



**Comú d'Ordino**

## **REGLAMENT DE MODIFICACIÓ DEL REGLAMENT DE GESTIÓ DEL CADASTRE DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO**

Reglament de 26-5-2011 de modificació del Reglament de gestió del cadastre de la parròquia d'Ordino.

Vista l'Ordinació de modificació de l'Ordinació del cadastre de la parròquia d'Ordino aprovada pel Comú el 26 de maig de 2011,

El Comú d'Ordino, en la sessió de Consell de Comú del 26 de maig de 2011, ha aprovat el següent:

### **Reglament de modificació del Reglament de gestió del cadastre de la parròquia d'Ordino**

#### **Capítol primer. Disposicions generals**

##### **Article 1. Objecte**

Aquest Reglament té per objecte desenvolupar l'Ordinació del cadastre de la parròquia d'Ordino pel que fa als procediments d'inscripció, a les comunicacions i a l'emissió i la comunicació d'informació cadastral.

##### **Article 2. Procediments d'inscripció**

1. La inscripció de béns immobles i de les seves característiques físiques i jurídiques i la seva modificació s'efectuen per mitjà de sol·licituds.
2. Aquest Reglament també regula la inscripció de situacions especials i la inscripció d'ofici.

##### **Article 3. Comunicacions**

Les comunicacions són informacions que el Comú obté sobre béns immobles radicats a la parròquia d'Ordino procedents del mateix Comú, d'altres administracions públiques o dels notaris.

##### **Article 4. Emissió d'informació cadastral**



## **Comú d'Ordino**

L'emissió d'informació cadastral i el lliurament de certificats s'efectuen amb la sol·licitud prèvia adreçada al Comú.

### **Capítol segon. Sol·licituds**

#### **Secció primera. Disposicions generals**

##### **Article 5. Concepte**

Les sol·licituds són peticions adreçades al Comú per inscriure béns immobles o alguna de les seves característiques físiques, jurídiques o econòmiques que l'article 26 de l'ordinació del cadastre estableix d'inscripció obligatòria, per fer constar l'extinció o la cancel·lació d'un dret d'inscripció obligatòria o per modificar dades que no són d'inscripció obligatòria.

##### **Article 6. Classes de sol·licituds**

1. Són supòsits d'inscripció obligatòria:

- a) La nova creació, la modificació i l'alteració d'unitats cadastrals.
- b) L'adquisició del dret de propietat, la constitució i l'adquisició d'un dret real de superfície o de cens emfitèutic, i l'obtenció d'una concessió administrativa.

2. Les sol·licituds de modificació es poden formular també en els casos següents:

- a) Quan les característiques inscrites d'una unitat cadastral que no són d'inscripció obligatòria no són conformes amb la realitat física o jurídica del bé immoble.
- b) Quan es produeix l'extinció del dret de propietat, d'un dret real o d'una concessió administrativa.

#### **Secció segona. Inscripció per nova creació, modificació i alteració d'unitats cadastrals**

##### **Article 7. Concepte**

Han de ser objecte d'inscripció al cadastre, per la nova creació d'unitats cadastrals o per la modificació o l'alteració d'unitats cadastrals ja inscrites:

- a) Els béns immobles que no disposen de referència cadastral.



## Comú d'Ordino

- b) La construcció d'una nova edificació o l'ampliació o la reforma d'una edificació existent.
- c) La demolició d'una edificació.
- d) La segregació, la divisió, l'agregació, l'agrupació i la reparcel·lació de béns immobles i l'atorgament d'altres instruments d'execució de la planificació urbanística i d'ordenament del territori.
- e) La constitució i la modificació de títols constitutius del règim de propietat horitzontal i de divisions d'obra.
- f) El canvi d'ús.
- g) Les reformes i les ampliacions de béns immobles que n'afecten el perímetre, la volumetria, l'ús o la distribució.
- h) La modificació dels límits o de la superfície d'un bé immoble com a resultat d'un procediment de delimitació de béns immobles dut a terme d'acord amb les normes que estableix el Codi de l'Administració.

