al catastro inmobiliario.

Para alcanzar el mismo número de unidades urbanas grabadas, tenemos que intensificar las labores de campo, lo que implica un trabajo de Oficina- Campo que consiste en identificar lo que está tributando con la realidad física y debe de estar en torno 15% de diferencia, para mandar el requerimiento por 900N.

La generación de expedientes por parte de la OTC, en años anteriores era del 30 %, a fecha de hoy hemos tenido que intensificar estos trabajos hasta alcanzar la cifra del 71 %.

Con esto quiero expresar, que las personas que realizan la grabación y digitalización de los expedientes, le dedican menos tiempo a este cometido, pero que este trabajo (revisión de campo) es indispensable para la generación de ingresos, a 31 de diciembre de 2009 el número de requerimientos fue de 1106 para conseguir un total de 465 expedientes de 900N.

Se han remitido a la Gerencia Territorial del Catastro: tres remesas de 900N: una en abril, julio y otra en octubre, tres remesas de subsanación: una en junio y dos en diciembre, una remesa de inspección en mayo y dos remesas de comunicación en junio (Anexo 1). Traducido en datos ha supuesto la grabación de 592 fincas y 2.724 unidades urbanas

El número total de expedientes generados por la OTC son 779:

- 465 por declaración
- 56 por Oficio (inspección catastral)
- 258 por el procedimiento de subsanación de discrepancias

Tanto los expedientes de declaración como la de Inspección, dependiendo de la fecha de alteración, tienen efecto retroactivo (hasta cuatro años) y los de Oficios además se les aplica intereses de demora (*Estas liquidaciones e intereses de demora le corresponden al departamento de I.B.I.*)

Los expedientes de subsanación, sea cual sea la fecha de alteración, su entrada en el padrón catastral será para el ejercicio siguiente.

### **Utilidad de la Gestión Catastral**

- Se evita la prescripción de cuotas tributarias.
- Se incrementa el potencial tributario del impuesto.
- Facilita la anulación de recibos erróneos.
- Se alivia la dependencia del Catastro.
- El procedimiento se puede vincular a información u otros conceptos tributarios.
- Permite reducir los tiempos de tramitación de alteraciones catastrales.
- Eleva los porcentajes de recaudación Voluntaria.
- Proporciona mejor servicio a los contribuyentes.

### **Debilidad de la Gestión Catastral**

- Precisa de aplicaciones informáticas sofisticadas.
- Es necesario establecer un alto nivel de entendimiento con el Catastro.
- El Catastro suele cambiar sus formatos y sus criterios sin previo aviso.

LA OTC empezó con la Gestión Catastral a finales de 1998. Se adjunta tabla con todos los datos más importantes de la gestión catastral y lo que supone en beneficios económicos para la hacienda pública municipal.

EJERCICIO TODO EN EUROS	1999	2.002	2005	2007	2008	2009	2010
UNIDADES URBANAS	41.893	46.480	52.952	56.965	57.870	58.815	59.667
VALOR CATASTRAL	1.960.612.937,23 €	2.249.678.058,13 €	2.665.451.528,13 €	2.948.951.756,29 €	3.064.513.170,42 €	3.235.159.732,82 €	3.341.496.675,73 €
TIPO IMPOSITIVO	0,75%	0,76%	0,847%	0,875%	0,881%	0,903 %	0,885 %
CUOTA ÍNTEGRA	14.704.597,03 €	17.097.553,24 €	22.576.374,44 €	25.803.327,87 €	26.998.361,03	29.213.492,39 €	29.576.228,08 €
VC MEDIO POR U.U.	46.800,49 €	48.400,99 €	50.337,13 €	51.767,78 €	52.955,13	55.005,69 €	56.009,96 €
CUOTA ÍNTEGRA MEDIA POR U.U.	351,00 €	367,85 €	426,36 €	452,97 €	466,53	496,7 €	495,68€

