

1. Normativa

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI), define al mismo como un registro administrativo dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, siendo dicha Ley de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo dispuesto en los regímenes especiales vigentes en el País Vasco y Navarra.

Las tareas de formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, se ejercen por la Dirección General del Catastro, pudiendo existir distintas fórmulas de colaboración con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.

A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de **bien inmueble** la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble.

Los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en **urbanos, rústicos y de características especiales**.

El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza del suelo.

Se entiende por **suelo de naturaleza urbana**:

- El clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable.
- El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localice y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
- El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

Se entiende por **suelo de naturaleza rústica** aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

A efectos catastrales, tendrán la consideración de **construcciones**:

- Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.
- Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles, pantalanes e invernaderos, y excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.
- Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

No tendrán la consideración de construcciones aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, sin perjuicio de que su valor deba incorporaras al del bien inmueble como parte inherente al valor del suelo ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

Los **bienes inmuebles de características especiales** constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.

Se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos, conforme al apartado anterior, en los siguientes grupos:

- Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
- Las presas, saltos de agua y embalses, incluidos su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
- Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.

- Los aeropuertos y puertos comerciales.

Son **titulares catastrales** las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

- Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.
- Derecho real de superficie.
- Derecho real de usufructo.
- Derecho de propiedad.

La constancia en el Catastro Inmobiliario de la titularidad catastral conforme a uno del supuesto definido en el párrafo anterior, por el orden en él establecido, excluirá la aplicación de los restantes.

El **valor catastral** es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- 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.
- Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

Reglamentariamente, se establecerán las normas técnicas comprensivas de los conceptos, reglas y restantes factores que, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afecten a los bienes inmuebles, permitan determinar su valor catastral.

2. Ámbitos de referencia

En base a lo anterior, se definen los siguientes ámbitos para la obtención de los resultados:

Ámbito geográfico.

Con carácter general, está constituido por todos los municipios gestionados por la Dirección General del Catastro, y pertenecientes al régimen común. No obstante, para las variables de las que se dispone de información, se incorporan asimismo la información de los municipios de régimen foral, a partir de los datos facilitados por las correspondientes Haciendas Forales.

Ámbito poblacional

Se incluyen todos los bienes inmuebles que constan en la Base de Datos del Catastro, llevándose a cabo la agregación a nivel municipal.

Ámbito temporal

El recuento de los bienes y sus características tiene como fecha de referencia la de emisión anual del Padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

3. Recogida de información

Metodología de la recogida de datos

Obtención mediante elaboración de resúmenes estadísticos con base en datos administrativos

Los datos son obtenidos directamente de la explotación de los siguientes registros:

- Base de Datos de la DGC, para las variables correspondientes a los municipios de régimen común.
- Haciendas Forales del País Vasco y Navarra, para las variables catastrales correspondientes a sus respectivos territorios.

Para determinadas variables de clasificación, se han utilizado las siguientes fuentes:

- Instituto Nacional de Estadística:
 - o Relación de municipios, provincias, comunidades y ciudades autónomas y sus códigos
 - o Cifras Oficiales de población a 1 de enero
 - o Distritos censales

Forma de recogida de datos

Transcripción de documento administrativo

Periodicidad

Los datos de *Catastro Inmobiliario* son actualizados cada año de acuerdo al siguiente calendario:

- *Urbano, Rústico, Bice* antes 31 de marzo año t referencia año t-1
- *Titulares* antes 31 de marzo año t referencia año t
- Información por distritos antes 31 de diciembre año t referencia año t

La información contenida en el apartado *Otras estadísticas catastrales* es actualizada mensualmente.

