

6. CONSTRUCCIÓN, EDIFICIOS Y VIVENDAS

FUENTES

Consejería de Fomento e Infraestructuras. Anuario Estadístico

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. Respecto a las viviendas rehabilitadas ha habido un cambio metodológico que afecta a su contabilización a partir de 2016, debido a que con el Plan de Vivienda actual surgen gran variedad de modalidades, que solamente se pueden tratar estadísticamente en forma de número de actuaciones totales, dejándose de diferenciar entre calificación provisional y definitiva.

Ministerio de Hacienda y Función Pública. Estadística de Titulares Catastrales

Publicación de los datos de titularidad de los inmuebles que forman parte de la base de datos catastral y de información sobre la actividad administrativa anual relativa a las altas de bienes inmuebles de uso residencial. Esta estadística figura en el Plan Estadístico Nacional y se engloba dentro de las Estadísticas Catastrales que vienen siendo elaboradas anualmente por la Dirección General del Catastro, manteniendo una mínima estructura desde 1990.

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.

Ministerio de Hacienda y Función Pública. Estadística del Catastro de Bienes Inmuebles de Características Especiales (BICE)

Publicación de las principales características (unidades, unidades singularizadas y valor catastral) de los bienes inmuebles de características especiales (BICE) que forman parte de la base de datos catastral.

Esta estadística figura en el Plan Estadístico Nacional y se engloba dentro de las Estadísticas Catastrales que vienen siendo elaboradas anualmente por la Dirección General del Catastro, manteniendo una mínima estructura desde 1990.

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.

Ministerio de Hacienda y Función Pública. Estadística del Catastro Inmobiliario Rústico

La Estadística del Catastro Inmobiliario Rústico proporciona información acerca de las principales características de los inmuebles rústicos que forman parte de la base de datos catastral. Dentro de estas características están el número de parcelas rústicas, su superficie, su valor catastral, etc.

Esta estadística figura en el Plan Estadístico Nacional y se engloba dentro de las Estadísticas Catastrales que vienen siendo elaboradas anualmente por la Dirección General del Catastro, manteniendo una mínima estructura desde 1990.

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.

Ministerio de Hacienda y Función Pública. Estadística del Catastro Inmobiliario Urbano

La Estadística del Catastro Inmobiliario Urbano ofrece información sobre las principales características de los inmuebles urbanos que forman parte de la base de datos catastral. Estas características son, entre otras, el número de bienes inmuebles urbanos, el número de parcelas, la superficie de las mismas, su valor catastral, etc. Su ámbito geográfico abarca desde los resultados nacionales hasta la información por distrito censal.

Esta estadística figura en el Plan Estadístico Nacional y se engloba dentro de las Estadísticas Catastrales que vienen siendo elaboradas anualmente por la Dirección General del Catastro, manteniendo una mínima estructura desde 1990.

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.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Boletín Estadístico

Publicación donde se recogen datos sobre "Obras en Edificación". Ésta se trata de una estadística que resulta de la recopilación de información incluida en los formularios que los Aparejadores o Arquitectos Técnicos deben cumplimentar en los Colegios profesionales con ocasión del Visado de Encargo de dirección de obra y de la Certificación de fin de obra.

La normativa vigente establece que en toda obra de arquitectura es preceptiva la intervención de, al menos, un aparejador que asuma, respecto a su dirección, las atribuciones fijadas por el Decreto 265/1971, de 19 de febrero, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a otros profesionales. La participación de los aparejadores y arquitectos técnicos en la estadística sobre obras en edificación consiste precisamente en el suministro al Ministerio de Fomento, a través de sus respectivos colegios provinciales, de la información necesaria para la elaboración de esta estadística.

Su información hace referencia a las modalidades de Obra nueva por tipología, Ampliación y Reforma o restauración de edificios.

Se dispone de información desde el año 1992.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Estadística de Valor Tasado de la Vivienda

La Estadística de Valor Tasado de Vivienda tiene como principal objetivo estimar, a lo largo del tiempo, el valor medio del m² de las viviendas en territorio nacional, mediante la elaboración de un valor medio trimestral.