### Article 8. Documentació

1. La inscripció al cadastre dels supòsits esmentats a l'article anterior s'ha d'efectuar mitjançant una sol·licitud, en què s'ha d'adjuntar la documentació següent:

- a) L'escriptura o el títol que justifiqui el dret del titular i l'acte jurídic atorgat en virtut del qual se sol·licita la inscripció.
- b) L'original o la còpia del document de liquidació de l'impost de transmissions patrimonials immobiliàries quan l'adquisició de la propietat o la constitució o l'adquisició del dret real hagi generat el pagament d'aquest impost.
- c) El plànol topogràfic de les parcel·les o dels terrenys en coordenades Lambert III definides d'acord amb la xarxa geodèsica d'Andorra (XGA), a escala 1:200, en format paper i en suport digital DWG, DGN o DXF. En aquest plànol hi ha de constar la identificació de la parcel·la o del terreny d'acord amb les característiques següents:
  - i.) El perímetre de la parcel·la o del terreny ha de ser un polígon tancat.
  - ii.) Els vèrtexs del polígon s'han de designar amb lletres correlatives.



## Comú d'Ordino

- iii.) Al plànol s'hi ha d'incloure una taula amb la llista dels vèrtexs i les seves coordenades Lambert.
  - d) El plànol en planta de cada edifici i de la seva situació dins de la parcel·la segons les coordenades Lambert III, definides d'acord amb la xarxa geodèsica d'Andorra (XGA), així com de cada unitat immobiliària de què consti l'edifici, en format paper i en suport digital DWG, DGN o DXF, i amb la nomenclatura dels fitxers segons la taula que figura a l'annex 1 d'aquest Reglament. En aquest plànol hi han de constar en forma de polígons tancats:
    - i.) El perímetre de l'edifici que correspon a la intersecció del perímetre construït amb el nivell del terreny.
    - ii.) El perímetre de l'edifici en la seva ocupació en el soterrani o aparcament.
    - iii.) El perímetre de les unitats immobiliàries, com els habitatges, les places d'aparcament, els trasters i d'altres, situades dins de cada planta, amb la indicació de l'ús a què està destinada cada unitat immobiliària.
  - e) Si es tracta d'un bé immoble amb divisió d'unitats immobiliàries independents sotmeses al règim de propietat horitzontal, l'original de l'escriptura pública de divisió i de constitució del règim de propietat horitzontal o la seva modificació.
2. Els plànols en suport digital han de ser exclusivament en format vectorial i no poden contenir informació en format escombratge (*raster*).
3. Quan se sol·licita la modificació dels límits o de les confrontacions d'un bé immoble i s'adjunta a la sol·licitud un acord dels titulars dels béns immobles veïns en què s'accepten els límits modificats, el Comú inscriu la modificació sol·licitada.
4. Quan se sol·licita la modificació dels límits o de les confrontacions d'un bé immoble sense adjuntar un acord escrit dels veïns que accepti els límits o les confrontacions proposats, el Comú ha de tramitar un procediment de resolució de discrepàncies, d'acord amb la secció tercera del capítol quart de l'ordinació del cadastre, en els supòsits següents:
- a) quan, en zones edificades a escala 1:500 segons la definició dels fulls de la cartografia cadastral, un tram o un vèrtex de la línia que defineix el límit proposat de l'immoble difereixi en 4 vegades la tolerància gràfica (de forma que siguin superiors a 40 cm) dels trams o del vèrtex registrats al cadastre, i quan la



## **Comú d'Ordino**

superfície proposada total de l'immoble modifiqui en més o en menys d'un 10% la superfície inscrita.

b) quan, en zones no edificades a escala 1:1000 segons la definició dels fulls de la cartografia cadastral, un tram o un vèrtex de la línia que defineix el límit proposat de l'immoble difereixi en 4 vegades la tolerància gràfica (de forma que sigui superior a 80 cm) dels trams o del vèrtex registrats al cadastre, i quan la superfície total proposada de l'immoble modifica en més o en menys d'un 10% la superfície inscrita.

