



CIRCULAR 2/2015, DE 5 DE FEBRERO, DE TRABAJOS CATASTRALES PARA LA INCORPORACIÓN DE INMUEBLES Y ALTERACIONES EN EL MARCO DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL.

La disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, regula el procedimiento de regularización catastral como uno de los procedimientos de incorporación al Catastro de los bienes inmuebles y de las alteraciones de sus características. Según establece la Ley, el Plan de regularización se implantará en la totalidad de los municipios del territorio de régimen común, entre los ejercicios 2013 y 2016, correspondiendo a la Dirección General del Catastro determinar, mediante resolución que se publicará en el Boletín Oficial del Estado, los municipios en los que será de aplicación el procedimiento de regularización, así como el período en el que éste será aplicable.

Este procedimiento de regularización catastral operará, en todos los municipios a los que se refiera cada una de las resoluciones de la Dirección General del Catastro y por el plazo establecido en la misma, a partir de la identificación previa de las parcelas e inmuebles cuya descripción en el Catastro no concuerda con la realidad inmobiliaria como consecuencia del incumplimiento del deber de declarar de forma correcta y completa ante el Catastro las circunstancias determinantes de un alta o modificación, y tiene como fin garantizar la referida concordancia entre la descripción catastral y la realidad inmobiliaria.

La circular 04.01/2013, de 26 de abril, de trabajos catastrales para la incorporación de inmuebles y alteraciones en el marco del procedimiento de regularización catastral 2013-2016, tenía por objeto definir aquellas alteraciones a incorporar al Catastro por medio del citado procedimiento, así como los trabajos necesarios para ello.

La experiencia en la ejecución del plan de regularización catastral hasta la fecha demuestra la necesidad de actualizar las instrucciones contenidas en la citada circular, para mayor precisión de los trabajos básicos y complementarios, en campo y gabinete, necesarios para la investigación, formación y resolución de los expedientes de regularización oportunos, a ejecutar en el marco de la encomienda de gestión a la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio (SEGIPSA) 2014-2017.

Atendiendo a todo lo cual, se estima necesario emitir las siguientes instrucciones:

Primera. Condiciones de los inmuebles objeto del procedimiento de regularización.

Segunda. Trabajos previos y complementarios.

Tercera. Depuración del mapa de detección de incidencias.

Cuarta. Expedientes de regularización.



Quinta. Determinación de nuevo valor catastral en bienes inmuebles rústicos con construcciones indispensables.

Sexta. Obtención de información y documentación. Trabajos de gabinete y de campo para la elaboración de los datos descriptivos de los inmuebles susceptibles de ser regularizados.

Séptima. Mantenimiento del mapa de detección de incidencias.

Octava. Finalización del plazo previsto para la regularización en un municipio.

Novena. Disposición derogatoria.

Anexo. Modelos de documentos a utilizar por la empresa encargada de los trabajos de obtención y elaboración de la información necesaria para tramitar el procedimiento de regularización.



Instrucción primera.- Condiciones de los inmuebles objeto del procedimiento de regularización.

Todo inmueble objeto de un procedimiento de regularización debe cumplir, simultáneamente, con las siguientes condiciones:

1. **Que se haya detectado una incidencia en la parcela**, identificada en el mapa de detección de incidencias. Esta incidencia puede haberse detectado como consecuencia del contraste cartográfico u otros trabajos de comprobación en gabinete, del cruce gráfico-alfanumérico, del recorrido de contraste en campo, o de la presentación de una declaración extemporánea en el período de aplicación de la regularización en el municipio.
2. Que la incidencia detectada se refiera a **bienes inmuebles urbanos, o rústicos con construcción**, o a aquellos que, con la naturaleza rústica prevista en la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, cuenten con **construcciones indispensables** para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
3. Que la incidencia consista en **la falta de incorporación al Catastro**, o en la constancia incompleta en el mismo de, como mínimo, una de las siguientes alteraciones de construcción privativa (a estos efectos no se considerarán las alteraciones que afecten únicamente a elementos comunes):

a) Obra nueva, de construcción reciente, o construcción antigua.

Excepciones:

- No se considerarán susceptibles de regularización las omisiones en el Catastro de construcciones ruinosas o las demoliciones totales o parciales, sin perjuicio de que figuren identificadas con la debida codificación en el mapa de detección de incidencias.
- Tampoco se considerarán susceptibles de regularización, por sí solas y como norma general, las omisiones de construcción de superficie inferior a 15m².
- No tendrán la consideración de construcción los tinglados y cobertizos de pequeña entidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En el caso de omisión de construcciones indispensables para las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- No se considerará objeto de regularización, por sí sólo y en tanto no figure una incidencia detectada en el mapa como *“susceptible de regularización”*, el supuesto en el que las construcciones indispensables figuren completa y



correctamente descritas en el Catastro, pero sin atributos de valor por no haberse realizado un procedimiento de valoración de construcciones rústicas en los términos de la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

- Tampoco se considerará susceptible de regularización, como norma general, el supuesto en el que, a pesar de que las construcciones indispensables no figuren completa y correctamente descritas en las bases de datos alfanumérica y/o gráfica del Catastro, la documentación completa y correcta relativa a las mismas conste en los archivos de la Gerencia, en cualquier forma de soporte.
- En todo caso, el análisis de riesgos para la regularización que deben elaborar las Gerencias con arreglo a esta instrucción, puede condicionar los criterios de actuación en relación con las omisiones de construcciones indispensables.

b) Ampliación de construcciones.

Se entiende por ampliación de construcciones el caso en el que la construcción en el Catastro tiene una superficie inferior a la real, por desactualización de la descripción catastral de su forma y configuración.

Excepción:

- Como norma general, no se considerará ampliación de la construcción, **en sentido estricto y por sí sola**, la que sea inferior al 15% de la superficie construida original, y alternativamente, la que sea inferior a 15m². Se entenderá como superficie construida original la que figure en la base de datos catastral, en inmueble.

La incorporación en el Catastro de una ampliación de superficie construida de un inmueble no implicará por sí sola la alteración de la categoría asignada a la construcción original.

c) Reforma integral o rehabilitación, total o media.

Se considera que existe reforma integral o rehabilitación cuando se produce una alteración de todos los elementos constructivos estructurales (forjados, muros y fachadas de carga) respecto de la construcción originaria.

Se considera que existe reforma total cuando, sin tratarse de rehabilitación, se produce una alteración de todos los elementos constructivos no estructurales (suelos, paredes, tabiques y fachadas, carpintería e instalaciones) y del techado (se cambie o no su estructura) respecto de la construcción originaria.



Se considera que existe reforma media cuando, sin tratarse de reforma total, se produce una alteración del techado (se cambie o no su estructura) o bien, un saneamiento de muros o forjados, respecto de la construcción originaria.

Excepción:

- Como norma general, no se considerarán, por sí solas, aquellas reformas de entidad inferior a las señaladas, y en particular, las actuaciones de conservación o mantenimiento permanente del edificio o de la construcción, o aquellas que consistan en la mejora de carpinterías o de instalaciones.

La incorporación en el Catastro de una reforma o rehabilitación de alguno de los recintos que integran la construcción, no implicará por sí sola la alteración de la categoría del resto de los recintos.

d) Cambio de uso.

