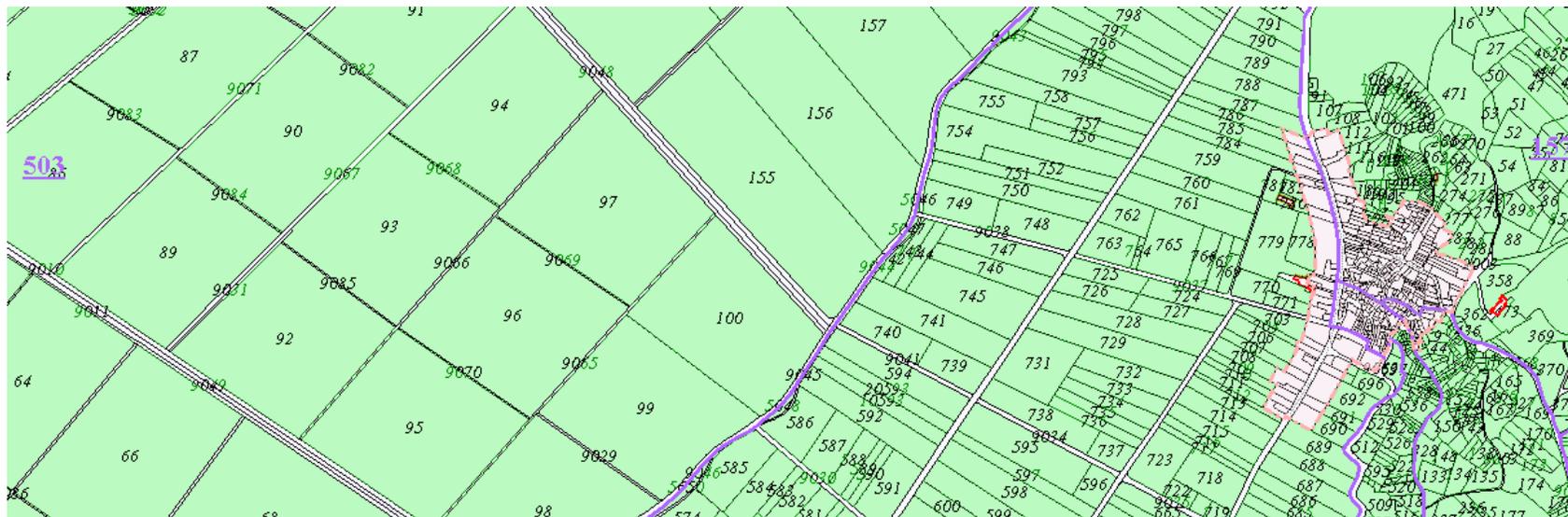


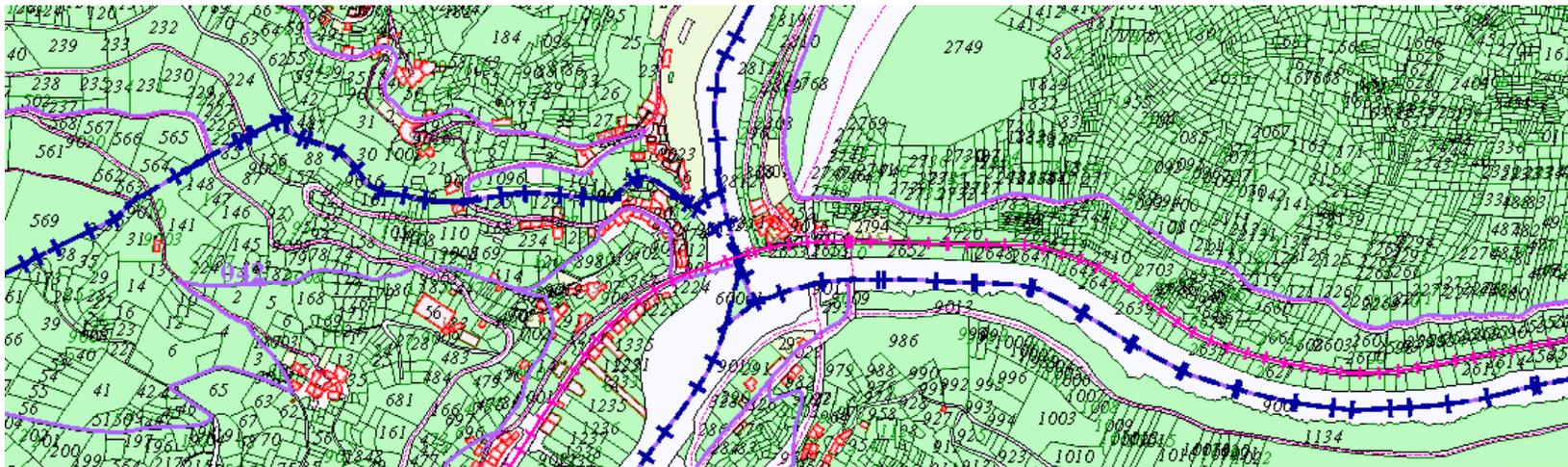
# TEORÍA Y PRÁCTICA DE CATASTRO



Fotografía: 2 zonas de concentración parcelaria (izquierda reciente, derecha antigua)

# ÍNDICE

- ▶ CONCEPTO Y CONTENIDO
- ▶ FORMACIÓN Y MANTENIMIENTO
- ▶ CASO PRÁCTICO (VALOR CATASTRAL)



