



MINISTERIO
DE AGRICULTURA, PESCA,
Y ALIMENTACIÓN

SUBSECRETARÍA

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ANÁLISIS,
COORDINACIÓN Y ESTADÍSTICA

PRECIOS MEDIOS ANUALES DE LAS TIERRAS DE USO AGRARIO

Proyecto Técnico

Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística

Septiembre 2024



Índice

Página

1.	Identificación de la operación.	3
2.	Origen de la demanda y justificación de su necesidad.	4
3.	Objetivos del proyecto.....	4
4.	Clase de operación.....	4
5.	Contenido.....	5
6.	Características del proyecto.....	7
7.	Plan de difusión y periodicidad.....	12
8.	Calendario de implantación.....	13
9.	Gestión de calidad.....	13
10.	Confidencialidad.....	16
11.	Relevancia.....	17
12.	Estimación de costes.....	17
13.	Anexo: Correspondencia entre categorías de cultivos y aprovechamientos para la obtención de las superficies de ponderación:.....	18

NOTA PREVIA:

Para determinar el contenido del proyecto técnico se tendrá en cuenta la clasificación de las estadísticas siguiente:

- A. *Estadísticas propiamente dichas con recogida directa de datos.*
- B. *Estadísticas propiamente dichas con utilización de datos administrativos.*
- C. *Estadísticas de síntesis y análisis.*
- D. *Recopilaciones estadísticas.*
- E. *Estadísticas de infraestructura y metodología estadística.*



1. Identificación de la operación.

- Código y denominación PEN:

8348 Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario

- Unidad responsable de la operación:

Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística

- Organismos/Unidades colaboradores, si es el caso:

DG del Catastro y Consejerías/Departamentos de las Comunidad Foral Navarra y del País Vasco con competencia en estadística de todas las comunidades autónomas.

- Antecedentes de la operación, indicando si se trata de una operación nueva o bien de una operación ya dictaminada que ha sufrido modificaciones metodológicas sustanciales.

Se realiza desde 1983 por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación (MAPA) en colaboración con las Comunidades Autónomas por acuerdos bilaterales suscritos en virtud de los Convenios de Colaboración anuales.

- Fecha del último dictamen:

28/03/2018 (Cambio de base 2016)

- Motivación de la solicitud de dictamen, explicando las razones que llevan a la unidad a solicitar un nuevo dictamen.

Cambio metodológico y rotura de serie histórica derivado de cambio de fuente de información y necesaria armonización y homogenización de la información publicada por dos instituciones. Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación y el Ministerio de Hacienda. La información de origen pasa a ser la remitida por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, procedente de la base de datos a partir de cuyo análisis se determinan los módulos de valor medio que se incluyen en el preceptivo informe del mercado inmobiliario que este órgano publica anualmente. En dicha base de datos, se almacenan los precios de las compraventas inmobiliarias efectuadas, consignados en las escrituras públicas, que son comunicados por los fedatarios públicos, Notarios y Registradores de la Propiedad, en virtud de la colaboración que estas instituciones prestan al Catastro de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente y que son previamente analizados y asociados a los datos catastrales de los inmuebles y depurados por ésta Institución.

Además se le da coherencia con la Estadística de Estadística de Precios de Suelo Urbano del Ministerio de Transportes y Movilidad Urbana.



Cambio de base: Año base 2020. De acuerdo con la previsión efectuada en el Reglamento de Ejecución 2023/1579, de la Comisión, se efectuará, conforme a los datos oficiales de superficies disponibles para el periodo base, en los plazos previstos en el Reglamento (UE) 2018/1091 relativo a las estadísticas integradas sobre explotaciones agrícolas, según las publicadas en el Anuario de Estadística (promedio de los tres años centrado en el de base), fuente adecuada de la cobertura de la UE.

2. Origen de la demanda y justificación de su necesidad.

En sus orígenes, no existía normativa europea que regulase la elaboración de esta operación, pero con la misma se daba cumplimiento a un “acuerdo entre países” establecido con la Unión Europea y se regía según una Metodología armonizada propuesta por EUROSTAT: AAP_WG_2017_1_17_ LPR. A nivel nacional, no existía una operación estadística para el mismo concepto o similar.

En la actualidad, el marco normativo comunitario para esta estadística pasa a venir establecido en el Reglamento (UE) 2022/2379, del Parlamento y del Consejo, de 23 de noviembre de 2022, relativo a las estadísticas sobre insumos y producción agrícolas (SAIO, por sus siglas en inglés), y el Reglamento de Ejecución (UE) 2023/1579 de la Comisión, de 31 de julio, por el que se establecen normas para la aplicación del anterior en lo relativo a las estadísticas sobre precios agrícolas, que será aplicable, según se establece en su artículo 6, a partir del 1 de enero de 2025.