5. Quan se sol·licita la modificació dels límits o de les confrontacions d'un bé immoble sense adjuntar un acord dels veïns que accepti els nous límits o les confrontacions i no es compleixen els requisits esmentats al paràgraf 4 d'aquest article, el Comú no instrueix cap expedient i prevalen els límits que consten al cadastre, sense perjudici de les accions a l'abast de la persona interessada.

### **Article 9. Inscripció de noves edificacions**

1. En cas d'inscripció d'una nova edificació, quan no es disposa de la declaració d'obra nova o de l'escriptura de divisió de la finca, s'ha d'adjuntar a la sol·licitud la llicència d'ús o de primera utilització lliurada pel Comú.

2. En cas que el titular de la llicència d'ús o de primera utilització no coincideixi amb el titular cadastral de la parcel·la o el terreny sobre el qual s'ha construït l'edificació, la titularitat de l'edificació s'inscriu a nom de la persona que és titular de la llicència d'ús o de primera utilització, excepte que sigui d'aplicació l'apartat b) de l'article 8 de l'Ordinació del cadastre.

### **Secció tercera. Inscripció per adquisició del dret de propietat, constitució o adquisició d'un dret real o obtenció d'una concessió administrativa**

#### **Article 10. Concepte**

S'ha d'inscriure al cadastre:

- a) L'adquisició, per actes entre vius o a títol successori, del dret de propietat d'un bé immoble.
- b) La constitució o l'adquisició, per actes entre vius o a títol successori, d'un dret real de superfície o de cens emfitèutic sobre un bé immoble.
- c) L'obtenció d'una concessió administrativa.



## **Comú d'Ordino**

- d) La modificació de les quotes de propietat, en cas de copropietat d'un bé immoble.

### **Article 11. Documentació**

La inscripció al cadastre dels drets esmentats a l'article anterior s'ha d'efectuar mitjançant una sol·licitud en què s'ha d'adjuntar la documentació següent:

- a) L'escriptura o el títol que justifiqui el dret del titular.
- b) L'original del document de liquidació de l'impost de transmissions patrimonials immobiliàries quan l'adquisició de la propietat o del dret real hagi generat el pagament d'aquest impost.
- c) En el cas de concessions, s'ha d'aportar la documentació que acredita la concessió administrativa.

### **Secció quarta. Disposicions comunes a les seccions segona i tercera**

#### **Article 12. Terminis**

1. Les sol·licituds s'han de presentar en el termini màxim de dos mesos a partir de la data en què s'ha produït el fet o s'ha atorgat el negoci que origina l'obligació d'inscripció.
2. En supòsits d'inscripció d'edificacions d'obra nova, el termini de dos mesos es computa a partir de la data de lliurament de la llicència d'ús o de primera utilització de l'edifici.
3. En supòsits de reforma o d'ampliació d'edificis existents, el termini de dos mesos es computa a partir de la data del certificat final d'obra i, si no es disposa d'aquest document, a partir de la finalització de les obres.
4. A partir del moment en què una edificació no s'hagi finalitzat i hagi transcorregut el termini que la normativa de construcció i urbanisme estableix perquè s'acabin les obres, el Comú pot inscriure l'immoble existent com a "edifici en construcció" a nom del titular de la llicència d'edificació, excepte que s'hagi d'inscriure a nom d'un altre titular en aplicació de l'apartat b) de l'article 8 de l'ordinació del cadastre.

