



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Breve Manual de Introducción al Censo de Bienes Inmuebles Municipales

1. Introducción

El objeto de este documento es centrar el trabajo desarrollado en torno a la idea del Sistema de Información de Bienes Inmuebles de carácter municipal.

Es inherente a la actividad municipal la conservación, el mantenimiento y la gestión de todos sus edificios municipales en los cuales desarrolla sus actividades u ofrece sus servicios. El control de las inversiones realizadas, el coste de mantenimiento y el ahorro de la gestión energética en cada uno de los edificios inventariados, da forma a la necesidad de entender el Edificio como un Sistema de Información Complejo con un ciclo de vida propio.

La base de este Sistema de Información se inició con un Censo de todas las edificaciones de propiedad municipal. Censar, catalogar e inventariar, de una forma única y consensuada, con los responsables de los diferentes Departamentos que intervienen en el mantenimiento o en la gestión energética del edificio, han sido los primeros objetivos de este proyecto. Sin un Censo Único, no podremos hablar en un futuro de Sistemas de Control homogéneos, ni podremos perfilar las líneas de ahorro de costes que nos ofrezcan respuestas válidas para los objetivos marcados y mucho menos generar planificaciones de actuaciones de mantenimiento conjuntas, para varios edificios, de una forma eficaz.

En este breve manual, explicaré el concepto de Edificio como Unidad Mínima Censada con carácter único y añadiré una explicación breve de los cuatro ejes de actuación con carácter prioritario que se han establecido en el desarrollo del proyecto: los Certificados Energéticos, las Inspecciones Técnicas de Edificios, el Mantenimiento del Edificio y los consumos energéticos.

Además, la incorporación al Sistema de información de Edificios Municipales del componente gráfico: el Sistema de Información Geográfica, dota a este nuevo sistema de una mejor comprensión en cuanto a las ubicaciones y datos temáticos asociados al edificio, de forma que el usuario adquiere el conocimiento del edificio en el contexto de la ciudad sin perder de vista la actuación puntual que en ese momento esté desarrollando.

2. El edificio como base del Sistema de Información

La mesa transversal constituida en Enero del año 2017, con la participación de personal municipal del Departamento de Mantenimiento de Edificios, Departamento de Tecnologías, Departamento de Urbanismo, Departamento de Hacienda y Sociedad Ensanche XXI, fijó como objetivo prioritario: disponer de un Censo Único de edificios. Con este propósito se creó una hoja de cálculo, de más de cuatrocientos registros de información, en la que se recogió la información dispersa del conocimiento de los edificios que se tenía desde los diferentes departamentos convocados.

Desde Tecnologías, aportamos los criterios básicos para la creación de un inventario que fuera lo más estable posible en el tiempo. Entre esos criterios, fue muy importante la decisión de cómo identificar de forma única cada uno de los emplazamientos a catalogar. Hay que tener en cuenta que las “denominaciones de edificio” o incluso “sus direcciones postales” no eran coincidentes entre las diferentes informaciones aportadas por los departamentos. Pero hay una premisa que es incuestionable: un edificio, sea municipal o no lo sea, siempre se ‘apoya’ en un trozo de suelo, y ese trozo de suelo debe tener una referencia catastral que lo identifique de forma única. A partir de la referencia catastral: número de polígono, número de parcela, número de edificio, es decir, a partir de su ubicación en el espacio de la ciudad, el equipo de trabajo pudo empezar a identificar y depurar cada uno de los cuatrocientos registros de la hoja de cálculo, y empezar a añadir información relevante desde diversos ámbitos de actuación (CEE, ITES, etc). En paralelo, Tecnologías inició el diseño y construcción del Sistema de Información que se iba perfilando en las reuniones de trabajo y en la mesa transversal.

Hemos considerado datos básicos del edificio, sin los cuales, consideramos que un edificio no puede existir, los siguientes: Referencia Catastral (ubicación), Dirección Postal, Número de Inventario Patrimonial, Número de Inventario de Mantenimiento de Edificios, el Uso y la titularidad.

Entre los muchos registros de la futura Base de Datos Corporativa, nos encontramos con edificios que no eran tales, sino que se correspondían con ‘viviendas’ o ‘locales’. Una vez más, la ubicación a nivel de referencia catastral, nos ofrecía una forma única de identificar la propiedad, llegando hasta el concepto de Unidad Territorial Básica (última secuencia de la referencia catastral completa).