No se considerará a estos efectos, por sí sola, la constancia en el Catastro de una clase, modalidad tipológica o categoría erróneamente asignada a una construcción si no se corresponde con un cambio de uso de entre los previstos en la normativa técnica de valoración catastral.

4. Que la falta de concordancia con la realidad inmobiliaria **tenga su origen en el incumplimiento de la obligación de declarar** de forma completa y correcta las alteraciones del inmueble ante el Catastro.

Con relación a las declaraciones extemporáneas de obra nueva, ampliación, reforma o rehabilitación (902N) relativas a bienes inmuebles urbanos y rústicos con construcción que se presenten en el plazo previsto por la resolución de la Dirección General del Catastro para la aplicación del procedimiento de regularización en un municipio, cabe indicar que éstas no serán objeto de tramitación conforme al procedimiento de incorporación mediante declaraciones regulado en el artículo 13 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario sino que, de acuerdo con la disposición adicional tercera del citado texto refundido, se tramitarán por el procedimiento de regularización.

Por otra parte, no será objeto de regularización el inmueble sobre el cual no exista obligación de declarar las alteraciones físicas producidas, esto es, quedan exceptuados de regularización los supuestos de comunicación previstos en el citado texto refundido.

En particular, en los supuestos en los que el Ayuntamiento esté acogido mediante ordenanza fiscal al **régimen de comunicaciones del artículo 14.b del texto refundido** cabe indicar que la exención de declarar sólo se entenderá producida:



- Cuando se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal.
- Desde el momento y por el plazo en que el Ayuntamiento se acoja, mediante ordenanza fiscal a este régimen.
- Con el alcance y contenido previsto en los artículos 30 y 31 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Por lo tanto, en los municipios acogidos a este régimen, los inmuebles que cumplan con las demás condiciones previstas en esta instrucción primera, podrán ser objeto de regularización cuando los hechos, actos o negocios correspondientes hubieran tenido lugar sin que el Ayuntamiento estuviera acogido a este régimen o cuando, estando acogido al mismo, no se hubiera otorgado para ellos la licencia o autorización municipal correspondiente. Asimismo, podrán ser objeto de regularización cuando estos hechos, actos o negocios excedan, en términos de la alteración física producida, de la licencia o autorización municipal otorgada en su caso.

5. Que la incorporación en el Catastro de la omisión se enmarque en una de las siguientes situaciones:
- Cuando implique un **incremento del valor catastral** del inmueble.
 - Cuando la **importancia técnica o física de la omisión** justifique la necesidad de actualizar la descripción catastral del inmueble, cualquiera que sea el efecto que provoque en su valoración catastral. Se exceptúan de esta situación los cambios de uso de construcciones, que sólo serán objeto de regularización catastral cuando impliquen incremento del valor catastral.
 - Cuando el origen del procedimiento de regularización sea un **expediente declarativo extemporáneo** de obra nueva, ampliación o reformas y rehabilitación (902N), presentado dentro del plazo previsto para la regularización.
 - Cuando el objeto del procedimiento sea la incorporación de **piscinas privativas**.

En el caso en que la omisión no tenga importancia técnica o física, el inmueble no será objeto de regularización, sin perjuicio de que proceda incorporar la omisión por medio de otros procedimientos, una vez finalizado el plazo previsto para la regularización en el municipio.

En estos casos, el mapa de detección de incidencias reflejará esta circunstancia, tal y como se especifica en la instrucción séptima.



Instrucción segunda. Trabajos previos y complementarios.

A) Trabajos previos y complementarios a realizar por las Gerencias del Catastro.

Con anterioridad a la publicación, en el Boletín Oficial del Estado, de la resolución de la Dirección General del Catastro por la que se determina que a un municipio le será de aplicación el procedimiento de regularización y su vigencia, las Gerencias del Catastro deberán realizar:

1. Los trabajos que garanticen las siguientes condiciones del **mapa de detección de incidencias**:

- a) **Su existencia** en la totalidad del territorio, de forma conjunta en urbana y rústica, con arreglo a la **codificación normalizada** por el programa informático de SIGCA3 y **actualizado** de forma permanente, de manera que se puedan incorporar nuevas incidencias a medida que se tenga conocimiento de las mismas y se puedan dar de baja las incidencias en los siguientes casos :
- Cuando se produzca la resolución de las mismas, cualquiera que sea el procedimiento a través del cual se resuelvan.
 - Cuando, por motivos justificados, como error en la detección u oportunidad de otros procedimientos, no deban ser consideradas.
- b) La definición de al menos una **incidencia de ámbito** en el suelo de naturaleza urbana y, si procede, una o más incidencias en rústica, que delimiten geográficamente las zonas del municipio en las que sería conveniente realizar **recorridos de contraste** por el incremento esperado de la detección de ampliaciones, reformas, rehabilitaciones y cambios de uso.

Estas incidencias de ámbito también pueden indicarse en el mapa con el fin de que el recorrido de campo supla las deficiencias de la detección por contraste con ortofotografía en determinadas zonas geográficas (densidad arbórea, fragmentación de la propiedad en el territorio, calidad de resolución o antigüedad de la orto, ...).

- c) En **suelo de naturaleza rústica en municipios en los que no se haya llevado a cabo un procedimiento de valoración colectiva con posterioridad al 1 de enero de 2006**, el mapa de detección de incidencias (existente o por elaborar) debe tener en cuenta la situación de los inmuebles con construcciones indispensables que figuren de forma incompleta o incorrecta en la base de datos catastral alfanumérica, como consecuencia de la migración al Modelo Unificado de Catastro (MUC).



Aquellos de estos inmuebles con construcciones rústicas indispensables que no sean objeto de un procedimiento de regularización se incluirán automáticamente en el expediente que se habilite al efecto para la asignación de un nuevo valor catastral, en los términos previstos en la instrucción quinta.

En el caso de que la Gerencia disponga de documentación completa y correcta relativa a alguna de estas construcciones en sus archivos, y cualquiera que sea el soporte en que se encuentre, el mapa de incidencias debe reflejar esta circunstancia con el código previsto al efecto. Una vez actualizados sus datos en la base de datos catastral gráfica y alfanumérica, la Gerencia procederá a dar de baja las incidencias correspondientes.

2. Los trabajos propios del **análisis de necesidades** de las bases de datos catastrales.

Las Gerencias deberán realizar, para cada municipio, un informe sobre las necesidades de las bases de datos catastrales complementarias a la regularización, con el objetivo de que la descripción catastral de todos los inmuebles sea concordante con la realidad.

- Estas necesidades complementarias pueden ser, entre otras, **la realización de procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial y la realización de procedimientos simplificados de valoración colectiva**, que se detecten como consecuencia del análisis del planeamiento vigente. En estos casos, el informe señalado en el párrafo anterior debe incluir la planificación de realización de estos procedimientos, que tendrán la consideración de **trabajos complementarios a la regularización a realizar por las Gerencias del Catastro**.
- El análisis también hará referencia, en su caso, a la existencia y disponibilidad de fotografía de fachada reciente de todas (o gran parte) de las parcelas construidas del municipio, o a la valoración de la conveniencia de su obtención.

Este informe sobre el análisis de necesidades será elaborado, teniendo en cuenta la planificación de la regularización que se haya elaborado, **con la antelación mínima de seis meses** respecto de la fecha prevista para la aprobación de la resolución de la Dirección General del Catastro que determinará la aplicación del procedimiento de regularización en el municipio correspondiente.

