

ÍNDICE

1. Introducción.	3
2. Objetivos.	11
3. Análisis del escenario y marco de referencia.	15
3.1 Introducción.	17
3.2 Catastro en España. Conceptos generales.	24
3.2.1 El Catastro y los Impuestos.	27
3.2.2 El Catastro y otras aplicaciones.	31
3.3 Sede electrónica del Catastro.	34
3.4 Escenarios de colaboración en el mantenimiento de la información catastral. Dirección General del Catastro y Administración Local.	37
3.4.1 Convenios de colaboración.	37
3.4.2 Escenarios de colaboración.	40
3.5 Declaraciones sobre alteraciones físicas y jurídicas en el catastro.	44
3.6 Inspección catastral.	57
3.6.1 Gestión de expedientes de Inspección.	65
3.6.2 Tramitación de expedientes.	66
3.6.3 Flujo proceso de grabación	69
3.7 Referencia catastral.	71
3.7.1 Referencia de parcela.	73
3.7.2 Referencia de plano.	74
3.8 Legislación. Conceptos generales.	79
3.9 Tributos de la Administración Local. Normas generales.	88
3.9.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	89
3.9.1.1 Base imponible y base liquidable.	97
3.9.1.2 Cuota Íntegra y líquida.	103
3.9.2 Impuesto sobre el Incremento de valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	106
3.9.3 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	109
3.9.4 Tasa de recogida de Basura.	111

4. El Valor catastral. Valoración catastral urbana.	115
4.1 Valor catastral.	118
4.2 Ponencia de valores.	123
4.2.1 Elaboración de ponencias.	125
4.3 Valoración catastral.	135
4.3.1 Valor del inmueble urbano.	138
4.3.1.1 Valor del suelo.	138
4.3.1.1.1 Coeficientes correctores del suelo.	138
4.3.1.2 Valor de la construcción.	144
4.3.1.2.1 Aspectos generales.	146
4.3.1.2.2 Coeficientes correctores de la construcción.	152
4.3.1.3 Valor del Inmueble	155
4.3.1.3.1 Coeficientes correctores conjuntos.	155
4.3.2 Vuelo.	157
4.3.3 Formulación.	158
4.3.4 Parcelas Infraedificadas. Valoraciones 2009	162
4.4 Supuestos prácticos de valoración.	165
4.4.1 Suelo.	165
4.4.2 Vivienda unifamiliar en manzana cerrada.	168
4.4.3 Vivienda unifamiliar en edificación aislada.	172
4.4.4 Copropiedad manzana cerrada.	177
4.4.5 Vivienda unifamiliar en manzana cerrada con vuelo.	184
4.4.6 Vivienda unifamiliar en edificación abierta con vuelo.	186
4.4.7 Copropiedad manzana cerrada con vuelo.	188
4.4.8 Valoración ponencias 2009 y posterior.	191
5. Materiales.	192
5.1 Software.	195
5.1.1 Servicio de aplicaciones de gestión catastral.	195
5.1.2 Sauce.	196
5.1.3 SIGECA.	200
5.1.4 SIGCA 2 y 3.	203

5.1.5 Herramientas de validación y conversión	204
5.1.6 LocalGis	205
5.2. Información disponible.	209
5.2.1 Información Alfanumérica.	209
5.2.1.1 FIN06.	210
5.2.1.2 VARPAD.	240
5.2.1.3 Formato PADRON.	241
5.2.1.4 Formato DOC.	242
5.2.2 Información gráfica.	242
5.2.2.1 FICC.	244
5.2.2.2 DXF / DGN.	249
5.2.2.3 SHP.	250
5.2.2.4 FXCC.	255
5.2.2.5 Ortofoto y fotografía aérea.	259
5.2.2.6 Lidar.	260
5.2.3 Servicios WEB	263
5.2.3.1 Colegio de arquitectos.	263
5.2.3.2 Google maps. Google Earth.	264
5.2.3.3 Bing Maps.	266
5.2.3.4 Goolzoom. GoolSig.	267
5.2.3.5 BlomUrbex.	269
6. Métodos.	271
6.1 Métodos de evaluación errores en base de datos catastral.	273
6.1.1 Método validación referencia catastral.	274
6.1.2 Métodos analíticos de mercado, desactualización de valores.	277
6.1.2.1 Introducción. Análisis inicial.	277
6.1.2.2 Indicadores oficiales de actualización.	281
6.1.2.3 Comparación de ponencias.	282
6.1.2.3.1 Año efecto ponencia de valores.	283
6.1.2.3.2 Modificación jerarquía MBC-MBR.	284
6.1.2.4 Mercado Inmobiliario y tasación.	287

