

El proceso de la actualización catastral de rústica: aplicación a los TT.MM. de La Mojonera y Nacimiento (Almería)

Francisco Manzano Agugliaro

Dr. Ingeniero Agrónomo

Profesor Titular de Universidad del Dpto. de Ingeniería Rural de la Universidad de Almería

Manuel Jesús Tapias Esteban

Ingeniero Técnico Agrícola, Técnico de Campo. Intertécnica de Valoraciones S.A. (Intervalora)

Gil Manzano Agugliaro

Ingeniero Agrónomo, Profesor del Dpto. de Ingeniería Rural de la Universidad de Almería

Las características catastrales de las parcelas o información catastral debe ser un reflejo de la realidad existente en el territorio, el cual, a lo largo de los años esta sujeto a sufrir modificaciones (cambios de cultivo, cambio de propietario, construcción de obras civiles, etc.) que deben ser recogidas en la información catastral para evitar su desfase. Asimismo se debe procurar la obtención de cartografías catastrales cada vez más modernas y precisas para poder llevar a cabo una correcta gestión catastral. A las tareas a realizar para poner al día la información catastral reciben el nombre de trabajos de renovación o trabajos de actualización catastral.

Tanto en una renovación como en una actualización del Catastro de Rústica (la diferencia entre ambas se explicará posteriormente) los trabajos a realizar serán los necesarios para la formación, conservación o renovación del conjunto de datos y descripción de los bienes rústicos, con expresión de superficies, situación, linderos, cultivos o aprovechamientos, calidades y demás circunstancias jurídicas que

den a conocer la propiedad territorial y la definen en sus diferentes aspectos y aplicaciones.

“La formación, conservación, renovación, revisión y demás funciones inherentes a los Catastros Inmobiliarios serán exclusivas del Estado y se ejercerán por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, directamente o a través de los convenios de colaboración que se celebren con los Ayuntamientos o, en su caso, Diputaciones Provinciales, Cabildos o Consejos Insulares a petición de los mismos en los términos que reglamentariamente se establezca. Todo ello sin perjuicio de la configuración de dichos catastros inmobiliarios como base de datos utilizables tanto por la Administración del Estado como por la autonómica y la local” (1).

Se entiende, que se trata de una renovación, cuando como consecuencia del

(1) Ley 39/1988 de 28 de diciembre reguladora de las Haciendas locales. Disposición adicional cuarta n.º 2.

largo tiempo transcurrido desde que se efectuó la última conservación masiva de la base de datos catastral de un determinado municipio, la información existente es muy diferente de la realidad que se pretende reflejar. Mientras que se denominan trabajos de actualización, a los que hay que realizar en aquellos otros municipios cuya información no se encuentra tan desfasada como en los anteriores, pero sin embargo, precisa una cierta depuración antes de proceder a la obtención de la nueva cartografía.

Al ser análoga la naturaleza de los trabajos de renovación y de actualización, únicamente se diferenciarán en la dificultad de realización derivada de los distintos niveles de deficiencia de la situación de partida, en consecuencia, las fases de las que podemos desglosar las actualizaciones y las renovaciones son comunes, solamente diferirán en la manera de llevar a cabo los trabajos de campo.

Objetivos

En este trabajo se plantea como objetivo general, hacer una revisión del proceso de actualización catastral tal y como se esta realizando, destacando aquellos aspectos o mejoras realizadas en el proceso que puedan ser de interés. Como objetivo particular se plantea comparar el proceso de actualización catastral a través de dos realidades, una zona de alto valor económico del suelo como es el T.M. de La Mojonera frente a otra de poco valor económico como es el T.M. de Nacimiento.

La actualización catastral

Una vez decidido que se va a actualizar el catastro de un término municipal se publica en el B.O.E. la convocatoria del concurso, de este modo las empresas interesadas en realizar la actualización podrán concursar para

adjudicarse la licitación. Tanto el procedimiento de contratación como el de desarrollo de los trabajos están regulados por el “Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares de Aplicación General y de Prescripciones Técnicas para la Contratación de los Trabajos de Actualización y Digitalización del Catastro de Rústica”.

El esquema de adjudicación de una convocatoria se expone en el Gráfico 1, desde la publicación en el B.O.E. hasta la formalización del contrato y el inicio de los trabajos. En esta fase de adjudicación intervienen el Órgano de Contratación, la Mesa de Contratación y las empresas licitadoras interesadas.

De esta fase cabe destacar los criterios objetivos que han de servir de base para la adjudicación por concurso, indicados por orden decreciente de importancia y por la ponderación que a cada uno se le atribuye, serán los siguientes:

1º Oferta económica.

2º Cualificación profesional y técnica con que cuenta la empresa licitadora:

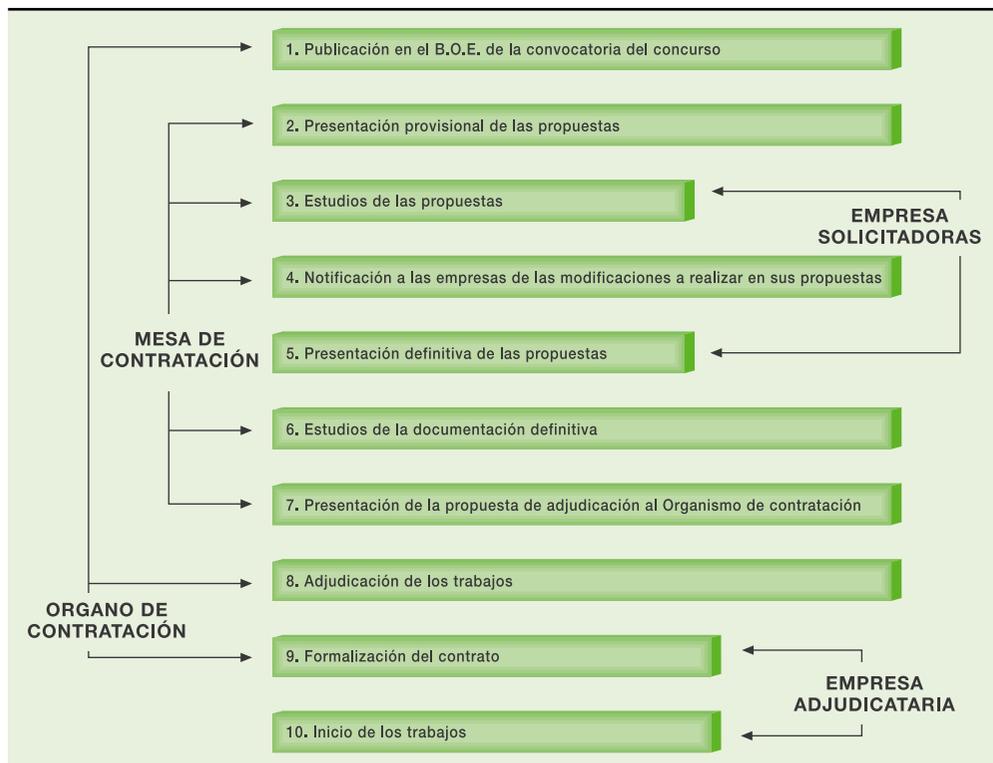
- Disponibilidad de personal propio con titulación específica para la dirección y ejecución de los trabajos.
- Disponibilidad de los equipos técnicos e informáticos necesarios para la correcta ejecución de los trabajos.
- Disponibilidad de aplicaciones informáticas específicas para la captura y tratamiento de datos.

3º Garantías en orden al resultado de los trabajos:

- Garantía de la metodología de trabajo propuesta.
- Mejoras propuestas respecto a la metodología de trabajo o en el trabajo en sí mismo

Una vez seleccionada la empresa adjudicataria y formalizado el contrato se procede a la actualización catastral tal como se muestra en el Gráfico 2 mediante un esquema cronológico de las etapas a reali-

Gráfico 1
Esquema de adjudicación de los trabajos de actualización del Catastro de Rústica



zar. Se pueden distinguir dos tipos de trabajos, trabajos de campo (los realizados in situ) y trabajos de gabinete (los realizados en la oficina a partir de los trabajos de campo).

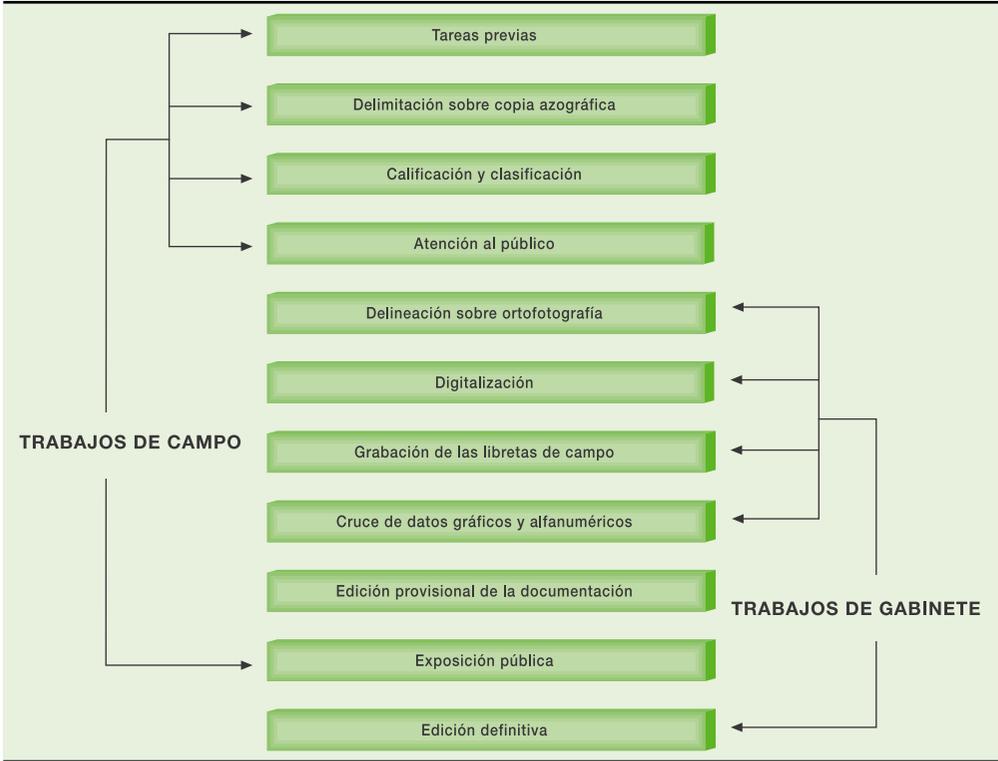
La primera fase del proceso de actualización catastral comienza con las tareas previas de recopilación de información, donde los técnicos de la empresa adjudicataria se encargan de la recopilación de todo el material que se estime necesario para la correcta ejecución de los trabajos. El punto de partida será la base de datos y la cartografía catastral del Término Municipal objeto de la actualización. La Gerencia Territorial correspondiente entregará a la empresa adjudicataria, en cinta magné-

tica, copia de los datos alfanuméricos y la cartografía será puesta a disposición de la misma para su consulta o copia. La documentación gráfica que ha de servir de base para la nueva cartografía consiste en copias de las ortofotografías en papel, facilitándose a la empresa el siguiente material: una copia positiva de las ortofotografías en papel fotográfico opaco, y dos copias en papel de cada ortofotografía (copia azográfica).

La empresa adjudicataria adecuará sus actuaciones a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal (B.O.E. núm. 298, de 14 de diciembre) y demás normas de aplicación a la información catastral que contie-

Gráfico 2

Esquema cronológico de las etapas a realizar en los trabajos de Actualización Catastral Rústica



ne datos de carácter personal (Titularidad Catastral de la Parcela, Número de Identificación Fiscal y Domicilio Fiscal) y a la relativa a las características agronómicas de las distintas parcelas catastrales.

