



CIRCULAR 07.04/10/P, DE 30 DE JULIO DE 2010, SOBRE LA TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES CATASTRALES DE INCORPORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES O DE ALTERACIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS.

INTRODUCCIÓN

En la formación y mantenimiento de la base de datos del Catastro Inmobiliario participan en la actualidad, junto a los servicios propios de las Gerencias y Subgerencias, diversas entidades de carácter público, como Ayuntamientos, Diputaciones Provinciales y otras administraciones, a través de los convenios de colaboración establecidos al amparo de las fórmulas de cooperación de la Dirección General del Catastro con otras administraciones e instituciones públicas, que han sido objeto de regulación por el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Además de ello, la disposición adicional décima de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece en su apartado 9, que la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, Sociedad Anónima (SEGIPSA), tendrá la consideración de medio propio instrumental y servicio técnico para la realización de los trabajos de formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario que corresponden a la Dirección General del Catastro, a través de encomiendas para su realización, que se efectuarán de acuerdo con lo establecido en la propia disposición adicional citada.

Así mismo, el 19 de junio entró en vigor la Orden EHA/1616/2010, de 10 de junio, por la que se regulan las condiciones de la encomienda a SEGIPSA, de trabajos catastrales objeto de convenio con entidades colaboradoras.

Como consecuencia de la participación de las diversas entidades en el mantenimiento catastral, resulta imprescindible que la operativa de la resolución de los expedientes sea común a todas ellas y esté definida de forma que se eviten distintas interpretaciones que dificulten la incorporación del trabajo realizado a la base de datos catastral.

Por ello se ha considerado necesario dictar la presente circular, que contiene las instrucciones precisas para que exista una única forma de realizar los trabajos catastrales que servirán de apoyo a la tramitación de los expedientes, tanto si se realizan con medios propios de las Gerencias o Subgerencias, a través de la empresa pública SEGIPSA, como si se realizan a través de las citadas entidades colaboradoras, que a su vez se podrían apoyar en empresas contratadas.

El contenido de la presente circular, se estructura de la siguiente manera:

1. Recepción, registro y examen de la documentación.
2. Trabajos previos.
3. Criterios generales de normalización.



- a. Proyectos de compensación y reparcelación.
- b. Valoración y representación de terrazas, porches y jardines.
- c. Bajo cubiertas en edificios de vivienda.
- d. Tipología de locales comerciales en planta baja.
- e. Categoría de la edificación.
- f. Datos de inmuebles.
- g. Tipos de valor a aplicar en locales según los usos, destinos y tipologías.
- h. Datos de titulares.
- i. Reparto de elementos comunes.
- j. Fechas de alteración.
- k. Superficies a considerar y criterios para la realización de los FXCC.

4. Ejecución de los trabajos.

- 4.1 Documentación gráfica.
- 4.2 Grabación alfanumérica.
 - 4.2.1 Datos de finca y suelo.
 - 4.2.2 Datos de construcción.
 - 4.2.3 Datos de inmuebles.
 - 4.2.4 Datos de titulares.
 - 4.2.5 Grabación de informe técnico.

5. Control interno.

- a) Validación de FXCC.
- b) Concordancia entre el FXCC y la cartografía catastral.
- c) Comprobación de los datos alfanuméricos.

6. Control final de calidad.

A partir de la aprobación de esta circular, todos los agentes implicados en la tramitación de expedientes catastrales de incorporación de bienes inmuebles o de alteración de sus características (Gerencias o Subgerencias, entidades colaboradoras, y empresas contratistas, etc.) aplicarán estas instrucciones, por lo que quedan derogadas todas las emitidas anteriormente respecto a la descripción de tareas para la tramitación de expedientes catastrales que se opongán a ella.

No obstante, las entidades colaboradoras y las empresas contratadas por las mismas, podrán demorar el cumplimiento de las instrucciones de esta circular hasta un máximo de seis meses desde su aprobación para su adaptación y preparación, correspondiendo a las Comisiones de Seguimiento y Control de los Convenios las tareas de coordinación y organización de la formación correspondiente.



INSTRUCCIÓN PRIMERA: RECEPCIÓN, REGISTRO Y EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓN.

Las Gerencias, Subgerencias y entidades locales, en donde se presente la correspondiente solicitud, realizarán actuaciones previas de comprobación y preparación de la documentación, que comprenden:

- Clasificación del tipo de declaración, comunicación o solicitud, diferenciando las de tramitación directa de las de convenio.
- Verificación completa de la documentación aportada, en sus apartados gráfico, administrativo y jurídico. A este respecto, los expedientes de segregación o agrupación de locales, deberán adjuntar el plano de los locales afectados con la situación anterior y posterior a la agrupación o segregación de los mismos.
- Comprobación de la existencia de alteraciones previas no declaradas (agrupación, segregación del suelo, construcción, etc.). Si procediese, se trasladará el expediente a Inspección, directamente si falta información y no se ha atendido el requerimiento efectuado, o tramitado el expediente, por existir fincas sin catastrar o con un valor inferior al que les correspondiera.
- Identificación de la referencia catastral de la parcela, del número de inmuebles afectados por la alteración catastral y localización de los mismos sobre la cartografía catastral.
- Requerimientos oportunos.

