

CADASTRE

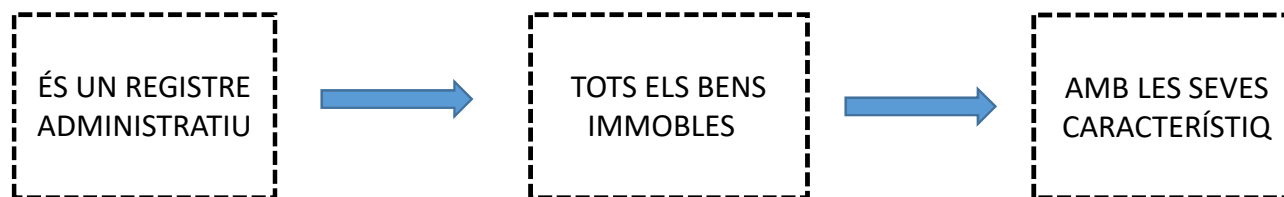


MAR LEGISLATIU DEL CADASTRE IMMOBILIARI:

- Real Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari.
- Real Decret 417/2006, de 7 d'abril, pel qual es desenvolupa el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat pel Real Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març.

Definició (art 1):

- El Cadastre Immobiliari es un registre administratiu depenen del Ministerio de Hacienda on es descriu els bens immobles rústics, urbans i de característiques especials tal i com es defineix en aquesta llei.



El cadastre és l'inventarií valorat de bens immobles, complementat amb el registre de les diverses relacions que existeixen entre cadascun dels immobles enumerats i les persones que tenen drets u obligacions sobre els mateixos.

EL CADASTRE IMMOBILIARI

PROCEDIMENT DE MANTENIMENT

VALORACIÓ CADASTRAL RUSTICA

COORDINACIÓ CADASTRE-REGISTRE

OBJECTIUS ESTRATEGICS

VALOR DE REFERENCIA



Art. 3. Contingut:

- La descripció cadastral dels bens immobles inclourà les seves característiques físiques, econòmiques i jurídiques, entre les que troben:
 - La localització i la referencia cadastral.
 - La superfície.
 - L'ús o destí.
 - La classe de cultiu o aprofitament.
 - La qualitat de les construccions.
 - La representació gràfica.
 - El valor cadastral.
 - El titular cadastral.
- **El valor de referencia de mercat.**
- **Quan els immobles estiguin coordinats amb el Registre de la Propietat s'incorporarà aquesta circumstancia junt amb el seu codi registral.**

EL CADASTRE IMMOBILIARI

PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA



**EL CADASTRE
IMMOBILIARI**

PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA

• **Incorpora un conjunt de dades:**

Físiques: localització, superfície, construccions.

Jurídiques: titularitat, drets bàsics sobre els immobles,

Econòmiques: usos, aprofitaments, valoració (valor cadastral i valor de referència).

• **Incorpora descripció gràfica:** cartografia georeferenciada, croquis dels edificis, fotografies, ortofotografies.

Inclou tots els bens immobles: rústics, urbans i de característiques especials. La inscripció es obligatòria.

Està totalment digitalitzat: es accessible de manera lliure i gratuïta mitjançant el Portal i Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro.

• **S'actualitza de manera permanent:** amb la informació aportada pels titulars i per les Administracions i fedataris públics



A Europa cap agrupar els diversos tipus de cadastres en dos models bàsics :

•-**Model llatí** : model cadastral marcat per França , propi de França , Itàlia i Espanya. Amb finalitat bàsicament fiscal - inicialment - sense valor jurídic i separats dels registre de la propietat.

•-**Model germànic** : és reconegut com el més perfecte, propi d'Alemanya i de Suïssa. Funcionen amb connexió amb un sistema real de registre de la propietat. El cadastre serveix com document de base per confirmar les transferències de drets reals sobre les parcel·les . Aquests tipus de cadastres anomenats jurídics pel seu valor probatori de la propietat , exigeix la delimitació i afitament de totes les parcel·les amb intervenció de les parts interessades . La seva funció fiscal és secundària.