Fotografía: Pueblo de *Os Peares* (2 provincias y 4 términos municipales)

- ▶ **Etimología** → Griego antiguo “*κατάστιχον*” = Registro
  
- ▶ **Historia**
  - ▶ Egipto → nilómetros
  - ▶ Roma → agromensores
  - ▶ Otros más recientes → catastro de la Ensenada
  
- ▶ **Tipos** →
  - ▶ Según la descripción: con base literal o con base gráfica
  - ▶ Según su finalidad: germánico (finalidad jurídica) o mediterráneo (finalidad fiscal)



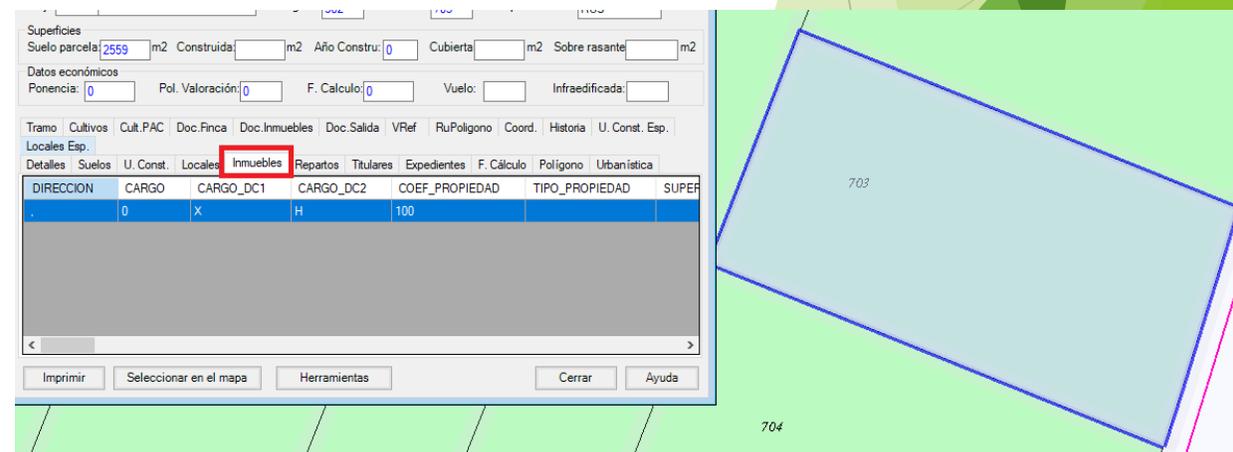
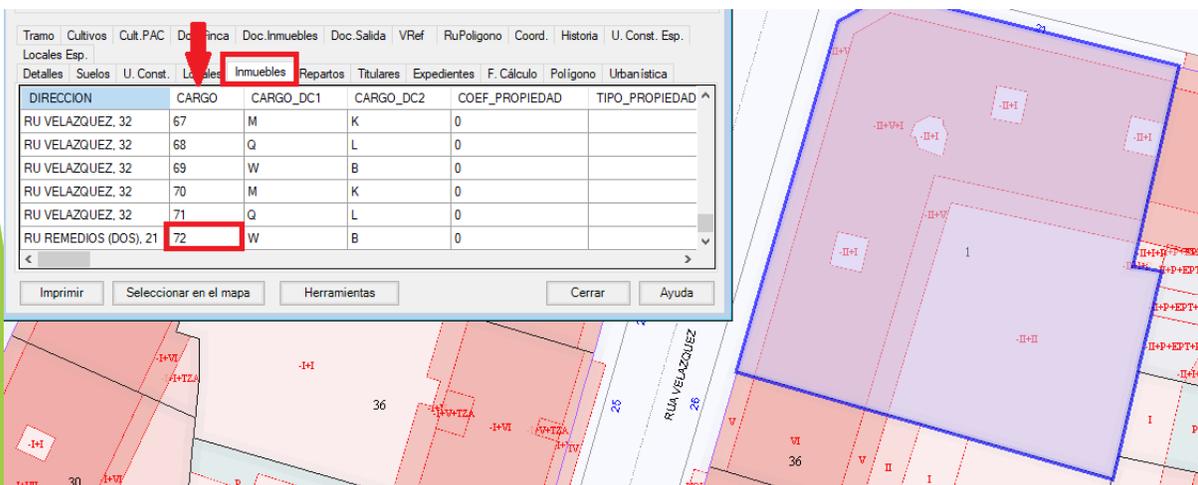
► **Normativa**

- Real Decreto Legislativo 1/2004 (texto refundido de la ley de catastro inmobiliario)
- Real Decreto 417/2006 por el que se desarrolla el RDL 1/2004

► **Concepto actual** → *registro* administrativo de todos los **BI** del territorio nacional salvo Navarra y el País Vasco

► **Bien Inmueble** → artículo 6 del texto refundido. Los BI son las parcelas y también las divisiones horizontales que pudiera haber en una parcela

- Clases de BI: (se determina por la naturaleza del suelo)
  - Urbanos: determinados por el planeamiento urbanístico
  - Rústicos: el resto
  - BICEs: producción energía eléctrica, autopistas de pejae, saltos de agua, embalses, ...

