

Información sobre catastro

<http://www.catastro.minhap.es/>

Información básica <http://www.catastro.minhap.es/esp/faqs.asp>

Normativa y principios base http://www.catastro.minhap.es/esp/normativa_reguladora.asp

Consulta de datos catastrales <http://www.catastro.minhap.es/esp/sede.as>

VALORACIÓN

RÚSTICA

VALOR CATASTRAL DEL SUELO RÚSTICO

Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea considerado catastralmente como de naturaleza urbana, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales

La disposición transitoria segunda del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que la determinación del valor catastral establecido en el título II de esta ley queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante ley se establezca la fecha de su aplicación.

Hasta ese momento, **el valor catastral de los bienes inmuebles rústicos se determina con la capitalización al 3% del importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989**, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto-ley 7/1988, de 29 de diciembre, o de los que sean aprobados posteriormente en sustitución de ellos, sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los coeficientes de **actualización del valor catastral por la Ley de Presupuestos Generales del Estado**, una vez incorporadas, en su caso, las alteraciones catastrales que experimenten en cada ejercicio.

Para cada municipio existe un cuadro de tipos evaluatorios que recoge las calificaciones catastrales e intensidades productivas existentes en su ámbito territorial.

El valor catastral se calcula teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Superficie, medida en hectáreas.
- Calificación catastral, determinada por el cultivo o aprovechamiento atribuido a cada parcela. Si la calificación e intensidad productiva no es homogénea en toda la parcela catastral, esta se divide en subparcelas.
- Intensidad productiva, los terrenos se clasifican por su intensidad productiva y aptitud para la producción agraria según la calificación catastral anterior.
- Tipo evaluatorio, representa el rendimiento teórico, expresado en euros por hectárea de terreno, de una calificación e intensidad productiva determinada.

- Rendimiento teórico de la subparcela, resultado de multiplicar el tipo evaluatorio correspondiente por su superficie.
- Rendimiento teórico de la parcela, resultado de multiplicar el tipo evaluatorio correspondiente por su superficie o, en su caso, la suma de los rendimientos teóricos de las subparcelas que la integran.
- Base imponible de 1989, es el rendimiento teórico de la parcela ese año.
- Base liquidable en 1989, es el 50% de la base imponible de ese año.
- Valor Catastral, base liquidable de 1989 capitalizada al 3% y multiplicada por los coeficientes de actualización correspondientes de la Ley Presupuestos.

EJEMPLO DE CÁLCULO DE VALOR CATASTRAL RÚSTICO

Para la parcela X, con una hectárea de terreno, situada en el término municipal de A, con las siguientes características:

- La parcela está dividida en dos subparcelas con diferente cultivo.
- Calificación del cultivo:
 - Subparcela 1 - agrios de regadío (clave: NR)
 - Subparcela 2 - almendro (clave: AM)
 - Tipo evaluatorio (rendimiento de la calificación productiva según el cuadro de tipos evaluatorios del municipio):
- Subparcela 1 - 235,467542 €/ha.
- Subparcela 2 - 7,810000 €/ha.
 - Superficie de la parcela:
 - Subparcela 1 - con 0,52 hectáreas
 - Subparcela 2 - con 0,48 hectáreas

Base Imponible 1989 = Tipo evaluatorio x Superficie = 122,44312184 € + 3,7488 € = **126,191921 €**

- Subparcela 1 = 235,467542 €/ha. x 0,52 ha. = 122,443121 €

- Subparcela 2 = 7,81 €/ha. x 0,48 ha. = 3,7488 €

Base Liquidable 1989 = 50 % Base Imponible 1989 = 0,50 x 126,191921 € = **63,095960 €**

IAMIR Observatorio de Precios de Mercado Inmobiliario Rústico

Masas de cultivos reduciendo las clasificaciones catastrales.

Factor de localización

Estudio de las muestras de precios de transmisión y venta declaradas ante Notarios y Registradores.

Muestras de mercado en portales especializados

Información de precios de la tierra del MAGRAMA

URBANA

Elaboración de ponencias de valores

Objeto: Aprobación de ponencias de valores que recojan criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles.

Normativa

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario,

Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Órgano: Dirección General del Catastro, Gerencias del Catastro.

Forma de inicio Oficio.

Fases procedimiento

- Elaboración de ponencia de valores.
- Informe de Ayuntamientos afectados, en caso de ponencias totales y parciales.
- Acuerdo de aprobación de ponencia.
- Publicación del acuerdo aprobatorio en el Boletín Oficial correspondiente.

Recursos

La resolución del procedimiento no pone fin a la vía administrativa. Se puede interponer alguno de los siguientes recursos:

- Reclamación económico administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central, si la ponencia la aprueba la Dirección General del Catastro.
- Reclamación económico administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional, si la ponencia la aprueban las Gerencias del Catastro.
- Con carácter potestativo y previo a dichas reclamaciones económico administrativas se puede interponer recurso de reposición ante el órgano que aprobó la ponencia, no siendo admisible la interposición simultánea de ambos recursos

El valor catastral es un valor administrativo fijado objetivamente para cada bien inmueble y que resulta de la aplicación de los criterios de valoración recogidos en la Ponencia de valores del municipio correspondiente.