Con el fin de facilitar el archivo y traslado de la documentación, se procederá a su escaneado en función de los medios y eficiencia del objetivo.

Las entidades locales deberán registrar los expedientes que se presenten en sus registros empleando la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (SEC).

INSTRUCCIÓN SEGUNDA: TRABAJOS PREVIOS.

Se comprobará el número de expedientes abiertos en la finca objeto de la alteración catastral y el tipo al que pertenecen, tanto los que existen en el registro de la Gerencia o Subgerencia como los que hayan sido presentados a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (SEC) y que estén relacionados con la finca, con el fin de garantizar la correcta tramitación del expediente.

En el caso de que exista un expediente de inspección abierto, se remitirá de forma inmediata a la Inspección. Asimismo si existe otro expediente abierto de oficio, se procederán a tramitar de forma conjunta, siempre que se estime procedente.

Se deberá examinar la cartografía existente en la base de datos catastral, la fecha de su realización y, en su caso, la información documental de que se dispone (FXCC y fotografía de fachada).

Se comprobará la posible afección de fincas colindantes que puedan dar lugar a otras actuaciones (trámites de audiencia, alteraciones no declaradas, etc.).



Cuando sobre un bien inmueble se hayan producido varias alteraciones con fechas distintas, se incorporarán todas y se asignará a cada una de ellas un número de expediente diferente.

Una vez preparada toda la información relacionada con la finca objeto de la alteración catastral, se ejecutarán los trabajos necesarios para su tramitación de acuerdo con la Instrucción Cuarta.

Los formatos y aplicaciones que permitan el intercambio de información utilizados para la ejecución de los trabajos se ajustarán a las estipulaciones fijadas por la Dirección General del Catastro.

INSTRUCCIÓN TERCERA: CRITERIOS GENERALES DE NORMALIZACIÓN.

Se establecen los siguientes criterios de normalización:

a) Proyectos de compensación y de reparcelación.

Las parcelas resultantes de los proyectos de compensación y reparcelación se ajustarán a la información aportada. Las referencias catastrales de estas parcelas resultantes se asignarán según los criterios de la Circular 07.04/06, de 9 de junio, sobre criterios de asignación y modificación de la referencia catastral de los bienes inmuebles, utilizándose 0000 como número del bien inmueble. Este mismo número de inmueble también podrá utilizarse para las nuevas referencias catastrales en segregaciones, divisiones y agrupaciones de suelos.

Las parcelas que tengan la consideración de vial, como pueden ser bulevares, aceras, rotondas, plazas y similares, se excluirán de la reparcelación o compensación cuando sean de aprovechamiento público y gratuito. No se excluirán las de dominio privado ni las parcelas calificadas de zonas verdes y jardines, siempre que no constituyan viales. Las parcelas residuales de escasa entidad sólo se inscribirán si están incluidas como fincas independientes en el documento urbanístico.

La valoración de las nuevas parcelas resultantes de la reparcelación o compensación se realizará según los valores y criterios establecidos en la Ponencia de Valores. En el caso de que las parcelas originales tengan asignado un tramo de valoración de suelo sin desarrollar con edificabilidad bruta o una urbanística habrá que adecuar la misma a su calificación y zonificación actual, atendiendo al grado de desarrollo del suelo, conforme a la Circular 12.04/04, sobre Ponencias de Valores (Ponencias \geq 2005) y al texto de la Intranet Catastro Urbano *Criterios para la valoración de suelos pendientes de desarrollo (Ponencias \geq 2007)*. A estos efectos, se solicitará al ayuntamiento el fichero shape (SHP) con las nuevas urbanísticas de las parcelas afectadas.

De acuerdo con la Instrucción Séptima de la Circular 12.04/04, la norma general es la valoración del suelo por repercusión con base en las edificabilidades. En las Ponencias por zonas de valor, para las ponencias 2009 o posteriores, la aplicación



SIGECA calcula el techo edificable como el producto de la edificabilidad de la urbanística por la superficie de la subparcela de suelo.

Si la Ponencia vigente es de vía-tramo y establece la valoración del suelo por repercusión teórica, es decir, la superficie que se graba en las distintas subparcelas de suelo corresponde a la de la construcción susceptible de edificarse, el tipo de valor de suelo en dicho registro no será el 2, sino el 0, 1, 4, etc., según el uso correspondiente.

b) Valoración y representación de terrazas, porches y jardines.