3. Los trabajos propios del **análisis de riesgos** para la correcta implantación de la regularización.

Las Gerencias deberán realizar, para cada municipio, un informe sobre el análisis de los riesgos que pueden condicionar el éxito de la implantación de la regularización en el mismo:



- Riesgos propios de la gestión catastral, como son el número de titularidades en investigación, la pendencia en la tramitación de expedientes, el funcionamiento del convenio, el funcionamiento del registro de expedientes por parte de las entidades colaboradoras y del régimen de comunicaciones, la confluencia de la regularización con procesos de convergencia con el SIGPAC, y cualquier otra cuestión relevante que sea necesario tener en cuenta.
- Riesgos propios del mapa de detección de incidencias, como son la calidad, resolución y antigüedad de la ortofotografía con arreglo a la cual se realizó, el porcentaje de errores de cruce gráfico alfanumérico que condiciona su fiabilidad, y cualquier otra cuestión relevante que sea necesario tener en cuenta.
- Riesgos propios del territorio, como son la existencia de construcciones de gran extensión ubicadas en los límites de términos municipales, las construcciones ubicadas en suelo público o con determinadas configuraciones jurídicas o tipológicas, las urbanizaciones o pluralidades de construcciones en ambientes rurales, la confluencia de la regularización con procesos urbanísticos y cualquier otra cuestión relevante que sea necesario tener en cuenta.
- Riesgos propios del impacto socio-económico previsto.

Este informe sobre el análisis de riesgos será elaborado, teniendo en cuenta la planificación de la regularización que se haya elaborado, con **la antelación mínima de un mes** respecto de la fecha prevista para la aprobación de la resolución de la Dirección General del Catastro que determinará la aplicación del procedimiento de regularización en el municipio correspondiente.

4. Los trabajos de **difusión y obtención de información para la planificación** de la regularización entre las entidades locales, de acuerdo con las instrucciones que se han dictado al efecto por la Dirección General del Catastro.
5. Los trabajos necesarios para alcanzar los siguientes objetivos:
 - a) **La coordinación de las actuaciones** con los Ayuntamientos y demás entidades que colaboran en la formación y mantenimiento del Catastro. A tal fin se llevarán a cabo reuniones de preparación para la regularización.

Nota: Estas reuniones de preparación tratarán, entre otros, los siguientes aspectos:

- Planificación.
- Necesidades de las bases de datos catastrales complementarias a la regularización, en su caso (procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial o procedimientos simplificados, entre otros).
- Información disponible (archivos y otras fuentes).



- Puesta a disposición de locales, recursos informáticos y telemáticos, personal técnico, de autoridad o atención al ciudadano.
- Tratamiento de las declaraciones extemporáneas presentadas en el plazo para la regularización.
- Resolución de los expedientes declarativos de convenio que estén pendientes de tramitación.
- Incorporación al Catastro de las alteraciones pendientes, vinculadas al régimen de comunicaciones del artículo 14.b) del TRLCI, en el caso de que el Ayuntamiento se haya acogido por ordenanza fiscal al mismo.
- Actualización, en su caso, del registro de las declaraciones presentadas en las entidades con convenio, de manera que ninguna de las incidencias detectadas en el mapa tenga una declaración pendiente de registro cuya tramitación pudiera suponer su baja, y por lo tanto, no deba ser objeto de regularización.
- Acceso a la información de los archivos municipales.
- Organización y planificación de las funciones inspectoras en las entidades locales que tengan esta función delegada o en encomienda de gestión.

b) **La resolución de todos los expedientes que estén pendientes de tramitación**, que se refieran a los inmuebles afectados por incidencias de manera que si, con su tramitación las descripciones resultantes de los inmuebles concuerdan con la realidad, las incidencias causen baja en el mapa.

Debe procurarse la incorporación al Catastro de todas las alteraciones pendientes, vinculadas al **régimen de comunicaciones del artículo 14.b)** del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y la actualización consecuente del mapa de detección de incidencias.

- c) La Gerencia completará, en la medida de lo posible, los datos de las **construcciones rústicas indispensables que figuran en la base de datos alfanumérica por migración al Modelo Unificado de Catastro (MUC) de forma incompleta** cuando disponga de toda la información necesaria. Para ello, utilizará un expediente instrumental que se abrirá al efecto, de manera que estos inmuebles queden preparados para su validación y valoración en los términos previstos en la instrucción quinta.
- d) La resolución, en la medida de lo posible, de los expedientes que estén pendientes de tramitación que conlleven la **actualización de las titularidades** de los inmuebles afectados por incidencias.

De igual forma, se realizarán las actuaciones necesarias para depurar las titularidades de los inmuebles afectados por incidencias que se encuentren en investigación.

Las incidencias referidas a estos inmuebles quedarán marcadas en el mapa de incidencias con el estado de *“condicionadas”* hasta la correcta depuración, en su caso, de la titularidad, conforme a lo dispuesto en la instrucción tercera.



- e) **La resolución del cruce gráfico alfanumérico** con el objetivo de que los inmuebles urbanos y rústicos con construcción queden localizados en la cartografía parcelaria (y en su caso, de que las parcelas existentes en la cartografía parcelaria tengan correspondencia con un inmueble de la base de datos alfanumérica) a fin de garantizar la **fiabilidad** del mapa de detección de incidencias. Por lo tanto, deben resolverse los códigos de **error de cruce -1 (y -2)** en inmuebles urbanos y rústicos con construcción, debiendo quedar el municipio con un resultado de cruce por referencia catastral de, al menos, un 99% de concordancia en parcelas urbanas y rústicas con construcción.

Asimismo, de tratarse de errores de cruce gráfico-alfanumérico de bienes inmuebles rústicos sin construcción, que pudieran afectar de manera significativa a los resultados de la regularización (concentraciones parcelarias, reparcelaciones, y en general, situaciones geográficamente delimitadas de discordancia entre las bases de datos alfanumérica y gráfica, coincidentes con construcciones relativamente concentradas), se procurará su resolución en todo lo posible.

En todo caso, como condición para que a un municipio pueda serle de aplicación el procedimiento, será preciso que el número de errores de cruce urbano -1, en relación al número de referencias de la base de datos alfanumérica, sea inferior al 1%. Las excepciones a esta condición, de producirse, deben ser debidamente informadas a la Subdirección de Valoración e Inspección para su consideración.

Para la realización de todos estos trabajos previos y complementarios, la Gerencia empleará cuantos medios disponga, tanto de personal como informáticos. Dentro de estos últimos, se destacan las herramientas de ayuda a la resolución del cruce de SIGCA3.

Las Gerencias podrán recibir el apoyo y recabar la colaboración de las entidades locales y colaboradoras en la formación y mantenimiento del Catastro para la realización de algunos de estos trabajos previos y complementarios a la regularización, con los medios propios o externos que estimen oportunos destinar, bajo su dirección y supervisión. Así, esta colaboración podrá tener por objeto:

- a) La mejora del mapa de detección de incidencias preexistente, o la aportación de trabajos que permitan a la Gerencia incluir detecciones por estudio de nueva información, actualizada y fiable (realización de recorridos de contraste, obtención de fotografías de fachada de construcciones en todo o parte del municipio, extracción ordenada de información de archivos municipales, realización de restituciones cartográficas, vuelos, o recorridos en vídeo).
- b) La incorporación al Catastro de alteraciones pendientes de tramitación, vinculadas al deber de comunicación (especialmente del artículo 14.b del texto refundido).



