



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA CATASTRO Y CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y URBANÍSTICA. SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA (SIG).**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>15</b>
<b>Introducción</b>	<b>16</b>
¿Por qué es tan importante coordinar el Registro de la Propiedad con el Catastro?	16
¿Cómo llevar a cabo la coordinación de mi parcela cuando existen discrepancias?	16
¿Qué utilidad tiene el informe de validación gráfica?	17
¿Qué beneficios tiene la coordinación entre Catastro y Registro?	17
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>19</b>
<b>Coordinación de la información registral y catastral de bienes inmuebles.</b>	<b>19</b>
<b>Capítulo 1. El catastro inmobiliario.</b>	<b>19</b>
<b>1. El catastro inmobiliario.</b>	<b>19</b>
a. ¿Qué es el catastro inmobiliario?	20
b. Competencia exclusiva estatal.	20
<b>2. Reforma de la Ley del Catastro. La Ley 13/2015, de 24 de junio modificando el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.</b>	<b>21</b>
a. Discrepancia entre el titular catastral y el registral sobre fincas.	21
b. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral.	21
<b>3. La descripción catastral.</b>	<b>22</b>
<b>4. Tipos de fincas.</b>	<b>22</b>
<b>5. Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.</b>	<b>23</b>
a. Representación gráfica de una finca registral.	23
b. Base gráfica registral.	24
<b>Capítulo 2. ¿Qué hacer cuando hay discrepancias entre el Registro de la Propiedad y el Catastro?</b>	<b>25</b>
<b>1. Dos registros diferentes, el Registro de la Propiedad y el Catastro.</b>	<b>25</b>
<b>2. Mecanismos de resolución de la discrepancia entre el Registro de la propiedad y el Catastro.</b>	<b>26</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>27</b>
<b>Catastro y Registro de la propiedad. ¿Qué hacer si existen discrepancias entre los dos?</b>	<b>27</b>
1. Discrepancias entre el Registro de la Propiedad y el Catastro.	27
2. ¿Qué hacer para subsanar las discrepancias?	28
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>30</b>
<b>Diferencias entre registro de la propiedad y catastro ¿qué debo hacer?</b>	<b>30</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>32</b>
<b>¿Cómo se inscribe una rectificación de la descripción, superficie o linderos de una finca?</b>	<b>32</b>
<b>Capítulo 3. Coordinación entre el registro de la propiedad y el Catastro.</b>	<b>34</b>
<b>1. Coordinación gráfica</b>	<b>34</b>
<b>2. Representación gráfica o geográfica</b>	<b>34</b>
<b>3. Representación gráfica catastral</b>	<b>34</b>



<b>4. Representación gráfica alternativa (RGA)</b>	<b>34</b>
<b>5. Inscripción de la representación gráfica</b>	<b>35</b>
a. Casos en los que es necesaria (art. 9.b.1º)	35
b. Rogación (art. 199.1.1º)	35
c. Representación gráfica inscribible (art. 9.b.3º)	35
<b>6. Rectificación de descripción de finca inscrita</b>	<b>36</b>
a. Ámbito de aplicación	36
b. Procedimiento del art. 201.1.	37
<b>7. Modificación de entidades hipotecarias</b>	<b>39</b>
<b>Capítulo 4. ¿Qué es la referencia catastral?</b>	<b>41</b>
1. ¿Qué es la referencia catastral?	41
2. ¿Para qué sirve la referencia catastral?	42
3. ¿Cómo solicitar la referencia catastral?	42
<b>Capítulo 5. La importancia fiscal de una correcta determinación del valor catastral de los inmuebles.</b>	<b>48</b>
1. El valor catastral es la base imponible de diferentes impuestos	48
2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	48
3. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)	48
4. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía municipal).	49
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>50</b>
<b>El catastro a efectos fiscales. Metodología de valoración colectiva.</b>	<b>50</b>
Criterios para la delimitación de suelo de naturaleza urbana.	51
Criterios de coordinación y valoración.	51
División en polígonos.	51
Delimitación de zonas de valor.	51
Valoración del suelo.	51
Criterios generales de valoración.	51
Valoración bajo rasante.	51
Parcelas infraedificadas o con construcción ruinosas.	51
Parcelas subedificadas.	51
Parcelas sobreedificadas.	51
Equipamientos, dotaciones y zonas verdes.	51
Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación.	51
Valoración de la construcción.	51
Valoración de las construcciones.	51
Coeficientes correctores de la construcción. Campo de aplicación.	51
Valoración catastral. Procedimiento general.	51
Coeficientes correctores conjuntos.	51
Valores de repercusión de uso vivienda.	51
<b>Capítulo 6. Los terrenos incluidos en un sector de suelo urbanizable que no tenga aprobado el plan parcial dejarán de ser considerados de naturaleza urbana a efectos catastrales.</b>	<b>76</b>
1. Los terrenos incluidos en un sector de suelo urbanizable que no tenga aprobado el plan parcial dejarán de ser considerados de naturaleza urbana a efectos catastrales.	76
2. Sólo el suelo urbanizable incluido en un sector y con la ordenación pormenorizada aprobada tiene la consideración de suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales.	77



