



MINISTERIO  
DE ECONOMÍA Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMÍA Y  
HACIENDA DE CASTELLÓN

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO

# PONENCIA DE VALORES TOTAL

# VILA-REAL

COMARCA: LA PLANA BAJA



# MEMORIA

## Índice

ÍNDICE TEMÁTICO GENERAL .....	2
DOCUMENTO 1. PONENCIA DE VALORES.....	5
Capítulo 1. MEMORIA.....	6
1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO .....	6
1.2. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SUELO DE NATURALEZA URBANA .....	6
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA .....	7
1.3.1. Justificación de la redacción de la nueva Ponencia de Valores. ....	7
1.3.2. Relación entre los valores catastrales resultantes de la Ponencia anterior y los valores de mercado. ....	7
Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS .....	11
2.1. COORDINACIÓN .....	11
2.2. VALORACIÓN .....	11
2.2.1. División en polígonos.....	11
2.2.2. Zonas de valor .....	12
2.2.3. Valoración del suelo.....	12
2.2.3.1. Criterios generales de valoración.....	12
2.2.3.2. Determinación de edificabilidades .....	12
2.2.3.3. Criterios de subparcelación.....	12
2.2.3.4. Valoración bajo rasante .....	12
2.2.3.5. Parcelas sin edificar, infraedificadas o con construcción ruinosas .....	13
2.2.3.6. Parcelas subedificadas .....	13
2.2.3.7. Parcelas sobreedificadas .....	13
2.2.3.8. Suelo pendiente de desarrollo.....	13
2.2.3.9. Equipamientos, Dotaciones y Zonas verdes.....	14
2.2.3.10. Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación.....	15
2.2.4. Valoración de las construcciones .....	17
2.2.4.1. Definiciones.....	17
2.2.4.2. Valoración .....	18
2.2.4.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.....	19
2.2.4.4. Coeficientes correctores de la construcción.....	20
2.2.5. Valoración catastral. Procedimiento general .....	23
2.2.5.1. Coeficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación.....	23
2.2.5.2. Formulación .....	24
DOCUMENTO 2. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO.....	26
DOCUMENTO 3. CATÁLOGO DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.....	34
DOCUMENTO 4. CARTOGRAFÍA .....	37

Castellón, 20 de mayo de 2005

CONFORME

El Arquitecto Jefe de Área Urbana

El Gerente Territorial

Fdo: Ángel Callejo González

Fdo: Pedro Hernández Miguel

## **ÍNDICE TEMÁTICO GENERAL**

Comprende cuatro documentos, que como se establece en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, recogen los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación de los valores catastrales del Municipio de Vila Real, ajustándose a las directrices dictadas para la coordinación de valores. Su contenido es el siguiente:

### **Documento 1. MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y LISTADO DE ZONAS DE VALOR**

En el Capítulo 1, Memoria, se describe el marco normativo contemplado para la valoración de bienes inmuebles urbanos dentro del procedimiento de valoración colectiva de carácter general. Contiene asimismo la descripción de los terrenos que tienen la consideración de suelo de naturaleza urbana y la relación del planeamiento urbanístico general y de desarrollo vigente en el mismo.

Se incluye igualmente la justificación de la aprobación de la nueva Ponencia.

En el capítulo 2, se indican los criterios de coordinación aplicables, aprobados por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria: descripción de Áreas Económicas Homogéneas con indicación de los Módulos Básicos de Repercusión (MBR) y, en su caso, Valores Unitarios de Suelo (VU), y Módulos Básicos de Construcción (MBC) asignados a las mismas.

Asimismo, se detallan los criterios de valoración catastral del suelo y de la construcción, expresándose los elementos y consideraciones a tener en cuenta en la misma en función de la localización del inmueble, circunstancias urbanísticas y de mercado, coste de construcción, gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción que le afecten, y se establecen los valores y coeficientes correctores a aplicar en la valoración. Se definen igualmente los polígonos de valoración con indicación de sus valores básicos.

El capítulo 3, contiene la relación zonas de valor, con indicación de los datos para la determinación del valor del suelo: valores de suelo aplicables, coeficiente corrector de apreciación o depreciación económica.

### **Documento 2. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO.**

Se incluyen en este documento las conclusiones del estudio del mercado inmobiliario recabadas para el establecimiento de los valores del suelo y de la construcción, lo que incluye la descripción de los Datos Territoriales e Inmobiliarios tenidos en cuenta para la definición de los valores catastrales.

Se incluye asimismo el diagnóstico de la Situación de mercado del municipio y las conclusiones de mercado, entre las que se incluyen los Valores Medios de mercado detectados,

### **Documento 3. CATÁLOGO DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.**

En este documento, se hace referencia al “Catálogo de Edificios y Construcciones de naturaleza urbana de la Comunidad Valenciana”, con el fin de establecer, por comparación con aquellas, el uso, clase, modalidad y categoría de las construcciones existentes en el municipio, para su valoración en concordancia con las establecidas en el REAL DECRETO 1020/1993 de 25 de junio.

### **Documento 4. CARTOGRAFÍA**

Se incluyen los planos descriptivos que complementan el contenido de los documentos anteriores. Dichos planos describen:

- La Delimitación de suelo de naturaleza urbana.
- Los Polígonos y las zonas de valor.

## **DOCUMENTO 1. PONENCIA DE VALORES**

## Capítulo 1. MEMORIA

### 1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

El ámbito de esta Ponencia de valores Total se circunscribe a la totalidad de los bienes inmuebles urbanos del Municipio de Vila Real.

El marco normativo tenido en cuenta para su redacción está compuesto por:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. (B.O.E. núm. 58, de 8 de marzo) (TRLCI)
- 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 de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. (B.O.E. núm. 174, de 22 de julio) (NTV93)
- ORDEN de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de valores.
- ORDEN de 5 de julio de 2000 por la que se determinan los módulos de valoración, a efectos de lo establecido en el apartado tercero del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales. (B.O.E. núm. 172, de 19 de julio) (OMEV)
- ORDEN HAC/234/2002, de 5 de febrero, de modificación de la Orden de 5 de julio de 2000, por la que se determinan los módulos de valoración, a efectos de lo establecido en el apartado tercero del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales. (B.O.E. núm. 37, de 12 de febrero)
- ORDEN EHA/1213/2005 de 26 de abril de 2005 por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles urbanos en las valoraciones catastrales. (B.O.E. núm. 107, de 5 de mayo).
- LEY 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. (B.O.E. núm. 89, de 14 de abril) (LRSV)
- LEY 6/94, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística (D.O.G.V. núm. 2394, de 24 de noviembre).

### 1.2. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SUELO DE NATURALEZA URBANA

El artículo 7 del TRLCI considera suelo de naturaleza urbana:

- El clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano.
- Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables según el planeamiento y estén incluidos en sectores.
- El resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle.
- El que reúna las características contenidas en el artículo 8 de la LRSV.
- Los suelos en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a los anteriores según la legislación autonómica.

- Asimismo, a tenor de la Disposición transitoria primera del TRLCI, tendrá la consideración de suelo de naturaleza urbana el ocupado por construcciones de naturaleza urbana de las definidas en el Real Decreto 1020/93, de 25 de junio.

Se exceptúa el suelo que integre los bienes inmuebles de características especiales.

De acuerdo con la figura de planeamiento urbanístico vigente en el Municipio, Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 25 de julio de 1994 y publicado en el B.O.P., de 26 de noviembre de 2004, la Legislación urbanística autonómica y los criterios anteriormente indicados, tienen la consideración de suelo de naturaleza urbana los siguientes:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable programado
- Suelo urbanizable homologado y sectorizado

Desde la fecha de aprobación de la anterior Ponencia de valores, 19 de abril de 1994 (B.O.P. núm. 50, de 26 de abril) y la Modificación nº 1 de la misma (22 de septiembre de 1999) hasta ahora, el desarrollo y modificación del P.G.O.U. ha consistido en:

- Homologación y Plan Parcial de la Europlataforma Intermodal, aprobada el 15 de diciembre de 2004.
- Modificación Puntual del Plan General -Tercer instituto, Jardín Andalucía-, aprobada el 28 de octubre de 2004 (B.O.P. de 27 de noviembre de 2004).