A mayor abundamiento, se aborda la necesaria e imprescindible armonización metodológica entre las 17 comunidades autónomas que referían la información de forma diversa y se obtiene la información de fedatarios públicos que constatan y dan fe del precio de venta del bien objeto de seguimiento, al que se le somete a depuración por la Dirección General de Catastro y análisis por el Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación. Habida cuenta lo que el artículo 24 de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 y el artículo 177 del Reglamento de la organización y régimen del Notariado recogen.

3. Objetivos del proyecto

Medir la EVOLUCIÓN del nivel de los precios medios de compraventa de las clases de tierras agrarias más significativas en nuestro país; es decir, tierras libres a la venta y cuyo destino es el de su explotación agraria, con resultados a nivel de comunidad autónoma y nacional, con metodología armonizada de EUROSTAT.

4. Clase de operación

Se miden niveles (resultados agregados en forma de tablas) y variaciones o tendencias (resultados en forma de índices).



5. Contenido

5.1 POBLACIÓN OBJETO DE ESTUDIO

La población objeto de estudio está constituida por todos aquellos terrenos inscritos como rústicos que han sido objeto de transacciones u operaciones de compraventa durante los periodos de referencia considerados, cuyos precios fueron comunicados por Notarios y Registradores a la Dirección General del Catastro e incorporados, tras el correspondiente análisis, por ésta a su base de datos, que, a su vez, los pone a disposición de la unidad responsable de la operación. La superficie potencial de referencia es la ocupada por los cultivos y aprovechamientos en España de las categorías indicadas, de acuerdo con las asignadas al periodo base, en correspondencia con la recogida en el Anuario de Estadística del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA).

5.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO O TERRITORIAL

El ámbito geográfico abarca todo el territorio nacional, a excepción de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, con resultados desagregados por comunidades autónomas. Los resultados correspondientes a los territorios forales de Navarra y el País Vasco han sido recopilados por los servicios oficiales de estadísticas agrarias de las respectivas comunidades autónomas.

Criterio de representatividad: las comunidades autónomas cuyo precio medio es considerado para el cálculo del nacional en cada clase son aquéllas que, tras la ordenación de mayor a menor según la superficie ocupada por esa clase, el acumulado de ésta cubre como mínimo el 70% de la superficie nacional de la clase. De igual modo, para la determinación del precio autonómico de cada clase, se tienen en cuenta los provinciales correspondientes también a aquéllas con mayor superficie de la clase en cuestión en el ámbito autonómico. No obstante, en ciertos casos se tienen en cuenta para las agregaciones precios y superficies de provincias y Comunidades Autónomas que, aunque podrían haber sido eliminadas mediante la aplicación del criterio anterior, por interés específico de la autonomía o importancia relativa del cultivo o aprovechamiento a ese nivel, se ha creído pertinente su consideración.

5.3 PERIODO/S DE REFERENCIA DE LOS DATOS

Período base: Aquél cuyos precios sirven de referencia para medir la evolución de los mismos. El periodo considerado es el año 2020 por coincidir con el de referencia de la publicación del último Censo Agrario, en consonancia con los horizontes temporales



previstos en el Reglamento (UE) 2018/1091 relativo a las estadísticas integradas sobre explotaciones agrícolas.

Periodo de recogida de información: El año n+1 de las transacciones habidas durante el año n.

5.4 VARIABLES DE ESTUDIO Y CLASIFICACIÓN

Los precios unitarios, expresados en euros por hectárea, de las compraventas inmobiliarias, consignados en las escrituras públicas, comunicados por Notarios y Registradores a la Dirección General del Catastro e incluidos por ésta en una base de datos asociada a los catastrales que reúne información de todos los inmuebles que han sido objeto de compraventa, ubicándolos en el territorio e incorporando sus características catastrales y los precios unitarios de las transacciones. La eficacia de esta información viene reforzada por el análisis que desde la D. G. del Catastro se realiza de los precios declarados.

Este análisis consiste en seleccionar, analizar y enriquecer la información que permite tener un conocimiento del mercado inmobiliario, partiendo de la información relativa a cada inmueble que consta en la base de datos y gracias a la implantación del Catastro en todo el territorio de régimen común, circunstancia que facilita el conocimiento de los casos particulares de cada una de las zonas productivas.