Para la elaboración de la estadística se utiliza como fuente de información los datos de los informes de tasación procedentes de las empresas tasadoras de inmuebles situados en España, y que pertenecen a la Asociación Española de Análisis del Valor (AEV). La AEV es una entidad sin ánimo de lucro que está integrada por las principales Sociedades de Tasación en España.

Las tablas que componen la estadística, se publican para diferentes desagregaciones geográficas, como son comunidades autónomas, provincias o municipios.

Atendiendo al régimen de las viviendas, se clasifican estas en dos grupos heterogéneos, viviendas libres y de protección oficial. Es imprescindible realizar el tratamiento por separado en ambas tipologías, ya que la formación de los precios en cada caso es completamente diferente. Por un lado en el mercado de la vivienda libre el precio del inmueble se llega a través del acuerdo entre el vendedor y el comprador, y en el caso de la vivienda protegida, es la administración la que regula mediante leyes el acceso a dichas viviendas, así como las restricciones en cuanto a superficie, precio u otras cuestiones referentes al mercado hipotecario.

En segundo lugar, se clasifica la vivienda libre según su antigüedad, en viviendas de hasta 5 años de antigüedad y más de 5 años de antigüedad. Para ello, se utiliza la variable `año de construcción de la vivienda`. Es importante reseñar que esta clasificación aunque intuitivamente refleje la distinción entre vivienda ¿nueva y usada¿ no necesariamente es así, ya que puede haber viviendas de menos de 5 años que hayan sufrido una o varias transmisiones y, en cambio, puede haber viviendas de más de 5 años que aún no hayan sido transmitidas.

Anteriormente al primer trimestre del año 2014 el valor tasado se denominaba "precio medio del m2".

PRINCIPALES CONCEPTOS

Ampliación: Cuando se aumenta la superficie ya construida incorporando nuevos elementos estructurales.

Este incremento puede realizarse de forma vertical sin aumentar la superficie ocupada sobre el terreno (ej: añadiendo una nueva planta) o bien horizontalmente, y en tal caso sí existe superficie a añadir en el terreno.

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:

Grupo A: Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refinado de petróleo, y las centrales nucleares.

Grupo B: Las presas, saltos de agua y embalses, incluidos su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.

Grupo C: Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.

Grupo D: Los aeropuertos y puertos comerciales.

Demolición: Es el derribo total o parcial de un edificio.

Destino principal de la obra: El criterio a seguir, en el caso de que la obra afecte a edificios con distinto destino, para determinar el destino principal, será la superficie. Es decir, se entiende que si una obra afecta a uno o más edificios con varios destinos (explotación agraria, industria, oficinas...), en la ficha debe consignarse aquel cuya superficie haya sido modificada por la obra en mayor medida. Sin embargo, en ciertos casos, se ha de acudir a la lógica e imputar como destino principal de la obra aquel que, por las características de ésta, se ve claramente que es el principal, aunque la superficie afectada por la obra en ese destino sea inferior a la que afecta a otro destino del edificio o edificios a los que se refiere el visado.

Edificio (Obras en edificación): Toda construcción permanente, fija sobre el terreno, separada e independiente, concebido para ser utilizado con fines residenciales y/o para el desarrollo de una actividad.

La característica "construcción separada" significa la delimitación lateral por muros exteriores o intermedios (medianeros) y superior por techo y cubierta. El carácter "independiente" obliga a tener un sólo acceso directo principal desde la vía pública o terreno privado. Por ejemplo: una construcción de chalets adosados aunque forme un bloque compacto y homogéneo y, por supuesto, utilice una misma licencia de obra, no constituye un solo edificio según la metodología de esta estadística, sino que lo forman tantos como entradas o portales principales e independientes posean, lo que no excluye que haya otros accesos secundarios (ver apartado de vivienda).

Local (reforma o acondicionamiento): Se considera local a todo recinto estructuralmente separado e independiente, en el que se llevan a cabo actividades económicas dependientes de una persona natural o jurídica. El recinto estará situado en un edificio, ocupándolo total o parcialmente.