4. Estructura de la publicación

La difusión se realiza exclusivamente a través de Internet:

<http://www.catastro.minhap.es/esp/estadisticas.asp>

Periodicidad difusión: Anual

La publicación de los datos de Catastro Inmobiliario está dividida en los siguientes apartados:

- Urbano
- Rústico
- Bienes Inmuebles de Características Especiales
- Titulares
- Otras Estadísticas Catastrales

A continuación se detalla la información contenida en cada uno de los mismos:

- Urbano

Resultados nacionales (incluye sólo municipios de régimen común)

| Variables clasificación | Variables análisis | Unidades |
|----------------------------------|---|-----------------------|
| Año última valoración | Variables Catastro | |
| Intervalos de bienes inmuebles | <i>Parcelas urbanas</i> | <i>miles</i> |
| Intervalos de valor catastral | <i>Superficie parcelas urbanas</i> | <i>hectáreas</i> |
| Intervalos de población | <i>Bienes inmuebles</i> | <i>miles</i> |
| | <i>Valor catastral suelo</i> | <i>miles de euros</i> |
| | <i>Valor catastral construcción</i> | <i>miles de euros</i> |
| | <i>Valor catastral total</i> | <i>miles de euros</i> |
| Intervalos de población por usos | Bienes inmuebles y valor catastral | |
| | <i>Bienes inmuebles</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Valor catastral total</i> | <i>miles de euros</i> |
| | <i>Valor catastral medio</i> | <i>euros</i> |
| Intervalos de población | Parcelas edificadas por propiedad | |
| | <i>Parcelas edificadas</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Suelo y construcción mismo propietario</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Copropiedad</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Otras</i> | <i>unidades</i> |
| Intervalos de población | Parcelas según superficie | |
| | <i>Parcelas edificadas</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas edificadas 0-0.01 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas edificadas 0.0101-0.05 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas edificadas 0.0501-0.1 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas edificadas 0.1001-1 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas edificadas más de 1 ha.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas sin edificar</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas sin edificar 0-0.01 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas sin edificar 0.0101-0.05 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas sin edificar 0.0501-0.1 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas sin edificar 0.1001-1 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas sin edificar más de 1 ha.</i> | <i>unidades</i> |
| Intervalos de población | Superficies de parcelas urbanas | |
| | <i>Superficie parcelas urbanas</i> | <i>hectáreas</i> |
| | <i>Superficie parcelas edificadas</i> | <i>hectáreas</i> |
| | <i>Superficie parcelas sin edificar</i> | <i>hectáreas</i> |

| Resultados por Comunidades Autónomas y provincias | | |
|--|---|-----------------------|
| Variables clasificación | Variables análisis | Unidades |
| Comunidades Autónomas | Variables Catastro | |
| Provincias | <i>Parcelas urbanas</i> | <i>miles</i> |
| | <i>Superficie parcelas urbanas</i> | <i>hectáreas</i> |
| | <i>Bienes inmuebles</i> | <i>miles</i> |
| | <i>Valor catastral suelo</i> | <i>miles de euros</i> |
| | <i>Valor catastral construcción</i> | <i>miles de euros</i> |
| | <i>Valor catastral total</i> | <i>miles de euros</i> |
| Comunidades Autónomas por usos | Bienes inmuebles y valor catastral | |
| Provincias por usos | <i>Bienes inmuebles</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Valor catastral total</i> | <i>miles de euros</i> |
| | <i>Valor catastral medio</i> | <i>euros</i> |
| Comunidades Autónomas | Parcelas edificadas por propiedad | |
| Provincias | <i>Parcelas edificadas</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Suelo y construcción mismo propietario</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Copropiedad</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Otras</i> | <i>unidades</i> |
| Comunidades Autónomas | Parcelas según superficie | |
| Provincias | <i>Parcelas edificadas</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas edificadas 0-0.01 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas edificadas 0.0101-0.05 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas edificadas 0.0501-0.1 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas edificadas 0.1001-1 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas edificadas más de 1 ha.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas sin edificar</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas sin edificar 0-0.01 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas sin edificar 0.0101-0.05 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas sin edificar 0.0501-0.1 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas sin edificar 0.1001-1 has.</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Parcelas sin edificar más de 1 ha.</i> | <i>unidades</i> |
| Comunidades Autónomas | Superficies de parcelas urbanas | |
| Provincias | <i>Superficie parcelas urbanas</i> | <i>hectáreas</i> |
| | <i>Superficie parcelas edificadas</i> | <i>hectáreas</i> |
| | <i>Superficie parcelas sin edificar</i> | <i>hectáreas</i> |