Los precios de cada una de las compraventas se examinan a través de las características del inmueble, y se clasifican por criterios objetivos, homogéneos y transparentes.

Cultivos y aprovechamientos:

Con el cambio en la fuente de información indicado, las categorías, clases o tipos de cultivos y aprovechamientos considerados en esta estadística pasan a venir dadas por las agrupaciones de cultivos o aprovechamientos (AC), de carácter agrario, definidas a los efectos del Informe Anual del Mercado Inmobiliario Rústico (IAMIR) publicado por el Catastro, que vienen a coincidir, en gran medida, con las que hasta el momento venían siendo empleadas en esta operación, según los definidos en la división 01 de la CNAE-2009 (Agricultura, ganadería, caza y servicios relacionados con las mismas). En concreto, las categorías, clases o tipos de cultivos y aprovechamientos considerados pasan a ser las siguientes:

TAS	Tierras arables secano
TAR	Tierras arables regadío
HUE	Huerta
CBP	Cultivos Bajo Plástico
ARZ	Arrozal
CIT	Cítricos
FCS	Frutal carnoso secano
FSS	Frutos secos secano
SBT	Cultivos Subtropical y tropical
PLT	Platanera



FCR	Frutal carnoso regadío
FSR	Frutos secos regadío
VIS	Viñedo secano
VIR	Viñedo regadío
OLS	Olivar secano
OLR	Olivar regadío
PRD	Prados y pastos con arbolado
PST	Pastizal

Superficie:

Superficie total: Está formada por el total estimado de la superficie agrícola útil (SAU).

Superficie efectiva: Es la que se obtiene detrayendo la superficie de aquellas provincias en las que el cultivo u aprovechamiento no se ha considerado significativo.

5.5 ESTADÍSTICAS BASE

Base de datos de la DG de Catastro.

Anuario de Estadística del MAPA.

6. Características del proyecto

6.1 UNIDADES DE OBSERVACIÓN A LAS QUE SE REFIEREN LOS DATOS PRIMARIOS

La Dirección General del Catastro suministra al órgano responsable de la operación información relativa a los inmuebles que han sido objeto de compraventas a partir de los datos que se le suministran por parte de los fedatarios públicos. En concreto, de la base de datos creada como resultado del análisis antes aludido, relativa a cada uno de estos inmuebles, se extraen y comunican los siguientes datos:

ID TESTIGO	Código interno de la compraventa.
COD GR	Código catastral de la Gerencia Regional.
GERENCIA REGIONAL	Denominación de la Gerencia Regional.
COD DEL	Código catastral de la Delegación.
DELEGACIÓN	Denominación de la Delegación.



AC IAMIR	Agrupación de cultivo o aprovechamiento del inmueble a efectos de IAMIR. Es un dato obrante en el Catastro que no tiene por qué coincidir con el cultivo que conste en la escritura.
TIPO AC IAMIR	Tipo de AC (agrícola, agroforestal y forestal).
VALOR UNITARIO (€/ha)	Valor unitario de la compraventa. Se obtiene dividiendo el valor de transmisión del bien inmueble comunicado por el fedatario entre la superficie del bien inmueble obrante en el Catastro. Dicha superficie no tiene por qué coincidir con la superficie que conste en la escritura.
FECHA EFECTOS	Fecha de efectos de la compraventa.
AÑO EFECTOS	Año de la fecha de efectos.
ARCHIVO ORIGEN DATOS	Archivo del IAMIR.
ESTADO	Estado de la compraventa en el IAMIR.

La identificación de las delegaciones permite la asignación provincial de las muestras, cuya mediana y promedio en el periodo de referencia constituye el dato primario para cada clase.

6.2 METODOLOGÍA DE LA RECOGIDA DE LOS DATOS

Los datos consignados en las escrituras públicas de compraventa de inmuebles rústicos, comunicados por los fedatarios públicos a la Dirección General del Catastro, son incorporados por ésta, tras el pertinente análisis, a su base de datos, a partir de la cual se efectúa la extracción que es remitida a la Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística del MAPA, responsable de la operación.

