

La información catastral en la ejecución de trabajos topográficos. Oficina Virtual del Catastro

Fernando González Marcos

*Responsable del Punto de Información Catastral del COITT
Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía*

Atendiendo a la amable invitación de la Dirección General del Catastro (DGC) solicitando un artículo que ponga de manifiesto las ventajas que supone para el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía (COITT), la utilización de la información catastral en la ejecución de los trabajos topográficos, es de gran interés para este Colegio reflejarlas en el presente artículo, por varias razones que comentamos a continuación, comenzando con la más importante, desde el punto de vista de atención rápida al ciudadano en la ejecución del trabajo solicitado, por otra parte la actuación en diversas pericias judiciales, en las cuales tiene, en general, una gran transcendencia nuestra base cartográfica y sintiendo un poco de nostalgia, tiene la evocación de tiempos recientes, donde la

ejecución del Catastro Topográfico Parcelario, fuente de nuestro actual catastro topográfico, se realizaba desde el Instituto Geográfico y Catastral, quedando colegiados actualmente que formaron parte de aquella época de ejecución de dichos trabajos catastrales (figuras 2 y 3).

Creemos necesario el hacer un pequeño recorrido por nuestra historia reciente de cómo se podía conseguir un “mapa de catastro”, y de esta manera poder comparar con el cambio actual experimentado en el proceso de conseguir esa misma cartografía.

La operación para el ciudadano, era un tanto compleja, en primer lugar tenían que perder una mañana, por lo menos, para poder desplazarse desde su lugar de residencia a la capital de provincia correspondiente, para llegar a la Gerencia del Catastro y

Figura 1
Instituto Geográfico y Catastral. Actual Instituto Geográfico Nacional



allí explicar al funcionario de turno cuál era su problema, una vez explicado, comenzaba la segunda fase de identificación, en un porcentaje alto sabían perfectamente lo que querían, pero en otros casos era cuestión de adivinanza entender la petición del ciudadano.

Toda la operación consistía en sacar “planos minutas” para delimitar la zona deseada, conocida la zona, sacar los planos correspondientes a la misma y con un poco de suerte, localizar el polígono y por fin la parcela de interés.

La disponibilidad de los planos catastrales, para cubrir las necesidades del ciudadano, los cuales se encontraban en las Delegaciones Provinciales del Instituto Geográfico y Catastral, tenía ciertas dificultades, fun-

damentalmente debido al modo de obtener copia del “mapa de catastro” de la zona deseada, ya que se tenía que buscar en unos archivadores especiales, tener gran cuidado en no deteriorarlos (generalmente estaban sobre soporte transparente - papel vegetal) y hacer una copia sobre papel azográfico con su correspondiente ración de amoníaco para que se reprodujesen las líneas del mapa original sobre el papel azográfico que estábamos utilizando para obtener su reproducción.

La necesidad del ciudadano de conseguir información de su “finca”, encontraba una serie de dificultades que en muchos momentos hacía poco menos que inviable el poderla localizarla debido a la existencia de documentación en papel, muy poco manejable para la persona que se tenía que

encargar de sacarla para que el ciudadano la pudiera investigar y determinar, por fin, donde estaba su “finca”.

La operación en general llevaba consigo en muchos casos, un cierto malestar de la persona encargada de mostrar la documentación solicitada y no digamos si había una equivocación en la documentación solicitada, el ciudadano ya no tenía escapa-

toria, se había quedado sin información, el encargado de enseñar la documentación no tenía más tiempo que perder, por tanto operación concluida y ciudadano sin enterarse donde esta su “finca”. Es de justicia el reconocer y aclarar que en muchas ocasiones era infinita la paciencia que debía de tener la persona encargada en la Delegación de atender al público.