Tras la recepción de este material los técnicos de la empresa estudiarán cuales son los elementos puntuales existentes en el terreno que deben figurar tanto en la base de datos como en la cartografía y que no figuran en el material de partida, bien por tratarse de modificaciones realizadas con posterioridad a la anterior revisión o actualización, omisión por error, etc. Como norma general se pueden citar los siguientes casos: Obras civiles realizadas con posterioridad a la anterior revisión,

Deslindes de Montes Públicos, Concentraciones Parcelarias, Identificación y/o introducción de las Cañadas Reales en la Cartografía, Modificaciones en las Normas Subsidiarias del término municipal cuyo resultado sea un cambio el delimitación entre los usos del suelo (rústico, urbano, y urbanizable), Comprobación de la coincidencia de parcelas, polígonos y límites administrativos con los términos municipales colindantes, y Corrección y/o introducción en la cartografía de la denominación de los elementos existentes en el terreno, caminos, barrancos, ramblas, cortijadas, etc., que se estime que por su relevancia deban quedar indicados en la base gráfica.

Concluidas las tareas previas, se procede a la delimitación sobre copia azográfica de la ortofotografía. Esta tarea la llevarán a cabo los técnicos de campo, y se trata de dibujar a mano la cartografía catastral preexistente sobre la copia en papel de la ortofotografía, basándose para ello en el material proporcionado por la Gerencia Territorial (cartografía, fotos de campo de anteriores revisiones, visitas de campo, etc.). Estos técnicos de campo deben trasladar correctamente la información que extraen de la ortofotografía obtenida por métodos digitales, y que le proporcionarán una precisión similar a la de un plano de línea de su misma escala, por lo que dicha tarea no consiste en un simple calcado del material preexistente sobre la ortofotografía, sino de una identificación en esta de los distintos elementos reflejados en los parcelarios a actualizar (lindes de parcelas, caminos, acequias, etc.).

La división de polígonos y la división de parcelas debe conservar la existente anteriormente, a fin de facilitar la identificación catastral de las fincas descritas en el Registro de la Propiedad y mantener la permanencia de la Referencia Catastral. Si existieran lindes o detalles que no apareciesen representados en la ortofotografía (debido a ser posteriores al vuelo realizado para obtener estas), los técnicos tomarán las medidas que estimen oportunas para su introducción utilizando los métodos adecuados que garanticen la precisión y exactitud necesarias.

En los trabajos de delimitación se deberá tener en cuenta las disposiciones vigentes respecto al fraccionamiento de parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo, en concreto para los términos municipales estudiados pertenecientes a la provincia de Almería, es de aplicación la Resolución de 4 de noviembre de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Junta de Andalucía, en la cual se especifica la superficie que constituye la unidad mínima de cultivo para la provincia

de Almería, siendo de 3 hectáreas en secano y 0,25 hectáreas en regadío (2).

El cultivo o aprovechamiento de que es objeto una parcela se denomina Calificación, y con ella han de recogerse todos los aprovechamientos existentes en un municipio por muy variados que estos sean y por muy diferentes rendimientos que de ellos se obtengan. Para cada una de las calificaciones existentes en un término municipal será preciso la existencia de un determinado número de intensidades productivas, en las que influirán una serie de factores a tener en cuenta, de esta estimación nace la Clase Catastral o clasificación, aplicable tanto a los cultivos herbáceos como a los arbóreos. La determinación de este número de intensidades productivas o clases para un cultivo o aprovechamiento siempre tendrá un carácter local. Cuando la parcela catastral no presenta características homogéneas respecto al cultivo o a la intensidad productiva de este, se subdividirá en subparcelas que ofrezcan uniformidad en el mismo y en su intensidad productiva.

La fase de atención al público, esta basada en el artículo 77.2 de la Ley 39/1988 Reguladora de Las Haciendas Locales, y se lleva a cabo por los técnicos de campo de la empresa adjudicataria, que contarán con la supervisión del Director de los trabajos, siendo el Ayuntamiento el encargado de proporcionar los medios tanto materiales como humanos que se precisen. Así el Ayuntamiento tendrá que poner a disposición de los técnicos de la empresa las dependencias municipales para la atender a los interesados, en el caso que fuese necesario solicitar los servicios de prácticos conocedores del terreno, publicar mediante bandos y medios de difusión locales la información necesaria acerca de la fase de atención al público. La duración de la atención al público quedará determinada tras

(2) Para más detalle acerca de esta cuestión puede consultarse el trabajo de Alonso Rodríguez, María Esther "La Unidad Mínima de Cultivo". Revista CT/Catastro n.º 37. Octubre 1999.

Gráfico 3
Ejemplo de una parte de la minuta



consultar con la Junta Pericial (3), intentando establecer un plazo lo más adecuado posible que permita atender a todos los interesados en un periodo de tiempo razonable.

En el caso que el interesado solicite la alteración de la información catastral alegando la existencia de errores en esta,

deberá presentar como documentación los documentos acreditativos del error alegado, ya que los datos catastrales vigentes hasta ese momento gozan del “Principio de Presunción de Validez” (4). Como norma general las solicitudes se pueden clasificar en: Cambios de titularidad catastral, Cambios de cultivo, Alteraciones de la cabida o

(3) La composición y funciones de las Juntas Periciales vienen reguladas por el Real Decreto 1344/1992. (B.O.E. 5-XII-1992).

(4) El “Principio de Presunción de Validez” se regula en el artículo 57.1 de la Ley 30/1992.

que la geometría del perímetro de la parcela catastral no se corresponde con la realidad física de dicha parcela.

