FORMATO IFCC

PARA INTERCAMBIO

DE INFORMACIÓN GRÁFICA

ASOCIADA A PARCELAS CATASTRALES.

Subdirección General de
TECNOLOGÍA Y DESPLIEGUE DIGITAL
Septiembre 2026

INDICE Página

1. Resumen de cambios respecto a versión anterior 2
2. Introducción 2
2.1. Esquema general de trabajo 3
2.2. Descripción general del formato 4
3. Fichero IFC 4
3.1. Las plantas 5
3.2. Locales construidos 5
3.2.1. Caso particular de garajes y trasteros 7
3.2.2. Casas macladas (engalabernadas) 9
3.2.3. Terrazas 9
4. Fichero alfanumérico de división horizontal 11
4.1. Caso particular de las terrazas 12
4.2. Elementos comunes 12
5. Fotografías de fachada 12

1. Resumen de cambios respecto a versión anterior

Versión octubre 2026: versión original

2. Introducción

Se describe el formato IFCC para intercambio de información gráfica de elementos constructivos de las parcelas catastrales.

Este formato es hijo del FXCC. El formato FXCC para intercambio de información gráfica de elementos constructivos de parcelas tiene la ventaja de su estabilidad: está basado en el formato DXF que es un estándar de intercambio de archivos CAD y sigue con modificaciones menores desde hace muchos años (años 90).

Pero actualmente el uso de herramientas CAD por parte de los estudios de arquitectura es cada vez menor. En su lugar se utilizan cada vez más herramientas BIM.

A estos estudios les resulta complicado generar el formato FXCC. Y en cambio les puede resultar más sencillo generar un formato IFC, que es el estándar de intercambio de proyectos BIM.

Se plantea definir un formato IFC equivalente al FXCC pero que sea muy sencillo de generar por parte de los estudios de arquitectura que usan BIM. El nombre del nuevo formato es IFCC (IFC Catastral).

De momento se plantea el IFCC solo como un formato de recepción de obras nuevas. Catastro convertirá este fichero a FXCC, que será el formato utilizado internamente. No se plantea de momento utilizar el formato IFCC como formato de intercambio general.

La idea es que el estudio que hace el proyecto simplemente debería seguir unas normas al hacer el proyecto, y pueda entregar el proyecto tal cual convirtiéndolo a formato IFC y filtrando si se desea para no incluir todos los elementos. No debería ser necesario hacer una nueva versión del fichero para entregar a catastro.

Por eso se incluyen versiones en lenguas cooficiales.

Si por algún motivo no fuese aceptable seguir estas normas en el proyecto, póngase en contacto con la gerencia de catastro de su provincia e infórmeles de la incidencia para corregir o ampliar este formato.

2.1. Esquema general de trabajo

El organismo colaborador que desee hacer un IFCC debe proceder de la siguiente forma:

- Descargar de la Sede Electrónica del Catastro (SEC) el FXCC de planta general de la parcela o parcelas originales. O descargar la cartografía catastral en otro formato.
- La forma de la parcela está en la capa PG-LP.
- Comprobar que la forma de la parcela es correcta. Si no es correcta, se debe hacer la declaración catastral que corresponda (subsanación de discrepancias, declaración de segregación o agrupación, etc.) de modo que aseguramos que la forma si sea correcta al finalizar los trabajos.
- Si es posible, utilizar la línea de parcela del fichero DXF descargado de la SEC como base o elemento de fondo de planimetría general para modelar el modelo BIM asegurando que está georreferenciado en el espacio, y coincide con la parcela catastral.
- Si la forma de la parcela es correcta, pero hay pequeñas diferencias entre las medidas de la parcela catastral y la medida realmente en el terreno, se trabajará siempre con la parcela real. Pero es muy conveniente hacer la declaración catastral que permita hacer corregir esas pequeñas diferencias en la cartografía catastral.
- En el modelo BIM se definen los locales privativos y comunes, siguiendo las normas de este documento.
- Una vez modelado el modelo BIM, se exporta a IFC.
- Si hay división horizontal, se confecciona la hoja de cálculo correspondiente.
- Se adjuntan fotografías de todas las fachadas.
- Se añaden otros ficheros necesarios para la tramitación del expediente, como las licencias, la memoria de calidades, y demás documentos definidos en la Orden de Modelo Orden HAC/1293/2018, del 19 de noviembre de 2018, aprueba el modelo único de declaración catastral 900D.