Figura 2

Distintas fases de trabajos para la realización del mapa topográfico parcelario



Cómodo transporte de acceso al “tajo”



La soledad del trabajo

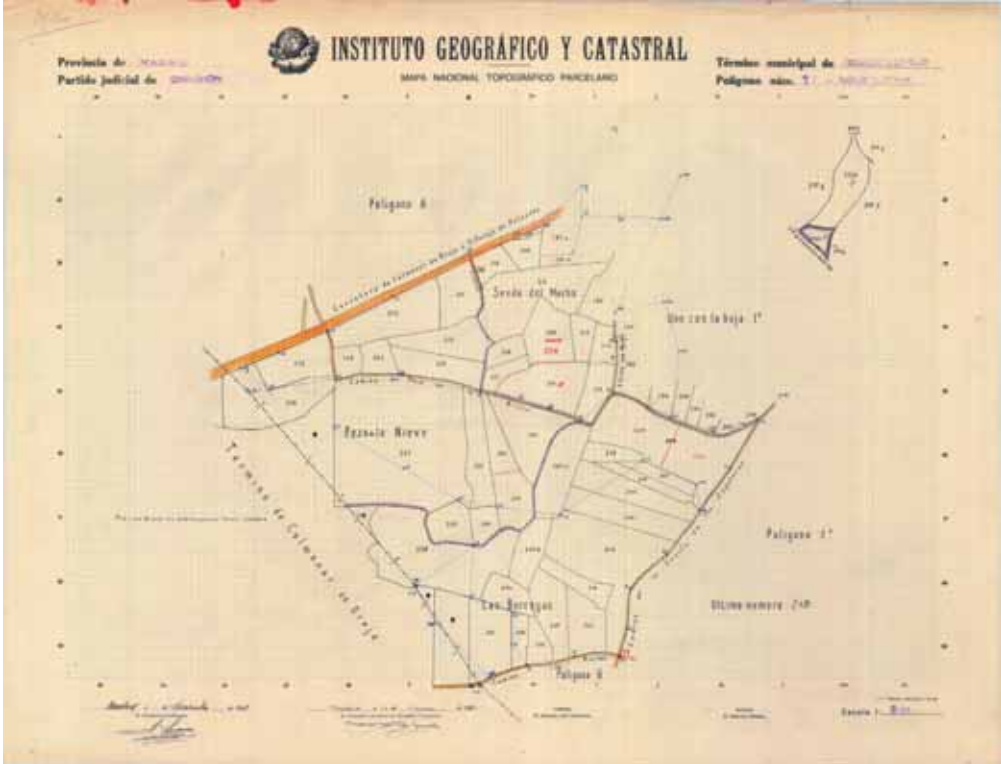


Observación en campo



Primeros tanteos del plano

Figura 3
Por fin el trabajo concluido



Oficina virtual del catastro

La aparición entre los ciudadanos de la Oficina Virtual del Catastro (OVC), es un hecho de gran dimensión y esfuerzo por parte de la DGC, comenzando su andadura en el año 2003, se terminaron las dificultades que relatamos anteriormente, se ofrecía al ciudadano un sistema de información rápido y cómodo, ya no teníamos que emplear una mañana o un día para obtener una información, ya no teníamos que depender

del encargado de suministrar la información si tenía un día bueno o malo ya estábamos funcionando como se merece la sociedad en el siglo XXI.

La posibilidad de acceder al conocimiento de la forma y superficie de cualquier parcela del territorio nacional, era una realidad que costaba mucho de entender y creer, pero era algo que mediante acceso informático podíamos realizar los ciudadanos y confirmar los datos deseados.

Bien es verdad que el tener la posibilidad cualquier ciudadano de poder obtener

Figura 4
Edificio de la Dirección General del Catastro



la información geométrica y su medida de superficie, genera un nuevo conflicto, en muchos casos, la no coincidencia entre la superficie que se tiene en las escrituras, hasta ese momento, casi sagradas, y la superficie que nos está asignado Catastro, ahora es cuando empieza otro tipo de problema para la DGC, ante la gran afluencia de titulares catastrales en las Gerencias del Catastro, para aclarar que esta pasando con la superficie de nuestra finca que en escritura tiene una superficie y Catastro me asigna otra.

En muchas Gerencias, con dotación de personal para atender al público escasa, ante esta situación se veían desbordadas ante la avalancha de reclamaciones que se presentaban, no llegábamos a tener claro que un documento tan importante y necesario como una escritura, siempre guardada con un celo extremo, sea ahora cuando me entero que todo lo que se plasma en tal escritura referente a superficies puede no ser del todo real.