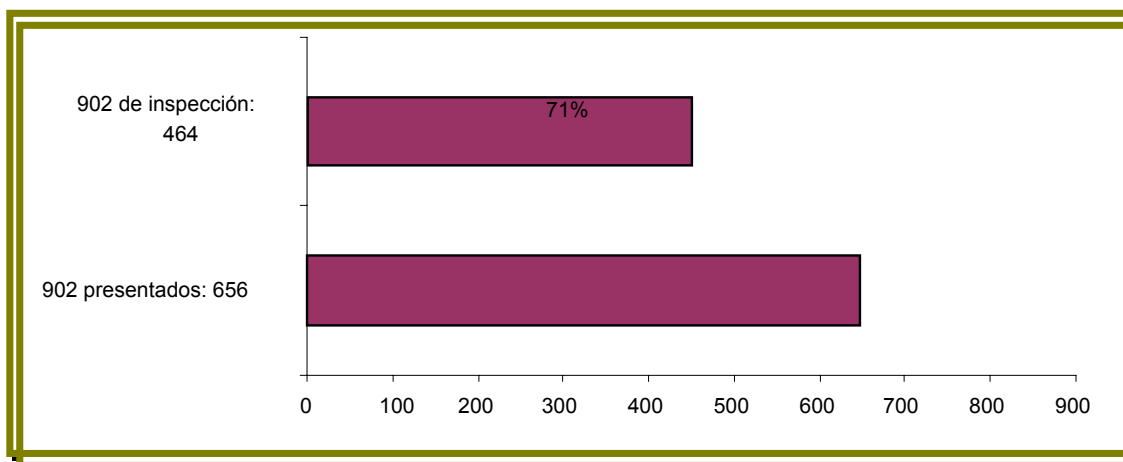
Sin entrar en profundidad, la cuota íntegra se ha duplicado durante estos ejercicios, en 14.675.383,53€, €, lo que supone una media por año de 1.467.538,35€, como consecuencia del trabajo realizado por la OTC en materia de gestión catastral. A esta cifra hay que añadirle las complementarias que se realizan con carácter retroactivo por las fechas de alteración de los expedientes de 900N, cuya cifra es comprobable en los presupuestos anuales del Ayuntamiento.

### 1.3. Inspección catastral

La inspección Catastral está basada *en las revisiones de campo* que permiten detectar alteraciones no declaradas y la posterior formalización de los requerimientos a que hubiere lugar para el cumplimiento de las funciones pactadas en el vigente Convenio de colaboración en materia catastral.

Como se ha reseñado anteriormente, este año han sido particularmente importantes las labores de inspección, sin ellas no se hubiese podido alcanzar el número de expedientes registrados ni de alteraciones grabadas.

En este ejercicio han sido 465 Modelos 900N, la mayoría 902N para declaración de nuevas construcciones, ampliaciones o reformas, los generados por las inspecciones realizadas. Lo que supone el 71% del total de declaraciones registradas.





## 1.4. Mantenimiento cartográfico

### Realización de FX-CC

La representación en la cartografía de las modificaciones provocadas por una alteración catastral se realiza en formato digital a través de los FX-CC. En ellos se detalla la planta general de la parcela, la fotografía de la parcela y las plantas significativas del edificio. Dichos FX-CC están georreferenciados para su incorporación a la cartografía municipal.

Las remesas entregadas este año han supuesto un total de **569 FXCC** realizados (Anexo 2)

## 1.5. Revisión de campo

Las revisiones de campo son las que generan los expedientes registrados por inspección. La metodología es la siguiente:

- Se realizan las cargas iniciales, consistentes en la importación de los ficheros FIN, FX-XX, ORTOFOTOS.
- Se comprueba la documentación inicial mediante cruces de las bases de datos gráfica y alfanumérica, lo que permite depurar la información y determinar un primer grado de desactualización
- Se elaboraran los documentos necesarios para la salida a campo, así como la preparación del material a utilizar. Esto es: confección de las remesas de trabajo; elaboración e impresión los manzanos; investigación de cada parcela catastral y detección de la relación de fincas que no conserven la correspondencia gráfico – alfanumérico.
- Fotografía del inmueble.

El objetivo, de forma general, *es realizar las comprobaciones de localización de las construcciones, incorporación de las alteraciones no reflejadas en el catastro*, comprobación de medidas y alineación de la línea de manzana , comprobación de los linderos y configuración de las parcelas, de los usos, tipologías , fecha de construcción, reformas, estado de conservación , de los domicilios tributarios.

