

Preguntas frecuentes sobre el recurso de alzada al valor catastral

Para conocer qué aspectos se han tenido en cuenta para realizar el cálculo, puede obtener un documento en el que se detallan sus características, datos constructivos y los coeficientes y normas empleados para su valoración en el servicio telemático de consulta del [Valor Catastral](#) o solicitárnoslo a través de este [trámite](#).

1. No estoy conforme con la superficie. ¿Cómo se calcula la superficie catastral?

La superficie catastral no es la superficie útil ni la superficie incluida en las escrituras. Antes de interponer un recurso debe tener en cuenta las siguientes definiciones.

- **Para las edificaciones.**

1. La superficie construida cerrada de un elemento de construcción es la superficie comprendida dentro del perímetro definido por las caras exteriores de sus cerramientos de fachada y al eje de los paramentos medianiles o comunes a otros elementos construidos.

La superficie construida cerrada de una unidad inmobiliaria (SCi) es igual a la suma de las superficies construidas cerradas de los elementos de construcción que la componen.

No se computan en la superficie construida los espacios cerrados de altura inferior a 1,5 m.

2. La superficie construida abierta de una unidad inmobiliaria (SAi) es la superficie total de los elementos constructivos que forman parte de la unidad inmobiliaria y que en una o varias de sus caras no están cerrados.

No se computan como parte de ninguna unidad inmobiliaria, aun cuando sean practicables, las superficies abiertas que forman parte de la cubierta de los edificios.

La superficie de cálculo es la suma de la superficie construida de la unidad más las correspondientes superficies construidas de cada uno de los elementos comunes en que aquélla participa.

- **Para los terrenos,** la superficie catastral es la contenida por sus linderos en proyección horizontal.

La superficie catastral se recoge en un croquis catastral y en el parcelario. A través del [Visor del Registro de la Riqueza Territorial](#) puedes consultar los croquis digitales de las parcelas que disponen del mismo.

Documentación a presentar.

- Planos a escala, firmados por personal técnico competente, correspondientes al estado actual de la construcción. En el caso de terrenos, debe estar además referido al parcelario catastral y georreferenciados.
- Fotografías, si se considera que pueden ayudar al personal técnico de catastro a interpretar mejor la situación.
- Copia del título del bien (escrituras, sentencia judicial o documento administrativo) o nota simple registral, en el que se describa el bien, su superficie, linderos, etc.
- La documentación de carácter gráfico (fotografías y plano de situación, plano del solar, planos de cada planta, alzado y secciones) se debe entregar en formato digital. Será válido cualquier formato (.pdf .jpg o formatos de CAD .dwg .dgn .dxf .shp).

2. No estoy conforme con la tipología constructiva y el uso destino asignado. ¿Cómo se asignan?

A cada unidad inmobiliaria de construcción se le asigna, en el momento de su alta en el Registro de la Riqueza Territorial o en el de la modificación de su caracterización, un tipo constructivo y una categoría.

El tipo asignado a cada unidad es el que mejor corresponda o más se asemeje a sus características constructivas, independientemente del empleo al que se destine realmente. Solamente se atenderá a éste a efectos de tipificación, si para el uso actual se hayan llevado a cabo obras de reforma que hayan modificado sustancialmente sus características.

Para su asignación se emplea el cuadro de valores tipo de las construcciones incluido en la [tabla 10 de la Resolución 172/2010, de 22 de febrero, del Director Gerente de Hacienda Foral de Navarra](#).

Por ejemplo, se clasifican dentro del uso residencial las unidades de vivienda, entendiendo por tales las unidades inmobiliarias que dispongan de elementos de construcción cerrados y cubiertos contruidos para ser habitados por personas, así como los que contienen las infraestructuras y servicios necesarios para ello.

El uso destino refleja el uso que se hace de la unidad, pudiendo ser vivienda, almacén, garaje....

Documentación a presentar.

- Copia del título del bien (escrituras, sentencia judicial o documento administrativo) o nota simple registral, en el que se describa el bien, su superficie, linderos, etc.
- Proyecto fin de obra firmado por técnico competente en el que se describa el bien.
- Fotografías, si se considera que pueden ayudar al personal técnico de catastro a interpretar mejor la situación.
- Licencia de obra.

3. No estoy conforme con el año de construcción asignado.

El Registro de la Riqueza Territorial recoge para cada unidad de construcción el año de construcción y el año de reforma, si ésta ha existido. El primero indica el año en el que se finalizó la construcción (certificado fin de obra) y el segundo el año en el que finalizan las obras de reforma.

Para la aplicación de los coeficientes de antigüedad se tienen en cuenta, según su grado, las reformas que haya sufrido la unidad inmobiliaria y el año en que han tenido lugar.

Documentación a presentar.

- Certificado final de obra y/o escrituras que acrediten la fecha de finalización de las obras.
- Fotografías.

4. No estoy conforme con el coeficiente de estado de conservación.

El coeficiente de estado de conservación es un atributo de la unidad de construcción. Puede tomar los valores de la [tabla 15 de la Resolución 172/2010, de 22 de febrero, del Director Gerente de Hacienda Foral de Navarra](#).

Documentación a presentar.

- Informe o tasación técnica sobre el estado de la construcción.
- Fotografías.

5. La titularidad asignada no es la correcta.

Son titulares en el Registro de la Riqueza Territorial las personas físicas o jurídicas, así como las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, aun carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, por ostentar, respecto de los bienes inmuebles, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

- Derecho de propiedad plena o menos plena.
- Concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- Derecho real de superficie.
- Derecho real de usufructo.
- Derechos de aprovechamientos o cultivos sobre los bienes inmuebles.

Documentación a presentar.

- Copia del título del bien (escrituras, documento privado, sentencia judicial o documento administrativo) o nota simple registral, en el que se describa el bien, su superficie, linderos, etc.