- Las terrazas cubiertas e incorporadas a otro local, se computarán al 100% y se incluirán en el mismo para simplificar el FXCC.
- En las terrazas cubiertas y que no estén cerradas por tres lados, se sumará el 50% de su superficie a la del local principal, y de acuerdo con el formato vigente de confección de los FXCC, en este se pondrá el código TZA y el 50% de su superficie.
- Las terrazas descubiertas (o azoteas) y los jardines de uso privativo, con carácter general, se reflejarán en el FXCC con el código de construcción PTO que no computa superficie y no afecta al cruce entre FXCC y SIGECA (PTO.YTD, PTO.YJD).
- Los porches se reflejarán siempre en el FXCC, con los siguientes códigos de construcción:

YPO: para los porches cerrados por 3 lados (computa el 100% de la superficie).

YSP: para los soportales o porches abiertos (computa el 50% de la superficie).

En los datos de construcción deberá grabarse el 100% ó el 50% de la superficie, según corresponda. La tipología constructiva será 0.1.2.3 (NNTT 89-93) ó 10.3.3 ó 4 (NNTT 82-86), y el destino de la construcción coincidirá con el código de construcción que se aplique en las plantas significativas de los FXCC (YPO o YSP).

- La superficie de los soportales de uso común en edificaciones colectivas no computará, por lo que el código de la construcción en la confección de las plantas significativas de los FXCC será PTO.YSP. Se exceptúan los casos de explotación de los mismos como establecimientos públicos comerciales o de cualquier otro tipo, en cuyo caso ostentará la titularidad la comunidad de propietarios, como inmueble independiente.

c) Bajo cubiertas en edificios de viviendas.



Se considerará el destino del local conforme a lo que determine la escritura de obra nueva, siempre que su altura sea igual o superior a 1,50 metros, si ésta no lo especifica, se aplicará el código de destino AAL (trastero), salvo que sea evidente la utilización como vivienda, en cuyo caso se aplicará este destino (V). Para su fácil identificación el código de planta utilizado será +1.

d) Tipología de locales comerciales en planta baja.

Los locales comerciales se tipificarán siempre con la tipología "0.4.1.1" Así se mantiene la coherencia con el FXCC, ya que el código de destino debe ser "C".

e) Categoría de la edificación.

En las nuevas edificaciones motivo del expediente se utilizará la misma categoría para todos los locales, salvo excepciones debidamente justificadas.

f) Datos de inmuebles.

Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- El coeficiente de propiedad (o cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo) será siempre el especificado en la escritura de división horizontal. A efectos de una correcta validación de los coeficientes en la aplicación SIGECA, se consideran fuera de rango los que no estén entre 98 y 102 o sus múltiplos en los casos de inmuebles por fases. Los mensajes serán de aviso si el coeficiente no es necesario para la valoración y de error si es necesario.
- En las participaciones en proindiviso referidas a trasteros y plazas de estacionamiento, y según lo previsto en el artículo 21 del Real Decreto 417/2006, cuando exista una asignación directa de coeficientes de participación sobre un local determinado descrito pormenorizadamente se procederá a su división, y se asignarán tantos inmuebles como número de participaciones indivisas existan.
- Si las participaciones no hacen mención a ningún local concreto, se estará a las disposiciones reglamentarias vigentes, la comunidad constituida se grabará con su identificación fiscal y representante y, en su defecto, los cotitulares con su porcentaje de participación correspondiente en un inmueble único.
- Los suelos en proindiviso serán un bien inmueble único. No obstante, en los suelos sometidos al régimen de propiedad horizontal cada elemento privativo descrito pormenorizadamente será un bien inmueble distinto, por lo que se habilitará en SIGECA/SAUCE la posibilidad de su grabación independiente, consignándose en el mismo el Nº de orden de la división horizontal correspondiente. El reparto del valor de suelo entre los distintos inmuebles se realizará por coeficiente de propiedad.



Transitoriamente y mientras no se habilite esta opción cuando se apliquen las NNTT 1993 se realizará de la siguiente forma: en los datos de construcción se grabarán al menos tantos locales con la tipología 00000 como elementos privativos, con una unidad de superficie (si se valora por VU) o con su techo edificable (si se valora por VR). En el primer caso, el coeficiente de propiedad que le corresponda a cada inmueble será igual al porcentaje que represente la superficie de dicho elemento en la superficie total del suelo. En el segundo, en la construcción se consignará el tipo de valor del uso al que corresponda el techo edificable. En las fincas de municipios con Ponencias <2005, la forma de valor asignada será la 4.2 ó la 4.4. SIGCA no incorpora la tipología 00000 en la superficie total construida para realizar el cruce.

