



**PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES QUE
SIRVEN DE BASE AL PROCEDIMIENTO ABIERTO, A TRAVÉS DE
VARIOS CRITERIOS, PARA CONTRATAR LOS SERVICIOS EN
MATERIA DE GESTIÓN CATASTRAL.**

I.- Servicios a cubrir con la contratación que se pretende:

- Propuestas de valoraciones catastrales de los inmuebles sitos en el término municipal de Burgos que sean solicitadas tanto por la Sección de Bienes Inmuebles, Sección de Tributos, Servicio de Inspección Tributaria o, en su caso, por la Gerencia Territorial del Catastro, para la práctica de las liquidaciones procedentes de los impuestos de bienes inmuebles, impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos y tasa por recogida de basuras.

- Colaboración en el desarrollo de las actuaciones de comprobación e investigación respecto a aquellos inmuebles que se encuentren sin valorar por no haber sido presentadas las declaraciones correspondientes en la Gerencia Territorial del Catastro.

- Asistencia técnica para la presentación de declaraciones correspondientes a las alteraciones catastrales (Modelos incluidos en la ORDEN EHA/3482/2006, de 19 de octubre) o en los modelos que se pudieran ir estableciendo en lo sucesivo, ante el Excmo. Ayuntamiento de Burgos, para su posterior entrega a la Gerencia Territorial del Catastro de la Delegación de Economía y Hacienda de Burgos y resolución de los expedientes generados por el Ayuntamiento de Burgos, de acuerdo al procedimiento de comunicaciones previsto en la ordenanza municipal del IBI.

- Detección, mediante trabajos de campo y/o con los datos suministrados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos (Licencias de Obras, de primera ocupación, etc.), de las Unidades Urbanas que no están dadas de alta en el correspondiente Padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante, IBI), y no hayan sido objeto de declaración voluntaria por parte de los obligados, ni objeto de comunicación por parte del Ayuntamiento de Burgos así como sobre cualquier otra clase de ocultaciones, reformas, segregaciones, errores en las liquidaciones, primeras ocupaciones y aperturas, etc.

- Formulación de documentación gráfica y fichas, que contengan todos los datos físicos, económicos y jurídicos (superficies, usos pormenorizados, asignación de tipos y categorías, tramos, referencias catastrales, índices correctores, etc), de las Unidades Urbanas mencionadas en los apartados anteriores, así como del resto de las declaraciones presentadas por los particulares.

- Actualización de la cartografía catastral urbana existente, así como de los planos de localización y situación, los de parcelas y solares acotados y superficies a escala y los de distribución de cada una de las plantas del inmueble, con cuadro de superficies construidas y diferenciando usos y elementos comunes en inmuebles de división horizontal, con la incorporación de altas detectadas, dentro de los términos establecidos en el Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y la Dirección General del Catastro.

- Entrega al Excmo. Ayuntamiento de Burgos de toda la información generada sobre los bienes inmuebles, como consecuencia de los trabajos descritos en los apartados anteriores, en los formatos informáticos establecidos por la Dirección General del Catastro, a fin de que pueda ser remitida a la Gerencia Territorial.

- Entrega a los interesados de cuantas notificaciones y requerimientos genere la actividad de colaboración con la Dirección General del Catastro.

- La emisión de informes sobre los datos físicos, jurídicos y económicos a partir de los cuales se practican las valoraciones de los inmuebles del término municipal, realizando en su caso, las correcciones oportunas en la documentación catastral e incorporándolos, cuando proceda, en los listados, formatos y ficheros informáticos a que se refieren los apartados anteriores.

- Realizar todos aquellos trabajos que ha asumido el Ayuntamiento en virtud del Convenio de Colaboración suscritos entre éste y la secretaría de Estado de Hacienda (Dirección General del Catastro) con fecha 23 de noviembre de 1995.

II.- Descripción de los trabajos.

El objeto de los trabajos es la actualización de las bases de datos catastrales gráfica y alfanumérica para los bienes inmuebles urbanos y rústicos del Municipio de Burgos.

El objeto de los trabajos para los municipios sujetos a procedimientos de valoración colectiva de carácter general es la actualización de las bases de datos catastrales gráfica y alfanumérica para los bienes inmuebles urbanos y las construcciones en suelo rústico.

La ejecución de los trabajos de actualización del catastro comprende:

- 1.-** 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.

2.- Determinar la referencia catastral de los nuevos bienes inmuebles recordando que la regla general es respetar las referencias catastrales existentes, incluyendo el caso en el que la parcela original proceda de Rústica, en el que se conserva la referencia tipo rústica. Se incluyen las parcelas urbanas y todas las parcelas rústicas que tengan una o mas construcciones en su interior, indispensables o no para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

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 TRLRHL, 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.

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:

3.- Confeccionar los planos digitales de cada parcela catastral necesarios para la completa identificación, incluyendo croquis de situación y fotografía digital de cada bien inmueble.

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.

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

- Localización e incorporación de las características físicas no reflejadas en el parcelario; comprobación de medidas, alineación de manzana, lindes y configuración de parcelas, usos, etc.
- Realización de la fotografía digital y el documento gráfico FX-CC.
- Digitalización para la integración en cartografía.

Se entregarán los FXCC correspondientes a la planta general del inmueble, cuyo perímetro habrá de corresponderse con el que figure en el plano parcelario respectivo, así como de las distintas plantas del inmueble que presenten variaciones sustanciales en usos, características constructivas y/o distribución (plantas significativas). Los FXCC estarán siempre georreferenciados, y ajustados a las especificaciones técnicas detalladas de acuerdo con los criterios de la Subdirección General de Estudios y Sistemas de la Información.

Se acompañará una fotografía reciente descriptiva de cada bien inmueble acorde a las características técnicas detalladas en el formato aprobado por la Dirección General del Catastro (Anexo 2).

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



4.- Actualización de la cartografía catastral a partir de los FXCC de las fincas.

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 y a la Norma para la Informatización de Cartografía Catastral Rústica.

5.- Grabación de la información necesaria en soporte magnético, según el formato de intercambio de datos de catastro urbano.

Los ficheros de intercambio de información con las Gerencias tendrán el formato **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.

En todos los casos, la entrega de los ficheros, gráficos o alfanuméricos, ya sea total o parcial, se realizará mediante envío telemático a través de la Oficina Virtual de Catastro (OVC), en las condiciones que establezca la Subdirección General de Estudios y Sistemas de la Información, admitiéndose entregas en soportes ópticos o magnéticos sólo con carácter excepcional y siempre de conformidad con el Responsable del contrato.

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

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

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

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

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

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

6.- Depuración del fichero catastral.

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 Responsable del contrato, acompañadas de los croquis 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.

7.- Mantener permanentemente el fichero catastral.

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.



8.- Apoyo técnico a la elaboración de Estudios económicos de valores medios de mercado

Los estudios, investigaciones o análisis de mercado se realizarán cuando se hayan acordado 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.

De haberse producido las previsiones contenidas en el párrafo anterior, 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.

Casa Consistorial, julio 2020.