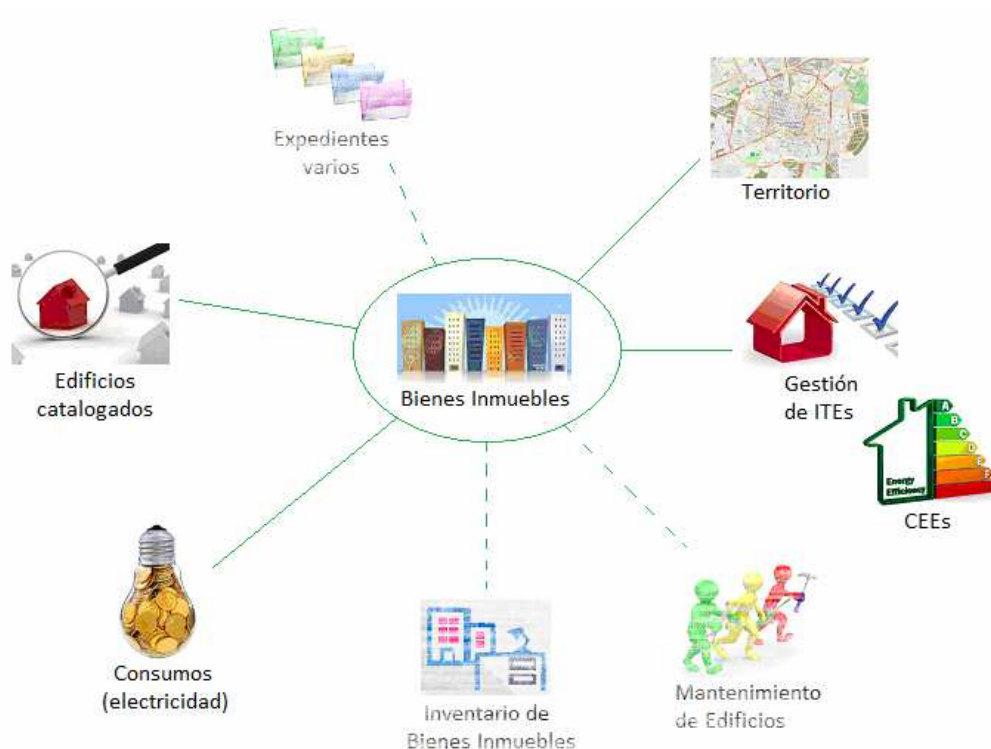
Podemos deducir de esta forma, que el inventario de los edificios, es un subconjunto de la Base de Datos Territorial Catastral del Ayuntamiento, un subconjunto que se verá inferido por las mismas modificaciones que se establezcan a nivel de catastro y que necesita de una conexión y de unos vínculos bien contruidos para que cualquier modificación en el Territorio que afecte a uno de los bienes municipales se refleje en el nuevo Sistema de Información. Esta característica, es una ‘novedad’ en la construcción de los Sistemas de Información habituales que hasta ahora hemos desarrollado en el Ayuntamiento. Hasta el momento actual, al resto de Sistemas de Información contruidos alrededor del Territorio, les bastaba, en casi un noventa por cien, con incorporar como vínculo a la base de datos territorial: una clave (un número único) con el cual se decodifica la dirección postal y la referencia catastral vinculada.

Asimismo, como asignatura pendiente para el año 2018 y con el objeto de que el censo contruido esté vivo en el tiempo y tenga un mantenimiento fiel a la realidad, nos queda articular el protocolo de actuación entre las actividades del Servicio Patrimonial de Hacienda y el departamento de Urbanismo.

3. El edificio como Eje Vertebrador.

Con una base censal de edificios bien alimentada y contruida, pudimos empezar a pensar en los módulos que le darán vida y que le otorgarán ese carácter de Sistema de Información Completo. Al hacer un breve análisis previo de la cantidad de datos que podrían almacenarse en el Sistema, (datos de diferentes fuentes, en diferentes estados de calidad, y con muy distintas codificaciones) y llegando a la conclusión de que el Sistema a construir nunca estaría *completo* en sus primeras fases de desarrollo, pero sí apuntaba claramente a convertirse en un sistema *complejo*, desde Tecnologías impulsamos la idea de ‘divide y vencerás’, ya que es bien conocido que esta estrategia para superar la limitación humana para resolver problemas complejos suele ofrecer buenos resultados.

Dicha división inicial queda representada en el siguiente gráfico y refleja los rasgos característicos sobre los que un edificio puede tener datos a día de hoy.