- En las divisiones horizontales donde no se especifica qué elementos o locales componen cada parte, se distribuirá la superficie total construida en el porcentaje que corresponda a cada comunero, o se grabará toda la construcción como elemento común, repartiéndose el valor por coeficientes de propiedad (Tipo de Reparto AC3 ó AC4, según corresponda).
- En las obras nuevas con un único inmueble "TODOS" que se den de alta sobre un bien inmueble existente, se respetará el número del inmueble existente, ya que la referencia catastral no se modifica de acuerdo con la Circular 07.04/06, de 9 de junio, sobre criterios de asignación y modificación de la referencia catastral de los bienes inmuebles.
- En las obras nuevas con división horizontal, los nuevos números de inmueble empezarán a partir del siguiente al existente, que desaparece para no reutilizar la referencia catastral de acuerdo con la citada Circular 07.04/06.
- Si en una finca se modifica la división horizontal no se reutilizarán los números de inmueble de la división anterior, en cumplimiento del artículo 18.1 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, a no ser que se trate del mismo local.
- En los garajes y locales comerciales el domicilio tributario se corresponderá con el de su acceso.
- Cuando en un mismo edificio existan viviendas y trasteros, o garajes y locales comerciales, para identificar los distintos bienes inmuebles que en escritura se llaman igual (trastero 1, 2, 3,... y local 1, 2, 3,...), se podrá utilizar el campo Escalera para su identificación (G- garaje, T- trastero, etc.) y el campo Puerta se rellenará con los dígitos que permitan su identificación (por ejemplo: trastero 1 en planta sótano 1: T/-1/01, garaje 1 en planta sótano 1: G/-1/01). Si el número excede de 99 se continuará con la numeración correlativa (garaje 100 en planta sótano 1: G/-1/100).

g) Tipos de valor a aplicar en locales según los usos, destinos y tipologías.

A partir de la publicación de esta circular, en las nuevas ponencias de valores totales los códigos de los tipos de valor empleados para que los importes de repercusión de



los distintos usos de las zonas de valor de la Ponencia se apliquen correctamente a cada local, según la tabla de zonas de valor de SIGECA, serán los siguientes:

Valor de Repercusión	Tipo de valor	Destinos
	Blanco	Piscinas y deportes descubiertos Jardines y obras de urbanización interior
Comercial	0	Comercial
Vivienda	1	Vivienda
Oficinas	4	Oficinas
Industrial	5	Industrial
Turismo	6	Turismo
Garaje	7	Garajes y trasteros
Otros 2	8	Garajes y trasteros que consumen edificabilidad
Equipamientos	E	Equipamientos y dotaciones

Estos tipos de valor serán validados por la aplicación con el fin de evitar que se apliquen valores de repercusión incorrectos.

El tipo de valor 9, correspondiente al valor de repercusión “otros 3” se utilizará de forma excepcional, debiendo ser justificado en la Ponencia de Valores. Asimismo se validarán por la aplicación dando un mensaje de aviso para indicar que se va aplicar alguno de esos valores, y de error en el caso de que no esté prevista su utilización en la Ponencia de Valores.

- Las combinaciones de uso, destino, tipología constructiva (criterio de ordenación del cuadro) y tipo de valor, que, en su caso, será automáticamente reasignado ya validado por SIGECA/SAUCE, son las siguientes:

USO	DESTINO	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CÓDIGOS DE TIPO DE VALOR		
			P. BAJA	RESTO P.	P. BR
.	V	0111	1	1	1
.	V	0112	1	1	1
V	AAL	0113	0-8	0-8	7
V	AAP	0113	0-8	0-8	7
V	Y	0113	0	1	7
.	YPO	0113	.	.	.
.	YSP	0113	.	.	.
.	V	0121	1	1	1
.	V	0122	1	1	1
V	AAL	0123	1-8	1-8	1-7
V	AAP	0123	1-8	1-8	1-7
V	YPO	0123	1	1	1-7
V	YSP	0123	1	1	1-7
.	I	021	5	5	5-7
.	A	0213	5	5	5-7
.	AAL	0213	5	5	5-7
.	AAP	022	5	5	5-7
O	O	0311	4	4	4
P	O	0311	4	4	4