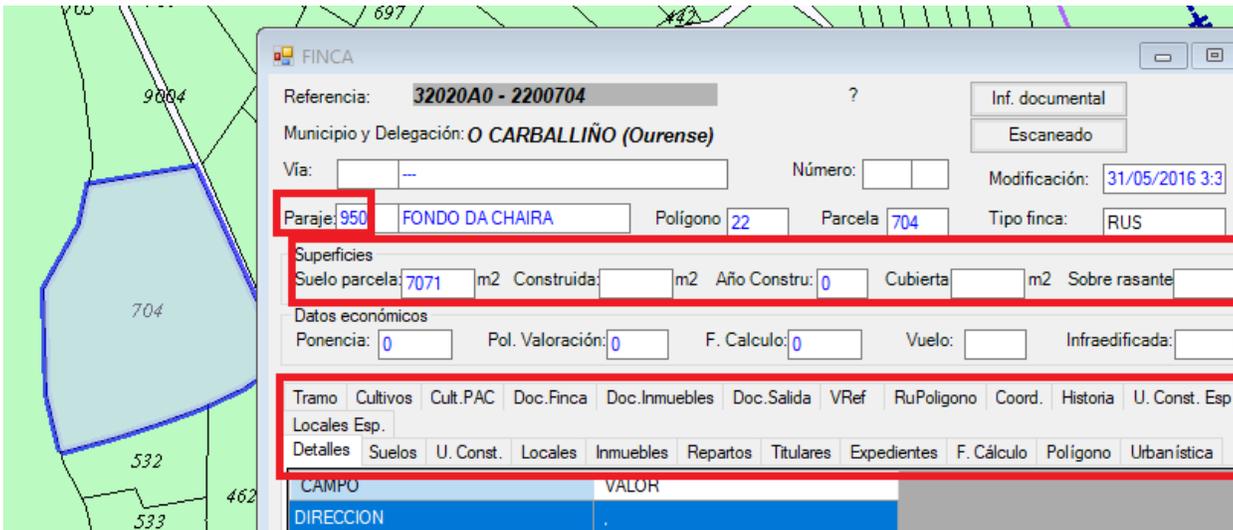


► ¿ Qué se inscribe en el registro catastral? → la *descripción catastral*

- Características físicas: superficie, morfología, construcciones, localización,...
- Características jurídicas: referencia catastral, titular catastral,...
- Características económicas: valor catastral, valor de referencia,...

► Principios informadores del Catastro:

- Fin fiscal: “principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos”
- Fin jurídico: “la información catastral estará a disposición de las políticas públicas y de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio”



▶ **Titulares catastrales** → las personas naturales y jurídicas dadas de alta por ostentar, sobre la totalidad o parte de un BI, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

- ▶ propiedad privada;
- ▶ nuda propiedad;
- ▶ concesión administrativa;
- ▶ derecho real de superficie;
- ▶ o derecho real de usufructo

CARGO	CIF	APENOM	DERECHO	PCT_DERECHO	NIF_CONYUGE
0		PIZARRAS VALDESANDELO S.A.U.	CA	100	
0		SEGOYUS CB	PR	100	

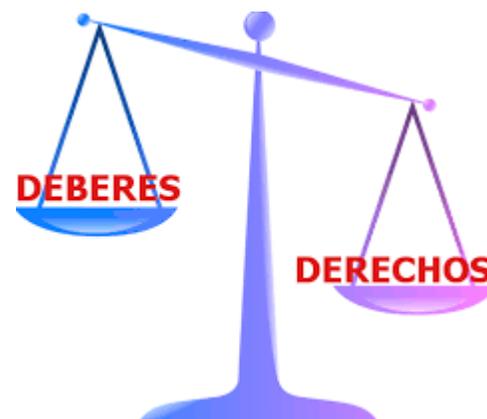
CARGO	CIF	APENOM	DERECHO	PCT_DERECHO	NIF_CONYUGE
1		REY LOPEZ MARIA DEL CARMEN	PR	100	

▶ **Representación TC** → se designa por la concurrencia de varios titulares catastrales en un BI