### **1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA**

#### **1.3.1. Justificación de la redacción de la nueva Ponencia de Valores.**

A tenor de lo indicado en los artículos 28.2 y 28.3 a) del TRLCI, procede la aprobación de una nueva Ponencia Total por los siguientes motivos:

- Han transcurrido 11 años desde la aprobación de la anterior Ponencia Total.
- Hay diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, consecuencia la alteración del mercado inmobiliario.
- El Ayuntamiento de Vila Real mediante escrito de 25 de septiembre de 2003, solicita la elaboración de una nueva Ponencia de Valores Total.

#### **1.3.2. Relación entre los valores catastrales resultantes de la Ponencia anterior y los valores de mercado.**

De la comparación de los valores catastrales de la Ponencia hasta ahora vigente y los datos de mercado analizados en el estudio realizado, resultan los datos que se indican en el cuadro adjunto.

## Gerencia Territorial del Catastro

Nº MUESTRA	REF. CATASTRAL			USO	SITUACION			planta	puerta	Valor catastral 2005 (A)	Valor de mercado (B)	A / B
5	6657322	YK4265N	1	res. unif.	CL	USERAS	7			32.801 €	168.283 €	0,19
10	6856234	YK4265N	1	res. unif.	CL	ALCORA	14			6.105 €	62.505 €	0,10
13	6945504	YK4264N	1	res. unif.	CL	SAGUNT	111			12.971 €	111.187 €	0,12
22	7157814	YK4275N	2	res. colec.	CL	SAN JUAN BOSCO	5B			49.995 €	241.799 €	0,21
23	7243302	YK4272S	9	res. colec.	CL	ARTANA	59	01	C	27.353 €	150.253 €	0,18
24	7243311	YK4274S	27	res. colec.	CL	PÍO XII	66	06	B	19.764 €	115.634 €	0,17
26	7244914	YK4274S	11	res. colec.	CL	ARTANA	64	03		6.568 €	72.121 €	0,09
27	7245508	YK4274N	15	res. colec.	CL	JOAN MAS	31	04	B	6.538 €	57.096 €	0,11
28	7245521	YK4274N	1	res. unif.	CL	ARTANA	58			21.173 €	121.885 €	0,17
29	7245524	YK4274N	5	res. colec.	AV	PONENT BAIX	43	04		9.077 €	69.116 €	0,13
31	7252701	YK4275S	10	res. colec.	AV	ALEMANIA	19	02	A	22.831 €	110.180 €	0,21
33	7252733	YK4275S	4	res. colec.	CL	SAN BLAS	120	02		13.668 €	92.856 €	0,15
34	7254537	YK4275S	1	res. unif.	CL	CONDE RIBAGORZA	34			31.372 €	240.405 €	0,13
35	7254903	YK4275S	44	res. colec.	AV	ALEMANIA	1	05		28.765 €	100.970 €	0,28
38	7343301	YK4274S	120	res. colec.	CL	VALENCIA	62	04	IZ	31.836 €	153.258 €	0,21
41	7343301	YK4274S	125	res. colec.	AV	ITALIA	81	01	E	30.292 €	163.475 €	0,19
46	7345201	YK4274N	12	res. colec.	CL	JOAN MAS	29	03		6.203 €	72.121 €	0,09
47	7345201	YK4274N	14	res. colec.	CL	JOAN MAS	29	04		6.203 €	57.096 €	0,11
48	7353419	YK4275S	1	res. unif.	CL	SANT BLAI	9			6.405 €	84.142 €	0,08
50	7354201	YK4275S	4	res. colec.	CL	SERRERIA	1	02	A	22.171 €	108.182 €	0,20
54	7357901	YK4275N	129	res. colec.	CL	MÁRTIRES DE LA INDEPENDENCIA	18	05	24	17.588 €	114.192 €	0,15
63	7446119	YK4274N	1	res. unif.	CL	NARANJO TARONGER	3			8.468 €	87.147 €	0,10
68	7448303	YK4274N	4	res. colec.	CL	SAN JUAN	51	03		11.995 €	84.142 €	0,14
69	7448605	YK4274N	12	res. colec.	CL	JOSÉ RAMÓN BATALLA	7	05	A	25.536 €	126.213 €	0,20
75	7450939	YK4275S	1	res. unif.	CL	SANT PERE	18			57.515 €	210.354 €	0,27
80	7453730	YK4275S	22	res. colec.	CL	CREUS VELLES	65	03		41.698 €	150.253 €	0,28
81	7454403	YK4275S	20	res. colec.	CL	CRONISTA TRAVER	33	02	E	38.145 €	222.374 €	0,17
82	7454703	YK4275S	16	res. colec.	CL	ONDA	71	03		16.537 €	81.137 €	0,20
83	7454703	YK4275S	22	res. colec.	CL	CONDE RIBAGORZA	13	02	F	21.080 €	114.192 €	0,18
84	7456101	YK4275N	14	res. colec.	CL	CRONISTA TRAVER	39	03		32.452 €	168.283 €	0,19
86	7457210	YK4275N	2	res. colec.	CL	ERMITA	160	01		12.034 €	99.167 €	0,12
87	7457211	YK4275N	12	res. colec.	CL	ERMITA	166	05	10	11.907 €	94.554 €	0,13
88	7457212	YK4275N	6	res. colec.	CL	ERMITA	170	01	D	10.546 €	87.147 €	0,12
89	7543718	YK4275S	88	res. colec.	CL	SERRA D'IRTA	27	05	B	31.200 €	153.258 €	0,20
90	7548627	YK4274S	4	res. colec.	CL	CARMEN	76	03	01	19.070 €	102.172 €	0,19
93	7552321	YK4275S	1	res. unif.	CL	CREUS VELLES	34			32.003 €	240.405 €	0,13
99	7554203	YK4275S	9	res. colec.	CL	ERMITA	155	04	08	14.854 €	93.758 €	0,16
104	7646311	YK4274S	65	res. colec.	AV	PÍO XII	33	05	01	56.470 €	366.617 €	0,15
106	7649216	YK4274N	1	res. unif.	CL	ECCE HOMO	39			29.135 €	206.960 €	0,14
107	7649411	YK4274N	1	res. unif.	CL	MAYOR SANTO DOMINGO	22			56.368 €	360.607 €	0,16
108	7651211	YK4275S	1	res. unif.	PZ	PURÍSIMA	12			10.195 €	114.192 €	0,09
109	7652236	YK4275S	9	res. colec.	CL	COMUNIÓN	40	03		15.830 €	81.137 €	0,20
110	7653341	YK4275S	11	res. colec.	CL	ERMITA	88	05	10	11.608 €	53.000 €	0,22
111	7656601	YK4275N	4	res. colec.	PZ	LLAURADOR	2A	01		19.444 €	132.223 €	0,15
112	7656609	YK4275N	23	res. colec.	CL	CALVARIO	2B	01	03	27.370 €	138.233 €	0,20
113	7656609	YK4275N	29	res. colec.	CL	CALVARIO	2B	03	08	27.136 €	123.207 €	0,22
114	7746808	YK4274N	13	res. colec.	CL	MOLI	8	03	09	11.825 €	69.116 €	0,17