EL hablar en este artículo de la OVC, para el Ingeniero Técnico en Topografía, tiene un doble significado, dado que la base catastral que se puede visualizar tiene su origen en un porcentaje muy alto, en uno de los trabajos topográficos realizados en nuestro país con el máximo rigor, por el Cuerpo de Topógrafos integrado en el hasta hace poco tiempo Instituto Geográfico y Catastral y todavía por colegiados que participaron en la confección del Catastro Topográfico Parcelario, no olvidemos que se finalizó hacia el año 1976.

En este Colegio Profesional, con unas raíces muy profundas y de muchos años, entroncado con el Instituto Geográfico y Catastral, han sido una gran cantidad de sus colegiados, actores de las vivencias descritas anteriormente tanto de solicitud de información para la ejecución de sus trabajos topográficos, como de participación en la confección del Catastro Topográfico Parcelario, mapa este todavía en vigencia, tanto en nues-

tra base catastral, como documento de lujo para todas las operaciones que se presentan en la actualidad de encontrar la típica parcela que más o menos el titular catastral o mejor dicho, en la inmensa mayoría de los casos, los herederos de aquellos titulares catastrales, que nunca han conocido la ubicación de la parcela y no tiene más conocimiento que el del recuerdo familiar. Es justo en ese momento y realizado por Ingenieros Técnicos en Topografía, cuando es necesario aplicar los conocimientos y técnicas actuales para ser capaces de volver a “situar” sobre el terreno la parcela desconocida, todo ello con ayuda, repito, del Catastro Topográfico Parcelario.

Es sin duda el poder tener delante de nuestra pantalla de ordenador, una información gráfica tanto de parcelas como de todos los elementos planimétricos que se recogen en ese plano informatizado, con su

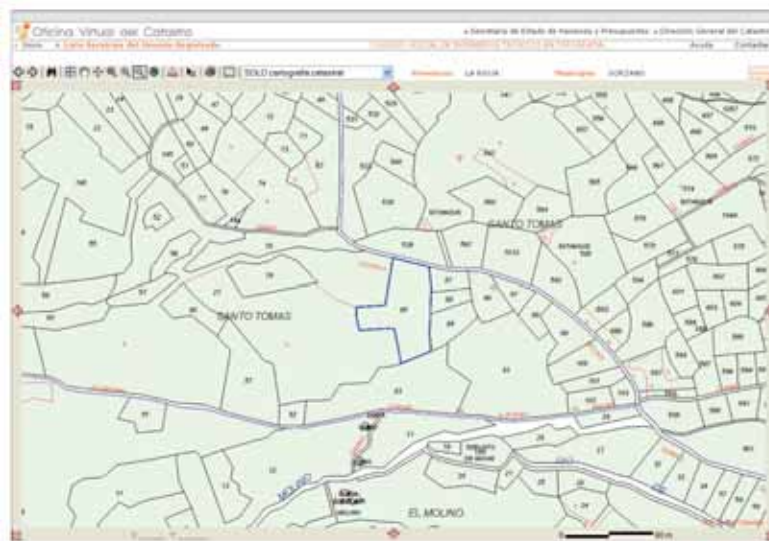
toponimia y detalles curiosos pero muy valiosos para que el no experto en utilización de mapas, una herramienta inestimable para poder situarse de inmediato sobre las fincas a reconocer (figura 5).

Punto de información catastral

De nuevo debe salir la DGC, a intentar atajar la situación creada de solicitud de información en las Gerencias con la aparición en el año 2005 de los Punto de Información Catastral, conocidos generalmente como PIC.

La entidad que obtiene la autorización para la instalación de un PIC asume el papel de intermediador en el ejercicio del de-

Figura 5
Plano informatizado



recho de acceso a la información catastral del ciudadano, al que podrá suministrar toda la información que sobre el mismo exista en la base de datos nacional del Catastro, de la que se nutre la OVC.

Se pretende dar información catastral a quienes no disponen de medios informáticos apropiados para la consulta de datos catastrales, la implantación de los PIC en los últimos cuatro años ha sido espectacular con cerca de 3.500.