Una vez acabada la fase anterior, hay que pasar a una fase de gabinete de Delineación de las Ortofotografías y de Confección de la Minuta, en el Gráfico 3 se muestra un ejemplo de minuta. Se entiende por “minuta” cada una de las copias de las ortofotografías sobre las que están dibujados y rotulados todos los elementos cartográficos que se recogen en el Catastro de Rústica, su delineación, dibujo, rotulación y carátula se ajustarán a lo establecido en el Pliego de Condiciones, el cual normaliza el tipo de trazo, color y grosor a usar para delinear un elemento cartográfico determinado, así como el formato, altura y color de los textos a rotular.

El procedimiento habitual consiste en trasladar a mano la cartografía catastral que ha sido previamente volcada y verificada por los técnicos de campo en la copia azo-gráfica a una copia en el papel fotográfico de la ortofotografía, delineando, dibujando y rotulando las líneas y puntos que identifiquen perfectamente todas las parcelas, subparcelas, vías de comunicación, accidentes geográficos, zonas urbanas, pozos, acequias, etc. Si cualquier linde o detalle no apareciese representado en la ortofotografía habrá que situarlo utilizando los métodos adecuados para conseguir la exactitud y precisión necesarias, recayendo tal cometido sobre los técnicos de campo.

Una vez realizada la minuta, la información contenida en estas ortofotografías-minuta es trasladada a un fichero gráfico. La captura de estos datos se realiza en mesa de digitalización por operarios expertos, donde se tiene en cuenta no sólo la precisión en la captura sino también la correcta interpretación de los datos contenidos en las ortofotografías. Si el operario está familiarizado en estas labores, su experiencia le permitirá detectar y corregir, o en su caso consultar con el técnico autor del trabajo de campo, los posibles errores o deficiencias en la delineación de las ortofotografías.

A cada elemento digitalizado se le asigna su código correspondiente, el cual viene determinado en el Pliego de Condiciones de los trabajos. En el caso de que a un mismo tramo le correspondan varios códigos, este se codificará con todos ellos determinando uno de estos códigos como principal y el resto como coincidentes. La captura de datos no se limita a una copia literal de lo contenido en la ortofotografía, sino que el delineante-digitalizador va comprobando la coherencia de la información contenida en ellas. El procedimiento a seguir para la captura de la información de las ortofotografía-minuta es el siguiente:

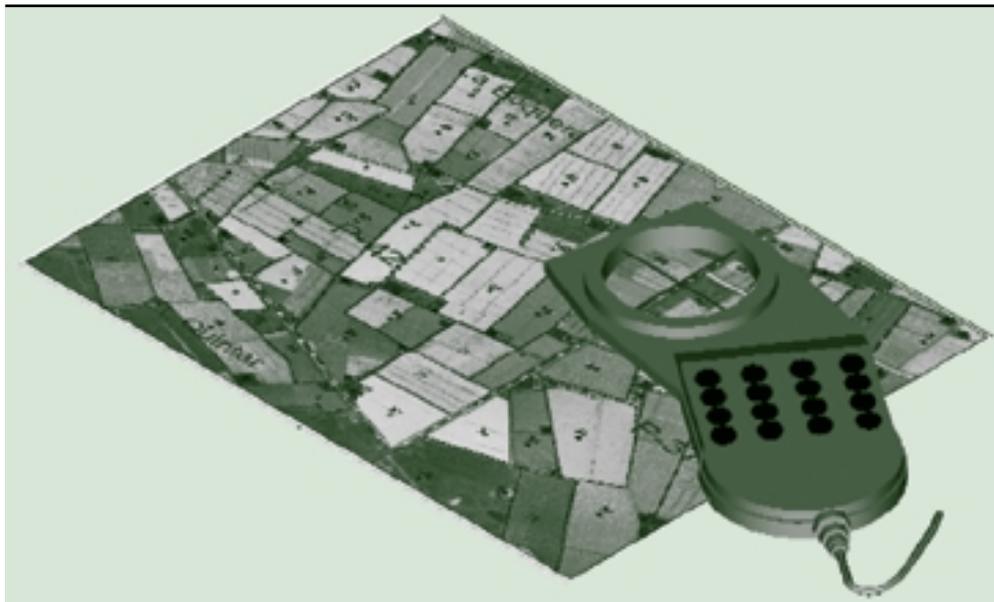
Captura de tramos en mesa de digitalización. La digitalización se hace polígono a polígono en ficheros independientes, aunque se trasladan automáticamente los límites de unos ficheros a otros para garantizar el cierre perfecto de cada recinto. En el Gráfico 4 se muestra un ejemplo de digitalización.

Asignación de las parcelas y subparcelas a cada recinto digitalizado, esto se hace por riguroso orden alfanumérico-alfabético. Esta fase conviene que se lleve a cabo por un operario distinto al que capturó los tramos en la mesa de digitalización, de este modo se comprueba que el operario “digitalizador” no ha dejado sin capturar ningún tramo y la coherencia de la codificación de cada tramo. Por último se rotula la toponimia: accidentes geográficos, parajes, vértices geodésicos, número de polígono, etc.

La Grabación de las libretas de campo, consiste en transferir a una base de datos la información recogida en las libretas de campo, en las cuales viene indicado el titular y paraje de cada parcela catastral y la calificación y clasificación de cada una de sus subparcelas. Es imprescindible que tanto los usuarios digitalizadores como los grabadores puedan consultar entre ellos las posibles incidencias que les surjan, y en caso de duda proceder a informar al equipo de campo para que éste las solvente.

Con objeto de realizar el Cruce de los datos gráficos y alfanuméricos, una vez

Gráfico 4
Captura de tramos de la minuta con ratón digitalizador



ultimados los ficheros gráficos, el programa utilizado para la digitalización permite obtener una base de datos de todas las parcelas y de sus subparcelas correspondientes, para cada polígono digitalizado. Dicha base de datos se cruza con la obtenida de la grabación de las libretas de campo, debiendo existir una total correspondencia entre las parcelas y subparcelas grabadas y las asignadas en el fichero gráfico. Si esto no ocurre, se elabora un informe de los elementos no coincidentes y se procede a solventarlos uno por uno, hasta asegurar una completa correspondencia entre el fichero gráfico y el fichero de la base de datos. La forma de realizar las correcciones se lleva a cabo por los técnicos de gabinete y en el caso que proceda por el equipo de campo.