## Gerencia Territorial del Catastro

Nº MUESTRA	REF. CATASTRAL			USO	SITUACION	planta	puerta	Valor catastral 2005 (A)	Valor de mercado (B)	A / B	
115	7747501	YK4274N	17	res. colec.	CL	CARIÑENA	24	03	25.341 €	132.223 €	0,19
116	7747503	YK4274N	2	res. colec.	CL	GAMBOA	43	01	20.307 €	123.207 €	0,16
117	7747505	YK4274N	2	res. colec.	CL	GAMBOA	37	01	12.929 €	85.945 €	0,15
120	7747910	YK4274N	10	res. colec.	CL	FUEROS DE VALENCIA	2	04	11.387 €	99.167 €	0,11
121	7753519	YK4275S	1	res. unif.	CL	SAN JOAQUÍN	3		21.592 €	186.314 €	0,12
122	7754604	YK4275S	1	res. unif.	CL	SAN JOAQUÍN	56		27.281 €	216.364 €	0,13
123	7754620	YK4275S	4	res. colec.	CL	VÁZQUEZ DE MELLA	39	03	21.284 €	100.000 €	0,21
125	7757201	YK4275N	8	res. colec.	CL	CALVARIO	61	03	9.939 €	78.132 €	0,13
126	7758701	YK4275N	40	res. colec.	CL	ALMAZORA	45	02	14.253 €	90.152 €	0,16
127	7758701	YK4275N	77	res. colec.	CL	MOLI BISBAL	14	02	13.280 €	84.142 €	0,16
128	7758901	YK4275N	65	res. colec.	CL	ALMAZORA	53	00	12.995 €	91.800 €	0,14
129	7758901	YK4275N	28	res. colec.	CL	ALMAZORA	49	01	14.004 €	93.157 €	0,15
130	7842901	YK4274S	2	res. unif.	CL	ANGELINA ABAD	15		59.005 €	300.500 €	0,20
131	7847201	YK4274N	16	res. colec.	CL	GAMBOA	23	01	13.635 €	90.152 €	0,15
132	7849306	YK4274N	15	res. colec.	AV	LA MURA	22	06	20.751 €	159.388 €	0,13
133	7852825	YK4275S	1	res. unif.	CL	DOCTOR FONT	19		136.465 €	661.113 €	0,21
138	7854430	YK4275S	1	res. unif.	CL	AVIADOR FRANCO	59		44.600 €	258.435 €	0,17
139	7854720	YK4275S	3	res. colec.	CL	SANTA ISABEL	47	02	6.402 €	65.000 €	0,10
140	7856409	YK4275N	1	res. unif.	CL	JOAN BAPTISTA LLORENS	103		11.591 €	126.213 €	0,09
143	7858701	YK4275S	38	res. colec.	CL	FORCALL	2	02	17.071 €	94.554 €	0,18
150	7949912	YK4274N	14	res. colec.	CL	PASAJE ESCULTOR ORTELLS	2	04	12.976 €	78.132 €	0,17
154	7954140	YK4275S	1	res. unif.	CL	SANTA BÁRBARA	10		15.400 €	156.263 €	0,10
156	7955126	YK4275N	1	res. unif.	CL	SANT JOSEP	54		11.314 €	108.182 €	0,10
159	7956110	YK4275N	1	res. colec.	CL	JUAN BAUTISTA LLORENS	113	02	21.092 €	102.172 €	0,21
163	8047811	YK4284N	40	res. colec.	CL	PADRE LUIS MARIA LLOP	5	01	21.526 €	96.162 €	0,22
164	8047811	YK4284N	61	res. colec.	CL	PADRE LUIS MARIA LLOP	5	05	21.526 €	101.872 €	0,21
165	8049709	YK4284N	13	res. colec.	CL	ESCULTOR ORTELLS	5	06	15.439 €	99.167 €	0,16
166	8050911	YK4285S	4	res. colec.	CL	SOLADES	21	01	22.019 €	138.233 €	0,16
167	8051305	YK4285S	10	res. colec.	CL	PADRE MOLINA	16	04	7.204 €	75.127 €	0,10
171	8147609	YK4284N	4	res. colec.	CL	PASAJE DE LA ESTACIÓN	33	02	36.321 €	210.354 €	0,17
172	8148210	YK4284N	6	res. colec.	CL	PADRE LUIS MARIA LLOP	19	02	14.514 €	87.748 €	0,17
174	8148804	YK4284N	1	res. colec.	CL	PEÑISCOLA	10	02	0 €	129.998 €	0,00
176	8149503	YK4284N	7	res. colec.	AV	CEDRE	43	02	46.873 €	192.324 €	0,24
178	8152228	YK4285S	1	res. unif.	CL	TORREHERMOSA	7		17.736 €	126.213 €	0,14
179	8152230	YK4285S	5	res. colec.	CL	TORREHERMOSA	3	04	10.012 €	57.096 €	0,18
182	8155404	YK4285N	7	res. colec.	CL	TERUEL	10	02	24.367 €	108.182 €	0,23
183	8155408	YK4285N	9	res. colec.	CL	CATALUÑA	16	02	12.045 €	81.137 €	0,15
184	8156601	YK4285N	6	res. colec.	CL	TERUEL	4	01	19.357 €	116.013 €	0,17
185	8156602	YK4285N	13	res. colec.	CL	NÁPOLES	7	04	23.812 €	120.202 €	0,20
186	8157101	YK4285N	19	res. colec.	CL	JUAN BAUTISTA LLORENS	102	00	12.107 €	76.930 €	0,16
187	8157302	YK4285N	6	res. colec.	CL	CAMI REAL	76	02	9.616 €	61.904 €	0,16
188	8159602	YK4285N	21	res. colec.	CL	PENYAGOLOSA	8	04	31.420 €	138.545 €	0,23
190	8161626	YK4286S	1	res. unif.	CL	ERAS DE PATXUGA	28		24.767 €	156.263 €	0,16
191	8161803	YK4286S	7	res. colec.	CL	LA PLANA	72	03	28.407 €	120.202 €	0,24
192	8163703	YK4286S	31	res. colec.	CL	ERAS DE PATXUGA	35	03	27.831 €	152.515 €	0,18
193	8248901	YK4284N	106	res. colec.	CL	PADRE LUIS MARIA LLOP	44	02	32.267 €	201.309 €	0,16
195	8248904	YK4284N	18	res. colec.	AV	CEDRE	45	05	25.831 €	117.197 €	0,22