La actuación de los PIC en general, posibilita la obtención de certificados catastrales no solo al titular sino también a su representante.

El COITT, puede acceder, siempre que cuente con el consentimiento expreso, específico y escrito del titular catastral a la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble que se trate, en la que podrán figurar los datos de identificación de los colindantes, esta nueva orientación informática ha servido de una gran utilidad al poder disponer de inmediato las direcciones donde poder localizar a los titulares catastrales de aquella parcela de posible modificación en la base catastral.

Esta posibilidad de obtener documentación, es para el profesional de la topografía de una practicidad extraordinaria, ya puede confeccionar las memorias de sus trabajos adjuntando documentación oficial que acredita tanto la parte geométrica como la parte fiscal de su cliente.

Convenio entre la Dirección General del Catastro y el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía

En el mes de febrero de 2007, se firma un Convenio entre la Secretaria de Estado de Hacienda y Presupuestos (DGC) y el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía, de Colaboración en materia de

Gestión Catastral para el establecimiento de un PIC.

El objeto fundamental del Convenio, es la colaboración entre la DGC y el COITT, para el establecimiento de un PIC, así como para el mutuo intercambio de información gráfica de bienes inmuebles urbanos y rústicos.

La DGC facilita al Colegio, la información gráfica, de acuerdo con lo disponible en la OVC de aquellos inmuebles rústicos y urbanos que sean precisos para la ejecución de trabajos topográficos, mediante un servicio de descarga de la planta general de la parcela en formato dxf.

La disponibilidad de obtener de forma instantánea la información geométrica de la parcela/s en las cuales vamos a actuar de forma inmediata en campo, supone un ahorro de tiempo y una respuesta al ciudadano solicitante de dichos trabajos topográficos que nunca hemos tenido hasta este momento por ningún otro procedimiento.

En zonas donde las condiciones del terreno, hacen muy difícil el poder localizar la ubicación de una parcela, conseguimos por el sistema referido, realizar su ubicación, replanteando en campo los datos aportados de la parcela.

En los trabajos de campo, por parte del Colegio se realiza un chequeo de los datos de partida, los cuales en algunos sitios, detectan posibles errores de ubicación de la parcela, errores que inmediatamente son puestos en conocimiento de los responsables del mantenimiento de la base catastral para que modifiquen si se justifica y confirma tal anomalía.

Es de gran interés por parte del Ingeniero Técnico en Topografía, partir de señales o referencias, en el mismo sistema de coordenadas que el utilizado en la confección de la cartografía catastral. Estas señales, en un número aproximado de 80.000, están distribuidas por todos los municipios de España, en mayor o menor número en cada uno de ellos, en función del tamaño del núcleo urbano.

Es otra de las contribuciones del Colegio al Convenio, poniendo de manifiesto cualquier anomalía encontrada en este tipo de señales.

Aportaciones del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía para la mejora de la base gráfica catastral

En base al intercambio de información gráfica, la utilización de la base gráfica catastral de forma continuada, da lugar a la observación de ciertas alteraciones que son fácilmente detectadas por el usuario de la OVC al solicitar información de la misma.

El Colegio entiende como una obligación el comunicar a los responsables en la DGC del mantenimiento de la base gráfica

de dichas alteraciones gráficas y por tanto su exposición en este artículo debe de considerarse desde el punto de vista constructivo.

En la ejecución de trabajos catastrales que deben de ser visados y revisados por el Colegio, para posteriormente ser enviados vía OVC a la Gerencia del Catastro que corresponda, se realiza una gran inmersión en los datos de la cartografía catastral digital que debe de estar permanentemente actualizada y georreferenciada para su uso en la redacción de proyectos, informes, dictámenes o pruebas periciales.

Por parte del Colegio debe de poner a disposición de la DGC, por procedimientos telemáticos, la documentación gráfica digital de los bienes inmuebles que hayan sido objeto de trabajos topográficos visados y con trascendencia en la información catastral. Dicha documentación estará georreferenciada en la proyección y sistemas geodésicos empleados en la cartografía oficial de la DGC (figura 6).

