

SIVA Sistema Integral de Valoración Automatizada. Comunidad de Madrid.

DATOS GENERALES

Antecedentes del servicio

La Subdirección General de Valoración, dependiente de la Dirección General de Tributos, inicia con este proyecto una renovación integral del sistema de información en materia de valoración de inmuebles con fines tributarios.

Teniendo un sistema de información en producción desde el año 1999 que le ha permitido valorar los bienes inmuebles atendiendo a valores de mercado, se plantea la necesidad tanto de mejora de servicio de valoración al ciudadano por internet, con las mismas garantías que cuando se realiza por una solicitud tradicional, como la de mejorar el sistema de comprobación mediante valoraciones más justas y mejor motivadas, provocando en el contribuyente la confianza necesaria para evitar litigios.

Esto hace necesario disponer de un repositorio de bienes identificados y valorados con información integrada, obteniendo las características de los inmuebles a partir de información catastral y la valoración desde un sistema geográfico que determine el valor m² por tipo de inmueble y zona.

Objetivos específicos

- . Identificación de TODOS los bienes inmuebles, de naturaleza rústica y urbana, de la Comunidad de Madrid de forma única que permitirá su valoración masiva y ANUAL
- . Sectorización del territorio mediante herramientas geográficas de acuerdo al mercado inmobiliario
- . Uso de operaciones fehacientes de mercado para motivar los valores tributarios: operaciones notariales, declaraciones tributarias
- . Ampliar la extensión de la calidad de los servicios telemáticos tanto al ciudadano como a otros organismos implicados

Recursos empleados

Los datos de base empleados ya estaban generados por otras Administraciones o por la propia Dirección General de Tributos. El diseño del Sistema fue llevado a cabo por la propia Dirección General de Tributos e ICM. El desarrollo y ejecución material del Sistema fue llevado a cabo por ICM con un proveedor externo.

Implementación

La extensión del proyecto provoca que sea abordado con carácter modular. Su construcción e implementación se ha realizado siguiendo las siguientes fases:

- Base de datos de bienes inmuebles identificados y valorados
- Sectores tributarios y urbanísticos: información geográfica y valores zonales
- Base de datos de testigos tributarios
- Valoración previa y de comprobación

Resultados

SIVA provoca una drástica reducción de costes internos con el consiguiente incremento de la eficiencia de la Subdirección de Valoraciones.

El Sistema se ha desarrollado teniendo en cuenta el diferente nivel de conocimientos en materia de valoración de inmuebles del personal y para ello, cuenta con numerosas herramientas de decisión incorporadas.

De cara al resto de unidades de la Dirección General de Tributos y otros usuarios institucionales (Oficinas Liquidadoras y otras Comunidades Autónomas) simplifica enormemente las tareas en relación con la valoración de los bienes inmuebles al hacer transparentes determinados procesos que anteriormente requerían costosos procesos de cálculo, con los consiguientes riesgos.

Para los ciudadanos, SIVA dota al servicio de valoraciones por Internet de una gran seguridad, ya que sólo es necesario informar de la referencia catastral del inmueble para conocer el valor que la Administración de la Comunidad de Madrid atribuye al bien a efectos fiscales.

Lecciones aprendidas y conclusiones

La información inmobiliaria es compleja en su estructura y tratamiento. Debido a la heterogeneidad de sus fuentes se encuentra en origen estructurada, lo que imposibilita su tratamiento. Sistemas como SIVA de integración, explotación y consulta, permiten de modo fiable y automático poner al servicio de usuarios no expertos la información más relevante.

Referencias y enlaces

SIVA se encuadra dentro de los denominados sistemas CAMA (Computer Aided Massive Appraisal Systems), Sistemas de Valoración Masiva Automatizada. Su utilización se encuentra muy difundida con finalidad fiscal en países como EEUU, Australia, Canadá, Suecia, Finlandia.

REFERENCIAS:

http://www.urisa.org/gis_cama

<http://www.iaao.org/sitePages.cfm?Page=20>

DATOS ESPECÍFICOS

Características que contribuyen a la confianza en el servicio

Las fuentes de información de SIVA son de la máxima fiabilidad y fehaciencia, ya que proceden de registros y fuentes de información generadas por organismos públicos, lo que garantiza el empleo de la información de máxima calidad existente.

Los datos inmobiliarios proceden del Catastro, dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda. La información de mercado procede de los índices notariales informatizados del Colegio Notarial. La información geográfica es igualmente oficial, las ortofotos y capas geográficas auxiliares proceden del Servicio Cartográfico de la Comunidad de Madrid, la Cartografía parcelaria es la oficial del Catastro. Las capas de sectores de valoración cartografía es la generada anualmente por la Dirección General de Tributos.

Características que contribuyen a la seguridad del servicio

SIVA cumple los requisitos de seguridad implantados por la Agencia de Informática y Comunicaciones de la Comunidad de Madrid, que garantizan el respeto a las normas vigentes en materia de protección de datos de carácter personal y protección de datos de carácter tributario. A este efecto, se ha aprobado el fichero SIVA por parte de la Agencia de Protección de Datos de la Comunidad de Madrid.

El acceso por parte de usuarios externos contempla las siguientes medidas de seguridad de los sistemas gestionados mediante LDAP, con identificación y perfiles de acceso.

Resaltar que las valoraciones previas vinculantes generadas en servicios de internet se aseguran mediante Códigos Seguro de Operación que las identifican de forma única; así como es necesario conocer un dato del recibo del IBI para obtener este servicio.