Nº MUESTRA	REF. CATASTRAL			USO	SITUACION					Valor catastral 2005 (A)	Valor de mercado (B)	A / B
196	8248904	YK4284N	48	res. colec.	AV	CEDRE	47	08	AT	19.060 €	123.207 €	0,15
197	8248904	YK4284N	21	res. colec.	AV	CEDRE	47	06		25.831 €	129.218 €	0,20
201	8249109	YK4284N	2	res. colec.	CL	TORREHERMOSA	52	01		14.919 €	105.177 €	0,14
202	8249110	YK4284N	6	res. colec.	CL	TORREHERMOSA	54	02		24.963 €	123.207 €	0,20
203	8249110	YK4284N	15	res. colec.	CL	SAN MIGUEL	89	01	01	27.836 €	198.334 €	0,14
204	8250101	YK4285S	12	res. colec.	CL	AUSIAS MARCH	18	04	07	15.801 €	114.192 €	0,14
206	8250909	YK4285S	47	res. colec.	CL	AUSIAS MARCH	32	04	C	33.198 €	174.294 €	0,19
208	8259830	YK4285N	65	res. colec.	AV	CASTELLO	1	03	A	41.022 €	177.299 €	0,23
209	8266707	YK4286N	1	res. unif.	CL	SANT VICENT DE PAÚL	14			27.971 €	159.388 €	0,18
211	8349803	YK4284N	2	res. colec.	CL	AUSIAS MARCH	42	01	DR	23.813 €	105.117 €	0,23
212	8349803	YK4284N	10	res. colec.	CL	AUSIAS MARCH	44	05		23.926 €	113.892 €	0,21
213	8349803	YK4284N	6	res. colec.	CL	AUSIAS MARCH	44	03		23.813 €	120.202 €	0,20
215	8350514	YK4285S	9	res. colec.	CL	PINTOR BOSCH	1	01		22.500 €	135.228 €	0,17
218	8353101	YK4285S	44	res. colec.	CL	FRANCISCO TARREGA	43	01		34.883 €	168.283 €	0,21
220	8357401	YK4285N	19	res. colec.	AV	RÍO EBRO	1	02	D	36.198 €	144.243 €	0,25
222	8357422	YK4285N	51	res. colec.	CL	MANUEL SANCHIS GUARNER	10	04	08	36.859 €	147.248 €	0,25
223	8357460	YK4285N	25	res. colec.	CL	RÍO EBRO	25	04		32.547 €	138.233 €	0,24
224	8357476	YK4285N	11	res. colec.	AV	CASTELLO	4	03	B	31.978 €	126.213 €	0,25
225	8455801	YK4285N	41	res. colec.	CL	PERE GIL	10	05	D	34.299 €	186.314 €	0,18
227	8553214	YK4285S	57	res. colec.	CL	MONASTIR DE POBLET	2			38.312 €	213.509 €	0,18
228	8553214	YK4285S	70	res. colec.	AV	MEDITERRÁNEO	5	04	D	33.158 €	165.278 €	0,20
229	8553214	YK4285S	77	res. colec.	CL	MONASTIR DE POBLET	2	01		36.700 €	186.314 €	0,20
230	8554201	YK4285S	46	res. colec.	CL	JAUME ROIG	64	02		31.401 €	147.248 €	0,21
231	8556801	YK4285N	5	res. colec.	CL	MANUEL SANCHIS GUARNER	1-3	02	A	36.891 €	138.233 €	0,27
232	8556803	YK4285N	51	res. colec.	AV	RÍO EBRO	33	06	15	45.819 €	147.248 €	0,31
233	8556803	YK4285N	42	res. colec.	AV	RÍO EBRO	33	03		47.732 €	162.273 €	0,29
234	8655904	YK4285S	127	res. colec.	AV	FRANCIA	119	01		37.036 €	180.304 €	0,21
235	8756105	YK4285N	4	res. colec.	CL	MANUEL SANCHIS GUARNER	4	01		30.549 €	117.197 €	0,26
236	8756105	YK4285N	4	res. colec.	CL	MANUEL SANCHIS GUARNER	4	01	A	30.549 €	138.233 €	0,22
238	8756110	YK4268N	81	res. colec.	CL	FRANCISCO TARREGA	72	02		37.965 €	180.304 €	0,21
239	8756129	YK4285N	12	res. colec.	CL	GLORIA FUERTES	6	05	D	51.970 €	282.476 €	0,18
240	7467203	YK4276N	1	res. unif.	UR	MADRIGAL	198			15.332 €	144.243 €	0,11
241	6770107	YK4267S	1	res. unif.	CM	LA ERMITA	102			83.620 €	360.607 €	0,23
243	7172402	YK4277S	1	res. unif.	CL	MESTRAL	36			119.545 €	360.607 €	0,33

De las muestras analizadas, se deduce que los valores catastrales actuales, se sitúan en el entorno del 18 % de los valores de mercado.

## Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS

### 2.1. COORDINACIÓN

La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, a propuesta de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 10 de mayo de 2005, ha procedido a aprobar para el Municipio de Vila Real los siguientes Módulos básicos de los fijados por la Orden de 26 de abril de 2005:

Módulo básico de repercusión de suelo:

**MBR 3 340,50 €/m<sup>2</sup>**

Módulo básico de construcción:

**MBC 3 550,00 €/m<sup>2</sup>**

### 2.2. VALORACIÓN

#### 2.2.1. División en polígonos

De acuerdo con los criterios de la Norma 7 del RD 1020/93, de 25 de junio, se ha procedido a la división de la Delimitación de suelo de naturaleza urbana en los polígonos de valoración que se reflejan en el siguiente cuadro, con indicación de los distintos parámetros de valoración.

Polígono	Denominación del Polígono	Uso y Tipología predominante	VRB €/m <sup>2</sup>	VUB €/m <sup>2</sup>	VALORES DE ZONA				gastos y beneficios x FI
					Repercusión		Unitario		
					Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	
01	Casco Urbano residencial	vivienda colectiva en manzana	500,00	-	1258,00	37,80	-	-	1,40
02	Urb. El Madrigal	vivienda unifamiliar exenta	-	230,00	-	-	250,00	140,00	1,20
03	Polígonos Industriales	industrial en edificación exenta	-	210,00	-	-	210,00	95,00	1,10
04	Diseminados	vivienda unifamiliar exenta	-	66,00	-	-	66,00	66,00	1,00

Códigos empleados:

- MBR Módulo Básico de Repercusión de suelo.
- MBC Módulo Básico de Construcción.
- VRB Valor de repercusión de polígono, en euros por metro cuadrado construido o construible, del uso o tipología predominante del mismo.
- VUB Valor unitario de polígono, en euros por metro cuadrado de suelo, del uso o tipología predominante del mismo.

## 2.2.2. Zonas de valor

Se han delimitado zonas de valor, que representan los ámbitos de aplicación de los valores en ellas determinados, y que se relacionan en el Capítulo 3 de este Documento.

Dichas zonas de valor se representan gráficamente en el plano correspondiente del Documento 4 de esta Ponencia.

## 2.2.3. Valoración del suelo

### 2.2.3.1. Criterios generales de valoración

Como norma general, el suelo se valorará por aplicación del valor de repercusión VRC, en euros por metro cuadrado construido, recogido en la zona de valor correspondiente, aplicado:

- a) En el caso de suelo sin edificar, a los metros cuadrados potenciales o construibles, calculados con la edificabilidad que se considere.
- b) En el caso de suelo edificado, a los metros cuadrados realmente construidos.

### 2.2.3.2. Determinación de edificabilidades

A los efectos del cálculo de la superficie potencial construible, se han considerado:

- a) la edificabilidad determinada por el planeamiento, en las zonas en que este las define expresamente
- b) la edificabilidad media generalizada medida sobre las parcelas edificadas, en aquellas zonas en las que el planeamiento no determina expresamente su cuantía.

### 2.2.3.3. Criterios de subparcelación

Las parcelas se subparcelarán:

- Cuando estén afectadas por distintas zonas de valor.
- Cuando les sea de aplicación los coeficientes correctores del valor del suelo D)“Fondo excesivo”, E)“Superficie distinta a la mínima”, F)“Inedificabilidad temporal” y G)“Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

### 2.2.3.4. Valoración bajo rasante

Los usos bajo rasante se valorarán por el valor de repercusión establecido, en su caso, en la zona de valor correspondiente.

#### 2.2.3.5. Parcelas sin edificar, infraedificadas o con construcción ruinosa

El valor de las parcelas sin edificar será el del valor del suelo considerado como suelo vacante.

El valor de las parcelas infraedificadas será, la suma del valor del suelo considerado como suelo vacante y el de la construcción existente.

El valor de las parcelas con construcción ruinosa será, el del valor del suelo considerado como suelo vacante.

Para considerar una parcela como infraedificada, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Que la edificabilidad materializada en la parcela, no sea superior al 30% de la establecida por el planeamiento, o de la media generalizada existente en la zona en la que se encuentra.
- Que la edificación materializada sobre ella no tenga carácter de permanencia.
- Que el uso de la edificación existente en la parcela no se corresponda con el permitido por el planeamiento.

#### 2.2.3.6. Parcelas subedificadas

- Si éstas se encuentran en zonas de valor de repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados. No se valorará la diferencia entre el techo materializable y el efectivamente construido, salvo que ésta forme una entidad con cuota separada en la División Horizontal, en cuyo caso se valorará por el valor de repercusión que corresponda.
- Si se encuentran en zonas de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando el valor unitario que corresponda a los metros cuadrados de suelo.