A fin de realizar la fase de exposición pública de los resultados (descrita posteriormente), se realiza una primera edición provisional de los documentos literales y gráficos del material. La documentación

gráfica consiste en un trazado de los polígonos catastrales digitalizados y la documentación literal consiste en una base de datos, en la que cada parcela catastral queda relacionada con su titular catastral y paraje, indicándose también las distintas subparcelas que contiene y su respectiva superficie, calificación y clasificación. Esta información se edita por titular catastral con el fin de entregarse a su respectivo titular durante la fase de exposición pública y se denominan cédulas informativas individualizadas.

Finalizados los trabajos de gabinete y una vez comprobados por los técnicos de la Gerencia, se expone la documentación provisional antes de la edición de los documentos definitivos. La exposición será pública y permanecerá un mínimo de quince días en las dependencias municipales, al objeto de garantizar a los interesados la posibilidad de verificar la exactitud de los datos reflejados en el nuevo Catastro. El anuncio de esta exposición se efectuará en

el Boletín Oficial de la Provincia y al menos en dos diarios de la prensa local o provincial que designe el Director de los trabajos.

Una vez resueltas las reclamaciones, si estas hubieran sido muy numerosas o hubieran generado importantes cambios, el Director decidirá sobre la conveniencia de realizar una nueva fase de exposición pública. Tras realizar las modificaciones recogidas en la exposición pública se procede a la edición definitiva del material a entregar al Director, que consistirá en:

- Los soportes informáticos elaborados en la fase de gabinete y posteriormente corregidos tras la exposición pública, el formato vendrá especificado en el Pliego de Condiciones.
- Un listado con la relación de características de las parcelas ordenadas por polígonos y por orden numérico de parcelas, con la superficie de cada polígono totalizada y otro por orden alfabético de propietarios.
- Un ejemplar de las cédulas de propiedad que haya sido necesario modificar tras la exposición pública.
- Resumen del Término Municipal y por polígonos catastrales de superficies por cultivos y clases.
- Trazado de planos a las escalas establecidas, consistente en: Una serie de reproducibles por polígonos catastrales y otra por ortofotografías; Plano General del Término Municipal a escala 1:25.000 con la división en polígonos y en ortofotografías, que deberá contener además señalizados los núcleos urbanos existentes, designación de los Municipios limítrofes, principales vías de comunicación, hidrografía, parajes, etc.; Ortofotografías-minuta delineadas; Ortofotografías en papel utilizadas en la fase de campo; Expedientes y reclamaciones recogidas en la atención al público y en la exposición pública junto con toda la documentación aportada; Todos los elementos de información básica y auxiliar que hayan servido para la elaboración de los trabajos.

Una vez entregada la edición definitiva del material, el Director expide el informe favorable acerca de los mismos al Órgano de la Administración que celebró el contrato. Si en este, se considera que el trabajo reúne las condiciones reflejadas en el Pliego de Condiciones, se dará por recibido, levantándose al efecto el acta correspondiente, y dando por finalizados los trabajos de actualización catastral.

Aplicación a los TT. MM. de La Mojonera y Nacimiento (Almería)

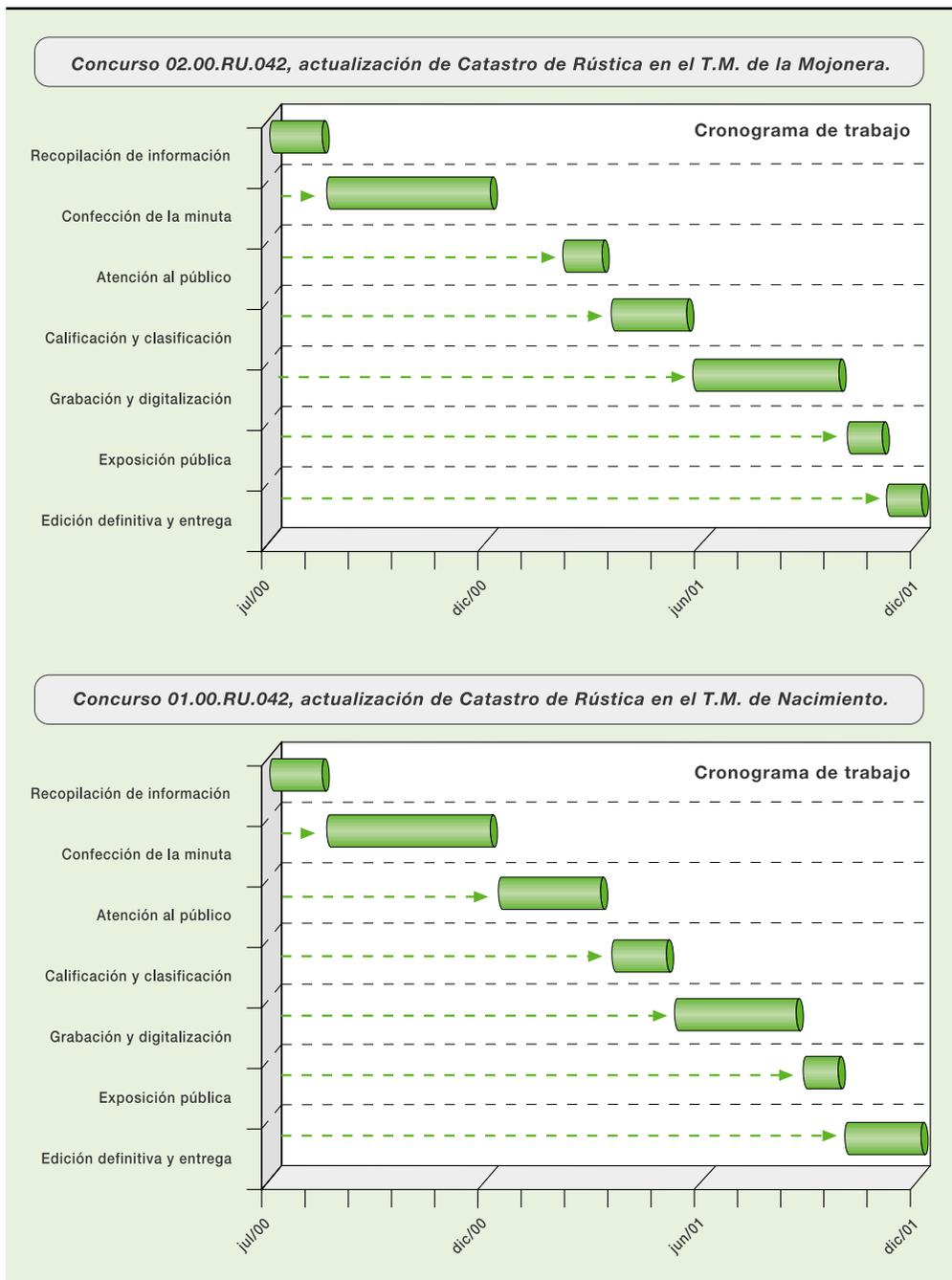
En este apartado se van a describir dos trabajos de actualización del catastro de rústica llevadas a cabo por la empresa Intervalora en Almería, en concreto las realizadas en los Términos Municipales de Nacimiento y La Mojonera. En el Gráfico 5 se muestra la ubicación de ambos dentro de la provincia de Almería. Se han elegido

