



Más utilidades en el
[Blog](#) de elRealista.es

MANUAL DE LA REFERENCIA CATASTRAL

1. Significado de la referencia catastral

2. Las 7 ventajas de conocer la referencia catastral de una vivienda

3. Qué entiende el catastro por superficie

4. Como buscar la referencia catastral de tu vivienda

Si [buscas vivienda](#) para comprar o alquilar puedes anunciarte gratis en elRealista.es

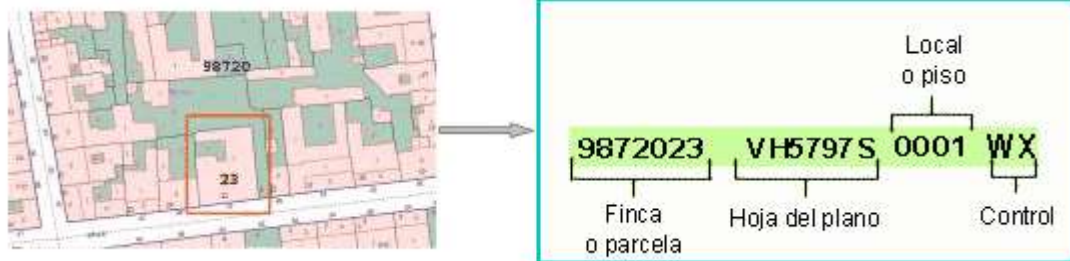
Si [quieres vender o alquilar](#) tu inmueble consulta compradores e inquilinos gratis en elRealista.es

1. Significado de la referencia catastral

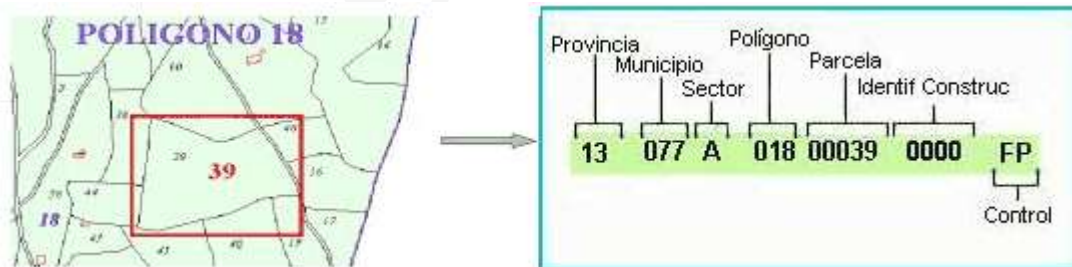
Muchas veces nos hemos preguntado que significado tienen esos 20 dígitos que representan la **referencia catastral**. Pues bien, en el propio portal del Catastro podéis encontrar esta información, si bien os dejamos un pequeño resumen para que la lectura sea mucho más amena.

Queda claro que la referencia catastral es un identificador único para cada inmueble y la composición de cada uno de los dígitos tiene su razón, a continuación os dejamos unos ejemplos sobre su significado

Fincas urbanas:



Fincas rústicas:



Para más información podéis consultar en el [portal Web del Catastro](#):



2. Las 7 ventajas de conocer la referencia catastral de una vivienda

Conocer la referencia catastral de un inmueble antes de comprarlo te puede ayudar a la hora de decidirte sobre la compra, pues puedes conocer datos que pueden influir en su valoración, además de ayudarte a identificarlo y conocer algo más el entorno. Entre las diferentes ventajas señalamos las siguientes:

1. **Conocer si la descripción catastral coincide con la realidad.** Es posible que la descripción catastral no esté actualizada con la realidad actual, debido a que las comunicaciones entre Ayuntamiento, Registros de la Propiedad y Catastro todavía no es muy fluida. Te puedes encontrar fichas catastrales que describen solamente el suelo y no contemplan la edificación, por lo que se debería modificar en su momento con el coste que pueda llevar. Ten en cuenta estos inconvenientes a la hora de tenerlos que actualizar, te tocará hacerlo una vez hayas comprado el inmueble.
2. **Conocer las distintas superficies del inmueble.** En ocasiones, la superficie ofertada no sabes que tipo de superficie es, por lo que ignoras si es la útil o la construida o la construida con zonas comunes. La superficie que viene en la ficha catastral suele estar desagregada por usos y alturas y coincide con la superficie privativa y la parte correspondiente de elementos comunes. Este dato te puede servir para contrastarlo con la ofertada ya que si no has levantado un plano no sabrás con exactitud la superficie real del inmueble.
3. **Conocer el uso asignado por el catastro.** Podrás conocer el uso asignado por el catastro de tal forma que si no coincide con el actual deberías modificarlo, ya que es probable que su valor también cambie. Ten en cuenta estos inconvenientes a la hora de tenerlos que actualizar, te tocará hacerlo una vez hayas comprado el inmueble.
4. **Conocer la clase del inmueble.** El catastro puede tipificar el inmueble que te quieres comprar como urbano o como rústico, por lo que es posible que una vivienda que hayas visto y esté situada en una zona apartada del centro urbano, se encuentre fuera de ordenación urbanísticamente hablando. Te puede ayudar para identificarlo en plano urbanístico y comprobar la legalidad de la edificación. ¡Ojo la información catastral no es la información urbanística!
5. **Medir la superficie del inmueble.** La propia aplicación de la Sede Virtual del Catastro te permite medir sobre el plano catastral de tal forma que medir parcelas y chalets es muy fácil, así como separación a linderos, etc. De esta forma puedes contrastar superficies ofertadas.



6. **Identificar el inmueble en un plano catastral.** Podrás ubicarlo en planos con fotografías aéreas del estilo “google maps”, por lo que se puede conocer algo más del entorno sin necesidad de inspeccionarlo in situ, por lo que para una primera selección te puede venir muy bien. Te vincula la referencia catastral con el plano de “google maps”.
7. **Obtener fotografías de la fachada del edificio.** Es muy probable que el cochecito del “street view” que va haciendo fotografías desde la calle haya pasado por la zona, por lo que te puede ayudar a conocer las vistas del edificio y alrededores. Desde el propio “google maps” puedes acceder ya que te vincula la referencia catastral con el plano.

Su consulta a través de Internet es muy sencilla, y aunque no conozcas la referencia catastral, puedes localizarla a través del aplicativo de la [Sede Electrónica del Catastro](#) a través de los datos de identificación (municipio, calle, número, etc.)



3. Qué entiende el catastro por superficie

Se entiende por superficie catastral construida de un inmueble la superficie privativa y la parte correspondiente de la superficie de los elementos comunes.

La superficie privativa es la incluida dentro de la línea exterior de los muros perimetrales de cada uno de los locales que constituyen el inmueble y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso computan al 100%.

En uso residencial, no se considera superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

La superficie de elementos comunes, considerada a efectos de determinar la superficie catastral de los inmuebles, es la que se corresponde con la participación del elemento privativo en los elementos comunes según el coeficiente de participación que le corresponda o, en su caso, según la parte que efectivamente represente.

4. Como buscar la referencia catastral de tu vivienda

Uno de los documentos que debes solicitar al propietario de una vivienda cuando quieres comprarla es el último recibo del IBI. Con dicho documento puedes comprobar si está al corriente del pago del impuesto, además de conocer el importe y la **referencia catastral** del mismo.

Es posible que si todavía estás en el proceso de **búsqueda y selección de inmuebles como posible compra**, el pedir dicha documentación al propietario puede ser complicada y molesta, pues hasta que no hay un interés claro por la compra de la vivienda, no se suele facilitar ningún tipo de documentación.

En este caso os recomendamos que además de las fotos que os puedan hacer llegar, consultéis una información sencilla de obtener sobre el inmueble interesado en la Dirección General del Catastro. Para ello la [Sede Electrónica del Catastro](#) ha implementado una aplicación de consulta gratuita para que se puedan conocer los datos de los que se dispone, así como de una descripción gráfica que te puede ayudar a la hora de seleccionar inmuebles.