#### 2.2.3.7. Parcelas sobreedificadas

- Incluidas en zonas de valor con valores de repercusión:

Se valorarán aplicando el valor de repercusión, VRC, de la zona correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados.

- Incluidas en zonas de valor con valores unitarios:

Se valorarán aplicando en valor unitario, VUC, a los metros cuadrados de suelo.

#### 2.2.3.8. Suelo pendiente de desarrollo

- Suelo urbano no incluido en un ámbito de ejecución o gestión (zona de valor con el prefijo P), pero que resulte afectado por futuros viales o equipamientos determinados en el planeamiento:

- Se valorará aplicando el valor de repercusión de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad asignada, afectado por el coeficiente 0,80.
  - Completado el desarrollo y efectuadas las cesiones oportunas, los metros cuadrados construibles se calcularán en función de la edificabilidad neta de la parcela.
  - En el caso de parcelas con construcción existente, se valorará aplicando el valor de repercusión, de la zona correspondiente, a los metros cuadrados construidos, afectadas por los coeficientes indicados anteriormente.
  - No obstante, si la finca se encuentra en la situación de infraedificación descrita en el punto 2.2.3.5, el suelo se valorará conforme a lo descrito en el citado punto.
- Suelos urbanizables incluidos en sectores o en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes según la legislación autonómica:
- Antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo:

En tanto se mantenga esta circunstancia, se valorarán por el VUC bruto establecido en la zona de valor correspondiente.

Este valor unitario bruto se ha calculado aplicando el valor de repercusión a los metros cuadrados construibles considerados para el sector (o el valor unitario de la zona en que se encuentra a la superficie de suelo neto del sector, si aquel es unitario), deduciendo de esta cifra el coste total de las obras de urbanización y multiplicando el valor unitario así resultante por el coeficiente 0,8 que contempla la inedificabilidad temporal de los terrenos. No procede, pues la aplicación del coeficiente F de inedificabilidad temporal a las fincas así valoradas, ya que se encuentra incorporado al VUC bruto.

- Aprobado el planeamiento de desarrollo y la reparcelación, y en tanto no se finalice la urbanización se aplicará el valor de repercusión de suelo urbanizado de la zona correspondiente, a los metros cuadrados construibles (a la superficie de suelo del sector, si el valor es unitario) considerados para el sector, minorado por el coeficiente M de fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco indicado en el apartado 2.2.5.1.
- Finalizada la urbanización, se valorará de acuerdo con el criterio indicado anteriormente sin la aplicación del coeficiente de inedificabilidad.

#### 2.2.3.9. Equipamientos, Dotaciones y Zonas verdes

- Suelo destinado a Equipamientos y dotaciones:
- Por aplicación del valor de repercusión del uso correspondiente de la zona de valor en que se encuentre, a los metros cuadrados construidos si la parcela está edificada o, si

está sin edificar, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada.

- En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario, se aplicará el valor unitario del uso correspondiente de la zona a los metros cuadrados de suelo.
- Zonas verdes:
  - Por aplicación del valor de repercusión, del uso correspondiente de la zona de valor en que se encuentre a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada.
  - En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se aplicará el valor unitario del uso correspondiente de la zona a los metros cuadrados de suelo.

#### 2.2.3.10. Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación

1. Suelo valorado por repercusión.- Dado que el valor de repercusión lleva incluidos la mayoría de los condicionantes, tanto intrínsecos como extrínsecos, del valor del producto inmobiliario, únicamente se podrán aplicar los coeficientes A y B de los definidos en el apartado siguiente.

2. Suelo valorado por unitario.- Como consecuencia de las particularidades del mercado de suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se aplicarán, cuando proceda, los siguientes correctores:

Coeficiente A) Parcelas con varias fachadas a vía pública.

Para la valoración de parcelas con más de una fachada y formando una o más esquinas, se tendrán en cuenta los siguientes coeficientes:

A-1: Dos fachadas, 1,10.

A-2: Tres o más fachadas, 1,15.

*Campo de aplicación:* Zonas con ordenación en manzana cerrada. Parcelas sin edificar.

Coeficiente B) Longitud de fachada.

En las parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector igual a  $L/LM$ , siendo  $L$  la longitud de la fachada y  $LM$  la longitud mínima definida por el planeamiento o, en su caso, por la Ponencia de Valores correspondiente.

En ningún caso se aplicará un coeficiente inferior a 0,60.

*Campo de aplicación:* Parcelas edificadas o sin edificar, con fachada a una sola calle, en suelo ordenado para edificación en manzana cerrada.

Coeficiente C) Forma irregular.

Cuando las características geométricas de una parcela impidan o dificulten la obtención del rendimiento previsto en el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector de 0,85.

*Campo de aplicación:* Parcelas sin edificar, en suelo ordenado para edificación en manzana cerrada. No será de aplicación en parcelas en proceso de reparcelación.

Coeficiente D) Fondo excesivo.

En parcelas ordenadas para edificación en manzana cerrada con exceso de fondo sobre aquél que permita agotar las condiciones de edificabilidad definidas por el planeamiento o, en su caso, sobre el fondo normal en la localidad, se aplicará a este exceso el coeficiente reductor  $1/n+1$ , siendo  $n$  el número de plantas de edificación permitidas en dicha calle.

En el caso de parcelas con más de una fachada, se trazará una paralela a la fachada de la calle de mayor valor unitario, a la distancia del fondo referido en el párrafo anterior y a esta zona se le aplicará dicho valor; se actuará de igual forma en relación con las restantes fachadas, en orden decreciente de valor. A la parte del solar que resulte no incluida en las zonas así determinadas, se le aplicará el mayor valor unitario afectado por el coeficiente  $1/n+1$ , siendo  $n$  el número de plantas de edificación permitidas en la calle de mayor valor unitario.

*Campo de aplicación:* Parcelas edificadas y sin edificar, en suelo ordenado para edificación en manzana cerrada, únicamente en zonas valoradas por unitario.

Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima.

En las parcelas ordenadas para edificación abierta, con superficie  $S$  distinta de la mínima (**SM**) establecida por el planeamiento o, en su defecto, por la costumbre, se podrán aplicar los siguientes coeficientes:

$S/SM < 1$ .....	0,80 (aplicable a toda la superficie)
$1 \leq S/SM \leq 2$ .....	1,00
$2 < S/SM$ .....	0,70 (aplicable a la superficie que exceda de 2 SM).

*Campo de aplicación:* Inferior a la mínima- cualquier ordenación sólo si no se conceden licencias de obra por causas no achacables al titular, acreditándolo debidamente; Superior a 2 veces la mínima- ordenación abierta, solo si no se puede subdividir y a la subparcela en exceso. No será de aplicación en suelo urbanizable ni en suelo urbano pendiente de gestión.

Coeficiente F) Inedificabilidad temporal.

En caso de parcelas o subparcelas no edificadas que por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte afectada el coeficiente 0,60, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la Ponencia de Valores correspondiente.

*Campo de aplicación:* Parcela sin edificar. Siempre que el Ayuntamiento determine la suspensión de licencias de obra por plazo superior a un año.

Coeficiente G) Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

En los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70.

*Campo de aplicación:* Parcelas sin edificar. El planeamiento ha de establecer expresamente esta calificación urbanística.

## **2.2.4. Valoración de las construcciones**

### **2.2.4.1. Definiciones**

1. A los efectos de aplicación de la presente Ponencia de valores, tendrán la consideración de construcciones:

a) Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.

b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles y pantalanes, excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.

c) Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

No tendrán la consideración de construcciones aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, sin perjuicio de que su valor deba incorporarse al del bien inmueble como parte inherente al valor del suelo, ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

2. Se entiende como superficie construida, la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

En la superficie construida se incluirá, en su caso, la parte proporcional de elementos comunes que lleve asociada la construcción.