- Si existe división horizontal, se debe aportar la hoja de cálculo del punto 5 de este documento.
- Se entrega esta documentación a catastro junto con la declaración correspondiente.
- Catastro hace las transformaciones necesarias de formatos y procesa el expediente con rapidez.
- Las escrituras de compraventa de los nuevos inmuebles se hacen con los inmuebles dados de alta e incluyen la referencia catastral.

2.2. Descripción general del formato

Para dar un alta de obra nueva, catastro necesita un fichero con información gráfica y al menos una fotografía de fachada, aparte de la documentación administrativa necesaria.

Si la declaración incluye la división horizontal del inmueble, se necesita también un fichero en el que se relacionen los elementos constructivos de cada finca registral.

Esto da lugar en el caso más complejo a 3 ficheros:

- Un fichero IFC con información gráfica
- Un fichero de hoja de cálculo con la división horizontal
- Una o varias fotografías de fachada

3. Fichero IFC

El nombre de este fichero serán las primeras 14 posiciones de la referencia catastral (el mismo que los ficheros ASC y DXF del formato FXCC) pero con la extensión

.IFC

El fichero debe incluir los siguientes tipos de elementos:

- Locales construidos

No es necesario que tenga el resto de elementos del proyecto (estructura, tabiquería, acabados, etc.). Un fichero que tenga solo la división en locales es perfectamente aceptable y tiene como ventaja un menor tamaño.

El fichero ha de estar perfectamente georreferenciado, de modo que ha de ser creado obligatoriamente a partir de la descarga del FXCC de la sede electrónica del catastro, o desplazarse y girarse para que coincida con él.

Técnicamente se puede entregar el fichero sin georreferenciar, y catastro puede utilizarlo y georreferenciarlo, pero es posible que se produzca un retraso en la tramitación del expediente si la forma no coincide con la parcela dibujada en la cartografía catastral y es necesario modificar parcelas colindantes.

3.1. Las plantas

Las plantas del IFC deben tener un nombre identificativo, que puede acabar opcionalmente con el código de planta de catastro.

Si se incluye el código, será utilizado por los programas de catastro y si no será deducido a partir del nombre.

Por ejemplo, una planta se puede llamar “Baja” o “Planta baja” o Planta baja 00”. En cualquiera de estos casos los programas de catastro deducirán el código de planta “00”.

Se pueden emplear lenguas cooficiales, por ejemplo “Planta baxa” o “Planta Baixa”.

Los códigos de planta se detallan en el anexo de códigos de planta.

3.2. Locales construidos

Las construcciones se definirán como IfcSpace. Se deben definir como AREA o ZONA en función del programa de BIM utilizado y el conversor a IFC las graba como IfcSpace. Por comodidad a partir de ahora nos referiremos a ellos como spaces.

Hay dos tipos de spaces: los que se generan por fuera de los muros (superficies construidas) y los que se generan por dentro (superficies útiles).

La norma general es que los locales se definen partiendo de la línea exterior del edificio construido y dividiendo por la medianera de los tabiques que separan un local privativo de otro o de un local común, es decir que serán superficies construidas.

La excepción son las plazas de garaje y trasteros, como se verá más adelante.

Normalmente en un proyecto se incluyen las superficies útiles de las habitaciones, definidas por el límite interior de los muros que las definen. Esas superficies no son obligatorias, pero pueden estar en el formato.

El nombre de los locales construidos estará codificado obligatoriamente, siguiendo estas normas:

- El código se compone del tipo de local seguido de su identificativo y si es necesario más información.
- Por ejemplo, una vivienda se puede identificar como “Vivienda A”, un local comercial se puede identificar como “Local 1” y una plaza de aparcamiento “Plaza aparcamiento 123”.
- Alternativamente se puede emplear la nomenclatura del formato FXCC (en los ejemplos anteriores “V.A”, “CCE.1”, “AAP.123”).
- Si en una misma planta existen por ejemplo varias escaleras o bloques, se añadirá “Esc.” (o “Escalera”) y el código de escalera o “Blq.” (o Bloque o Bloc) y el código de bloque. Por ejemplo, la vivienda A de la escalera 1 será “Vivienda A Esc. 1”.