Por una parte, encontramos la necesidad de conocer qué Certificado Energético tiene un edificio o la necesidad de conocer cuándo ha de obtenerlo, se puso sobre la mesa transversal, como primera acción prioritaria, dado que el 3% de superficie de los edificios municipales con acceso del público y calefactados deben renovarse entre el 2014 y el año 2018.

En los mismo términos, aunque el ámbito de negocio sea algo diferente, la necesidad de conocer si un edificio tiene realizada la Inspección Técnica, o cuál es la fecha tope para obtenerla, nos condujo a integrar tecnológicamente el Censo de Bienes Inmuebles con la aplicación desarrollada para Régimen Jurídico de las Edificaciones y denominada: Gestión de ITES.

Por otra parte, la necesidad de Urbanismo, en cuanto a conocer la protección y la normativa legal vigente de un edificio protegido, nos condujo a desarrollar sobre el mismo Inventario, el subconjunto de los edificios Catalogados, y asimismo, encontramos la necesidad del departamento de Mantenimiento de Edificios, de volcar parte de sus datos para que sus actuaciones queden reflejadas en el Sistema.

Otro de los objetivos prioritarios fue la integración de los datos obtenidos sobre una muestra de edificios, por la empresa EcoLocal, en cuanto a los consumos energéticos, y en aras a reflejar algunos de estos aspectos en los años venideros se ha iniciado la línea de integración con los consumos eléctricos de los edificios municipales, actuación en la que se está trabajando en la actualidad.

El edificio de propiedad municipal, en su totalidad o en parte, es en definitiva el eje vertebrador del conocimiento sobre un complejo Sistema de Información capaz de interseccionar diferentes áreas de negocio, que será también capaz de convertirse a la larga en un sistema de Control en continua evolución sobre el que se realizan diferentes actuaciones que tratan de conducirlo a la situación deseada.

De momento, la pantalla siguiente, muestra el detalle de un edificio, el Palacio Etxanobe, con sus datos de emplazamiento básicos y las pestañas que de momento, nos sirven de catalizadores

hacia diferentes conjuntos de información. En primer lugar la pestalla de Certificados energéticos, y en segundo lugar, la de Inspecciones Técnicas.

Comunicación Herramientas Web buscar

← Censo de bienes inmuebles municipales (u17-01i) Usuario U1011015 Desconectar castellano

Censo de bienes inmuebles municipales (u17-01i) refrescar menú

Detalle Edificio

Listado» Parcela»

Datos Territorio:

Tipo Catastro: Edificio Ref. Catastral: Peligero 0060 Parcela 0618 Subparc. Edificio 0001 Unidad 0000

Calle: SANTA MARIA Dirección: 11

Barrio: CASCO VIEJO Entidad: VITORIA-GASTEIZ

Usos asociados: E.F.C. Año Construcción: 1.984

Grado Reforma: NO HAY REFORMA Año Reforma: 0 Superficie: 976,13

Parcela > Edificio:

Nombre: PALACIO ETXANOBE

Uso: CULTURAL Tipo: PALACIO

Tipo de Propietario: AYUNTAMIENTO Prioridad Accesibilidad: NO

Prop. 100% Municipal:

Sup. Construida: 727,04 Sup. Util: 0,0

Sup. Calefactada: 0,0 Sup. Ocupada Aut. Pub.: 0,0

Observaciones: -obras rehabilitación para accesibilidad en 2017-2018 (sin renovación energética)

Protegido: Calefactado: Frecuentado:

Imprimir ficha Edificio: Visor GIS Limpiar Confirmar»

C.E.E. Renov. Energéticas I.T.E. Edificio Unidades Unids. de Gestión Bienes Servs. de Mnto. Ecolocal Docs.

Detalle C.E.E.

Listado»

Obligatorio: Control:

F. Certificación: 18/04/2017 Registro: 2017 087459

Emissiones global: 33,0 Grado: C

Consumo Global: 187,0 Grado: C

F. Próxima Certificación: 18/04/2027

Limpiar Confirmar»

C.E.E. Renov. Energéticas I.T.E. Edificio Unidades Servs. de Mnto. Ecolocal Docs.

Enlace I.T.E.»