USO	DESTINO	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CÓDIGOS DE TIPO DE VALOR		
			P. BAJA	RESTO P.	P. BR
O	O	0312	4	4	4
P	O	0312	4	4	4
C	O	0321	0-4	4	4
V	O	0321	0-4	4	4
A	O	0322	4-5	4-5	4-5
I	O	0322	4-5	4-5	4-5
.	CFN	033	0	4	4
.	C	04	0	0	0
.	CSP	0431	0	0	0
.	KDP	051	E	E	E
.	KPL	051	E	E	E
.	KPS	051	E	E	E
V	KPS	0512	8	8	7
.	KDP	052	E	E	E
.	KPL	052	E	E	E
.	KPS	052	E	E	E
V	KPS	0522	blanco	blanco	blanco
T	KES	054	6	6	6
.	T	06	0-6	6	6
G	GH	0711	6	6	6
G	GP	0712	6	6	6
G	GS	0712	6	6	6
G	GT	0712	6	6	6
.	GR	0721	0	0	0
.	GC	0722	0	0	0
Y	YCA	0731	E	E	E
Y	YCB	0731	E	E	E
Y	YCL	0811	E	E	E
.	YSC	0811	E	E	E
Y	YSN	0811	E	E	E
Y	YHS	0812	E	E	E
.	YAM	0821	E	E	E
.	YDS	0821	E	E	E
Y	YHG	0822	E	E	E
.	YRS	0831	E	E	E
.	YGR	0832	E	E	E
.	E	091	E-6	E-6	E-6
E	YRS	091	E	E	E
.	E	092	E	E	E
E	YRS	092	E	E	E
.	R	093	E	E	E-7
P	P	101	4-E	4-E	4-E-7
P	P	102	4-E	4-E	4-E-7
P	P	1031	4-E	4-E	4-E-7
.	YOU	1032	blanco	blanco	blanco
.	AAP	1032	8	8	7
.	YJD	1035	blanco	blanco	blanco
.	YD(G-L)-YSL	103 (6-7-8)	5, blanco	5, blanco	5, 7, blanco



El signo “.” significa cualquier valor.

- No se utilizarán las siguientes tipologías constructivas con el uso vivienda.

USO	DESTINO	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA
V	A	0213
V	AAL	0213
V	AAP	022

La tipología 0.2.2.1 se utilizará en los garajes que disponen de instalaciones y servicios para el automóvil además de zonas de estacionamiento. La tipología 0.2.2.2 se utilizará en los aparcamientos con estancia circunstancial, sólo dotados de zonas de estacionamiento.

- Las construcciones agrarias situadas en suelo rústico e incluidas en el expediente se tipificarán según los usos, destinos y tipologías (modalidades y categorías) establecidos en la Circular 03.04/07, de 17 de mayo, sobre procedimiento de valoración de construcciones en suelo rústico. Si la Ponencia de valores total del municipio que se aplica es anterior a 2006 (efectos 2007), SIGECA no las valorará, pero se incorporarán a la base de datos con el fin de que ésta quede actualizada para el momento en que se realice la valoración de las construcciones ubicadas en suelo rústico (PVCR) cuando se realice una nueva ponencia de valores total del municipio.
- En los edificios en régimen de propiedad horizontal, a los elementos comunes de acceso, escaleras y servicios generales de la finca se les aplicará el tipo de valor que corresponda según el uso predominante del edificio. A los garajes y trasteros se les aplicarán el tipo de valor 7 o el 8 en el caso de que consuman edificabilidad.
- La asignación de cada local anejo inseparable (garaje o trastero) al local principal se hará a través del número de inmueble (nº de cargo) al que se imputa en la tabla construcciones.
- Las plazas de garaje situadas en los patios de la finca, tanto si son cubiertas con estructura ligera como descubiertas, se tratarán como locales anejos al inmueble correspondiente que indique la escritura y se les aplicará la tipología 10.3.2 y destino AAP. A la zona de rodadura se le aplicará la misma tipología. En grandes superficies, por ejemplo, de centros comerciales, su destino será YOU y el tipo de valor blanco.

h) Datos de titulares.

- En los titulares de todos los derechos inscribibles en el Catastro, se grabarán también los cotitulares.
- Cuando existan varios propietarios proindiviso de suelo se grabarán como cotitulares.



i) Reparto de elementos comunes.

La atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a efectos de la valoración catastral, se realizará de acuerdo con el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal.

En el alta de nuevas construcciones, se tendrán en cuenta los principios administrativos de eficiencia y simplificación y, por tanto, sólo se diferenciarán los elementos comunes entre sí cuando sea necesario por atribución o por tipología constructiva.

En el caso de modificaciones de fincas (segregaciones, agrupaciones,...) se respetará, en la medida de lo posible, el tipo de reparto de elementos comunes existente.

La asignación de la superficie de los elementos comunes se realizará preferentemente por coeficiente de propiedad siempre que la homogeneidad de la división horizontal de la finca lo permita y no distorsione el reparto final a efectos de su valoración.

En los garajes y trasteros en los que el reparto indicado en el párrafo anterior no sea oportuno por falta de homogeneidad en la configuración de la finca, se realizará por superficie.

Las zonas de rodadura de garajes se repartirán exclusivamente entre las plazas de garaje y los trasteros ubicados en la zona de garajes con acceso a través de la mencionada zona de rodadura.

En las plazas de garaje situadas en los patios de la finca, la zona de rodadura del patio será también un elemento común al que se asignará la tipología 10.3.2 y se repartirá entre todas las plazas de garaje de las que forma parte.

Los porches o soportales comunitarios al no valorarse (salvo excepciones) no se tendrán en cuenta como elementos comunes.

j) Fechas de alteración.

Se entiende por fecha de alteración, aquella en la que se produjo el acto o negocio jurídico que originó una determinada alteración catastral, tal y como se explica detalladamente en la Instrucción 12.06/1998.

