



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE APLICACIÓN GENERAL A LA CONTRATACIÓN DE LOS TRABAJOS DE ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO URBANO DEL MUNICIPIO DE MOGÁN.-**

**PRESCRIPCIÓN 1**

La ejecución de los documentos base que constituyen el Catastro Urbano para los municipios sujetos a revisión, 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, convencional e informatizada, con objeto de la oportuna identificación y control de los bienes inmuebles de naturaleza 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 2 de la LEY 48/2002, de 23 de diciembre, 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.

2. Determinar la referencia catastral de cada unidad o parcela catastral según la Prescripción 2 "Referencia Catastral".

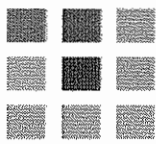
3. Confeccionar los planos digitales a escala y acotados necesarios para la completa identificación, croquis de situación y fotografía de cada unidad catastral, según la Prescripción 3 - "Datos gráficos de cada parcela, hoja CU-1".

4. Obtener los datos y calcular las superficies del suelo y construcción, según la Prescripción 4 "Cálculo de superficies".

5. Actualización de la cartografía catastral urbana a partir de los planos a escala y acotados de las fincas, CU-1, especificados en el punto 3.

Si existiese cartografía catastral informatizada de los municipios objetos de revisión, la actualización deberá realizarse sobre dicha cartografía informatizada, desarrollándose conforme a la Norma para la Informatización de la Cartografía Catastral Urbana y en lo referente al diseminado, a la Norma para la Informatización de Cartografía Catastral Rústica y de Diseminado Urbano. Los trabajos de actualización incluirán la generación de una salida trazada de todos los planos cartográficos objeto de actualización.

6. Realización del fichero catastral físico, según la Prescripción 5 "Fichero catastral físico".



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.

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 todas las unidades urbanas 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 las parcelas que compondrán el fichero catastral mediante Referencia Catastral, se obtendrán a partir de la cartografía, de acuerdo con las condiciones que se indican.

La Referencia Catastral de cada parcela constará de catorce caracteres, 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).

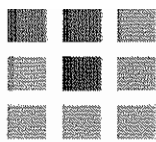
El segundo bloque -siete segundos caracteres- identificará el plano a escala 1/1000, 1/500 ó 1/5000 en el que se encuentre representada la manzana o en su caso la parcela, por sus coordenadas U.T.M.

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

Identifica la parcela, de forma distinta según esté situada en núcleo urbano o diseminado. Para formar el primer bloque, se procederá de la manera siguiente:

a) Parcelas situadas en el interior de un núcleo urbano:

- Dicho bloque estará formado 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.

**b) Parcelas situadas en diseminado:**

- En este caso, las siete posiciones del campo las formarán tres grupos:

El primer grupo constará de dos posiciones, que serán dos ceros.

El segundo grupo constará de dos cifras, correspondiente a la numeración del 1 al 25, según el criterio de orden de izquierda a derecha y de arriba a abajo, del rectángulo resultante de la división de la hoja 1:5000, donde se ubique el centroide de la parcela.

El tercer grupo constará de tres cifras que se obtendrán numerando secuencialmente las parcelas dentro de la división indicada anteriormente, donde se encuentre su centroide.

## **2.2 SEGUNDO BLOQUE DE LA REFERENCIA CATASTRAL:**

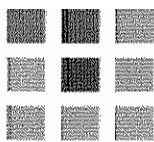
Identifica la hoja de cartografía en la que se encuentra el centroide de la manzana en la que está situada la parcela considerada, que en el caso de diseminado será el centroide de parcela. Para formar este segundo bloque, se procederá de la manera siguiente:

**a) Parcelas situadas en el interior de un núcleo urbano:**

- Estará formado 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.

b) Parcelas situadas en diseminado:

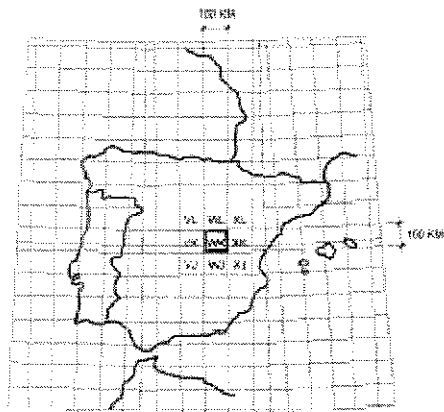
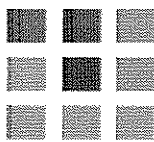
- Se rellenarán las siete posiciones, que referencien el plano 1/5000 en el que se encuentre localizada la parcela, organizadas en cuatro grupos:

El primer grupo constará de dos posiciones, que serán siempre dos ceros.

