

## SUPUESTO 18. PREPARACIÓN DE UN CONTRATO DE TRABAJOS CATASTRALES.

La Dirección General del Catastro ha asignado a la Gerencia Regional de Aragón 500.000 € para apoyo al procedimiento de valoración colectiva de carácter general que se va a hacer en Zaragoza, en dos anualidades, correspondiendo 200.000 € a 2016 y 300.000 € a 2017. Los plazos de dicho procedimiento seguirán lo dispuesto en la Circular de 2016 sobre Procedimientos de Valoración Colectiva y Notificación de Valores Catastrales Resultantes.

El municipio tiene reflejados en el último padrón un total de 215.000 inmuebles, de los cuales 22.000 son diseminados. Existen desajustes en cuanto a la cartografía de Zaragoza, y además no se dispone de la misma en buena parte de los diseminados.

Además, el grado de desactualización de la base de datos de Catastro es diferente según la zona del municipio. Se quiere realizar la depuración de errores a través de la tramitación de distintos expedientes, que por su cuantía precisan en todo caso de contratación externa.

El número de inmuebles por zonas del municipio es de:

- Casco antiguo: 55.000
- Ensanche 1: 60.000
- Ensanche 2: 37.000
- Ensanche 3: 41.000
- Construcciones en suelo rústico: 22.000

En el mapa de incidencias realizado por la Gerencia se han detectado las siguientes incidencias:

ZONA	Rectificación de errores expedientes	Desajustes de parcelas	Errores de cruce	Falta de FXCC	Variaciones geométricas	Falta de cartografía
Casco antiguo	1.000	40	65	80	2.000	
Ensanche 1	500	5	10	300	5.000	
Ensanche 2	900	30	100	400	800	
Ensanche 3	1.400	120	150	800	1.000	
Construcciones en suelo rústico	13.200	2.500	2.000	1.800	6.000	300
TOTAL	17.000	2.695	2.325	3.380	14.800	300

Se entregan como anexos:

- Pliegos de Prescripciones Técnicas de aplicación a la contratación de trabajos de actualización del catastro sobre bienes inmuebles urbanos y construcciones en suelo rústico.
- Tabla para calcular el coste total de los trabajos.
- Tabla para registrar los distintos tipos de contratos a formalizar y las distintas anualidades.



Se pide:

1. **Hacer una preparación de la contratación** de apoyo al procedimiento de valoración colectiva de Zaragoza, **realizando una evaluación del coste total de los trabajos**. Hay que tener en cuenta el siguiente orden de prioridades de los mismos:
  1. Resolver las variaciones geométricas
  2. Rectificación de errores de tramitación de expedientes.
  3. Solucionar errores de cruce
  4. Resolver desajustes de parcelas
  5. Elaborar FXCC que faltan de:
    - Ensanche 1
    - Casco antiguo
    - Ensanche 3
    - Ensanche 2
    - Construcciones en suelo rústico

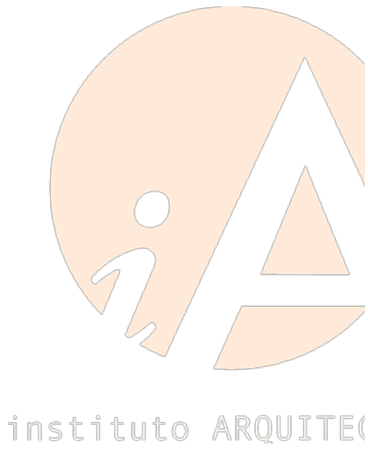
Los precios unitarios a aplicar, IVA incluido son los siguientes:

- Variaciones geométricas: 0,8 €/finca
  - Apoyo expedientes sin trabajo de campo (para inmuebles urbanos): 20€/inmueble
  - Apoyo expedientes con trabajo de campo (para inmuebles rústicos): 26 €/inmueble
  - Errores de cruce: 6 €/inmueble
  - Nueva cartografía: 50€/Ha
  - Elaboración de FXCC: 10 €/finca
2. **Seleccionar el tipo de contrato/s a formalizar** para llevar a cabo los trabajos, haciendo referencia al **objeto** y al **procedimiento de adjudicación** de cada uno, y fijando el importe máximo de cada anualidad. **Se pide también elegir el Pliego de Prescripciones Técnicas Tipo** más adecuada para incorporar al expediente en cada uno de los casos. Tener en cuenta que el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público no permite fraccionamiento del contrato: no se puede realizar en un mismo ámbito territorial varios contratos con el mismo objeto a aplicar en varias zonas.
  3. **Para cada contrato hay que elaborar un calendario con las fechas estimadas de formalización, reuniones de seguimiento y entregas de los trabajos.**

En caso de que se hagan contratos menores, la entrega deberá efectuarse de acuerdo con el artículo 23.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, y debe ser antes del 1 de diciembre de 2016.

Por otro lado, en los adjudicados por procedimiento abierto o negociado, la fecha de entrega deberá ser al menos con un mes de antelación respecto a la fecha del cierre informático de la base de datos. Esta se autoriza según el calendario de la Circular 2016 de procedimientos de valoración colectiva. Deberá haber entregas parciales.

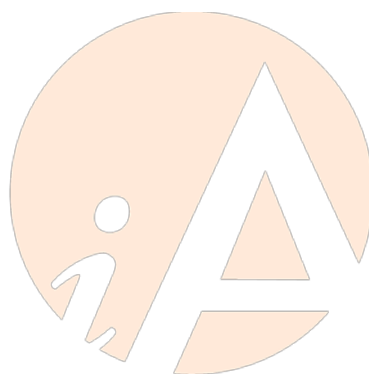
Se deberá tener en cuenta que la asignación de crédito se produce el 11 de febrero y el visado de las cláusulas 0 el 15 de febrero.
  4. **Comprobar que los importes de cada anualidad no sobrepasan los asignados** de manera presupuestaria.



ZONAS MUNICIPIO	Rectif de inmuebles nº inmuebles	IMPORTE (€) €/mmb urbana 20	IMPORTE (€) €/inmueble rústico 26	Desajustes en parcelas existentes nº parcelas	IMPORTE (€) €/parcela 12	Errores cruce gráfico- alfanumérico De la BD nº errores	IMPORTE (€) €/mmb 6	Falta FXCC (fincas) nº fincas	IMPORTE (€) €/finca 10	Variaciones geométricas nº fincas	IMPORTE (€) €/finca 0,8	Nueva cartografía nº Has	IMPORTE (€) €/ha 50	TOTAL
Casco antiguo:		0			0		0		0					0
Ensanche 1		0			0		0		0					0
Ensanche 2		0			0		0		0					0
Ensanche 3		0			0		0		0					0
Construcciones en suelo rústico			0		0		0		0					0
<b>TOTAL</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		<b>Total</b>	<b>Total</b>											1



nº contrato	Resumen Contratos	Procedimiento de adjudicación	Anualidad 2013 €	Anualidad 2014 €	Total €
1	Variaciones geométricas				
2	apoyo elaboración expedientes				
3	Nueva cartografía				
4	Errores de cruce gráfico-alfanumérico				
5	Falta FXCC de inmuebles				
6	Desajuste de parcelas				
			0	0	
			200.000	300.000	500.000



instituto ARQUITECTURA



SUPUESTO PRÁCTICO CONTRATACIÓN CATASTRAL: PREPARACIÓN CONTRATO. SOLUCIÓN.

1. Hacer una preparación de la contratación de apoyo al procedimiento de valoración colectiva de Zaragoza, realizando una evaluación del coste total de los trabajos.