Obligatorio: Año: 0

F. Inspección: 10/09/2017 F. Próx. Inspección:

F. Última Subsanación: 10/09/2017 Registro: 2017 476067

Emissiones global: 0,0 Grado: E

Consumo Global: 0,0 Grado: A

Grupos

Descripción Castellano	Evaluación	Subsanado
Cubierta	50	<input type="checkbox"/>
Cimentación y Estructura	51	<input type="checkbox"/>
Fachadas	52	<input type="checkbox"/>
Suministro de Agua	52	<input type="checkbox"/>
Evacuación de Agua	52	<input type="checkbox"/>

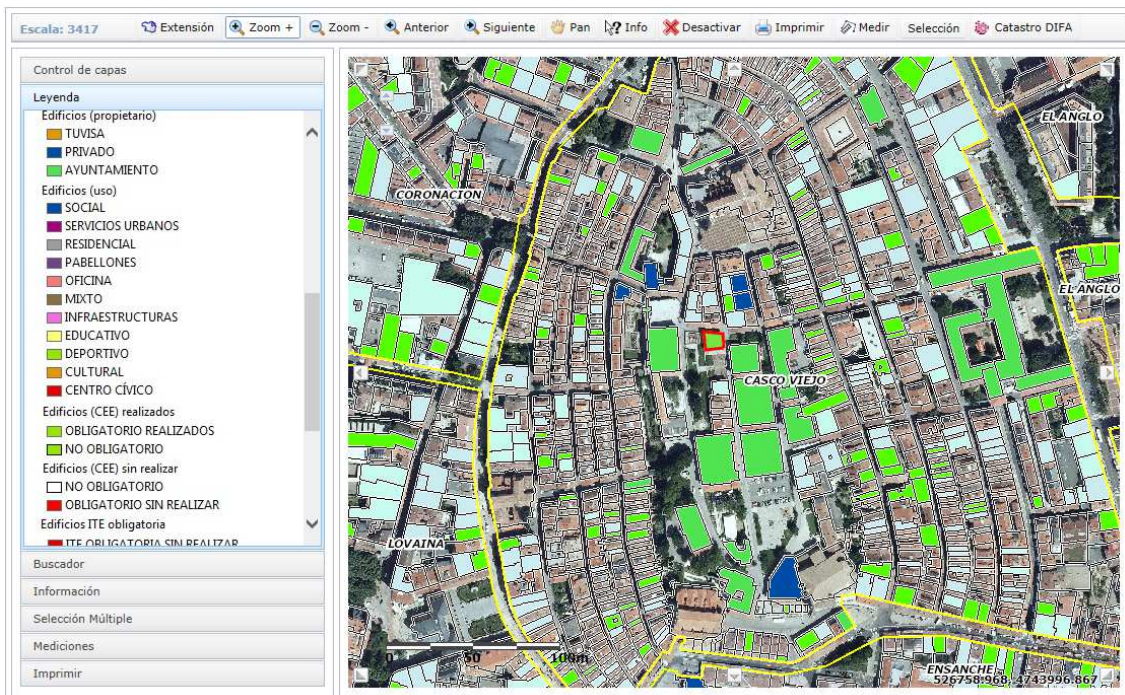
4. El edificio como elemento tangible

A diferencia de otras realidades que vertebran otros Sistemas de Información, el edificio o el bien municipal es un elemento “tangible” en la organización municipal, que puede ‘tocarse’ y existe como elemento constructivo ubicado en nuestra ciudad. Esta característica nos conduce a pensar que la explotación de sus datos y su visibilidad sobre un plano de la ciudad, otorgarán un incentivo espacial al uso de su información asociada y una clara ventaja en cuanto a otros sistemas de información.