Para determinar el valor catastral de un inmueble se consideran esencialmente los siguientes

componentes:

- La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- Las circunstancias y valores del mercado valor del suelo, valor de la construcción y gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción.

Con carácter general, el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado. A tal efecto, mediante orden ministerial se ha fijado un coeficiente de referencia al mercado del 0,5 en el momento de aprobación y entrada en vigor de la ponencia. En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

Los valores catastrales se pueden actualizar anualmente mediante la aplicación de coeficientes aprobados por las correspondientes Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Procedimiento de regularización catastral 2013-2016

Ley 2/2011 de Economía Sostenible.

Lucha contra el fraude fiscal y justicia contributiva

La incorporación al Catastro Inmobiliario de los inmuebles urbanos y de los inmuebles rústicos con construcción, así como de las alteraciones de sus características, en los supuestos de incumplimiento de la obligación de declarar de forma completa y correcta las circunstancias determinantes de un alta o modificación, con el fin de garantizar la adecuada concordancia de la descripción catastral de los bienes inmuebles con la realidad inmobiliaria.

CONSTRUCCIONES INDISPENSABLES PARA LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS

SE INCORPORAN Y VALORAN EN LAS PONENCIAS DE VALOR COLECTIVAS a partir de 2006, COMIENZAN A TRIBUTAR LAS NO INDISPENSABLES.

LA REGULARIZACIÓN se entiende un nuevo proceso de valoración y comienzan a tributar todas.

INSPIRE

The INSPIRE directive came into force on 15 May 2007 and will be implemented in various stages, with full implementation required by 2019.

The INSPIRE directive aims to create a European Union (EU) spatial data infrastructure. This will enable the sharing of environmental spatial information among public sector organisations and better facilitate public access to spatial information across Europe.

A European Spatial Data Infrastructure will assist in policy-making across boundaries. Therefore the spatial information considered under the directive is extensive and includes a great variety of topical and technical themes.

INSPIRE is based on a number of common principles:

- Data should be collected only once and kept where it can be maintained most effectively.
- It should be possible to combine seamless spatial information from different sources across Europe and share it with many users and applications.
- It should be possible for information collected at one level/scale to be shared with all levels/scales; detailed for thorough investigations, general for strategic purposes.
- Geographic information needed for good governance at all levels should be readily and transparently available.
- Easy to find what geographic information is available, how it can be used to meet a particular need, and under which conditions it can be acquired and used.

PNOA

El Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) tiene como objetivo la obtención de ortofotografías aéreas digitales con resolución de 25 ó 50 cm y modelos digitales de elevaciones (MDE) de alta precisión de todo el territorio español, con un período de actualización de 2 ó 3 años, según las zonas. Se trata de un proyecto cooperativo y cofinanciado entre la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas

Se realiza un vuelo fotogramétrico único y un tratamiento riguroso de los datos cumpliendo con unas especificaciones técnicas consensuadas entre todas las Administraciones Públicas participantes. Este planteamiento de producción descentralizada y cooperativa entre las distintas administraciones es acorde con el espíritu de la [Directiva Inspire](#) para el establecimiento de una Infraestructura de datos geográficos en Europa, que persigue que el nivel de detalle máximo de la información geográfica se capture una sola vez y que se comparta abiertamente entre los distintos agentes sociales que tengan necesidad de la misma. Tanto los recubrimientos de ortoimágenes como los Modelos Digitales de Elevaciones forman parte de los "datos básicos de referencia" recogidos en dicha Directiva.

La fotografía aérea es la base para la realización de cartografía y la información geográfica en general, ocupación del suelo, urbanismo y ordenación del territorio, catastro, gestión forestal, hidrografía, etc. Utilizando los mismos datos fotogramétricos de partida, se consigue además una perfecta coherencia geométrica y temporal de las bases de datos cartográficos y geográficos existentes en todas las administraciones. Las características de los productos obtenidos en el PNOA, satisfacen las necesidades de todas las administraciones implicadas.

Organización

La dirección del proyecto es asumida por el Ministerio de Fomento, a través de la Dirección General del Instituto Geográfico Nacional ([IGN](#)) y el Centro Nacional de Información Geográfica ([CNIG](#)) y se coordina con los demás Ministerios interesados y con cada Comunidad Autónoma, que a su vez coordina a las Consejerías competentes (Obras públicas, Agricultura, Medio Ambiente,...).

La producción se realiza de manera descentralizada por cada equipo autonómico, siendo el Instituto Geográfico Nacional el responsable de la validación final, y la integración de los productos resultantes.

Coordinación Registro/Catastro en el seno de la ley 13/2015
Se está trabajando en el desarrollo de implementar el mandato de la Ley
por ejemplo:

Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, BOE 30 octubre 2015, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

Requisitos técnicos del suministro de información para la comunicación de cambios de titularidad.

Requisitos técnicos del intercambio de información sobre los procedimientos registrales que incorporen la representación gráfica catastral.

Requisitos técnicos del intercambio de información sobre los procedimientos registrales que incorporen la representación gráfica alternativa.

Requisitos técnicos del suministro de información en otros supuestos de alteración de los inmuebles.

Formato GML