ZONAS MUNICIPIO	Rectif de inmuebles nº inmuebles	IMPORTE (€) €/inmb urbano 20	IMPORTE (€) €/inmueble rústico 26	Desajustes en parcelas existentes nº parcelas	IMPORTE (€) €/parcela 12	Errores cruce gráfico-alfanumérico De la BD nº errores	IMPORTE (€) €/inmb 6	Falta FXCC (fincas) nº fincas	IMPORTE (€) €/finca 10	Variaciones geométricas nº fincas	IMPORTE (€) €/finca 0,8	Nueva cartografía nº Has	IMPORTE (€) €/Ho 50	TOTAL
Casco antiguo:	1.000	20.000		40	480	65	390	80	800	2.000	1.600			
Ensanche 1	500	10.000		5	60	10	60	300	3.000	5.000	4.000			
Ensanche 2	900	18.000		30	360	100	600	400	4.000	800	640			
Ensanche 3	1.400	28.000		120	1440	150	900	800	8.000	1.000	800			
Construcciones en suelo rústico	13.200		343.200	2.500	3.000	2.000	12.000	1.800	18.000	6.000	4.800	300	15.000	
<b>TOTAL</b>	<b>17.000</b>	<b>76.000</b>	<b>343.200</b>	<b>2.695</b>	<b>32.340</b>	<b>2.325</b>	<b>13.950</b>	<b>3.380</b>	<b>33.800</b>	<b>14.800</b>	<b>11.840</b>	<b>300</b>	<b>15.000</b>	<b>526.130</b>

526.130 > 500.000 €. Se supera el presupuesto que se le ha dado a la Gerencia.

526.130-500.000 = 26.130 € superan el presupuesto asignado. Si atendemos al orden de prioridades que se nos ha facilitado, se deberían contratar menos FXCC.

Quitamos los FXCC del ensanche 3 y construcciones en suelo rústico, así la parte correspondiente a FXCC pasa de 33.800 € a 7.670 €. Es decir, no se van a hacer 3.380 FXCC sino sólo 767. Quedaría, por tanto:

ZONAS MUNICIPIO	Rectif de inmuebles nº inmuebles	IMPORTE (€) €/inmb urbano 20	IMPORTE (€) €/inmueble rústico 26	Desajustes en parcelas existentes nº parcelas	IMPORTE (€) €/parcela 12	Errores cruce gráfico-alfanumérico De la BD nº errores	IMPORTE (€) €/inmb 6	Falta FXCC (fincas) nº fincas	IMPORTE (€) €/finca 10	Variaciones geométricas nº fincas	IMPORTE (€) €/finca 0,8	Nueva cartografía nº Has	IMPORTE (€) €/Ho 50	TOTAL
Casco antiguo:	1.000	20.000		40	480	65	390	80	800	2.000	1.600			
Ensanche 1	500	10.000		5	60	10	60	300	3.000	5.000	4.000			
Ensanche 2	900	18.000		30	360	100	600			800	640			
Ensanche 3	1.400	28.000		120	1440	150	900	800	8.000	1.000	800			
Construcciones en suelo rústico	13.200		343.200	2.500	3.000	2.000	12.000			6.000	4.800	300	15.000	
<b>TOTAL</b>	<b>17.000</b>	<b>76.000</b>	<b>343.200</b>	<b>2.695</b>	<b>32.340</b>	<b>2.325</b>	<b>13.950</b>	<b>767</b>	<b>7.670</b>	<b>14.800</b>	<b>11.840</b>	<b>300</b>	<b>15.000</b>	<b>500.000</b>

2. Seleccionar el tipo de contrato/s a formalizar para llevar a cabo los trabajos, haciendo referencia al objeto y al procedimiento de adjudicación de cada uno, y fijando el importe máximo de cada anualidad. Se pide también elegir el Pliego de Prescripciones Técnicas Tipo más adecuada para incorporar al expediente en cada uno de los casos.

nº contrato	Resumen Contratos	Procedimiento de adjudicación	Anualidad 2013 €	Anualidad 2014 €	Total €
1	Variaciones geométricas	Contrato menor	11.840		34.510
2	apoyo elaboración expedientes	Contrato menor	7.670		
3	Nueva cartografía	Contrato menor	15.000		
5	Corrección de errores de cruce y desajustes de parcela	Negociado sin publicidad	20.000	26.290	46.290
6	Apoyo expedientes	Abierto	145.490	273.710	419.200
			<b>200.000</b>	<b>300.000</b>	<b>500.000</b>



En cuanto al Pliego de Prescripciones Técnicas más adecuado en cada uno de los casos:

1. Variaciones geométricas: Prescripciones IV.3.1 y IV.3.2

**IV.3.1. Depuración de huecos y solapes en cartografía. Ajustes cartográficos a ortofoto.**

Una vez entregadas por la Gerencia la relación de inconsistencias detectadas, de existir huecos o solapes en la cartografía catastral, estos deben ser depurados, en debida correspondencia con la base de datos alfanumérica.