Como mínimo, se procederá a la identificación de estas alteraciones sobre el mapa de detección de incidencias, para facilitar su discriminación de la regularización.

- c) La obtención de la información necesaria para la tramitación de los procedimientos de valoración colectiva (parcial o simplificado) que puedan ser necesarios como trabajos complementarios a la regularización.
- d) La ayuda en la identificación de los titulares catastrales desconocidos y en investigación, con el fin de llevar a cabo el procedimiento de regularización en las parcelas afectadas, así como la depuración de la información asociada a NIF no válidos y direcciones fiscales. Los trabajos podrán consistir en la realización de contrastes con listas cobratorias, recorridos para obtención de información, aportación de información vecinal, etc.
- e) La incorporación al Catastro de los datos de construcciones rústicas indispensables, en las situaciones y condiciones que disponga la Gerencia.
Estas labores tendrán por objeto la depuración de datos de construcciones procedentes de migración al modelo unificado de Catastro, la incorporación al Catastro de descripciones a partir de fichas, etc.
- f) La resolución de errores de cruce gráfico-alfanumérico -1 y en particular, la localización de diseminados o construcciones en suelo rústico, en la cartografía catastral, por medio de trabajos de campo y gabinete que den como resultado la identificación y localización de los mismos, y en su caso, la confección de FXCC de planta general georreferenciada. Esto puede implicar, asimismo, la resolución de errores de cruce -2.
- g) La extracción ordenada y clarificada de la documentación relativa a las alteraciones con autorización administrativa (licencias, informes,...) para la mejora y garantía de la calidad de los datos descriptivos que se van a incorporar en la regularización.

B) Trabajos previos y complementarios a realizar por la empresa encargada de los trabajos de obtención y elaboración de la información necesaria para tramitar el procedimiento de regularización.

1. Resolución de los errores del cruce gráfico alfanumérico.

Partiendo de las condiciones de cruce gráfico alfanumérico descritas en el apartado A) 4. e) de esta instrucción, la empresa procederá a la resolución definitiva de los errores de cruce -1 y -2 que persistan, de acuerdo con los siguientes criterios:

El objetivo de este trabajo es que todos los inmuebles figuren en la cartografía parcelaria y que toda parcela existente en la misma, tenga correspondencia con un inmueble de la base de datos catastral alfanumérica. Por lo tanto, debe procurarse la resolución de los códigos de **error de cruce -1 y -2**, en inmuebles urbanos y rústicos con construcción.



Para ello, es preciso:

- a) Actuar sobre las referencias catastrales gráficas, cuando el error se deba a una diferente codificación en el gráfico y en el alfanumérico.
- b) En el caso de que el error se deba a la falta de reflejo en la cartografía se procederá a:
 - La digitalización y georreferenciación del CU1, o a la confección de la planta general sobre la cartografía catastral resultante de la documentación o medición in situ, para la correcta ubicación del inmueble y su representación en la cartografía, en su caso.
 - La baja de la parcela por duplicidad, en su caso. Sólo se darán de baja en alfanumérico las referencias en las que exista una constancia evidente de duplicidad, previo control de la DGC y a través del procedimiento de rectificación de errores. En caso contrario, no se dará de baja.
- c) El error de cruce que consista en la falta de datos alfanuméricos debe constar en el mapa de detección de incidencias y ser resuelto en el procedimiento de regularización, salvo que se trate del caso a) en el que se deberá rectificar la referencia de cartografía.

2. Recorrido de contraste y toma de fotografía de fachada.

El objetivo de este trabajo es completar el mapa de detección de incidencias preexistente **incorporando al mismo las omisiones de construcciones** (altas y ampliaciones), **reformas, rehabilitaciones y cambios de uso** que sean detectadas en el recorrido de campo realizado por la empresa, mediante contraste de la descripción catastral de los bienes inmuebles que figura en la base de datos catastral con la realidad inmobiliaria.

Si en la realización de este recorrido de contraste se identifican otros casos de discrepancias entre la realidad inmobiliaria y la descripción catastral de inmuebles, distintos de las omisiones de construcciones (altas y ampliaciones), reformas, rehabilitaciones y cambios de uso como por ejemplo, demoliciones no catastradas, éstas no se considerarán incidencias a incorporar al mapa. Asimismo, no se considerará como incidencia, por sí sola, la falta de concordancia con la realidad de: la clase, tipología o categoría, asignada en la base de datos catastral a una construcción.

La empresa obtendrá en todo caso una **foto de la fachada de todas las parcelas sobre las que haya detectado alguna incidencia en el recorrido de contraste**. Estas fotografías se entregarán debidamente codificadas según las instrucciones de la Dirección General del Catastro y se adjuntarán como documentación a los expedientes correspondientes, en su caso.



El recorrido de contraste y la toma de fotografía de la fachada tendrán lugar en las zonas del municipio, urbanas y rústicas en su caso, previamente determinadas por las Gerencias y representadas en el mapa de incidencias en forma de incidencia de ámbito. No obstante, a modo de propuesta de mejora del mapa de detección de incidencias, podrán realizarse recorridos de contraste fuera de los ámbitos delimitados por las Gerencias.

El contraste con la base de datos catastral se realizará teniendo en cuenta:

- a) La cartografía catastral disponible en línea, visible a través de la SEC o por medio de SIGCA3.
- b) Los resultados del cruce, para evitar considerar como falta de construcción catastrada lo que pueden ser errores de cruce gráfico-alfanumérico.
- c) Los atributos constructivos de los inmuebles en la base de datos del Catastro (superficies, antigüedades, estados de conservación y usos), para garantizar una correcta detección de las omisiones de ampliación, reforma, rehabilitación o cambio de uso.
- d) El mapa de detección de incidencias elaborado por la Gerencia y previamente disponible. En ningún caso podrá identificarse una nueva incidencia sobre una parcela que ya figure inicialmente como incidencia completamente documentada.

3. Trabajos sobre el mapa de detección de incidencias.

Una vez realizado el recorrido de contraste, o paralelamente al mismo, deberán realizarse **trabajos previos de gabinete sobre el mapa de detección de incidencias**, que garanticen que la incorporación de las alteraciones se realiza en los términos previstos en la normativa catastral y en las instrucciones de la Dirección General del Catastro sobre el procedimiento de regularización. Estos trabajos tendrán la consideración de depuración y mantenimiento del mapa de detección de incidencias de acuerdo con lo indicado en la siguiente instrucción.

C) Condiciones de realización de los trabajos para la empresa encargada de los mismos.

Con carácter previo a la publicación de la resolución de la Dirección General del Catastro en el Boletín Oficial del Estado, se realizarán las siguientes actuaciones por parte de la Dirección General del Catastro:

1. La Dirección General del Catastro formalizará por escrito las **acreditaciones de identidad** del personal ejecutor de los trabajos en campo en su ámbito, con arreglo al modelo elaborado al efecto, y que se incorpora como anexo a esta instrucción.