El segundo grupo constará también de dos posiciones que corresponderán a las dos letras mayúsculas que denominen el cuadrado de 100 km. del que proceda el plano 1/5000.

El tercer grupo, constará de otras dos posiciones, que corresponderán a las dos cifras que designen el cuadrado de 10 km.

El cuarto grupo constará de una sola posición, correspondiente a la letra mayúscula que denomine el rectángulo a escala 1/5000 de los resultantes de dividir el cuadrado de 10 km. en 8 rectángulos, donde se ubique la parcela.

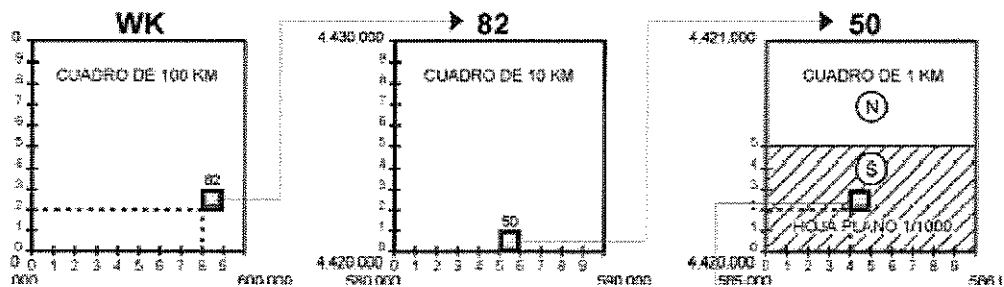


## EJEMPLO DE OBTENCION DE REFERENCIA CATASTRAL EN NUCLEO URBANO .-

Nº 1

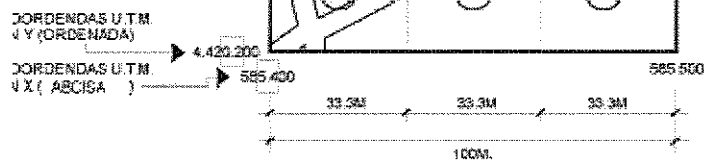
**PLANO A ESCALA 1/1000**

### REFERENCIA DE PLANO

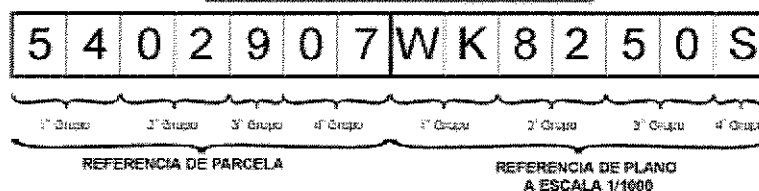


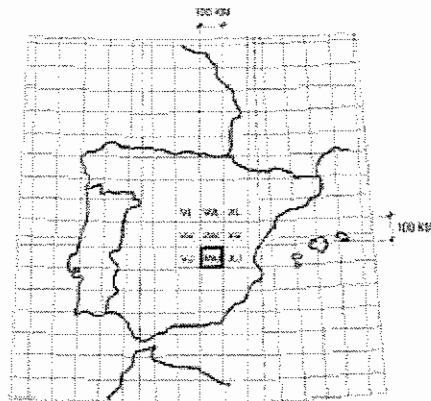
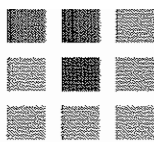
### REFERENCIA DE PARCELA