El nombre de las habitaciones es cualquiera.

El tipo de local privativo deberá ser uno de estos:

- Para vivienda, “Vivienda”.
- Para terrazas descubiertas “Terraza descubierta”.
- Para terrazas cubiertas “Terraza cubierta”, “Zaguán”, “Porche”, “Soportal”.
- Para comercio “Local”, “Local comercial”, “Comercio”.
- Para almacenes o trasteros “Almacén”, “Trastero”.
- Para plazas de garaje “Plaza”, “Aparcamiento”, “Garaje”, “Plaza de aparcamiento”, “Plaza de garaje”, “Parking”, “Parquing”.
- Otros locales privativos se codificarán con un nombre adecuado por analogía con estos. Por ejemplo, una piscina se codificará como “Piscina”.

Se podrán utilizar variantes idiomáticas. En este sentido serán válidos:

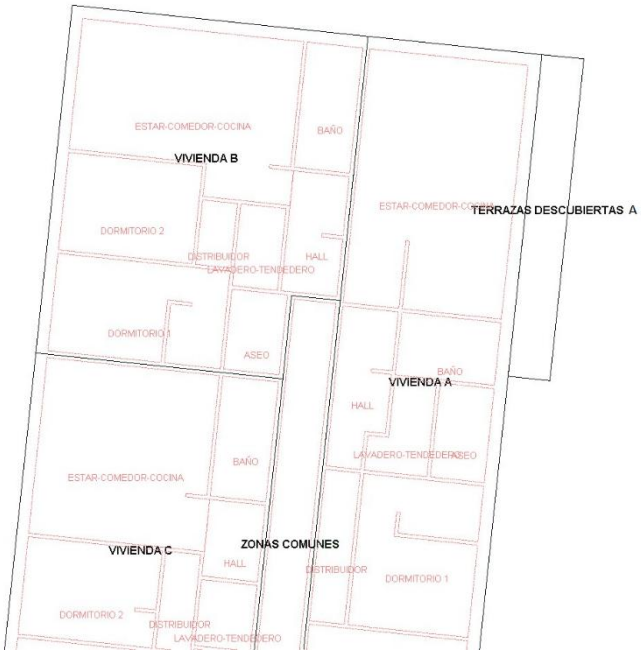
- Para terrazas descubiertas “Terrassa descoberta”, “Terraza descuberta”.
- Para terrazas cubiertas “Terrassa coberta”, “Porxo”, “Terraza cuberta”.
- Para comercio “Comerç”.
- Para almacenes o trasteros “Magatzem”, “Traster”, “Trasteiro”
- Para plazas de garage “Aparcament”, “Garatge”, “Plaça de aparcament”, “Plaça de garatge”, “Aparcamento”, “Garaxe”, ”Praza de aparcamento”, “Praza de garaxe”

Los locales comunes se codificarán del siguiente modo:

- Los accesos, como pasillos, escaleras, hueco de ascensor, etc se codificarán como “Accesos” (o Accessos) cuando sean los accesos principales a la vivienda, “Accesos garajes” o simplemente “Garajes” cuando sean accesos a garajes, “Accesos trasteros” o simplemente “Trasteros” cuando sean accesos a trasteros. Se podrán usar las variantes idiomáticas indicadas en los locales privativos.
- Otros elementos comunes necesarios para el funcionamiento del edificio se codificarán como “Común”, “Zona común”, “Zonas comunes” o similar.
- En ocasiones una misma zona común tiene accesos y otros elementos. En esos casos se pueden juntar todos, y se pondrá el código “Acceso” o “Común” que resulte más adecuado.
- Aquellos locales que tengan un uso concreto por ejemplo un gimnasio, una sala de reuniones o una piscina se codificarán poniendo el tipo, y si es necesario a continuación la palabra “Común” o “Comunitario”. Por ejemplo, una piscina puede ser “Piscina”, “Piscina común” o “Piscina comunitaria”.

Los locales comunes pueden tener habitaciones, por ejemplo “Accesos” puede tener como habitaciones “Escalera”, “Hueco ascensor”, etc.