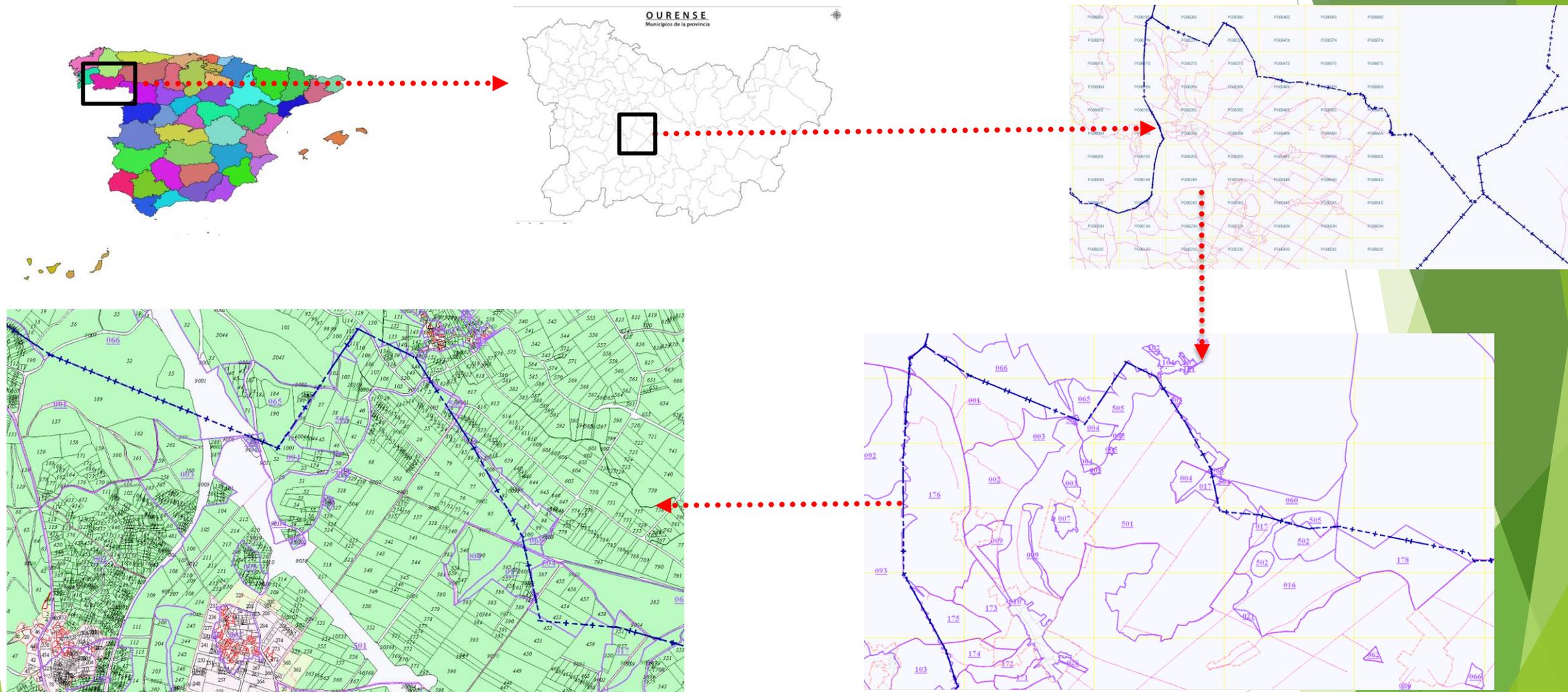
CARGO	CIF	APENOM	DERECHO	PCT_DERECHO
1		SANCHEZ REY DOLORES	PR	20
1		SANCHEZ REY EDITA	PR	20
1		SANCHEZ REY CASTOR	PR	20
1		BLANCO SANCHEZ MARIA EDITA	PR	20
1		SANCHEZ DANIEL	PR	20

## ► Derechos y deberes

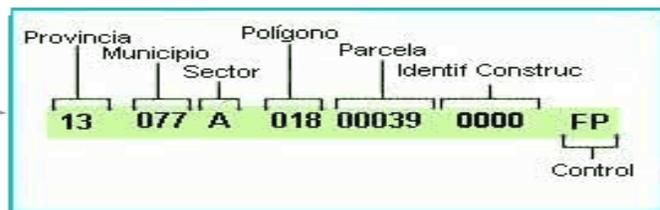
- **Derechos** → Ley General Tributaria (parecidos a los de la ley 39/2015 con particularidades).  
Ejemplos:
  - A ser asistido por la administración tributaria
  - A obtener devoluciones de impuestos cuando procedan
  - Etc
- **Deberes:** colaboración con el catastro suministrándole cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos



# Referencia Catastral → divisiones del territorio rústico catastral



- Referencia Catastral → código alfanumérico de mínimo 14 dígitos



- En BI con división horizontal son 6 dígitos más

ID	Descripción
3485066NG983850001OT	RU AVILES DE TARAMANCOS 40 Es:1 Pl:-2 Pt:01 Almacén-Estacionamiento   32 m <sup>2</sup>   0,31%   2006
3485066NG983850002PY	RU AVILES DE TARAMANCOS 40 Es:1 Pl:-2 Pt:02 Almacén-Estacionamiento   30 m <sup>2</sup>   0,30%   2006
3485066NG983850003AU	RU AVILES DE TARAMANCOS 40 Es:1 Pl:-2 Pt:03 Almacén-Estacionamiento   30 m <sup>2</sup>   0,30%   2006
3485066NG983850004SI	RU AVILES DE TARAMANCOS 40 Es:1 Pl:-2 Pt:04 Almacén-Estacionamiento   30 m <sup>2</sup>   0,30%   2006
3485066NG983850005DO	RU AVILES DE TARAMANCOS 40 Es:1 Pl:-2 Pt:05 Almacén-Estacionamiento   30 m <sup>2</sup>   0,30%   2006
3485066NG983850006FP	RU AVILES DE TARAMANCOS 40 Es:1 Pl:-2 Pt:06 Almacén-Estacionamiento   30 m <sup>2</sup>   0,30%   2006

<b>3485066NG983850001OT</b>	RU AVILES DE TARAMANCOS 40 Es:1 Pl:-2 Pt:01 Almacén-Estacionamiento   32 m <sup>2</sup>   0,31%   2006
<b>3485066NG983850002PY</b>	RU AVILES DE TARAMANCOS 40 Es:1 Pl:-2 Pt:02 Almacén-Estacionamiento   30 m <sup>2</sup>   0,30%   2006