**PLANO A ESCALA 1/1000**



### REFERENCIA CATASTRAL



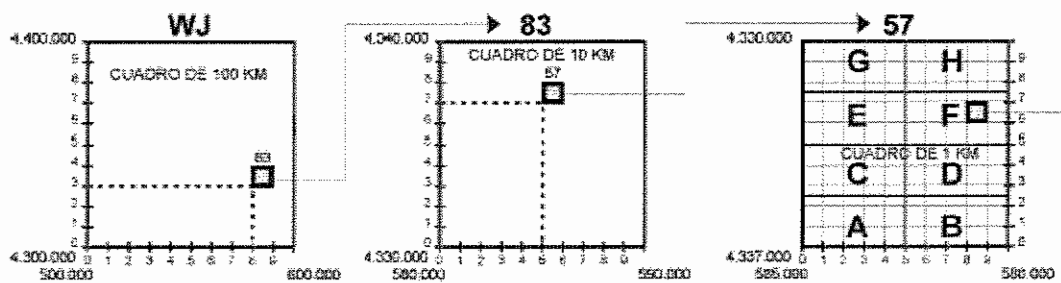


EJEMPLO DE OBTENCION DE  
REFERENCIA CATASTRAL EN  
NUCLEO URBANO .-

Nº 2

PLANO A ESCALA 1/500

REFERENCIA DE PLANO

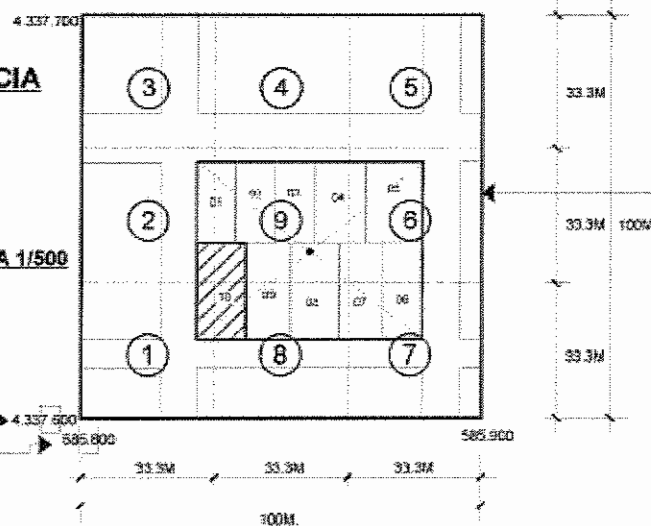


REFERENCIA  
DE  
PARCELA

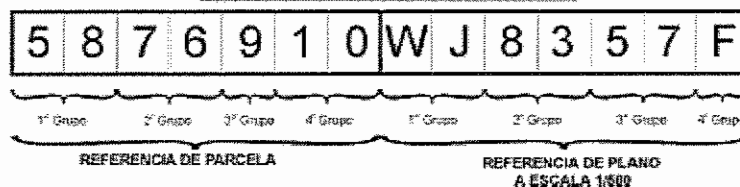
PLANO  
ESCALA 1/500

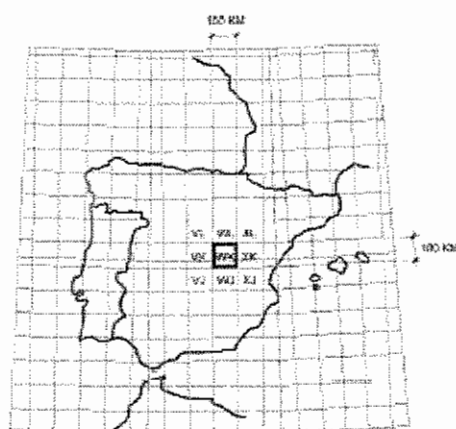
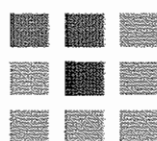
COORDENADAS U.T.M.  
EN Y (ORDENADA)

COORDENADAS U.T.M.  
EN X (ABCISA)



