



ANA TERESA GARCÍA

PRESIDENTA COLEGIO DE ARQUITECTOS

“Se siguen haciendo casas de tres o cuatro dormitorios pero con superficies más pequeñas que las que se hacían antes”

Ana Teresa García es la presidenta de la demarcación de Albacete del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha, una voz autorizada en cuanto a vivienda y construcción se refiere y con quien charlamos para conocer el estado de la construcción en Albacete, entre otras cosas.

Se habla de una nueva burbuja inmobiliaria y de brotes verdes en cuanto a la construcción de vivienda nueva ¿En qué momento nos encontramos?

Si comparamos la situación actual con la de años anteriores vemos que en 2016 y en 2017 se produjo un incremento de obra nueva y también de rehabilitación – todo según los datos de visado que nosotros manejamos-, pero este año estamos viendo que la cosa está un poco más

estancada. Si bien es cierto, a la hora de arrojar datos fiables tendríamos que esperar hasta finales de año para tener los oficiales porque hay meses en los que el visado nos da cifras altas y otros en los que es un poquito más bajo, por lo que es a final de año cuando realmente hacemos el cómputo para conocer si ese crecimiento es tal o realmente no ha sido tanto.

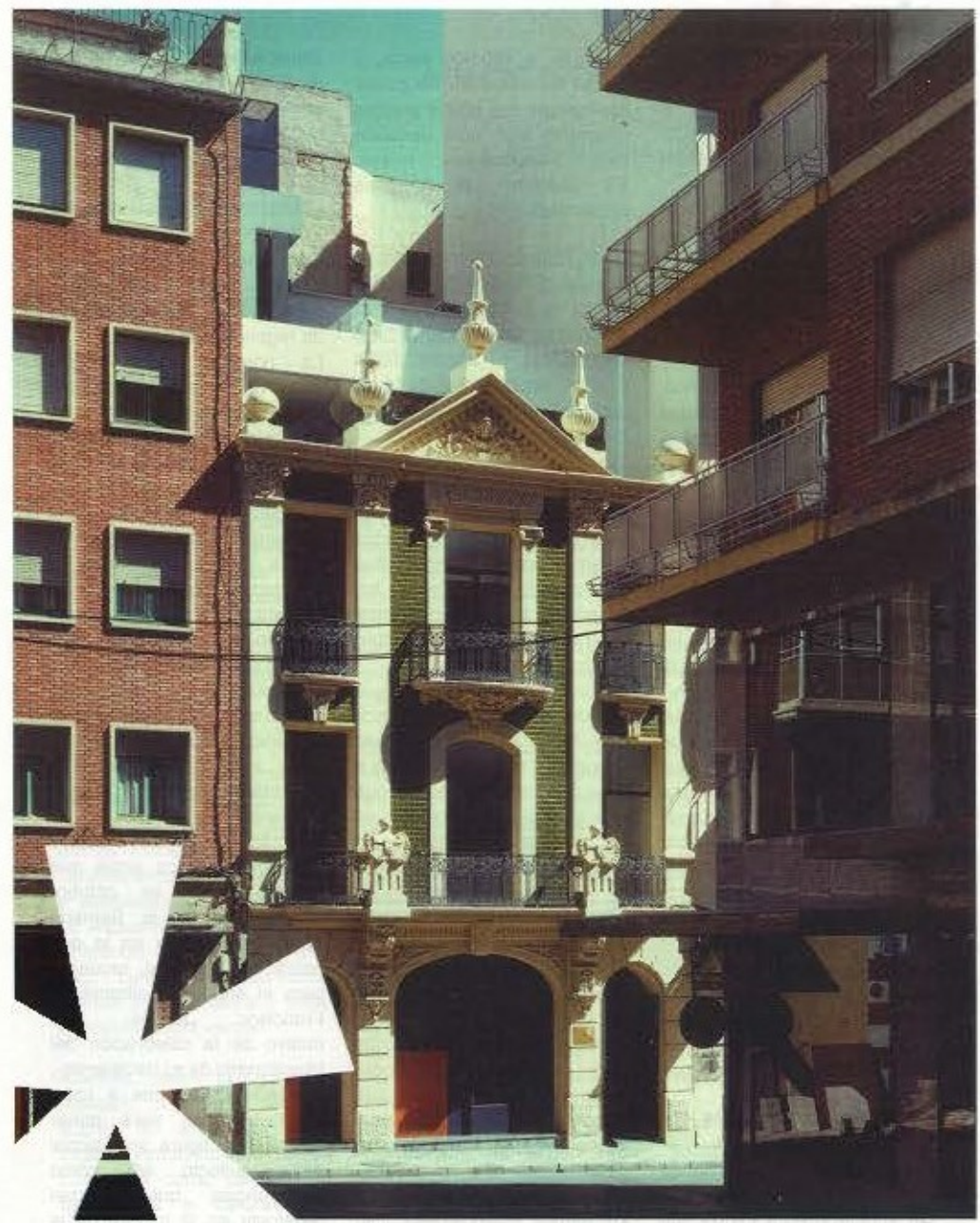
Sabemos que el modelo de familia ha cambiado y cada vez son menos las personas que habitan en las casas. En cuanto a metros y a la distribución de los mismos ¿Cómo son las casas que se construyen hoy en día? ¿Influye este tipo de cambio social?