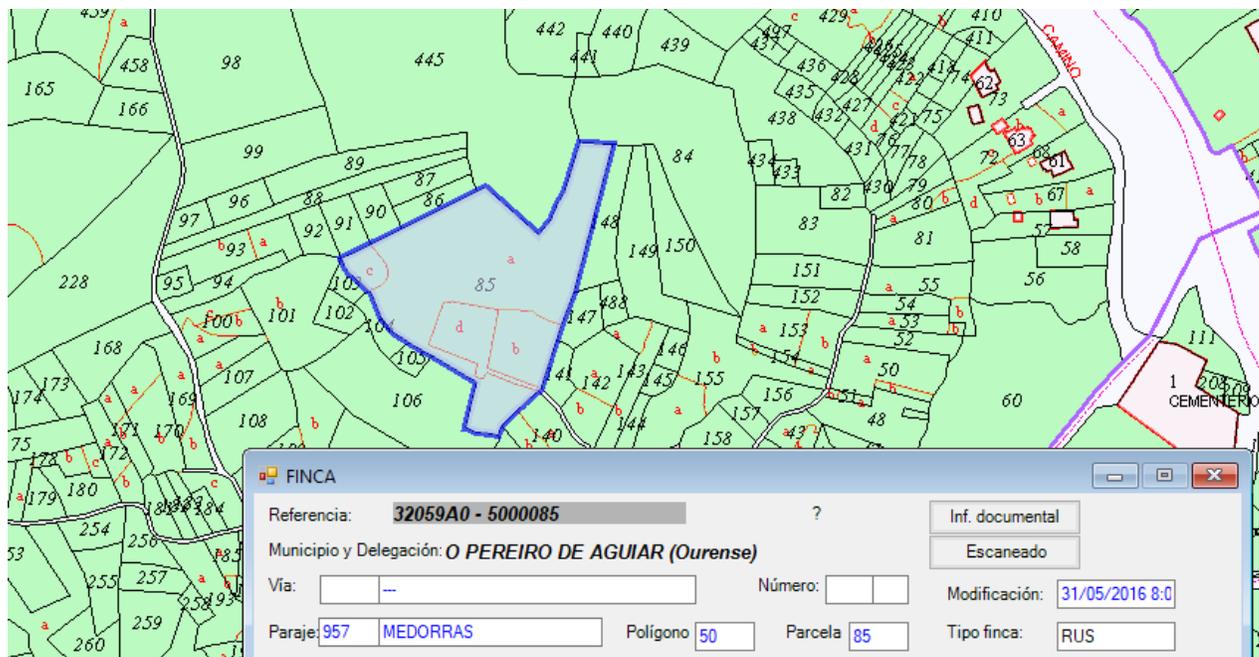
# CASO PRÁCTICO

- ▶ Crear una posible referencia catastral rústica para el bien inmueble con la siguiente información:
  - ▶ Parcela: 85
  - ▶ Polígono: 50
  - ▶ Municipio: O Pereiro de Aguiar (Código catastral 59)
  - ▶ Provincia: Ourense (Código catastral 32)



# CASO PRÁCTICO

► Respuesta → **32059A0 - 5000085**



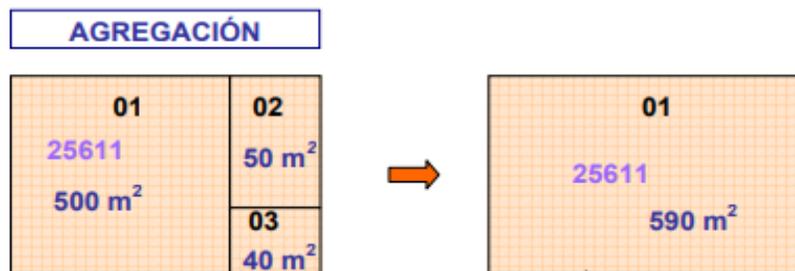
► Referencia catastral

► Normas de asignación:

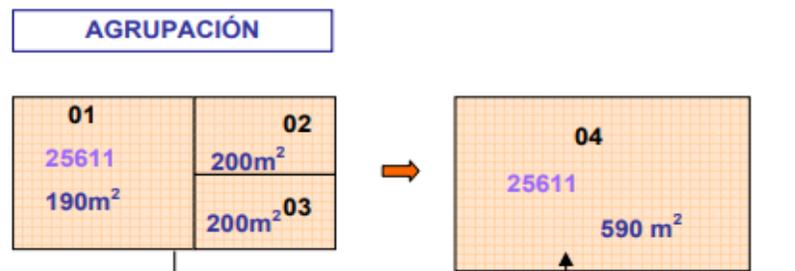
► División horizontal

Ejemplo:  
 RC del solar: 2132101 NG1623S 0001 XY  
 RC de la finca una vez edificada y dividida:  
 RC Primer B.I.: 2132101 NG1623S 0002 HU  
 RC Segundo B.I.: 2132101 NG1623S 0003 BG

