

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LA SOCIEDAD ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, S.A. PARA LA CONTRATACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA DEL SERVICIO DE COORDINACIÓN Y NORMALIZACIÓN DE LA BASE DE DATOS CATASTRAL ALFANUMÉRICA Y ELABORACIÓN DE FICHAS REPRESENTATIVAS DE LOS INMUEBLES DE CADA ÁMBITO CATASTRAL.

ÍNDICE

Prescripción preliminar - SUJECCIÓN DE LOS TRABAJOS DEL PRESENTE CONTRATO A LAS PRESCRIPCIONES TÉCNICAS ESTABLECIDAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Prescripción 1ª - OBJETO DE CONTRATO

Prescripción 2ª - DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR A LA EMPRESA

Prescripción 3ª - DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS

3.1 – Descripción de los trabajos encaminados a conseguir la coordinación y normalización de los campos de la base de datos catastral alfanumérica

3.1.1 - Coordinación y normalización de los campos tipología y categoría constructiva.

3.1.2 - Coordinación y normalización del campo estado de conservación.

3.1.3 - Coordinación y normalización del campo destino.

3.1.4 - Coordinación y normalización del atributo para el cálculo de la antigüedad

3.2 – Descripción de los trabajos de cumplimentación de las fichas representativas del producto inmobiliario tipo de cada ámbito

Prescripción 4ª - ENTREGA DE LOS TRABAJOS

ANEXOS

ANEXO I – Documento guía para identificar las categorías constructivas en vivienda residencial colectiva.

ANEXO II – Circular 04.04/2016/P de la Dirección General del Catastro, que establece los criterios para la consideración del coeficiente de antigüedad en los casos de reformas que no puedan interpretarse como reconstrucción o rehabilitación integral

ANEXO III – criterios para la cumplimentación del campo correspondiente a los estados de vida de las construcciones

ANEXO IV - Instrucciones para la confección de las fichas de producto inmobiliario

ANEXO V - Modelo de ficha de producto inmobiliario

Prescripción preliminar - SUJECCIÓN DE LOS TRABAJOS DEL PRESENTE CONTRATO A LAS PRESCRIPCIONES TÉCNICAS ESTABLECIDAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

La Dirección General del Catastro ha aprobado una serie pliegos de prescripciones técnicas particulares para la contratación de distintos trabajos catastrales, así como de circulares técnicas relativas al mantenimiento de las bases de datos catastrales.

En dichos documentos se contienen prescripciones técnicas e instrucciones referidas a toda clase de trabajos catastrales. Deben entenderse de obligado cumplimiento aquellas prescripciones e instrucciones que resulten de aplicación a la realización de los trabajos concretos objeto del presente contrato.

Los documentos citados se encuentran disponibles en el Portal web de la Dirección General del Catastro, en las siguientes direcciones:

Pliegos: http://www.catastro.meh.es/esp/contratacion_pliegostipo.asp

Circulares: <http://www.catastro.meh.es/esp/circulares.asp>

Formatos de intercambio: http://www.catastro.meh.es/esp/formatos_intercambio.asp

Sin perjuicio del cumplimiento de las prescripciones e instrucciones técnicas contenidas en los documentos citados, se establecen a continuación una serie de prescripciones técnicas específicas para el presente contrato, en las que se detallan los aspectos organizativos de los trabajos que son su objeto, subrayando algunos aspectos técnicos que se consideran de especial relevancia para su correcta ejecución.

Prescripción 1ª - OBJETO DE CONTRATO

El presente Pliego tiene por objeto fijar las prescripciones técnicas que han de regir el contrato del servicio de coordinación de la base de datos catastral alfanumérica y elaboración de fichas representativas de los inmuebles de cada ámbito catastral.

El objeto del contrato incluye dos tipos de prestaciones diferenciadas:

1. Trabajos encaminados a conseguir la coordinación y normalización de los campos de la base de datos catastral alfanumérica relativos a las tipologías constructivas, categorías, estados de conservación, destino y antigüedad, en orden a la obtención del valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos.
2. Tareas relativas a la realización de fichas representativas de las tipologías predominantes en cada ámbito territorial, correspondientes a fincas construidas de los municipios analizados, también en orden a la obtención del valor de referencia.

El ámbito del contrato son los municipios de régimen común relacionados en el Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), lo que supone una estimación de un

total de 1461 municipios y 2.136.302 fincas con construcciones.

Los trabajos a realizar consistirán en la comprobación y, en su caso, propuesta de coordinación y normalización de los citados campos en todas las fincas urbanas con construcción ubicadas en los términos municipales de los citados Ayuntamientos, así como la realización de fichas representativas de tipologías predominantes, siguiendo las indicaciones contenidas en la Prescripción 3ª, en los anexos del presente Pliego y en los documentos a los que se refiere la Prescripción preliminar que resulten de aplicación, bajo la dirección técnica y supervisión directa del Departamento de Gestión catastral y relaciones con Corporaciones Locales de SEGIPSA.

Los trabajos de normalización se realizarán básicamente mediante contraste de las bases de datos catastrales alfanumérica y gráfica con fotografías e imágenes recientes de todas las fincas edificadas, y/o con cualquier otra información disponible, a fin de detectar posibles incongruencias en los campos específicos citados anteriormente.

Prescripción 2ª - DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR A LA EMPRESA

SEGIPSA hará entrega a la empresa adjudicataria de cada lote de la siguiente documentación:

1. Relación de los municipios integrantes del lote, por gerencia regional y territorial, para la revisión de los campos antes citados, al objeto de su normalización, previa detección de las discrepancias existentes entre la realidad y la base de datos gráfico-alfanumérica.
2. Copia de la base de datos alfanumérica en formato FIN de todos los municipios de la mencionada relación.
3. Colección de fotografías georreferenciadas recientes de fachada de todas las fincas urbanas construidas de cada municipio, procedentes del procedimiento de regularización catastral.

Asimismo, siempre que estuviera disponible, podrá hacerse entrega de la siguiente documentación complementaria:

1. Ortofotografías digitales recientes
2. Copia de la cartografía catastral urbana existente
3. Fichas de croquis catastral CU-1 o FX-CC
4. Catálogo de tipologías constructivas municipal y/o provincial
5. Criterios de coordinación nacional de valores para el año en que se inician los trabajos
6. Cualquier otra información disponible que SEGIPSA pudiera considerar relevante para la ejecución de los trabajos

Prescripción 3ª - DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS

3.1 – Descripción de los trabajos encaminados a conseguir la coordinación y normalización de los campos de la base de datos catastral alfanumérica

La empresa procederá al examen de los atributos de los citados campos que figuran actualmente en la base de datos catastral alfanumérica para todas las fincas urbanas con construcción de cada municipio, dentro del ámbito territorial establecido para el lote.

Se contrastará la fotografía de fachada georreferenciada y -en su caso- otras imágenes disponibles con las bases de datos alfanumérica y gráfica al objeto de comprobar la adecuación o discrepancia con la realidad de los atributos existentes en las construcciones sobre los campos enumerados.

En caso de detectarse falta de correspondencia entre las imágenes y la base de datos alfanumérica, se realizará una propuesta de coordinación y normalización de dichos atributos en los citados campos. Dichas propuestas habrán de ser validadas por la dirección técnica de los trabajos de SEGIPSA.

3.1.1 - Coordinación y normalización de los campos tipología y categoría constructiva.

Para la coordinación y normalización de los campos de tipología y categoría de la construcción, se verificará en primer lugar que se encuentran cumplimentados para todas las fincas urbanas construidas de cada municipio. Aquellos que no lo estuvieran, en su caso, se cumplimentarán debidamente por la empresa adjudicataria.

Se observará a continuación el grado de concordancia de las tipologías y categorías asignadas con los criterios que establecen las Normas Técnicas de Valoración correspondientes, utilizándose como apoyo las tipologías reflejadas en los Catálogos, así como los criterios de coordinación nacional de valores catastrales establecidos por la Dirección General del Catastro para el año en curso.

En aquellos casos en los que no exista en el Catálogo provincial una tipología adecuada para alguna construcción de las revisadas, se tomará como referencia el Catálogo de tipologías constructivas del municipio correspondiente a la capital de la provincia.

Una vez detectadas las omisiones o discordancias existentes en la base de datos alfanumérica, se incluirán las propuestas de actualización en el correspondiente fichero de intercambio, que se remitirá a SEGIPSA para su examen y control de calidad.

SEGIPSA comprobará que se ajustan a las Normas Técnicas de Valoración correspondientes, y que siguen las directrices de la coordinación de valores. Asimismo verificará la coherencia del conjunto de fincas construidas de cada lote.

En el Anexo I se incluye una guía para identificar las categorías constructivas en vivienda residencial colectiva.

3.1.2 - Coordinación y normalización del campo estado de conservación.

Para la coordinación y normalización del campo de estado de conservación se actuará a partir de las fotografías georreferenciadas e imágenes disponibles.

El estado de conservación se consignará en su campo correspondiente, codificándose de acuerdo a los criterios establecidos en las Normas Técnicas de Valoración correspondientes.

Estos criterios se recogen en la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Los estados de conservación definidos y sus correspondientes Coeficientes I son los siguientes:

- Estado de conservación normal: construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes - 1,00.
- Estado de conservación regular: construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad - 0,85.
- Estado de conservación deficiente: construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad - 0,50.
- Estado de conservación ruinoso: construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina - 0,00.

Una vez detectadas y subsanadas las omisiones o discordancias existentes en la base de datos alfanumérica, se incluirán las propuestas de actualización en el correspondiente fichero de intercambio, que se remitirá a SEGIPSA para su examen y control de calidad.

SEGIPSA comprobará que se ajustan a las Normas Técnicas de Valoración correspondientes. Asimismo verificará la coherencia del conjunto de fincas construidas de cada lote.

3.1.3 - Coordinación y normalización del campo destino.

Para la coordinación y normalización del campo de destino se partirá de las fotografías georreferenciadas entregadas, así como –en su caso- de otras imágenes disponibles.

Se verificará que el campo destino se encuentra cumplimentado y que es concordante con las estipulaciones que contiene Pliego de Prescripciones Técnicas de aplicación a la Contratación de los Trabajos de Actualización del Catastro sobre Inmuebles Urbanos y Construcciones en Suelo Rústico y circulares de aplicación.

Una vez detectadas las omisiones o discordancias existentes en la base de datos alfanumérica, se incluirán las propuestas de actualización en el correspondiente fichero de intercambio, que se remitirá a SEGIPSA para su examen y control de calidad.