Las normas generales son las siguientes:

- En las agregaciones, agrupaciones, segregaciones y divisiones de suelo, incluidas las parcelaciones urbanísticas, la fecha será la establecida en la escritura pública.



- En las modificaciones de planeamiento que supongan alteraciones en la naturaleza del suelo, de planes parciales, de proyectos de reparcelación, de compensación y de urbanización, de estudios de detalle, o figuras análogas previstas en la legislación autonómica, será la de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente, y cuando no sea preceptivo publicarla la de aprobación definitiva.
- En las segregaciones, agrupaciones, divisiones, agregaciones, divisiones horizontales de edificios de parcelas de suelo o locales ya existentes y catastrados, consecuencia de actuaciones no derivadas de una actuación urbanística, será necesario tener en cuenta el artículo 1227 del Código Civil y las Instrucciones de la Circular 03.03/2009/P, de 2 de abril, sobre el tratamiento en el Catastro de los distintos modos de adquisición del dominio, relativas a la presentación de un documento privado, por lo que la fecha será la del día en que se hubiese incorporado o inscrito en un registro público, la de la muerte de cualquiera de los que lo firmaron o la de presentación de la declaración en el Catastro.
- En obras nuevas, reformas o ampliaciones de construcciones existentes será la siguiente con este orden de prelación: la que se establezca en el certificado final de obra, la escritura de obra nueva terminada, el certificado o informe del técnico municipal, el certificado, o informe, de un técnico cualificado o cualquier otro documento que justifique la fecha de finalización de la obra.

k) Superficies a considerar y criterios para la realización de los FXCC.

Para la correcta realización de los FXCC será necesario que tanto la finca como las construcciones existentes se georreferencien correctamente y se utilizará como apoyo la cartografía base y, en su caso, la ortofotografía existente.

El criterio para la digitalización de los FXCC será el siguiente:

- Los FXCC se dibujarán conforme a los planos de proyecto, se incorporarán todas las construcciones y modificaciones que se aporten en el expediente o expedientes que afecten a la finca, teniendo en cuenta que para locales iguales las superficies deberán ser iguales.
- La superficie de la parcela donde se realice el FXCC será la que resulte de la cartografía catastral, salvo que de la documentación y/o georreferenciación resulte otra que pueda producir una alteración en la misma, en cuyo caso se justificará en el informe y se rectificará la cartografía.
- La superficie de los FXCC será la que resulte de la digitalización, excepto cuando la tolerancia gráfica admitida por SIGCA permita consignar la de escritura.
- La superficie construida que se obtenga de los FXCC debe coincidir con la que se grabe en los registros de construcción. En las terrazas y porches que computen al 50% podrá modificarse la superficie de los FXCC para homogeneizar los elementos iguales (viviendas, garajes, etc.), siempre que la tolerancia gráfica



permita consignar la que figura en las escrituras. De no ser así, se mantendrá la superficie resultante de la digitalización.

- Cuando se aporten planos acotados, las superficies que se tomarán para la realización de los FXCC serán las que resulten de dichas cotas, que prevalecerán sobre la escala gráfica, siempre que sean fácilmente legibles y no supongan una dificultad insalvable para su digitalización.
- Cuando se aporten planos sin cotas pero con escala gráfica, se utilizará ésta para la confección de los FXCC.

INSTRUCCIÓN CUARTA: EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.

La ejecución completa de los trabajos conlleva la realización obligatoria de los documentos gráficos y alfanuméricos descriptivos de la finca. No obstante, cuando el expediente sólo afecte a la agrupación o segregación de locales únicamente se realizará o modificará el FXCC de la planta afectada, siempre que sea posible.

4.1. Documentación gráfica.

Se comprobará la documentación gráfica aportada en el expediente y se cotejará con la información jurídica o administrativa correspondiente. En el caso de una discrepancia importante se requerirá la documentación actualizada.

Esta información se comprobará con la cartografía y la ortofotografía más reciente, para situar correctamente la construcción sobre la parcela y detectar en su caso alteraciones o construcciones no declaradas, y se procederá a la realización del FXCC georreferenciado.

Criterios para la realización de los FXCC:

- Se realizarán conforme al **FORMATO FXCC PARA INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN GRÁFICA ASOCIADA A PARCELAS CATASTRALES** vigente.
- Se realizarán los FXCC de la planta general y de todas las plantas significativas.
- Se reflejarán todos los elementos que describan el bien inmueble acordes con la realidad física existente. y se considerarán los espacios descubiertos de uso privativo.
- En viviendas unifamiliares constituidas como comunidades de propietarios se reflejarán las divisiones de todas las parcelas ya sean privativas, comunes de uso privativo, comunes o viales, de conformidad con la realidad física existente, y aún cuando su referencia catastral sea única, ya que la representación en la cartografía debe considerar todos los elementos.
- Si existen parcelas colindantes afectadas como consecuencia de la información derivada del expediente, se confeccionarán los FXCC de las mismas de la planta general o se rectificará el FXCC de estas parcelas si existe, con el objeto de que la



carga de dichos FXCC en la cartografía permita el uso de los procedimientos de actualización masiva.