3. El suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada aprobada ha pasado a ser considerado como un híbrido entre el suelo de naturaleza urbana y rústica a efectos catastrales.	78
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>79</b>
IBI. Efecto que comporta la anulación del PGOU en la valoración del inmueble y los defectos en la tramitación del procedimiento de subsanación de discrepancias.	79
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>81</b>
Caso práctico: IBI. Prescripción. Regularización tributaria tras procedimiento de regularización catastral. Interrupción de la prescripción del derecho de la Administración a liquidar el IBI por actos de gestión catastral.	81
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>89</b>
¿Quién es el sujeto pasivo del IBI cuando concurre un usufructuario, un nudo propietario y el titular del pleno dominio sobre el mismo inmueble?	89
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>91</b>
El procedimiento de valoración catastral y su regularización.	91
<b>Capítulo 7. El procedimiento de valoración catastral y su regularización.</b>	<b>91</b>
1. Revisión del valor catastral de los suelos urbanizables para los que no se hayan establecido las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada	91
2. Ponencia de valores, valor de referencia y valor de repercusión.	91
3. Procedimientos Simplificados de tramitación de estas modificaciones valorativas.	93
4. Procedimientos de regularización. Tratamiento de alegaciones u otra documentación presentada por los interesados durante la tramitación del procedimiento de regularización.	94
5. Tramitación de los expedientes de regularización.	94
6. Criterios técnicos para la medición estimada de edificaciones.	95
7. Estimación de la antigüedad valorativa.	95
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>97</b>
Los procedimientos de valoración catastral. La actualización de valores catastrales mediante coeficientes.	97
Metodología de valoración catastral.	97
Actualización de valores catastrales mediante la aplicación de coeficientes.	97
Artículo 32.1 del RDL 1/2004 - Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario	97
Coefficientes de actualización de los valores catastrales en las leyes de presupuestos.	97
Repercusión sobre la Base Liquidable.	97
<b>Capítulo 8. Efectos fiscales de los recursos contra la regularización catastral por municipios cuyo objetivo es garantizar la concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles con la realidad de los mismos.</b>	<b>131</b>
1. Regularización catastral por municipios.	131
2. Alegaciones	131
3. Acuerdo de iniciación de alteración y la remisión de notificación al contribuyente.	132
4. Medios de prueba aportados por el contribuyente.	133
5. Recursos contencioso administrativos.	134
<b>CHECK-LIST</b>	<b>135</b>
El valor catastral. Impugnación de las ponencias catastrales. Valoración del suelo en las	