#### 2.2.4.2. Valoración

1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

2. Las construcciones se tipifican de acuerdo con el Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones que se refleja en el apartado 2.2.4.2 en función de su uso, clase, modalidad y categoría. Esta tipificación tiene su correspondencia con el Catálogo de tipologías constructivas que se incluye como Documento 3.

3. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, será el producto del Módulo básico de construcción (MBC) por el coeficiente que le corresponda del Cuadro antes mencionado y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación de los indicados en el apartado 2.2.4.4.

4. El valor de una construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido.

5. Cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el Cuadro antes citado, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada.

2.2.4.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 garages, trasteros y locales en estructura	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
1.3.2 ANEXOS		0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
2	2.1 NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACION EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACION EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3 ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,11	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERIAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
		4.3.3 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCION, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTACULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		5.4.2 hipodromos, canodromos, velodromos, etc.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
6	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 BARES MUSICALES SALAS de FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERIAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
	8	8.1 SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLINICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45
8.1.2 HOSPITALES			3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
8.2 SANITARIOS VARIOS		8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
8.3 BENEFICOS Y ASISTENCIA		8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 sin residencia (Comedores, Clubs, Cuadras, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		8.3.3 sin residencia (Comedores, Clubs, Cuadras, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9	9.1 CULTURALES CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2 CULTURALES SIN RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
	10	10.1 HISTORICO-ARTISTICO	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20
10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS			2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
10.2 DE CARACTER OFICIAL		10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	10.3 DE CARACTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACION INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,05	0,04	0,03	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01	0,00
		10.3.5 JARDINERIA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPOSITOS PARA SOLIDOS (M/3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
		10.3.7 DEPOSITOS LIQUIDOS (M/3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 DEPOSITOS GASES (M/3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25

1. En el Cuadro, se identifica la tipología 1.1.2.4 con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada.

2. En los coeficientes del Cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.

3. En las instalaciones hoteleras (uso 7), se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, mini-golf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.

4. No obstante lo establecido en los apartados 2 y 3 anteriores, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte o aumentando la categoría que le correspondiese.

5. En la modalidad 10.3.5 se contemplan las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.

6. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva, (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva. Cuando se encuentren garajes, trasteros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.

#### 2.2.4.4. Coeficientes correctores de la construcción.

1. Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son:

Coeficiente H) Antigüedad de la construcción.

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$H = \left[ 1 - 1,5 \frac{d}{u.c.100} \right]^t \quad \text{donde} \quad d = 1 - \frac{t - 35}{350} \quad \text{en la que:}$$

"u" (uso predominante del edificio) adopta en la fórmula los siguientes valores:

uso 1º. Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00  
 uso 2º. Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico,  
 sanitario y beneficencia, cultural y religioso:.....0,90  
 uso 3º. Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): .....0,80

"c" (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes) adopta en la fórmula los siguientes valores:

categorías 1 y 2:.....1,20  
 categorías 3, 4, 5 y 6:.....1,00  
 categorías 7, 8 y 9:.....0,80

"t" (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral).

Adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

t	H								
	USO 1º			USO 2º			USO 3º		
	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS		
AÑOS COMPLETOS	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
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 - más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la Ponencia de Valores.

A los efectos de aplicación de este coeficiente, se contemplan los siguientes casos de reforma:

Rehabilitación integral - Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas, permitan suponer

que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. La base de datos deberá recoger en este caso, en el campo Fecha de reforma el indicador R y a continuación el año en que se ha realizado la rehabilitación. El índice de antigüedad de la construcción en este caso, será el que corresponde a la fecha de rehabilitación.

Reforma total - Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. La base de datos deberá recoger en este caso, en el campo Fecha de reforma el indicador O, y a continuación el año de la reforma.

Reforma media - Cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. La base de datos deberá recoger en este caso, en el campo Fecha de reforma, el indicador E, y a continuación el año de la reforma.

Reforma mínima - Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. La base de datos deberá recoger en este caso, en el campo Fecha de reforma, el indicador I, y a continuación el año de reforma.

La decisión de contemplar o no las reformas afectará a todo el municipio.

La corrección de la antigüedad se realiza de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) i$$

Siendo:

$F_a$  = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficiente.

$F_c$  = Fecha de construcción.

$F_r$  = Fecha de reforma.

$i$  = Coeficiente que contempla el tipo de reforma, que adoptará los siguientes valores:

$i = 0.25$  con reforma mínima.

$i = 0.50$  con reforma media.

$i = 0.75$  con reforma total.

$i = 1.00$  en caso de rehabilitación.

Coeficiente I) Estado de conservación.

Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.

Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.

## 2.2.5. Valoración catastral. Procedimiento general

### 2.2.5.1. Coeficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación

1. Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles, afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas, deben ser aplicados a los valores de uno y otras.

2. Dichos coeficientes correctores son:

Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuación.

En caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados, se aplicará el coeficiente 0,80.

*Campo de aplicación:* Inmuebles de construcción, diseño, uso o instalaciones claramente inadecuadas a la utilización actual y, en particular, en los casos de viviendas en edificio destinado a uso residencial o colectivo, antiguas, no rehabilitadas, y con superficie doble de la normal en su tipo.

Coeficiente K) Viviendas y locales interiores.

En aquellas viviendas y locales considerados como interiores, por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela, (no de manzana) en edificación cerrada, se aplicará el coeficiente 0,75.

*Campo de aplicación:* Ordenación en manzana cerrada, en parcelas edificadas, en aquellas viviendas cuyos huecos abran todos a patio de parcela (no de manzana), considerando como tal el patio interior de parcela, o aquel que no siéndolo tengan dimensiones que hagan imposible inscribir un círculo de diámetro  $d=h/3$  siendo h la altura de la edificación.

Coeficiente L) Fincas afectadas por cargas singulares.

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artístico o estar incluidas en Catálogos o Planes Especiales de Protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:

Protección integral (la naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de sus elementos): 0,70.

Protección estructural (la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución): 0,80.

Protección ambiental (la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior, incluso la reproducción formal del cerramiento exterior): 0,90

*Campo de aplicación:* Este coeficiente no será de aplicación en el caso que se permita su demolición total.

Coeficiente M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, que deberá ser justificada anualmente, se aplicará el coeficiente 0,80, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la Ponencia de Valores correspondiente.

Cuando se trate de *suelo* sin edificar o suelo valorado por unitario, de acuerdo con lo preceptuado en la Norma 9 del RD 1020/93 precedente, este coeficiente será incompatible con el coeficiente F) de la Norma 10 del RD 1020/93.

*Campo de aplicación:* No se aplicará en ningún caso en suelos urbanizables. En caso de parcelas sin edificar, este coeficiente es incompatible con el coeficiente F.

#### 2.2.5.2. Formulación

La formulación del valor del producto inmobiliario viene establecida en el Real Decreto 1020/93, de 25 de junio:

$$V_V = 1,40 [ V_R + V_C ] F_L$$

donde:

1,40 = Coeficiente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria.

$V_R$  = Valor del suelo.

$V_C$  = Valor de construcción.

$F_L$  = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

Con referencia al valor en venta:

$$\text{Valor Catastral} = V_V \times RM$$

donde RM = Coeficiente de Referencia al Mercado, fijado en 0,50.

En parcelas sin edificar, es decir suelo vacante, así como en fincas infraedificadas u ocupadas por construcciones ruinosas, el coeficiente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria será 1.