La imagen siguiente refleja un ejemplo típico:



En negro están dibujados los IfcSpace (áreas ozonas) que definen superficies construidas, y en rojo las que definen superficies útiles y que son opcionales.

Nótese que las viviendas acaban con la puerta (por ejemplo, VIVIENDA A). No hace falta que esté en mayúsculas, es válido “vivienda A” o “Vivienda A”.

La terraza también acaba con la letra de la vivienda a la que corresponde. No hay problema en ponerlo en plural, como en este caso.

3.2.1. Caso particular de garajes y trasteros

Los garajes y trasteros se definen por la línea interior del perímetro que las define.

Esto es contrario a la norma general, que define cada local por la superficie construida. Es lógico hacerlo de este modo, porque de otro modo resultaría una superficie excesiva para la plaza o trastero que limita con el muro exterior de la edificación.

Para que las sumas de superficies cuadren, se asignarán los muros a los accesos, que serán elementos comunes de garajes o trasteros según el caso.

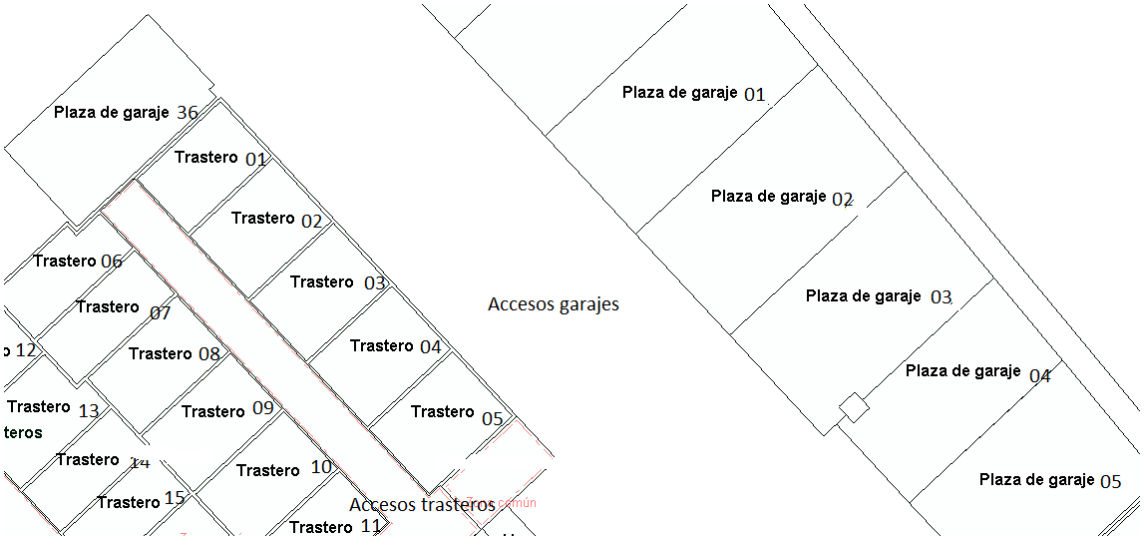
En resumen, por ejemplo, para los garajes:

- Se creará un local para cada plaza de garaje con su código, por ejemplo “Plaza de aparcamiento 025”.
- Se creará un local común, por ejemplo “Accesos Garajes” con las bandas de rodadura, rampa de acceso y hasta el borde exterior de los muros exteriores y medianeras de muros interiores.

Si hacerlo de este modo es problema, se aceptará que se haga así:

- Se dividirá por ejemplo un sótano en un local para todos los garajes (como si las plazas no estuviesen individualizadas), otro local para los trasteros (como si los trasteros no estuviesen individualizados) y otro para otros locales comunes. Se asignarán los códigos que corresponden a los accesos, por ejemplo “Acceso garajes” o “Garajes”
- Se dibujarán las plazas de garaje y los trasteros como si fuesen habitaciones, pero asignándoles el código correcto, por ejemplo “Trastero 07”

La imagen siguiente es un ejemplo típico de sótano con garajes y trasteros:



En la imagen siguiente hay otro ejemplo. Se ha sombreado de gris el local común e los garajes para que se vea más claramente.