2. La Dirección General del Catastro procurará el acceso en remoto al personal de la empresa que haya sido autorizado, para llevar a cabo la actualización de la base de datos del Catastro con motivo del procedimiento de regularización, a través de las correspondientes aplicaciones catastrales.

Se utilizarán las aplicaciones SAUCE y SIGCA3, y se proporcionará acceso operativo:

- Al mapa de incidencias elaborado por las Gerencias del Catastro.
- A los resultados del cruce gráfico alfanumérico.
- A la documentación disponible en los archivos de la Gerencia.
- A los planos convencionales para la localización de diseminados (E: 1:5000) que resulten necesarios.

Instrucción tercera. Depuración del mapa de detección de incidencias.

1. Incidencias con estado “susceptible” y “no susceptible” de regularización.

El mapa de detección de incidencias elaborado por la Gerencia debe ser **depurado por la empresa encargada de los trabajos** con la realización de las siguientes actuaciones, que determinarán los diferentes *estados*, que serán tenidos en cuenta en la tramitación de los oportunos expedientes de regularización una vez que se haya publicado la resolución de la Dirección General del Catastro en la que se incluya el correspondiente municipio:

- a) Salvo en las incidencias que figuren identificadas como completamente documentadas, se reconsiderará la detección realizada inicialmente por la Gerencia, de acuerdo con los criterios técnicos para la regularización de la instrucción primera.

En el caso de verificarse la procedencia de la regularización se recodificará su estado como “**susceptible de regularización.**”

Toda nueva alteración detectada en el recorrido de contraste o con ocasión de la personación del personal ejecutor de los trabajos en el municipio, que cumpla con los criterios técnicos indicados en la instrucción primera, deberá incorporarse de forma inmediata al mapa de detección de incidencias también con el estado “**susceptible de regularización.**”

El resto de las incidencias detectadas en el recorrido de contraste que no cumplan con los citados criterios técnicos serán identificadas en el mapa con el estado “**no susceptible de regularización.**”



- b) De no proceder la regularización de la descripción de un inmueble que tenga una incidencia detectada inicialmente, bien porque se ha producido un error en la detección, bien por la previa resolución de la misma por otro procedimiento, se actualizará el mapa dando baja de la incidencia.
- c) El estado **“no susceptible de regularización”** persistirá en aquellas incidencias detectadas que, no cumpliendo con las condiciones técnicas para la regularización deben ser resueltas por otros expedientes, así como en las incidencias que están completamente documentadas.

El mapa de detección de incidencias así depurado por la empresa deberá ser aprobado por la Dirección General del Catastro, a través de la Subdirección General de Valoración e Inspección.

2. Incidencias **“condicionadas”**.

Asimismo, este mapa también será objeto de depuración de los estados de las incidencias en las siguientes circunstancias:

Toda incidencia que figure como **“susceptible de regularización”** se discriminará y marcará en el mapa de incidencias como incidencia **“condicionada”** cuando se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Cuando se pueda deducir que la alteración detectada está pendiente de incorporación a través de otro procedimiento distinto al de regularización, por existir un expediente pendiente de tramitación.
- b) Cuando la titularidad de alguno de los inmuebles de la parcela catastral, sea desconocida.

El estado de **“incidencia condicionada”** persistirá, en el primer caso, en tanto no se resuelva el citado expediente con un resultado satisfactorio en términos de concordancia de la descripción catastral del inmueble y la realidad inmobiliaria. Si se resolviera el expediente con anterioridad a la finalización del plazo previsto para la regularización, de manera que no quedara incorporada completa y correctamente en el Catastro la alteración detectada, se recodificará la incidencia como **“susceptible de regularización”** y se completará su incorporación a través del procedimiento de regularización. La comprobación del resultado de la resolución del expediente y la recodificación correspondiente en el mapa de incidencias la practicará la Gerencia, salvo que la elaboración de los datos en el expediente hubiera sido realizada por la empresa, en cuyo caso la practicará ésta.

En el caso de que con relación a una **“incidencia condicionada”** por titularidad desconocida se disponga de la identificación inequívoca y probada del titular dentro del plazo previsto para la regularización, la Gerencia analizará la documentación correspondiente que avale la titularidad y determinará su inclusión en el



procedimiento (recalificando la incidencia como **“susceptible de regularización”**) en el caso de que la documentación sea adecuada y suficiente o, en caso contrario, su exclusión del mismo (recalificando la incidencia como **“no susceptible de regularización”**). Para ello habrá que tener en cuenta lo dispuesto en la Circular 03.03/2009/P, de 2 de abril sobre el tratamiento en el Catastro de los distintos modos de adquisición del dominio así como en la Circular 12.03/2006, de 14 de diciembre, sobre actuaciones a llevar a cabo por las Gerencias del Catastro respecto de los bienes inmuebles de titular desconocido en lo que respecta, fundamentalmente, a la documentación acreditativa del derecho.

Instrucción cuarta. Expedientes de regularización.

1. Apertura de expedientes de regularización a partir del mapa de detección de incidencias.

A partir de la publicación de la resolución de la Dirección General del Catastro en el Boletín Oficial del Estado , y una vez que se haya aprobado por la Subdirección General de Valoración e Inspección el mapa de detección de incidencias propuesto por la empresa encargada de los trabajos, se procederá a la **apertura automática de los expedientes de regularización** sobre las fincas afectadas por una incidencia **“susceptible de regularización”** y se dará traslado informático a la empresa encargada de incorporar la información a la base de datos. Desde ese momento, estas incidencias figurarán en el mapa con el estado **“regularización en proceso”**.

Se habilitarán en el aplicativo SIGECA diferentes opciones para la realización de trámites informáticos y procedimentales de **forma masiva** (en particular, para la apertura de expedientes, traslados a la empresa y etapas de tramitación de los expedientes).

2. Apertura de expedientes de regularización procedentes de declaraciones extemporáneas presentadas durante el plazo para la regularización.

En cumplimiento de lo dispuesto en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, una vez publicada en el Boletín Oficial del Estado la resolución de los municipios a los que les será de aplicación el procedimiento de regularización, y durante el período al que se refiere la misma, las declaraciones por nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación (modelo 902N) que se presenten fuera del plazo previsto por la correspondiente normativa no serán objeto de tramitación conforme al procedimiento de incorporación mediante declaraciones regulado en el artículo 13 del citado texto refundido sino que se tramitarán a través del procedimiento de la regularización, sin perjuicio de que la información en ellas contenida y los documentos que la acompañen se entiendan aportados en cumplimiento del deber de colaboración previsto en el artículo 36 del citado texto refundido.



De esta forma, se dejará constancia de la condición de extemporaneidad en el momento del registro de los correspondientes expedientes en el aplicativo SIGECA.