## Capítulo 3. LISTADO DE ZONAS DE VALOR

## ZONAS DE VALOR DE REPERCUSIÓN

Zona de Valor	VRC						
	Vivienda	Comercial	Garajes		Z.verde	Equipam.	Inicial
R30	678,00	1.258,00	130,00		509,00	509,00	
R32A	588,00	1.258,00	130,00		441,00	441,00	
R32B	588,00	998,00	130,00		441,00	441,00	
R34A	500,00	878,00	37,80		375,00	375,00	
R34B	500,00	678,00	37,80		375,00	375,00	
PR34B	500,00	678,00	37,80		375,00	375,00	340,00
R34C	500,00	500,00	37,80		375,00	375,00	
R36A	420,00	678,00	37,80		315,00	315,00	
R36B	420,00	588,00	37,80		315,00	315,00	
R36C	420,00	420,00	37,80		315,00	315,00	
R38A	355,00	500,00	37,80		266,25	266,25	
R38B	355,00	355,00	37,80		266,25	266,25	
R40	304,50	304,50	37,80		228,38	228,38	
R42	255,00	255,00	37,80		191,25	191,25	
R45	190,00	190,00	37,80		142,50	142,50	
R49	130,00	130,00	37,80		130,00	130,00	

## ZONAS DE VALOR DE UNITARIO

Zona de Valor	VUC					
	Valor unitario			Z.verde	Equipam.	Inicial
U33	250,00			187,50	187,50	
U34	230,00			172,50	172,50	
U35	210,00			157,50	157,50	
U41	110,00			82,50	82,50	
U44	66,00			49,50	49,50	
U38	155,00			116,25	116,25	
PU33	250,00			187,50	187,50	155,00
PU34	230,00			172,50	172,50	140,00
PU35A	210,00			157,50	157,50	140,00
PU35B	210,00			157,50	157,50	125,00
PU35C	210,00			157,50	157,50	95,00

**VRC** valor de repercusión de zona en €/m<sup>2</sup> aplicable a los metros construidos o construibles

**VUC** valor unitario de zona en €/m<sup>2</sup> aplicable a los metros cuadrados de suelo

## **DOCUMENTO 2. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO**

## Introducción.

El Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece en su artículo 23.1 que el valor catastral de los bienes inmuebles se fijará teniendo en cuenta, entre otros criterios, las circunstancias y valores de mercado. A su vez, el apartado 2 del mismo artículo, señala que el valor catastral no podrá superar éste, entendiéndolo como el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

En tanto no se publique una nueva Orden, mantiene su vigencia la Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de Valores, que establece que la referencia al mercado se realizará de forma homogénea en todas las valoraciones catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana fijando un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,50, que se aplicará con carácter general al valor individualizado resultante de la ponencia de Valores.

## Resumen de datos demográficos, inmobiliarios y catastrales.

Superficie del término municipal.			Distancia a la capital de provincia		
6.773 ha			7 Km		
Comarca					
La Plana Baja					
Datos demográficos: población					
1960	1970	1981	1991	1998	2004
21.749	29.829	34.923	38.098	39.550	45.582
Actividad inmobiliaria					
Ejercicio	Licencias obra nueva	Licencias obra rehabilitación	Calificaciones prov. VPO	Altas obra nueva	
1995	34	24	-	-	
1996	36	19	-	-	
1997	45	35	-	-	
1998	51	31	126	-	
1999	72	33	103	235	
Datos Catastrales					
Ejercicio	Bienes inmuebles	Valor catastral	Ejercicio	Bienes inmuebles	Valor catastral
2000	29.918	820.556.558 €	2003	31.732	994.255.975 €
2001	29.908	874.959.484 €	2004	34.792	1.109.336.923 €
2002	31.161	929.881.160 €	2005	35.892	1.207.247.578 €
Datos último ejercicio					
	TOTAL	Solares	Propiedad vertical		Propiedad horizontal
Parcelas catastrales	12.219	2.133	8.628		1.458
Bienes inmuebles	35.982	2.133	8.628		25.144

## Descripción de la composición de la muestra.

En el presente documento se recogen los datos relativos al total de muestras recogidas en la investigación de campo realizada sobre el parque inmobiliario del municipio de Vila Real, cuyo posterior análisis nos permitirá la elaboración de las conclusiones necesarias para la redacción de la ponencia de Valores.

El procedimiento de investigación ha consistido en la recopilación de las ofertas inmobiliarias, detectadas a través de un recorrido de campo sobre las calles del municipio, tratando de obtener muestras de cada una de las diferentes tipologías edificatorias características en cada uno de los polígonos, evitando además repeticiones sobre inmuebles escogiéndose, en caso de existir varias unidades en venta en un edificio, aquella que pueda reunir las condiciones más significativas de aquel.

### - Composición de la muestra.

POLÍ-GONO	USO VIVIENDA		USO COMER-CIAL	USO INDUS-TRIAL	SOLA-RES	OTROS	TOTAL
	COLEC.	UNIFAM.					
01	103	25	0	0	0	0	<b>128</b>
02	0	3	0	0	0	0	<b>3</b>
<b>TOTAL</b>	<b>103</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>131</b>

### - Análisis de la composición de la muestra.

COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA DE VIVIENDAS POR TAMAÑO Y PRECIO (UNIFAMILIAR)				
	TAMAÑO			TOTALES
	0 – 50 m <sup>2</sup>	50 – 150 m <sup>2</sup>	> 150 m <sup>2</sup>	
NÚMERO DE VIVIENDAS	-	13	15	28
PRECIOS: Mínimo (miles de euros)	-	62	108	62
Máximo (miles de euros)	-	661	360	661

COMPOSICIÓN DE LA MUESTRA DE VIVIENDAS POR TAMAÑO Y PRECIO (COLECTIVA)				
	TAMAÑO			TOTALES
	0 – 50 m <sup>2</sup>	50 – 120 m <sup>2</sup>	> 120 m <sup>2</sup>	
NÚMERO DE VIVIENDAS	-	93	10	103
PRECIOS: Mínimo (miles de euros)	-	42	102	42
Máximo (miles de euros)	-	241	366	366

VALORES MEDIOS DE MERCADO						
POLÍ-GONO	USO	TIPO	NUEVA PLANTA (euros/m <sup>2</sup> )		SEGUNDA TRANSMISIÓN (euros/m <sup>2</sup> )	
			MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
01	Vivienda	Unifamiliar	0	0	590	5.603
		Colectiva	1.358	2.394	601	2.576
02	Vivienda	Unifamiliar	0	0	665	2.492

### Características del mercado inmobiliario.

La oferta inmobiliaria de Vila Real se puede clasificar en función de la estructura de la trama urbana de la población. Esta se halla constituida por tres zonas claramente diferenciadas:

- el casco urbano residencial
- la zona de vivienda unifamiliar del Madrigal
- la zona de suelo de uso industrial que rodea al casco urbano y se desarrolla en torno a la carretera N340 y a la carretera de Onda.

EL CASCO URBANO RESIDENCIAL (polígono 01 en la ponencia) se halla constituido por el casco histórico con centro en la Plaza Mayor y una primera zona de ensanche formados ambos mayoritariamente por viviendas unifamiliares entre medianeras en manzana compacta de unos 80-100 m<sup>2</sup> de solar y una altura que va de las 3-4 plantas generalizadas en el casco histórico, hasta la planta baja mas una predominantes en el borde del primer ensanche.

El segundo ensanche que envuelve al primero, se halla constituido por viviendas de tipología similar a las descritas desde la calle Juan Bautista Llorens hasta el límite con la zona del Madrigal y por viviendas colectivas, tanto en bloque aislado como en manzana cerrada de 6 a 8 alturas, en la zona delimitada por el eje Avda. Fco. Tárrega, Avda. La Murá, Avda. Pio XII y las Avdas. de Francia y Europa. En la parte inferior de esta zona, próximas al área comercial, se ubica un pequeño sector de vivienda unifamiliar adosada.