Gráfico 5

Situación de los TT.MM. de La Mojonera y Nacimiento en la Provincia de Almería



Gráfico 6
Esquema cronológico del desarrollo de los trabajos



estos dos términos porque se han actualizado en el mismo periodo de forma casi paralela. En el Gráfico 6 se muestra un esquema cronológico del desarrollo de los trabajos. Además tienen una extensión similar pero características muy distintas respecto a estructura de la propiedad, aprovechamiento, o valor del suelo, lo cual podría originar que surgiesen distintas problemáticas a tener en cuenta durante la actualización catastral.

El T.M. de La Mojonera está ubicado en la comarca del poniente Almeriense, prácticamente la totalidad de su suelo rústico esta dedicado al cultivo intensivo de especies hortícolas, esto implica un valor elevado del terreno, por lo que sus fincas se encuentren perfectamente diferenciadas unas de otras, inscritas en el Registro de la Propiedad y su Catastro es por tanto un buen reflejo de la realidad existente. En el Gráfico 7 puede apreciarse una vista aérea de zona agrícola del T.M. de La Mojonera, donde se ve claramente la división parcelaria fruto de la existencia de invernaderos.

El T.M. de Nacimiento está ubicado en la comarca del río Nacimiento, la orografía y pluviometría de la zona hace que la

superficie de suelo rústico destinado a la agricultura sea reducida, situándose el regadío en los márgenes del río y de los barrancos, mientras que los cultivos de secano (en la actualidad prácticamente abandonados) se sitúan en las zonas donde la pendiente lo permite. La mayor proporción del suelo de este término municipal podría catalogarse como monte. En el Gráfico 8 puede apreciarse una vista aérea de zona agrícola del T.M. de Nacimiento.

En los Cuadros 1 y 2 se relacionan las distintas calificaciones y clasificaciones existentes en La Mojonera y Nacimiento respectivamente, relacionadas con la superficie destinada a cada una de ellas.

Existe un mayor número de calificaciones catastrales en Nacimiento que en La Mojonera, esto es debido a que en La Mojonera prácticamente la totalidad de su superficie agrícola está destinada al cultivo intensivo de hortalizas mediante invernaderos, calificación IH, comercializando la mayor parte de su producción en mercados nacionales o extranjeros, mien-

Gráfico 7

Vista aérea de zona agrícola del T.M. de La Mojonera



Gráfico 8

Vista aérea de zona agrícola del T.M. de Nacimiento



Cuadro 1
Calificaciones y clasificaciones catastrales del T.M. de la Mojonera, año 2001

Calificación		Clasificación	Superficie (Has)
Sigla	Descripción		
AK	Huerta arenada	00	2,34
AM	Almendo seco	00	2,17
C-	Cereal de seco	00	4,47
CR	Cereal de regadío	00	6,25
E-	Erial-pastos	01	135,21
		02	15,2
FR	Frutal regadío	00	14,81
		01	272,86
HK	Huerta agua comprada	02	35,17
		03	103,99
		00	1319,40
IH	Invernadero hortícola	00	1319,40
NR	Agrio regadío	00	3,55
OR	Olivo regadío	00	1,20

Cuadro 2
Calificaciones y clasificaciones catastrales del T.M. de Nacimiento, año 2001

Calificación		Clasificación	Superficie (Has)
Sigla	Descripción		
AM	Almendo seco	00	275,12
AR	Almendo regadío	00	24,90
AT	Atochar	00	827,91
C-	Cereal de seco	00	319,76
CH	Chumbera	00	79,49
CN	Cereal seco abancalado	00	69,73
		01	20,29
CR	Cereal de regadío	02	61,75
		00	4181,10
E-	Erial-pastos	00	4181,10
EU	Eucalipto	00	52,68
FE	Encinar	00	79,51
FR	Frutal regadío	00	2,28
MF	Monte especies varias	00	45,62
MI	Cañaveral	00	5,83
MM	Pinar maderable	00	815,03
MT	Matorral	00	532,77
NR	Agrio regadío	00	24,52
O-	Olivo seco	00	170,68
		01	41,98
OR	Olivo regadío	02	66,85
		00	0,005
R-	Higuera seco	00	0,005
RI	Árbol de ribera	00	4,49
VP	Parral	00	4,68

tras que en Nacimiento la explotación agrícola no tiene tanta vocación comercial tendiendo al autoabastecimiento local, por lo que busca una mayor variedad en los cultivos.