| Resultados por municipios | | |
|---|--|---|
| Variables clasificación | Variables análisis | Unidades |
| Municipios (disponible información de los municipios de régimen foral) | Variables Catastro <i>Año última valoración</i> <i>Parcelas urbanas</i> <i>Superficie parcelas urbanas</i> <i>Bienes inmuebles</i> <i>Valor catastral suelo</i> <i>Valor catastral construcción</i> <i>Valor catastral total</i> | <i>año</i> <i>unidades</i> <i>hectáreas</i> <i>unidades</i> <i>miles de euros</i> <i>miles de euros</i> <i>miles de euros</i> |
| Municipios | Bienes inmuebles y valor catastral <i>Bienes inmuebles</i> <i>Valor catastral total*</i> <i>Valor catastral medio*</i> | <i>unidades</i> <i>miles de euros</i> <i>euros</i> |
| Municipios | Parcelas edificadas por propiedad <i>Parcelas edificadas</i> <i>Suelo y construcción mismo propietario</i> <i>Copropiedad</i> <i>Otras</i> | <i>unidades</i> <i>unidades</i> <i>unidades</i> <i>unidades</i> |
| Municipios | Parcelas según superficie <i>Parcelas edificadas</i> <i>Parcelas edificadas 0-0.01 has.</i> <i>Parcelas edificadas 0.0101-0.05 has.</i> <i>Parcelas edificadas 0.0501-0.1 has.</i> <i>Parcelas edificadas 0.1001-1 has.</i> <i>Parcelas edificadas más de 1 ha.</i> <i>Parcelas sin edificar</i> <i>Parcelas sin edificar 0-0.01 has.</i> <i>Parcelas sin edificar 0.0101-0.05 has.</i> <i>Parcelas sin edificar 0.0501-0.1 has.</i> <i>Parcelas sin edificar 0.1001-1 has.</i> <i>Parcelas sin edificar más de 1 ha.</i> | <i>unidades</i> <i>unidades</i> <i>unidades</i> <i>unidades</i> <i>unidades</i> <i>unidades</i> <i>unidades</i> <i>unidades</i> <i>unidades</i> <i>unidades</i> <i>unidades</i> <i>unidades</i> <i>unidades</i> |
| Municipios | Superficies de parcelas urbanas <i>Superficie parcelas urbanas</i> <i>Superficie parcelas edificadas</i> <i>Superficie parcelas sin edificar</i> | <i>hectáreas</i> <i>hectáreas</i> <i>hectáreas</i> |

* Como regla general, se ha suprimido el dato correspondiente cuando el número de bienes inmuebles por uso era inferior a 4, con el fin de mantener la protección de los datos.

- Rústico

Resultados nacionales (incluye sólo municipios de régimen común)

| Variables clasificación | Variables análisis | Unidades |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Año proceso renovación | Variables Catastro | |
| Intervalos superficie rústica | <i>Superficie rústica</i> | <i>hectáreas</i> |
| Intervalos de valor catastral | <i>Parcelas</i> | <i>unidades</i> |
| Intervalos de número parcelas | <i>Subparcelas</i> | <i>unidades</i> |
| Intervalos de población | <i>Valor catastral</i> | <i>miles de euros</i> |
| Intervalos valor cat. por hectárea | | |
| Intervalos valor cat. por parcela | | |
| Intervalos valor cat. por habitante | | |

Resultados por Comunidades Autónomas y provincias

| Variables clasificación | Variables análisis | Unidades |
|---|---------------------------|-----------------------|
| Comunidades Autónomas | Variables Catastro | |
| Provincias | <i>Superficie rústica</i> | <i>hectáreas</i> |
| | <i>Subparcelas</i> | <i>unidades</i> |
| | <i>Valor catastral</i> | <i>miles de euros</i> |
| Comunidades Autónomas/ Provincias por tipos de cultivo | Superficie | % |
| | Subparcelas | % |
| | Valor Catastral | % |