ordenanzas sobre tasas por ocupación del suelo público. _____	135
La clasificación urbanística como elemento esencial para la determinación del valor catastral y el valor real de las fincas. _____	135
Diferencias entre el valor real del impuesto de sucesiones y donaciones y el valor catastral. _____	135
Trascendencia de la nulidad del planeamiento sobre las liquidaciones tributarias. _____	135
<b>Capítulo 9. Informe de Auditoría Catastral _____</b>	<b>136</b>
<b>1. ¿Qué es el Informe de Auditoría Catastral? _____</b>	<b>136</b>
Auditoría catastral: Corrección del valor catastral _____	136
<b>2. Causas de inadecuación de los valores catastrales. _____</b>	<b>136</b>
a. Desajustes de la propia ponencia de valores catastrales del municipio. _____	136
b. Errores en la descripción o en la valoración catastral. _____	137
<b>3. Fases de la Auditoría Catastral _____</b>	<b>137</b>
Fase I: Estudio Previo: análisis de la valoración según notificación. _____	137
Fase II: Informe de Auditoría Catastral. _____	137
Fase III: Formulación y gestión de la presentación del recurso o reclamación ante la gerencia regional o el tribunal económico administrativo. _____	138
<b>Capítulo 10. Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario. _____</b>	<b>139</b>
<b>1. Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. _____</b>	<b>139</b>
a. Representación gráfica, superficie, localización con el catastro e identificador registral. _____	140
b. La coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. _____	141
<b>2. La cartografía catastral como base de representación gráfica. _____</b>	<b>142</b>
<b>3. Incorporación de la representación gráfica de la finca registral al folio real. _____</b>	<b>143</b>
<b>4. La cartografía catastral como base de representación gráfica. _____</b>	<b>143</b>
<b>5. Discrepancias entre la representación catastral y la descripción literal de una finca registral. _____</b>	<b>144</b>
<b>6. Coordinación de la información registral y catastral de bienes inmuebles. Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extraregistral: _____</b>	<b>144</b>
a. Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extraregistral: _____	144
b. Representación gráfica georreferenciada alternativa. _____	145
c. Obra nueva y coordenadas de referenciación. _____	146
d. Supuestos de reordenación de terrenos: parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial. _____	146
e. Bienes inmuebles de las administraciones públicas. _____	147
<b>7. Calificación gráfica registral. Limitaciones a la publicidad gráfica del Registro de la propiedad. _____</b>	<b>147</b>
<b>8. Procedimiento para completar la descripción literal de la finca. _____</b>	<b>149</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>151</b>
Las rectificaciones del Catastro. _____	151
<b>Capítulo 11. Subsanación de discrepancias con el catastro. _____</b>	<b>153</b>
<b>1. ¿Qué es la subsanación discrepancias catastro? _____</b>	<b>153</b>
Ejemplo práctico con procedimiento a seguir. _____	153
El procedimiento _____	154
La resolución _____	154
<b>2. Plazo de resolución de la subsanación de la discrepancia catastral _____</b>	<b>155</b>
Ejemplo caso práctico. _____	155



<b>3. ¿Cómo tramitar una subsanación discrepancias catastro?</b>	<b>156</b>
Ejemplo caso práctico.	157
<b>4. Normativa y requisitos de la subsanación discrepancias catastro</b>	<b>158</b>
<b>5. Datos prácticos de la solicitud de subsanación de la discrepancia catastral.</b>	<b>160</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>161</b>
<b>Procedimiento de corrección de errores catastrales del impuesto sobre bienes inmuebles ante un ayuntamiento. Formulario.</b>	<b>161</b>
Documentación que se aporta.	161
Objeto tributario. Inmueble	161
Datos del sujeto pasivo.	161
Resumen de los errores que solicita modificar, justificando los motivos que los causan.	162
Los trámites y procedimientos realizados para dichas actuaciones de Corrección de Errores Catastrales relacionada con el Impuesto de Bienes Inmuebles quedan recogidos en el Capítulo II del Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en sus artículos 13,14, 15, 16 y 17 de la misma.	162
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>165</b>
<b>Modelo de formulario de recurso de reposición ante la Dirección general del catastro.</b>	<b>165</b>
<b>1. Motivo del recurso.</b>	<b>165</b>
Valor catastral.	165
Error en la superficie.	165
Error en la titularidad.	165
Error en la antigüedad.	165
Error en la situación.	165
Error en la base liquidable.	165
<b>2. Documentación soporte.</b>	<b>165</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>168</b>
<b>Formulario para declarar la agregación, agrupación, segregación o división de los bienes inmuebles a fin de inscribir o modificar los datos del Catastro Inmobiliario.</b>	<b>168</b>
Documentación a aportar.	168
<b>Capítulo 12. Procedimientos administrativos ante el Catastro.</b>	<b>172</b>
<b>1. Subsanación de discrepancias</b>	<b>172</b>
Objeto	172
Normativa	172
Órgano competente	172
Forma de inicio	172
Plazo de inicio	172
Fases del procedimiento	173
Notificación.	173
Resolución.	173
Plazo de resolución	173
Efectos de la falta de resolución en plazo	173
Recursos	173
Reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-administrativo Regional o Local.	173
<b>2. Recurso de reposición</b>	<b>173</b>
Objeto	173
Normativa	174
Órgano competente	174
Forma de inicio	174
Legitimación	174
Plazo de inicio	174