En los supuestos en los que se presenta una declaración extemporánea es necesario tener en cuenta las siguientes circunstancias:

- a) Siempre que no exista un expediente de regularización abierto sobre la misma finca:
 - Los expedientes declarativos extemporáneos 902N que se registren durante la ventana se recalificarán automáticamente a expedientes de regularización, dando traslado informático a la empresa encargada de los trabajos.
 - En estos casos, el mapa de detección de incidencias quedará con una incidencia de omisión de construcción en la finca correspondiente, cuya tipificación haga referencia a su origen, y con estado ***“regularización en proceso”***.
- b) Si existiera un expediente de regularización abierto sobre la misma finca por la existencia de una incidencia detectada, la Gerencia debe analizar la declaración presentada para, en función del caso concreto y del estado de tramitación del expediente de regularización correspondiente, adoptar las decisiones oportunas: si el expediente de regularización se hubiera iniciado, y tuviera por objeto el mismo inmueble al que hace referencia la declaración, ésta podrá tratarse como alegaciones a la propuesta de regularización notificada (en el supuesto de la tramitación abreviada) o como documentación aportada en la tramitación del procedimiento (en el supuesto de la tramitación ordinaria). En el resto de los casos, se procederá al cierre del expediente de declaración con la debida notificación, en la que se haga referencia a que la documentación aportada será tenida en cuenta en el procedimiento de regularización iniciado, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En el caso de que la declaración hubiera sido registrada en un organismo colaborador, se procurará el traslado físico de la documentación presentada a la Gerencia con la máxima celeridad posible. Cuando la Gerencia disponga de la documentación, la incorporará al expediente correspondiente debidamente digitalizada de acuerdo con las instrucciones dictadas por la Dirección General del Catastro.

3. Tratamiento de alegaciones u otra documentación presentada por los interesados durante la tramitación del procedimiento de regularización.



La Gerencia deberá comprobar la documentación presentada por los interesados durante la tramitación del procedimiento, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

- a) Si entre los medios de prueba se incluyen datos técnicos, la Gerencia dará traslado informático del expediente a la empresa encargada de los trabajos, quedando actualizado el subestado de la incidencia automáticamente a **“devuelto”**.

La documentación se incorporará al expediente correspondiente debidamente digitalizada de acuerdo con las instrucciones dictadas por la Dirección General del Catastro

- b) En caso contrario, la Gerencia resolverá el expediente de regularización, incorporando, si fuera posible, la documentación debidamente digitalizada al expediente correspondiente, de acuerdo con las instrucciones dictadas por la Dirección General del Catastro.

4. Tramitación de los expedientes de regularización.

Por lo que respecta a la forma de tramitación de los correspondientes expedientes de regularización, éstos podrán tramitarse de forma abreviada, cuando se cumplan las condiciones para ello, o en el caso de que estas condiciones no se cumplan, se tramitarán conforme al procedimiento ordinario.

Con carácter general, el expediente se tramitará en su forma abreviada, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.b) de la disposición adicional tercera del texto refundido de la ley del Catastro Inmobiliario, es decir, siempre que no existan terceros afectados por el procedimiento y se disponga de toda la información necesaria para incorporar la omisión. En estos casos el expediente se iniciará con la notificación de la propuesta de regularización, que se remitirá junto con la liquidación de la tasa de regularización catastral que corresponda.

Por el contrario, procederá la tramitación ordinaria del procedimiento en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el procedimiento de regularización tenga por objeto alteraciones que afecten a terceros y, en particular, cuando se tenga conocimiento de circunstancias relativas a la titularidad de los inmuebles que puedan afectar a su resolución.
- b) Sin perjuicio de la existencia o no de terceros afectados, cuando resulte técnica o materialmente imposible la obtención de parte de la información necesaria para la regularización de la descripción del inmueble, de manera que sea preciso efectuar uno o varios requerimientos.



La Dirección General del Catastro instrumentará las fórmulas necesarias para lograr la máxima eficiencia organizativa en la tramitación de los expedientes de regularización catastral.

Instrucción quinta. Determinación de nuevo valor catastral en bienes inmuebles rústicos con construcciones indispensables.

En cumplimiento de lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en aquellos municipios en los que no se haya realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con posterioridad al 1 de enero de 2006, a partir de la publicación de la resolución de la Dirección General del Catastro a la que se refiere la disposición adicional tercera del texto refundido, se determinará un nuevo valor catastral para aquellos bienes inmuebles que, con arreglo a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, tengan naturaleza rústica y cuenten con construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

En cada uno de estos municipios, a partir de la publicación de la resolución de la Dirección General del Catastro en el Boletín Oficial del Estado y una vez realizada la apertura de los oportunos expedientes de regularización a partir del mapa de detección de incidencias aprobado por la Subdirección General de Valoración e Inspección, se procederá a la apertura de un expediente al efecto de la determinación del nuevo valor catastral para los inmuebles a los que se refiere la disposición adicional cuarta. Este expediente incluirá todos los inmuebles rústicos con construcciones que resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, a los que deba asignarse un valor catastral pero que no deban ser objeto de regularización:

- a) Por disponer de una descripción catastral completa, correcta y concordante con la realidad.
- b) Por no ser el incumplimiento de la obligación de declarar el origen de la falta de concordancia de su descripción catastral con la realidad inmobiliaria y en particular, por disponer la Gerencia de la documentación completa y correcta relativa a las mismas, de manera que sólo sea necesaria su incorporación a la base de datos del Catastro.

Por medio de opciones de tramitación masiva, SIGECA permitirá el tratamiento por fases de los inmuebles incluidos en el expediente de manera que conforme sean asignados los nuevos valores catastrales, puedan ser notificados. Es recomendable que en cada municipio, todas las actualizaciones de las descripciones catastrales que sean necesarias para la validación y valoración de estos inmuebles se realicen en el ejercicio en el que se apruebe la resolución relativa a la regularización, puesto que los valores catastrales asignados tendrán efectos el 1 de enero del año siguiente a ser notificados.



Todo ello, sin perjuicio de la tramitación de los procedimientos de regularización necesarios en el resto de los bienes inmuebles rústicos con construcciones indispensables que hubieran sido identificados en el mapa de detección de incidencias con el estado **“susceptibles de regularización”** que también servirán a la determinación de un nuevo valor catastral para las mismas, con los mismos efectos que los señalados anteriormente.

Instrucción sexta. Obtención de información y documentación. Trabajos de gabinete y de campo para la elaboración de los datos descriptivos de los inmuebles susceptibles de ser regularizados.

La obtención de la información y documentación necesaria para la elaboración de los datos descriptivos de los inmuebles que deban incorporarse al Catastro se realizará únicamente con relación a los inmuebles correspondientes a las parcelas reflejadas en el mapa de detección de incidencias como **“susceptibles de regularización”**.

Los medios de prueba utilizados para la elaboración de la descripción catastral deberán ser debidamente digitalizados, codificados e incorporados a los expedientes, de acuerdo con las normas dictadas por la Dirección General del Catastro. Adicionalmente, y necesariamente, se hará referencia al **documento origen de la alteración**, según las instrucciones al efecto de la Dirección General del Catastro.

Los trabajos de gabinete y en campo necesarios, serán realizados por la empresa correspondiente en las condiciones previstas en la instrucción segunda. Estos trabajos son los siguientes:

1. Obtención de información relativa a inmuebles omitidos y alteraciones de la descripción catastral no declaradas.

La información necesaria para regularizar la descripción catastral de estos inmuebles será obtenida por el personal identificado y acreditado, por los siguientes medios y en el orden establecido:

- a) Acceso a datos, informes o antecedentes con trascendencia para la formación y el mantenimiento del Catastro, que obren en poder de la Dirección General del Catastro, de los respectivos Ayuntamientos, y de las entidades gestoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- b) Acceso a datos, informes o antecedentes con trascendencia para la formación y el mantenimiento del Catastro, que obren en poder de quienes ostenten o puedan ostentar la condición de interesados en el procedimiento de regularización.
- c) Trabajos de campo: observación, toma de fotografías y medición in situ, desde la vía pública o mediante acceso al interior de fincas.