3.2.2. Casas macladas (engalabernadas)

Es frecuente que las construcciones de una parcela se superpongan sobre o bajo otras.

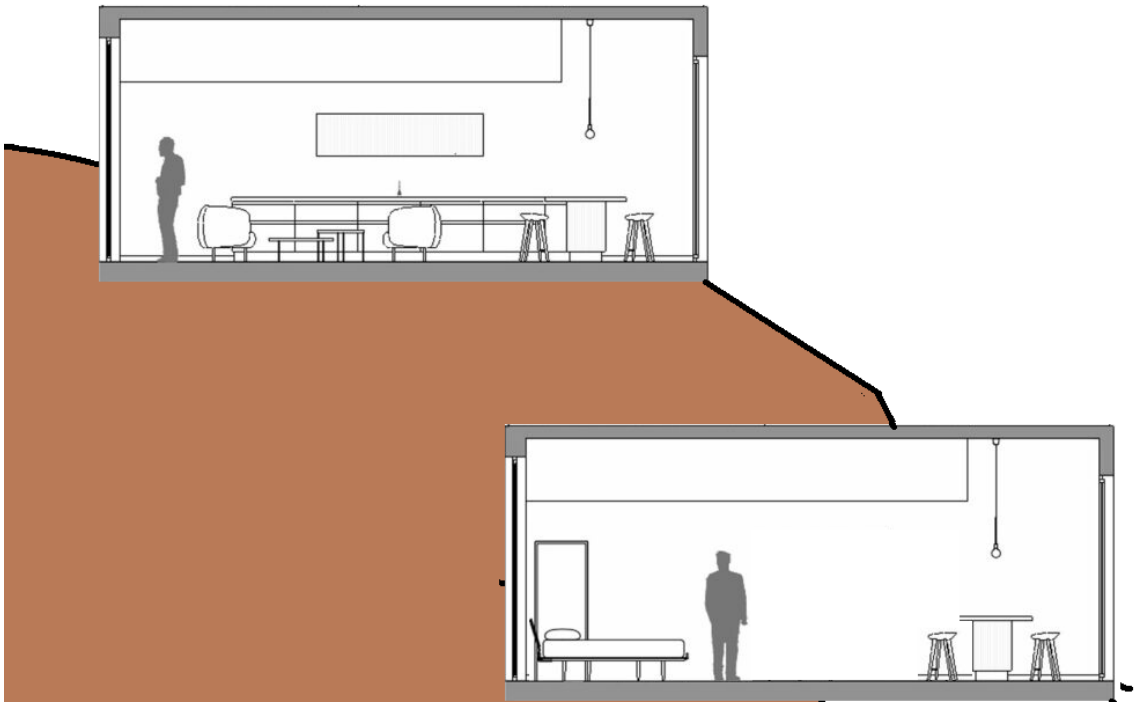
Casos posibles:

- El propietario de una casa de pueblo vende una habitación al propietario de la casa vecina, o le da permiso para construir sobre su casa.
- Casos de voladizos.
- Cuevas o excavaciones, que pueden extenderse bajo parcelas vecinas sobre todo en zonas de fuerte pendiente.

Si la que se superpone sobre o bajo la vecina es nuestra parcela, se dibujará la construcción en su posición real, fuera de nuestra parcela.

Si la que se superpone es la parcela vecina sobre o bajo la nuestra, no es necesario indicar nada.

Que un inmueble tenga construcciones que físicamente están bajo otras parcelas a las que se superponen, es frecuente en casas cuevas como la vivienda de debajo de este esquema:



3.2.3. Terrazas

La gestión de las terrazas en un proyecto puede depender de normativas locales. En lo que sigue se indican las normas para catastro, y siempre que sean compatibles se deben aplicar.

Hay tres tipos de terrazas desde el punto de vista de catastro:

- Terrazas cubiertas cerradas por tres lados
- Terrazas cubiertas cerradas por uno o dos lados
- Terrazas descubiertas

Las terrazas cubiertas cerradas por tres lados se consideran parte de la vivienda. Se dibujarán preferiblemente como si se tratase de una habitación cualquiera, dentro de la vivienda. Pero si por otros motivos se quiere poner como local separado, se pondrá como “Terraza semicerrada A”, por ejemplo. Si se desea emplear la nomenclatura del formato FXCC, sería “YTZ.A” en este caso.