- Cal destacar que l'actual tendència és aconseguir un adequat nivell de coordinació entre el Cadastre i el Registre de la Propietat. Espanya també s'emmarque dins aquesta tendència , sobretot a partir de la Llei 13/2015 que estableix el procediment de coordinació entre el Cadastre i Registre de la propietat.

EL CADASTRE
IMMOBILIARI

PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA



**EL CADASTRE
IMMOBILIARI**

PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA

Les funcions que duu a terme la informació cadastral continguda en la base de dades cadastral, es pot estructurar en tres grans grups:

- **Funció fiscal:** Suport Tributari:
 - Impost del bens immobles (IBI).
 - Transmissions patrimonials, successions i donacions.
 - Plusvalues.
 - Impost sobre la renda de les persones físiques.
- **Funció jurídica:** Coordinació Cadastre –Registre de la Propietat.
- **Funció com a base de dades:** Atès que la informació continguda en la base de dades cadastral es susceptible de ser aplicada a un gran nombre de fins i polítiques diferents (expropiacions, planejaments urbanístics, concentracions parcel·laries, polítiques mediambientals, control ajudes de la PAC, etc).



El Cadastre constitueix la base de dades mes gran de l'Estat.

**EL CADASTRE
IMMOBILIARI**

PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA

MAGNITUTS GENERALS

Nº de bens immobles

Nº de immobles urbans	38.419.762
Nº de construccions urbanes	63.630.023
Nº de parcel.les urbanes	12.987.880
Nº de immobles rústics (parcel.les)	39.479.794
Nº de immobles de característiques especials	5.832

Nº titulars

Nº de titulars de bens immobles	
Nº titulars immobles urbans	25.131.598
Nº titulars de immobles rústics	8.434.253

ACTIVITAT DE L'EXERCICI 2018

Alteracions tramitades

Immobles urbans	2.057.250
Immobles rústics	543.182
Immobles de nova construcció incorporades	171.475

Certificats emesos

En Sede Electrónica del Catastro (SEC)	7.253.948 (419.753 en PIC)
Presencials (en gerències)	158.877

Consultes Ateses



Actualment el Cadastre constitueix una gran infraestructura d'informació:

Informació cadastral i polítiques públiques:

Política agrària comunitària.

Planificació i gestió d'infraestructures:

Planificació de grans obres d'infraestructura (autovies, línies de ferrocarril).

Expropiacions.

Ordenació del territori.

Planificació urbanística.

Gestió de xarxes de subministra (aigua, electricitat, telefonia, etc).

Medi ambient:

Inventari forestal. Pla de millora forestal.

Detecció de zones inundables.

Mesures de prevenció d'incendis.

Patrimoni cultural.

Suport per elaboració d'inventaris camins.

Recuperació de sendes tradicionals.

Sector privat:

El Cadastre ha fet una aposta forta pel Open Data, es dir per la consideració de la informació pública com una dada oberta al servei dels ciutadans. Això ha permès que el Cadastre s'utilitzi per multitud d'empreses per a finalitats diverses:

Redacció de projectes de arquitectura, elaboració de Sistemes de Informacion Geogràfica, seguiment del mercat immobiliari, disseny i gestió de xarxes de subministre i de telecomunicació, gestió de patrimonis immobiliaris, sistemes de navegació GPS...etc

EL CADASTRE IMMOBILIARI

PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA



Classes de bens immobles.

Els béns immobles es classifiquen en **urbans o rústics** atenent a la classe de sòl, **segons el planejament urbanístic**, de la parcel·la sobre la que s'ubiquen.

Els béns immobles de característiques especials constitueixen un conjunt complex d'ús especialitzat, integrat per sòl, instal·lacions i edificacions, que pel seu caràcter unitari i per estar lligat de forma definitiva per al seu funcionament, es configura a efectes cadastrals com un únic ben immoble.

• Es classifiquen en els següents grups:

- Les preses, salts d'aigua i embassaments, inclòs jaç o got, excepte les destinades exclusivament al reg.
- Les autopistes, carreteres i túnels de peatge.
- Els aeroports i ports comercials
- Els destinats a la producció d'energia elèctrica, gas i al refinament de petroli, i les centrals nuclears.