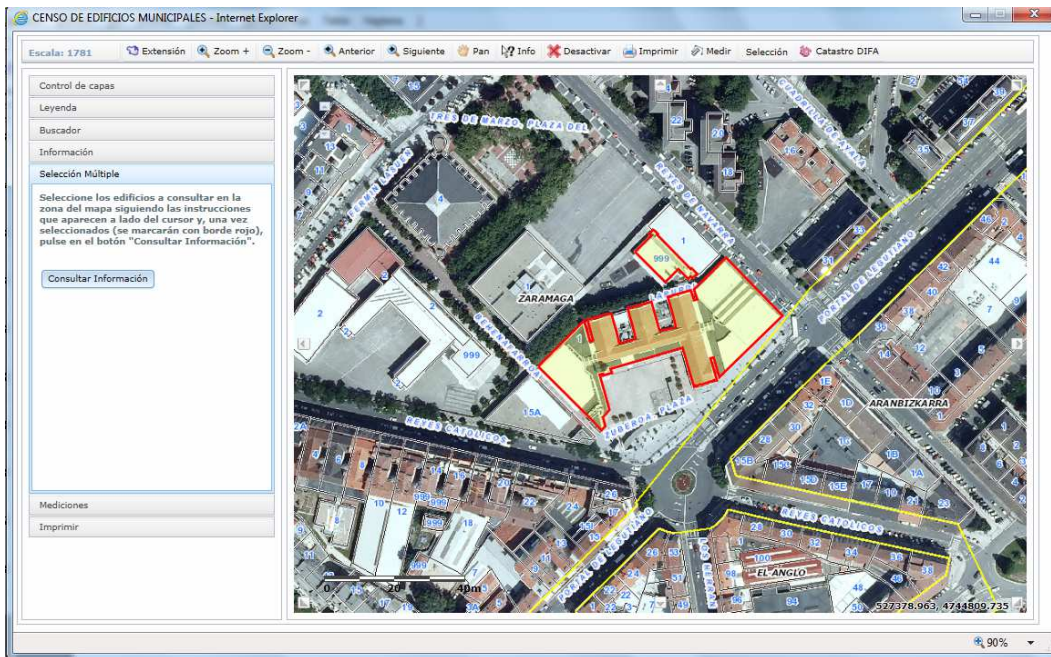
De momento, la integración con el Sistema de Información Geográfica, se ha realizado en una primera fase que ha abarcado varios aspectos: el de ‘visualización’ de las temáticas ya expresadas en el apartado anterior, el de la comunicación bidireccional: aplicación-SIG, SIG-aplicación, de forma que un elemento identificado en la aplicación puede encontrar su visualización instantánea en el visor geográfico, y también a la inversa, de forma que la selección de un conjunto de edificios o uno solo en el plano, nos conduzcan a los datos visualizados en la aplicación.

A partir de aquí, presupongo en futuras fases, una ampliación de las capacidades SIG, que incluyan por ejemplo interesantes fases analíticas de los datos.

La pantalla siguiente, muestra el resultado de la temática centrada en la propiedad.



La siguiente pantalla ilustra la comunicación desde el SIG hacia la aplicación, con una selección múltiple de elementos (dos) que tienen su reflejo en la pantalla del Censo de Bienes Inmuebles.



Comunicación Herramientas Web

← Censo de bienes inmuebles municipales (u17-01i) Usuario U101100S Desconectar

Censo de bienes inmuebles municipales (u17-01i) ▾

Edificios

El listado tiene en cuenta el resultado de un filtrado previo en el visor gis.

Filtro Datos Territorio:

Tipo Catastro: Edificio ▾ Ref. Catastral: Polígono Parcela Subparc. Edificio Unidad

Filtro Edificio:

Nombre:

Uso: Seleccione una opción ▾ Tipo: Seleccione una opción ▾

Tipo de Propietario: Seleccione una opción ▾ Prioridad Accesibilidad: Seleccione una opción ▾

Prop. 100% Municipal: Seleccione una opción ▾ Con Bien Inmueble: Seleccione una opción ▾

Sup. Construida Desde: Hasta: Sup. Util Desde: Hasta:

Sup. Calefactada Desde: Hasta: Sup. Ocupada Aut. Pub. Desde: Hasta:

Calefactado: Seleccione una opción ▾ Frecuentado: Seleccione una opción ▾

Imprimir ficha Edificio: Limpiar Filtro GIS Limpiar Confirmar»

Nuevo»

Referencia Catastral	Nombre	Dirección	Bienes Asociados	
0057-0108-00-0003	IKASTOLA ODON APRAIZ	REYES DE NAVARRA - 999		Asociar Bien Borrar
0057-0109-00-0001	CENTRO CÍVICO IPARRALDE	ZUBEROA, PLAZA - 1	I50	

5. El edificio y su futuro inmediato

Una vez salvados las primeras dificultades en la construcción del Censo de Edificios, y una vez desarrolladas las primeras integraciones de mayor coste y esfuerzo, el año 2018 impulsaremos desde Tecnologías las mesas de trabajo necesarias para junto con los usuarios del Sistema, definir y desarrollar todo lo relativo a consumos (no solo eléctrico) y eficiencia energética de los edificios en cuestión, también todo lo relativo a las cuestiones de protocolos de mantenimiento y actualización de datos, y aquello que se refiera a la explotación de la información y subsiguiente representación espacial en el sistema de información geográfico. En la reuniones de la mesa transversal 2018, expondremos los resultados de cada una de las mejoras o desarrollos realizados.

En conclusión: más de cuatrocientos edificios, incluyendo viviendas y locales, y una gestión de cientos de datos que habrán de estar operativos y 'muy vivos' en los años venideros.

*Texto: Laura Garrido Barrera
Jefe de Servicio de Desarrollo para la Trmaitación.*