Las terrazas cubiertas cerradas por uno o dos lados se consideran algo separado de la vivienda. Se dibujarán como si fuese un local diferente, poniendo al final la letra de la vivienda a la que pertenecen. Por ejemplo, la terraza cubierta cerrada por un único lado que corresponde a la vivienda A será “Terraza cubierta A”, o simplemente “Terraza A” si no hay posibilidad de dudas.

Las terrazas descubiertas serán también locales separados, y su nombre será, por ejemplo, “Terraza descubierta A”. No se puede poner solo “Terraza A” que indica que es una terraza cubierta.

Si una vivienda tuviese más de una terraza cubierta o descubierta, se pueden distinguir poniendo otra letra o número al final de la letra. Por ejemplo “Terraza descubierta A1”.



En el ejemplo, la vivienda B tiene una terraza tendedero que está cerrada por tres lados y por tanto se considera dentro de la vivienda.

También tiene una terraza cubierta cerrada por dos lados, y una terraza descubierta, que son dos locales diferenciados.

4. Fichero alfanumérico de división horizontal

La división horizontal se define con un fichero de hoja de cálculo.

El nombre de este fichero serán las primeras 14 posiciones de la referencia catastral (el mismo que los ficheros ASC y DXF del formato FXCC) pero con la extensión

.CSV

El fichero debe incluir una tabla con los siguientes campos:

DH: Número de finca en la división horizontal, o número de orden de la división horizontal. Si una finca agrupa un local principal y varios vinculados, se pondrá en primer lugar el local principal, y se repetirá el número de finca en todos los vinculados.

COEFICIENTE: Coeficiente de propiedad de la finca respecto del total de la parcela. Si una finca tiene varios locales, por ejemplo, una vivienda y un trastero, se pondrá el valor en el local principal. El resto de locales pueden tener el valor vacío o repetir el mismo valor que el del local principal.

VIA: Nombre de la vía pública (calle, plaza, etc.) o código de la vía en catastro. Solo es necesario si la parcela tiene inmuebles que dan a varias vías diferentes. Si no, se puede dejar en blanco o eliminar la columna (y lo mismo las columnas siguientes).

NÚMERO: Número de policía del inmueble dentro de la vía, incluyendo el duplicado si lo hay. Solo es necesario si la parcela tiene inmuebles con distintos números de portal.

ESCOMUN: Si el local es un elemento común o no. Los elementos comunes tendrán el valor 0 o nulo en el campo DH.

BLOQUE: identificativo del bloque, caso de que haya varios.

ESCALERA: Identificativo de la escalera, si hay varias escaleras.

PLANTA: Nombre de la planta, o el código de la planta en catastro.

PUERTA: Identificativo de la vivienda o local. Por ejemplo “A” o “B” para viviendas, o “02”, “13” para plazas de garaje.

DESTINO: Uso al que se destina el local. Por ejemplo, puede ser “Vivienda” o “Trastero”. Se puede poner exactamente coincidente con el código que tiene ese local en el fichero IFC, en cuyo caso no es necesario rellenar los campos de Bloque, Escalera y Puerta.

SUPERFICIE: superficie construida del elemento en metros cuadrados sin decimales, aplicando el método común de redondeo (si el primer decimal es 5 se redondea al número superior).

4.1. Caso particular de las terrazas

Las terrazas cubiertas por uno o dos lados en catastro se incluyen como parte de la vivienda a la que corresponden, sumando a la superficie propia de la vivienda la mitad de la superficie de la terraza.

En esta tabla se pueden poner de esta manera, o como locales separados. Como sea más sencillo en cada caso particular.

Si se pone como local separado, se pondrá su superficie real, no la mitad.

Las terrazas descubiertas se deben incluir siempre como locales diferentes.

4.2. Elementos comunes

No es necesario incluir los elementos comunes. Pero si se incluyen deben cumplir lo siguiente:

- El NUMERO_FINCA debe estar vacío o ser cero.
- COEFICIENTE debe estar vacío o ser cero.

5. Fotografías de fachada

Las normas de entrega de las fotografías de fachada son las que se indican en el formato FXCC. No se incluyen aquí para evitar redundancia.