

# 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.

### *INE. Censo de Población y Viviendas 2011*

Con fecha de referencia 1 de noviembre de 2011 se han realizado los Censos de Población y Viviendas, la operación estadística de mayor envergadura que el INE realiza cada diez años desde finales del siglo XIX.

La investigación permite:

- Conocer las características de los edificios: número de plantas, estado del edificio, año de construcción...
- Disponer de información sobre las viviendas: régimen de tenencia (en propiedad, alquiler...), superficie, habitaciones,...
- Y sobre las personas: características demográficas (sexo, edad, nacionalidad), estudios, situación laboral, composición del hogar, migraciones y movilidad,...

Esta operación se ha planteado con base en la combinación de los siguientes elementos:

- Un fichero precensal realizado a partir de los registros administrativos disponibles, tomando al Padrón como elemento básico de su estructura.
- Un trabajo de campo que incluye dos grandes operaciones:
  - Un Censo de Edificios exhaustivo que permite la georreferenciación de todos los edificios.
  - Una gran encuesta por muestreo para conocer las características de las personas y las viviendas.

Las cifras de población se han obtenido mediante el recuento de los registros contenidos en el fichero precensal, ponderados -cuando así se requiere- con unos factores de recuento obtenidos a partir de la encuesta.

### *Ministerio de Fomento. 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 Fomento. Estadística de Valor Tasado de Vivienda*

La Estadística de Valor Tasado de Vivienda tiene como principal objetivo estimar, a lo largo del tiempo, el valor medio del m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>".

### *Ministerio de Hacienda. 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**

---

**Alojamiento:** Vivienda familiar que presenta la particularidad de ser móvil, semipermanente o improvisada, o bien que no ha sido concebida en un principio con fines residenciales pero, sin embargo, constituye la residencia de una o varias personas en el momento del censo.

**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.

**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 los 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:

- a. Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
- b. Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
- c. Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
- d. Los aeropuertos y puertos comerciales.

**Censo de Viviendas:** Conjunto de operaciones tendentes a recopilar, resumir, valorar, analizar y publicar los datos relativos a los lugares destinados a habitación humana que han sido concebidos como tales (viviendas familiares y colectivas) y a enumerar aquellos que no habiendo sido concebidos para este fin, tiene sin embargo ese uso (alojamientos).

**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).

**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 (Censo 2011):** Construcción permanente, separada e independiente, concebida para ser utilizada como vivienda o para servir a fines agrarios, industriales, para la prestación de servicios o, en general, para desarrollar cualquier actividad (administrativa, comercial, industrial, cultural...).

**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).

**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).

**Inmueble:** Unidad operativa usada en el cuaderno de recorrido del agente censal, que corresponde, según su uso, a una vivienda o un local. Cada inmueble se corresponde con una combinación diferente de los valores de planta y puerta

**Local:** Recinto estructuralmente separado e independiente (en el mismo sentido que en la definición de vivienda) que no está exclusivamente dedicado a vivienda familiar y en el que se llevan o se pueden llevar a cabo actividades económicas dependientes de una empresa o institución. El recinto debe estar situado en un edificio, ocupándolo total o parcialmente.

**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.

*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.

*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 (Censo 2011):* Recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de alguien en el momento censal. Como excepción, no se consideran viviendas los recintos que, a pesar de estar concebidos inicialmente para habitación humana, en el momento censal están dedicados totalmente a otros fines (por ejemplo, los que estén siendo usados exclusivamente como locales).

*Vivienda colectiva:* Vivienda destinada a ser habitada por un colectivo, es decir, por un grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basado en lazos familiares ni de convivencia. La vivienda colectiva puede ocupar sólo parcialmente un edificio o, más frecuentemente, la totalidad del mismo.

*Vivienda familiar:* Vivienda destinada a ser habitada por una o varias personas, no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo.

*Vivienda familiar convencional:* Vivienda familiar que cumple todos los requisitos para ser habitada y en la fecha censal no se utiliza totalmente para otros fines. La vivienda convencional puede ser principal cuando es la residencia habitual de sus componentes. Si está destinada a ser ocupada sólo ocasionalmente (por ejemplo durante las vacaciones) se

denomina vivienda secundaria. Cuándo permanece sin ser ocupada se denomina vacía.

*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.