Lugar de presentación	174
Documentación a presentar por el interesado	174
Fases del procedimiento	174
Resolución	175
Plazo de resolución	175
Recursos	175
<b>3. Recurso de alzada</b>	<b>175</b>
Objeto	175
Normativa	175
Órgano competente	175
Forma de inicio	176
Legitimación	176
Plazo de inicio	176
Lugar de presentación	176
Documentación a presentar por el interesado	176
Fases del procedimiento	176
Efectos de la falta de resolución en plazo	176
Recursos	177
<b>4. Determinación del valor catastral de los Bienes Inmuebles de Características Especiales (BICE)</b>	<b>177</b>
Objeto	177
Normativa	177
Órgano	177
Forma de inicio	177
Lugar de presentación	177
Fases procedimiento	178
Plazo resolución	178
Recursos	178
<b>5. Procedimiento de regularización catastral</b>	<b>178</b>
Objeto	178
Normativa	178
Órgano competente	179
Forma de inicio	179
Fases procedimiento	179
Resolución	179
Tasa de regularización catastral	179
Plazo de resolución	179
Efectos de la falta de resolución en plazo	180
Recursos	180
<b>6. Inspección catastral</b>	<b>180</b>
Objeto	180
Normativa	180
Órgano	180
Forma de inicio	180
Fases procedimiento	181
Acta de Inspección. Notificación del acta.	181
Plazo de alegaciones	181
Resolución del expediente	181
Plazo resolución	181
Efectos presuntos	181
Recursos	181
<b>7. Sancionador</b>	<b>182</b>
Objeto	182
Normativa	182
Órgano	182
Forma de inicio	182
Fases procedimiento	182



Resolución	182
Efectos presuntos	183
Recursos	183

## Capítulo 13. Metodología de las estadísticas de la Dirección General del Catastro **184**

<b>1. Normativa</b>	<b>184</b>
<b>2. Los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en urbanos, rústicos y de características especiales</b>	<b>185</b>
<b>3. Bienes que tienen la consideración de construcciones a efectos catastrales.</b>	<b>185</b>
<b>4. Bienes inmuebles de características especiales.</b>	<b>186</b>
<b>5. Titulares catastrales.</b>	<b>186</b>
<b>6. Determinación del valor catastral.</b>	<b>186</b>
<b>7. Ámbitos de referencia</b>	<b>187</b>
Ámbito geográfico	187
Ámbito poblacional	187
Ámbito temporal	188
<b>8. Recogida de información</b>	<b>188</b>
<b>9. Estructura de la publicación de los datos del catastro.</b>	<b>188</b>
<b>10. Otras estadísticas catastrales</b>	<b>189</b>
Estadística sobre usos	189
Resultados por provincias y municipios (incluye sólo municipios de régimen común)	189
Variables clasificación Provincias/Municipios	189
Variables análisis	189
Bienes inmuebles por usos	189
Bienes inmuebles por usos	189
Estadística sobre suelo vacante	189
Resultados por provincias y municipios (incluye sólo municipios de régimen común)	189
Variables clasificación Provincias/Municipios	189
Variables análisis	189
Parcelas suelo vacante	189
Superficie vacante	189
Superficie media vacante	189
Superficie urbana total	189
Suelo vacante	189
Estadística sobre categorías de construcción en inmuebles urbanos	189
Resultados por provincias y municipios (incluye sólo municipios de régimen común)	189
Variables clasificación Provincias/Municipios	189
Bienes inmuebles por categorías Bienes inmuebles por categorías	189
Estadística sobre antigüedades	189

## TALLER DE TRABAJO **200**

<b>Esquemas del funcionamiento del catastro.</b>	<b>200</b>
<b>1. Catastro organización, estructura, contenido.</b>	<b>201</b>
<b>2. Estadísticas catastrales contenidas en el PEN.</b>	<b>201</b>
• Catastro Urbano	201
• Catastro Rústico	201
• Catastro BICE	201
• Titulares	201
• Estadísticas catastrales contenidas en el PEN	201
<b>3. Suministro y difusión de la información catastral.</b>	<b>201</b>
• Búsqueda	201
• Por referencia catastral	201



• Por localización _____	201
• FXCC _____	201
• Difusión de Información catastral Cartografía en la SEC _____	201
• Fichero FXCC DXF+ASC+JPG _____	201
• Ficheros GML INSPIRE Parcela Catastral Edificio _____	201
• Difusión de Información catastral WMS _____	201
• Web Map Service de la Dirección General del Catastro _____	201
• Difusión de Información catastral Servicios SOAP en SEC _____	201