Para dicha consulta podéis seguir los siguientes pasos:

1. Dentro de la sección de Acceso libre, hacer click en "[Consulta de cartografía, datos catastrales y búsqueda de referencia catastral](#)".



- Introducir los datos de localización del inmueble que desees conocer su referencia catastral y los datos recogidos en el catastro. Si no sabes con exactitud la dirección del inmueble, puedes pinchar en “Cartografía”, de tal forma que te vincula a un plano catastral para que elijas el edificio buscado. Si conoces todos los datos debes pinchar en “Datos y Consulta Descriptiva y Gráfica”.

Sede Electrónica del Catastro
22/07/2011 11:04:08
Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos - Dirección General del Catastro
Ayuda - Contactar

Inicio -> Consulta de Datos Catastrales
Consulta de Datos Catastrales

Ayuda para la búsqueda de Referencias Catastrales.
Selecciona la opción Referencia Catastral o localización para obtener información sobre el bien inmueble.

(*)Referencia Catastral: (**)Código inmueble (**)Se requiere uno de los campos. Número 0 equivale a cero.

Localización

(*)Provincia: Sección 106 Provincia [Botón: Búsqueda de municipios y cartografía asociada]

(**)Municipio: [Botón: Búsqueda de municipios]

Urbanización: [Botón: Búsqueda de urbanizaciones]

(*)Tipo: [Botón: Búsqueda de tipos de vía]

(**)Número: [Botón: Búsqueda de números]

(**)Bloque: [Botón: Búsqueda de bloques]

Escalera: [Botón: Búsqueda de escaleras]

Puerta: [Botón: Búsqueda de puertas]

Polígono: [Botón: Búsqueda de polígonos]

(**)Parcela: [Botón: Búsqueda de parcelas]

[Botón: Datos y Consulta Descriptiva y Gráfica] [Botón: Cartografía] [Botón: Buscar]

- Elegir entre todos los inmuebles el que se corresponda con los datos de localización de la vivienda que buscas.

Sede Electrónica del Catastro
22/07/2011 11:05:03
Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos - Dirección General del Catastro
Ayuda - Contactar

Inicio -> Consulta de Datos Catastrales
Consulta de Datos Catastrales

Información proporcionada por LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Provincia: MADRID
Municipio: MADRID
Urbanización: EL BARRIO DEL CAMINO 2

Selecciona el bien inmueble y pincha sobre la Referencia Catastral

3342401143040017710	EL BARRIO DEL CAMINO 2 80 D 8a-14 P 01 P 1A
334240114304001788F	EL BARRIO DEL CAMINO 2 80 D 8a-14 P 01 P 1B
334240114304001792A	EL BARRIO DEL CAMINO 2 80 D 8a-14 P 02 P 1A
3342401143040018010	EL BARRIO DEL CAMINO 2 80 D 8a-14 P 02 P 1B
334240114304001818F	EL BARRIO DEL CAMINO 2 80 D 8a-14 P 03 P 1A
334240114304001822A	EL BARRIO DEL CAMINO 2 80 D 8a-14 P 03 P 1B
334240114304001830E	EL BARRIO DEL CAMINO 2 80 D 8a-14 P 04 P 1A
334240114304001848D	EL BARRIO DEL CAMINO 2 80 D 8a-14 P 04 P 1B
334240114304001857F	EL BARRIO DEL CAMINO 2 80 D 8a-14 P 05 P 1A
334240114304001866B	EL BARRIO DEL CAMINO 2 80 D 8a-14 P 05 P 1B
334240114304001875H	EL BARRIO DEL CAMINO 2 80 D 8a-14 P 06 P 1A
334240114304001884F	EL BARRIO DEL CAMINO 2 80 D 8a-14 P 06 P 1B

[Botón: Buscar]