- Los FXCC de las construcciones en suelo rústico, aunque sean inmuebles de naturaleza urbana, se incluirán en el de la parcela rústica de la que forman parte.

La entrega de los ficheros FXCC por las entidades colaboradoras y las empresas contratadas se efectuará en tres carpetas dentro de la carpeta genérica del municipio y con los nombres de:

- a) "Fincas expediente". Serán las propias del expediente y sólo las atribuibles al mismo. Se incluirá la documentación aportada, en su caso, escaneada, a partir de la cual se ha realizado la digitalización, para su archivo en el servidor/histórico.
- b) "Ajustes cartografía". Recogerá todas aquellas fincas colindantes cuyas medianeras o fachadas hayan sido alteradas y que la alteración de superficie esté dentro de los límites de tolerancia técnica, para actualizar la cartografía.
- c) "Fincas afectadas". Serán aquellas en las que la alteración de su superficie es superior a la tolerancia técnica o las nuevas fincas deducidas del expediente. Esto podría implicar la apertura de un expediente de modificación de datos (DICF).

En los FXCC constará el número de expediente y año asignado por la Gerencia o Subgerencia.

4.2. Grabación alfanumérica

Si los entes colaboradores entregasen la alteración física en formato FIN, la información incluida en el mismo estará coordinada con la correspondiente de los FXCC, que se entregarán incorporados al mismo.

Si la información que se incorpora en el FIN se refiere a construcciones ubicadas en suelo rústico que tengan la consideración de bienes inmuebles urbanos se grabará, además de los datos de éstos, los del bien inmueble rústico en donde se encuentra ubicado.

4.2.1 Datos de finca y de suelo.

En las parcelas catastrales donde se apliquen Ponencias de Valores elaboradas con vía y tramo, además de los datos de identificación de la finca, se deberá grabar la forma de valoración con la que se valorará la misma. De acuerdo con lo establecido en la Instrucción 14.04/98, de 9 de julio, sobre la utilización de las formas de valoración en la base de datos catastral, en las actuaciones de mantenimiento no se admitirá ninguna forma de valoración no estándar (3.5, 4.1, 4.5, etc.). Salvo el caso de modificaciones de fincas (segregaciones, agrupaciones,...) en que se respetará, en la medida de lo posible, la forma de valoración existente.

Se diferencian las siguientes situaciones:



1. Tramos con tipo de valor 2, unitario: Se asignará la forma 1.1 para suelos y en parcelas edificadas se aplicará, 3.2 para propiedades verticales, salvo que las NNTT (Normas Técnicas) sean anteriores al 89, en cuyo caso se sustituirá por la 3.1, y 4.2 para propiedades horizontales.
2. Tramos con vuelo blanco y 4: Forma 1.1 para suelos y en parcelas edificadas, 3.2 para propiedades verticales, salvo que las NNTT sean anteriores al 89, en cuyo caso se sustituirá por la 3.1, y 4.4 para propiedades horizontales (salvo con el vuelo 4 que se utilizará la 4.2).
3. Tramos con vuelo 3, valoración por repercusión: Se utilizará la 34 para propiedades verticales y la 44 para propiedades horizontales.
4. Tramos con vuelo 1 ó 2: en SIGECA/SAUCE únicamente se podrá asignar reparto de vuelo A en la tabla finca, para que el cálculo se realice por repercusión real, sin vuelo.
5. En los inmuebles por fases, si las NNTT de aplicación son anteriores al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, se emplearán las formas de valoración 6.2 ó 6.4. En el resto de los casos se empleará la tipología constructiva 00000 con uso M para valorar el vuelo.

4.2.2 Datos de construcción.

En la grabación de los datos se tendrán en cuenta los Criterios Generales de Normalización especificados en la Instrucción Tercera.

- En el caso de comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, la grabación de los distintos locales que componen el edificio se realizará desde la planta bajo rasante o la baja hasta el último piso, para cada uno de los portales o escaleras, excepto los locales comerciales en plantas bajas, que deben grabarse en conjunto y correlativamente. Los garajes y trasteros que tengan acceso a través de la zona de rodadura del garaje también se grabarán en conjunto y correlativamente.
- Las superficies a grabar serán las resultantes de los FXCC, tal como se especifica en el apartado k) de la Instrucción Tercera.

4.2.3 Datos de inmuebles

- El campo N° Orden DH se rellenará con el número de orden de la escritura de división horizontal correspondiente. En el caso de un inmueble en proindiviso, se grabará el número de orden que corresponda según la escritura y una extensión que indique, después de un punto separador, el número de orden del proindiviso.

