Cuestionarios de la Estadística de Edificación y Vivienda

Manual de usuario

Versión 2.0

Proyecto

(Q02A)

FECHA: 25/04/2013

EJIE, S.A.

Avda. Mediterráneo, 3

01010 - Vitoria-Gasteiz

EJIE, S.A. 2010

Este documento es propiedad de EJIE, S.A. y su contenido es confidencial. Este documento no puede ser reproducido, en su totalidad o parcialmente, ni mostrado a otros, ni utilizado para otros propósitos que los que han originado su entrega, sin el previo permiso escrito de EJIE, S.A.. En el caso de ser entregado en virtud de un contrato, su utilización estará limitada a lo expresamente autorizado en dicho contrato. EJIE, S.A. no podrá ser considerada responsable de eventuales errores u omisiones en la edición del documento.

Control de documentación

**Histórico de versiones:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Versión | Fecha | Resumen de los cambios producidos |
| 1 | 12/01/2010 | Creación del documento |
| 2 | 25/04/2013 | Actualización a nueva versión |
|  |  |  |
|  |  |  |

**Responsabilidades:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Función | Nombre | Fecha | Registro |
| Autor | Ejie | 25/04/2013 |  |
| Revisor | Ejie | 25/04/2013 |  |
| Aprobación | Ejie | 25/04/2013 |  |
|  |  |  |  |

Contenido

Capítulo/sección Página

[1. Introducción 1](#_Toc354658963)

[2. Inicio 2](#_Toc354658964)

[2.1. Acceso por usuario y contraseña 6](#_Toc354658965)

[2.2. Formulario de cuestionarios 8](#_Toc354658966)

[3. Cuestionarios 15](#_Toc354658967)

[3.1. Licencias de Obra Mayor 19](#_Toc354658968)

[3.2. Obtención de suelo destinado a vivienda de protección pública 26](#_Toc354658969)

[3.3. Viviendas de Alquiler 29](#_Toc354658970)

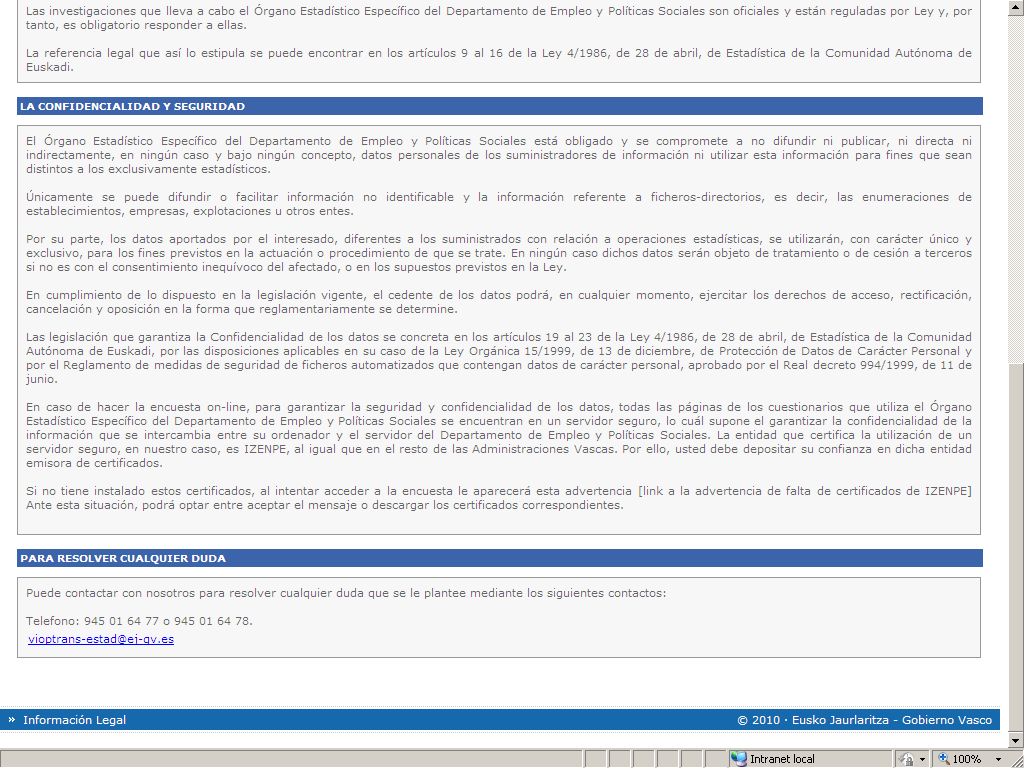
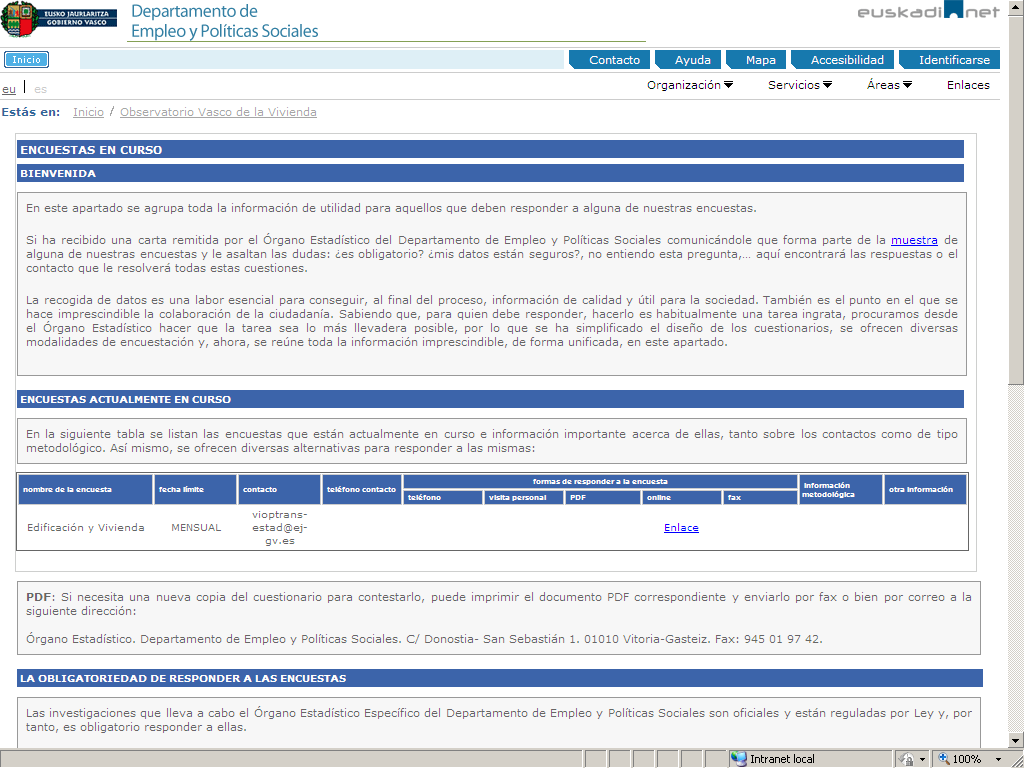
[4. GLOSARIO 35](#_Toc354658971)

# Introducción

El presente documento pretende describir el funcionamiento de los Cuestionarios de Edificación y Vivienda referente de las actuaciones de suelo destinado a viviendas de promoción pública. Esta aplicación va dirigida a los Ayuntamientos.

# Inicio

La URL de entrada a la aplicación es: <http://www.euskadi/edyvi> / <http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41-vivestad/es/q02aCuestionariosWar/comunJSP/q02aLoginCues.do>. Esa nos lleva directamente a la siguiente pantalla:



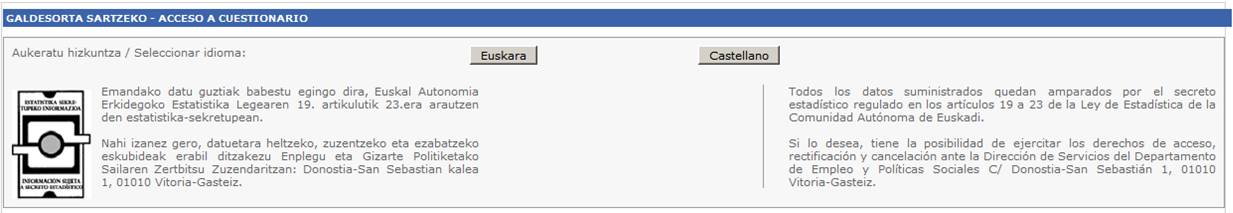
Dentro de muestra nos encontramos las preguntas más frecuentes, sobre lo que es el órgano estadístico y de qué tratan las encuestas.

En el apartado “Encuestas Actualmente En Curso”, accederemos al Cuestionario a través del Enlace.

Primeramente nos aparece una pantalla que hace referencia a la LOPD.



Al pulsar continuar, nos aparece otra pantalla en la que podremos elegir el idioma de entrada:



A continuación accedemos a la página de autentificación:



## Acceso por usuario y contraseña

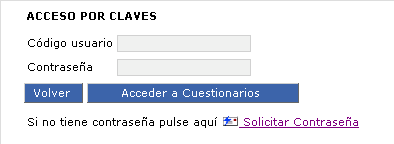
Es necesario que se permita la entrada de los usuarios con contraseña, además de con tarjeta pki. El proceso general será el siguiente:

1.- El administrador de la aplicación enviará a cada usuario de los ayuntamientos el código de usuario y la contraseña.

Dará de alta al usuario del Ayuntamiento a través del Mantenimiento de Usuarios de la herramienta intranet indicando su dni y una dirección de correo válida.

2.- El usuario del ayuntamiento se conecta a la aplicación de cuestionarios de Internet introduciendo el código de usuario y la contraseña.

Para cambiar la contraseña es necesario comunicar al órgano administrativo el correo electrónico en el caso de que no se hubiera comunicado antes. Una vez que se ha actualizado el correo electrónico se deberá pinchar en Solicitar Contraseña.



En ese momento se validará que se haya introducido un código de usuario En caso de error mostrará una alerta. En caso de éxito se mostrará un mensaje (“A continuación se procederá a solicitar una nueva contraseña. Esta contraseña sustituirá a la anterior en caso de que la hubiera ¿desea continuar?”) Si la respuesta es “No”, no se hace nada. Si es “Si” se lanzará una petición para generar una contraseña para dicho usuario.

Nota: para que el servidor genere una contraseña válida es necesario que el usuario esté dado de alta con ese código de usuario. En caso de no existir se le indicará tal circunstancia y se le instará a contactar con Departamento.

Si todo es correcto se le indicará que recibirá una contraseña en la dirección de correo proporcionada. A partir de ese momento podrá entrar rellenando código de usuario y contraseña

Si hubiese algún error también se le mostraría un mensaje (dirección de e-mail inválida etc.) para que se ponga en contacto con el Departamento.

Para identificarse en el sistema con el certificado electrónico de IZENPE, es necesario disponer de un lector de tarjetas y tener instalado el software correspondiente. En el acceso vía tarjeta PKI, el usuario será identificado por el DNI propio de la tarjeta. Después de introducir la tarjeta en el lector y pulsar Aceptar Tarjeta, aparecerá la pantalla de autenticación, donde pulsaremos "Continuar”

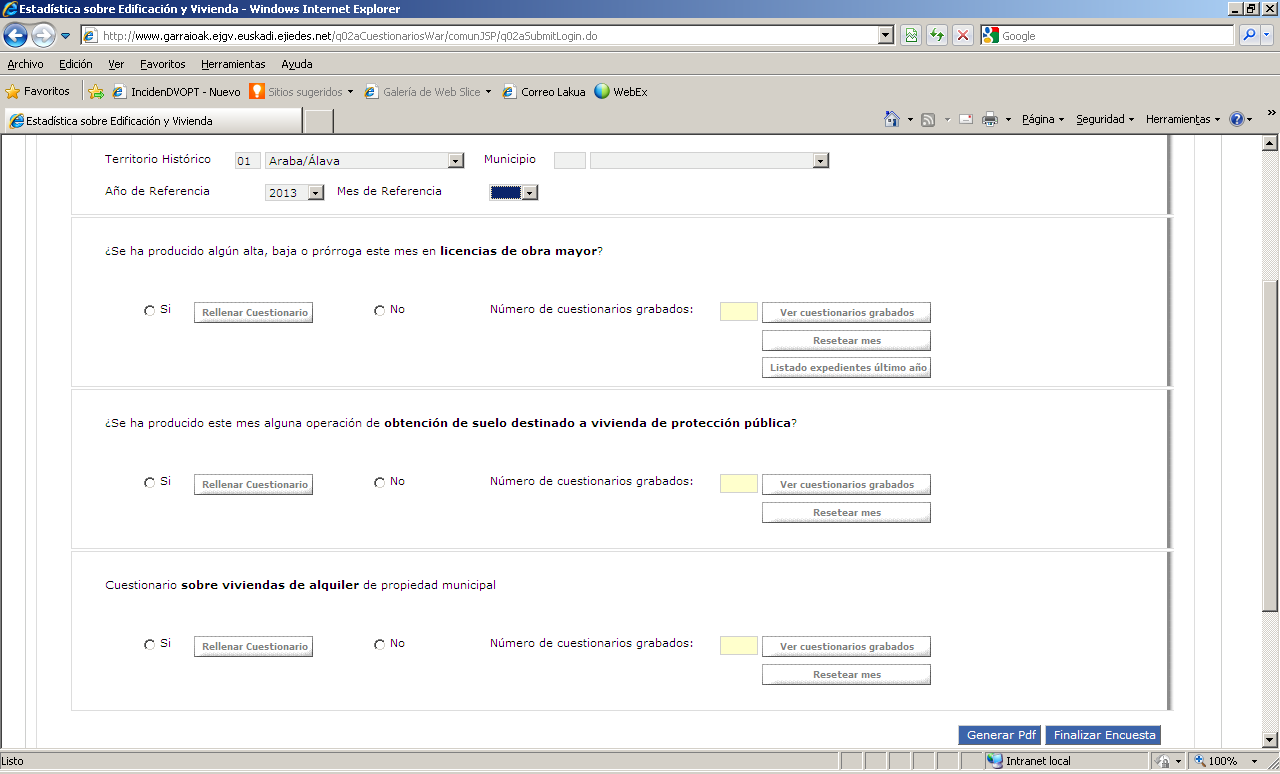


Para posteriormente introducir el "PIN" de la tarjeta:



## Formulario de cuestionarios

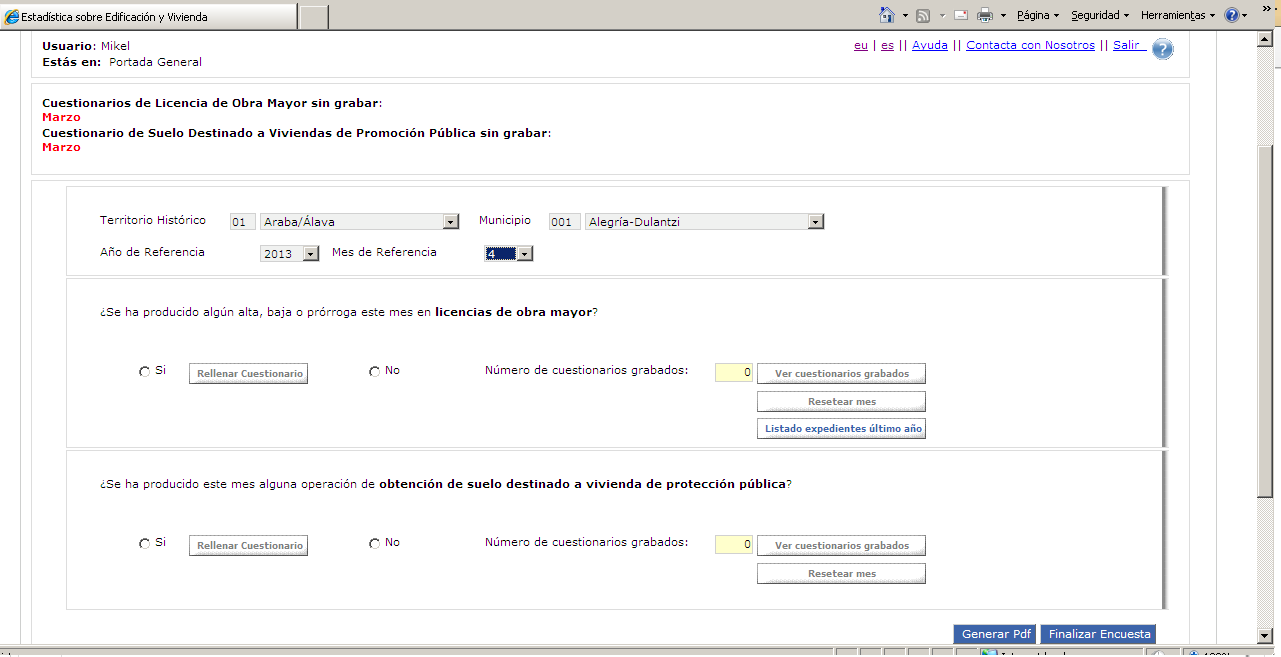
Una vez nos hemos conectado, se accede a la pantalla de Encuestas en Curso:



Primeramente, aparecerá un combo con los Territorios Históricos a los que tiene acceso el usuario. Seguidamente se tendrá que elegir el Municipio. Estos datos son obligatorios, si no se rellenan aparecerá una pantalla de error:

Se seleccionará el Año de Referencia que podrá ser el año anterior o el actual y el Mes de Referencia que no podrá ser mayor que el Mes actual.

Se analizan los 3 meses anteriores de ese Municipio, y aparecen en rojo las encuestas que faltan por introducir en esos meses, a modo informativo.



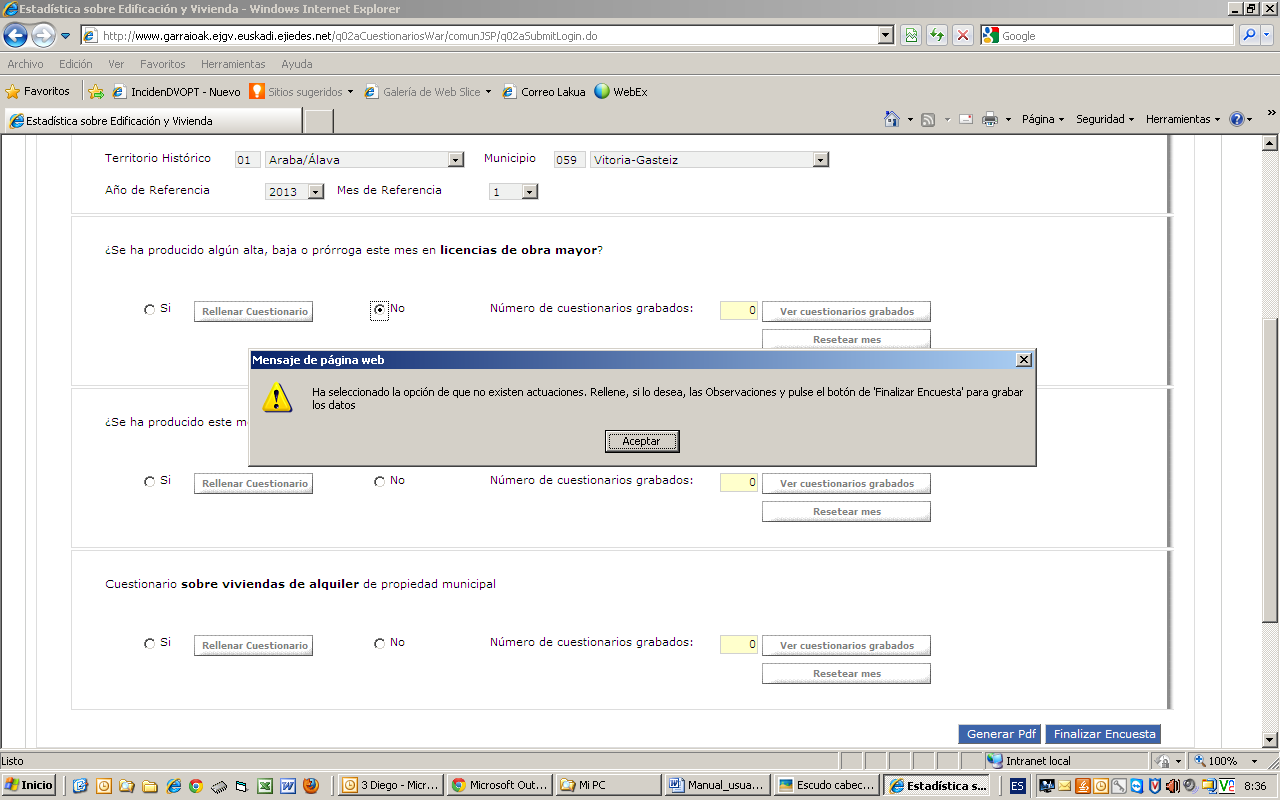
En esta pantalla el usuario se encuentra con tres zonas pertenecientes a tres tipos de cuestionarios:

1. Licencias de obra mayor
2. **Obtención de suelo destinado a vivienda de protección pública**
3. **Viviendas de alquiler.**

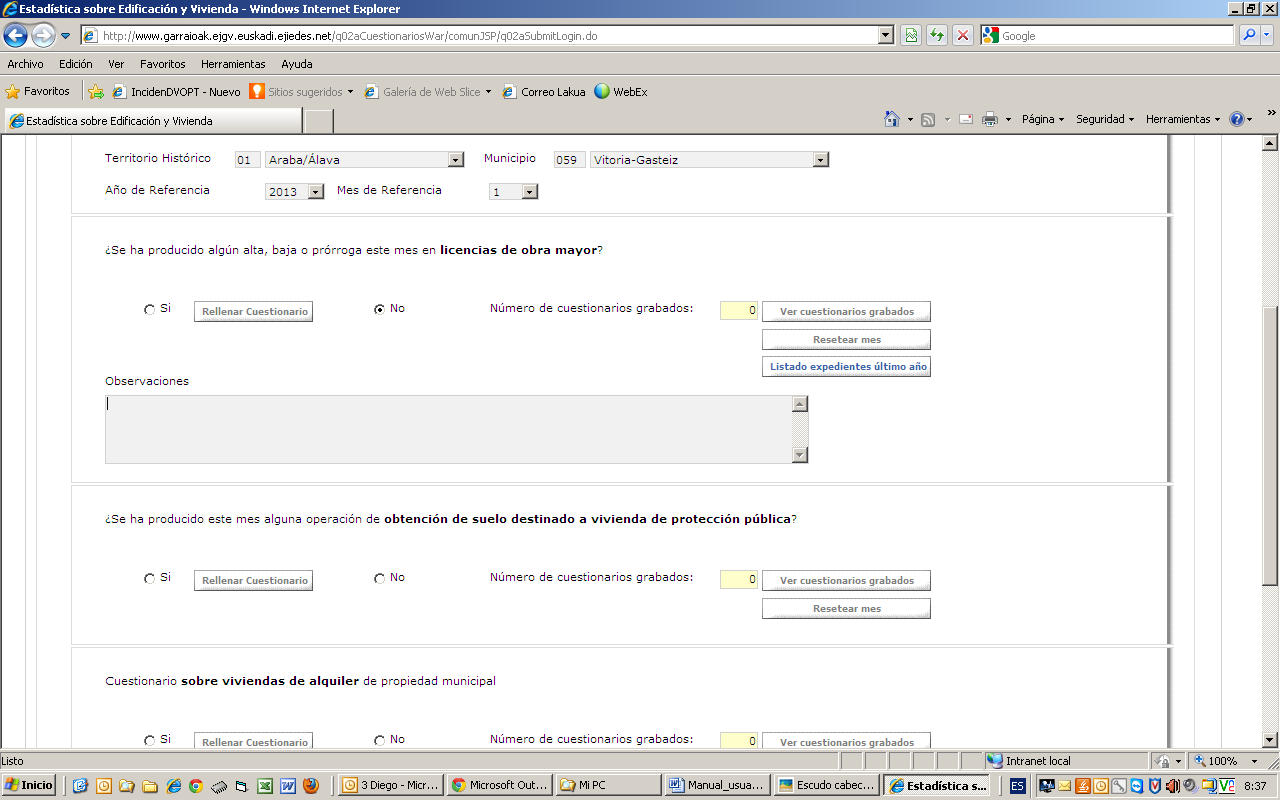
**Para cada una hay dos opciones: Si, que permite acceder a “Rellenar Cuestionario” y No, que solicita observaciones. Ambas se describen a continuación:**

* **Si se responde que “No” a cualquiera de las cuestiones, aparecerá el siguiente mensaje:**

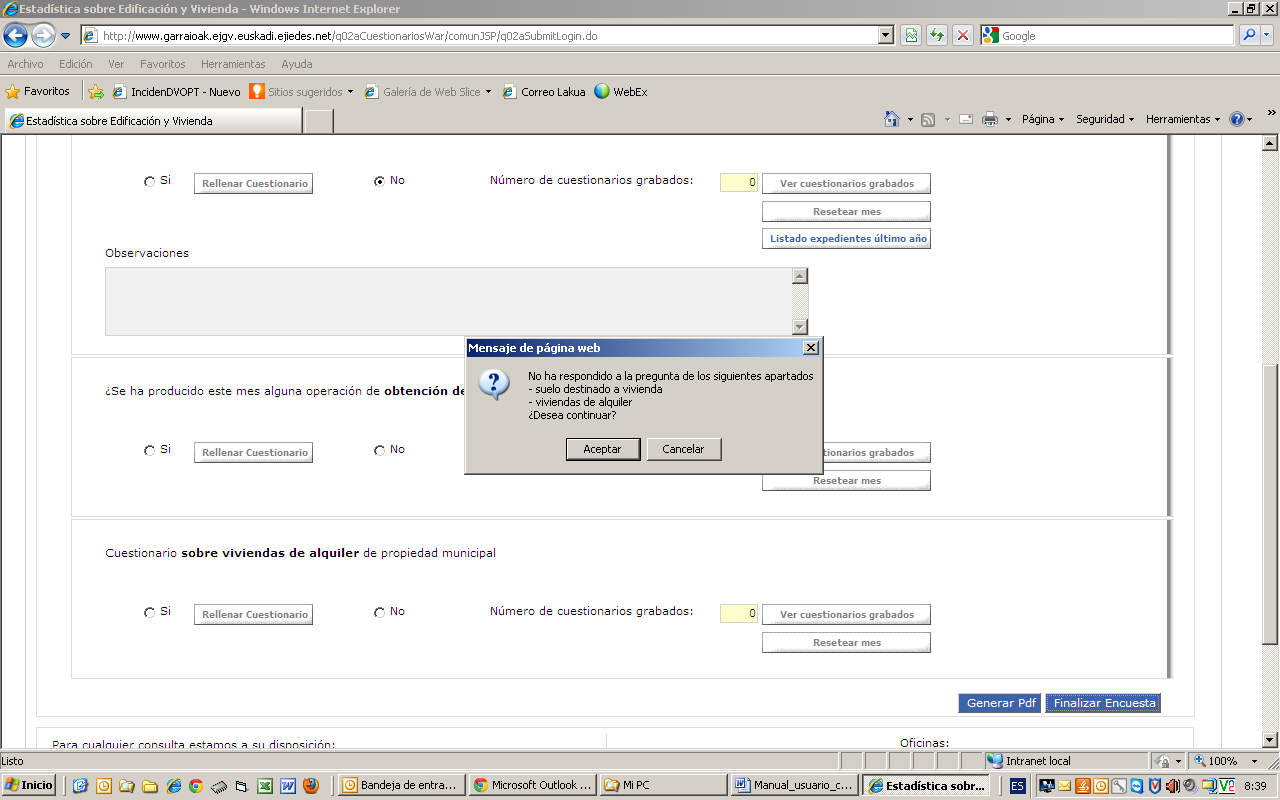
“Ha seleccionado la opción de que no existen actuaciones. Rellene, si lo desea, las Observaciones y pulse el botón “Finalizar Encuesta” para grabar los datos.”