EL CADASTRE IMMOBILIARI

PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

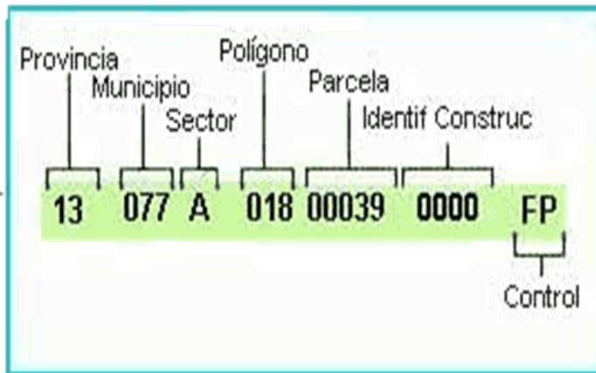
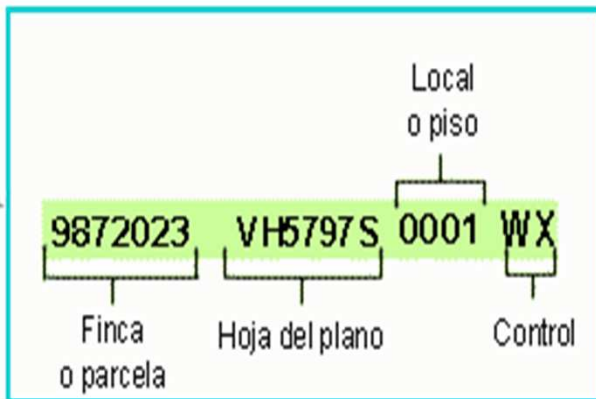
COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA



La **REFERENCIA CATASTRAL** es el identificador oficial y obligatorio de los bienes inmuebles. Consiste en un código alfanumérico que es asignado por el Catastro de manera que todo inmueble debe tener una única referencia catastral que permita situarlo inequívocamente en la cartografía catastral.



EL CADASTRE IMMOBILIARI

PROCEDIMENT DE MANTENIMENT

VALORACIÓ CADASTRAL RUSTICA

COORDINACIÓ CADASTRAL-REGISTRE

OBJECTIUS ESTRATEGICS

VALOR DE REFERENCIA



A cada bien inmueble se le asignará como identificador una referencia catastral, constituida por un código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la referencia catastral, se asignará con motivo de su primera inscripción en el Catastro.

Podrá asignarse una referencia catastral provisional, a petición del notario que autorice la escritura pública correspondiente, a los inmuebles pendientes de su consolidación material o jurídica, en supuestos tales como una obra nueva en construcción o una división en propiedad horizontal en idénticas circunstancias.



CARTOGRAFIA CADASTRAL

- La base geomètrica del Cadastre Immobiliari està constituït per la cartografia parcel·laria. Aquesta cartografia cadastral constituirà la base per a la georeferenciació dels béns immobles.
- La cartografia cadastral estarà a disposició dels ciutadans i empreses, així com de les administracions públiques i entitats que requereixen informació sobre el territori.

Articulo 34. Continguts de la cartografia cadastral.

La cartografia cadastral haurà de definir la forma, dimensions i situació dels diferents béns immobles que poden estar inscrits en el cadastre immobiliari, amb independència de l'ús o activitat a la qual són dedicats.

EL CADASTRE IMMOBILIARI

PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA



GESTIÓ CADASTRAL

Formació i manteniment



EL CADASTRE
IMMOBILIARI

**PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT**

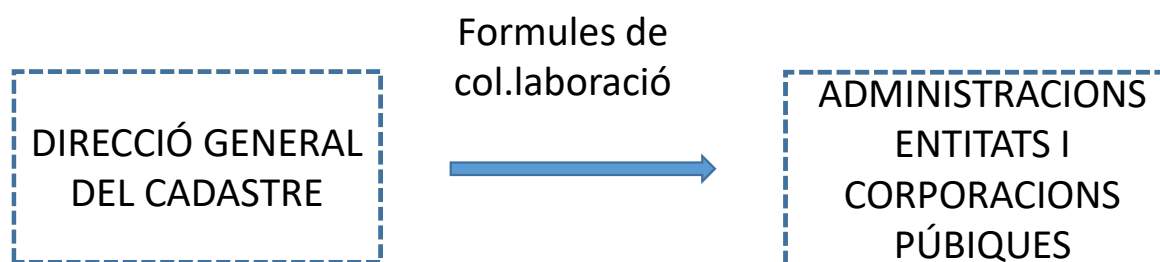
VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA

La formació i el manteniment del Cadastre Immobiliari així com la difusió de la informació cadastral es de competència exclusiva del Estat. Aquestes funcions, que inclouen, entre altres, la valoració, la inspecció i la elaboració i gestió de la cartografia cadastral, es realitzarà per:

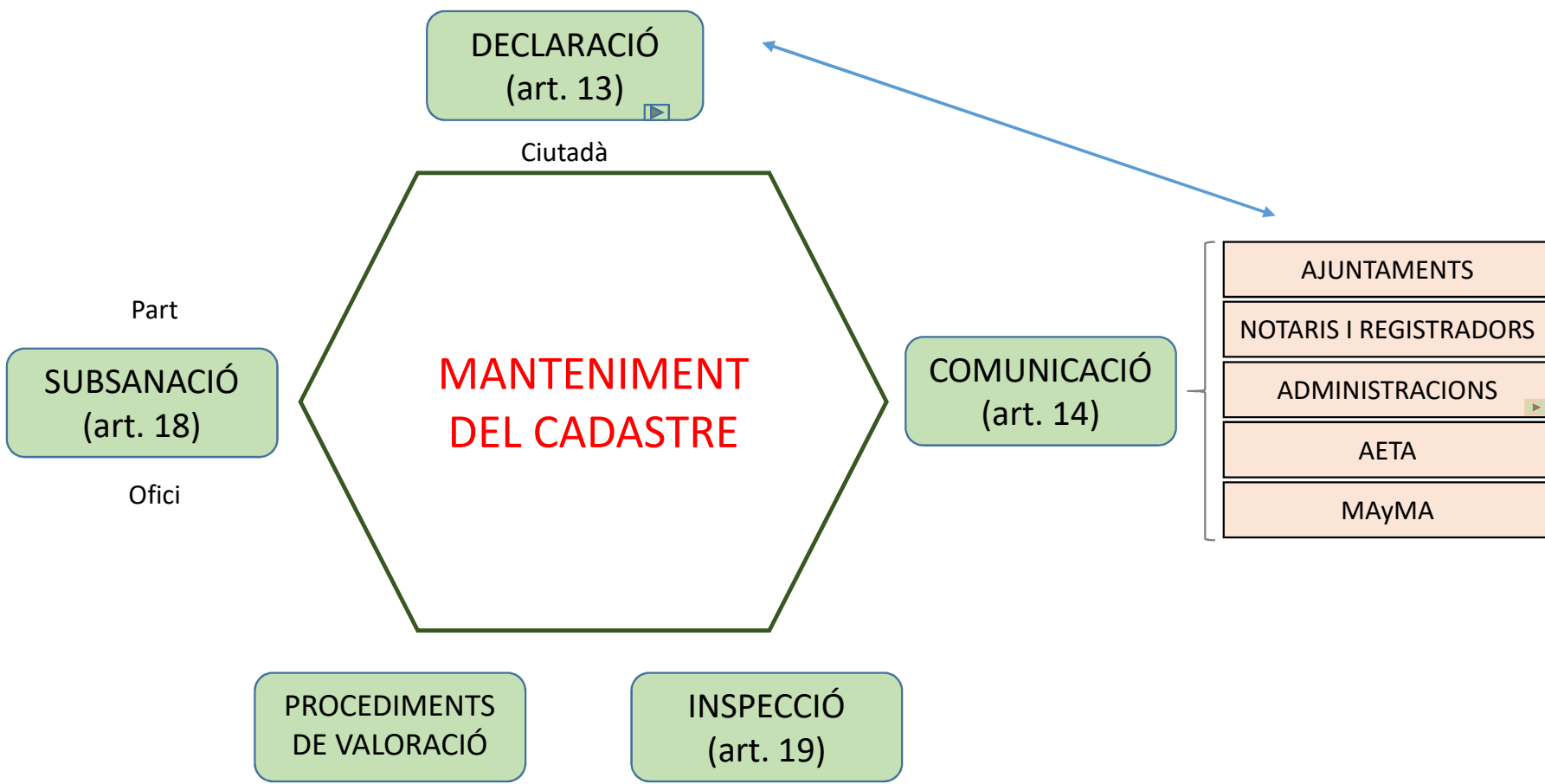


No obstant, la superior funció de coordinació de valors i la d'aprovació de les ponències de valors s'exerciran en tot cas per la Direcció General del Cadastre.



