

EL CATASTRO INMOBILIARIO



El **Catastro** es un registro administrativo que depende del Ministerio de Hacienda y Función Pública. Contiene la descripción de los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, cuya inscripción en el mismo es obligatoria y gratuita.

Las funciones que tiene atribuidas se ejercen:

- Directamente, a través de los Servicios Centrales y de las Gerencias ubicadas en las distintas provincias y ciudades autónomas del territorio nacional.
- A través de la colaboración con otras Administraciones y entidades públicas. Con este fin, la Dirección General del Catastro tiene suscritos múltiples convenios de colaboración, esencialmente con Ayuntamientos y Diputaciones.

La **referencia catastral** es el identificador oficial y obligatorio de los inmuebles. Consiste en un código alfanumérico, formado por veinte caracteres, que es asignado por el Catastro de manera que todo inmueble debe tener una única referencia catastral.

Se puede conocer a través de los siguientes documentos:

- Consulta o certificación catastral electrónica, obtenida a través de la Sede Electrónica del Catastro
- Certificado del Catastro emitido por sus Gerencias.
- Último recibo justificativo del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Certificado emitido por el Ayuntamiento.
- En las escrituras públicas en las que conste la referencia catastral o mediante información del Registro de la Propiedad cuando figure inscrita.

La referencia catastral permite la localización de los bienes inmuebles en la cartografía catastral, con lo que se sabe con exactitud de qué inmueble se trata en los negocios jurídicos (compra-ventas, herencias, donaciones, etc.), no confundiendo unos bienes con otros.

EL CATASTRO INMOBILIARIO



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

La **valoración colectiva de carácter general** es el procedimiento administrativo mediante el que se actualizan simultáneamente los valores catastrales de todos los bienes inmuebles urbanos y de los bienes inmuebles rústicos con construcciones de un municipio, con la finalidad de adecuarlos a los valores de mercado y concordar sus características físicas y jurídicas con la realidad. Este procedimiento, que en la actualidad se desarrolla previa manifestación del interés en su realización por parte del Ayuntamiento correspondiente, se inicia con la aprobación por el Director General del Catastro de una Ponencia de valores.

EL CATASTRO INMOBILIARIO



La **ponencia de valores** es el documento administrativo que, en base a los criterios marco de coordinación de valores aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, contiene los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para asignar un valor catastral individualizado a los bienes inmuebles dentro del ámbito municipal. En todo caso, el Ayuntamiento correspondiente emite informe previo a la aprobación de la Ponencia, tanto en lo que se refiere a la delimitación de suelo como al propio contenido de la misma.

El **valor de referencia** es el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público, en función de los datos de cada inmueble, obrantes en el Catastro Inmobiliario. El valor de referencia no superará el valor de mercado. Para ello, se aplica un factor de minoración en su determinación.

El valor de referencia de los inmuebles se determina año a año, de forma simultánea en todos los municipios, y servirá para la determinación de la base imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y sobre Sucesiones y Donaciones.

El valor de referencia no afecta al valor catastral vigente en modo alguno y no tiene ningún efecto en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.