- Durante el pasado ejercicio nos hemos volcado distintas zonas de la ciudad y se Se han detectado 1372 omisiones que deben de estar en torno al 15 % de diferencia entre los que está tributando con la realidad física inmobiliaria.

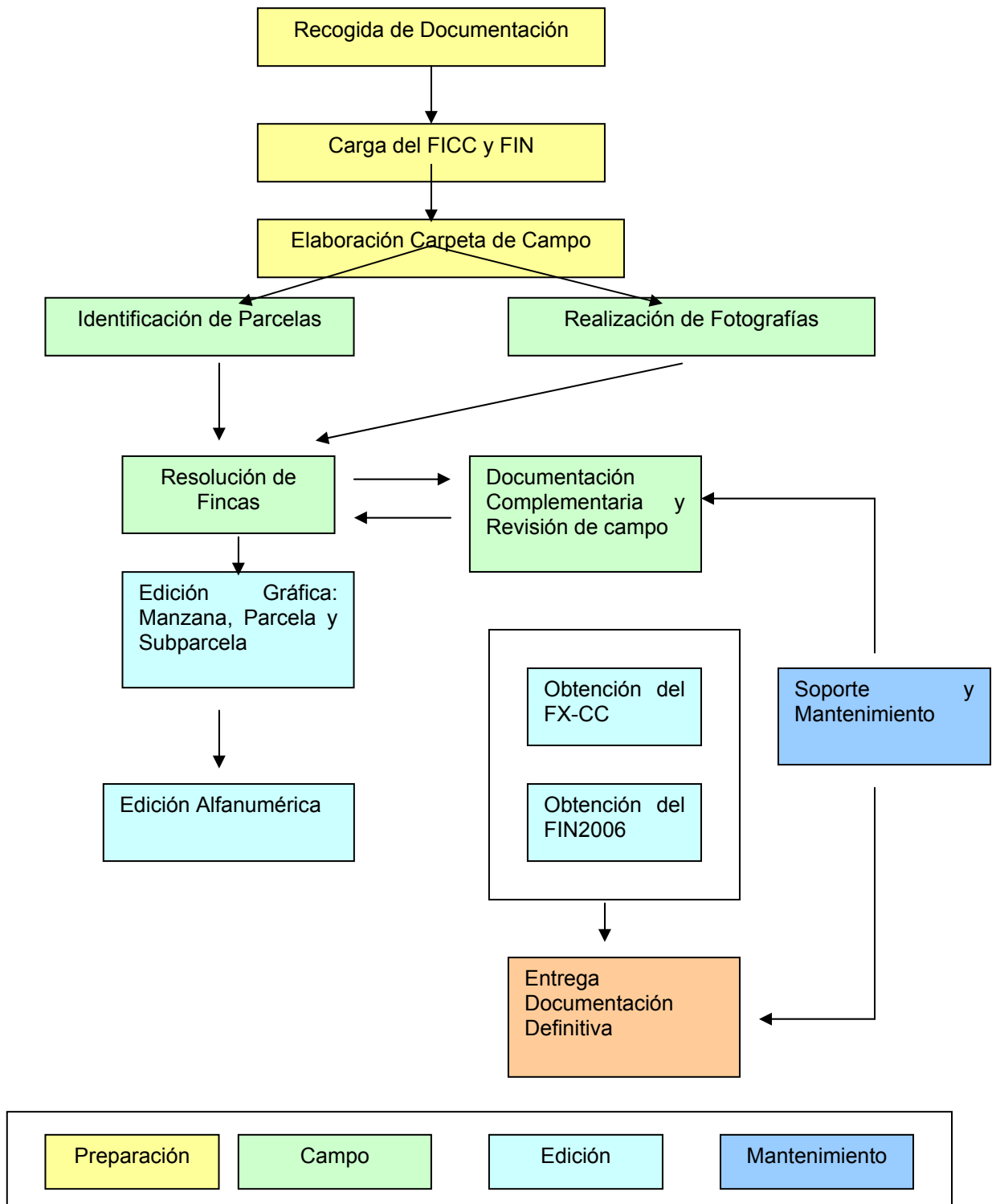


Diagrama de Flujo del Proceso de Revisión de campo

## **1.6. Informes de presunta falsedad en documento público al área de urbanismo**

Siguiendo las instrucciones dadas por el Sr. Secretario en circular de fecha 18 de febrero de 2005, siempre que observemos que puede existir presunta falsedad en documento público en la documentación aportada por el declarante, se pone en conocimiento del Área de Urbanismo.