En el caso concreto de Navarra y País Vasco, al no disponer la DG de Catastro de datos de ambas Comunidades Autónomas, se mantiene la misma metodología que hasta ahora se venía utilizando para esta operación estadística. En concreto, las fuentes de información para estas Comunidades Autónomas pueden ser una de las especificadas a continuación o una combinación de las mismas, de acuerdo con sus criterios y disponibilidad de datos, en coherencia con la metodología de EUROSTAT. En particular:

- “Observación directa” de los precios de las categorías de tierras agrícolas que se determinen. En este caso, la explotación agrícola es contactada directamente y los precios de las transacciones reales relacionadas con la explotación o sobre un precio teórico medio. Los datos pueden recopilarse mediante encuestas separadas o integrarse en el sistema de encuestas que ya existe (es decir, encuestas de uso de la tierra, indicadores económicos agrícolas, encuesta de estructuras, etc.).
- “Estimación de expertos”: recopilación de datos estadísticos a través de una red de expertos. En la práctica se trataría de expertos de las Oficinas regionales de estadística,



agentes de las agencias inmobiliarias a nivel regional, Servicios de asesoramiento agrícola, etc.

- c. “Datos administrativos” para obtener información estadística.

Una vez tratados estos datos estadísticamente por las Comunidades Autónomas y remitidos al órgano responsable de la operación, éste se ocupa del cálculo de los precios e índices, por las clases (tipologías de cultivos) y las desagregaciones geográficas ya referidas.

6.3 DISEÑO MUESTRAL

Las agregaciones de precios medios, tanto geográfica como funcional, se realizan ponderando los precios elementales, tomando como referencia la importancia superficial de cada uno de ellos. Las ponderaciones utilizadas permanecen fijas durante el periodo de vigencia del cambio de base.

El precio medio del grupo “k” se expresa matemáticamente del siguiente modo:

$$PM_k = \sum_i^N W_i PM_i$$

N	número de clases de cultivo que forman el grupo “k”
W_i	ponderación, en tanto por uno, del área de cultivo “i” del grupo “k”
PM_i	precio medio de la hectárea del cultivo “i”

Esta fórmula se aplica en cada uno de los niveles geográficos para los cuales se calculan precios medios, esto es, Comunidades Autónomas y conjunto nacional.

El precio medio unitario de una clase en una provincia se obtiene como la mediana y/o el promedio de los de todas las transacciones existentes en la extracción de la base de datos indicada asignadas al periodo de referencia.

Ponderaciones

La ponderación de un cultivo se obtiene como cociente entre la superficie media, durante el periodo de referencia, ocupada por dicho cultivo y la superficie agrícola útil efectiva.

$$W_i = \text{Superficie efectiva del cultivo “i”} / \text{SAU efectiva}$$



Las ponderaciones permanecen fijas a lo largo del periodo de vigencia del cambio de base realizado.

Un mismo cultivo puede tener ponderaciones diferentes en las distintas agrupaciones geográficas, según la importancia superficial en cada uno de estos conjuntos.

Precios medios

La fórmula de cálculo de los precios medios generales en el año "T", a partir de agrupaciones geográficas o funcionales, es la siguiente:

$$PM_G^T = \sum_i^N W_i PM_i^T$$

donde:

N comunidades autónomas o clases de cultivos-aprovechamientos que conforman el total nacional

W_i ponderación superficial, en tanto por uno, de las Comunidades Autónomas o clases de cultivos-aprovechamientos que conforman el total nacional

PM_i^T precio medio en el año "T" de la Comunidad Autónoma o tipo de cultivo-aprovechamiento de la superficie "i"

Cálculo de índices, tasas de variación y repercusiones

La fórmula empleada con la base 2020 para calcular los índices es la de *Laspeyres*, la misma que en la base anterior, e igual a la utilizada en la mayoría de los países que elaboran índices de precios de la tierra.

Mediante esta fórmula se calculan medias ponderadas de los índices elementales. Las ponderaciones utilizadas permanecen fijas durante el periodo de vigencia de la nueva base.

El **índice general** correspondiente al año "T" se expresa matemáticamente del siguiente modo:

$$I_G^T = \frac{\sum_i^N q_i^0 p_i^T}{\sum_i^N q_i^0 p_i^0} \times 100 = \frac{PM_G^T}{PM_G^0} \times 100$$

donde:

N número de clases de cultivos o aprovechamientos



q_i^0 superficie media del periodo 2016 del cultivo "i"

p_i^T precio medio en el año "T" del cultivo "i"

p_i^0 precio medio en el año base (2016) del cultivo "i"

I_G^T índice general de los precios de la tierra en el año "T"

PM_G^T precio medio general en el año "T" con las cantidades del año base (2020)

PM_G^0 precio medio general en el año base (2020)

Las **tasas de variación** porcentuales de una determinada clase de cultivo o grupo de ellos en el año "T" sobre el año anterior (tasa interanual) se calculan con la siguiente fórmula:

$$V_T^{T-1} = \left(\frac{PM^T}{PM^{T-1}} - 1 \right) 100$$

La **repercusión de la variación** de precios de un tipo de cultivo en la variación del índice general es la parte de variación del índice que corresponde a dicho tipo de cultivo. Por tanto, la suma de repercusiones coincide con la variación del índice general.