Aspectos de usabilidad del servicio

La usabilidad del servicio difiere el módulo y canal al que nos estemos refiriendo:

- Canal internet tendrá la usabilidad de los servicios web abiertos a cualquier ciudadano y a los organismos (Oficinas Liquidadoras y Comunidades Autónomas) que se incorporen al servicio
- Canal intranet, será usado fundamentalmente por el personal adscrito a la Subdirección de Valoración, tanto en trabajo de ventanilla como de gestión interna
- Los sistemas geográficos de edición están circunscritos a un grupo reducido y experto de la Subdirección de Valoración

Estos servicios antes de su puesta en producción pasan por pruebas de rendimiento y usabilidad.

Características de inclusión del servicio

La explicación del servicio se realizará mediante:

- Ponencia a realizar por la Subdirección de Valoraciones
- Presentación de SIVA en el que se describe el alcance, objetivos, funcionalidades y conclusiones del sistema.

Características de participación ciudadana del servicio

Obtención de servicios:

- Valoraciones previas por internet que vinculan a la Administración, manteniendo en todo caso el servicio de
- Valoración previas presenciales

Datos de utilización del servicio

Además de la utilización por el ciudadano, es necesario destacar:

- . Servicios a la Administración de la Comunidad de Madrid: conexiones con las aplicaciones de Gestión tributaria, obtención de valores conforme y de comprobación con testigos
- . Servicios a otras Administraciones: servicios web de alta y consulta de expedientes de petición de valor e igualmente obtención de valores conforme on-line.

Datos del grado de satisfacción del servicio

El servicio ha sido valorado muy satisfactoriamente por los usuarios al automatizar muchas tareas que anteriormente se tenían que hacer a mano. Los usuarios técnicos valoran muy positivamente la integridad y consistencia de la información en un solo Sistema.

Características de multiplataforma del servicio

Los módulos desarrollados en JAVA admiten multiplataforma.

Características de multicanalidad del servicio

Canal Internet para el contribuyente
Canal Internet para servicios a Oficinas liquidadoras y otras CCAA
Canal Intranet para la gestión interna de la valoración tributaria

Aspectos de reingeniería del servicio

Se han llevado a cabo importantes modificaciones en los procesos como consecuencia de la entrada en servicio de SIVA. El más importante de todos es la posibilidad de llegar a una oficina sin papeles. Todos los productos de SIVA admiten un eventual tratamiento únicamente electrónico.

En concreto:

-Todas las entradas de oficinas externas se llevan a cabo telemáticamente. Anteriormente se tenían que remitir y enviar de vuelta los expedientes en papel.

-Las oficinas externas conocen en cada momento el estado de su tramitación.

-En el ámbito de las valoraciones previas, los ciudadanos no tienen que llevar a cabo una solicitud presencial o telemática y esperar respuesta. SIVA les devuelve automáticamente una valoración.

-La oficina de valoraciones conoce en cada momento los expedientes que han tenido entrada en las oficinas externas, qué inmuebles comprenden y qué valores se han declarado.

Estos puntos y otros han tenido un profundo impacto en los modos de trabajo, y procesos de la oficina, y requieren una adaptación del personal al nuevo marco tecnológico implantado por SIVA.

Aspectos de simplificación del servicio

- Obtención de valoración previa vinculante por internet
- Obtención de valor conforme de forma inmediata

Aspectos de integración del servicio

Todos los módulos del servicio se integran completamente, compartiendo una misma capa de repositorio de información que es actualizada y consultada desde las distintos niveles de funcionalidad que componen SIVA.

Características de eficacia del servicio

- . Mejora en el servicio al ciudadano acercando el canal web en las valoraciones tributarias
- . Ajustes de los valores al mercado actual
- . Mejora del control de las operaciones inmobiliarias, acudiendo a fuentes fiables como el Catastro y Testigos fehacientes
- . Disposición de información institucional de todos los bienes inmuebles de la Comunidad de Madrid

Características de eficiencia (rendimiento, consumo) del servicio

- . Obtención de valores conformes de forma inmediata al tener los inmuebles valorados
- . Repositorio accesible de documentos electrónicos de valoración
- . Asignación dinámica de expedientes de comprobación
- . Obtención de forma inmediata del valor ponderado de comprobación al tener disponibles los valores de las operaciones notariales y de las declaraciones tributarias

Aspectos de interoperabilidad del servicio

- Con:
- Dirección General de Catastro
 - Índices notariales

Características de neutralidad tecnológica del servicio

Desarrollo a medida utilizando como plataforma tecnológica:

- . ESRI: en los sistemas geográficos de edición. Cliente Desktop ArcGis
- . Base de datos: Oracle
- . Sistema Operativo: Linux
- . Software de desarrollo: J2EE-JAVA

Características de arquitecturas abiertas del servicio

- Modelo de datos: Esquema de base de datos que contiene las distintas entidades del proyecto.
- Aplicaciones web: Su acceso a través de un navegador.
- Servicios web: Ofrecen servicios a otras aplicaciones.
- Procesos batch: Este tipo de procesos se ejecutaran a través de un planificador.
- Librerías: El desarrollo de librerías permite reutilización de código entre distintos módulos

Características de reutilización del servicio

- Librerías comunes de reutilización de código entre módulos del sistema

Características del servicio cualitativos o cuantitativos.

No se expresan nuevos aspectos a los indicados