- d) Trabajos de observación y medición estimada, en los casos en los que no sea posible realizar ninguna de las actuaciones anteriores.

La solicitud de información se realizará al amparo del deber de colaboración previsto en el artículo 36 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de toda persona física o jurídica, pública o privada, así como en lo previsto en el artículo 93 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

De acuerdo con el artículo 24 del Real Decreto 417/2006, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, para la práctica de las inscripciones catastrales derivadas de los distintos procedimientos de incorporación se podrá utilizar cualquier medio de prueba admitido en derecho que sea suficiente para acreditar la realidad de los hechos, actos o negocios que las motiven. Por lo tanto, este artículo será aplicable al procedimiento de regularización.

En el supuesto de que alguna de las circunstancias determinantes para incorporar adecuadamente la descripción catastral de la construcción no resulte acreditada por los medios de prueba idóneos, que son los exigibles para la presentación de declaraciones catastrales, serán procedentes los siguientes medios de prueba, en el orden establecido:

- a) Certificado o informe del secretario municipal o persona que tenga atribuidas las funciones de fe pública, en el que se acredite la fecha de realización de la obra, reforma o rehabilitación, y cambio de uso y sus condiciones, según modelo anexo.
- b) Declaración firmada por quien ostente la condición de interesado en el procedimiento de regularización, en la que se acredite la fecha de realización de la obra, reforma o rehabilitación, cambio de uso y sus condiciones, según modelo anexo, que debe ser ofrecido y facilitado por la correspondiente empresa con motivo de los trabajos de observación y medición in situ.
- c) Primer documento gráfico en poder de la Dirección General del Catastro en el que se observe de forma fehaciente la alteración, para la determinación de la fecha de nueva construcción, ampliación, reforma, rehabilitación o cambio de uso. A tales efectos, tienen la consideración de documentos gráficos las ortofotografías aéreas, restituciones, fotografías, manzanos y croquis catastrales.
- d) Ficha o informe de toma de datos en campo, o estimación en gabinete, relativos a superficies, fechas y características descriptivas de las alteraciones, elaborado con arreglo a los criterios establecidos en esta instrucción y al modelo anexo.

Por lo que respecta a los supuestos en los que hubiera que incorporar una nueva titularidad catastral con motivo del alta de inmuebles que no figuraban previamente



en la base de datos alfanumérica, o por tratarse de casos en los que la titularidad catastral inscrita no es la correcta porque se ha transmitido el dominio, hay un error en la inscripción, ésta figura como desconocida o cualquier otra circunstancia, habrá que tener en cuenta lo dispuesto en la Circular 03.03/2009/P, de 2 de abril sobre el tratamiento en el Catastro de los distintos modos de adquisición del dominio así como en la Circular 12.03/2006, de 14 de diciembre, sobre actuaciones a llevar a cabo por las Gerencias del Catastro respecto de los bienes inmuebles de titular desconocido en lo que respecta, fundamentalmente, a la documentación acreditativa del derecho.

2. Información relativa a inmuebles omitidos y alteraciones de la descripción catastral que son objeto de declaración extemporánea durante el plazo previsto para la regularización.

La información que se utilice para regularizar la descripción catastral de los inmuebles sobre los que se ha presentado una declaración extemporánea durante el plazo previsto para la regularización será, en todo o en parte, la aportada por los interesados en la declaración presentada.

No obstante, la concordancia de esta información con la realidad inmobiliaria debe ser contrastada por la empresa encargada de los trabajos con el fin de:

- a) Incorporar la información que, obtenida por los medios y criterios descritos en el apartado 1 de esta instrucción, sirva para llevar a cabo la regularización completa y correcta de la descripción del inmueble.
- b) Incorporar la documentación adicional necesaria cuando se compruebe fehacientemente que los datos contenidos en la información aportada por el interesado, no son concordantes con la realidad.

3. Criterios técnicos para la medición en el sitio de edificaciones (y para la interpretación de planos de proyecto o ejecución de obra).

Los siguientes criterios técnicos deben ser considerados, tanto en la medición en el sitio de una edificación, como en la interpretación de los planos de proyecto o ejecución de la obra, cuando se disponga de ellos.

- a) Superficie de edificación a medir y precisión.

La superficie de edificación a medir es la superficie construida, calculada con redondeo y sin fracción decimal.

Se deberán medir las superficies de cada uno de los recintos que solos o con otros, integren cada bien inmueble, y a los que se pueda asignar un uso y destino específico, de acuerdo con la norma de entrega de actualizaciones de la cartografía catastral en formato FXCC de intercambio de información gráfica asociada a parcelas.



De acuerdo con los criterios recogidos en la normativa técnica de valoración catastral, se excluyen de la consideración de superficie construida los patios.

b) Espesores de muros de fachada y medianeros.

Como norma general, se debe considerar la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de la edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías (es decir, el espesor de los muros). Por lo tanto, en las mediciones de los recintos debe incluirse:

- el espesor de los muros exteriores de las fachadas exteriores, interiores o a patios;
- el 50% del espesor de estos muros si los mismos son medianeros.

A las medidas de la caja de escalera en la última planta se debe añadir el espesor de los muros al exterior, o el 50% de los mismos si son medianeros.

c) Espesores de muros bajo rasante.

El límite de edificación bajo rasante será el que se considere como línea exterior de los parámetros perimetrales de la edificación.

De la misma manera, en la superficie construida en el caso de piscinas se considerará el espesor de los muros perimetrales.

d) Espesores de muros o tabiques interiores.

En edificaciones de propiedad única, es decir, principalmente viviendas unifamiliares y naves o almacenes industriales, el espesor de los muros o tabiques que separen recintos colindantes de construcción de distinto uso o destino se repartirá entre ellos a partes iguales.

En edificaciones en régimen de propiedad horizontal se aplicará este mismo criterio de reparto al 50%, respecto del espesor de muros o tabiques que separen recintos privativos colindantes, recintos de construcción de distinto uso o destino, o recintos privativos de recintos de elementos comunes.

Las medidas de los recintos de elementos comunes (portal o zaguán, caja de escalera y pasillos de distribución) incluirán, su parte correspondiente de sus muros o tabiques separadores:

- el 100% del espesor correspondiente de sus muros de fachada exteriores, interiores o a patios;
- el 50% del espesor correspondiente de sus muros medianeros, según el caso.



- e) Plazas de aparcamiento y trasteros en edificaciones en régimen de propiedad colectiva.

Las plazas de aparcamiento no cerradas se medirán a eje de pintura en el pavimento.

En todo caso, en la medición de los recintos destinados a plazas de aparcamiento y trasteros se considerará como límite el paramento interior de los muros perimetrales de la edificación.

El espesor de estos muros se integrará en el recinto de elemento común que se corresponda con el resto de superficie hasta el total construido de planta, es decir, con la superficie destinada a rampas, zonas de rodadura, accesos, y otros elementos constructivos.

- f) Criterios para la realización de los FXCC y superficies a considerar.

Las superficies a considerar y los criterios para la realización de los FXCC son los previstos en la Circular 03.04/2011/P, de 14 de Noviembre, de actualización de la Circular 07.04/2010, 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.