SEGIPSA comprobará que se ajustan a las Normas Técnicas de Valoración correspondientes. Asimismo verificará la coherencia del conjunto de fincas construidas de cada lote.

3.1.4 - Coordinación y normalización del atributo para el cálculo de la antigüedad

Para la coordinación y normalización del atributo para el cálculo de la antigüedad se utilizarán las fotografías georreferenciadas, imágenes, catálogos, criterios de coordinación y demás información disponible.

Se señalarán las discrepancias existentes entre la antigüedad que figure en la base de datos y la antigüedad aparente deducida de las imágenes, atendiendo a las directrices de la dirección de los trabajos, y proponiendo en su caso la modificación a efectos de la aplicación del coeficiente H conforme a las determinaciones contenidas en la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y en la Circular 04.04/2016/P de la Dirección General del Catastro.

De este modo, el valor de la construcción que corresponda al valor de referencia deberá concordar con la realidad aparente de la construcción.

En el Anexo II se incluye la Circular 04.04/2016/P de la Dirección General del Catastro, que establece los criterios para la consideración del coeficiente de antigüedad en los casos de reformas que no puedan interpretarse como reconstrucción o rehabilitación integral.

En el Anexo III se recogen los criterios para la cumplimentación del campo correspondiente a los estados de vida de las construcciones.

SEGIPSA comprobará que las propuestas se ajustan a las Normas Técnicas de Valoración correspondientes y a la citada circular, y verificará la coherencia del conjunto de fincas construidas de cada lote.

3.2 – Descripción de los trabajos de cumplimentación de las fichas representativas del producto inmobiliario tipo de cada ámbito

Una vez seleccionados aquellos municipios de cada lote sobre los que se ha de actuar, bajo la dirección técnica de SEGIPSA se identificarán las áreas geográficas homogéneas en relación al mercado inmobiliario, y se determinarán los productos inmobiliarios predominantes en cada una de ellas. Deberán identificarse algunos inmuebles concretos que respondan a dichos patrones, y cumplimentar las correspondientes fichas de cada uno de ellos.

El número máximo de fichas es el definido para cada lote, siendo en todo caso suficiente para permitir caracterizar las tipologías predominantes en los municipios analizados.

En el Anexo IV se contienen instrucciones detalladas para la confección de las fichas, y en el Anexo V se incluye el modelo de ficha que debe utilizarse.

Es de gran importancia para el proyecto del Valor de Referencia la adecuada elección de los productos inmobiliarios predominantes en cada área homogénea, por lo que la empresa adjudicataria deberá extremar los cuidados para que dicha elección resulte idónea. La dirección técnica de SEGIPSA velará de modo particular para que así sea.

Prescripción 4ª - ENTREGA DE LOS TRABAJOS

El conjunto de las alteraciones y propuestas de modificación de los atributos correspondientes a los campos específicos objeto de cada uno de los lotes del contrato habrán de ser validadas – como ya se ha dicho- por la dirección técnica de SEGIPSA. Posteriormente, se someterán a informe favorable de la Dirección General del Catastro, que podrá formular las observaciones oportunas e indicar –en su caso- la subsanación de las deficiencias que pudiera detectar.

La entrega de los trabajos se realizará en la sede de SEGIPSA, calle José Abascal 4, 3ª planta, 28003 Madrid.

La documentación a entregar será la siguiente:

1. Propuestas de actualización gráfica y alfanumérica de los inmuebles con los citados campos modificados, en los formatos de intercambio fijados por la Dirección General del Catastro.
2. Fichas de las tipologías representativas en formato digital normalizado, incluyendo un informe sobre las características constructivas de cada inmueble representativo.
3. Mapa temático en formato shapefile que refleje para cada municipio las fincas afectadas por la propuesta de coordinación y normalización y aquellas de las que se han elaborado fichas representativas.
4. Fichero Excel con la relación de fincas afectadas, indicando situación anterior y propuesta, según formato que facilitará la dirección técnica.



Sociedad Mercantil Estatal de

Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P.S.A.

Gestión Catastral y
Relaciones con Corporaciones Locales

ANEXO I – Documento guía para identificar las categorías constructivas en vivienda residencial colectiva.

CATÁLOGO PREVIO TIPOLOGÍAS DE USO RESIDENCIAL COLECTIVA

Para la asignación de categorías se propone el siguiente cuadro.

A grandes rasgos en la asignación de la categoría correspondiente a cada construcción se tienen en cuenta aspectos compositivos de diseño y prefabricación del cerramiento para distinguir entre las categorías más altas y aspectos vinculados con la autoconstrucción y cumplimiento del Código Técnico de la Edificación para las categorías más bajas.

Así mismo se diferencia entre la composición global del cerramiento y la composición y calidad individualizada de cada uno de los elementos que lo integran.

	cerramiento					construcción	
	fachada (regla general)	materiales (regla general)	calidad materiales	calidad compositiva	calidad de los elementos compositivos	instalaciones	adecuación aparente al CTE
categoría 1	prefabricación diseño tradicional	pedra / muro cortina cristal, ladrillo...	buena	muy buena/	alta con diseño global*	integradas en la edificación	sí
categoría 2		ladrillo / aplacado de piedra prefabricado / enfoscado ***	buena	buena	alta con diseño parcial**	integradas en la edificación	sí
categoría 3			buena	normal****	media/alta ***	integradas en la edificación	sí
categoría 4	tradicional	ladrillo/enfoscado	media /buena	normal	media	integradas en la edificación	sí
categoría 5	tradicional	ladrillo/enfoscado	media/baja	normal	media/baja	integradas en la edificación	sí
categoría 6	tradicional	ladrillo /enfoscado	media/baja	baja	media/baja	integradas en la edificación	sí
categoría 7	tradicional	ladrillo /enfoscado	media/baja	baja	posible mala ejecución	inadecuación/ ausencia****	no
categoría 8	tradicional	ladrillo /enfoscado		muy baja	ejecución propia de la autoconstrucción	ejecución propia de la autoconstrucción	autoconstrucción
categoría 9	tradicional	ladrillo /enfoscado/ ausencia de enfoscado		muy baja	ausencia	ausencia	autoconstrucción

* preponderancia del diseño frente a la prefabricación Ej esquinas achaflanadas

** predominios de diseño en elementos compositivos

*** predominios de prefabricación en elementos compositivos dinteles, albardillas

**** improvisación de las instalaciones, Ej cableados en fachada

***** se valorará el grado de prefabricación de los elementos compositivos así como su calidad compositiva para la asignación de la categoría

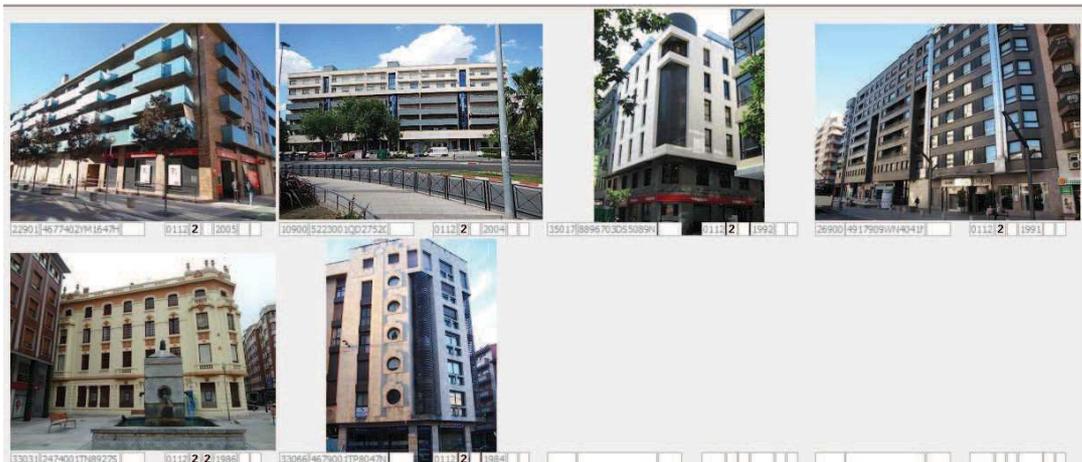
Tipología 0112 1

Construcciones de alta calidad y diseño global de la composición de la fachada y elementos compositivos de la misma.



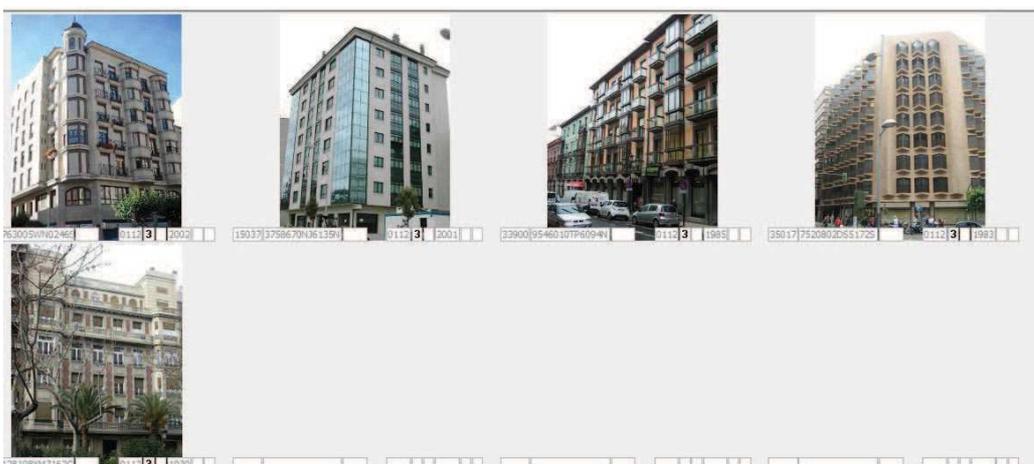
Tipología 0112 2

Construcciones de calidad con diseño parcial de la composición de la fachada/elementos compositivos de la misma



