

7. CONSTRUCCIÓN, EDIFICIOS Y VIVENDAS

FUENTES

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio. Secretaría General

Suministra datos sobre viviendas visadas, calificaciones definitivas y provisionales de las V.P.O., número de viviendas promovidas en la Región, así como las viviendas rehabilitadas.

Ministerio de Fomento. Estadística de Precios de la Vivienda

La Estadística de Precios de Vivienda tiene como principal objetivo estimar el precio de la vivienda del mercado inmobiliario en España tanto a nivel provincial como regional, lo que nos permite conocer su evolución trimestral y anual.

La población objeto de estudio está formada por todas las viviendas que han sido valoradas por las empresas de tasación en un determinado trimestre. La población es variable trimestralmente, puesto que depende del número de valoraciones efectuadas por las empresas de tasación.

Para la estimación de precios, se clasifica la vivienda en función de su acceso al mercado inmobiliario en vivienda libre y vivienda protegida. Se utiliza otro criterio diferenciador como es que la vivienda tenga dos o menos años de antigüedad o tenga más de dos años de antigüedad.

A tal efecto se considera vivienda libre si la vivienda accede libremente al mercado inmobiliario y vivienda protegida si existen restricciones legales sobre precios, superficies y otras cuestiones referentes al mercado hipotecario, señaladas por ley.

En cuanto a la vivienda nueva o de segunda mano, será el año de construcción de la vivienda el que posibilite tal clasificación.

Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Estadísticas Catastrales

La Dirección General del Catastro viene elaborando anualmente la publicación de las estadísticas catastrales, así como de las estadísticas tributarias del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, series que vienen publicándose manteniendo una mínima estructura desde 1990.

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

El objetivo de estas estadísticas es doble: por una parte, dan a conocer una información continua y objetiva de la realidad inmobiliaria, con el suficiente grado de detalle, tanto a los analistas del patrimonio y mercado inmobiliario como a los ciudadanos en general, y por otra, servir de base estadística a la actividad catastral y a los responsables de información de la gestión catastral.

La investigación se extiende a todos los municipios españoles con la excepción de las situadas en los territorios forales del País Vasco (en todas las estadísticas), y Navarra (solo en la Estadística Nacional de Parcelas Catastrales), que tienen un régimen fiscal diferenciado.

PRINCIPALES CONCEPTOS

Base Imponible: La Base Imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles no exentos. Se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Base liquidable: Será el resultado de practicar en la base imponible una reducción, calculada según lo dispuesto en los artículos 67 a 70 del TRLHL (Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo).

Bienes inmuebles de características especiales: 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, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
- Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
- Los aeropuertos y puertos comerciales.

Cuota íntegra: Será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen a que se refiere el artículo 72 del TRLHL (Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo).

Cuota líquida: Se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas en los artículos 73 y 74 del TRLHL (Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo).

Impuesto sobre Bienes Inmuebles: Es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en el TRLHL (Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo).

Suelo de naturaleza rústica: Aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en su apartado, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

Suelo de naturaleza urbana: El clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano; los terrenos que tengan la consideración de urbanizables según el planeamiento urbanístico y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle, y el que reúna las características contenidas en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Tendrán la misma consideración aquellos suelos en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a las anteriores según la legislación autonómica.

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

Valor catastral: 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.

Vivienda Libre: Toda vivienda que no se encuentra sujeta a ningún régimen de protección pública y puede ser transmitida sin restricción entre partes.