La fórmula utilizada para el cálculo de la repercusión es la siguiente:

$$R_i = \frac{PM_i^T - PM_i^{T-1}}{PM_G^{T-1}} \times W_i \times 100$$

donde:

PM_i^T precio medio de la clase de cultivo "i" en el año "T"

PM_i^{T-1} precio medio de la clase de cultivo "i" en el año "T-1"

PM_G^{T-1} precio medio general en el año "T-1"

W_i ponderación superficial, en tanto por uno, del cultivo "i"



6.4 FORMA DE RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE LOS DATOS

Como se viene indicando, la Dirección General del Catastro suministra al órgano responsable de la operación información relativa a los inmuebles que han sido objeto de compraventas a partir de los datos que se le suministran por parte de los fedatarios públicos, tras realizar un análisis previo de dichos precios y asociarlos a la información catastral.

Sobre los datos comunicados por la Dirección General del Catastro se desarrolla un proceso de depuración para la corrección de posibles incoherencias, debidas fundamentalmente a la dispersión de datos y valores atípicos para cada categoría y provincia, que puede llevar para su corrección, ante la falta parcial de información, a la imputación, teniendo en cuenta que, en determinados casos, debido a la escasa frecuencia relativa de operaciones en el mercado de fincas rústicas, las transacciones reales para una categoría y provincia en un periodo de referencia determinado pueden ser muy escasas o, incluso, inexistentes. Tras este proceso y obtenidos los resultados agregados en primera instancia, de nuevo se observa si existen posibles desviaciones de valores a nivel global y se corrigen las inconsistencias.

La SGACE del MAPA se responsabiliza del cálculo de los precios e índices por Comunidades Autónomas y Nacionales, agregando los resultados autonómicos a partir de los provinciales por ponderación con las superficies respectivas correspondientes al año base, promedio de las de los tres años, centrados en el mismo, publicadas en el Anuario de Estadística para cada categoría, según la correspondencia mostrada al final de este documento (el Anuario recoge, entre otros la información del Reglamento (UE) 2022/2379 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de noviembre de 2022 relativo a las estadísticas sobre insumos y producción agrícolas, por el que se modifica el Reglamento (CE) n.º 617/2008 de la Comisión y por el que se derogan los Reglamentos (CE) n.º 1165/2008, (CE) n.º 543/2009 y (CE) n.º 1185/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo y la Directiva 96/16/CE del Consejo.).

Una vez obtenidos los resultados preliminares, se procede al cálculo de los agregados que han de ser comunicados a Eurostat basados en los resultados obtenidos y a la preparación de la publicación de estos en la página web del MAPA y se comunican a los servicios oficiales de estadística de las Comunidades Autónomas.

6.5 PERIODICIDAD DE LA RECOGIDA DE LOS DATOS

El periodo de referencia de los datos es el año natural.

7. Plan de difusión y periodicidad

7.1 PLAN DE DIFUSIÓN

El *calendario* de difusión se publica una vez aprobado el programa del Plan Estadístico Nacional y antes de finalizar el año anterior a la difusión.

<https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/calendario//>



Los datos se publican en la página web del MAPA:

<https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/economia/encuesta-precios-tierra/>

Además, se incluyen datos de esta operación estadística en las siguientes publicaciones electrónicas del MAPA:

- Boletín Mensual de Estadística:

<https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/publicaciones/boletin-mensual/>

- Anuario de Estadística:

<https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/publicaciones/anuario-de-estadistica/>

Se anuncia la difusión de los datos, cuando ésta se lleva a cabo, en el apartado de [Novedades de Estadística](#) de la página web del MAPA y en el [Boletín Semana de Publicaciones de la Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística del MAPA](#).

La previsión de tablas que estarán disponibles en la publicación, es la siguiente:

- Precios medios nacionales por tipo de Cultivos y Aprovechamientos (base 2020).
- Precios medios nacionales por Cultivos de secano- Cultivos de regadío (base 2020).
- Precios medios nacionales por Comunidades Autónomas (base 2020).
- Evolución del Índice de precios: Análisis por Cultivos -Aprovechamientos (base 2020).
- Evolución del Índice de precios: Análisis por Cultivos de secano- Cultivos de regadío (base 2020).
- Evolución del Índice de precios: Análisis por Comunidades Autónomas (base 2020).