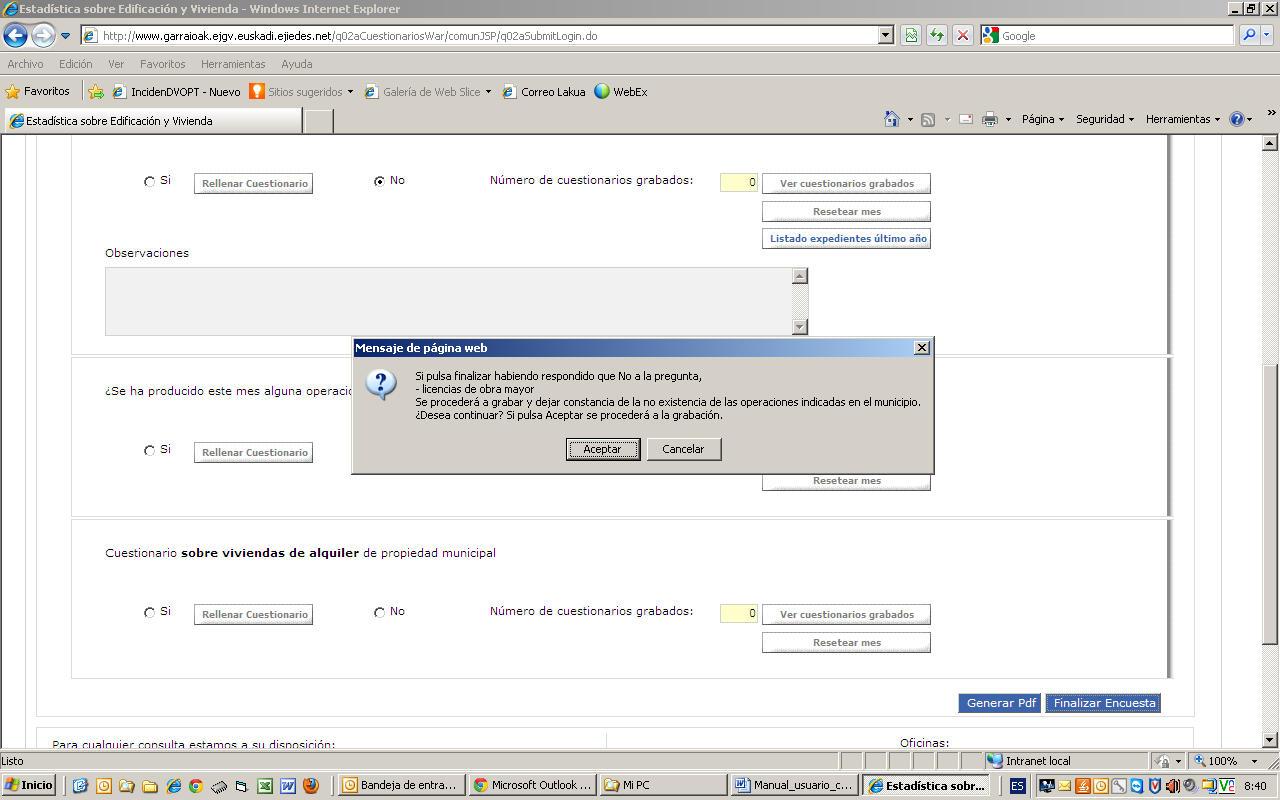
Se pulsará aceptar y se mostrará un campo de Observaciones:



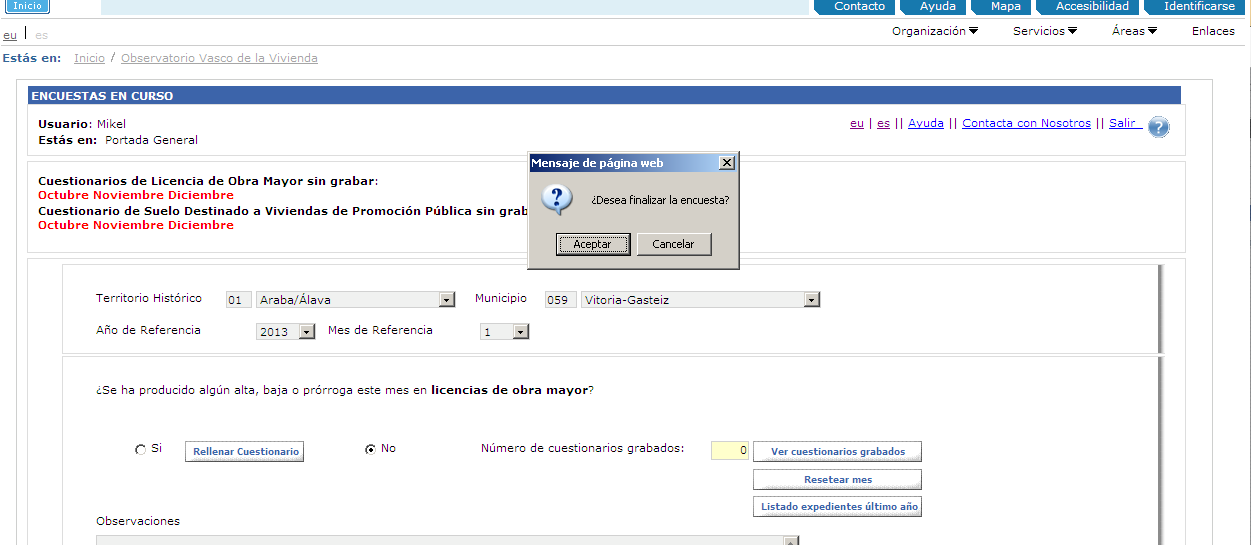
Al pulsar “Finalizar Encuesta”, primero se evalua si se ha respondido a todos los apartados. Si no es así, aparecerá una pantalla de confirmación:



Y por último una confirmación general, en otra pantalla de confirmación:



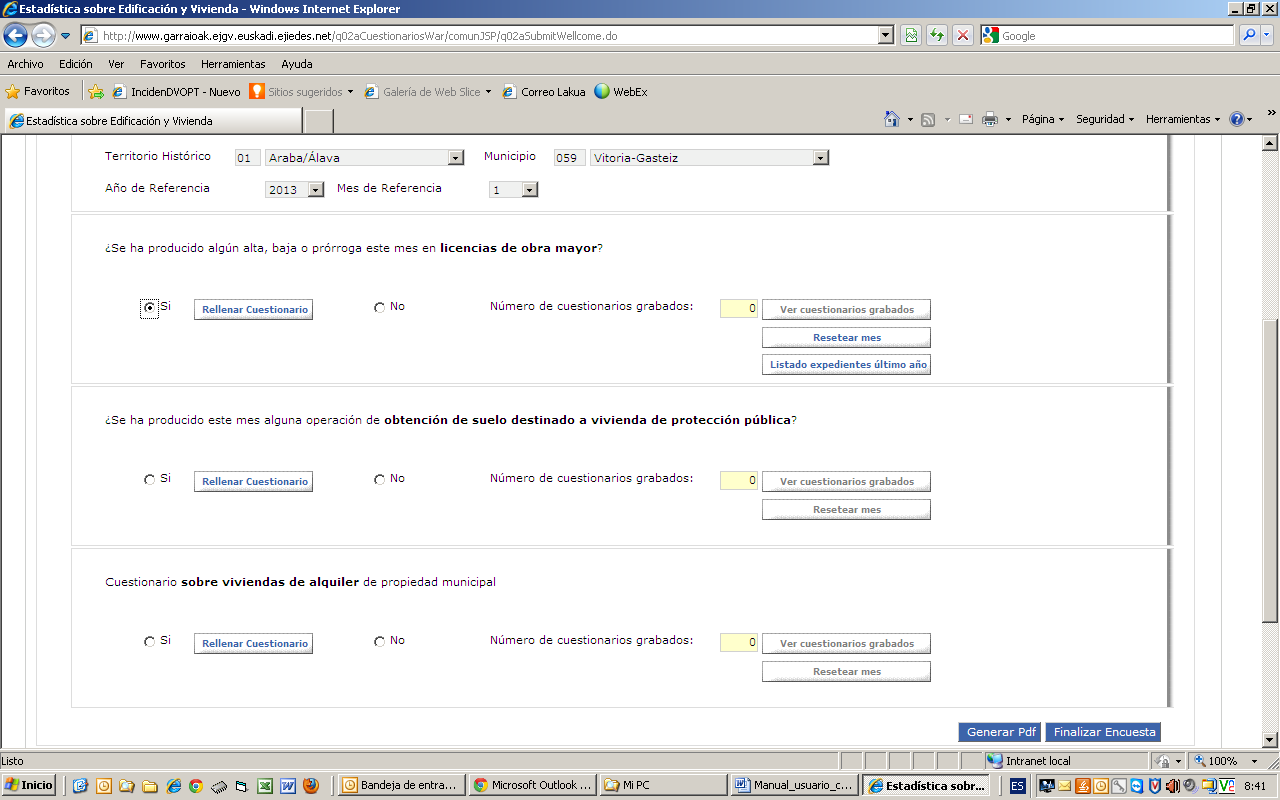
Si se pulsa Aceptar, saldrá el mensaje “Se procederá a grabar la información”, grabará los datos y preguntará si se “Desea finalizar la encuesta”.



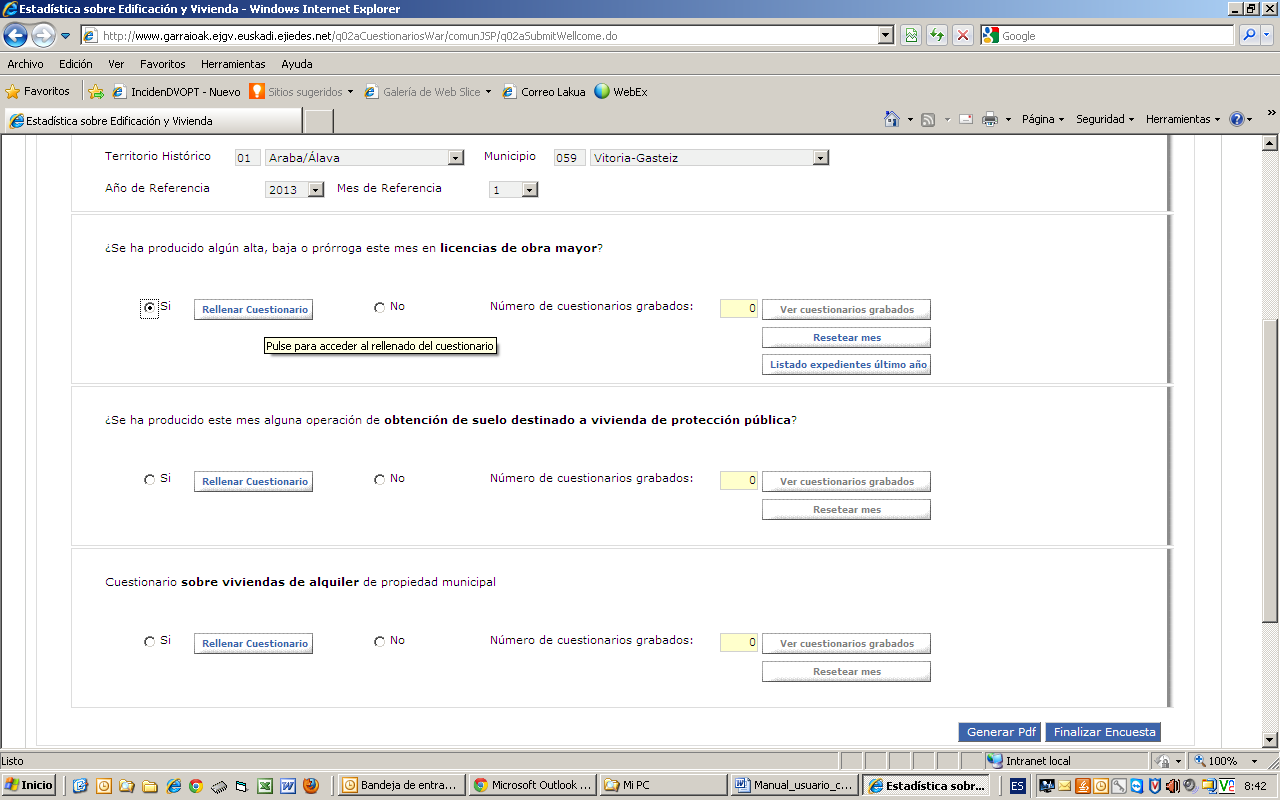
Al pulsar Aceptar, vuelve a la pantalla de Autenticación