Figura 6

INTERCAMBIO TELEMÁTICO DE LA INFORMACIÓN: *Solicitud al PIC de la información catastral de carácter protegido*

El COITT ha implementado en su página WEB una aplicación para automatizar y protocolizar las solicitudes de los colegiados de la información catastral al PIC en cumplimiento de la Ley de Protección de Datos y el articulado del Convenio. A través de la WEB se solicitan y descargan:

- Certificaciones Descriptivas y Gráficas
- Coordenadas de las parcelas en fichero DXF
- Fichero de colindantes



La existencia de errores en la base de datos del Catastro y su solicitud de subsanación es el motivo de la mayoría de los trabajos que se tramitan en el COITT al amparo del convenio con la DGC, pero en la ejecución de las diferentes fases del trabajo, desde la extracción de información hasta el trabajo en campo, nos encontramos con otros errores ajenos al alcance del trabajo a realizar y que le afectan para su correcta ejecución. Igualmente la continua consulta del parcelario y los trabajos a pie de campo, ponen de manifiesto discrepancias en parcelas contiguas a las que son objeto del encargo efectuado por el ciudadano. A continuación se expone un resumen de algunas de las circunstancias que se presentan con más frecuencia y que independientemente de su implicación en la ejecución del trabajo, aportan información sobre el estado de actualización de los datos contenidos en las bases de datos catastrales.

Diferentes causas de error

Para los Ingenieros Técnicos en Topografía el acceso a los datos de la OVC ha supuesto una herramienta de gran valor para sus trabajos, tanto en la planificación previa de los mismos, o como instrumento de apoyo en los procesos posteriores.

En la actualidad son casi 7000 Ingenieros Técnicos en Topografía los que se encuentran colegiados, de este colectivo un 22% son empleados por cuenta propia con o sin trabajadores a su cargo, siendo su principal campo de trabajo la medición, modelización, representación y visualización de las características físicas del territorio.

La ejecución de trabajos de campo implica una actuación directa en el territorio, lo que culmina en un conocimiento profundo de las características y propiedades del terreno en el que se efectúa el trabajo y de su entorno cercano, obteniéndose un

amplio conocimiento de la realidad y estado de las unidades de parcelario. Este conocimiento en algunas situaciones pone de manifiesto errores en los datos contenidos en la OVC, tanto en su parte gráfica como en su parte alfanumérica.

Los errores en la parte alfanumérica pueden suponer la imposibilidad de la obtención de datos o la obtención de datos incompletos, algunos de estos errores no corresponden a la ausencia del dato, sino a la imposibilidad de extraerlos debido a su estructura de la base de datos respecto de las consultas disponibles y los formatos de salida de la información:

- Error en el nombre de los titulares catastrales.
- La certificación descriptiva y gráfica solo recoge un titular catastral.
- Ausencia de NIF/CIF.
- Titulares con NIF, pero no en todas las parcelas.

Los errores gráficos son en muchos casos el objeto del trabajo, pero en su ejecución se detectan errores en parcelas próximas, que no forman parte de la actuación que se está llevando a cabo.

- Tierra de nadie y zonas superpuestas.
- Errores en la definición de las lindes.

A continuación se presentan una serie de ejemplos que ilustran las circunstancias reseñadas, los datos protegidos de los titulares catastrales han sido alterados, pero no así las referencias catastrales, lo que posibilita la consulta exacta de la incidencia.

Error en el nombre de los titulares catastrales

Este error, muy frecuente, debe achacarse a la incuria o desconocimiento de los propietarios de las parcelas a la hora de actualizar sus datos en el Catastro. El problema que deriva para la realización de los trabajos topográficos es la citación a

los actos de deslinde, la imposibilidad de localización de los titulares catastrales por fallecimiento o cambio de domicilio, así como la citación de personas que no poseen el dominio de la parcela.

La Certificación Descriptiva y Gráfica solo recoge un titular catastral

Las Certificaciones Descriptivas y Gráficas son solicitadas de forma general para identificar a los titulares catastrales de las parcelas colindantes y así poder convocarlos al acto de deslinde contradictorio (figura 7).

Es usual encontrarnos con parcelas catastrales que tienen varios titulares, reflejando la certificación descriptiva y gráfica sólo a uno de ellos, no conteniendo indicación de la existencia de otros titulares.