#### **Article 13. Tramitació de les sol·licituds**



## **Comú d'Ordino**

1. Les sol·licituds es presenten al Servei de Tràmits del Comú, que les trameta al Departament del Cadastre perquè efectui les gestions corresponents.
2. Les gestions que ha de fer el Departament del Cadastre consisteixen a:
  - a) Redefinir, si escau, les unitats cadastrals segons el tipus d'inscripció efectuada, assignant les referències cadastrals corresponents.
  - b) Assignar els titulars a les noves unitats cadastrals creades.
  - c) Assignar, si és procedent, els codis d'edificació i de parcel·la.
  - d) En cas d'inscripció d'un títol de divisió d'obra i de constitució del règim de propietat horitzontal, s'han de crear les unitats cadastrals de l'edifici i introduir la informació gràfica i alfanumèrica. Aquestes unitats s'atribueixen al propietari de la parcel·la, excepte si s'aporta documentació addicional que demostra que s'han produït transmissions patrimonials. La parcel·la i les zones comunes s'assignen a la comunitat de propietaris, encara que, provisionalment, només hi hagi un sol propietari.
  - e) En cas d'inscripció d'un edifici sense divisió horitzontal, s'ha de crear una sola unitat cadastral agrupada amb la parcel·la sobre la qual està bastit l'edifici, excepte que sigui d'aplicació l'article 8 b) de l'ordinació del cadastre.
3. El resultat de les gestions es comunica als interessats únicament quan, com a conseqüència de les sol·licituds, s'han creat noves unitats cadastrals.

### **Article 14. Complement de documentació**

En cas que la documentació aportada sigui insuficient, el Comú ha de requerir al declarant que porti la documentació acreditativa addicional escaient. Fins que s'aporta la documentació addicional suficient queda en suspens la tramitació de la sol·licitud presentada.

### **Article 15. Cotitularitat**

Quan una sol·licitud és formulada per diverses persones en situació de cotitularitat del dret inscrit, se n'ha de designar una com a representant. En cas que no es faci, s'entén com a representant la primera persona signant de la sol·licitud.



## **Comú d'Ordino**

### **Secció cinquena. Sol·licituds per modificació de circumstàncies que no són d'inscripció obligatòria**

#### **Article 16. Documentació**

1. A les sol·licituds de modificació de dades cadastrals que no són d'inscripció obligatòria, s'hi ha d'adjuntar la documentació i els títols que acrediten la modificació sol·licitada.

2. El Comú, abans d'inscriure la modificació sol·licitada, pot demanar la informació complementària que consideri escaient.

#### **Article 17. Tramitació**

Les sol·licituds es presenten al Servei de Tràmits del Comú, que les trameta al Departament del Cadastre perquè efectui les gestions corresponents.

### **Capítol tercer. Inscripció de situacions especials**

#### **Article 18. Parcel·les creuades per límits administratius**

Quan una parcel·la està dividida pel terme comunal, s'inscriu com a unitat cadastral la part de la parcel·la que es troba situada en territori de la parròquia d'Ordino.

#### **Article 19. Voravies**

1. Les voravies, quan no han estat objecte de cessió a l'Administració pública, queden incloses en la porció de terreny que delimita la parcel·la de la qual formen part, i constitueixen una única unitat cadastral.

2. En cas de cessió de la voravia a l'Administració pública, s'ha d'efectuar una segregació de la voravia de la parcel·la privada i una agregació de la seva superfície al terreny de titularitat pública.

#### **Article 20. Soterranis**

1. El perímetre dels soterranis, en cas que no coincideixi amb el perímetre exterior de l'edifici, s'ha d'enregistrar de forma específica en la cartografia del cadastre.





## **Comú d'Ordino**

2. La part dels soterranis que, en aplicació dels convenis o dels pactes urbanístics, ocupa altres parcel·les o terrenys de titularitat pública, o bé que es troba situat per sota de vials, té la consideració de servitud, a efectes cadastrals.

### **Article 21. Vols**

En cas d'edificacions unides per una construcció situada per sobre d'un vial o un altre espai de titularitat pública, l'edificació ha de quedar vinculada a les dues parcel·les sobre les quals està bastida l'edificació, de manera que es constitueixi una sola unitat cadastral.