6.1.2.5 Valoración otras administraciones.	
Generalitat Valenciana.	289
6.1.3 Error tipología de usos.	295
6.1.4 Error de superficie.	298
6.1.5 Error omisión de inmuebles .	299
6.1.6 Error de Antigüedad.	300
6.1.7 Error categoría constructiva.	304
6.2 Análisis influencia tributos locales.	305
6.2.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	305
6.2.2 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	306
6.2.3 Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.	307
6.2.4 Tasa por recogida de basura.	308
7. Resultados y evaluación errores.	311
7.1 Referencia catastral.	313
7.2 Desactualización de valores.	315
7.2.1 Resultados y conclusiones.	315
7.2.1.1 Análisis inicial	315
7.2.1.2 Indicadores oficiales de actualización.	318
7.2.1.3 Comparación de ponencias.	319
7.2.1.3.1 Año aprobación ponencia.	319
7.2.1.3.2 Modificación jerarquía MBC-MBR.	321
7.2.1.4 Mercado Inmobiliario y Tasación.	324
7.2.1.5 Valoración otras administraciones.	
Generalitat Valenciana.	327
7.2.2 Influencia sobre los impuestos.	331
7.2.2.1 Análisis inicial	332
7.2.2.2 Impuesto sobre Bienes Inmuebles	334
7.2.2.3 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	336
7.2.2.4 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	337

7.3 Tipología de Usos.	339
7.3.1 Influencia en los impuestos.	340
7.3.1.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	340
7.3.1.2 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	341
7.3.1.3 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	342
7.3.1.5 Tasa por recogida de basura.	342
7.4 Superficie.	343
7.4.1 Influencia en los impuestos.	344
7.4.1.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	344
7.4.1.2 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	345
7.4.1.3 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	345
7.4.1.5 Tasa por recogida de basura.	346
7.5 Omisión de Inmuebles.	347
7.5.1 Influencia en los impuestos.	347
7.5.1.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	348
7.5.1.2 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	349
7.5.1.3 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	349
7.5.1.5 Tasa por recogida de basura.	349
7.6 Antigüedad.	350
7.3.1 Influencia en los impuestos.	352
7.3.1.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	352
7.3.1.2 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	355
7.7 Categoría Constructiva.	356
7.3.1 Influencia en los impuestos.	357
7.3.1.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	357

7.3.1.2 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	358
8. Diseño protocolo de actuación y control de errores.	361
8.1 Coordinación Catastro - Urbanismo.	361
8.2 Coordinación Catastro - Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	369
8.3 Control de errores. Cruce de datos.	372
8.3.1 Cartografía Catastral - FIN06.	372
8.3.2 Cartografía Catastral - Ortofotos.	376
8.3.3 Cartografía Catastral - Datos Lidar.	377
8.3.4 DETECAR.	381
8.4 Diseño y estructura de menús de coordinación.	382
8.4.1 Inspección catastral.	382
8.3.2 Coordinación Catastro - Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	394
8.3.3 Coordinación Catastro / Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	401
9. Conclusiones.	411
9.1 Conclusiones.	413
9.2 Líneas seguidas por la DGC.	420
10. Bibliografía y Nomenclatura.	421