► Agrupación/Agregación/División/Segregación → Regla del 80/20

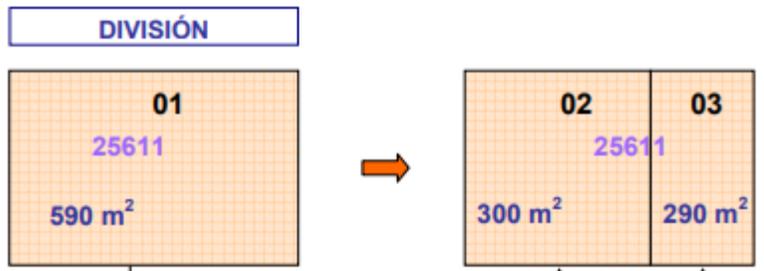


Se mantiene la referencia de la finca a la que se aanean

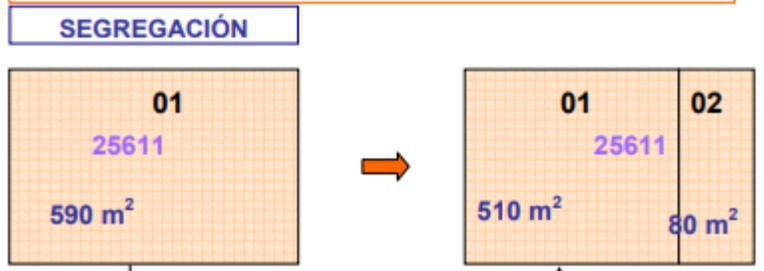


Las referencias de las fincas agrupadas desaparecen

Se asigna nueva referencia a la resultante



La referencia de la finca matriz desaparece



Se mantiene la referencia de la finca matriz

- ▶ **Formación:** largo proceso y complicado. Muchos proyectos de formación
  - ▶ Catastro actual: con la publicación del RDL 1/2004
- ▶ **Mantenimiento:** incluye a todos los procedimientos catastrales legalmente previstos para ir actualizando la cartografía y la base de datos catastral
  - ▶ Declaraciones
  - ▶ Comunicaciones
  - ▶ Solicitudes
  - ▶ Subsanción de discrepancias y correcciones de errores
  - ▶ Inspección catastral
  - ▶ Otros: Valoración catastral, regularización catastral,...
- ▶ **Régimen jurídico:** los procedimientos catastrales seguirán la Ley 58/2003 (Ley general tributaria), y la ley 39/2015 para aquello no regulado por la LGT

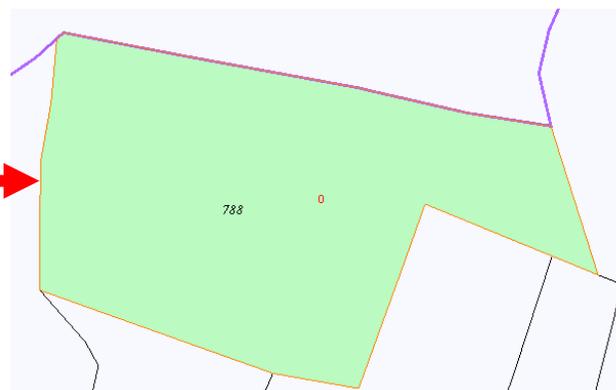


## ► Declaraciones:

- Se inicia por parte del titular catastral cuando se modifiquen ciertas características del bien inmueble previstas en el artículo 16 del TRLCI. ¿Cuáles?:
  - alta/modificación/destrucción de construcción
  - cambio de la titularidad
  - cambio de cultivo
  - agrupación/agregación/div/segregación
- Efectos desde el día siguiente al documento que acredite el cambio
- RD 417/2006 → recoge plazos, medios de prueba, trámites de audiencia,...
- Orden del Ministerio de Hacienda **Orden HAC/1293/2018** → modelo

### Ejemplo de una agrupación:

documentación exigida



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**DECLARACIÓN CATASTRAL**

**MODELO 900D**

DIR 3: E00127103 S.I.A.: 1320727

Espacio a cumplimentar por la Administración

**A. IDENTIFICACIÓN DEL DECLARANTE**

Si actúa como representante del obligado a declarar, marque esta casilla  y adjunte el documento que acredite la representación.

NIF  APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL

VÍA PÚBLICA  NÚMERO  BLOQUE  ESCALERA  PLANTA  PUERTA

MUNICIPIO / NÚCLEO URBANO  PROVINCIA  CÓDIGO POSTAL

CORREO ELECTRÓNICO (1)  TELÉFONO FIJO  TELÉFONO MÓVIL (1)

**B. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE O INMUEBLES Y OBJETO DE DECLARACIÓN**

Si la declaración se refiere a más de un inmueble utilice tantos ejemplares del ANEXO como necesite.

Especifique la clase y el número de bienes inmuebles resultantes a los que se refiere la declaración

Nº DE INMUEBLES URBANOS  Nº DE INMUEBLES RÚSTICOS  Nº DE INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

**REFERENCIA CATASTRAL**

PROVINCIA DE

MUNICIPIO / NÚCLEO URBANO (pedanía, municipio agregado, parroquia, aldea, etc.)

VÍA PÚBLICA  NÚMERO  BLOQUE  ESCALERA  PLANTA  PUERTA

POLÍGONO  PARCELA  SUBPARCELA  PARAJE

**OBJETO DE LA DECLARACIÓN**

Seleccione la alteración o alteraciones declaradas sobre el bien inmueble

- 1 Adquisición o consolidación de la PROPIEDAD, constitución, modificación o adquisición del derecho de usufructo, superficie, o concesión administrativa, variaciones en la CUOTA de participación de comunidades, de entidades sin personalidad jurídica o de los cónyuges en los bienes comunes.
- 2 NUEVA CONSTRUCCIÓN, ampliación, rehabilitación o reforma total o parcial.
- 3 DEMOLICIÓN o derribo total o parcial de construcciones.
- 4 Segregación, división, agregación y agrupación de PARCELAS.
- 5 Segregación, división, agregación y agrupación de LOCALES o partes de una edificación (pisos, locales comerciales, oficinas, etc.).
- 6 Constitución del régimen de DIVISIÓN HORIZONTAL.
- 7 Cambio de clase de CULTIVO o aprovechamiento.
- 8 Modificación del USO o DESTINO de inmuebles o locales.