REFERENCIA CATASTRAL



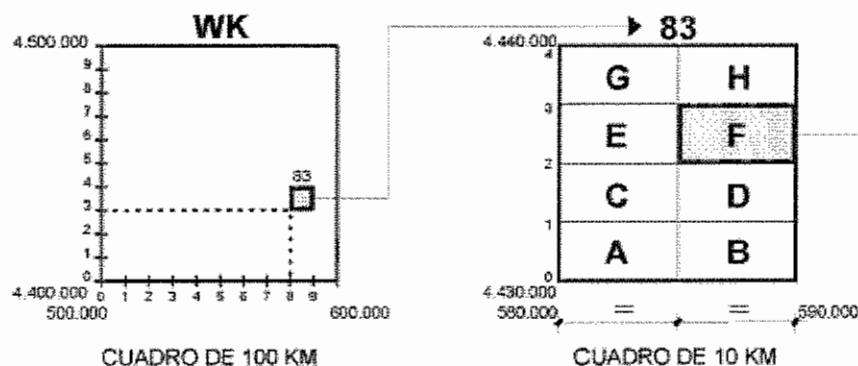


## EJEMPLO DE OBTENCION DE REFERENCIA CATASTRAL EN DISEMINADO.-

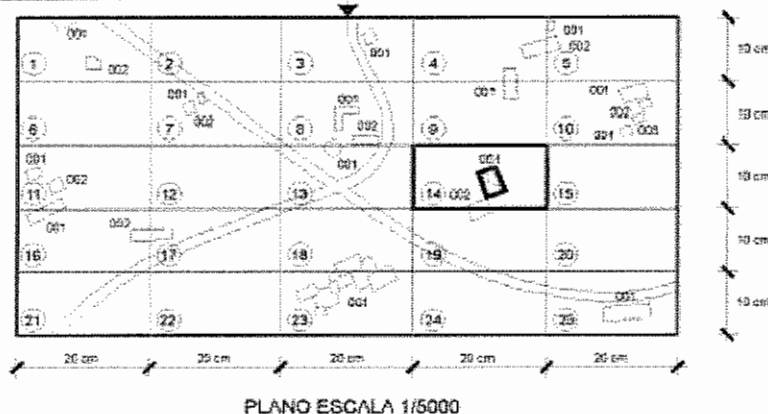
Nº 3

PLANO A ESCALA 1/5000

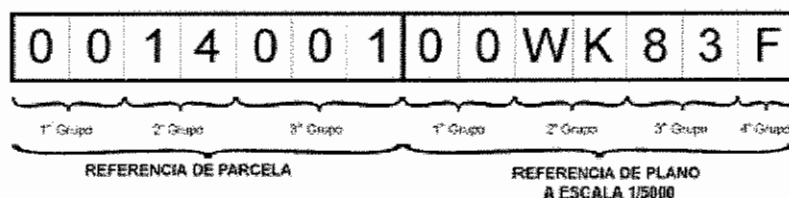
### REFERENCIA DE PLANO

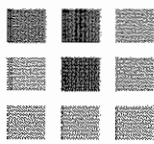


### REFERENCIA DE PARCELA



### REFERENCIA CATASTRAL





### **PRESCRIPCIÓN 3. DATOS GRÁFICOS DE CADA UNIDAD CATASTRAL**

La información gráfica de cada parcela a situar en la hoja CU-1 de la ficha técnica codificada anexa, se realizará de acuerdo con las siguientes prescripciones:

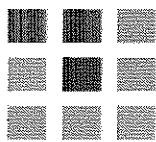
#### **3.1 PLANOS A ESCALA Y ACOTADOS (CU-1):**

Los 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 en las que se altere de modo esencial el uso o las características constructivas y distribución. 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 dibujará en hoja aparte normalizada que se adherirá convenientemente plegada a la hoja CU-1.

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 CU-1 deberá ser digital, entregándose en fichero de intercambio, con el formato FXCU1 del Anexo 7 de este pliego, de acuerdo con los criterios de la Subdirección General de Estudios y Sistemas de Información.

### **3.2 CROQUIS DE SITUACIÓN:**

Se realizará el croquis de situación de la parcela a escala apropiada, que permita ubicarla en los planos catastrales. Podrá prescindirse del croquis de situación cuando pueda localizarse adecuadamente la parcela con su referencia catastral dentro del plano parcelario.

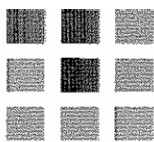
La confección del croquis de situación se ajustará a las normas que le sean aplicables, expuestas para el croquis de la finca.

### **3.3 FOTOGRAFÍA:**

Se acompañará una fotografía en color mate de tamaño diez por quince centímetros, que se fijará en el lugar reservado de la ficha técnica.

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.

10



#### **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 por los usuarios o copropietarios de cada local.

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

La información obtenida se reflejará en los documentos CU-1, que junto con la carpeta catastral correspondiente a los mismos y las fichas utilizadas para toma de datos en campo, será entregado por la empresa adjudicataria.

Del documento CU-1 se entregarán dos ejemplares.

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**

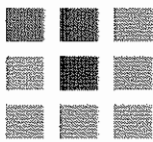
Los ficheros de intercambio de información con las Gerencias Territoriales tendrán el formato indicado en la NORMA TÉCNICA SOBRE EL INTERCAMBIO DE DATOS DEL CATASTRO URBANO A TRAVÉS DEL FICHERO FINURB. Deberán tenerse en cuenta las indicaciones que en su caso se establezcan por la Subdirección General de Estudios y Sistemas de Información.

Los ficheros reunirán las siguientes características:

- Registros de longitud fija de 720 posiciones.
- Factor de bloqueo de diez registros por bloque.
- Densidad de grabación de 1.600 o 6.250 b.p.i.
- Código de grabación ASCII.

Todas estas características deben 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.

#### **PRESCRIPCIÓN 7. CUMPLIMENTACIÓN DE LOS DATOS NECESARIOS PARA LA VALORACIÓN.**



Los datos físicos y jurídicos deberán completarse con la asignación de los correspondientes tramos de calle, 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 Territorial 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.

Mogán a 7 de abril de 2006

**MOGÁN GESTIÓN MUNICIPAL, S.L.U.**  
C.I.F.: B - 28.745.843  
CL. GENERAL FRANCO, 6  
C.P. 35140 MOGÁN - LAS PALMAS