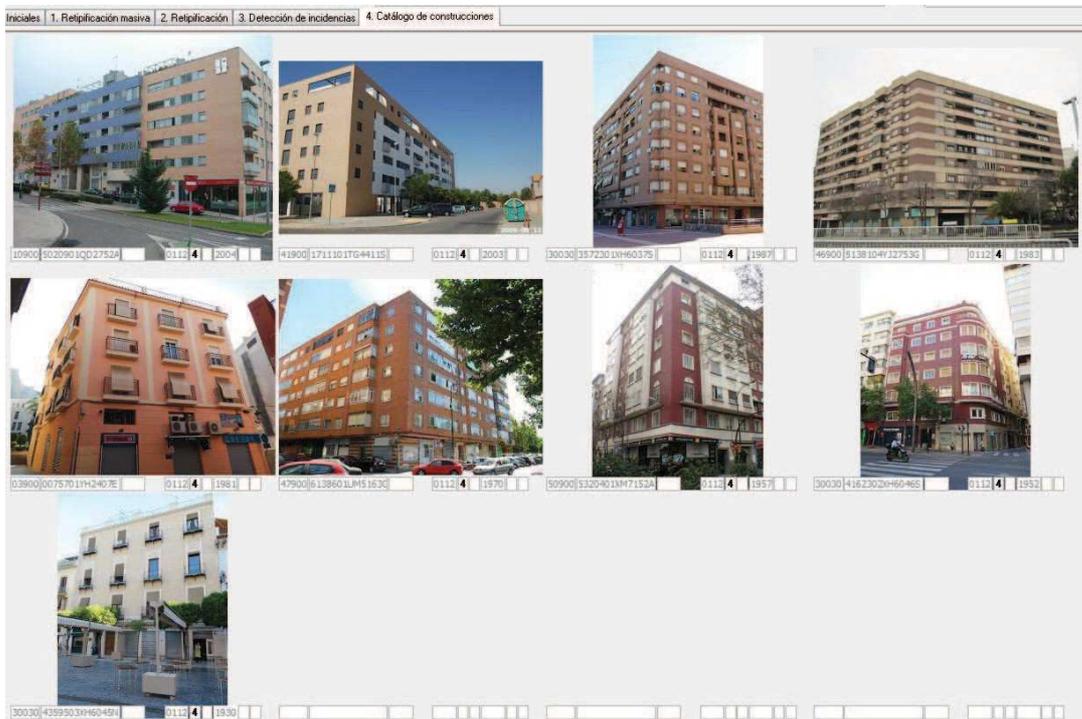
Tipología 0112 3

Construcciones realizadas con materiales de calidad superior a la media, con preponderancia de la prefabricación o los métodos tradicionales de construcción frente al diseño en la composición de la fachada/elementos compositivos de la misma



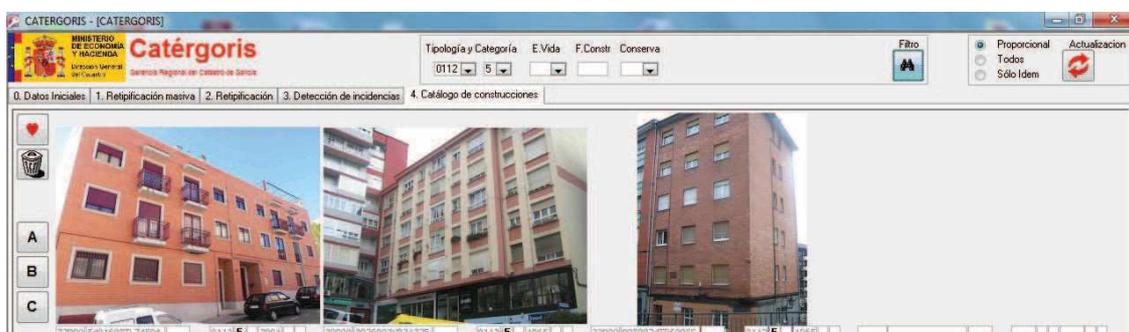
Tipología 0112 4

Construcciones (generalmente de ladrillo o enfoscados), realizadas con materiales de calidad media, y criterios de composición medios en la composición de la fachada/elementos compositivos de la misma.



Tipología 0112 5

Construcciones (generalmente de ladrillo o enfoscados), realizadas con materiales de calidad media baja, y/o criterios de composición medios - bajos en la composición de la fachada/elementos compositivos de la misma

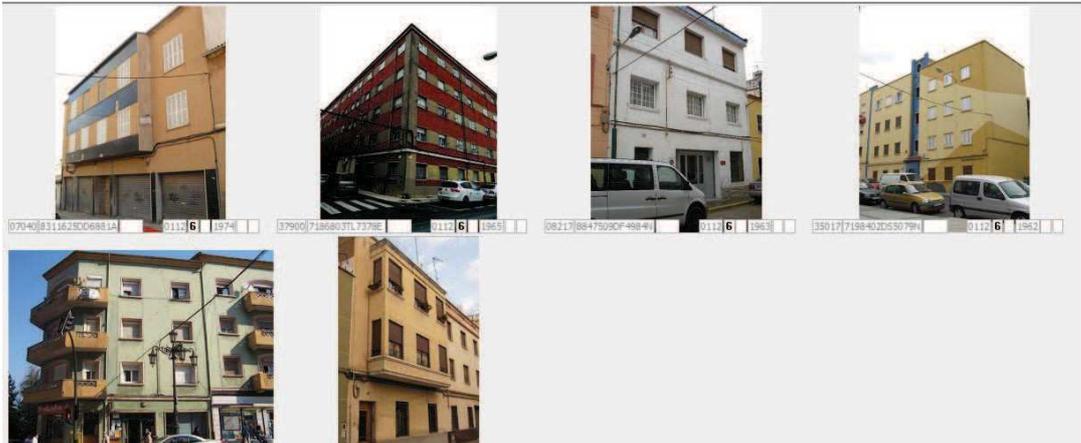


Tipología 0112 6

Construcciones (generalmente de ladrillo o enfoscados), realizadas con materiales de calidad media baja, y/o criterios de composición bajos en la composición de la fachada/elementos compositivos de la misma

Construcciones con fachada enfoscada o ladrillo de baja calidad detectables por:

- Composición de fachada con revocos o enfoscados con ausencia de criterio arquitectónico
- su falta de funcionalidad que provoca defectos tales como lavado diferencial
- Inadecuación de las instalaciones (cableados en fachada, tuberías en fachada)



Tipología 0112 7

Construcciones realizadas con materiales de calidad media baja, y/o criterios de composición bajos en la composición de la fachada/elementos, que no cumplen los criterios del CTE (aspectos tales como la ejecución del hormigón o el tipo de carpintería...) Se detectables por:

- la evidente ausencia de un criterio arquitectónico o falta de ajuste a las normas del CTE
- su falta de funcionalidad que provoca defectos tales como lavado diferencial
- Inadecuación de las instalaciones (Cableados en fachada, tuberías en fachada)
- Ausencia o mala ejecución de elementos compositivos

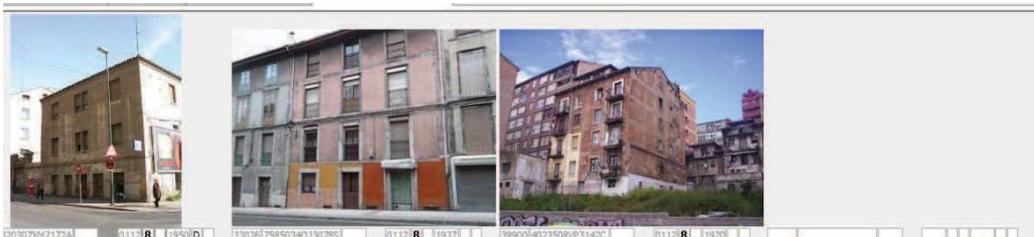


Tipología 0112 8

Construcciones realizadas con elementos compositivos propios de la autoconstrucción

Generalmente a la ejecución de elementos compositivos propios de la **autoconstrucción** detectables por:

- la evidente ausencia de un criterio arquitectónico o falta de ajuste a las normas del CTE
- su falta de funcionalidad que provoca defectos tales como lavado diferencial en Goterón de alfeizar o cornisa



Tipología 0112 9

Construcciones realizadas con elementos compositivos propios de la autoconstrucción

Ausencia de los elementos compositivos básicos (albardillas, goterones vierteaguas...)



ANEXO II – Circular 04.04/2016/P de la Dirección General del Catastro, que establece los criterios para la consideración del coeficiente de antigüedad en los casos de reformas que no puedan interpretarse como reconstrucción o rehabilitación integral



CIRCULAR 04.04I2016IP, DE 26 DE MAYO, SOBRE EL CRITERIO PARA LA CONSIDERACIÓN DEL COEFICIENTE DE ANTIGÜEDAD EN LOS CASOS DE REFORMA QUE NO PUEDAN INTERPRETARSE COMO RECONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN INTEGRAL A INCLUIR EN LAS PONENCIAS TOTALES Y PARA EL VALOR DE REFERENCIA

El valor catastral de las construcciones se determina por aplicación del método de reposición de conformidad con los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo (en adelante TRLCI), y en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio (en adelante RD 1020/1993). Con carácter general, este método consiste en el cálculo del coste actual de la construcción, en función de su calidad y uso, depreciándose en su caso en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias necesarias para su adecuación al mercado inmobiliario.

La depreciación por antigüedad se establece en la norma 13 del RD 1020/1993, mediante la aplicación del coeficiente H) *Antigüedad de la construcción*, previéndose que el período de antigüedad se expresa en los años completos transcurridos desde la fecha de la construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la Ponencia de valores. Asimismo, dicha norma faculta a las ponencias de valores para la determinación de los casos de reformas que no puedan interpretarse como rehabilitaciones integrales, a efectos de la aplicación de dicho coeficiente. El objeto de la presente circular es establecer nuevos criterios, a partir de la experiencia acumulada de estos últimos años, para la consideración de los casos de reforma y aplicación del coeficiente H a los mismos, así como la incorporación de dichos criterios en las ponencias de valores totales que se aprueben a partir de 2016 y su consideración para el valor de referencia.

En la mencionada norma 13 se establece que el valor tipo de la construcción asignado (producto del MBC por el coeficiente que por uso, clase, modalidad y categoría le corresponda en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones definido en la norma 20 del RD 1020/1993), se corregirá por el coeficiente H, atendiendo a los años transcurridos desde la fecha de construcción hasta el 1 de enero del año siguiente a la aprobación de la ponencia de valores, y su límite inferior deberá coincidir con el valor residual que alcanza al final de su vida útil.



Las tablas de depreciación definidas en dicha norma tienen en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva del mismo, pero no contemplan las mejoras que se hayan producido en la construcción como consecuencia de reformas realizadas. Reformas que provocan la prolongación de la vida útil de las construcciones afectando al valor catastral del inmueble y que no deben confundirse con las obras de conservación y mantenimiento necesarias para garantizar las mínimas condiciones de uso y funcionalidad de las edificaciones.