Se comprobará el ajuste de la cartografía con la ortofoto (o en su caso a la cartografía base existente) y se procederá en su caso a su ajuste con carácter previo al cruce que se describe en el apartado siguiente.

Ampliación de suelo a partir de ortofoto (o cartografía base en su caso)

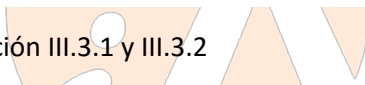
**IV.3.2. Depuración del cruce gráfico-alfanumérico.**

Se procederá a la depuración previa en gabinete del cruce gráfico-alfanumérico:

- El código de cruce -2 (la referencia existe en gráfico, pero no en alfanumérico) se depurará, en su caso, en gabinete con un cambio de referencia catastral en cartografía.
- El código de cruce -1 (la referencia existe en alfanumérico, pero no en gráfico) se depurará, en su caso, en gabinete con un cambio de referencia catastral en cartografía.
- Si se dispone de información que avale la veracidad de los datos, o de una descripción gráfica que aporte información suficiente, los códigos de cruce que implican existencia de mayor construcción en la base de datos alfanumérica que en la base de datos cartográfica o viceversa pueden ser depurados en gabinete.
- Se depurará, cuando se precise, el cruce por direcciones.

Las incidencias que no hayan podido resolverse en este apartado se incorporarán a las del mapa inicialmente elaborado.

2. Realización de FXCC: Prescripción III.3.1 y III.3.2



**III.3.1 CAPTURA DE INFORMACIÓN FÍSICA DE LOS INMUEBLES. ACTUALIZACIÓN DE LA BASE DATOS ALFANUMÉRICA.**

Se investigarán en campo las alteraciones de carácter físico de los inmuebles señaladas en las instrucciones dictadas por el Responsable del contrato (omisiones, reformas, ampliaciones, reparcelaciones, divisiones, etc.). Se tendrá en cuenta la información de los expedientes pendientes de resolución, declaraciones no tramitadas, y otra documentación disponible en la Gerencia que facilite su descripción física y jurídica.

Se incorporará la información obtenida, referida a los nuevos inmuebles y a la rectificación sobre los resultantes, a la base de datos catastral en el formato FIN establecido.

**III.3.2 ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL.**

El formato de entrega de la CARTOGRAFÍA CATASTRAL, para el caso de intercambio de información gráfica asociada a parcelas catastrales, será FX-CC. En los casos de PVC y actualización de sectores importantes de cartografía, se estudiará la entrega en formato FICC, de acuerdo con el criterio del Responsable del contrato por parte de la Administración.

Para la actualización del Plano Parcelario, escala 1:1000, se deberá realizar:

- El volcado e integración de la información parcelaria y documental actualizada en la cartografía catastral urbana ya existente.
- La unión de las cartografías de urbana y rústica para la obtención un mapa continuo, en su caso.
- La actualización de las construcciones en suelo rústico, que se integrarán en las parcelas rústicas correspondiente.

Comprenderá dos tipos de actuación: Actualización gráfica: Realización de nueva cartografía y / o Ajuste gráfico: Realización de ajustes sobre la cartografía existente.