Esta circunstancia invalida el acta de deslinde, ya que éstas para que cumplan

con su función deben ir firmadas por todos los titulares, el error sólo es puesto de manifiesto al producirse la entrega del trabajo a la correspondiente Gerencia de Catastro.

Ausencia de NIF/CIF

Debido a la ausencia del dato NIF/CIF en la base de datos del Catastro, en ocasiones se plantea la imposibilidad de obtener de forma oficial la Consulta y Certificación como PIC de un bien inmueble. El Colegio de Topógrafos siempre puede obtener este documento como copia “VÁLIDA SÓLO PARA USO DE LA ADMIMISTRACIÓN SOLICITANTE”, ya que esta consulta se efectúa por medio de la referencia catastral, pero la Certificación a nombre de una persona solicitante solo se puede obtener mediante el NIF/CIF (figura 8).

Figura 7

El formulario muestra los siguientes datos:

- REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE:** 37336A006004380009WX
- DATOS DEL INMUEBLE:**
 - Parcela: Parcela 438
 - Municipio: VALDEHUEDEROS (SALAMANCA)
 - Parcela Parcela: Agraria (Parcela 438)
 - Superficie: 6,00 m² (Superficie Parcela), 6,00 m² (Superficie Parcela), 6,00 m² (Superficie Parcela), 2000 m² (Superficie Parcela)
- DATOS DE TITULARIDAD:** (Campos vacíos)
- DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE:**
 - Parcela: Parcela 438
 - Municipio: VALDEHUEDEROS (SALAMANCA)
 - Superficie Parcela: 1,75 m²

El mapa catastral a la derecha muestra la parcela 438 sombreada en verde, rodeada por parcelas 436, 437, 439 y 440. Incluye una leyenda con colores para parcelas, vías, ríos y otros elementos, y un código QR.

Titulares con NIF, pero no en todas las parcelas

Se detecta en algunos registros la ausencia del NIF/CIF en los datos de titularidad catastral. Es posible efectuar La Consulta y Certificación, pero no se obtiene la Certificación de todos los bienes inmuebles del titular.

En ocasiones la consulta a las bases de datos de Catastro es el primer paso para establecer los bienes de personas fallecidas, ya sea para identificar parcelas o por la inexistencia de escrituras, la ausencia de bienes

inmuebles en las Certificaciones olvida parcelas de las que se ignora su existencia por parte de los herederos, siendo muy compleja y lenta su posible identificación.

Zonas muertas y zonas superpuestas

Estas incidencias se presentan en los límites de Términos Municipales, en estas zonas es frecuente encontrar parcelas que se solapan y que dejan “tierras de nadie” entre ellas, las dos caras de la mismas moneda. Los problemas que ocasionan estos hechos son:

Figura 8
La Consulta y Certificación como PIC sólo puede efectuarse por medio del NIF

The screenshot shows the 'Oficina Virtual del Catastro' interface. The main heading is 'Consulta y certificación como PIC'. Below this, there are two radio buttons: 'Datos Catastrales Protegidos' (selected) and 'Datos Catastrales No Protegidos'. The 'IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE' section contains several fields: 'NIF' (with a red arrow pointing to it), 'Apellidos y Nombre', 'Vía pública', 'Número', 'Bloque', 'Escalera', 'Planta', 'Puerta', 'Municipio', 'Provincia', and 'Código Postal'. The 'CONDICIÓN DEL SOLICITANTE' section has radio buttons for 'Titular Catastral' (selected) and 'Representante'. The 'FINALIDAD DE LA INFORMACIÓN SOLICITADA' section has radio buttons for 'Uso Propio', 'Para aportar a la administración (solicitud de becas, ayudas a vivienda)', 'Para aportar a notaría o registro de la propiedad', and 'Otros usos'. At the bottom, there are 'Aceptar' and 'Volver' buttons, and a link for 'Resolución de problemas al descargar el documento PDF'.

- La Certificación Descriptiva y Grafica en ocasiones no facilita el titular colindante, ya que este no existe.
- Dada la circunstancia de no conocerse el trazado exacto de las lindes en campo se pretende replantear las facilitadas por la Oficina Virtual del Catastro, en este escenario las lindes que se replantean no son las correctas, desconociendo el hecho de estar replanteando lindes superpuestas a otras parcelas.