El RD 1020/1993, asimila los conceptos de nueva construcción, reconstrucción y rehabilitación integral. De esta forma, para el cómputo de los años transcurridos en el caso de obras de reconstrucción o rehabilitación, la antigüedad se iguala a cero. Por el contrario, tal y como se ha señalado anteriormente, la propia norma 13 faculta a las ponencias de valores para la determinación de los casos de reformas que no puedan interpretarse como rehabilitaciones integrales, a efectos de la aplicación de este coeficiente. Asimismo, permite incorporar en las ponencias la posible relación de edificios a los que no les sea de aplicación dicho coeficiente, debido a que su valor no evoluciona con la antigüedad según lo que se indica en la instrucción sexta.

Esta habilitación de las ponencias se justifica por el mejor conocimiento de las singularidades que se pueden producir en un municipio, a partir de las conclusiones del estudio de mercado específico que acompaña a cada ponencia de valores. Hay que considerar que el mercado sigue unas pautas generales de depreciación y que la asignación del coste de la construcción repercute de forma directa en el otro componente del valor catastral: el valor del suelo, que se calcula mediante la aplicación del método residual según lo establecido en el RD 1020/1993. Por ello, en aras de la coordinación de valores y de la normalización de criterios se dictó la instrucción 03.04/97, de 28 de enero, cuyas directrices posteriormente han sido recogidas en los documentos normalizados para la redacción de las ponencias de valores.

La experiencia acumulada en los últimos años, los estudios derivados del Observatorio Catastral de Mercado Inmobiliario y los avances encaminados a la obtención del valor de referencia, en especial los mapas de valores del suelo, hacen recomendable la necesidad de normalización de un nuevo criterio de aplicación del coeficiente H en los casos de reformas, que ofrezca un resultado más acorde con la realidad del mercado inmobiliario.



El nuevo criterio, que establece la presente circular, pretende una mejora en el equilibrio entre los componentes de valor de suelo y construcción, la obtención de unos valores catastrales más ajustados con la realidad del mercado y facilitar su aplicación a todos los casos en los que se evidencie la reforma producida. Por tanto puede considerarse un avance en la valoración catastral de los inmuebles que permite una mayor justicia tributaria.

A tal efecto, la determinación del importe del coeficiente H a aplicar en estos casos, se establece a partir del estado de vida de la construcción, concepto vinculado a las reformas realizadas en una construcción y que suponen una prolongación de su vida útil. El estado de vida es, por tanto, un nuevo atributo de las mismas que pasa a formar parte de los datos catastrales.

Este nuevo criterio será de aplicación para las ponencias de valores totales que se aprueben a partir de 2016, así como para la elaboración y mantenimiento de los mapas de valores de suelo y demás trabajos vinculados con el cálculo del valor de referencia.

De conformidad con lo expuesto, esta Dirección General considera oportuno dictar las siguientes instrucciones:

INSTRUCCIÓN PRIMERA: Conceptos de reconstrucción o rehabilitación integral, reformas y obras de conservación o mantenimiento.

1. Tienen el carácter de **reconstrucción o rehabilitación integral** las obras realizadas en una construcción existente que provocan la restitución total a su estado original. Si dichas obras mantienen la estética y funcionalidad, respetando el valor histórico de dicha construcción, se suelen denominar obras de restauración total. Sin embargo, por lo general, la rehabilitación integral suele venir acompañada de una adecuación tanto estructural como funcional, proporcionando mejores condiciones de uso y seguridad, de forma que puede requerir la reconsideración de la categoría constructiva previamente asignada para su adecuación con los costes reales actualizados.

Las obligaciones tributarias y urbanísticas, así como las autorizaciones o licencias de estas actuaciones en los casos de reconstrucción o rehabilitación integral, se asimilan a las de una obra de nueva planta.



- 2 Tienen el carácter de **reformas** las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, que no sean reconstrucción o rehabilitación integral, ni conservación o mantenimiento (según lo definido en el siguiente apartado) y que engloban el conjunto de obras tales como mejora, modernización, renovación, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente o similares.

Estas actuaciones mejoran la evolución de la vida útil de una construcción y constituyen alteraciones de carácter económico objeto de declaración catastral, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 del TRLCI, lo que permite revisar la valoración catastral para su ajuste con los costes reales de mercado con la consecuente modificación, en su caso, de la categoría constructiva originalmente asignada.

Estas reformas suelen estar sujetas a las autorizaciones, licencias y proyectos correspondientes ya que afectan a parámetros urbanísticos (uso, edificabilidad, etc.) y/o a elementos constructivos tales como:

Cimentación y estructura: saneamiento de muros de carga y/o restitución de vigas, pilares, forjados, saneamiento y/o recalce de cimentación.

Cubierta: renovación de elementos de cubierta, modificación de su estructura.

Cerramiento y divisiones: saneamiento de cerramientos y divisiones.

Revestimientos, pavimentos y alicatados: renovación de elementos de fachada (cornisa, zócalos, albardillas...), enfoscado, pintura, reparación de fisuras, grietas..., y/o renovación de pavimentos, alicatados.

Instalaciones: renovación de instalaciones.

Carpinterías y cerrajería: renovación de la carpintería exterior y/o interior.

Elementos comunes: renovación de elementos comunes.

Además, la entidad de las actuaciones supone un coste económico significativo por lo que, a efectos catastrales, se considerará que existe reforma cuando se pueda estimar que el coste actual de las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, supera el 20 % del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción. La estimación del coste se podrá realizar por asimilación al catálogo descrito en la instrucción quinta y a la vista de las pruebas documentales aportadas en su caso.



3. Tienen el carácter de **conservación o mantenimiento**, las obras realizadas en una construcción existente, cuando se limiten a las necesarias para minorar el deterioro que se produce con el transcurso del tiempo por el natural uso del bien o las que afecten tan sólo a características ornamentales o decorativas. Estas actuaciones no son objeto de declaración o comunicación catastral, suelen estar sujetas a autorizaciones o licencias como obras menores, tienen escasa entidad constructiva y económica, y mantienen la evolución normal de depreciación de la construcción.

Cuando se advierta que no se han producido actuaciones de mantenimiento se deberá considerar a efectos de la valoración catastral la aplicación del coeficiente I) *Estado de conservación*, siempre que se cumplan las condiciones descritas en la Norma 13 del RD 1020/1993 para dicho coeficiente.

INSTRUCCIÓN SEGUNDA: El estado de vida y la consideración del coeficiente de depreciación por antigüedad.

El estado de vida de cada construcción se establece al considerar las obras de reforma, de acuerdo a lo definido en la instrucción primera, realizadas de modo puntual o sucesivo a lo largo del tiempo, cuenten o no con licencia o autorización administrativa.

Dichas reformas afectan a la vida útil de la construcción, por lo que el estado de vida considera esta circunstancia a los efectos de la aplicación del coeficiente H de depreciación por antigüedad.

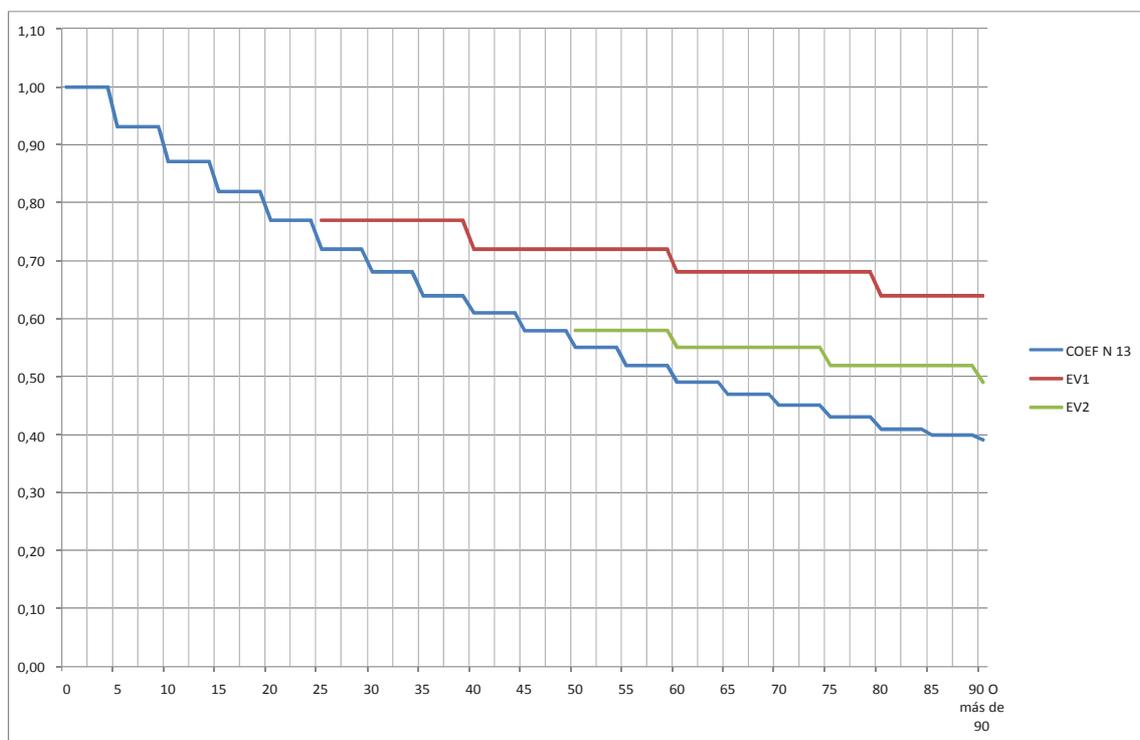
Se definen los siguientes niveles de estado de vida: el estado original, el estado 1 y el estado 2.

1. **El estado original** es el que presentan las nuevas construcciones y se mantiene hasta que se realiza una reforma o rehabilitación. La aplicación del coeficiente de depreciación por antigüedad será el definido en la norma 13 del RD 1020/1993.