PROCEDIMENTS D'INCORPORACIÓ

- EL CADASTRE IMMOBILIARI
- PROCEDIMENT DE MANTENIMENT**
- VALORACIÓ CADASTRAL RUSTICA
- COORDINACIÓ CADASTRE-REGISTRE
- OBJECTIUS ESTRATEGICS
- VALOR DE REFERENCIA





SISTEMES INFORMATICIS

EL CADASTRE
IMMOBILIARI

**PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT**

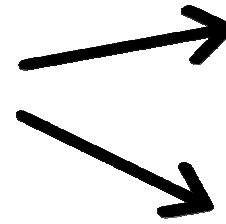
VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADAstre-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA

SIGECA



CANVIS
TITULARITAT

SAUCE

REF. CADASTRAL

SIGCA3

CARTOGRAFIA CADASTRAL URBANA I RUSTICA (CONTINUA)

ESTA GEORREFERENCIADA (SIST. PROJECCIÓ I DE REFERENCIA) ▶

ORTOFOTOS EN FORMAT DIGITAL

REPRESENTACIÓ DELS LOCALS (CU-1)

INCLOU FOTOGRAFIES DELS EDIFICIS

INFORMACIÓ GRÀFICA TOPOLOGICA



EL CADASTRE
IMMOBILIARI

**PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT**

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA

EXPEDIENTS DE DELIMITACIÓ:

1. COMUNICACIONS. AFITAMENTS ADMINISTRATIUS.
2. EXPEDIENTS DE DELIMITACIO. CONVENI AMB COL·LEGI TOPOGRAFS.
3. FORMATS INTERCANVI GML. ▶



EL CADASTRE
IMMOBILIARI

**PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT**

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA

EXPEDIENTS DE DELIMITACIO ENTRE FINQUES:

1. SOLICITUD DE MODIFICACIÓ. SEDE ELECTRONICA.
2. REPRESENTACIÓ GRAFICA GEOREFERENCIADA.
3. ACORD ENTRE LES PARTS AFECTADES.

**GERENCIA REGIONAL
DEL CADASTRE DE
CATALUNYA-BARCELONA**



FI PRESENTACIÓ



EL CADASTRE
IMMOBILIARI

PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA

GEORREFERENCIAR

Georeferenciar una parcel·la es aquella tècnica que li permet ubicar-la en l'espai de manera unívoca; es a dir, li don una localització geogràfica única, definida por unes coordenades geogràfiques en un sistema determinat. La georeferenciació d'una parcel·la s'expressa mitjançant:

- 1.- Un sistema de referència
- 2.- Un sistema de projecció i les seves coordenades

SISTEMA DE REFÈRENCIA

Un **sistema de referència geodèsic** és un recurs matemàtic que permet assignar les coordenades de punts sobre la superfície terrestre.

A la Península s'utilitza el ETRS89 (European Terrestrial Reference System). El sistema geodèsic de referència és la base sobre la qual es recolza tota la Topografia, la Cartografia y la Geodèsia. L'any 2007, s'aprova el Real Decreto 1071/2007 que estableix la utilització d'aquest sistema geodèsic de referència. L'objectiu és permetre una completa integració de la cartografia oficial espanyola amb la d'altres països europeus i amb els sistemes de navegació a nivell mundial. Això implicà la transformació del sistema ED50 a l'actual.

SISTEMA DE PROJECCIÓ

Un sistema de **projecció cartogràfica** o **projecció geogràfica** és un sistema de representació gràfica, que estableix una relació ordenada entre els punts de la superfície corbada de la [Terra](#) i els d'una superfície plana ([mapa](#)).