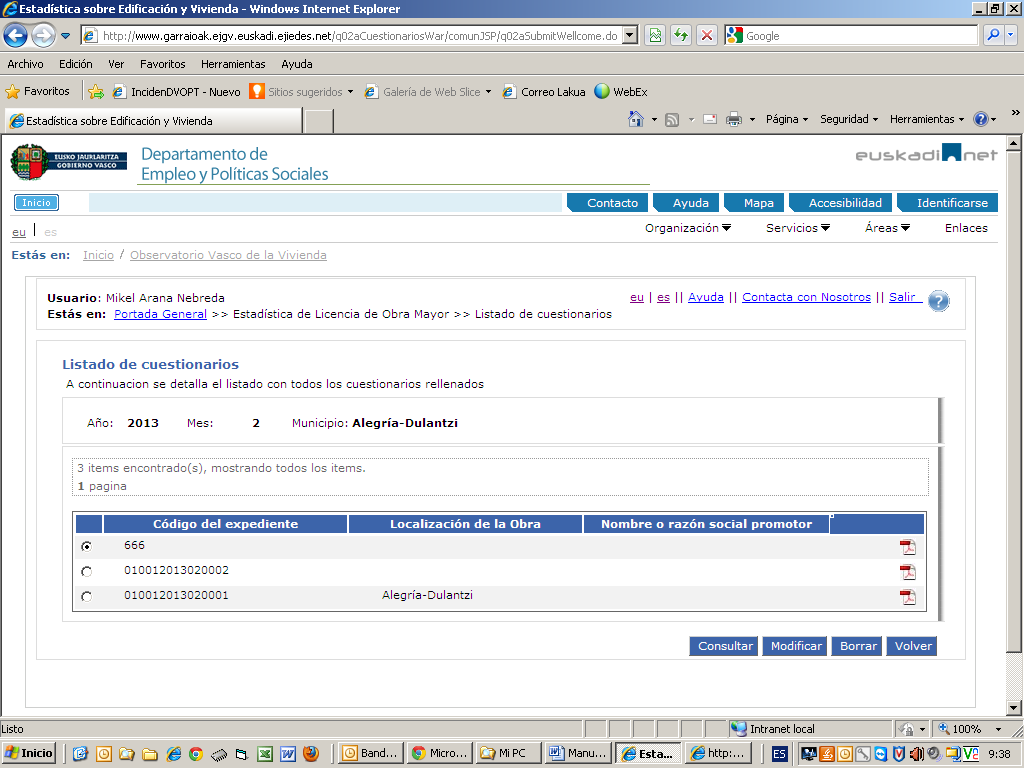
En caso, de pulsar Cancelar se quedaría en la pantalla inicial



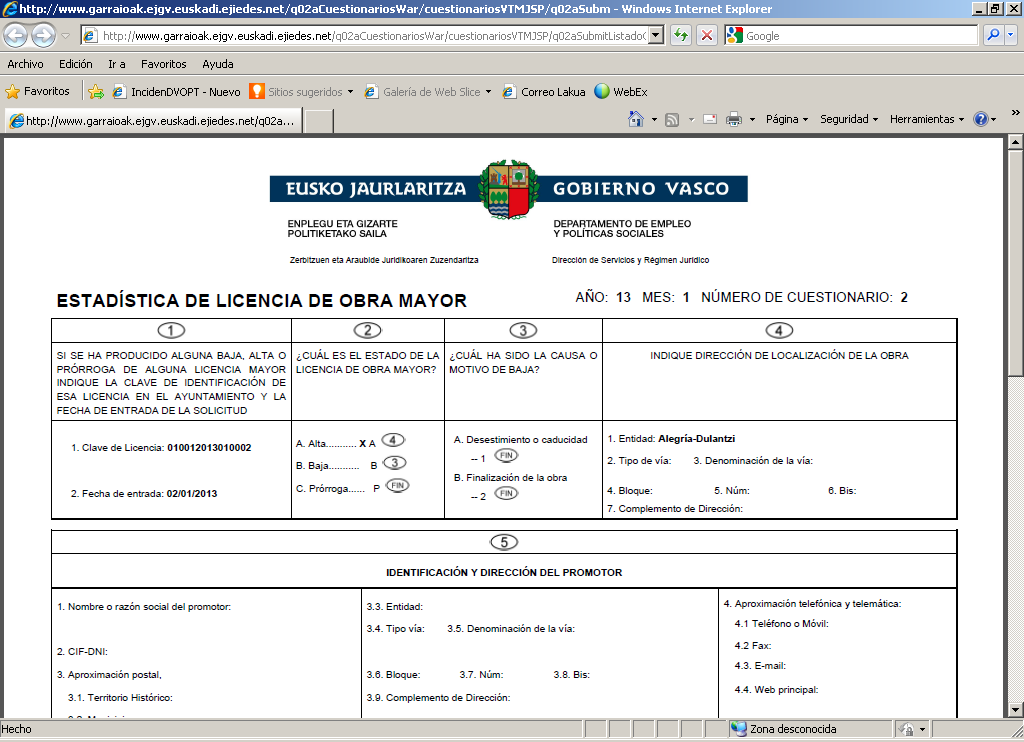
* Si se responde que “Si”, se habilita el botón de “Rellenar cuestionario”



* + Para poder acceder a los cuestionarios ya grabados, existe el botón “Ver cuestionarios grabados”, a la altura de cada cuestionario. Se despliega una lista de los formularios, pudiendo acceder a Consultarlo, Modificarlo, Borrarlo individualmente, o abandonar la lista con el botón Volver. Si se desea, se puede obtener una copia del cuestionario en PDF, con el botón a la derecha de cada cuestionario.



* + Para poder eliminar todos los cuestionarios ya grabados, existe el botón “Resetear mes”, a la altura de cada cuestionario.
  + Para poder ver los cuestionarios ya grabados en Licencias de Obra Mayor, durante los doce meses anteriores al de la encuesta actual, existe el botón “Listado Expedientes último año”.
  + Se puede generar un informe en PDF sobre las encuestas introducidas y su número, con el botón inferior de “Genera Pdf”.

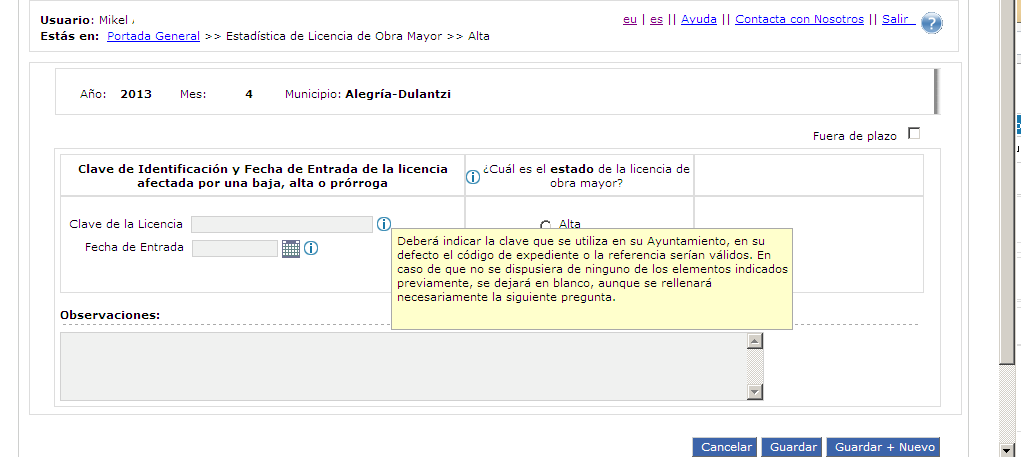


# Cuestionarios

Como todas las pantallas de la aplicación, contará con un bloque superior de identificación con el nombre, apellidos y los datos del municipio para el cual se está proporcionando la información (predeterminados desde la portada). También da la información de dónde se encuentra el usuario.

En la parte izquierda de la pantalla hay una serie de utilidades:

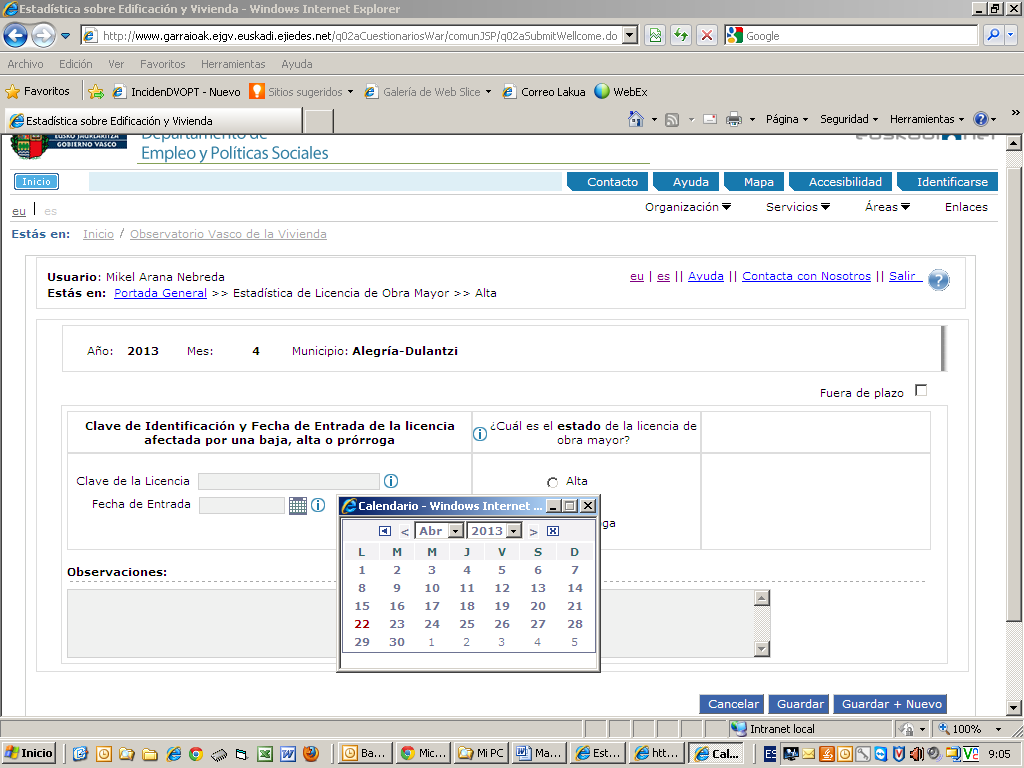
* 1. eu | es : cambia el idioma
  2. Ayuda: abre un documento o documentos de ayuda. Bien pueden ser generales al aplicativo, a propios del cuestionario. Para el piloto se ha dispuesto que se abra el glosario de términos.
  3. Contacta con nosotros: permite al usuario contactar con el Departamento mediante el envío de un correo.
  4. Salir: sale de la aplicación, en el caso del piloto, llevando a la página de login
  5. Faqs, preguntas más frecuentes.



Al lado de los campos de los cuestionarios existirá un icono informativo, que, al pasar el cursor sobre el mismo, visualizará información relativa al dato que se solicita, también puede aparecer un \* que indica que el campo es obligatorio.



Los botones abrirán un calendario para poder seleccionar la fecha

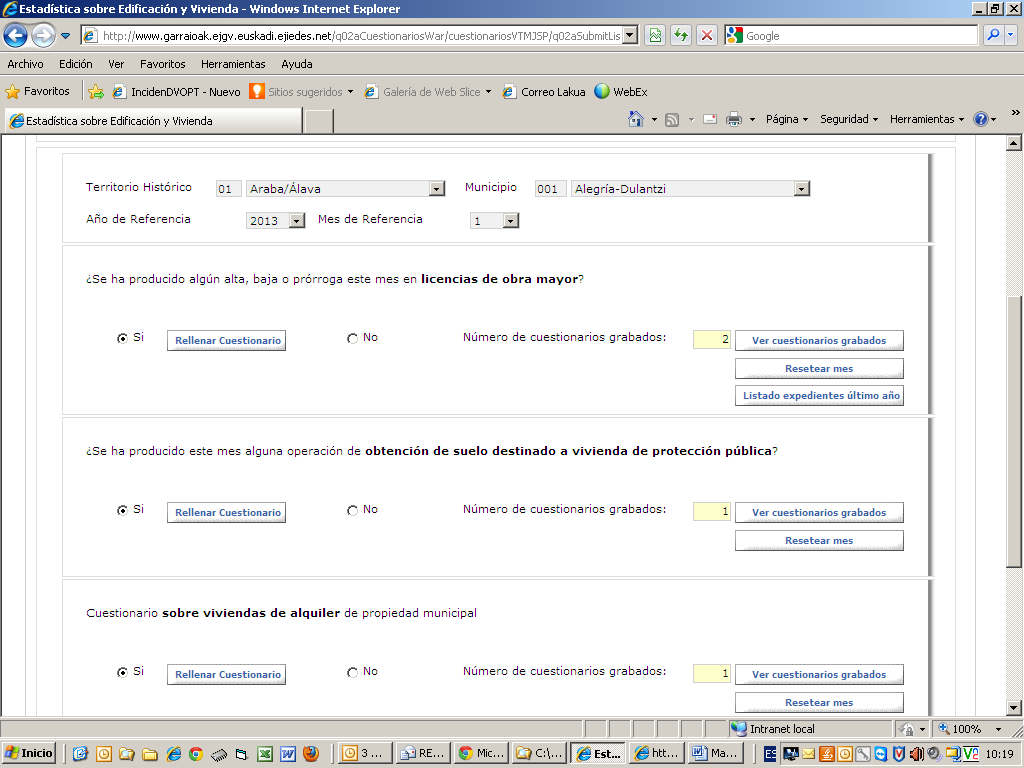


Una vez rellenados los cuestionarios, se tendrán las siguientes opciones:

* Guardar: Guarda y vuelve a la página anterior.
* Guardar+Nuevo: Guarda y se queda en la misma página.
* Cancelar: No guarda y te vuelve a la página anterior

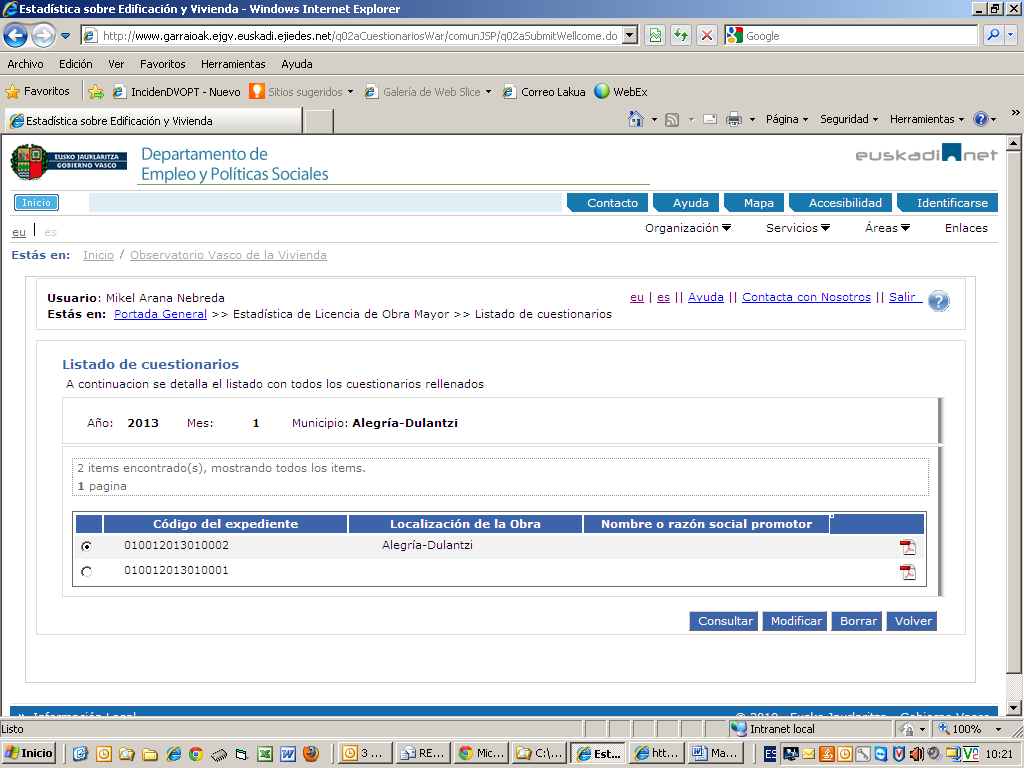
Nota: Solo los usuarios administradores pueden introducir encuestas en años y meses anteriores a los 3 últimos meses. En ese caso, deben marcar el campo “Fuera de plazo”.