2. **Los estados de vida 1 y 2** se asignarán para el resto de casos, en los que se hayan producido algún tipo de reformas que provoquen una ralentización del deterioro de la construcción a lo largo de su vida útil, y por lo tanto de la aplicación del coeficiente que le correspondería en función del año de construcción. Las cuantías de los coeficientes aplicados, en función del estado de vida 1 y 2, son las mismas que las definidas en el RD1020/1993, si bien su ritmo de depreciación por el transcurso de tiempo se ralentiza según se muestra en el gráfico siguiente, representativo de una de las combinaciones posibles de uso y categoría:

USO 1 – CATEGORÍA 1-2



Las cuantías correspondientes del coeficiente, se concretan en la tabla siguiente:



t	H																	
	Uso 1º						Uso 2º						Uso 3º					
	Categorías						Categorías						Categorías					
	1-2		3-4-5-6		7-8-9		1-2		3-4-5-6		7-8-9		1-2		3-4-5-6		7-8-9	
EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	
25-29	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61	
30-34	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61	
35-39	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61	
40-44	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58		0,67		0,61		0,54	
45-49	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58		0,67		0,61		0,54	
50-54	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40	0,67	0,50	0,61	0,43	0,54	0,35
55-59	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40	0,67	0,50	0,61	0,43	0,54	0,35
60-64	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49	0,32
65-69	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49	0,32
70-74	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49	0,32
75-79	0,68	0,52	0,63	0,46	0,56	0,37	0,65	0,48	0,60	0,42	0,53	0,34	0,62	0,44	0,56	0,37	0,49	0,29
80-84	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34	0,58	0,44	0,51	0,37	0,44	0,29
85-89	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34	0,58	0,44	0,51	0,37	0,44	0,29
90 o más	0,64	0,49	0,59	0,43	0,52	0,35	0,61	0,45	0,56	0,39	0,48	0,31	0,58	0,41	0,51	0,34	0,44	0,26

INSTRUCCIÓN TERCERA: Asignación de los estados de vida.

La asignación del estado de vida se efectuará cuando por contraste entre la realidad y la descripción catastral de un inmueble se evidencie una falta de concordancia provocada por la realización de reformas según lo descrito en la instrucción primera.

Esta asignación alcanzará a cada construcción de dicho inmueble, y la evidenciarse podrá apreciar a partir de cualquier prueba que pueda acreditar la realidad del hecho producido como pueden ser documentos gráficos, fotográficos, literales, autorizaciones, etc.

Construcciones en las que han transcurrido menos de 25 años desde su fecha de construcción:

A los efectos de aplicación del coeficiente H, no se tendrán en cuenta las reformas que se hayan podido realizar. Por lo tanto se considerará que se encuentran en su estado original.



Construcciones en las que han transcurrido entre 25 y 49 años, ambos inclusive, desde su fecha de construcción:

Cuando se aprecien evidencias de la realización de reformas en las mismas de acuerdo a lo descrito anteriormente, se asignará el estado de vida 1.

Construcciones en las que han transcurrido 50 años o más desde su fecha de construcción:

Cuando se aprecien evidencias de la realización de reformas de acuerdo a lo descrito anteriormente, se deberá diferenciar la entidad de las mismas, a los efectos de la asignación de los estados de vida 1 ó 2.

Dicha asignación se realizará por asimilación a las construcciones contenidas en el catálogo al que hace referencia la instrucción quinta, que incorpora los criterios de cálculo para la ponderación de las reformas efectuadas.

No obstante, se podrá elaborar una ficha individualizada para la justificación de la asignación del estado de vida a las construcciones de determinados inmuebles.

A las construcciones a las que se les asignen los estados de vida 1 y 2, se les aplicarán los coeficientes de depreciación por antigüedad correspondientes a este estado, consignados en la tabla de la instrucción segunda. Asimismo, no se les aplicará el coeficiente de depreciación por estado de conservación inferior al Normal.

INSTRUCCIÓN CUARTA: Incorporación y mantenimiento de los datos de reforma en locales.

En los casos de fincas que ya operen con el Estado de vida, es decir, aquellas que se hayan visto afectadas por un Procedimiento de Valoración Colectiva de Carácter General iniciado en el año 2016 o siguientes, permanecerán habilitados a efectos informativos los campos relacionados con reformas en los datos de locales: esto es, “tipo de reforma” y “año de reforma”, conservándose los datos ya grabados y debiéndose cumplimentar en los casos de declaraciones u otros procedimientos de incorporación de este tipo de alteraciones.

En estos casos, el campo “año de antigüedad” de cada uno de los locales se completará automáticamente, en el momento de la valoración y siempre que se valore el inmueble, con el dato de “año de construcción” de la unidad constructiva asociada al local, tanto si existe o no información en los campos de reforma de los



locales. Si se encuentra grabado una rehabilitación integral, el “año de antigüedad” recalculado de los locales afectados será coincidente con el año de dicha rehabilitación, como venía haciéndose hasta ahora. El importe del coeficiente H se obtendrá automáticamente con el dato del campo “año de antigüedad” y el estado de vida consignado.

En el resto de fincas, ubicadas en municipios con ponencia anterior a 2016, seguirá recalculándose el campo “año de antigüedad” de los locales, a efectos del cálculo del valor catastral, a partir de los datos consignados en los campos de reformas, de acuerdo con lo establecido en la ponencia vigente.

INSTRUCCIÓN QUINTA: Catálogo de estados de vida.

Las ponencias que se aprueben a partir de 2016, deberán incorporar un catálogo con una selección de construcciones representativas de los diferentes estados de vida. Este documento se deberá elaborar en concordancia con los criterios tenidos en cuenta en el análisis y conclusiones del estudio de mercado realizado.

Las fichas representativas, que se incorporen al Catálogo de estados de vida, contendrán la siguiente información:

- Documentación acreditativa:
 - Fotografías: fachada, elementos comunes, detalle de elementos constructivos, e interiores, etc.
 - Otra documentación complementaria.
- La estimación de las reformas realizadas y elementos constructivos afectados.
- Estimación del Coste de las reformas y su porcentaje. Para ello se determinará:
 - Porcentaje que representa cada elemento constructivo (Cimentación y estructura, cubierta, etc.), respecto al coste total de reposición a nuevo de la construcción.
 - Porcentaje de intervención que representa la reforma en cada uno de los elementos constructivos.
 - Porcentaje que representa el coste actual de la reforma respecto del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.
- Asignación de los estados de vida:
 - Fecha de construcción entre 25 y 49 años (ambos inclusive): se asignará estado de vida 1, cuando el porcentaje del coste actual estimado de la reforma supere el 20%.



- o Fecha de construcción superior o igual a 50 años: se asignará estado de vida 1, cuando el porcentaje del coste actual estimado de la reforma sea igual o superior 40%, y el estado de vida 2, cuando sea superior al 20 e inferior al 40%.

El cuadro resumen de los criterios de aplicación del estado de vida sería:

AÑOS DE ANTIGÜEDAD	ESTIMACIÓN DEL COSTE DE LAS REFORMAS REALIZADAS		
	Š 20%	> 20 % Y < 40%	Š 40%
	EV	EV	EV
< 25	-	-	-
Š 25 Y Š 49	-	1	1
Š 50	-	2	1

INSTRUCCIÓN SEXTA: Relación de inmuebles a los que no resulte de aplicación el coeficiente de antigüedad.

La Norma 13 del RD 1020/1993, establece que la ponencia podrá incluir una relación de edificios a los que el coeficiente H no sea de aplicación.

Esta circunstancia se debe corresponder con inmuebles que presenten un mantenimiento continuo y por lo tanto su valor no evolucione con la antigüedad, lo que puede ocurrir en edificios tales como:

- Construcciones singulares: como Campos de golf, Campings, Pistas de Esquí, etc.
- Los bienes inmuebles con mantenimiento continuo por estar catalogados o declarados expresa e individualizadamente monumento de interés cultural.
- Grandes superficies comerciales, complejos turísticos, parques temáticos, etc.

La relación de los inmuebles a los que no resulte de aplicación el coeficiente de antigüedad H así como las causas que lo motiven deberán constar en la ponencia de valores.



INSTRUCCIÓN SEPTIMA: Instrucción final.

El ámbito de aplicación de la presente circular se circunscribe a las ponencias de valores totales que se aprueben en el ejercicio 2016 o posteriores. Queda derogada por tanto la instrucción sexta de la Instrucción 03.04/97, de 28 de enero, relativa al análisis de la normativa técnica de valoración catastral y su aplicación en la elaboración de las ponencias de valores y estudios del mercado inmobiliario. No obstante, los criterios en ella contenidos, seguirán siendo de aplicación para la valoración de los inmuebles ubicados en municipios cuya ponencia de valores total los recoja expresamente.

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV) por:

Belén Navarro Heras
Directora General del Catastro

SRES. SUBDIRECTORES GENERALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, DELEGADOS DE ECONOMÍA Y HACIENDA Y GERENTES DEL CATASTRO.



Sociedad Mercantil Estatal de
Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P.S.A.

Gestión Catastral y
Relaciones con Corporaciones Locales

ANEXO III – criterios para la cumplimentación del campo correspondiente a los estados de vida de las construcciones

ESTADO DE VIDA – CONSERVACIÓN

El campo estado de vida se cumplimentará con N, 1, 2, R, D u O en base a los siguientes criterios:

		E vida - conserv	CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN
antigüedad (años)	< 25	N	la construcción se deprecia de acuerdo con la curva del RD 1020/93
	25-49	1	existiendo ya reforma, la construcción no requiere más reformas, o sólo requiere reforma mínima***, para llegar a su estado original
		N	no se aprecia reforma existiendo evidencias de mantenimiento continuado a pesar de lo cual requiere reforma media*** o total*** para llegar a su situación original
	≥50	1	existiendo ya reforma, la construcción no requiere más reformas, o sólo requiere reforma mínima, para llegar a su estado original
		2	existiendo ya reforma, la construcción requiere reforma media para llegar a su estado original
		N	no se aprecia reforma existiendo evidencias de mantenimiento continuado a pesar de lo cual requiere una reforma total para llegar a su situación original
cualquier antigüedad		R (regular)	se encuentra en una situación de abandono por ausencia de mantenimiento lo que ha conllevado un agotamiento* generalizado de los elementos de acabado sin encontrarse en un estado deficiente (D) o ruinoso (O)
		D (deficiente)	se encuentra en una situación de abandono por ausencia de mantenimiento lo que ha conllevado o bien un agotamiento* generalizado de los elementos estructurales** o bien un menoscabo de la habitabilidad de la construcción. o ambas circunstancias a la vez sin encontrarse en situación de ruina (O)
		O (ruinoso)	construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina

* Existe un agotamiento generalizado de los elementos cuando haya un deterioro total de los elementos arquitectónicos o constructivos, de carácter estructural o de acabado, que implique su definitiva inutilidad, y su necesaria sustitución o reposición.

** Partes sustanciales o vitales del edificio, como muros, cubiertas, forjados, cambio de viguería o realzo de cimentación.