### **Article 22. Titulars desconeguts**

Quan no sigui possible determinar el titular d'un bé immoble, s'enregistra assignant-lo a un titular desconegut o no identificat.

## **Capítol quart. Inscripció d'ofici**

### **Article 23. Concepte**

El Comú, d'acord amb el procediment establert per l'ordinació del cadastre, pot tramitar d'ofici un procediment d'inscripció quan constata que un bé immoble no figura inscrit al cadastre, quan s'ha produït la modificació del titular del bé immoble o del dret posseït sobre aquest bé o per modificar les característiques físiques, jurídiques o econòmiques dels béns immobles inscrits.

## **Capítol cinquè. Comunicacions**

### **Article 24. Concepte**

Les comunicacions són informacions facilitades al cadastre per altres administracions públiques, pels notaris o per altres departaments del Comú.

### **Article 25. Comunicacions d'altres administracions públiques**

Les comunicacions d'altres administracions públiques que afecten el cadastre són les següents:

- a) Les comunicacions rebudes pel Comú en aplicació de la normativa sobre l'impost de transmissions patrimonials immobiliàries. Aquesta informació s'utilitza per planificar les possibles inspeccions.



## Comú d'Ordino

- b) Les dades cartogràfiques de base subministrades pel Govern.
- c) Les resolucions judicials comunicades al Comú.
- d) Les comunicacions que es reben en aplicació de la normativa sobre la propietat i el registre de béns immobles.
- e) Els convenis signats amb particulars i les expropiacions de béns immobles que el Govern ha de trametre al Comú en aplicació de la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre.

### **Article 26. Comunicacions dels notaris**

Les comunicacions dels notaris són les dades que han de trametre al Comú en aplicació de la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre.

### **Article 27. Comunicacions internes**

El Departament del Cadastre obté informació de les dades comunicades al Comú en virtut dels actes següents:

- a) Les llicències urbanístiques concedides per:
  - i) Obres de nova planta d'edificacions i instal·lacions de tota mena.
  - ii) Obres d'ampliació d'edificis.
  - iii) Obres de modificació o de reforma que afecten el perímetre, la volumetria, l'ús o la distribució dels edificis.
  - iv) Parcel·lacions, segregacions, divisions de finques i treballs d'urbanització.
  - v) Enderroc d'edificis.
  - vi) Obres, instal·lacions i equipaments que afecten el subsòl.
  - vii) Construcció de preses, basses i ponts i obres de correcció de torrents públics i cursos d'aigua.
  - viii) Modificacions de llicències concedides.
- b) Les llicències d'ús o de primera utilització.



## Comú d'Ordino

- c) L'aprovació d'instruments de planificació urbanística.
- d) La realització d'obres per part del Comú que suposin la construcció d'edificis, vials o modificació de terrenys.

### **Article 28. Llicències d'obres**

1. Quan es comunica una sol·licitud de llicència d'obres, el Departament del Cadastre verifica la situació de la unitat cadastral afectada i l'existència de discrepàncies i n'informa el Departament d'Obres del Comú.
2. Les modificacions resultants de l'obtenció de llicències d'obres de construcció d'edificis s'inscriuen al cadastre quan el Comú lliura la llicència d'ús o de primera utilització.
3. Les modificacions resultants de la reforma o de l'ampliació d'edificis existents s'inscriuen al cadastre quan s'ha emès el certificat final d'obra i, si no es disposa d'aquest document, quan s'han acabat les obres.
4. Les obres d'urbanització s'inscriuen al cadastre en el moment en què el Comú n'hagi efectuat la recepció provisional.
5. Com a excepció al que disposen els paràgrafs anteriors, s'inscriuen al cadastre, en l'estat en què es troben, les superfícies de béns immobles corresponents a construccions en curs que no han estat acabades en el termini que la normativa de construcció i urbanisme estableix perquè s'acabin des de l'autorització de la llicència urbanística del projecte. Aquestes construccions s'enregistren d'ofici al cadastre.