7.2 PERIODICIDAD DE LA DIFUSIÓN

La frecuencia de difusión de los datos es anual.

8. Calendario de implantación

Los resultados de la Encuesta de Precios de la Tierra 2023 serán publicados antes de la finalización del año 2024.

9. Gestión de calidad



Las estadísticas del MAPA se rigen por unos principios que buscan asegurar la calidad y la credibilidad de los datos. Dichos principios están recogidos en el Código de Buenas Prácticas de las Estadísticas Europeas y hacen referencia, entre otros aspectos, a la independencia profesional, la protección de la confidencialidad, la fiabilidad de los resultados, su precisión, actualidad, puntualidad, accesibilidad, claridad, comparabilidad y coherencia. La independencia profesional está garantizada por la misma independencia de la Unidad Estadística en el diseño, cálculo y difusión de resultados. En cuanto a la protección de la confidencialidad, no se publican ni se permite el acceso a los microdatos.

Con respecto a la fiabilidad de los resultados y precisión, están relacionados directamente con el origen de la información; en el caso de la procedente de la Dirección General del Catastro, es máxima por tratarse de información recogida en su base de datos en la que, tras ser sometidas a un riguroso análisis, se almacenan los precios de las compraventas inmobiliarias efectuadas, consignados en las escrituras públicas, que les son comunicados por los fedatarios públicos. En cuanto a su actualidad y puntualidad, se cumple con los calendarios, tanto de recogida como de difusión. Por tratarse de una estadística de diseño sencillo, la elaboración y la claridad de exposición están garantizadas.

Evaluación de calidad

El cambio en el origen de la información introducido supone un salto en el nivel de calidad al tratarse de una fuente de datos homogénea, armonizada a nivel nacional y fundamentada en datos de las transacciones comunicadas por los fedatarios públicos, consignados en las escrituras, que son sometidos, por parte de la Dirección General del Catastro, a un examen de las características del inmueble y a su clasificación por criterios objetivos, homogéneos y transparentes, siendo una fuente de datos directa, y de obligado respeto a la normativa vigente.

Las garantías que aporta este análisis son:

- Integridad y completitud: el análisis comprende la totalidad de las compraventas inmobiliarias realizadas ante fedatario en el ámbito competencial de la Dirección General del Catastro.
- Veracidad y carácter irrefutable: las conclusiones se alcanzan sobre los precios de compraventas realizadas de forma efectiva.
- Transparencia: Los precios objeto de análisis son contraprestaciones pecuniarias conocidas, consignadas en los documentos públicos que otorgan seguridad jurídica a las transacciones correspondientes.

El análisis realizado consiste en seleccionar, analizar y enriquecer la información que permite tener un conocimiento del mercado inmobiliario. Se parte de la información relativa a cada inmueble que consta en la base de datos, teniendo en cuenta que la implantación del Catastro en todo el territorio de régimen común facilita el conocimiento de las circunstancias particulares de cada una de las zonas productivas.

Como parte de este análisis, se realiza una identificación de casuísticas que revelan circunstancias objetivas que impiden su influencia directa en las conclusiones a alcanzar. Entre otras:



- Inmuebles en los que existe al menos una construcción, con independencia de su uso y de su superficie.
- Inmuebles en los que la superficie que no tiene correspondencia con ninguna de las agrupaciones de cultivos o aprovechamientos definidas a los solos efectos del IAMIR (vías férreas, canteras, etc.) es mayor que la superficie que sí tiene correspondencia.
- Inmuebles con más de una agrupación de cultivos o aprovechamientos, siempre que la agrupación de cultivos o aprovechamientos mayoritaria no represente más del 85% de la superficie del inmueble o más del 95% del valor del inmueble según los módulos de valor del IAMIR del año anterior.
- Inmuebles en los que exista una falta de correspondencia entre la base de datos gráfica y alfanumérica:
 - El inmueble no existe en la BD gráfica.
 - No existen subparcelas en gráfico.
 - No existen subparcelas en alfanumérico.
 - El número de subparcelas en gráfico y alfanumérico no es el mismo.
 - La codificación de subparcela en gráfico y alfanumérico no se corresponde.
 - Diferencia de superficie entre gráfico y alfanumérico > 20%
- Inmuebles con la misma referencia catastral, mismo número de protocolo y distinto valor de transmisión.
- Inmuebles con la misma referencia catastral, misma fecha de transmisión y distinto valor de transmisión.
- Inmuebles con la misma referencia catastral, mismo número de protocolo y distinta fecha de transmisión.
- Todos los inmuebles transmitidos en el mismo acto cuando alguno tenga valor de transmisión cero o nulo (en blanco). También inmuebles transmitidos en el mismo acto que tengan el mismo valor de transmisión.
- Inmuebles con valor de transmisión menor o igual a 50 €.
- Inmuebles cuyo valor unitario de transmisión sea mayor a 3 veces el módulo de valor máximo de su agrupación de cultivos o aprovechamientos en la gerencia regional en la que se ubique el testigo.
- Inmuebles cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada. Sobre los inmuebles resultantes del análisis anterior, en las gerencias



catastrales, se realiza un análisis individualizado atendiendo al siguiente orden de prelación de criterios:

- Inmuebles en los que exista alguna construcción, con independencia de su uso y su superficie, aunque la construcción no esté dada de alta en la base de datos de Catastro. No obstante, lo anterior, esta casuística no será de aplicación cuando se determine que la existencia de la construcción o construcciones no ha influido en el valor de transmisión del inmueble.
- Inmuebles en los que se compruebe que no se transmite el pleno dominio de la referencia catastral incluida en la escritura.
- Inmuebles en los que se compruebe que no existe correspondencia entre la finca transmitida en la escritura y la referencia catastral incluida en la escritura.
- Inmuebles en los que se compruebe que el dato de agrupación de cultivo o aprovechamiento que consta en Catastro es erróneo o está desactualizado y no sea posible cumplimentar el campo AC IAMIR.
- Inmuebles cuya representación gráfica en la base de datos de Catastro no se corresponde con el parcelario aparente observado en la ortofoto. Para aplicar este criterio debe existir una discrepancia importante entre la superficie que consta en la base de datos de Catastro y la superficie aparente del inmueble observado en la ortofoto. Por ello, este criterio no se aplicará cuando la falta de correspondencia entre la base de datos de Catastro y la realidad aparente se deba a un giro y/o a una traslación.
- Inmuebles adquiridos por titulares que desarrollen actividades manifiestamente distintas de la agrícola, ganadera o forestal.

10. Confidencialidad

Políticas de confidencialidad

La Ley 12/1989 de la Función Estadística Pública establece que el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA) no puede difundir, ni hacer disponibles datos individuales o agregados que pudieran llevar a la identificación de información previamente no conocida para una persona o entidad.]

Por otra parte, el Reglamento (CE) 223/2009 relativo a la estadística europea establece la necesidad de establecer principios y orientaciones comunes que garanticen la confidencialidad de los datos utilizados para elaborar estadísticas europeas y el acceso a esos datos confidenciales, habida cuenta del progreso técnico y de las necesidades de los usuarios en una sociedad democrática.

Tratamiento de datos confidenciales

Todo el personal que interviene en las distintas tareas de esta investigación se responsabiliza de la obligación de respetar la confidencialidad de los datos obtenidos. Se adoptan las medidas



estadísticas, legales y administrativas necesarias para que la protección de los datos confidenciales sea efectiva, desde la recogida de datos hasta su publicación y almacenamiento.

11. Relevancia

Necesidades del usuario

Entre los usuarios de la operación estadística cabe destacar:

- Organismos Públicos, como Juzgados, Unidades de Expropiación, etc. que utilizan los resultados para su función de gestión del sector agrario.
- Organismos de la Unión Europea, como Eurostat, que requieren los datos para el estudio del sector agrario de España como Estado Miembro.
- Agentes económicos del sector agrario, como empresas de tasaciones y asociaciones de productores.
- Investigadores y mundo académico y científico.
- Medios de comunicación.
- Particulares.

Cada uno de estos usuarios tiene necesidades diferentes según el destino y utilidad de la información que precisan, pero, en cualquier caso, y de forma general, esta operación estadística contribuye al conocimiento de la evolución del nivel de precios medios de las clases de tierras agrarias más significativas.

Satisfacción del usuario

No existe estudio o encuesta concreta sobre la satisfacción de los usuarios; aunque sí constancia de la gran demanda de los resultados de esta operación.

Exhaustividad

Esta operación estadística satisface los requerimientos establecidos en el Plan Estadístico Nacional.

12. Estimación de costes

La estimación del crédito presupuestario necesario para financiar esta operación estadística anualmente, en los Programas Anuales del PEN, figura a continuación:

Capítulos presupuestarios (en miles de euros)
--



Año	CAP.1 (sin Cot. Soc. empleador)	CAP.1 Cot. Soc. empleador	CAP.2	CAP.6	CAP.7	Total
2024	6,38	1,65	0,00	27,45		35,47
2025	6,38	1,65	0,00	27,45		35,47
2026	6,57	1,70		27,45		35,71
2027	6,57	1,70		27,45		35,71
2028	6,76	1,75		27,45		35,96

Estas cantidades podrán ser susceptibles de revisión, en base al cambio metodológico planteado, cuando se precise el capítulo presupuestario de los próximos Programas Anuales.