*** Para la elección entre reforma mínima, media o total, se debe partir del análisis de los siguientes componentes de la edificación A, B y C:

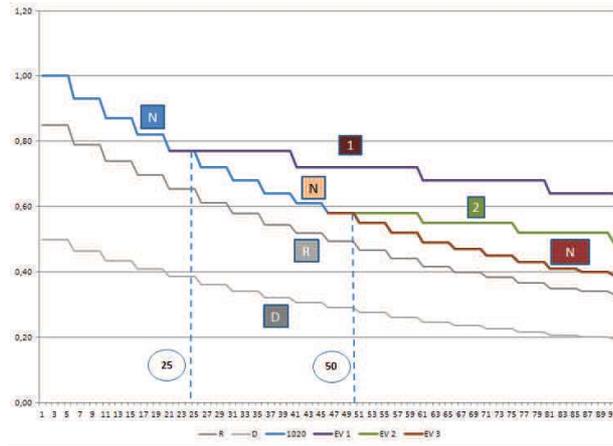
	COMPONENTE EDIFICATORIO	ACTUACIÓN PRECISA	Ejemplos
A	cubierta	renovación de cubierta	ausencia de tejas, falta de uniformidad de la cubierta, desprendimientos
B	muros (pañños)	saneamiento de muros o forjados	lavado diferencial, humedades
C	carpinterías	renovación para el cumplimiento de CTE	carpinterías obsoletas
	elementos de la fachada (cornisa, zócalos, albardillas..)	consolidación o sustitución	fisuras, grietas,eflorescencias, oxidación corrosión
	instalaciones	renovación por inadecuación	cableados por fachada

A partir de las actuaciones precisas para llevar a su estado original cada local analizado, se entenderá que es necesario realizar una reforma mínima, media o total en base a los siguientes criterios:

	CRITERIOS
reforma mínima/ mantenimiento	si existe deterioro parcial en 1 de las 3 componentes edificatorias A, B o C
reforma media	si existe deterioro generalizado en 1 de las 3 componentes edificatorias A, B o C o deterioro parcial en 2 o 3 de las componentes edificatorias A, B o C
reforma total	si existe deterioro generalizado de al menos 2 los 3 componentes edificatorias

GRÁFICA ESTADO DE VIDA – CONSERVACIÓN

		Estado de vida - Estado de conservación					
		1	2	N	R (0,85)	D (0,50)	O (0,00)
antigüedad	<25			N	R	D	O
	25-49	1		N	R	D	O
	≥50	1	2	N	R	D	O

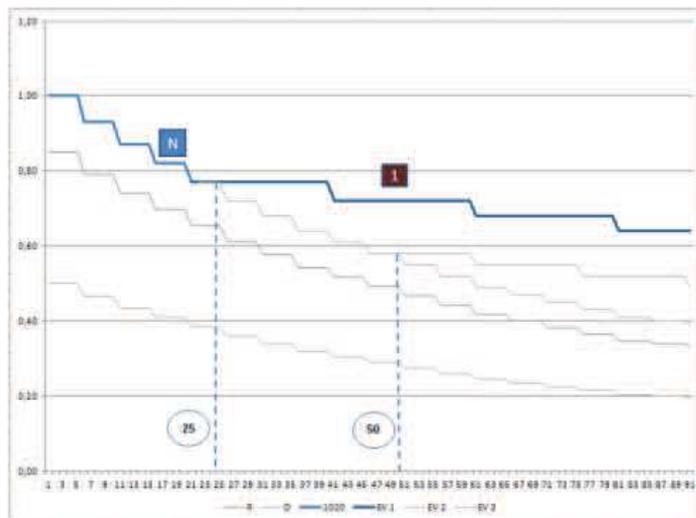


Desglose de los estado de vida y correspondencia con las curvas de la gráfica:

		Estado de vida - Estado de conservación						
		1	2	N	R (0,85)	D (0,50)	O (0,00)	
antigüedad	<25			N	R	D	O	
	25-49	1		N	R	D	O	
	≥50	1	2	N	R	D	O	
		Estado de vida - Estado de conservación						
		1	2	N	R (0,85)	D (0,50)	O (0,00)	
antigüedad	<25			N	R	D	O	
	25-49	1		N	R	D	O	
	≥50	1	2	N	R	D	O	
		Estado de vida - Estado de conservación						
		1	2	N	R (0,85)	D (0,50)	O (0,00)	
antigüedad	<25			N	R	D	O	
	25-49	1		N	R	D	O	
	≥50	1	2	N	R	D	O	
		Estado de vida - Estado de conservación						
		1	2	N	R (0,85)	D (0,50)	O (0,00)	
antigüedad	<25			N	R	D	O	
	25-49	1		N	R	D	O	
	≥50	1	2	N	R	D	O	
		Estado de vida - Estado de conservación						
		1	2	N	R (0,85)	D (0,50)	O (0,00)	
antigüedad	<25			N	R	D	O	
	25-49	1		N	R	D	O	
	≥50	1	2	N	R	D	O	
		Estado de vida - Estado de conservación						
		1	2	N	R (0,85)	D (0,50)	O (0,00)	
antigüedad	<25			N	R	D	O	
	25-49	1		N	R	D	O	
	≥50	1	2	N	R	D	O	
		Estado de vida - Estado de conservación						
		1	2	N	R (0,85)	D (0,50)	O (0,00)	
antigüedad	<25			N	R	D	O	
	25-49	1		N	R	D	O	
	≥50	1	2	N	R	D	O	

ESTADO DE VIDA - CONSERVACIÓN - N o 1

- 0 - 24 años - N - la construcción se deprecia de acuerdo con la curva del RD 1020/93
- ≥25 años - 1 - existiendo ya reforma, la construcción no requiere más reformas, o sólo requiere reforma mínima, para llegar a su estado original



		Estado de vida - Estado de conservación					
		1	2	N	R (0,85)	D (0,50)	O (0,00)
antigüedad	<25			N	R	D	O
	25-49	1		N	R	D	O
	≥50		2	N	R	D	O

Ejemplo 1

Delegación	Municipio	PCAT1	PCAT2	local	año constr	Uso origin
39	27	4976016	VN0547N	1	1900	V



Características:

- 2015 – 2003 = 12 años. Antigüedad < 25 años
- No requiere reforma

Estado de vida - conservación

N

Ejemplo 2

Delegación	Municipio	PCAT1	PCAT2	local	año construc	Uso original
39	27	8620608	VN0682S	1	1935	V



Características:

- 2015 – 1935 = 80 años. Antigüedad > **55 años**¹
- No requiere **reforma**

Estado de vida - conservación

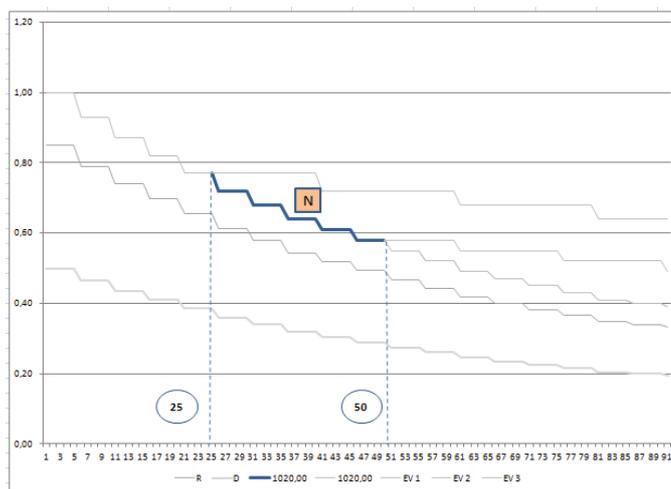
1

¹ Si se comprueba por otra fuente que el tejado requiere al menos una reforma media para llevarlo a su estado original sería un 2

ESTADO DE VIDA - CONSERVACIÓN - N

- $\geq 25 - \leq 49$ años N - construcciones en las que no se aprecia reforma, existiendo evidencias de mantenimiento continuado, a pesar de lo cual requiere reforma media o total para llegar a su situación original.

		Estado de vida - Estado de conservación					
		1	2	N	R (0,85)	D (0,50)	O (0,00)
antigüedad	<25			N	R	D	O
	25-49	1		N	R	D	O
	≥ 50	1	2	N	R	D	O



Ejemplo 1

Delegación	Municipio	PCAT1	PCAT2	local	año construcc
6	900	7687004	PC7978N	2	1984



Características:

- 2015 – 1965 = 50 años. Antigüedad 25 - 49 años
- Requiere al menos una **reforma media** para llegar al estado original en el que fue construido
- requiere saneamiento de toda la fachada
- Existe **mantenimiento** y no está afectado por especiales circunstancias intrínsecas o extrínsecas

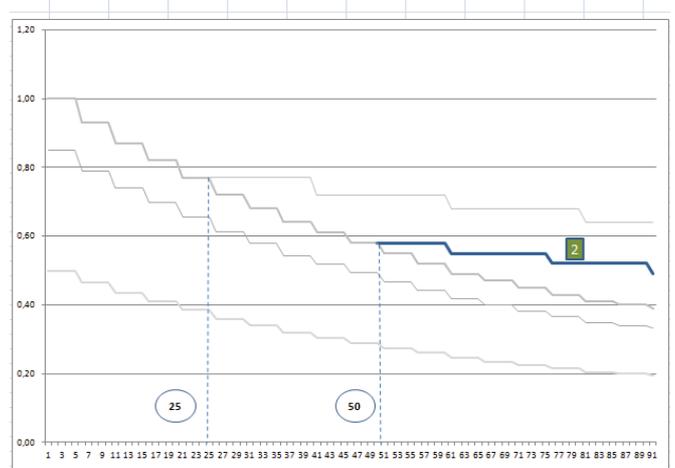
Estado de vida - conservación

N

ESTADO DE VIDA - CONSERVACIÓN - 2

- ≥ 50 años construcciones en las que existiendo ya reforma, la construcción requiere reforma media para llegar a su estado original.