Cuando se rellena algún cuestionario, en el apartado “Número de cuestionarios grabados”, aparece el número de cuestionarios ya introducidos en ese mes y ese tipo de cuestionario.

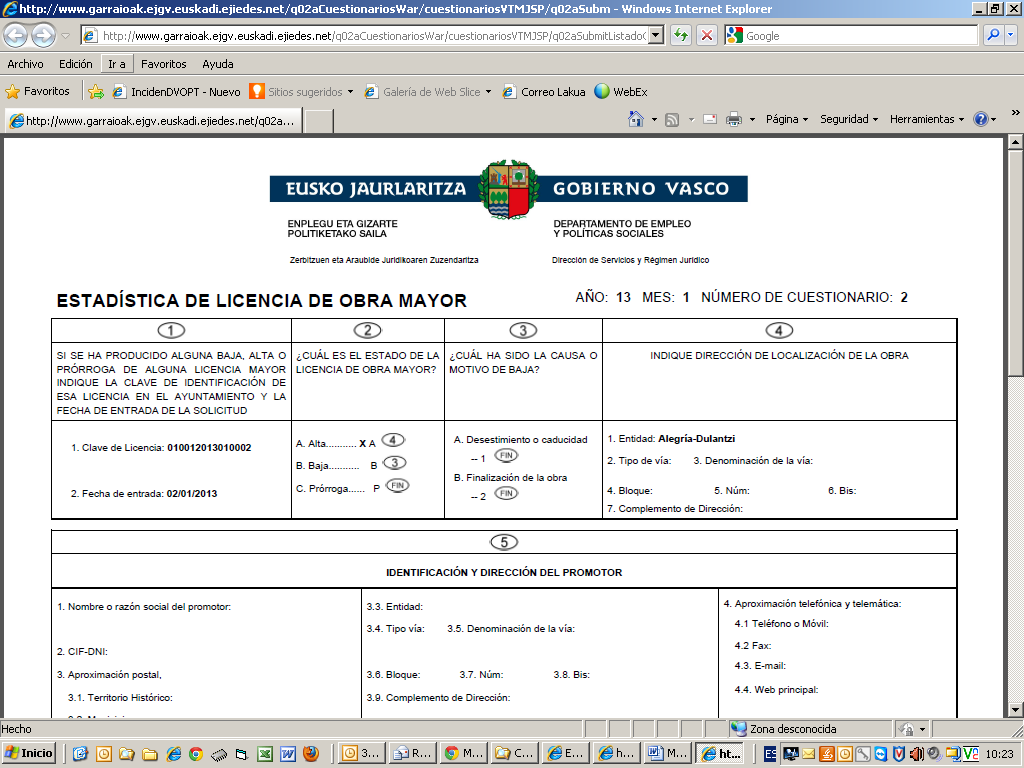


También se habilitan los botones “Ver resultados grabados”, “Resetear mes” y “Listado expedientes último año”.

* “Ver resultados grabados” mostrará un listado de cuestionarios con las opciones de Consultar, Modificar, Borrar y Volver.

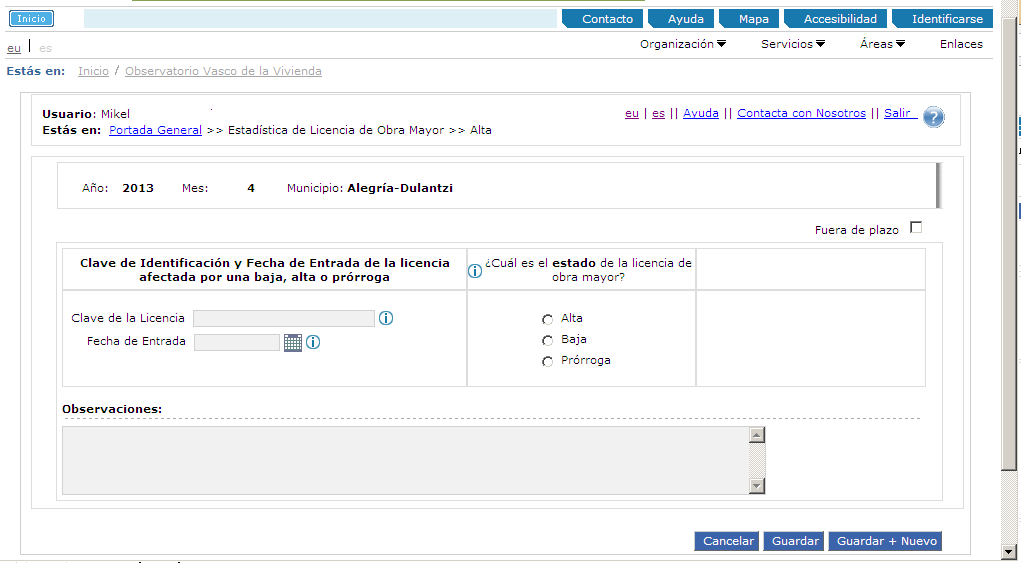


A la derecha de cada encuesta aparece el botón de obtener en PDF, que permite obtener una copia en PDF de la misma.



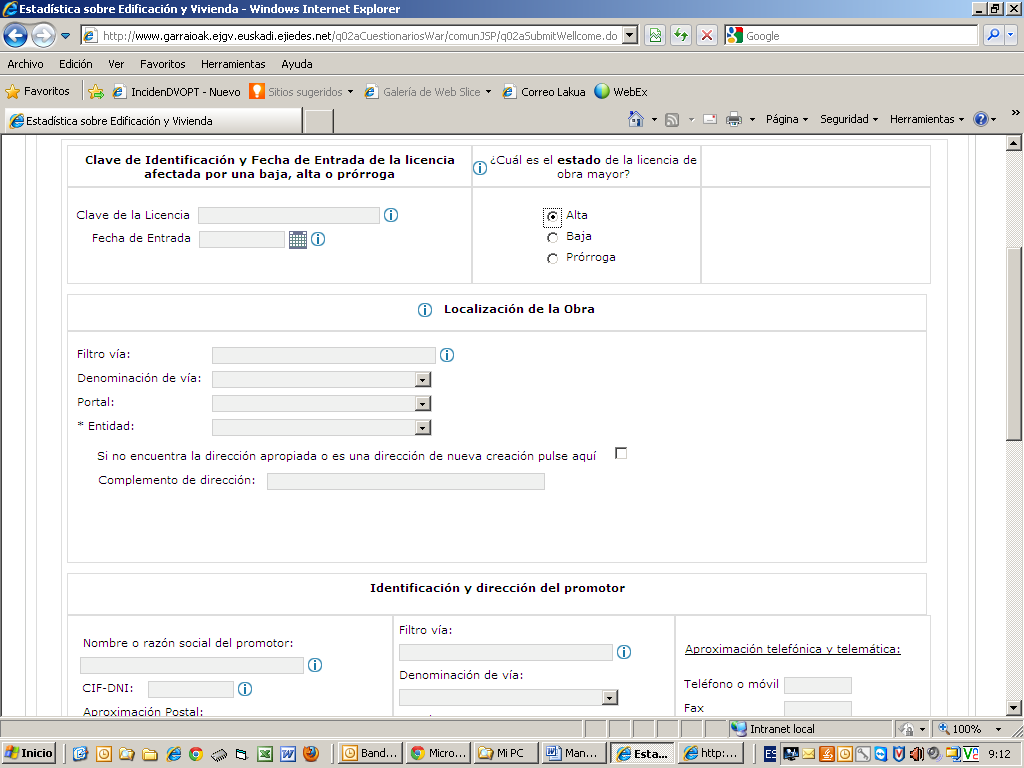
* Resetear mes, permite eliminar todas las encuestas de ese mes, de una única vez.
* Listado expedientes último año, permite (solo para la primera encuesta), obtener un listado de todas las encuestas de los 12 meses anteriores al actual.

## Licencias de Obra Mayor



Lo primero que pide al abrir este cuestionario es:

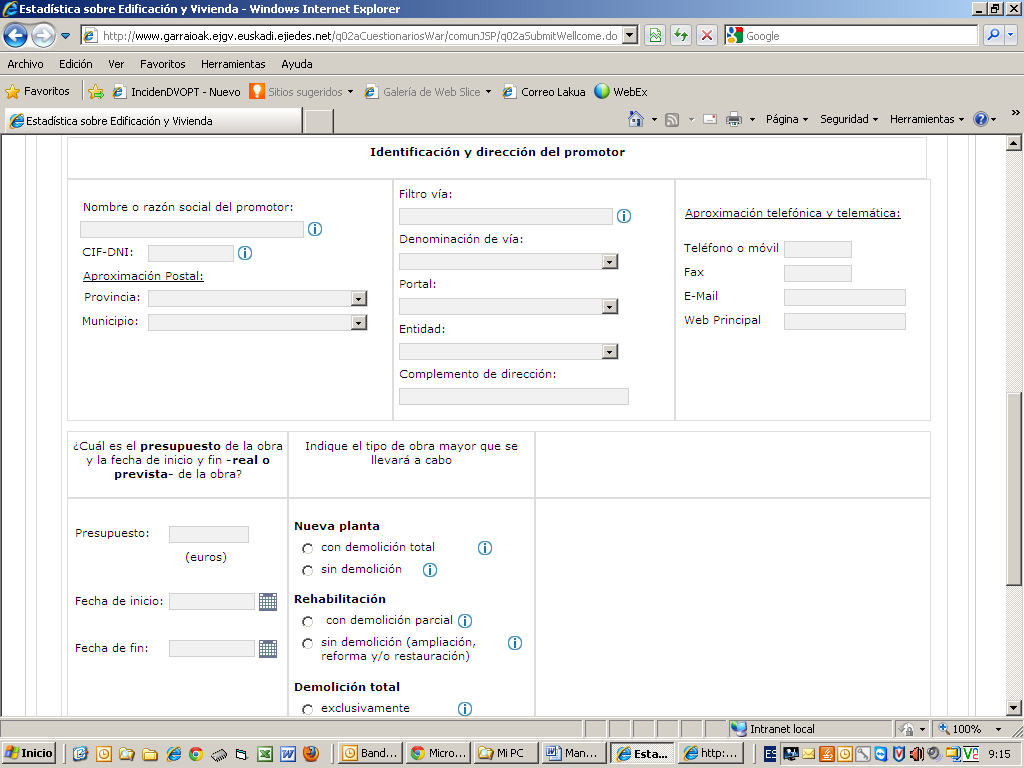
1. ***Clave de licencia*** deberá indicar la clave que se utiliza en su Ayuntamiento, en su defecto el código de expediente o la referencia serían válidos. En caso de que no se dispusiera de ninguno de los elementos indicados previamente, se dejará en blanco, aunque se rellenará necesariamente la siguiente pregunta.
2. ***Fecha de Entrada*** de la solicitud de licencia. Se rellenará en todos los casos.
3. ***Estado de la Licencia de Obra Mayor.*** Hay tres opciones y dependiendo de cual se elija, aparecerán diferentes apartados a rellenar:
   * ***Alta***



**Localización de la Obra.** Aunque sólo el campo “Entidad” es obligatorio, se debe intentar completar el máximo de elementos de la aproximación postal oficial.

Cuando los campos propios de dirección postal (Denominación de vía, Portal) no existan, se tratará de precisar la ubicación a través del campo “Complemento de Dirección” (descripción del lugar a través de otros elementos como carreteras, caminos, nombres topográficos, proximidad a otros edificios, nombre de los edificios, del caserío, etc.). Si no se dispone de elementos claros de aproximación postal o los citados del complemento de dirección, pero se tienen las referencias catastrales o urbanísticas, se añadirán en este espacio.

El campo “Filtro vía”, limita el número de valores que se muestran en el campo “Vía”, a los que incluyan el texto del filtro.