3. Cartografía nueva: Prescripción III.3.1 y III.3.2
4. Corrección de errores de cruce y desajustes de parcela: Prescripciones IV.3.1 y IV.3.2
5. Apoyo expedientes: Prescripción III.3.1 y III.3.2

3. **Para cada contrato hay que elaborar un programa y un calendario con las fechas estimadas de formalización, reuniones de seguimiento y entregas de los trabajos.**

No hay una solución única, son todo estimaciones:

#### **Contrato nº1: Variaciones geométricas**

Es un contrato menor, de 11.840 €. Se hará un encargo directo a la empresa correspondiente el 25 de febrero (cláusula 0 previamente firmada el día 15 de febrero). Hay que preparar previamente el expediente de gasto, factura y memoria descriptiva.

Entrega de los trabajos en 3 meses desde la fecha de encargo, se hará una única entrega.

Posible calendario:

- 15 de febrero: visado cláusula 0 (dato del enunciado)
- 25 de febrero: encargo
- 25 de marzo: informe de seguimiento
- 25 de abril: informe de seguimiento
- 25 de mayo: entrega de los trabajos

#### **Contrato nº2: Realización de FXCC**

Es un contrato menor, de 7.665 €. Se hará un encargo directo a la empresa correspondiente el 25 de febrero (cláusula 0 previamente firmada el día 15 de febrero). Hay que preparar previamente el expediente de gasto, factura y memoria descriptiva.

Entrega de los trabajos en 3 meses desde la fecha de encargo, se hará una única entrega.

Posible calendario:

- 15 de febrero: visado cláusula 0 (dato del enunciado)
- 25 de febrero: encargo
- 25 de marzo: informe de seguimiento
- 25 de abril: informe de seguimiento
- 25 de mayo: entrega de los trabajos

#### **Contrato nº3: Nueva cartografía**

Es un contrato menor, de 15.000 €. Se hará un encargo directo a la empresa correspondiente el 25 de febrero (cláusula 0 previamente firmada el día 15 de febrero). Hay que preparar previamente el expediente de gasto, factura y memoria descriptiva.

Entrega de los trabajos en 6 meses desde la fecha de encargo, se hará una única entrega.

Posible calendario:



- 15 de febrero: visado cláusula 0 (dato del enunciado)
- 25 de febrero: encargo
- 25 de marzo: informe de seguimiento
- 25 de abril: informe de seguimiento
- 25 de mayo: informe de seguimiento
- 25 de junio: informe de seguimiento
- 25 de julio: informe de seguimiento
- 25 de agosto: entrega de los trabajos

#### **Contrato nº4: Corrección de errores de cruce y desajustes de parcela**

Es un negociado sin publicidad, de 46.290 €. Según la distribución realizada, la primera anualidad son 20.000 y la segunda son 26.290 €.

**Tiempo estimado para su formalización es de 62 días** (contrato negociado sin publicidad y sin regulación armonizada).

- 11 de febrero: asignación del crédito
- 15 de febrero: visado cláusula 0
- 10 días para la aprobación del expediente de contratación
- procedimiento de adjudicación de 47 días
- Fecha contrato: 15 de abril

Fecha inicio de los trabajos: 15 de mayo de 2016

Fecha de finalización y entrega de los trabajos: 1 de marzo de 2017.

#### **Posible calendario:**

##### **1ª anualidad**

- 15 abril: formalización contrato
- 15 de mayo: reunión de seguimiento
- **15 de junio: primera entrega y certificación**
- 15 de julio: reunión de seguimiento
- **15 de septiembre: segunda entrega y certificación**
- 15 de octubre: reunión de seguimiento
- **15 de noviembre: tercera entrega y certificación**
- 1 de diciembre: reunión de seguimiento
- **15 de diciembre: cuarta entrega y certificación**

##### **2ª anualidad**

- 15 de enero: reunión de seguimiento
- **1 de febrero: quinta entrega y certificación**
- 15 de febrero: reunión de seguimiento
- **1 de marzo: sexta y última certificación**

Una posibilidad para distribuir las entregas y las certificaciones sería la siguiente:





Nº entrega	Zona	Total desajustes parcelas	Desajustes parcelas Anualidad 1	Desajustes parcelas Anualidad 2	Importe € (a 12€/inmueble)	Total errores de cruce	Errores cruce Anualidad 1	Errores cruce Anualidad 2	Importe € (a 6€/inmueble)	Importe Anualidad 1	Importe Anualidad 2	Total entrega	Total acumulado
1ª	Casco antiguo + ens	195	195		2.340	325	325		1.950	4.290		4.290	4.290
2ª	Const. suelo rústico	2.500	300		3.600	2.000	400		2.400	6.000		6.000	10.290
3ª	Const. suelo rústico		250		3.000		400		2.400	5.400		5.400	15.690
4ª	Const. suelo rústico		159		1.908		400		2.400	4.308		4.308	19.998
5ª	Const. suelo rústico			833				400	2.400		12.396	12.396	32.394
6ª	Const. suelo rústico			958				400	2.400		13.896	13.896	46.290
	<b>TOTAL</b>		2.695	904	1.791		32.340	2.325	1.525	800	13.950	<b>19.998</b>	<b>26.292</b>
			2.695				2.325						

### Contrato nº5: Actualización de datos de los inmuebles

Es un abierto, de 419.200 €. Según la distribución realizada, la primera anualidad son 145.490 € y la segunda son 273.710 €.

**Tiempo estimado para su formalización es de 83 días** (contrato procedimiento abierto y SARA).

- 11 de febrero: asignación del crédito
- 15 de febrero: visado cláusula 0
- 10 días para la aprobación del expediente de contratación
- procedimiento de adjudicación de 68 días
- Fecha contrato: 13 de mayo de 2016

Fecha inicio de los trabajos: 20 de mayo de 2016

Fecha de finalización y entrega de los trabajos: 30 de mayo de 2017.

Posible calendario:

#### 1ª anualidad

- 13 mayo: formalización contrato
- 20 de mayo: reunión de seguimiento
- **15 de junio: primera entrega y certificación**
- 15 de julio: reunión de seguimiento
- **15 de septiembre: segunda entrega y certificación**
- 15 de octubre: reunión de seguimiento
- **15 de noviembre: tercera entrega y certificación**
- 15 de diciembre: reunión de seguimiento

#### 2ª anualidad

- 15 de enero: reunión de seguimiento



- **15 de febrero: cuarta entrega y certificación**
- 15 de marzo: reunión de seguimiento
- **1 de abril: quinta entrega y certificación**
- 1 de mayo: reunión de seguimiento
- **30 de mayo: sexta y última certificación**

Una posibilidad para distribuir las entregas y las certificaciones sería la siguiente:

Nº entrega	Zona	Total inmuebles rectificandos	inmuebles rectificado Anualidad1	inmuebles rectificado Anualidad2	Valor unitario €/unidad	Importe €	Importe Anualidad 1	Importe Anualidad 2	Total entrega	Total acumulado
1ª	Ens.1	500	500		20	10.000	10.000			
	Casco	1.000	1.000		20	20.000	20.000			
									30.000	30.000
2ª	Ens.2	900	900		20	18.000	18.000			
	Ens.3	1.400	1.400		20	28.000	28.000			
									46.000	76.000
3ª	Const. suelo rústico	13.200	2.672		26	69.472	69.472			
									69.472	145.472
4ª	Const. suelo rústico		4.000		26	104.000		104.000		
									104.000	249.472
5ª	Const. suelo rústico		4.000		26	104.000		104.000		
									104.000	353.472
6ª	Const. suelo rústico		2.527		26	65.702		65.702		
									65.702	419.174
	<b>TOTAL</b>	17.000	6.472	10.527		419.174	145.472	273.702		419.174

4. Comprobar que los importes de cada anualidad no sobrepasan los asignados de manera presupuestaria.

	ANUALIDAD 1	ANUALIDAD 2	TOTAL
Contrato 1	11.840		11.840
Contrato 2	7.665		7.665
Contrato 3	15.000		15.000
Contrato 4	19.998	26.292	46.290
Contrato 5	145.472	273.702	419.200
TOTAL	199.975	299.994	499.995
	<b>&lt;200.000</b>	<b>&lt;300.000</b>	<b>&lt;500.000</b>