#### **4. Explotaciones de la BD Catastro. Perspectivas \_\_\_\_\_ 201**

• Explotaciones, Perspectivas uso por AAPP _____	201
• Mapas de Valores _____	201
• Valor de Referencia _____	201
• Zonas Urbanísticas _____	201
• Productos cartográficos _____	201
• Explotaciones, Perspectivas _____	202
• Accesibilidad _____	202
• Zonas inundables parcelas y propietarios afectados _____	202
• Riesgo de derrumbe en terremotos, a partir de categorías catastrales y parcelario _____	202
• Tasaciones Inmobiliarias _____	202
• Inmobiliarias ubicación de las ofertas _____	202
• Certificados energéticos a partir de modelos 3D de la cartografía catastral, soleamientos, sombras, etc. _____	202

### **Capítulo 14. Relaciones entre los notarios, el registro de la propiedad y el Catastro. \_\_\_\_\_ 228**

<b>1. Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. _____</b>	<b>228</b>
<b>2. Aportación de información gráfica descriptiva de parcelas. Formato GML (Geography Markup Language) de la Directiva 2007/2/CE (INSPIRE). _____</b>	<b>240</b>

### **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 255**

<b>Formato de intercambio de información con notarios y registradores. _____</b>	<b>255</b>
Comunicación catastral _____	255
Referencia catastral. _____	255
Tipificación de la alteración catastral. _____	255
Organización del fichero plano. _____	255
Organización del fichero xml. _____	255
Elemento cabecera. _____	255
Lista de unidades de entrada. _____	255
Elemento bien inmueble. _____	255
Elemento movimiento. _____	255
Elemento situación final de titularidad (adquirentes). _____	255
Elemento situación inicial de titularidad (transmitentes). _____	255

### **Capítulo 15. Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. \_\_\_\_ 295**

<b>1. Representación gráfica de una finca registral. _____</b>	<b>295</b>
<b>2. Base gráfica registral. _____</b>	<b>296</b>
<b>3. La coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. _____</b>	<b>296</b>
<b>4. La cartografía catastral como base de representación gráfica. _____</b>	<b>297</b>
<b>5. Incorporación de la representación gráfica de la finca registral al folio real. ____</b>	<b>298</b>
<b>6. La cartografía catastral como base de representación gráfica. _____</b>	<b>298</b>
<b>7. Discrepancias entre la representación catastral y la descripción literal de una</b>	



finca registral. _____	299
<b>8. Coordinación de la información registral y catastral de bienes inmuebles. Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extraregstral: _____</b>	<b>300</b>
a. Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extraregstral: _____	300
b. Representación gráfica georreferenciada alternativa. _____	300
c. Obra nueva y coordenadas de referenciación. _____	301
d. Supuestos de reordenación de terrenos: parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial. _____	301
e. Bienes inmuebles de las administraciones públicas. _____	302
<b>9. Calificación gráfica registral. Limitaciones a la publicidad gráfica del Registro de la propiedad. _____</b>	<b>302</b>
<b>10. Procedimiento para completar la descripción literal de la finca. _____</b>	<b>304</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>306</b>
Posición de la Dirección general de Registros y del Notariado (DGRN) respecto a la obra nueva y la georreferenciación. _____	306
<b>Capítulo 16. Cuestiones prácticas de la Ley 13/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo. _____</b>	<b>314</b>
1. Inscripción de excesos de cabida. _____	314
2. Expedientes de dominio para inmatricular fincas. _____	314
3. Expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso. _____	315
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>316</b>
La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro cuando la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca. representación gráfica georreferenciada. El procedimiento del Art. 199 LH. _____	316
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>318</b>
Obligaciones de los ayuntamientos para presentar al registro de la propiedad su planeamiento georreferenciado. _____	318
<b>Capítulo 17. Georreferencias en el Catastro y en el Registro de la Propiedad. _____</b>	<b>319</b>
<b>1. La identificación geográfica como requisito para la inscripción registral. La base gráfica georreferenciada. _____</b>	<b>319</b>
a. Toda finca debidamente georreferenciada en cada uno de los vértices de cada una de las parcelas. _____	319
b. Libro del edificio. _____	320
<b>2. Efectos jurídicos de la inscripción de la base gráfica. _____</b>	<b>320</b>
<b>3. La coordinación entre el catastro y el registro de la propiedad. _____</b>	<b>322</b>
Descoordinación sobrevenida _____	323
Subsanación de discrepancias _____	323
<b>4. Alertas registrales geográficas. _____</b>	<b>323</b>
Sistema de alertas geográficas registrales _____	323
Excesos de cabida _____	324
Desjudicialización de expedientes _____	324
Protección registral del dominio público _____	324