Cabe destacar para el T.M. de La Mojonera que la superficie media de la parcela catastral fue de 1,2 Ha., con una media de 3 subparcelas por parcela, habiendo un total de 1.618 invernaderos, con una superficie media por invernadero de 5.444 m². En el T.M. de Nacimiento se pueden establecer dos tipos de parcelas, las de regadío y las de secano, con una superficie media de subparcela de regadío de 1.636 m², y la subparcela de secano de 5.845 m².

La relación entre el número de parcelas y el de titulares catastrales es casi tres veces superior en Nacimiento que en La Mojonera (concretamente 5,6 parcelas por titular en Nacimiento frente a 1,66 en La Mojonera), esto es debido a que en Nacimiento la mayoría de las fincas han sido heredadas de padres a hijos, produciéndose una segregación de cada finca en tantas partes como hijos tuviera la unidad familiar, dando lugar a parcelas de poca extensión superficial. Este hecho está motivado principalmente por la poca disponibilidad de agua y de suelo agrícola. Mientras que en La Mojonera la actividad agrícola dinámica produce que el agricultor busque aumentar la rentabilidad de su explotación, produciéndose así una concentración parcelaria hasta alcanzar un tamaño de explotación rentable.

Singularidades de las actualizaciones catastrales realizadas

En este apartado pretendemos destacar aquellas singularidades del proceso de actualización catastral que consideremos más relevantes y diferenciales entre ambos términos municipales.

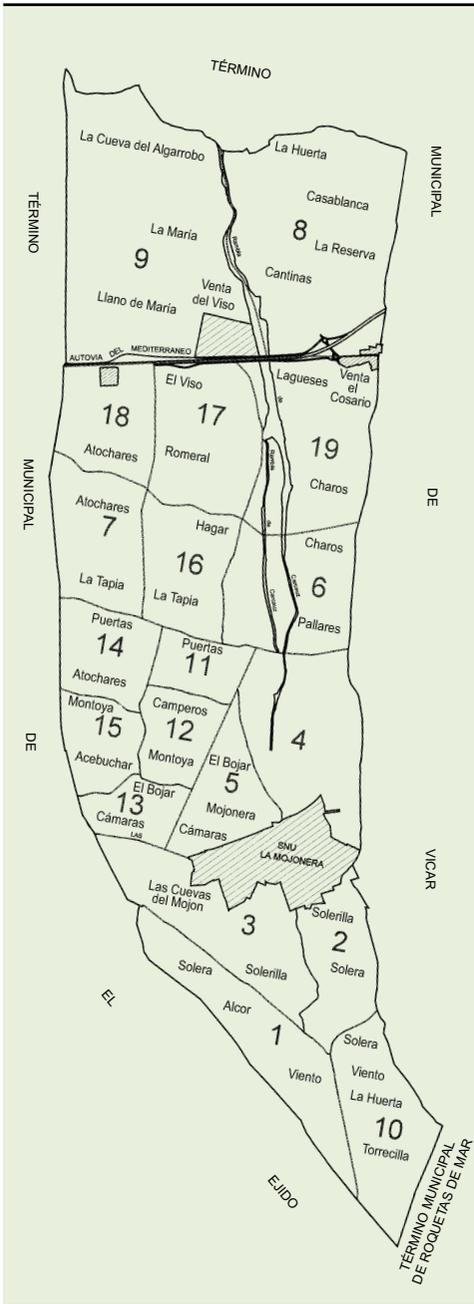
T.M. de La Mojonera

En las salidas a campo, prácticamente todas tuvieron la finalidad de diferenciar los cultivos que se encontraban bajo plástico de los que se encontraban bajo malla debido a la imposibilidad de diferenciarlos en las fotografías aéreas, ya que reciben distinta calificación catastral, el cultivo bajo plástico se califica como invernadero hortícola IH, mientras que el cultivo bajo malla se califica como huerta HK.

En las fases de atención al público y de exposición pública, la mayoría de los expedientes recogidos solicitaban el cambio de titularidad catastral de parcelas, debido a que éstas habían sido objeto de una transmisión de dominio, generalmente por compraventa. También un elevado número de ellos solicitaban un cambio en la geometría de parcelas incultas, dichas alteraciones en el perímetro, estaban originadas por cambios o permutas realizadas entre el propietario y sus vecinos, con la finalidad de enderezar sus lindes, y obtener una parcela lo más regular posible, que les permitiera el establecimiento de nuevos invernaderos en un futuro.

Al revisar los Títulos de Propiedad aportados por el público para los expedientes, se observa que estos Títulos no suelen hacer referencia a la situación catastral de las fincas, mientras que sí aparece de forma habitual la descripción literal de los linderos y el paraje. Este último no es un dato aclaratorio, ya que esto es elemento que puede llevar a confusión al no existir en la mayoría de los casos una delimitación clara en el terreno de cada paraje, lo que hace que el paraje catastral pueda no corresponderse con el registral. En el Gráfico 9 se muestra la distribución de polígonos catastrales del T.M. de La Mojonera, donde puede apreciarse que el paraje no es un dato relevante, ya que un mismo nombre puede aparecer en diversos polígonos catastrales, tal es el caso de Atochares, que aparece en los polígonos 18, 7 y 14 aunque no estén en la misma ubicación geográfica.