Induce a sospecha que una construcción realizada en zona no urbana aporte escrituras de obra nueva y la mayoría de las veces de división horizontal, ya que es un acto, que para poder ser declarado, tiene que ajustarse a legalidad.

Estas escrituras vienen acompañadas de un informe emitido y firmado por un Técnico (arquitecto, ingeniero, etc.) que certifica una antigüedad de la vivienda superior a los cuatro años, tiempo en el cual prescribe cualquier sanción urbanística que sobre ella pudiera recaer. De esta manera se puede acceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad y, por lo tanto, a su regularización.

Al cotejar lo declarado en el documento público con la realidad inmobiliaria a través de las ortofotos municipales y se comprueba que no existe correlación entre estas y aquél, se procede a remitir al Área de Urbanismo informe al respecto.

## **1.5. Irregularidades urbanísticas**

Este año se han elaborado 12 informes sobre las viviendas situadas en suelo no urbanizable con indicios de alguna infracción urbanística. Se han remitido a Disciplina Urbanística del Excmo. Ayuntamiento a través de la Sección de I.B.I. con copia para el mismo departamento de Serecop. En los mismos se informa de 142 fincas con posibles irregularidades

## **1.6. Informes a inspección fiscal: I.C.I.O. y T.L.U.**

Colaboración con el departamento de Inspección Fiscal para la aplicación del Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras y Tasa de Licencia Urbanística sobre las viviendas que, al haber sido construidas sin las pertinentes licencias municipales, no han abonado los impuestos y tasas correspondientes.

En base a la documentación aportada para la gestión de las alteraciones declaradas obrante en nuestro poder, se elabora un informe que contiene la siguiente información:

- Referencia catastral
- Domicilio tributario
- Titular catastral
- Valor catastral de la construcción
- Año de la construcción
- Ficha catastral de la Base de Datos alfanumérica
- Plano de situación
- CU-1
- Ortofoto indicando la fecha de su realización

Se han entregado un total de 107 informes (Anexo 4) susceptibles de aplicación de este impuesto, cuyo desglose es el siguiente:

### **1.7. Solares**

La Corporación tiene legalmente encomendadas en materia de la constitución y gestión del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas conforme establecen los artículos 150, 151, 152 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002, de 17 de diciembre), la O.T.C. viene realizando el control de los solares sin edificar existentes en la localidad.

El informe que se elabora contiene los siguientes datos:

- Información de las bases de datos catastrales.
- Información obtenida de los Planes Parciales: uso, edificabilidad, etc.
- Fecha de recepción del plan correspondiente en Urbanismo.
- Foto del inmueble.
- Ficha catastral, descriptiva y gráfica obtenida de la Oficina Virtual del Catastro.
- Plano de situación
- Ortofoto municipal
- CU-1

Durante el pasado ejercicio se realizó la inspección de 7 solares que se ajustan a lo estipulado en la mencionada Ley, lo que supone una superficie de 7882 m<sup>2</sup> sin edificar, correspondiendo en su totalidad a Polígonos Industriales (Anexo 5)

### **1.8. Atención al ciudadano**

En nuestro departamento son atendidas diariamente un gran número de ciudadanos que requieren nuestro asesoramiento a la hora de cumplimentar las declaraciones catastrales. Así mismo, solicitan información tanto en materia catastral como tributaria.

## **2. OBJETIVOS PARA EL EJERCICIO 2010**

### **Plan de trabajo para el ejercicio 2010**

#### **Clasificación de los trabajos:**

- Gestión Catastral
- Mantenimiento cartográfico.
- Irregularidades Urbanísticas
- Valoraciones de construcciones para Inspección Fiscal: I.C.I.O.
- Implantación del Sistema de Gestión del Territorio Municipal
- Colaboración con Patrimonio , protección civil , policía local y el Registro de Solares, plan energético