4. En esta página puedes consultar tres opciones:

INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2013

Referencia catastral:	334201YH43840F318P
Localización:	CL FEDICILLA DEL CAMINO 2 BLD Bar 3A PDI P1A GRUPO MADRID (MADRID)
Ciudad:	Urbana
Superficie (m ²):	175 m ²
Cobertura de parcelación:	0,540336 %
Uso:	Residencial
Uso anterior a 1978:	GRUPO
Superficie construida:	CL FEDICILLA DEL CAMINO 2 MADRID (MADRID)
Superficie construida:	21.147 m ²
Superficie solar:	7.568 m ²
Uso actual:	Parcela con campo abierto (diversos forjados)

Uso	Superficie	Parcela	Puntos	Superficie catastral m ²
VIVIENDA	14	02	4	111
ALMACÉN	14	-1	08	6
APARCAMIENTO		-1	24	18
ELEMENTOS COMUNES				48

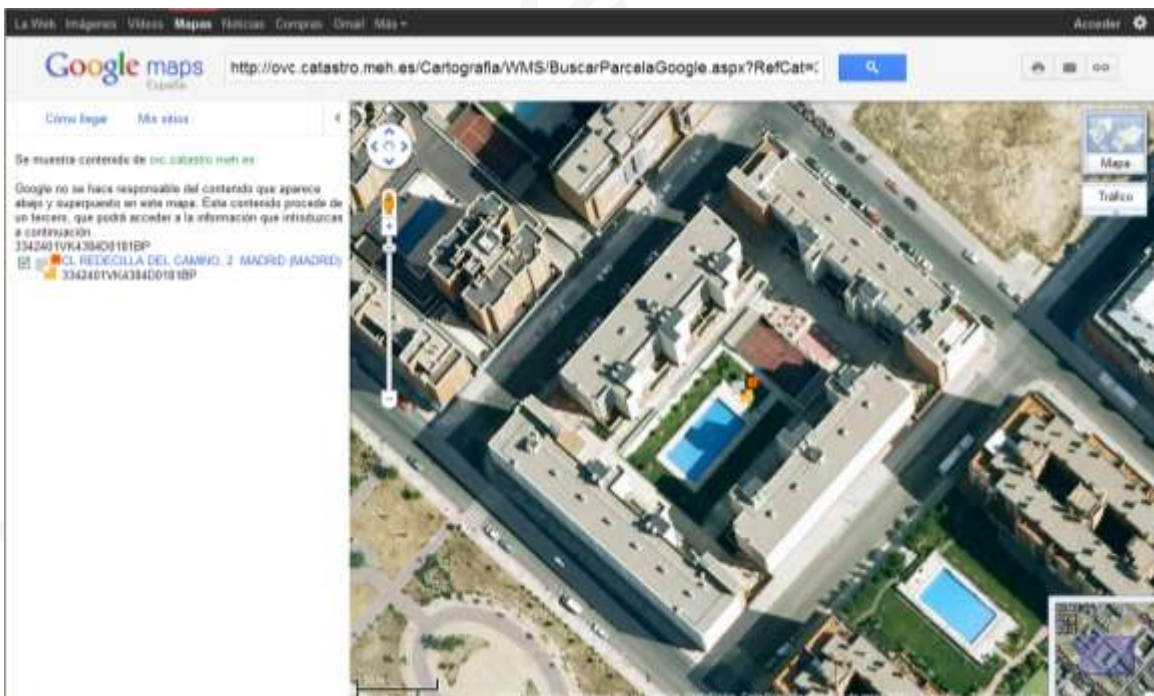
a. Cartografía Catastral: Ubicar tu inmueble en el plano catastral

The map shows a street grid with buildings. The highlighted area is labeled 'CL FEDICILLA DEL CAMINO 2 BLD Bar 3A PDI P1A'. The map also shows other streets like 'CL YUCON DE LA ROSA' and 'CL SAN JUAN DE LOS RIOS'. The map is titled 'SOLD cartografía catastral' and shows the location in Madrid.



elRealista.es

- b. Cartografía Internet: Ubicar tu inmueble en diversos planos de Internet, por ejemplo para conocer fotografías aéreas.





- c. Consulta descriptiva y gráfica: Te crea un archivo con extensión pdf con los datos descriptivos del inmueble (dirección, superficies, elementos, plano, etc.)