Considero que las construcciones más habituales siguen siendo de vivienda media; casas de tres o cuatro dormitorios pero con superficies más pequeñas

que las que se hacían antes. Lo que sí podemos destacar es que se están demandando mucho las casas amplias para reformas o rehabilitación. Se buscan viviendas de más de 100 metros cuadrados para reformarlas y hacer espacios más amplios en los que crear, sobre todo, zonas de día en las que se incluye la unión del salón y la cocina. Las demandas del mercado van un poco por ahí.

¿En el momento en el que estamos merece la pena rehabilitar?

Sí, sin duda. La rehabilitación es fundamental para que no perdamos edificios con historia, para que los barrios no se despoblen... Por eso considero que en el modelo de crecimiento de una ciudad como Albacete es más importante recuperar lo que ya tenemos que construir sobre suelo nuevo.



DELEGACIÓN DE ALBACETE

Martínez Villena, 7
02001 Albacete

967 21 16 43



Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha COACM

DEMARCACIÓN DE ALBACETE

Hay que recuperar y regenerar lo que ya tenemos consolidado.

¿Cómo llegan esas nuevas casas? ¿Se demanda que las viviendas sean domotizadas?

La gente es cada vez más exigente y en ese sentido va la construcción porque lo que se hace llega adaptado a las necesidades de la población. Todos queremos contar con las nuevas tecnologías y con materiales de calidad. Además, la actual normativa nos obliga a tener viviendas más eficientes desde el punto de vista energético y también con mejores servicios y herramientas que nos mejoren la vida dentro del hogar.

A la hora de comprar una nueva vivienda ¿cuáles son los principales aspectos a tener en cuenta?

Lo primero que hay que saber es si la casa en la que vivimos podría rehabilitarse. Si por el contrario lo que se busca es una vivienda nueva, es fundamental tener claro el barrio o la zona en la que nos gustaría vivir. Hemos de valorar que si se trata de un barrio nuevo tendrá menos servicios... mientras que si nos decantamos por algo céntrico contaremos con más comodidades ya que lo tendremos todo más a mano.

En cuanto a precios, ¿en qué horquilla nos movemos?

Los precios de una vivienda nueva en el exterior pueden ser equiparables a los de una en el interior para remodelar. En este punto hay que saber si se puede hacer una inversión adicional para remodelarla completamente y hacer una vivienda con un nuevo valor adaptada a nuestras necesidades.

El precio medio es muy dispar pero en el centro hay viviendas de 140 / 150 m2 que están

en torno a 180.000 euros, y en las afueras o en las zonas nuevas por ese precio puedes encontrar algo más pequeño pero totalmente nuevo. Es cuestión de intereses personales.

En Albacete se está trabajando en la segunda fase de regeneración urbana de la ciudad. A la hora de priorizar entre factores como accesibilidad, sostenibilidad y zonas verdes ¿Cuál de estas primaria? ¿Qué tipo de ciudad tenemos?

Considero que nos queda mucho que avanzar y en ello estamos. Desde el Colegio Oficial de Arquitectos estamos haciendo propuestas y contando con todos los colectivos de la ciudad para lograr juntos la ciudad de futuro que todos queremos.

En cuanto a los factores que mencionas no puedo decir que haya uno mucho más importante que otro, creo que tiene que ir todo a la par porque una ciudad más accesible es también más sostenible y es una ciudad para todos por lo que considero que todos esos objetivos tienen que desarrollarse a la vez.

En mi opinión, es muy importante conectar bien las zonas periféricas con el centro, atender a los barrios más desfavorecidos para integrarlos en la ciudad y que la gente no se vaya de ellos y al final terminen siendo barrios despoblados.

Es importante también que los barrios sigan teniendo su identidad por eso hay que trabajar en todas las zonas de la ciudad.

Actualmente se están viendo todas las obras que tenemos en el centro -que están prácticamente comenzando-, pero esto no es lo único que se va a hacer porque me consta que se van a desarrollar proyectos importantes en otras

zonas de la ciudad y en barrios desfavorecidos. Además, se van a poner en marcha ayudas para la rehabilitación de viviendas.