## ► Comunicaciones:

- Es una especie de declaración hecha por una administración pública
- Están regulados los distintos casos que son comunicación. Ej: comunicaciones del FEGA de cultivos PAC, expropiaciones forzosas, concentraciones parcelarias, actuaciones notariales o del Registro de la Propiedad, ...etc
- Fecha de efectos igual que las declaraciones
- Eximen al titular catastral de declarar los cambios ante el Catastro
- RD 417/2006 → recoge plazos, medios de prueba, trámites de audiencia,...
- Orden del Ministerio de Hacienda **Orden HAC/1293/2018** → modelo + documentación exigida

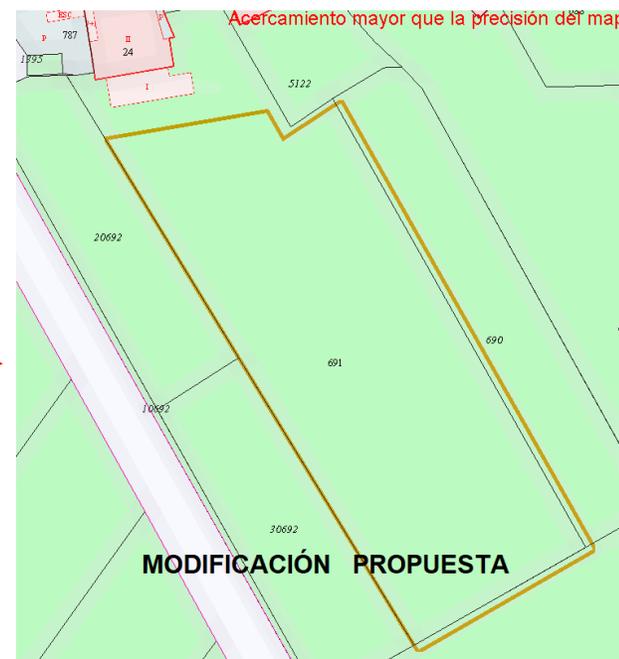
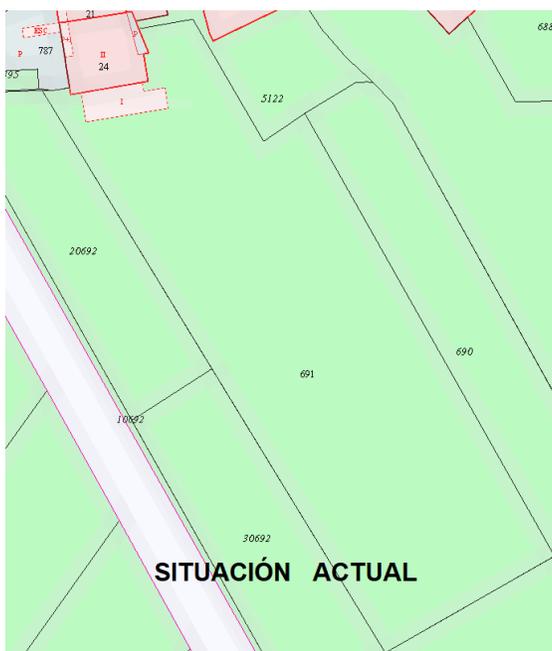
## ► Solicitud → solicitud de baja como titular catastral

### **Artículo 15.** *Procedimiento de incorporación mediante solicitud.*

Podrá formular solicitud de baja en el Catastro Inmobiliario, que se acompañará de la documentación acreditativa correspondiente, quien, figurando como titular catastral, hubiera cesado en el derecho que originó dicha titularidad.

## ► Subsanaciones de discrepancia:

- Procedimiento para modificar las características catastrales, y que no se deba del deber del titular catastral de declarar
- Se inicia de oficio por el Catastro
- Efectos desde el día siguiente a que se acuerde
- Artículo 18.2 del RDL 1/2004 → los notarios pueden hacer escrituras de subsanación de discrepancias. Posteriormente comunican la escritura al Catastro

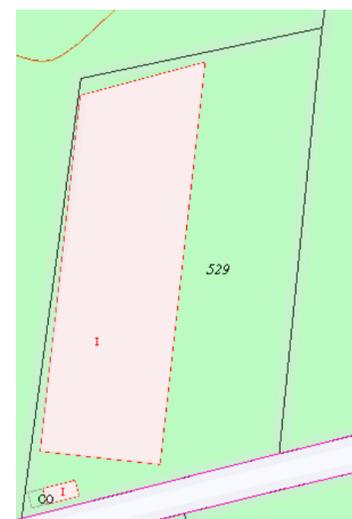


► **Corrección de errores:**

- Regulado en el artículo 18.4 del TRLCI
- Procedimiento para modificar datos catastrales que son erróneos como por ejemplo cambiar el domicilio postal de un bien inmueble, entre otros.
- Se inicia de oficio por la gerencia. Los efectos son los que procedan en cada caso.