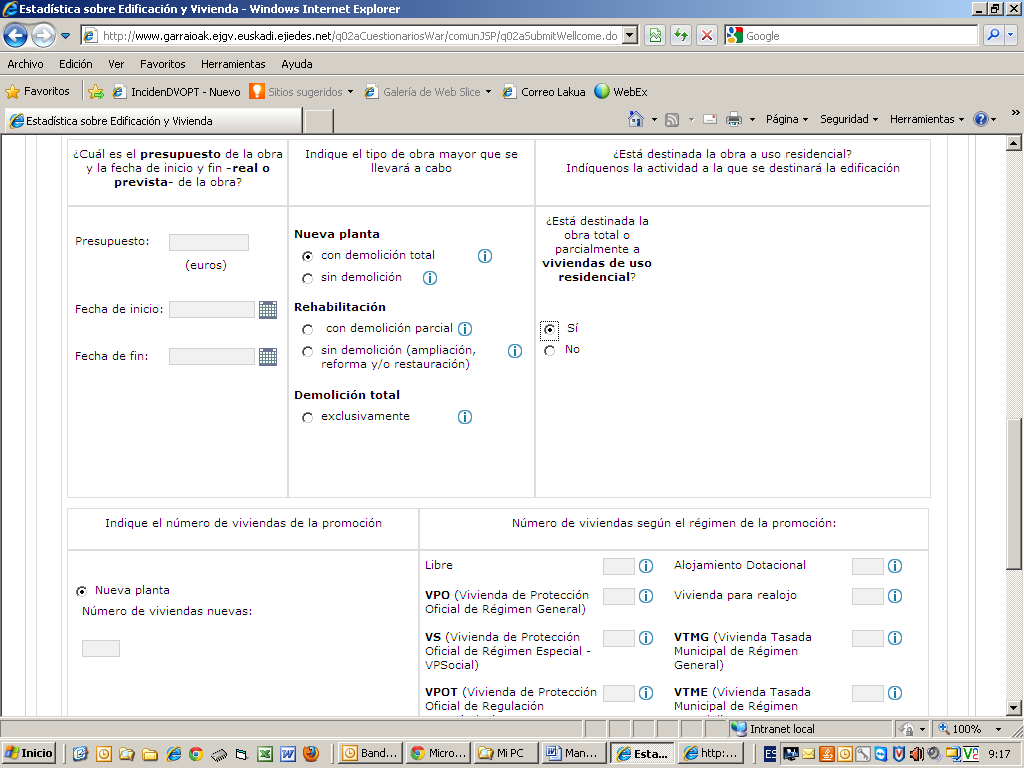


**Identificación y dirección del promotor.** Nombre o razón social del promotor: para las personas físicas, constará de los dos apellidos y el nombre, separando aquellos de éste mediante una coma seguida de un espacio en blanco. Para las demás unidades jurídicas, incluirá en su caso las abreviaturas comúnmente utilizadas para describir la personalidad jurídica (tales como S.A., S.L., S. Coop., C.B. (Comunidad de bienes) etc.), así como aquellas otras abreviaturas sobre otras características de la unidad que la Ley obliga a incluir en su nombre, tales como E.T.T. (empresa de trabajo temporal), U.T.E. (unión temporal de empresas), etc.

CIF-DNI: Código de identificación fiscal (CIF) de la unidad jurídica para las personas jurídicas. El NIF consta de nueve caracteres, siendo el primero de ellos una letra indicando el carácter o forma jurídica, seguido de un número aleatorio de siete cifras -desaparecen los códigos de provincia o de país o de ministerio u organismo- y finaliza con un carácter de control.

Para las personas físicas españolas el NIF sigue siendo el número de DNI seguido del carácter de verificación. Para las extranjeras, el NIF sigue siendo el Número de Identificación de Extranjero (NIE), si bien ahora añade las letras Y y Z a la X existente hasta ahora.

El campo “Filtro vía”, limita el número de valores que se muestran en el campo “Vía”, a los que incluyan el texto del filtro.



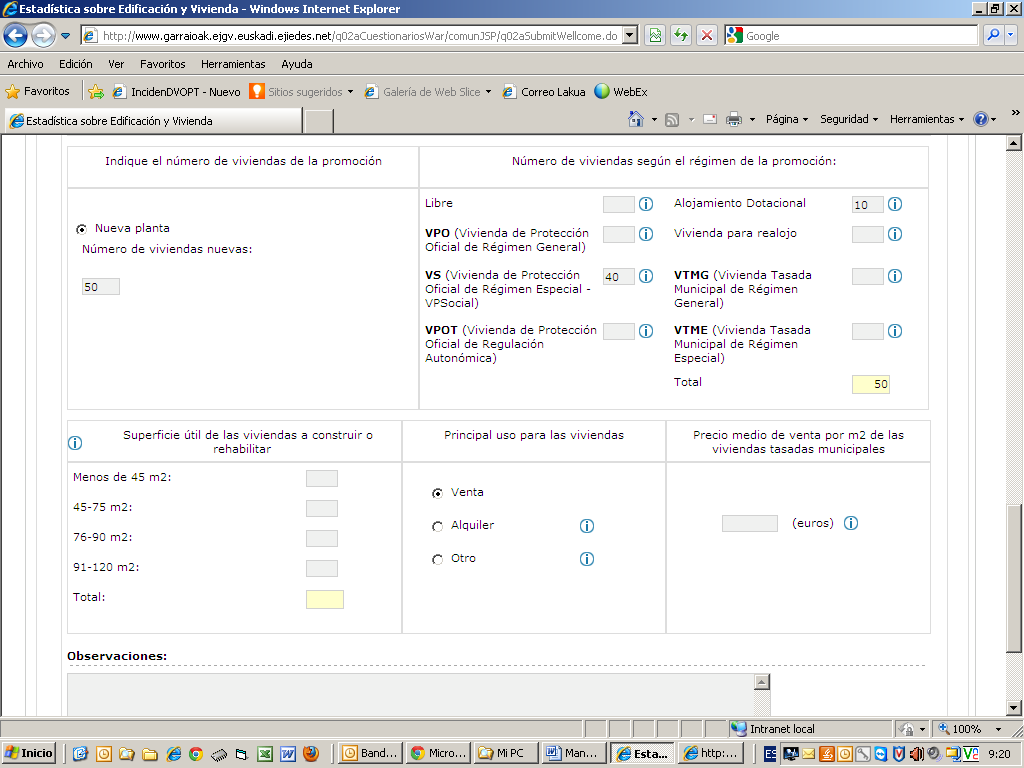
**Datos de la Obra**. Deberá indicar el tipo de obra mayor que se llevará a cabo.

Se debe de indicar el Presupuesto, la fecha de Inicio prevista y la fecha de Fin prevista de la Obra.

1. **Nueva planta** con demolición total: La que da lugar a un nuevo edificio con demolición total previa.
2. **Nueva planta** sin demolición: La que da lugar a un nuevo edificio sin demolición previa.
3. **Rehabilitación** con demolición parcial: La que no da lugar a un nuevo edificio aún habiendo demoliciones parciales.
4. **Rehabilitación** sin demolición (ampliación, reforma y/o restauración sin demolición): La que no da lugar a un nuevo edificio sin haber demoliciones parciales.
5. **Demolición total exclusivamente**: La que da lugar a la desaparición de edificios, sin que se solicite en esa licencia ninguna nueva construcción sobre el terreno del edificio demolido.

Una vez elegido el tipo de obra, si no es demolición total exclusivamente, aparecerá la pregunta: ¿Está destinada la obra total o parcialmente a viviendas de uso residencial?. Dependiendo de que se le conteste sí o no, aparecerán unas opciones u otras:

* + **SI**



Número de viviendas de la promoción: Habrá que decir cuantas nuevas y cuantas rehabilitadas.

Número de viviendas según Régimen de la promoción:

**1. Libre:** Aquella vivienda que no está sujeta a ningún tipo de régimen

de Protección pública.

**2. (VPO) Vivienda de Protección Oficial de Régimen General:**

Vivienda de Protección Pública que cumple determinados requisitos en cuanto a superficie, normas de diseño y calidad. No debe superar los precios máximos de venta y renta fijados administrativamente y han de ser residencia habitual y permanente de las personas físicas.

**3. (VS) Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial o Vivienda Social:** Vivienda de Protección Pública destinada a los sectores sociales con menores niveles de ingresos y con precios de venta y renta máximos inferiores a los establecidos en el régimen general de aplicación para el resto de viviendas de protección oficial**.**

**4.** **(VPOT) Vivienda de Protección Oficial [de Régimen Tasado] de Regulación Autonómica:** Vivienda de Protección Pública caracterizada por dos parámetros de referencia importantes el precio de venta, que no podrá superar en 1.7 veces el de las VPO de tipo general y los ingresos de los solicitantes que no podrán ser superiores a 1.3 veces los ingresos máximos de los beneficiarios de VPO de régimen general.

**5.** **Alojamiento Dotacional:** Edificación residencial, de titularidad pública, favorecida por las ayudas previstas en materia de vivienda protegida y ocupada por sus usuarios con carácter temporal, mediante cualquier fórmula admitida en derecho (arrendamiento, derecho de habitación, usufructo...) y, dada su naturaleza dotacional, en ningún caso serán susceptible de venta.

**6.** **Realojo:** Vivienda protegida destinada a resolver el problema que se suele presentar con frecuencia en las actuaciones de regeneración urbana, que implican el derribo o el desalojo , en ocasiones temporal y en otras definitivo, de viviendas, que quizá fuesen muy viejas pero que todavía resultaban válidas para sus moradores.

**7. (VTMG) Vivienda Tasada Municipal de Régimen General:** Vivienda de Protección Pública promovida directamente por los ayuntamientos que podrán decidir no sólo el precio de venta y los ingresos máximos de sus beneficiarios sino también los requisitos que éstos deben reunir y el procedimiento de adjudicación a seguir.

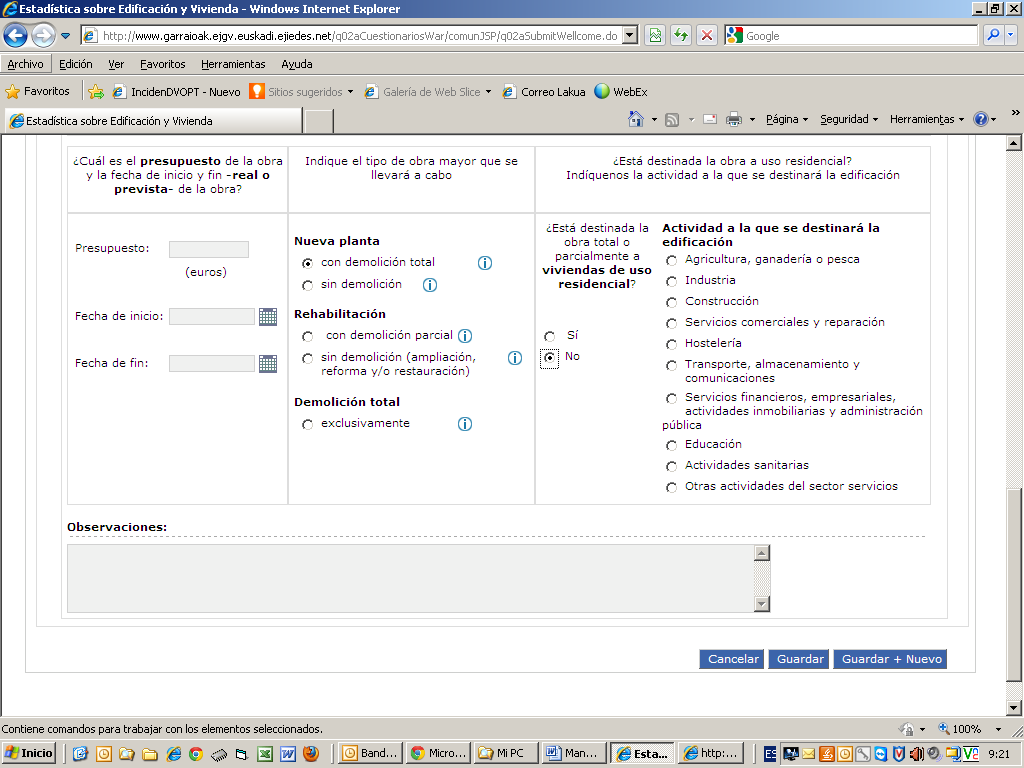
**8. (VTME) Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial**: Vivienda de Protección Pública que debe de seguir las mismas pautas que la VPO de Régimen tasado autonómico, es decir, se caracteriza por dos parámetros de referencia importantes el precio de venta, que no podrá superar en 1.7 veces el de las VPO de tipo general y los ingresos de los solicitantes que no podrán ser superiores a 1.3 veces los ingresos máximos de los beneficiarios de VPO de régimen general.

Caso de desconocer el tipo de régimen, una vez revisado el expediente de la licencia, se consignará el régimen libre. Si resulta ser una vivienda de protección oficial, pero no se conoce su tipo, como en el caso anterior se consultará el expediente, y si tampoco aparece, se consultará con las delegaciones territoriales del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Si la indagación resulta infructuosa se asignarán a VPO (Viviendas de Protección Oficial de Régimen General).

Se comprobará que el total señalado coincide con los sumandos.

* **NO**

Habrá que rellenar la actividad a la que se destinará la edificación:



Por último nos aparecerá un campo de Observaciones.

* ***Baja***



Habrá que indicar cuál ha sido la **causa** o **motivo** de baja y también tendremos el campo de Observaciones.