Gráfico 9
Distribución de polígonos catastrales
en el T.M. de La Mojonera



Los propietarios atendidos conocían la situación catastral de sus fincas, esto se debe, a que pagan la contribución de estas, mostrando estos interés por que existiera una total concordancia entre los datos registrales y los catastrales. Pero daban más credibilidad a la cabida superficial de su finca según el Título de Propiedad que a la catastral, a pesar de que en muchos casos desconocen la fuente de la cual se ha extraído la cabida del Título de Propiedad. Tras comparar las cabidas superficiales de los planos topográficos aportados con la extraída de la cartografía catastral se observa que las discrepancias de superficie entre ambos están dentro de unos límites aceptables (menor de un 3% en la mayoría de los casos), esta precisión es debida a que la minuta se ha elaborado sobre ampliaciones de ortofotografía a escala 1:2.500, en vez de a escala 1:5.000, que suele ser lo habitual. Para las discrepancias de superficie registral y catastral se tiene en cuenta en la Ley 13/1996, que entiende que la finca catastral se corresponde con la finca registral cuando la diferencia de superficie existente entre ambas no sea superior al 10 por 100 y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos.

T.M. de Nacimiento

En la fase de campo de los trabajos de actualización se realizaron diversas visitas de campo, principalmente con la finalidad de identificar los cultivos arbóreos de nueva implantación, que debido a su escaso porte y follaje no se pueden identificar y/o diferenciar en las fotografías aéreas.

La mayor parte de los expedientes que solicitaban el cambio de titularidad de las parcelas catastrales, eran debidos a transmisiones de la finca por medio de donación o herencia. Los expedientes presentados que solicitaban cambios en la delimitación de las parcelas tenían la finalidad de corre-

Ayuntamiento del comienzo de la fase de atención pública, se le encomienda la elaboración de una lista de espera, en la que los interesados en ser atendidos por los técnicos, indican su número de teléfono y posteriormente son citados telefónicamente un día determinado. El Ayuntamiento es el encargado de realizar las gestiones oportunas para tal fin. La mejora se traduce en una optimización del tiempo empleado por la empresa en esta fase, siendo también algo que agradece el interesado, ya que de esta forma se evitan aglomeraciones de público, y se asegura que el día que ha sido citado va a poder ser atendido por los técnicos.

- *Las modificaciones a realizar en la minuta y en los ficheros gráficos son realizadas por los técnicos.* Para la resolución de los expedientes recogidos por los técnicos cuya resolución implique realizar modificaciones en la minuta, o posteriormente en la fase exposición pública, serán realizadas por el mismo técnico que recogió y estudió el expediente. De esta forma se eliminan los posibles errores que se podrían producir al ser varios los operarios que se encargan de este proceso, quedando el técnico como único responsable de llevar a buen fin lo solicitado en los expedientes que el mismo ha recogido y estudiado.

Conclusiones

Las principales conclusiones que se han obtenido en este trabajo acerca del proceso de Actualización Catastral son:

- En los trabajos de actualización, la mejor y más fiable fuente de información es la proporcionada por el público y por tanto sería deseable una mayor concienciación por parte de los propietarios, sobre la importancia que tiene y/o que puede llegar a tener en un futuro la Información Catastral.

- La ortofotografía retintada (minuta), es un elemento muy práctico y aclaratorio, ya que plasma sobre una imagen del terreno la delimitación de cada propiedad, esto lo convierte en una herramienta de consulta excepcional, por lo que es un material que debería ser de fácil consulta por los interesados. Por ello sería conveniente proporcionar a los Ayuntamientos copias de las minutas, bien en formato papel o en formato digital.
- La situación catastral y registral de una finca rústica, como norma general, se asemeja más a la realidad física de ésta, conforme mayor sea su valor económico. Asimismo es más fácil la actualización catastral de rústica de un término municipal cuanto más valor tiene el suelo rústico de éste.

Bibliografía

ALONSO RODRÍGUEZ, M. E.: "La Unidad Mínima de Cultivo: Reflexiones sobre su Incidencia en el Ámbito Catastral". Revista CT/Catastro nº 37 Octubre 1999.

BERNÉ VALERO, J. L. Y FEMENIA RIBERA, C. (2000): "Catastro de Rústica". Ed. Universidad Politécnica de Valencia.

GARCÍA BUENDÍA, T. (1993): "Estudio Actual del Catastro de Urbana en España. Posibilidad de Integración de su Información a Otros Niveles". Tesis Doctoral Universidad de Córdoba.

MANZANO AGUGLIARO, F. *Et al.* (2001): "Actualización del Inventario del Monte Público con GPS para la Actualización del Catastro de Rústica". Revista CT/Catastro nº 42 Abril 2001.

MEROÑO DE LARRIVA, J. E. (1994): "Propuesta Metodológica para la Renovación del Catastro de Rústica". Tesis Doctoral. Universidad de Córdoba.

RUIZ GARCÍA, F. (1986): "Manual de Valoración Agraria y Urbana". INTERVALORA.

TAPIAS ESTEBAN, M. J. (2002): "Prácticas en la Empresa Intertécnica de Valoraciones en el Puesto de Técnico de Campo". PFC Ingeniero Técnico Agrícola en Hortofruticultura y Jardinería. Escuela Politécnica Superior. Universidad de Almería.

Legislación

“Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares de Aplicación General y de Prescripciones Técnicas para la Contratación de los Trabajos de Actualización y Digitalización del Catastro de Rústica”.

Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Artículo 57.1. “Principio de Presunción de Validez”.

Ley 39/1988 Reguladora de Las Haciendas Locales. Artículo 77.2 (acerca de la fase de atención al público).

Ley 39/1988 de 28 de Diciembre Reguladora de las Haciendas Locales, Disposición Adicional Cuarta n.º 2 (acerca de la formación, conservación, renovación y revisión del Catastro).

Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (B.O.E. núm. 298, de 14 de diciembre).

Real Decreto 1344/1992. (B.O.E. 5-XII-1992), Composición, funcionamiento y competencias de las Juntas Periciales de Catastros Inmobiliarios Rústicos.

Resolución de 4 de noviembre de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Junta de Andalucía (acerca de la unidad mínima de cultivo). ■