		Estado de vida - Estado de conservación					
		1	2	N	R (0,85)	D (0,50)	O (0,00)
antigüedad	< 25			N	R	D	O
	25-49	1		N	R	D	O
	≥ 50	1	2	N	R	D	O



Ejemplos 1- 2

Delegación	Municipio	PCAT1	PCAT2	local	año constr	Uso origin
39	27	4976016	VN0547N	1	1900	V



Delegación	Municipio	PCAT1	PCAT2	local	año constr	Uso origin
39	27	6495006	VN0569N	1	1900	V



Características:

- (Ambas construcciones) 2015 – 1900 = 115 años. Antigüedad > 49 años
- Requiere al menos una **reforma media** para llegar al estado original en el que fue construido
- Existe reforma y **mantenimiento**, no estando afectado por especiales circunstancias intrínsecas o extrínsecas

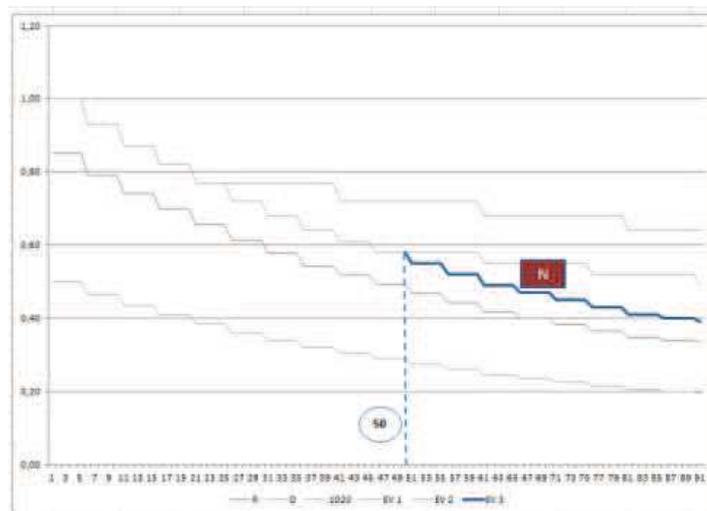
Estado de vida - conservación

2

ESTADO DE VIDA - CONSERVACIÓN - N

- ≥50 años construcciones en las que no se aprecia reforma existiendo evidencias de mantenimiento continuado, a pesar de lo cual la construcción requiere una reforma total para llegar a su situación original

		Estado de vida - Estado de conservación					
		1	2	N	R (0,85)	D (0,50)	O (0,00)
antigüedad	<25			N	R	D	O
	25-49	1		N	R	D	O
	≥50	1	2	N	R	D	O



Ejemplo 1

Delegación	Municipio	PCAT1	PCAT2	local	año constr
39	27	6593017	VN0569S	1	1900



Características:

- 2015 – 1900 = 115 años. Antigüedad > 49 años
- Requiere al menos una **reforma total** para llegar al estado original en el que fue construido
 - Saneamiento de fachada
 - Renovación de carpinterías
- Existen indicios de **mantenimiento continuado - N**
 - Tejado uniforme sin desperfectos

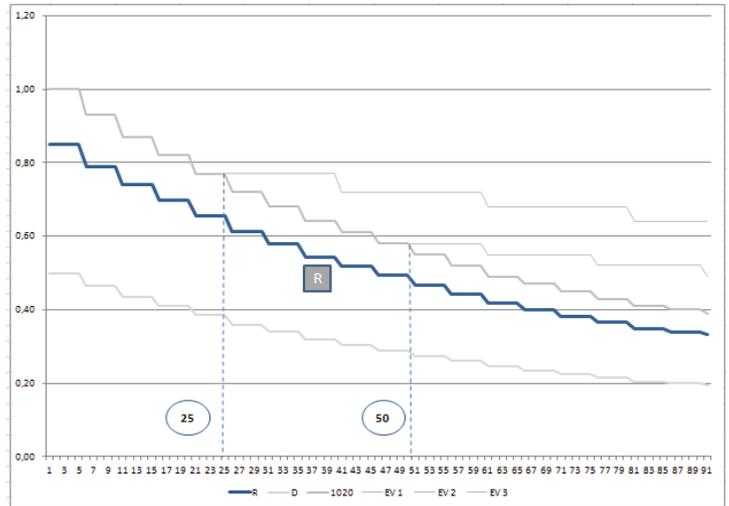
Estado de vida - conservación

N

ESTADO DE VIDA - CONSERVACIÓN - R (regular)

Construcciones que se encuentran en una situación de abandono por ausencia de mantenimiento lo que ha conllevado a un agotamiento generalizado de los elementos de acabado sin encontrarse en un estado deficiente (D) o ruinoso (O)

		Estado de vida - Estado de conservación					
		1	2	3	R (0,85)	D (0,50)	O (0,00)
antigüedad	<25			N	R	D	O
	25-49	1		N	R	D	O
	≥50	1	2	N	R	D	O



Ejemplo estado de vida - conservación R (regular)

Delegación	Municipio	PCAT1	PCAT2	NumeroLoc	echaAntigue	Uso	Destino
2	1	5712210	XJ2451S	1	1923	V	V
2	1	5712210	XJ2451S	2	1923	V	AAL



Características:

- Requiere al menos una **reforma total** para llegar al estado original en el que fue construido:
- Existe evidente **ausencia de mantenimiento**, provocando:
 1. **Existe un agotamiento generalizado de los elementos de acabado:**
 - Desprendimiento de enfoscado de fachada
 - Carpintería que no cumple con los condicionantes del CTE
 2. No se aprecia agotamiento generalizado de los elementos estructurales que provoque un claro menoscabo de la habitabilidad de la construcción (no es estado de vida deficiente)
 3. No es una construcción manifiestamente inhabitable o declarada legalmente en ruina (O)

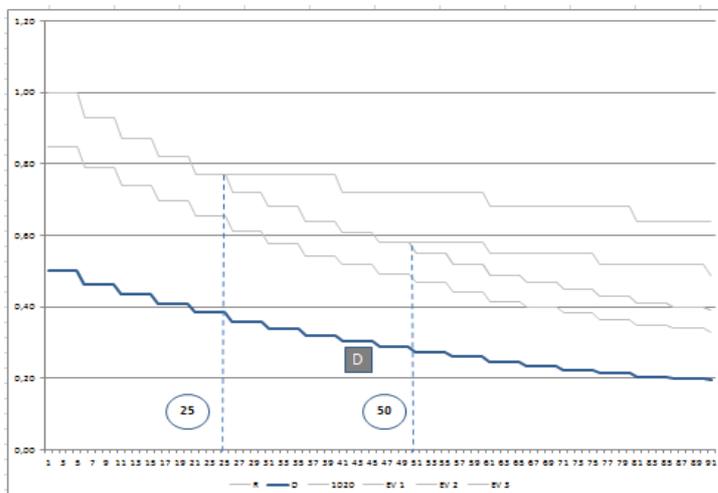
Estado de vida - conservación

R

ESTADO DE VIDA - CONSERVACIÓN - M – D (malo o deficiente)

Construcciones que se encuentran en una situación de abandono por ausencia de mantenimiento lo que ha conllevado o bien un agotamiento generalizado de los elementos estructurales, o bien un menoscabo de su habitabilidad, o ambas circunstancias a la vez, sin encontrarse en situación de ruina (O)

		Estado de vida - Estado de conservación					
		1	2	N	R (0,85)	D (0,50)	O (0,00)
antigüedad	<25			N	R	D	O
	25-49	1		N	R	D	O
	≥50	1	2	N	R	D	O



Ejemplo estado de vida - conservación M – D (malo o deficiente)

Delegación	Municipio	PCAT1	PCAT2	local	año constr
39	27	6467008	VN0566N	1	1900



Características:

- Requiere al menos una **reforma total** para llegar al estado original en el que fue construido:
 - Existe evidente **ausencia de mantenimiento**, provocando:
 1. Agotamiento generalizado de los elementos de acabado:
 - Desprendimiento de enfoscado de fachada
 - Carpintería que no cumple con los condicionantes del CTE
 - Tejado irregular
 2. **Menoscabo de la habitabilidad** de la construcción sin encontrarse en situación de ruina
 - Carpinterías sin cristales
 3. No es una construcción manifiestamente inhabitable o declarada legalmente en ruina (O)

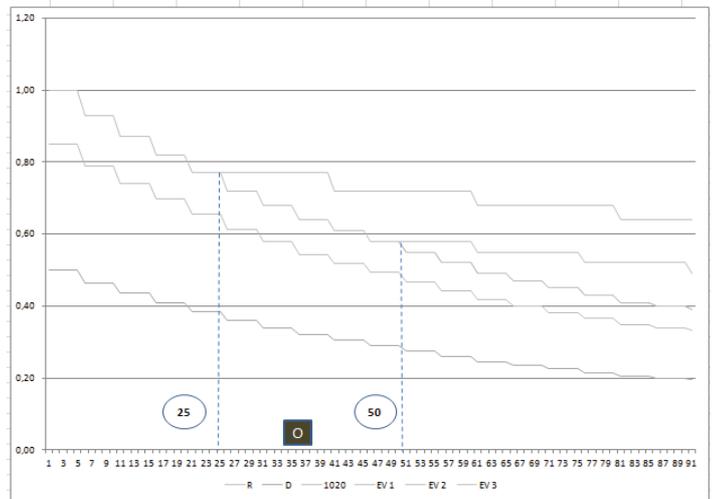
Estado de vida - conservación

D

ESTADO DE VIDA - CONSERVACIÓN - O (ruinoso)

Construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

		Estado de vida - Estado de conservación					
		1	2	N	R (0,85)	D (0,50)	O (0,00)
antigüedad	<25			N	R	D	O
	25-49	1		N	R	D	O
	≥50	1	2	N	R	D	O



Ejemplo estado de vida - conservación O (ruinoso)

Delegación	Municipio	PCAT1	PCAT2	local	año construcci
39	27	8742517	VN0584S	1	1900



2015 – 1900 = 115 años. Antigüedad > 55 años

Características:

1. Ruina - construcciones manifiestamente inhabitables

Estado de vida - conservación

O



Sociedad Mercantil Estatal de
Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P.S.A.

Gestión Catastral y
Relaciones con Corporaciones Locales

ANEXO IV - Instrucciones para la confección de las fichas de producto inmobiliario

TRABAJOS PARA LA ELABORACIÓN DE FICHAS REPRESENTATIVAS

1. ELECCIÓN DE LAS FINCAS

2. DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA DE LOS LOCALES A TRAVÉS DE LA FICHA:

- A. 1 foto de fachada.
- B. 4 fotos de detalle.
- C. 1 foto de entrada.
- D. Errores generales.

3. CASOS PARTICULARES

- A. Locales con especial simplicidad
- B. Locales con características singulares

Esta parte del contrato consiste en la elaboración de fichas representativas va dirigida a la confección de un Catálogo de tipologías constructivas y estados de vida/conservación de construcciones.