13. Anexo: Correspondencia entre categorías de cultivos y aprovechamientos para la obtención de las superficies de ponderación:



Categoría AC Catastr	Denominación AC	1ª agregación de categorías RSU	2ª agregación de categorías RSU	Codificación anuario
TAS	Tierras arables secano	Cultivos herbáceos secano	Cereales para grano secano Leguminosas para grano Tubérculos consumo humano secano Cultivos industriales secano Flores y plantas ornamentales secano Cultivos forrajeros secano Hortalizas secano	0100 S 0200 S 0300 S 0400 S 0500 S 0600 S 0700 S
		Barbechos secano	Barbechos secano	1002 S
TAR	Tierras arables regadio	Cultivos herbáceos regadio	Cereales para grano regadio (salvo arroz) Leguminosas para grano Tubérculos consumo humano regadio Cultivos industriales regadio Flores y plantas ornamentales regadio Cultivos forrajeros regadio	0100 01-06, 08-12 R 0200 R 0300 R 0400 R 0500 R 0600 R
		Barbechos regadio	Barbechos regadio	1002 R
HUE	Huerta	Hortalizas aire libre	De hoja o tallo De fruto De flor Raíces y bulbos Leguminosas (judías, guisantes y habas verdes) Otras hortalizas	700 01-10 SA 700 11-20 SA 700 21-22 SA 700 23-30 SA 700 31-35 SA 700 36 SA
CBP	Cultivos Bajo Plástico	Hortalizas protegido	De hoja o tallo De fruto De flor Raíces y bulbos Leguminosas (judías, guisantes y habas verdes) Otras hortalizas	700 01-10 SP 700 11-20 SP 700 21-22 SP 700 23-30 SP 700 31-35 SP 700 36 SP
ARZ	Arrozal	Arroz	Arroz	0100 07 R
CIT	Cítricos	Cítricos	Naranja (dulce) Naranja (amargo) Mandarino Limonero Pomelo Otros	1100 01 R 1100 02 R 1100 03 R 1100 04 R 1100 05 R 1100 06 R
FCS	Frutal carnoso secano	Frutales secano	Manzano Peral Membrillo Níspero Albaricoquero Cerezo y guindo Melocotonero Nectarino Higuera Otros	1200 01 S 1200 02 S 1200 04 S 1200 05 S 1200 06 S 1200 07 S 1200 08 S 1200 09 S 1200 10 S 1200 05 S
FSS	Frutos secos secano		Almendro Nogal Avellano Castaño Pistacho	1200 18 S 1200 19 S 1200 20 S 1200 21a S 1200 21b S
SBT	Cultivos Subtropical y tropical		Chirimoyo Aguacate Palmera datilera Chumbera Kiwi y otros	1200 11 1200 13 1200 15 1200 16 1200 17
PLT	Platanera		Platanera	1200 14 S
FCR	Frutal carnoso regadio	Frutales regadio	Manzano Peral Membrillo Níspero Albaricoquero Cerezo y guindo Melocotonero Nectarino Higuera Otros	1200 01 R 1200 02 R 1200 04 R 1200 05 R 1200 06 R 1200 07 R 1200 08 R 1200 09 R 1200 10 R 1200 05 R
FSR	Frutos secos regadio		Almendro Nogal Avellano Castaño Pistacho	1200 18 S 1200 19 S 1200 20 S 1200 21a S 1200 21b S
VIS	Vinedo secano	Vinedo Secano	Vinedo de Uva para mesa secano y Vinedo uva para pasificación Secano Vinedo para vinificación Secano	1300 01+03 S 1300 03 S
VIR	Vinedo regadio	Vinedo Regadio	Vinedo de Uva para mesa regadio y Vinedo uva para pasificación Regadio Vinedo para vinificación Secano	1300 01+03 R 1300 03 R
OLS	Olivar secano	Olivar Secano	Olivar para mesa secano Olivar para almazara secano	1400 01 S 1400 02 S
OLR	Olivar regadio	Olivar Regadio	Olivar para mesa regadio Olivar para almazara regadio	1400 01 R 1400 02 R
PRD	Prados y pastos con arbolado	Superficie de aprovechamiento principal a pastoreo	Prados permanentes	2001 S
PST	Pastizal		Pastizales permanentes	2002