El **sistema de projecció** a utilitzar, en el nostre cas, es el de UTM (Universal Transversal de Mercator), que consisteix en la projecció de la superfície de la terra sobre un cilindre extern al globus terraquí, secant a un meridià.



COMUNICACIONES

2. Les Administracions actuant han de presentar davant el Cadastre Immobiliari la informació de:
 1. **Concentració parcel·laria.**
 2. Afitaments administratius.
 3. Expropiacions forçoses.
 4. Actes de planejament i de gestió urbanístics que es determinin reglamentàriament..

(Les comunicació inclouran la corresponent certificació administrativa expedida per l'òrgan actuant).

3. La informació que els notaris i registradors de la propietat han de remetre conforme al que s'estableix en l'article 36, en quan es refereix als documents per ells autoritzats o inscrits que comportin l'adquisició o consolidació de la propietat, o l'adquisició o constitució dels drets de usdefruit, superfície o d'una concessió administrativa, ja sigui sobre la totalitat de l'immoble o sobre una quota indivisa.
4. La informació amb transcendència cadastral que ha de remetre la Agencia Estatal de Administración Tributaria al Cadastre .
5. La informació amb transcendència cadastral que ha de remetre el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, relativa als canvis dels cultius u aprofitaments dels bens immobles rústics, dels que tingui coneixement amb motiu de les sol·licituds d'ajudes de la Política Agrària Comunitària.



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CADASTRO



Sede Electrónica del Catastro

usuario registrado



DESTACADOS

- Informe Validación Gráfica a través del visor **NUEVO**
- Asistente de declaraciones catastrales **NUEVO**
- Solicitudes de Ayudas de la PAC**

MI CADASTRO

- Inmuebles
- Expedientes
- Notificaciones

TRÁMITES ANTE CADASTRO

- Declaraciones, recursos, solicitudes...
- Cotejo y descarga de documentos

DIFUSIÓN DE DATOS CADASTRALES

VALIDACIONES GRÁFICAS

ACUERDOS, ANUNCIOS Y EDICTOS EN LA SEC



EL CADASTRE
IMMOBILIARI

**PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT**

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

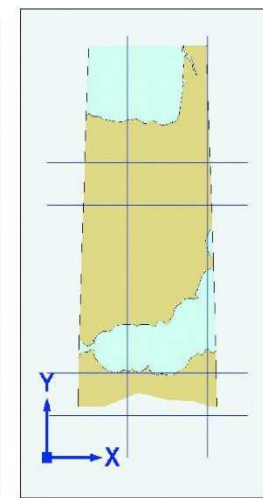
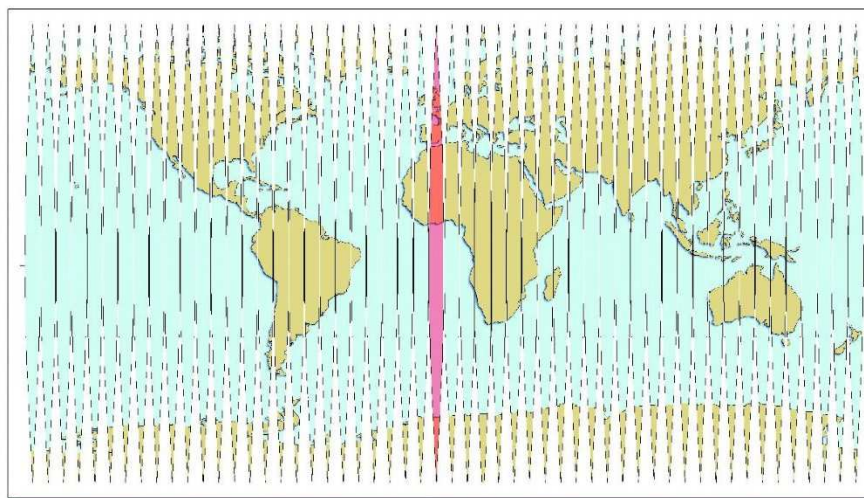
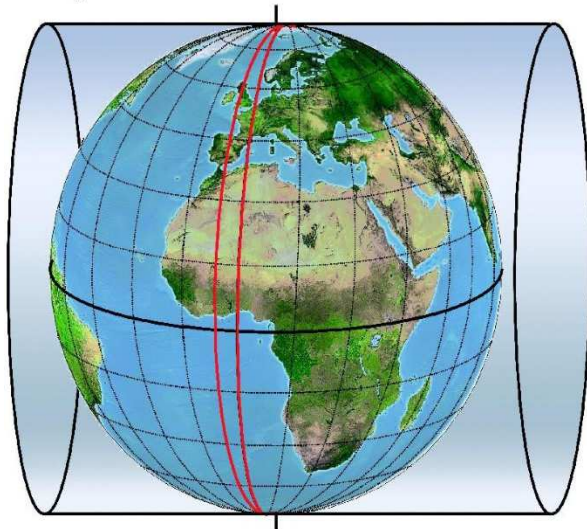
COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA

SISTEMA DE PROYECCIÓ

Proyección UTM





EL CADASTRE
IMMOBILIARI

PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA

MARGE DE TOLERÀNCIA

S'entén per marge de tolerància tècnica en la superfície cadastral la màxima diferencia admissible entre la superfície que consta en la base de dades cadastral i la que es pretén incorporar com a resultat d'una medició directa.

El marge de tolerància tècnica en la superfície cadastral, expressat en metres quadrats, serà en cada cas el major dels següents límits:

Superficie catastral en m ² (S)	Margen de tolerancia en m ²	
	Límite 1	Límite 2
S < 500	0,1 x P	0,03 x S
	0,0002 x S x P	
	0,00014 x S x P	
	P	

On «P» es el perímetre cadastral del recinte expressat en metres.



EL CADASTRE
IMMOBILIARI

**PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT**

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA

COM ES MODELA LA INFORMACIÓ DE GEORREFERENCIACIÓ D'UNA PARCEL·LA EN CADASTRE?

La informació sobre la georreferenciació d'una parcel·la en el sistema de coordinació es module mitjançant el format de parcel·la cadastral INSPIRE, que s'expressa emprant el format GML.

Un GML es un fitxer escrit en llenguatge XML que permet el modelatge, transport i emmagatzemament d'informació geogràfica.

Un GML permet el maneig d'informació entre diferents Software que utilitzen informació geogràfica, com els SIG.

Una parcel·la cadastral georreferenciada té un format GML específic: format GML de parcel·la cadastral INSPIRE.



¿CÓMO PUEDO GENERAR Y VISUALIZAR UN GML?

La forma más sencilla de ver el contenido de un fichero GML y posicionarlo sobre la cartografía catastral es el informe de validación gráfica presente en la Sede electrónica de Catastro.

Adicionalmente, los ficheros GML se pueden abrir con programas del tipo "Sistemas de Información Geográfica".

Los gratuitos más extendidos son QGIS y gvSIG, ambos disponibles en Internet.

Todos ellos son aplicaciones que permiten, a partir de unas coordenadas geográficas o de un DXF georreferenciado, generar un archivo GML como los solicitados en los Registros de la Propiedad y en el Catastro.

EL CADASTRE
IMMOBILIARI

**PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT**

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA



QUÈ ÉS UN INFORME DE VALIDACIÓ GRÀFICA?

EL CADASTRE
IMMOBILIARI

**PROCEDIMENT
DE
MANTENIMENT**

VALORACIÓ
CADASTRAL
RUSTICA

COORDINACIÓ
CADASTRE-
REGISTRE

OBJECTIUS
ESTRATEGICS

VALOR DE
REFERENCIA

- L'informe de validació gràfica és el resultat del servei de validació de RGGGA, que permet saber si una representació gràfica alternativa ja elaborada, diferent de la cadastral, compleix els requisits tècnics exigits, i en particular la compatibilitat amb la representació de les parcel·les que figuren en la cartografia cadastral.
- És el que se'ns demanarà per aportar als procediments notariais i registrals.
- L'informe de validació gràfica, en cap cas valida que les operacions jurídiques que donen lloc a la nova configuració de les parcel·les s'ajustin a la legalitat vigent o disposin de les autoritzacions necessàries de l'administració o autoritat pública corresponen.
- Únicament constitueixen una representació del que el titular manifesta que és la realitat de la seva propietat.