5. El planeamiento urbanístico georreferenciado y el Registro de la propiedad. ____	325
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>327</b>
El registro de la propiedad contrasta la descripción alfanumérica de la finca con el resultado de su descripción gráfica. _____	327
<b>Capítulo 18. La Ley 13/2015 respecto de la identificación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad y su coordinación con las equivalentes parcelas catastrales.</b> _____	<b>329</b>
1. Descripción e identificación de fincas. _____	330
2. Procedimientos de concordancia entre Registro y realidad jurídica extrarregistral.	333
a. Inmatriculación de fincas _____	334
Inmatriculación por título público. _____	334
Inmatriculación por expediente de dominio. _____	335
Inmatriculación por certificación administrativa de dominio. _____	336
Otros medios inmatriculadores. _____	337
b. Inscripción de la representación gráfica georreferenciada y la coordinación con el Catastro.	337
c. Deslinde registral de fincas. _____	339
d. Rectificación de descripción. Particularmente, excesos de cabida _____	339
e. Inscripción de obras nuevas. _____	341
f. Reanudación del tracto sucesivo interrumpido. _____	342
g. Doble inmatriculación. _____	343
h. Liberación de cargas y gravámenes. _____	344
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>346</b>
La conveniencia de regularizar la descripción actual con gráficas georreferenciadas.	346
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>347</b>
Esquemas de la coordinación entre el Catastro y el Registro de la propiedad. _____	347
1. La representación gráfica en la ley 13/2015 y su coordinación con catastro ____	347
2. Identificación gráfica de la finca tras el análisis de su estado descriptivo ____	347
3. Información urbanística asociada _____	347
- Datos de planeamiento, calificación y clasificación suelo _____	347
- Representación y transacción aprovechamiento urbanístico _____	347
- Puntos infracción urbanística _____	347
4. Coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. _____	347
Se inscribe la descripción gráfica correspondiente con la finca registral. _____	348
Para inscribir, el registrador ha de calificar previa y gráficamente la descripción. _____	348
La coordinación es una operación independiente de la inscripción. _____	348
La representación geográfica se puede inscribir: incorporación al folio registral. _____	348
La ley permite la inscripción de dos tipos de representaciones gráficas. _____	348
Intervención de los colindantes en procedimiento obligatorio. _____	348
5. Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad _____	348
<b>CHECK-LIST</b> _____	<b>367</b>
Limitaciones de la protección y la legitimación registral en relación con la realidad física de las fincas. _____	367
Alternativas para la inscripción de excesos y defectos de cabida. _____	367
Procedimientos civiles para la rectificación de errores registrales: la subsanación de títulos, el acta de notoriedad, la aportación de documentación en actos de transmisión de fincas, el expediente de dominio. _____	367
La interacción entre Registro y Catastro. Los requisitos actuales de identificación de la finca registral. _____	367
Inscripción y georreferenciación. Problemas habituales en la incorporación de la medición georreferenciada a los libros del Registro. _____	367



Modificaciones de entidades hipotecarias y la georreferenciación de obras nuevas.	367
Solución a las discrepancias de delimitación en Planes y Proyectos subsanación mediante el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria o mediante resolución judicial.	367

## **PARTE TERCERA** **368**

**Cartografía catastral y urbanística. Sistema de Información Geográfica (SIG o GIS).** **368**

### **Capítulo 19. Sistema de Información Geográfica (SIG o GIS).** **368**

1. ¿Qué es un SIG?	368
2. El SIG como base de datos con información geográfica.	368
3. Georreferenciación y digitalización de mapas.	369
4. Técnicas utilizadas en los sistemas de información geográfica.	370
5. La representación de los datos.	370
a. ¿Qué son los datos raster?	370
b. ¿Qué son los datos vectoriales?	371

### **TALLER DE TRABAJO** **374**

Introducir datos en un SIG almacenados en un formato digital. 374

### **TALLER DE TRABAJO** **377**

Empleo de SIG para identificar las parcelas catastrales que atraviesa una línea de alta tensión. 377

### **TALLER DE TRABAJO** **378**

El uso de SIG en la planificación del transporte, hidrológica o la gestión de infraestructura lineales. 378

### **TALLER DE TRABAJO** **379**

Cartografía automatizada. Utilización de los SIG en la creación de cartografía digital. 379