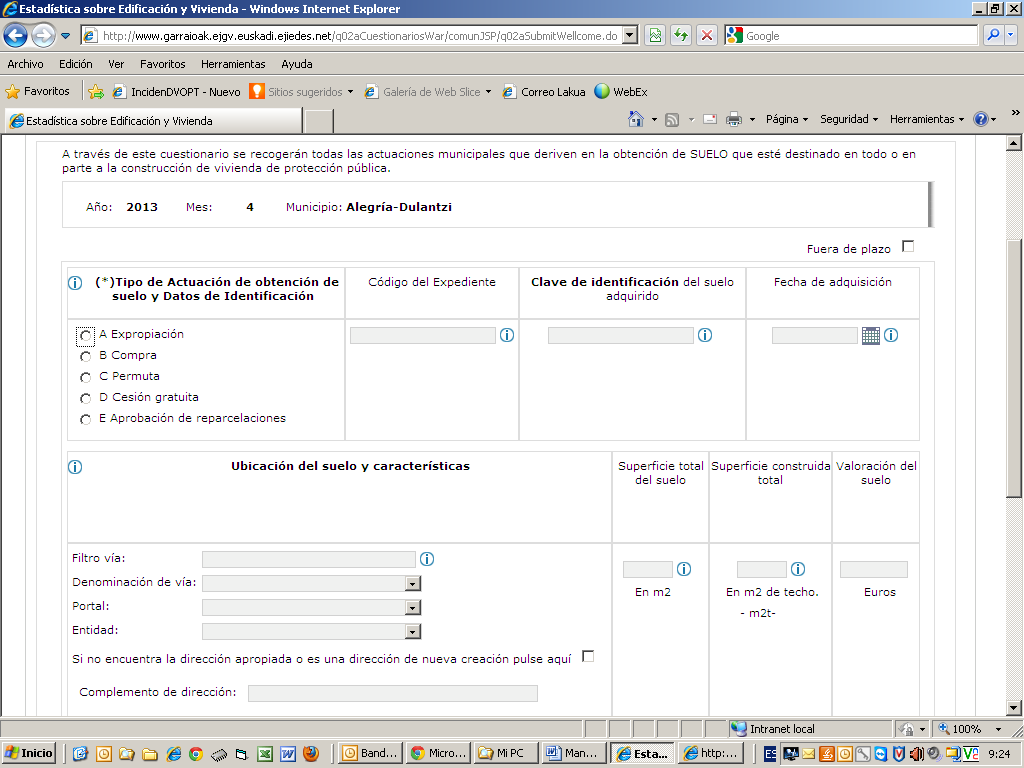
* ***Prórroga***

En esta opción, no habrá nada más que rellenar.



## Obtención de suelo destinado a vivienda de protección pública

A través de este cuestionario se recogerán todas las actuaciones municipales que deriven en la obtención de suelo que esté destinado en todo o en partea la construcción de vivienda de protección pública.



Este cuestionario consta de cuatro partes:

1. **(\*)Tipo de Actuación de obtención de suelo y Datos de Identificación**. Este apartado es obligatorio. Lo primero habrá que seleccionar uno de los 5 tipos de actuación:
   * + - 1. Expropiación
         2. Compra
         3. Permuta. Intercambio de suelo entre administraciones o con el sector privado siempre que tengan como fin para el ayuntamiento destinar esa superficie en todo o en parte a la promoción vivienda protegida
         4. Cesión gratuita
         5. Aprobación de reparcelaciones

Si hubiera un método de acceso diferente a los presentados, se consignará el más próximo y se explicitará en el apartado destinado a **Observaciones**

Posteriormente aparecen los campos:

***Código de expediente:*** Clave o identificación interna al propio ayuntamiento que tiene como fin clasificar el documento o documentos de gestión o políticos.

***Clave de identificación del suelo adquirido:*** Identificación dada a la parcela o parcelas ya sea desde el punto de vista catastral o urbanístico. Se dará preferencia a las claves del catastro.

***Fecha de adquisición:*** Se indicará la fecha en que se ha producido el acto jurídico de expropiación, compra, permuta, etc. y queda constancia documental.

1. **Ubicación del suelo y características**

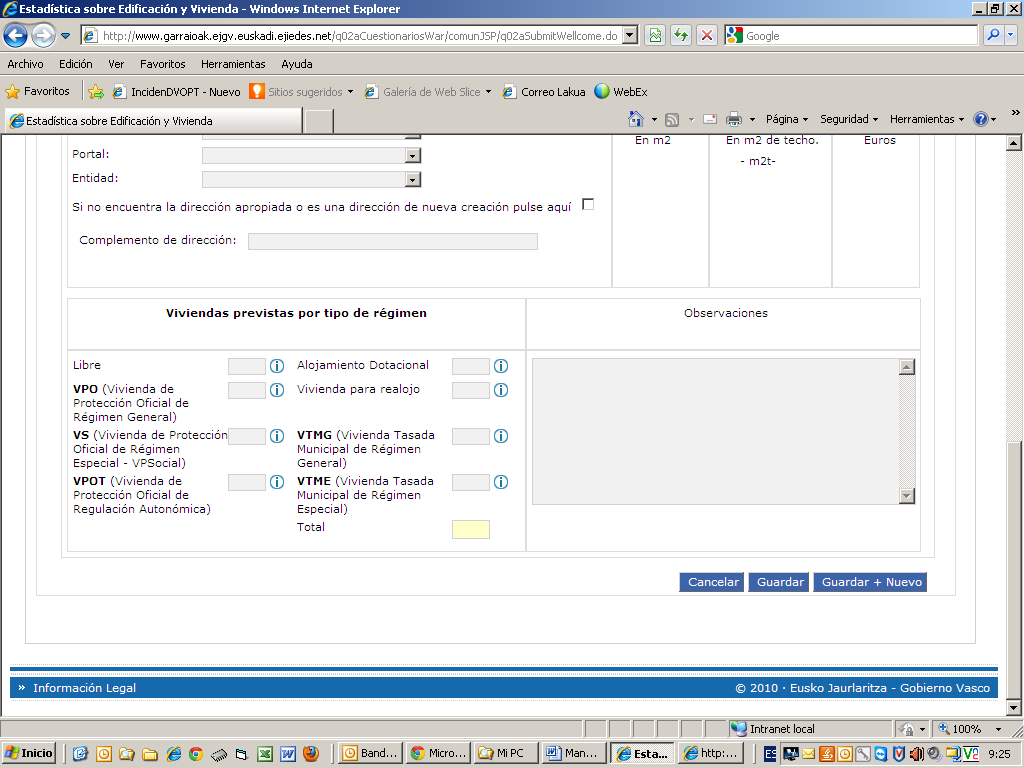
Se deben rellenar diferentes campos referentes a la dirección, procurando utilizar los elementos de aproximación postal oficiales.

***Superficie total de suelo*:** Corresponde al total de suelo escriturado en la compra, expropiación, permuta, o recalificación. Se expresará en metros cuadrados (M2). El campo contiene dos decimales.

***Superficie construida total*:** La superficie construida total de un inmueble es la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen. Se expresará en metros cuadrados de techo (M2T), con dos decimales.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m).

***Valoración del suelo***



1. **Viviendas previstas por tipo de régimen.** Al igual que en el cuestionario de Licencia de obra Mayor, aparece la clasificación de viviendas por tipo de régimen.
2. **Observaciones**

## Viviendas de Alquiler

El objetivo del cuestionario de viviendas de alquiler municipal consiste en conocer a una fecha determinada (el 31 de diciembre de cada año) el STOCK del parque de propiedad (o copropiedad) municipal destinado a alquiler según sus características; a la vez nos interesan las previsiones a corto y medio plazo.

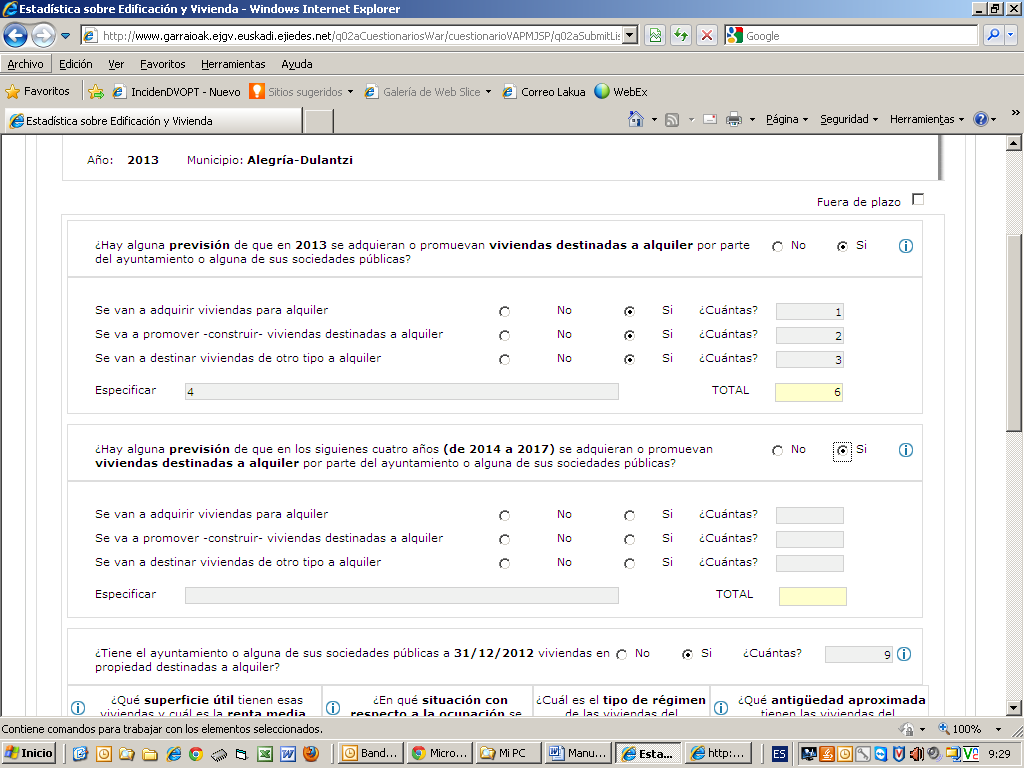
Por lo tanto también se incluyen las viviendas que puede estar gestionando el ayuntamiento o alguna de sus sociedades con destino a alquiler pero de las que no son propietarios exclusivos (propiedad de las Diputaciones Forales, del Gobierno Vasco, etc.).

Se excluyen las viviendas de particulares que con la ayuda y gestión del ayuntamiento (como hace el Gobierno Vasco con/o a través de ALOKABIDE) se pasan a alquiler, salvo que pasen a propiedad municipal.

Se deberán incluir las viviendas destinadas a funcionarios/as, sacerdotes o religiosos/as en general, etc. siempre que su utilización lleve aparejada algún tipo de contraprestación (prestación de un servicio no pagado vía salario o sueldo, etc.) o precio.

Por todo ello, este cuestionario solo aparece en el mes 1 de cada año.

A continuación se explican ciertos conceptos o términos que aparecerán en este bloque de cuestionario.



**Previsión para el “año en curso” y Previsión para “año en curso+1” hasta “año en curso+4”*:***

Por **alquiler** de una vivienda municipal entendemos: la convención mutua en virtud de la cual se obliga el ayuntamiento o una sociedad municipal específica, a conceder a alguien el uso y disfrute de una vivienda por tiempo determinado, mediante contraprestación o cierto precio.

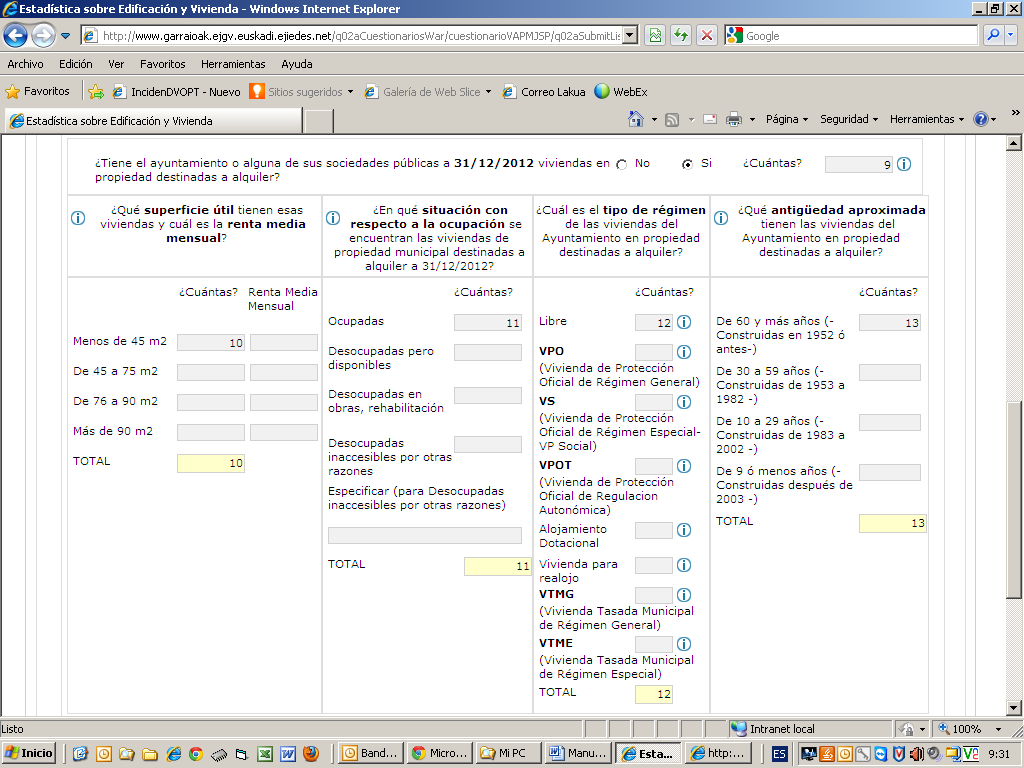
Se requiere información en estos ítems relativa a la previsión para los períodos indicados (el año siguiente y los cuatro siguientes) de las actuaciones municipales que tienen como destino la disposición o aumento de las viviendas destinadas a alquiler.

Se contemplarán las actuaciones a desarrollar en los períodos citados, independientemente de que se planificaran en años diferentes (anteriores). Se pregunta por la ejecución de planes concretos, no por la posible aprobación planes incluidos en las agendas políticas o a convenios con otras instituciones para el mismo objetivo. En esa medida, resultará más fácil completar toda la información solicitada.

Se ofrecen dos vías concretas de creación/ampliación del parque municipal: la compra, la promoción y/o construcción. Además se añade una opción abierta, que habrá que especificar.

Se deberán comprobar los totales.