Una vez hecha la digitalización del FXCC, se deben analizar las superficies resultantes, cotejándolas en lo posible con las de los planos y con las que figuren en la correspondiente escritura, indicadas expresamente o a través de los coeficientes de propiedad consignados. Este cotejo servirá a la detección de posibles errores de medición, a la consignación de superficies de escritura cuando la tolerancia gráfica sea admisible, y a la equiparación en las superficies de locales sensiblemente iguales.

4. Criterios técnicos para la medición estimada de edificaciones.

En el caso en que no sea posible realizar una medición en el sitio de una edificación, sin contar con planos de proyecto o ejecución de obra, la medición de la superficie en planta a partir de ortofotografía debe realizarse a partir de la línea perimetral de la cubierta del edificio, con un retranqueo equivalente a la profundidad estimada del alero, y con especial atención en los espacios cubiertos pero no cerrados por alguno de sus lados (porches terrazas, retranqueos de cerramientos, etc).

En caso de tratarse de una finca en propiedad horizontal, para su incorporación como tal se deberá disponer al menos de la escritura de división horizontal. En este caso, teniendo en cuenta los datos contemplados en la misma y consignando las superficies de escritura, se procederá a analizar la estructura del edificio, mediante la observación en el sitio, las ortofotos y las fotos de fachada de que se disponga, o cualquier otra documentación adicional.



Si el edificio presenta una estructura regular, con cierto grado de simetría y una volumetría que posibilite la diferenciación de los elementos privativos y de los comunes con cierta fiabilidad, se procurará, en todo lo posible, la concordancia con la realidad aparente en la elaboración del FXCC.

5. Estimación de la antigüedad valorativa.

Se tiene por antigüedad valorativa la fecha que considerando el efecto de las reformas y rehabilitaciones realizadas en una construcción permite, como parte de su descripción catastral, una aplicación adecuada del coeficiente corrector previsto al efecto en la normativa técnica de valoración catastral.

Debe realizarse una estimación técnica profesional homogénea y normalizada de la antigüedad valorativa de una construcción, cuando la fecha y el grado de su reforma o rehabilitación no pueda ser obtenida por medios de prueba documentales.

Esta estimación técnica profesional debe ser consistente con las pruebas disponibles y en particular, con la apariencia constructiva del inmueble observada por personación in situ o apreciada en fotografía. En todo caso, debe incluirse la foto de fachada en la ficha o informe de toma de datos en campo o estimación en gabinete que sirva de medio de prueba.

6. Criterios técnicos para la incorporación de alteraciones.

Las incorporaciones de las alteraciones catastrales se realizarán, en la medida de lo posible, de acuerdo a los criterios recogidos en la *Circular 03.04/2011/P, de 14 de Noviembre, de actualización de la Circular 07.04/2010, 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.*

Instrucción séptima. Mantenimiento del mapa de detección de incidencias.

Durante el plazo previsto para la regularización se actualizará el mapa de detección de incidencias de manera continua con el **estado y subestado relativo a la tramitación de los expedientes de regularización** correspondientes de forma automática o manual, según las diferentes situaciones que se exponen a continuación:

- a) Las incidencias que consten en el mapa de detección de incidencias con estado **“susceptible de regularización”** se actualizarán automáticamente al estado de **“regularización en proceso”** con la apertura de los correspondientes expedientes de regularización. Asimismo se actualizará el subestado de estas incidencias a **“trasladado”** para reflejar su traslado informático a la empresa encargada de los trabajos.



- b) El estado de las incidencias **“condicionadas”** deberá ser mantenido y en su caso actualizado durante el plazo previsto para la regularización, en los términos descritos en la instrucción tercera.
- c) El mapa de detección de incidencias también se actualizará automáticamente con la indicación del subestado **“entidad insuficiente”** cuando, con anterioridad al inicio del expediente de regularización correspondiente, se determine que la omisión no tiene entidad técnica ni física de importancia.
- d) De la misma manera, los subestados de las incidencias del mapa se actualizarán automáticamente con el registro, traslado informático, puesta a disposición de la Gerencia y tramitación de los correspondientes expedientes de regularización, según la situación. En concreto, con la puesta a disposición de la Gerencia del expediente para su tramitación, el subestado se actualizará automáticamente como **“disponible para la tramitación”**.
- e) La empresa encargada de los trabajos actualizará manualmente el mapa de incidencias cuando con motivo de la elaboración de los datos descriptivos del inmueble objeto del procedimiento se ponga de manifiesto que la falta de concordancia con la realidad inmobiliaria no tiene su origen en el incumplimiento de la obligación de declarar ante el Catastro, con la indicación del subestado **“riesgo para la regularización”**. Este mismo subestado se indicará cuando concurren otras circunstancias concretas que puedan obstaculizar la finalización del procedimiento de regularización de forma adecuada, entre otras:
- La imposibilidad técnica o física de obtener los datos necesarios para la regularización del inmueble.
 - La imposibilidad técnica de procurar la validación informática de la finca sin afectar las descripciones de las construcciones de otros inmuebles, que no deban ser objeto de procedimiento.

La Dirección General del Catastro determinará las actuaciones que procedan en esta situación, ya sea la de continuar con el procedimiento de regularización en su tramitación abreviada u ordinaria, tramitar otro procedimiento o cualquier otra, de manera que la empresa encargada de los trabajos no pondrá el expediente a disposición de la Gerencia para su tramitación en tanto no obtenga las indicaciones oportunas.

- f) La empresa encargada de los trabajos procederá a la devolución del expediente a la Gerencia cuando, cuando se cumplan las condiciones indicadas en el apartado 4 de la instrucción cuarta para la tramitación del expediente de forma ordinaria, actualizándose automáticamente el subestado correspondiente de la incidencia en el mapa a **“derivado para tramitación ordinaria”**.



Instrucción octava. Finalización del plazo previsto para la regularización en un municipio.

Finalizado el plazo previsto en la correspondiente resolución de la Dirección General del Catastro, en ningún caso podrán iniciarse nuevos expedientes de regularización.

Las alteraciones no declaradas para las que no se haya iniciado el oportuno expediente de regularización dentro de dicho plazo serán objeto de incorporación al Catastro, en su caso, por medio de los correspondientes expedientes de inspección. A estos efectos, se entenderá que se ha iniciado el procedimiento dentro del plazo previsto para la regularización de un municipio cuando se haya practicado durante el mismo, al menos, un intento de notificación del acuerdo de inicio o de la propuesta de regularización al interesado.

Todo ello sin perjuicio de la tramitación y resolución, en el plazo legalmente previsto al efecto, de los procedimientos de regularización oportunamente iniciados, que será de seis meses desde que se notifique a los interesados el acuerdo de iniciación o la propuesta de regularización.

Instrucción novena. Disposición derogatoria.

Queda derogada la circular 04.01/2013, de 26 de abril, de trabajos catastrales para la incorporación de inmuebles y alteraciones en el marco del procedimiento de regularización catastral 2013-2016

Madrid, a 5 de febrero de 2015.

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV) por

Belén Navarro Heras
Directora General del Catastro

SRES. SUBDIRECTORES GENERALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, DELEGADOS DE ECONOMÍA Y HACIENDA Y GERENTES DEL CATASTRO