Tierra de nadie, parcela 22155A104000010000QM y parcela 22339A005000900000XZ (figuras 9 a 12).

Errores en las lindes

Parcelario gráfico que no representa de forma fidedigna las lindes de la parcela en función de su orografía, accidentes naturales u obras públicas que se aprecian en la ortofotografía (figuras 14 y 15). n

Figura 9
Parcela 22155A104000010000QM

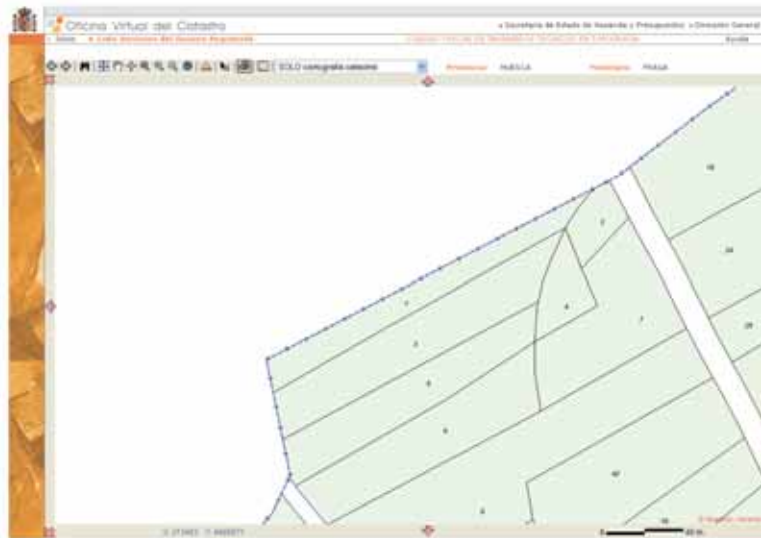


Figura 10
Parcela 22339A005000900000XZ

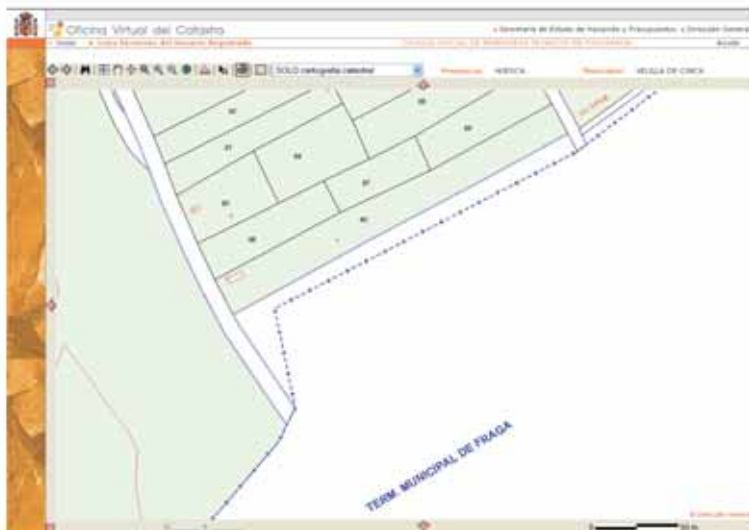


Figura 11
Zona no catastrada

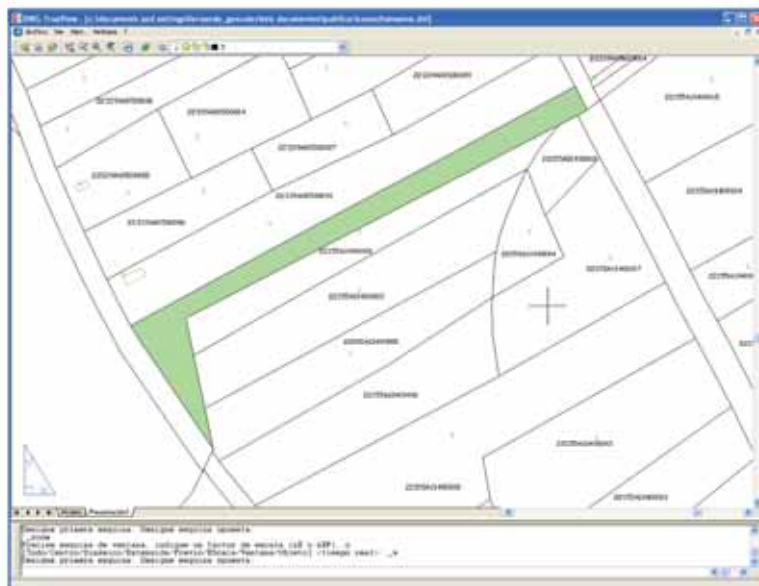


Figura 12
Titular catastral al norte de la parcela 22155A104000010000QM. Zona no catastrada