### **Capítulo 20. La geoestadística.** **380**

1. Geoestadística.	380
2. Geocodificación con SIG.	380

### **TALLER DE TRABAJO** **382**

El nuevo negocio de la información geográfica y la tecnología GPS. 382

### **TALLER DE TRABAJO** **383**

¿Qué es el "mapping?". Google maps. 383

### **Capítulo 21. Las infraestructuras de datos espaciales (IDE)** **385**

1. ¿Qué son las Infraestructuras de Datos Espaciales (IDE)?	385
2. Más que mapas: datos, metadatos y servicios.	386
3. ¿Qué servicios ofrece una IDE?	388
Servicio de mapas en la Web (WMS).	388
Servicio de fenómenos en la Web (WFS).	388
Servicio de Coberturas en Web (WCS).	388
Servicio de Nomenclátor (Gazetteer).	388
Servicio de Catálogo (CSW).	388

4. La Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE). 389

5. El Sistema Cartográfico Nacional 389



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>391</b>
La Norma ISO 19119 y la interoperabilidad de las IDE para compartir la información geográfica.	391
<b>Capítulo 22. Régimen legal de las infraestructuras de Datos Espaciales</b>	<b>392</b>
1. Directiva de infraestructura de información espacial en la Comunidad. Directiva 2007/2/CE (INSPIRE).	392
2. Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España. Directiva 2007/2/CE (INSPIRE).	393
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>404</b>
<b>Infraestructura de Información Geográfica en Europa (INSPIRE)</b>	<b>404</b>
1. Derecho europeo e una Infraestructura de Información Geográfica en Europa (INSPIRE)	404
2. Transformación de conjuntos de datos de la Parcela Catastral para lograr la conformidad con las mencionadas especificaciones de datos Inspire.	405
Legislación y documentación técnica sobre Parcela Catastral.	405
Diagrama UML. Estructura del conjunto de datos de parcela catastral.	405
Aspectos esenciales del modelo del tema Parcela Catastral	405
Representación geométrica.	405
El Identificador	405
Sistemas de referencia de coordenadas	405
Sistema de referencia geodésico	405
Metadatos del Conjunto de Datos de Parcela Catastral	405
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>466</b>
<b>Ventajas de la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España.</b>	<b>466</b>
1. Reflejar en la cartografía todas las modificaciones registrales.	466
2. Procedimiento para la incorporación de la descripción gráfica de las fincas al Registro de la Propiedad.	467
3. Simplificación de trámites.	467
4. Desjudicializa también los procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral.	467
5. Colaboración necesaria de los ayuntamientos en el proceso de georreferenciación.	468
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>472</b>
Directiva 2007/2/CE INSPIRE y el Catastro español.	472
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>473</b>
Proyectos IDE realizados en España.	473
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>477</b>
<b>La planificación sectorial de infraestructuras en la ordenación urbanística. Software de sistemas de información geográfica. Software SIG. ArcGIS</b>	<b>477</b>
1. Creación de un Proyecto en ARCMAP	478
2. Configuración del Sistema Geodésico de Referencia	478
3. Extensiones Spatial Analyst y 3D Analyst.	478
4. Barras de Herramientas	478
5. Ventanas Catalog, Search y Arctoolbox	478
6. Capas de Información Vectorial	478
7. Tabla de Atributos o Base de Datos Asociada a la Capa	478



8. Selección de Elementos de una Capa	478
9. Navegación Básica	478
10. Simbolización o Clasificación de una Capa Vectorial	478
11. Etiquetado de una Capa Vectorial	478
12. Salvar el Proyecto	478



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Coordinación de la información registral y catastral de bienes inmuebles.**
- **El catastro inmobiliario.**
- **La importancia fiscal de una correcta determinación del valor catastral de los inmuebles.**
- **La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.**
- **Georreferencias en el Catastro y en el Registro de la Propiedad.**
- **Las rectificaciones del Catastro.**
- **Sistema de Información Geográfica (SIG o GIS).**



## Introducción



### ¿Por qué es tan importante coordinar el Registro de la Propiedad con el Catastro?

La Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral.

- Se trata de dar seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico.

Esta coordinación es clave para incrementar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario ya que, una vez incorporada la información catastral, se presumirán ciertos a todos los efectos legales los datos de delimitación, ubicación y superficie de la representación gráfica de la parcela inscrita.