Resultados por municipios

| Variables clasificación | Variables análisis | Unidades |
|--|---------------------------|-----------------------|
| Municipios | Variables Catastro | |
| (disponible información de los municipios de régimen foral) | Año renovación | <i>año</i> |
| | Superficie rústica | <i>hectáreas</i> |
| | Parcelas | <i>unidades</i> |
| | Subparcelas | <i>unidades</i> |
| | Valor catastral | <i>miles de euros</i> |
| Municipios por tipos de cultivo | Superficie | % |
| | Subparcelas | % |
| | Valor Catastral | % |

- Bienes Inmuebles de Características Especiales

Resultados nacionales (incluye sólo municipios de régimen común)

| Variables clasificación | Variables análisis | Unidades |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Grupo BICE | Unidades | <i>unidades</i> |
| | Valor catastral | euros |

Resultados por municipios (incluye sólo municipios de régimen común)

| Variables clasificación | Variables análisis | Unidades |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Municipios | Unidades | <i>unidades</i> |
| | Valor catastral | euros |

- Titulares

Resultados por Comunidades Autónomas y provincias (incluye sólo municipios de régimen común)

| Variables clasificación | Variables análisis | Unidades |
|---|---------------------------|------------------|
| Comunidades Autónomas por tipo catastro | Titulares | <i>titulares</i> |
| | <i>Total</i> | <i>titulares</i> |
| Provincias por tipo catastro | <i>1 bien</i> | <i>titulares</i> |
| | <i>2 bienes</i> | <i>titulares</i> |
| | <i>3 bienes</i> | <i>titulares</i> |
| | <i>4 bienes</i> | <i>titulares</i> |
| | <i>5 bienes</i> | <i>titulares</i> |
| | <i>6 a 10 bienes</i> | <i>titulares</i> |
| | <i>11 a 25 bienes</i> | <i>titulares</i> |
| <i>26 a 50 bienes</i> | <i>titulares</i> | |

Resultados por municipios (incluye sólo municipios de régimen común)

| Variables clasificación | Variables análisis | Unidades |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Municipios | Titulares por tipo catastro | |
| | <i>Urbano</i> | <i>titulares</i> |
| | <i>Rústico</i> | <i>titulares</i> |
| | <i>Urbano/Rústico</i> | <i>titulares</i> |

- Otras estadísticas catastrales

Estadística sobre usos

Resultados por provincias y municipios (incluye sólo municipios de régimen común)

| Variables clasificación | Variables análisis | Unidades |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Provincias/Municipios | Bienes inmuebles por usos | <i>unidades</i> |
| | Bienes inmuebles por usos | % |

Estadística sobre suelo vacante

Resultados por provincias y municipios (incluye sólo municipios de régimen común)

| Variables clasificación | Variables análisis | Unidades |
|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Provincias/Municipios | Parcelas suelo vacante | <i>unidades</i> |
| | Superficie vacante | <i>hectáreas</i> |
| | Superficie media vacante | <i>hectáreas</i> |
| | Superficie urbana total | <i>hectáreas</i> |
| | Suelo vacante | % |

Estadística sobre categorías de construcción en inmuebles urbanos

Resultados por provincias y municipios (incluye sólo municipios de régimen común)

| Variables clasificación | Variables análisis | Unidades |
|--------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Provincias/Municipios | Bienes inmuebles por categorías | <i>unidades</i> |
| | Bienes inmuebles por categorías | % |

Estadística sobre antigüedades

Resultados por provincias y municipios (incluye sólo municipios de régimen común)

| Variables clasificación | Variables análisis | Unidades |
|--------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Provincias/Municipios | Bienes inmuebles por antigüedad | <i>unidades</i> |
| | Bienes inmuebles por antigüedad | % |

- Información por distritos censales (Anuario estadístico)

Resultados por municipios

(incluye sólo municipios de régimen común)

| Variables clasificación | Variables análisis | Unidades |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| Distritos censales y Usos catastrales urbanos* | Inmuebles | unidades |
| | <i>Superficie media</i> | <i>metros cuadrados</i> |
| | <i>Valor catastral medio</i> | <i>euros/metro cuadrado</i> |

*Vivienda colectiva; Vivienda individual; Aparcamiento; Comercial; Industrial; Oficinas; Resto usos