Esto implica dos aspectos básicos:

1. **La elección de las fincas en las que se ubiquen los locales. La elección de construcciones que van a integrar el Catálogo debe tratar de cubrir todas las posibles tipologías y estados de vida/conservación existentes**
2. **Una descripción arquitectónica adecuada del local a través de la ficha. Las fichas deben ser coherentes con los datos objeto de la encomienda propuesto, y con la realidad de las fincas que representan.**

1. ELECCIÓN DE LAS FINCAS EN LAS QUE SE UBICAN LOS LOCALES

La elección de construcciones que van a integrar el Catálogo debe tratar de cubrir todas las posibles tipologías y estados de vida/conservación existentes; para ello y con el propósito de **diversificar** la selección de las fichas se realizarán las mismas en todos los MBR, de los municipios existentes en la correspondiente entrega con los siguientes límites:

nº de Municipios	máximo nº de fichas de la misma categoría y tipología
1	1 - 4
2	4 - 8
3	8 - 16
4	16 - 30
5	30 - 50

Esto es, para la selección de fichas por municipio se deberán recoger todos los MBR existentes, tratando de diversificar lo más posible la selección, y teniendo en cuenta lo siguiente:

- Del mismo municipio: Se podrían realizar de 1 a 4 fichas de una misma categoría y tipología
- De al menos dos municipios distintos: Se podrían realizar entre 4 y 8 fichas de una misma categoría y tipología
- De al menos tres municipios distintos: Se podrían realizar entre 8 y 16 fichas de una misma categoría y tipología
- De al menos cuatro municipios distintos: Se podrían realizar entre 16 y 30 fichas de una misma categoría y tipología

→ De al menos cinco municipios distintos: Se podrían realizar entre 30 y 50 fichas de una misma categoría y tipología

En el cuadro de municipios a contratar, se añade una distribución aproximada de las fichas a realizar, por MBR.

2. DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA A TRAVÉS DE LA FICHA.

Las fichas deben ser coherentes con los datos objeto de la encomienda propuesta, y con la realidad de las fincas que representan.

Las fichas recogerán una descripción de las de las características **arquitectónicas** fundamentales de las construcciones, particularizada a nivel de local, lo bastante exhaustiva para poder servir de referencia en su equiparación con cualquier local existente en el ámbito territorial. Para ello es preciso que se atienda a aspectos fundamentales de la construcción tales como la detección de los elementos constructivos más relevantes, calidad de los materiales empleados, ejecución de los mismos o los aspectos compositivos.

Se reitera así el propósito de que a través las fotos que integran la ficha, debe lograrse la máxima descripción del inmueble **a nivel constructivo**, prescindiendo del análisis de elementos accesorios cuya inclusión en una ficha del Catálogo no aportaría información relevante sobre la categoría o estado de vida del mismo. Asimismo, los datos de la ficha (excepto los datos económicos) deben estar cumplimentados prestando especial atención a la tipología, categoría, destino y estado de vida/conservación

Las fotos que deben integrar la ficha son:

- C. 1 foto de fachada**
- D. 4 fotos de detalle**
- E. 1 foto de entrada**

Se señalan en cada uno de estos apartados los errores que deben evitarse en materia de fotografía.

A. 1 foto de fachada.

La foto de fachada debe permitir apreciar el conjunto del edificio (con una visión lo más completa del mismo) y se realizará preferiblemente en vertical, salvo que la construcción tenga un marcado carácter horizontal, en cuyo caso podrá ser horizontal.



Foto fachada



Foto fachada

No se realizarán fotos de fachada sin encuadrar, horizontales si el edificio tiene un marcado carácter vertical, cortadas o que no permitan una visualización completa del edificio, salvo excepciones en los que se requiera más de una foto.

B. 4 fotos de detalle.

Con las fotos de detalles se trata de lograr que el local quede representado en sus facetas constructivas en el mayor grado posible. Para ello es preciso realizar fotos de detalle de sus elementos constructivos más representativos, con un encuadre que permita apreciar la calidad de los materiales, su composición y referenciarlo visualmente con al edificio en cuestión.

Los elementos constructivos que interesa reflejar son de la índole: de paños de fachada, carpinterías, zócalos, albardillas, cumbreras, voladizos, cornisas, balcones, canchillos de cubierta, etc.

En particular en las fotos de detalle debe ser posible poder apreciar las características de estos tres elementos:

1. **El paño del edificio** (aislado o conjuntamente con otro elemento constructivo)
2. **Carpinterías**
3. **Terminación superior de la construcción** (cubierta, vuelo, cornisa, encuentro con el local superior...).

Asimismo dentro de lo posible debe existir diversidad en las fotos para representar la construcción de la que se trate. Se tratará de evitar la reiteración en las fotos en cada ficha.



Foto detalle



Foto detalle

CUESTIONES A TENER EN CUENTA EN LAS FOTOS DE DETALLE:

- Cuando no se haya recogido con una foto de detalle alguno de los anteriores elementos y estos sean representativos de la construcción la ficha no será completa
Se admite la posibilidad de recoger carpintería y paño en la misma foto, o que los paños se observen cuando se realice foto de algún elemento constructivo distinto.
- En el caso de los paños y la carpintería se visualicen conjuntamente conviene buscar el máximo encuadre de la carpintería, y que éste sea lo suficientemente preciso para apreciar sus características.
Si la ventana o balcón tiene una marcada proporcionalidad vertical se aprovechará para sacar el paño de fachada, no siendo ya necesario que se realicen más fotos de paño si con esta queda suficientemente descrito.



Foto detalle



Foto detalle

Si en una misma construcción existen tipos de carpinterías, bastará con la foto de una de ellas eligiéndose la que predomine en el mismo.

No deben realizarse fotos de carpinterías sin el zoom suficiente o con persianas exteriores bajadas que impidan apreciar sus características.

- No deben realizarse fotos que no sean de detalle y que no permitan apreciar los elementos constructivos.
Ejemplos de fotos que no se aceptarían como fotos de detalle al tratarse del mismo inmueble desde distinta perspectiva:



Así mismo no deberán entregarse fotos de conjunto que no recojan un elemento constructivo en particular. Ejemplos de fotos que no se aceptarían como foto de detalle:



- Las fotos deben tener un grado de encuadre que permita identificar y reconocer el detalle en el edificio, si existe tal posibilidad.
Respecto de este edificio
- Lo ideal es que las fotos no corten los elementos que se quieren reflejar, quedando detalles sin recoger tales como dinteles, alfeizar, **recercados** etc.



- No deben entregarse, como fotos de detalle, ampliaciones de la misma foto general u de otra foto de la ficha (de fachada o de entrada) que provoquen que disminuya la resolución del elemento constructivo hasta impedir reconocer los materiales. Igualmente, las fotos de detalle no deben ser redundantes, repitiendo aspectos arquitectónicos que ya hayan sido fotografiados, sobre todo si el edificio cuenta con más elementos que no han sido fotografiados.
- Las fotos de detalle no deben consistir en fotos expresas a elementos accesorios tales como porteros automáticos, buzones, aires acondicionados, bajantes.... ya que no representan ninguna característica arquitectónica relevante para la asignación de la categoría constructiva.

C. 1 foto de entrada de la construcción

La foto de la entrada debe permitir apreciar el espacio interior de entrada, siempre que sea posible el acceso, en caso de que no sea posible se realizará una foto del exterior.

Ejemplos de fotos de entrada:



Foto detalle



Foto detalle

No se aceptarán fotos en las que solo se recojan detalles del espacio interior tales como suelo, barandillas, elementos accesorios, accesos, etc.

D. En general (foto de entrada, fachada o detalle)

Las fichas deben estar completas, sin que falten fotos.

No se aceptarán fotos desenfocadas o sin la resolución adecuada para apreciar las características de la construcción.

4. CASOS PARTICULARES

A. Locales con especial simplicidad

En el caso de **locales en planta baja** del tipo almacén, trateros o comercial es posible que, por su sencillez, queden ya descritos con las foto de fachada, foto de entrada y foto detalle de carpintería con paño.

En este caso se realizará foto de **encuentros de paños** (con la fincas colindantes), fotos de esquina, de cornisa, etc.

B. Locales con características singulares

En el caso de locales constructivos con características **singulares** que supongan un incremento de la categoría de la construcción, tales como ornamentos, molduras, uso del aparejo... habría que realizar fotos de detalle que reflejen estos aspectos en la medida de lo posible.

Ejemplo de fotos de detalle en este sentido (uso del aparejo y encuentro con alfeizar, tratamiento de la piedra, etc.):





Sociedad Mercantil Estatal de
Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P.S.A.

Gestión Catastral y
Relaciones con Corporaciones Locales

ANEXO V - Modelo de ficha de producto inmobiliario



ANEXO V

FICHA REPRESENTATIVA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

FORMULARIO		
TIPOLOGIA	<input style="width: 100%;" type="text"/>	
GERENCIA	<input style="width: 100%;" type="text"/>	
LOCALIZACION		
Código y Municipio	<input style="width: 80%;" type="text"/>	
Referencia Catastral	<input style="width: 80%;" type="text"/>	
DATOS CONSTRUCCIÓN		
Categoría	<input style="width: 80%;" type="text"/>	
Destino	<input style="width: 80%;" type="text"/>	
Año construcción	<input style="width: 80%;" type="text"/>	
Estado vida / Cons.	<input style="width: 80%;" type="text"/>	
Superficie construida	<input style="width: 80%;" type="text"/>	
Superficie parcela	<input style="width: 80%;" type="text"/>	
Características generales	<input style="width: 80%;" type="text"/>	
Referencia Catastral _FOTO1	Referencia Catastral-FOTO2	Referencia Catastral _FOTO3
Foto fachada (detalle)	Foto fachada	Foto fachada (detalle)
CERRAMIENTO		
CERRAMIENTO	CARACTERISTICAS	
Fachada	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>
Carpintería exterior	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>
Cubierta	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>
A CABADOS		
A CABADOS	CARACTERISTICAS	
Paramentos verticales	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>
Paramentos horizontales	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>
Carpintería interior	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>
TIPO		
TIPOLOGIA	TIPO	
Estructura	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>
Climatización	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>
Instalaciones	<input style="width: 50%;" type="text"/>	<input style="width: 50%;" type="text"/>
Referencia Catastral _FOTO4	Referencia Catastral _FOTO5	Referencia Catastral _FOTO6
Foto acceso	Foto detalle	Foto detalle
Observaciones		
<input style="width: 100%; height: 100%;" type="text"/>		