► **Otros:**

- Inspección catastral: actuaciones tributarias para comprobar el cumplimiento de los derechos y deberes de los titulares catastrales
- Regularización catastral: procedimiento de oficio para dar de alta construcciones



## ► Valor Catastral

- Determinado objetivamente para cada BI a partir de la información del Catastro. Nunca podrá superar el valor de mercado
- Valor Catastral formado por el valor del suelo/cultivo + valor de las construcciones
- ¿Qué se tiene en cuenta para calcular el valor catastral? → localización BI, condiciones urbanísticas, antigüedad construcciones, calidad materiales construcciones, estado de conservación construcciones, cultivo agro-forestal
- El valor catastral se calcula:
  - Suelo urbano y construcciones mediante unos documentos técnicos → PONENCIAS DE VALORES
  - Cultivo rústico: disposición transitoria segunda del TRLCI

*“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”*

En resumen, cada provincia tiene un cuadro provincial propio donde figuran los tipos evaluatorios (dato de €/m<sup>2</sup>) de cada cultivo





## Actualización de los valores catastrales por coeficientes

- ▶ Aplicadas según las leyes de presupuestos generales de estado
- ▶ Recogidos en el artículo 32 TRLCI. Existen 2 formas de actualizar el VC

### Artículo 32.1

- ▶ la ley fija un coeficiente, puede ser variable según el municipio y puede ser variable según la clase del BI (rústicos-urbanos).
- ▶ Siempre son coeficientes que incrementan el VC

### Artículo 32.2

- ▶ La ley fija un coeficiente solo para BI urbanos de un mismo municipio.
- ▶ Se realiza a petición de los ayuntamientos si cumplen una serie de requisitos:
  - ▶ Que hayan pasado al menos 5 años desde la entrada en vigor de la última ponencia total
  - ▶ Que haya un cambio importante en los valores de mercado
  - ▶ Que se comunique al Catastro antes del 31 de mayo del año anterior a su aplicación
- ▶ La aplicación del 32.2 excluye la aplicación del 32.1
- ▶ Puede ser un coeficiente que incremente el VC o que lo reduzca



AÑO	INMUEBLES URBANOS	INMUEBLES RÚSTICOS	OBSERVACIONES
Para 1981	1,35 (*)	-	(*) Aplicables hasta
Para 1984	1,36 (**)	-	producidas por nuev
Para 1986	1,20 (***)	-	1-1-1980.
Para 1987	1,05	-	(**) Aplicable a muni
Para 1988	1,03	-	próxima revisión y se
Para 1989	1,03	-	(***) Aplicable a toda
Para 1990	1,05	-	hasta la revisión de
Para 1991	1,05	1,05	Artículo 25 Ley 5/19
Para 1992	1,05	1,5	Artículo 70 Ley 31/1
Para 1993	1,05	1,05	Artículo 77 Ley 31/1
Para 1994	1,035	1,05	Artículo 74 Ley 39/1
Para 1995	1,035	1,035	Artículo 71 Ley 21/1
Para 1996	1,035	1,035	Artículo 74 Ley 41/1
Para 1997	1,026	1,035	Artículo 25 R.D.L. 1
Para 1998	1,021	1,026	Artículo 60 Ley 12/1
Para 1999	1,018	1,021	Artículo 66 Ley 65/1
Para 2000	1,02	1,018	Artículo 67 Ley 49/1
Para 2001	1,02	1,02	Artículo 69 Ley 54/1
Para 2002	1,02	1,02	Artículo 62 Ley 13/2
Para 2003	1,02	1,02	Artículo 61 Ley 23/2
Para 2004	1,02	1,02	Artículo 60 Ley 52/2
Para 2005	1,02	1,02	Artículo 60 Ley 61/2
Para 2006	1,02	1,02	Artículo 63 Ley 2/20
Para 2007	1,02	1,02	Artículo 62 Ley 30/2
Para 2008	1,02	1,02	Artículo 64 Ley 42/2
Para 2009	1,02	1,02	Artículo 70 Ley 51/2
Para 2010	1,01	1,02	Artículo 72 Ley 2/20
Para 2011	1,00	1,01	Artículo 78 Ley 26/2
		1,00	Artículo 77 Ley 39/2

# CASO PRÁCTICO

## Cálculo del valor catastral

La parcela catastral 546 está dividida en 2 subparcelas con diferente cultivo. La subparcela A tiene declarado "Labradío de regadío" y la subparcela B tiene declarado "Almendros".

La superficie de la subparcela A es de 0,52 ha y la de la B de 0,48 ha.

El tipo evaluatorio para "Labradío de regadío" en el municipio de la parcela 546 es de 235,467542€/ha y para "Almendros" de 7,81€/ha.

Calcule el valor catastral del BI para el año 1990 y para el año 1991.



Parámetros a tener en cuenta:

- Superficie 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 (es el resultado de aplicar una CC y una IP).
- 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.

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

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

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

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

**Valor Catastral 1990** = Base Liq. capitalizada al 3% x coef. Ley Presupuestos 1990 = (63,095960 € / 0,03) x 1,05 = **2.208,36 €**

- Subparcela A = [(0,50 x 122,44312184 €) / 0,03] x 1,05 = 2.142,76 €

- Subparcela B = [(0,50 x 3,7488 €) / 0,03] x 1,05 = 65,60 €

**Valor Catastral 1991** = Valor Catastral 1990 x coeficiente actualización Ley Presupuestos 1991 = 2.208,36 € x 1,5 = **3.312,54 €**