### ¿Cómo llevar a cabo la coordinación de mi parcela cuando existen discrepancias?

Cuando no se corresponde la realidad física con la representación gráfica contenida en el catastro es necesario un plano georreferenciado que delimite de manera precisa la parcela mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes, a esto se le llama representación gráfica alternativa (RGA).

De esta manera la RGA sirve para conocer la descripción exacta de las fincas registrales en lo relativo a su ubicación, delimitación y superficie, completar la descripción registral de la finca con su representación gráfica en los casos en los



que el titular manifieste que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física y también para actualizar o subsanar la cartografía catastral y el resto de los datos catastrales que estén desactualizados o sean incorrectos.

Una vez se dispone de la RGA deseada y afín a la realidad física es necesario acceder al servicio de validación de bases gráficas georreferenciadas alternativas de la Sede Electrónica del Catastro para obtener un informe de validación gráfica.

## ¿Qué utilidad tiene el informe de validación gráfica?

Este informe de validación es el medio idóneo para incluir la representación gráfica alternativa en una escritura, el informe contendrá la representación gráfica catastral que resultaría de la alteración catastral de las parcelas, un listado de coordenadas de sus vértices y la superficie obtenida, cuando el informe de validación es positivo nos indica que las modificaciones planteadas encajan correctamente dentro del parcelario catastral de la zona.

Si los notarios o registradores incluyen en la escritura o inscriben la representación gráfica alternativa validada previamente por el Catastro, podrán incorporar el código seguro de verificación del informe positivo de validación para el envío de los datos gráficos al Catastro, que servirán para que éste realice la actualización o rectificación que corresponda y a partir de este momento la finca quedará coordinada gráficamente con el catastro.

## ¿Qué beneficios tiene la coordinación entre Catastro y Registro?

La coordinación reporta beneficios a los diferentes agentes que intervienen en la misma:

- Al Registro de la Propiedad le permite determinar con mayor exactitud la superficie y circunstancias de las fincas que pretenden acceder a la inscripción registral o que ya constan.
- Al Catastro le permite conocer y representar gráficamente todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, acto o negocio.
- Al ciudadano, con el aumento de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, dado que desde el primer momento aparece de forma gráfica dicha información en el Catastro Inmobiliario, y una vez declarada la coordinación se presumen ciertos los datos del recinto de delimitación, ubicación y superficie de la finca inscrita. Además, supone una reducción de cargas administrativas dado que el ciudadano no tendrá que declarar ante el Catastro las alteraciones comunicadas por el Registro de la Propiedad.



---

De estos temas se trata, desde una perspectiva práctica y profesional, en la guía práctica del Catastro y cartografía catastral y urbanística. Sistema de información geográfica (SIG).

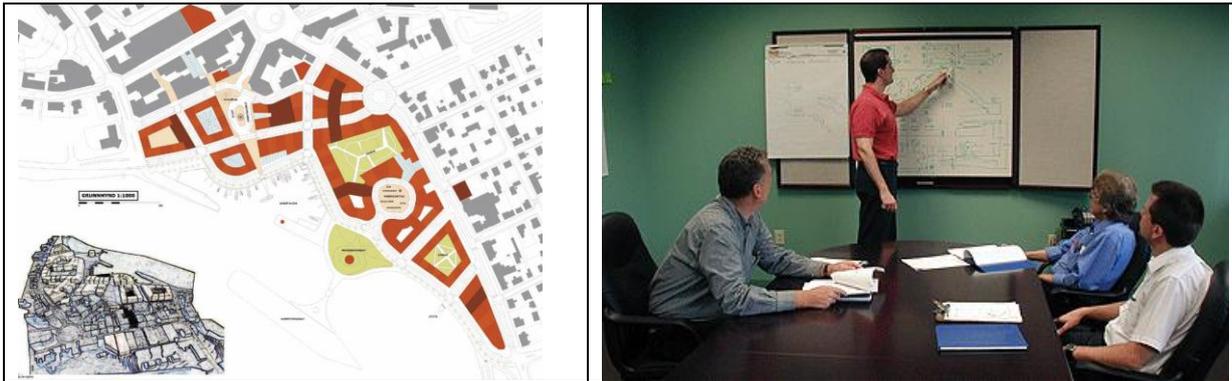




## PARTE PRIMERA.

*Coordinación de la información registral y catastral de bienes inmuebles.*

### Capítulo 1. El catastro inmobiliario.



#### 1. El catastro inmobiliario.