¿Cuáles son esos proyectos, alguno a destacar?

Como hemos hablado, en la provincia de Albacete estamos trabajando en la segunda fase de regeneración urbana.

La primera fue Albacete Escucha y ahora estamos elaborando el programa de la segunda fase que es una de las cosas más importantes que tenemos entre manos. También tenemos activo el concurso de ideas del entorno de la Catedral y vamos a inaugurar próximamente en la sala de exposiciones del Colegio una muestra en las que se recojan estas aportaciones. La exposición permitirá que la ciudadanía vote aquellas que considere más importantes. Para nosotros también es fundamental conocer lo que demandan los albaceteños.

Además de esto estamos trabajando en los actos que tendrán lugar en octubre con motivo de la Semana de la Arquitectura en la que habrá un especial recuerdo para el arquitecto albaceteño Francisco Jareño -con motivo de la celebración del bicentenario de su nacimiento-, y donde llevaremos a cabo otras acciones para poner en valor la figura profesional del arquitecto así como conferencias que puedan repercutir en la mejora de la calidad de los trabajos.

Lleva muy poquito tiempo en cargo ¿Cómo valora estos seis meses de trabajo?

La verdad es que han sido unos meses de muchísimo trabajo pero muy positivos porque hay muchos proyectos en marcha y se trata de un periodo muy ilusionante.

**ATM CATASTRO Y PROPIEDAD,
CONSULTORÍA ESPECIALIZADA EN URBANISMO
E INGENIERÍA RURAL**



**Asistencia técnica especialista
para inmobiliarias**

Desde 1996 y con una fuerte presencia en la provincia de Albacete, la sociedad limitada ATM catastro y propiedad trabaja desde una gestión multidisciplinar para garantizar la satisfacción en los trabajos realizados en sus departamentos internos como catastro, topografía, ingeniería, urbanismo y jurídico.

Su objetivo, entre otras cosas, es poner claridad en una linde incierta, es decir, que la descripción de los bienes inmuebles (incluyendo características físicas, jurídicas y económicas, entre las que se encuentran su localización, referencia catastral, superficie, uso, cultivo, representación gráfica, valor catastral y titular catastral) sea la verdad.

Además, desde la oficina se realizan informes técnicos sobre la situación física, registral y catastral de los bienes inmuebles como pueden ser **tasaciones y valoraciones periciales** contradictorias;

preparación de escrituras (borrador de la escritura antes de firma, calculamos impuestos a la baja y firma en notaría día y hora que se prefiera); ATM son expertos en valor catastral (ya que revisan y rebajan el valor catastral si el cliente lo considera excesivo; además también trabajan con herencias para realizar una tasación de lotes equitativos.

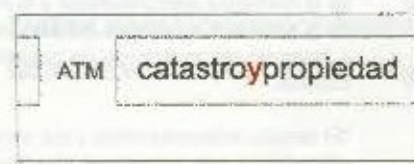
Otros de sus trabajos pasan por la emisión de **planos e informes** necesarios para la **subsanción de discrepancias catastrales**. Así como la medición y deslinde de fincas, tarea que realizan desde 180 € + IVA.

Esta sociedad limitada se encarga también de la preparación de los documentos necesarios para la tramitación de recursos ante Catastro, Gestalba o Hacienda Autónoma; de la **tramitación de expedientes** de declaración obligatoria de alteración catastral. Ejemplo de ello: el 901 declaraciones de

cambio de titular; 902 reforma, rehabilitación y obra nueva; 903 segregación, agrupación, división horizontal; 904 cambio de uso o destino, cultivo

ATM catastro y propiedad trabaja también en la investigación y localización de inmuebles y ofrece **consultas registrales** en 24 h por 24 €. Además, brindan informes sobre legalización de construcciones y situación urbanística y **certificaciones energéticas** -estas desde 60 € + IVA + TASAS- asimismo, realizan **cálculo de plusvalías** para el vendedor (solicitud de exención en caso de venta por debajo de la compra); **planos georreferenciados** para Catastro y **archivos GML** para Registros de la Propiedad y también llevan a cabo proyectos de demolición y obra nueva.

ATM catastro y propiedad son especialistas en fincas rústicas y disponen de más de 2.500 hectáreas en alquiler o venta (secano y regadío).



**ASISTENCIA TÉCNICA
ESPECIALISTA
PARA INMOBILIARIAS**

Concepción 15 entreplanta 4 • 02002 Albacete
967 100 540
info@atmcatastro.com
www.atmcatastro.com

CONSULTORÍA · ASISTENCIA TÉCNICA