No se incluyen las construcciones ubicadas en aceras, plazas, jardines o lugares de recreo destinadas a la venta de bebidas, tabacos, periódicos, etc. Obras de refuerzo o consolidación de edificios.

Son obras destinadas a reparar las lesiones o deficiencias de las edificaciones, y las que tienen por objeto modificar la capacidad resistente de las mismas.

Obra nueva: Es aquella obra que da lugar a un nuevo edificio, independientemente de si ha existido demolición previa de otro edificio o no. Para su ejecución precisa de la existencia de un visado de encargo profesional de dirección de obra, otorgado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la provincia donde radique el municipio en el que se realizará la obra.

Presupuesto de ejecución material de las obras: Es el resultado obtenido por la suma de los productos del número de cada unidad de obra por su precio unitario.

El cálculo de los precios de las distintas unidades de obra se basará en la determinación de los costes directos e indirectos precisos para su ejecución, sin incorporar, en ningún caso, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que pueda gravar las entregas de bienes o prestaciones de servicios realizados.

Reforma y/o restauración de edificios: Cuando no varía la superficie construida pero sufre modificaciones el edificio. Puede realizarse con vaciado del edificio conservando sólo la fachada o sin vaciado.

Renovación catastral: Es un procedimiento administrativo mediante el cual se actualizan todos los datos físicos y jurídicos de los inmuebles de naturaleza rústica de un término municipal. Comprende la sustitución de la documentación gráfica existente por otra más avanzada que permita una perfecta identificación parcelaria para realizar una rectificación general de las características catastrales de los inmuebles, es decir, superficies, usos, cultivos, intensidades productivas, etc. El proceso supone la formación de un nuevo catastro totalmente informatizado, con cartografía digitalizada y con una base de datos preparada para proceder a la fijación de valores catastrales adaptados a las disposiciones del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (B.O.E, núm. 58, de 8 de marzo).

La principal diferencia con el procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles de naturaleza urbana es que en el caso de las "renovaciones", los parámetros de valoración no se modifican y se aplican los vigentes anteriormente a los datos físicos actualizados.

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.

Titulares catastrales: 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 de los supuestos definidos en el párrafo anterior, por el orden en él establecido, excluirá la aplicación de los restantes.

Urbanización: Son obras de urbanización los trabajos y operaciones destinados a la formación de calles, caminos, vías públicas o privadas y, en general, todas aquellas obras cuyo fin sea acondicionar el suelo urbanizable y dotarle de las instalaciones e infraestructura necesaria para su uso, así como de los elementos de ornato, jardinería, etc.

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.

Valor de tasación: Es el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de

las mismas.

Vivienda libre (valor tasado de la vivienda): Es aquella que en el momento de la tasación no es vivienda protegida.

Vivienda (Obras en edificación): Recinto con una o varias piezas de habitación y anejos que puede ocupar la totalidad de un edificio o parte del mismo, estando en este caso estructuralmente separada e independiente del resto. Está concebida para ser habitada por personas, generalmente familias de uno o varios miembros y está dotada de acceso directo desde la vía pública o desde recintos comunes privados.

Vivienda protegida (valor tasado de la vivienda): La vivienda protegida es aquella que ha recibido cualquier tipo de subvención a su construcción, independientemente del organismo que la conceda, y donde se tienen en cuenta limitaciones de superficie y precios máximos. Se excluyen, aquellas viviendas que ya han sobrepasado el tiempo de vencimiento de dicha subvención y aquellas otras que, aunque no lo hayan sobrepasado, aparecen con un valor de realización definido en Orden Ministerial de Economía y Hacienda. Estas dos últimas consideraciones otorgan a la vivienda la categoría de vivienda libre.

Vivienda (valor tasado de la vivienda): La vivienda se define como un recinto con una o varias piezas de habitación y anejos, que puede ocupar la totalidad de un edificio o una parte del mismo, estando en este último caso el conjunto estructuralmente separado e independiente del resto. La vivienda está concebida para ser habitada por personas, generalmente familias, y dotada de acceso directo desde la vía pública o recintos privados.