Disponibilidad de viviendas de alquiler y número. Siempre con respecto a 31 de diciembre del año anterior se deberá indicar la existencia o no de viviendas de propiedad municipal destinadas a alquiler. Aunque por ser pequeño el municipio, sólo disponga de una vivienda de estas características (casa parroquial, ‘del maestro’, etc.), deberá indicarse.



**Datos del “año en curso”**

**Superficie útil:** Se considera superficie útil en metros cuadrados a la comprendida dentro de los muros exteriores de la vivienda.

En el caso de que se desconozca con precisión, por no estar recogida en documento alguno, la superficie útil de las viviendas, se ofrecerá una cifra aproximada.

La renta a consignar debe ser la de diciembre del año de la fecha de referencia y deber corresponder a la establecida por el propio Ayuntamiento, independientemente de que se haya cobrado o no.

Se indica que debe ser **renta media** para el caso de que**,** si hay viviendas con la misma superficie y distinta renta (por estar ubicadas en zonas diferentes) se calcule una media ponderada, según la fórmula que se indica en la Pregunta 13 del cuestionario de licencia de obra mayor (Bloque B).

Se comprobará que los totales son correctos y son coherentes a los de la Pregunta 3.

**Situación con respecto a la Ocupación del parque en diciembre.** Se distribuirán las viviendas de alquiler según su situación a 31 de diciembre (a lo largo de diciembre, ya que podrían vencer los contratos de alquiler ese mismo día); los tres primeros casos: ocupadas, desocupadas pero disponibles y desocupadas por obras/rehabilitación, parecen no necesitar explicaciones; se ha dejado un cuarto caso para situaciones de litigio sobre ocupación, discusión de propiedad, etc., que deberán reflejarse en el apartado de especificaciones o en observaciones.

**Régimen.** Clasificación de viviendas por tipo de régimen.

En principio, y salvo casos excepcionales (requerimiento de algún tipo de contraprestación: trabajos comunitarios, etc.), no se considerarán en régimen de alquiler las viviendas destinadas a realojo.

Se comprobará que el total señalado coincide con los sumandos.

**Antigüedad aproximada.** De cara a disponer de un indicador de confort indirecto de las viviendas de alquiler, se solicita distribuir las viviendas en función del período en que fueron construidas. Si se dispone de información registral o derivada de expedientes administrativos, se deberá consignar en los estratos del cuestionario. Si no es así, se deberá indicar la antigüedad aproximada obtenida de la antigüedad media del edificio en donde se sitúen o del periodo en que se construyó la manzana o barrio, en su caso.

Si ni siquiera se dispone de una idea de las fechas de creación/crecimiento de la zona en dónde se ubican, a veces por darse una mezcla uniforme de edificios de distintas fechas, se tratará de valorar subjetivamente según los siguientes criterios:

* Si se considera que son ‘**nuevas’,** se consignará que tienen 9 años o menos.
* Si se considera que no son nuevas, pero si **‘recientes’**, se apuntarán al intervalo de 10 a 29 años.
* Si se pueden catalogar dentro del concepto de ‘**viviendas viejas’**, se imputarán al intervalo de 30 a 59 años.
* Quedarían las vivienda, antiguas, que serían aquellas que tiene 60 o más años.

En el caso de el edificio en donde se sitúa la vivienda haya sufrido una renovación completa o estructural (afecte incluso a la propia distribución de las viviendas), se considerará el año de construcción el de la rehabilitación.

Se tendrá cierto cuidado en comprobar los totales y en que sean idénticos a los que se recogen en las preguntas anteriores.

*¿Cuál es la* ***superficie útil*** *de las viviendas?*

Se considera ***superficie útil*** en metros cuadrados a la comprendida dentro de los muros exteriores de la vivienda.

*¿Cuál es* ***el precio medio de venta por m2*** *de las viviendas tasadas municipales (euros)?*

***1.-Precio del m2 de la vivienda:*** *Se calcula dividiendo el precio de la vivienda entre el nº de m2 de la misma.*

***2.-*** ***El precio medio de venta***, si hay viviendas en la licencia de precios diferentes, se obtiene a través de la media ponderada:

***Precio medio de venta por m2***=

***Donde***

*****=nº de viviendas del tipo i***

*i puede ser VTMG (Vivienda tasada municipal de régimen*

*general) o VTME (Vivienda tasada municipal de régimen*

*especial)*

***= precio del m2 de la vivienda tipo i***

***Ejemplo:*** *En el caso de que tuviéramos los siguientes datos:*

***- 15 VTMG; 7 son de 90 m2*** *(cuyo precio por m2 es de*  ***1.300 euros****)*

***8 son de 70 m2*** *(cuyo precio por m2**es de* ***1.250 euros****)*

***-12 VTME; 5 son de 90 m2*** *(cuyo precio por m2**es de* ***1.700 euros****)*

***7 son de 120 m2*** *(cuyo precio por m2 es de* ***1.750 euros****)*

*Entonces el**precio medio por m2 de venta sería el dado por la siguiente fórmula:*

= 1475,93 euros

En **Observaciones** se ofrece la posibilidad de reflejar los casos que no se ajustan a las opciones que aparecen en cada una de las preguntas del cuestionario. De manera, que con la información que se facilite en este apartado se puedan recoger datos de gran interés que de otra forma deberían omitirse.

# GLOSARIO

**Alquiler:** Por alquiler de una vivienda municipal entendemos: la convención mutua en virtud de la cual se obliga el ayuntamiento o una sociedad municipal específica, a conceder a alguien el uso y disfrute de una vivienda por tiempo determinado, mediante contraprestación o cierto precio.

**Demolición parcial:** Se da solamente en obras de rehabilitación. La licencia es conjunta para la demolición y rehabilitación.

**Demolición total previa:** Es el derribo total o desaparición del edificio existente, previo a la construcción de otro. Tanto la demolición como la posterior construcción están amparadas por una misma licencia.

**Demolición total exclusivamente:** Da lugar a la desaparición del edificio sin que se solicite en la licencia ninguna nueva construcción.

**Edificio**: Construcción permanente fija sobre el terreno, provista de cubierta y limitada por muros exteriores o medianeros.

**Edificio residencial:** Aquella construcción que tiene más del 50 % de su superficie (excluidos bajos y sótanos) destinada a vivienda familiar o residencia colectiva.

**Edificios no residenciales:** por eliminación son todos aquellos que no están principalmente destinados a que en ellos habiten personas. De acuerdo con sus distintos usos podrán ser:

* **Explotaciones agrarias, ganaderas o pesca:**

En este apartado habrá que incluir todos los edificios con esos usos principales, que de forma directa o indirecta se destinen a este tipo de explotación y que están ubicados en la misma; por ejemplo, un edificio destinado a la administración de una granja avícola cuando esté instalada en la misma se incluirá en este apartado pero si está situada en la ciudad se considerará como servicio burocrático.

* **Industrias:**

Se aplicarán criterios idénticos a los expresados para explotación agraria.

* **Transportes y comunicaciones:**

Aplicación de los mismos criterios pero teniendo en cuenta que cuando el edificio tenga usos múltiples, pero encaminados en definitiva a esta actividad (por ejemplo: salidas de viajeros, taquillas, administración), se le encuadrará en esta categoría de transportes.

* **Almacenes:**

El uso que caracteriza a este tipo de edificios es el que deduce del significado estricto del término almacén, lo que significa que en esta categoría deben incluirse los edificios destinados al depósito de mercancías. Además deberán tener este uso con total autonomía de funcionamiento, por lo que una nave industrial ubicada junto a la fábrica y destinada a almacenar productos o materias primas se considerará como de destino industrial y no como almacén. Unos "grandes almacenes" no deben de considerarse en este apartado sino en Servicios Comerciales.

* **Iglesias y otros edificios religiosos (no residenciales):**

Se incluirán aquí los edificios que se destinan al culto, católico o de otras creencias. Se tendrá en cuenta el destino principal cuando además sirvan de residencia o de centro de enseñanza.

* **Servicios burocráticos (oficinas):**

El destino principal de estos edificios es la administración de entidades públicas o privadas, con independencia de que se realicen actividades de otro tipo, comerciales por ejemplo.

* **Servicios comerciales:**

El destino que debe determinar la inclusión de los edificios en este apartado es el de que sea destinado con carácter principal a la venta de bienes. Un edificio que se destina a venta de servicios, por ejemplo una sucursal bancaria, tiene más de oficina que de comercio, por lo que lo consideramos como burocrático.

* **Servicios sanitarios:**

En este apartado se incluyen los edificios públicos o privados destinados a satisfacer las necesidades sanitarias de la población humana o animal de manera directa. No deben por tanto encuadrarse en esta categoría aquellos edificios que alberguen actividades a través de las cuales se persiguen finalidades sanitarias de manera indirecta, como una fábrica de productos farmacéuticos, una farmacia o una escuela de enfermería.

* **Servicios culturales y recreativos:**

En este apartado deben considerarse aquellos edificios en que se ofrecen servicios del carácter indicado, gratuitas o no, sin que esta categoría comprenda la oferta de bienes, aunque sean de carácter cultural: tener como destino una librería o una galería de arte por ejemplo, dará lugar a que el edificio sea comercial y no cultural.

* **Servicios educativos:**

Deben incluirse los edificios destinados a impartir enseñanza, públicos o privados, gratuitos o no.

* **Otros:**

En este apartado residual se incluirán aquellos edificios cuyo destino no tenga encaje razonable en ninguna de las categorías anteriores. La simple duda entre diversos destinos no justifica que se incluya al edificio en este apartado, que en principio debe acoger a un número relativamente pequeño de casos. El destino de estos edificios se hará constar en "Observaciones".

**Obra de nueva planta:** Es obra mayor que da lugar a un nuevo edificio, independientemente de si ha existido demolición total previa de otro edificio o no.

**Obra de rehabilitación:** Es obra mayor que, a diferencia con la anterior, no da lugar a la construcción de un nuevo edificio sino que se actúa sobre los ya construidos todo ello con independencia de que haya habido o no demoliciones parciales. Puede ser de dos tipos:

**Obra de 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.

**Obra de reforma y/o restauración:** Cuando no varía la superficie construida pero el edificio sufre modificaciones que afectan a algún elemento estructural ó se implante alguna dotación previamente inexistente.

**Obra de demolición**: Es el derribo total o parcial de un edificio.

**Superficie sobre el terreno que ocupará la edificación:** Son los metros cuadrados delimitados por la proyección ortogonal sobre el suelo o terreno, de la línea perimetral del edificio, incluidas las zonas en voladizo como es el caso de los porches, balcones, etc. Esta superficie necesariamente será menor o igual que la superficie a construir.

**Superficie del terreno afectada por el proyecto:** La constituye los metros cuadrados del solar o parcela donde tendrá lugar la construcción de la (las) edificación (es). Nunca podrá ser inferior a la superficie sobre el terreno que ocupará el edificio.

**Superficie a construir:** En edificación de nueva planta es el total de metros cuadrados que resulta de sumar los correspondientes a cada planta del edificio construido, dentro de la línea exterior del cerramiento vertical y en su caso, los ejes de medianeras.

**Superficie útil:** Se refiere exclusivamente a la vivienda y corresponde a los metros cuadrados "útiles" destinados a tal uso y limitada por la cara interior de su cerramiento exterior o del muro que la separa de otras viviendas o locales del mismo edificio, es decir descontadas las zonas comunes del edificio, espesores de tabiques, huecos, etc.

**Vivienda:** Se define como Vivienda a un recinto con varias piezas de habitación y anejos que puede ocupar la totalidad de un edificio (casa unifamiliar) 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. Encontramos la siguiente tipología:

* **Libre:** Aquella vivienda que no está sujeta a ningún tipo de régimen de Protección pública.
* **(VPO) Vivienda de Protección Oficial de Régimen General:**

Vivienda de Protección Pública que cumple determinados requisitos en cuanto a superficie, normas de diseño y calidad. No debe superar los precios máximos de venta y renta fijados administrativamente y han de ser residencia habitual y permanente de las personas físicas.

* **(VS) Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial o Vivienda Social:** Vivienda de Protección Pública destinada a los sectores sociales con menores niveles de ingresos y con precios de venta y renta máximos inferiores a los establecidos en el régimen general de aplicación para el resto de viviendas de protección oficial**.**
* **(VPOT) Vivienda de Protección Oficial [de Régimen Tasado] de Regulación Autonómica:** Vivienda de Protección Pública caracterizada por dos parámetros de referencia importantes el precio de venta, que no podrá superar en 1.7 veces el de las VPO de tipo general y los ingresos de los solicitantes que no podrán ser superiores a 1.3 veces los ingresos máximos de los beneficiarios de VPO de régimen general.
* **Alojamiento Dotacional:** Edificación residencial, de titularidad pública, favorecida por las ayudas previstas en materia de vivienda protegida y ocupada por sus usuarios con carácter temporal, mediante cualquier fórmula admitida en derecho (arrendamiento, derecho de habitación, usufructo...) y, dada su naturaleza dotacional, en ningún caso serán susceptible de venta.
* **Realojo:** Vivienda protegida destinada a resolver el problema que se suele presentar con frecuencia en las actuaciones de regeneración urbana, que implican el derribo o el desalojo , en ocasiones temporal y en otras definitivo, de viviendas, que quizá fuesen muy viejas pero que todavía resultaban válidas para sus moradores.
* **(VTMG) Vivienda Tasada Municipal de Régimen General:** Vivienda de Protección Pública promovida directamente por los ayuntamientos que podrán decidir no sólo el precio de venta y los ingresos máximos de sus beneficiarios sino también los requisitos que éstos deben reunir y el procedimiento de adjudicación a seguir.
* **(VTME) Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial**: Vivienda de Protección Pública que debe de seguir las mismas pautas que la VPO de Régimen tasado autonómico, es decir, se caracteriza por dos parámetros de referencia importantes el precio de venta, que no podrá superar en 1.7 veces el de las VPO de tipo general y los ingresos de los solicitantes que no podrán ser superiores a 1.3 veces los ingresos máximos de los beneficiarios de VPO de régimen general.