## **Capítol quart. Certificats i comunicació de dades cadastrals**

### **Article 29. Certificats**

1. El Comú comunica les dades cadastrals protegides i les situacions de divergència a través d'un certificat en el qual han de constar les dades enregistrades sobre una determinada unitat cadastral.
2. Els certificats cadastrals poden ser literals o gràfics.
3. Les dades protegides únicament poden constar en certificats emesos en els supòsits establerts per l'ordinació del cadastre en el capítol quart.



## **Comú d'Ordino**

### **Article 30. Contingut dels certificats**

1. Els certificats cadastrals emesos en aplicació de l'article 45.2 de l'Ordinació del cadastre han de precisar els elements següents:

- a) Les dades referents al titular, els drets inscrits i la referència cadastral.
- b) Les dades descriptives referents a la parcel·la, l'edificació o la unitat immobiliària, segons es tracti.
- c) La informació de tipus gràfic, quan la sol·licita la persona interessada.

### **Article 31. Comunicacions en unitats d'actuacions o terrenys contigus**

Les comunicacions emeses en aplicació de l'article 45.3 de l'Ordinació del cadastre han de precisar la referència cadastral i el nom de la finca, la identitat dels titulars i el seu domicili.

### **Article 32. Comunicació de dades no protegides**

La informació de dades del cadastre no protegides es facilita únicament en els formats disponibles en el Departament del Cadastre i Gestió del Territori, utilitzant, sempre que sigui possible, tècniques i mitjans informàtics.

### **Article 33. Tramitació de les sol·licituds**

1. Les sol·licituds de certificats i de comunicació de dades cadastrals es presenten al Servei de Tràmits del Comú.
2. El lliurament de certificats i la comunicació de dades cadastrals genera el pagament de les taxes que estableix l'Ordinació tributària comunal.

### **Disposició derogatòria**

Queda derogat el Reglament de gestió del cadastre de la parròquia d'Ordino, del 27 d'abril del 2006, publicat al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*, número 38, del 10 de maig del 2006.

### **Disposició final**

Entrada en vigor



## **Comú d'Ordino**

Aquest Reglament entrarà en vigor en cada polígon definit en la disposició transitòria tercera de l'Ordinació de modificació de l'Ordinació del cadastre de la parròquia d'Ordino l'endemà de ser publicat al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* del decret d'aprovació de cada polígon a què fa referència l'apartat 7 de la disposició transitòria tercera de l'Ordinació esmentada.

Ordino, 26 de maig de 2011

P.O. del Comú  
La Secretària general  
Zita Barrio Lopez

Vist i plau  
El Cònsol major  
Bonaventura Espot Benazet



Comú d'Ordino

## Annex 1: Nomenclatura fitxers

La nomenclatura dels arxius informàtics segueix l'estructura:

<Nom>.<Extensió>

L'<Extensió> correspon a un dels formats admesos (DWG, DGN o DXF). Per assignar el <Nom> se segueixen les instruccions de la taula següent (l'ús de majúscules o minúscules és indiferent):

Plànol	Regles de nomenclatura	Exemples
Plànol topogràfic de situació	Ha de tenir l'estructura:  TOPSIT.<Extensió>	<b>Topsit.dgn</b>
Plànols de planta	Ha de tenir l'estructura:  PLANTA<Nivell>.<Extensió>  El <Nivell> s'ha de codificar segons el número de planta d'acord amb les regles següents: Planta baixa: 00 Pisos sobre rasant: d'01 en endavant Plantes inferiors o soterranis: d'S1 en endavant Planta entresòl: EN	Planta baixa: <b>Planta00.dwg</b>  Soterrani segon: <b>PlantaS2.dgn</b>  Planta tercera: <b>Planta03.dxf</b>  Planta entresòl: <b>PlantaEN.dxf</b>