Ejemplo: Si el número del elemento según escritura de división horizontal es el 98, cada participación indivisa se numerará como 98.1, 98.2, 98.3,.....,98.N.

- En la tramitación de expedientes de alteración de la titularidad, de acuerdo con la Circular 14.04/06, de 22 de diciembre, sobre incorporación de los valores de



transmisión consignados en las escrituras públicas al observatorio catastral del mercado inmobiliario, en la tabla inmueble de SIGECA/SAUCE se grabarán el valor de transmisión, la fecha de ésta y los datos de la finca registral.

4.2.4 Datos de titulares.

Los datos de los titulares catastrales se grabarán según estén descritos en la escritura de propiedad correspondiente.

En las altas de nueva construcción de copropiedades se grabará inicialmente el promotor, y a continuación se procederá a la grabación de los distintos titulares, bien directamente como documentos 901-N ó a través de la herramienta informática que se implemente en EXTERNOS y en el formato FIN en SIGECA.

4.2.5 Grabación de Informe Técnico.

Finalizada la etapa de Grabación de Datos, se incorporará un informe técnico en la misma o en la de "Emisión de Informe Técnico". Dicho informe recogerá, tal y como se indica en la Instrucción Segunda, cuál ha sido la modificación realizada y explicará todas aquellas incidencias aclaratorias que sirvan para una correcta comprensión de la información incorporada. También se indicará, en su caso, si el expediente debe trasladarse a Inspección.

En el caso de entrega de la información vía FIN, el informe se incorporará a dicho fichero.

INSTRUCCIÓN QUINTA: CONTROL INTERNO.

Para asegurar la calidad de la información los agentes implicados en la elaboración de la información, previamente a la entrega de la misma a la Gerencia o Subgerencia correspondiente, llevarán a cabo los siguientes controles obligatorios:

a) Validación de FXCC

Los FXCC serán validados con las herramientas de SIGCA y con las tolerancias gráficas de superficies admitidas en la validación de los mismos.

Esta herramienta está incluida en Herramientas SDE/Net de SIGCA (FXCU1/FXCR→Validación y cruce validaFXCC), y también realiza los cruces entre los FXCC y los datos de Catastro en situación real, simulación, externos y/o provisional.

Para los trabajos entregados en cinta FIN, se puede descargar a través de la WEB del Catastro, en el apartado Colaboración Administrativa/Formatos de Intercambio, la "Herramienta de validación sintáctica de los FX-CC y FIN".



Si tras la validación y cruce se advierten errores de imposible corrección se emitirá un informe indicando las causas.

Se comprobará que las superficies se han cumplimentado según lo indicado en el apartado k) de la instrucción tercera.

Se comprobará la concordancia entre los planos aportados y el FXCC.

Se comprobará la correcta identificación de los locales y su nomenclatura de acuerdo con la escritura de división horizontal.

Se comprobarán códigos de construcción del documento gráfico.

b) Concordancia entre el FXCC y la cartografía catastral

Se procederá al análisis de las incidencias que la carga de los FXCC pueda provocar en la cartografía.

Se adjuntará también un informe para la Gerencia o Subgerencia advirtiendo de los FXCC cuya carga no se prevé automática y su causa.

c) Comprobación de los datos alfanuméricos.

Se comprobará la correspondencia entre las superficies de los datos alfanuméricos con la de los FXCC.

Se comprobará que la denominación de los locales en las comunidades de propietarios se corresponda con la de la escritura.

Se verificarán:

- Los coeficientes de propiedad de cada inmueble y que su suma sea 100 o sus múltiplos, si se trata de un inmueble por fases.
- El reparto de los elementos comunes.
- Las tipologías y antigüedad de la construcción.
- La correcta asignación de la zona de valor o de la vía-tramo de valoración, y el tipo de valor. Y, en el caso de ponencias antiguas, la forma de valoración.
- La correcta asignación de la urbanística, de acuerdo con el desarrollo actual del suelo.

INSTRUCCIÓN SEXTA: CONTROL FINAL DE CALIDAD.

Con el fin de comprobar el nivel de calidad de los trabajos, la DGC realizará una comprobación de expedientes seleccionados al efecto a los que aplicará los criterios



estipulados en la Instrucción Quinta. Los trabajos realizados de acuerdo con las instrucciones de esta circular se incorporarán a la base de datos sin modificaciones posteriores.

Esta selección se realizará utilizando técnicas de muestreo que se ajustarán a las normas que establezca la DGC para todos lo trabajos catastrales.

Madrid, 30 de julio de 2010
EL DIRECTOR GENERAL,



ÁNGEL MANUEL ÁLVAREZ CAPÓN

SRES. DELEGADOS ESPECIALES Y PROVINCIALES DE ECONOMIA Y
HACIENDA Y GERENTES Y SUBGERENTES DEL CATASTRO.