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
GOBIERNO DE ESPAÑA
CÓDIGO VERDE del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
22155A104000010000QM

HOJA 1/1

PROVINCIA: _____ MUNICIPIO: _____ AYUNTAMIENTO: _____
C/ _____
C/ _____
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL

SOLO ADMINISTRATIVO

Lunes, 15 de Junio de 2009
Este certificado puede ser verificado en:
<http://ivcc.catastro.meh.es>
Código Certificación: a8c6 3d14 9262 98d5

Figura 13
Parcelas superpuestas en límite de Término Municipal

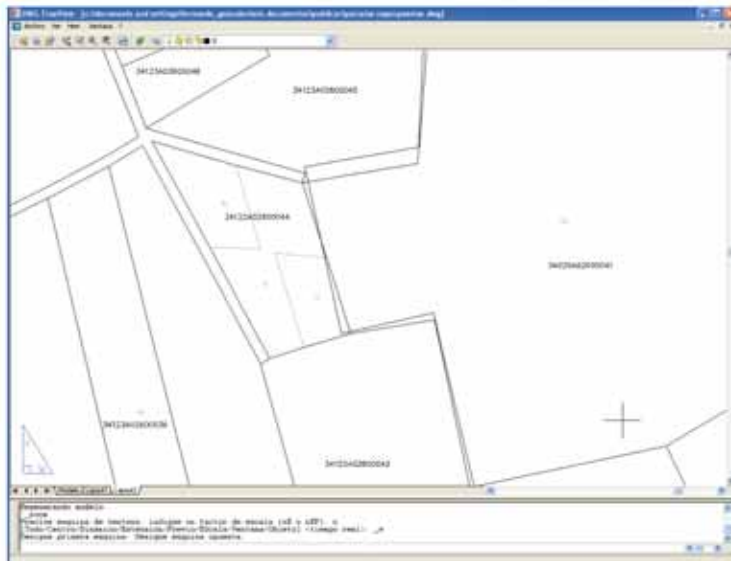


Figura 14
Parcela 41069A012002290000ST

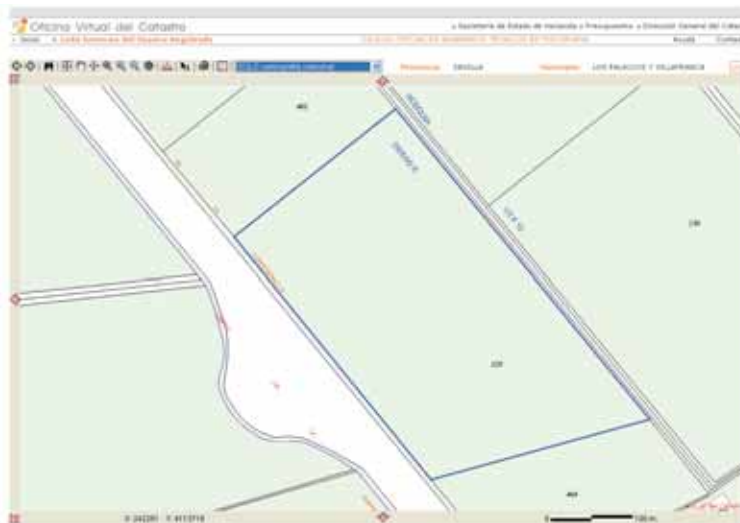


Figura 15