LA ZONA DEL MADRIGAL (polígono 02) está integrada por todos los terrenos ubicados en la zona de dicho nombre que se sitúan a ambos lados de la Avda. de la Ermita. Con desigual grado de desarrollo urbanístico, las parcelas contiguas a la Avda. disponen de la totalidad de servicios urbanísticos y por tanto del mayor nivel de consolidación por la edificación. Según nos alejamos de esta vía el grado de desarrollo urbanístico es menor, salvo alguna unidad de ejecución ya aprobada y reparcelada y la urbanización los Ángeles, en el borde del término lindando con Almazora, que también dispone de la totalidad servicios.

LA ZONA DE SUELO INDUSTRIAL (polígono 03) rodea al casco urbano por el norte en el acceso desde Castellón, el suroeste junto a la carretera N-340 y el oeste en el eje Vila Real-Onda. Con un desigual grado de desarrollo urbanístico, se hallan ocupados todos estos

terrenos por industrias del sector azulejero mayoritariamente, que consumen grandes extensiones de suelo en parcelas de elevado tamaño.

Según la estructura descrita y la muestra definida en el apartado anterior, podemos definir como productos inmobiliarios característicos del municipio los siguientes:

- *Vivienda unifamiliar entre medianeras en manzana compacta en el núcleo histórico y primer ensanche*, con parcela media de 100 m<sup>2</sup>, en torno a 200 m<sup>2</sup> construidos (250 de promedio en el casco histórico) y antigüedad media de unos 50-60 años. Su precio medio de venta oscila entre los 220.000 € del casco histórico y el primer ensanche y los 160.000 € del segundo, lo cual da origen a unos valores unitarios de suelo entre 800 y 1.200 €/m<sup>2</sup>. Esta tipología es la mayoritaria dentro del recinto descrito pues corresponden a ella casi 2.200 fincas de las cerca de 2.600 que hay dentro de su perímetro.

- *Vivienda colectiva en manzana y bloque abierto de 4/8 alturas en el segundo ensanche*. Aunque en esta zona también abunda la tipología anterior, aquí ya predomina en número de viviendas la edificación en altura con división horizontal (3.800 fincas de vivienda unifamiliar frente a una 900 fincas con 14.000 viviendas en régimen de división horizontal). En esta zona es mayoritaria la promoción de vivienda nueva que convive con la oferta de vivienda usada, de mayor antigüedad y peor calidad.

Los precios de venta se hallan en torno a los 180.000 € (que incluye una plaza de garaje de unos 12.000 €) en la vivienda nueva de tamaño medio 114-120 m<sup>2</sup> y 100.000 € para vivienda usada de tamaño medio algo inferior (entre 80 y 100 m<sup>2</sup>).

- *Vivienda unifamiliar aislada en la zona del Madrigal*, en parcelas de unos 1.500 m<sup>2</sup> de suelo, 220 m<sup>2</sup> construidos y antigüedad media de unos 30 años. Su precio medio de venta oscila entre los 360.000 € en las ubicadas en las inmediaciones del camino de la Ermita, disminuyendo según nos alejamos de aquel y se reduce el grado de urbanización del entorno.

En cuanto al uso industrial y debido a sus especiales características (naves de fabricación con gran extensión de superficie cubierta y de almacenaje al aire libre para uso de la industria del sector azulejero), no abunda la promoción, construcción y oferta de naves de tamaños pequeños o intermedios por lo que el precio de suelo se determina a partir de las cifras de transacciones declaradas por notarios y registradores y de los datos tomados de los proyectos de gestión urbanística (P.A.I., P.P. y proyectos de reparcelación).

## Comparación de los valores catastrales resultantes de la aplicación de la ponencia y los de mercado.

Nº MUESTRA	REF. CATASTRAL			USO	SITUACION			planta	puerta	Valor catastral 2006 (A)	Valor de mercado (B)	A / B
5	6657322	YK4265N	1	res. unif.	CL	USERAS	7			82.158 €	168.283 €	0,49
10	6856234	YK4265N	1	res. unif.	CL	ALCORA	14			22.215 €	62.505 €	0,36
13	6945504	YK4264N	1	res. unif.	CL	SAGUNT	111			71.961 €	111.187 €	0,65
22	7157814	YK4275N	2	res. colec.	CL	SAN JUAN BOSCO	5B			125.790 €	241.799 €	0,52
23	7243302	YK4272S	9	res. colec.	CL	ARTANA	59	01	C	69.666 €	150.253 €	0,46
24	7243311	YK4274S	27	res. colec.	CL	PÍO XII	66	06	B	65.708 €	115.634 €	0,57
26	7244914	YK4274S	11	res. colec.	CL	ARTANA	64	03		25.329 €	72.121 €	0,35
27	7245508	YK4274N	15	res. colec.	CL	JOAN MAS	31	04	B	24.104 €	57.096 €	0,42
28	7245521	YK4274N	1	res. unif.	CL	ARTANA	58			64.699 €	121.885 €	0,53
29	7245524	YK4274N	5	res. colec.	AV	PONENT BAIX	43	04		34.506 €	69.116 €	0,50
31	7252701	YK4275S	10	res. colec.	AV	ALEMANIA	19	02	A	57.302 €	110.180 €	0,52
33	7252733	YK4275S	4	res. colec.	CL	SAN BLAS	120	02		37.266 €	92.856 €	0,40
34	7254537	YK4275S	1	res. unif.	CL	CONDE RIBAGORZA	34			86.779 €	240.405 €	0,36
35	7254903	YK4275S	44	res. colec.	AV	ALEMANIA	1	05		69.990 €	100.970 €	0,69
38	7343301	YK4274S	120	res. colec.	CL	VALENCIA	62	04	IZ	96.473 €	153.258 €	0,63
41	7343301	YK4274S	125	res. colec.	AV	ITALIA	81	01	E	94.866 €	163.475 €	0,58
46	7345201	YK4274N	12	res. colec.	CL	JOAN MAS	29	03		22.292 €	72.121 €	0,31
47	7345201	YK4274N	14	res. colec.	CL	JOAN MAS	29	04		22.292 €	57.096 €	0,39
48	7353419	YK4275S	1	res. unif.	CL	SANT BLAI	9			20.947 €	84.142 €	0,25
50	7354201	YK4275S	4	res. colec.	CL	SERRERIA	1	02	A	52.246 €	108.182 €	0,48
54	7357901	YK4275N	129	res. colec.	CL	MÁRTIRES DE INDEPENDENCIA	18	05	24	45.777 €	114.192 €	0,40
63	7446119	YK4274N	1	res. unif.	CL	NARANJO TARONGER	3			47.038 €	87.147 €	0,54
68	7448303	YK4274N	4	res. colec.	CL	SAN JUAN	51	03		40.488 €	84.142 €	0,48
69	7448605	YK4274N	12	res. colec.	CL	JOSÉ RAMÓN BATALLA	7	05	A	74.320 €	126.213 €	0,59
75	7450939	YK4275S	1	res. unif.	CL	SANT PERE	18			136.169 €	210.354 €	0,65
80	7453730	YK4275S	22	res. colec.	CL	CREUS VELLES	65	03		104.958 €	150.253 €	0,70
81	7454403	YK4275S	20	res. colec.	CL	CRONISTA TRAVER	33	02	E	84.238 €	222.374 €	0,38
82	7454703	YK4275S	16	res. colec.	CL	ONDA	71	03		42.778 €	81.137 €	0,53
83	7454703	YK4275S	22	res. colec.	CL	CONDE RIBAGORZA	13	02	F	54.530 €	114.192 €	0,48
84	7456101	YK4275N	14	res. colec.	CL	CRONISTA TRAVER	39	03		86.402 €	168.283 €	0,51
86	7457210	YK4275N	2	res. colec.	CL	ERMITA	160	01		35.964 €	99.167 €	0,36
87	7457211	YK4275N	12	res. colec.	CL	ERMITA	166	05	10	35.456 €	94.554 €	0,37
88	7457212	YK4275N	6	res. colec.	CL	ERMITA	170	01	D	31.602 €	87.147 €	0,36
89	7543718	YK4275S	88	res. colec.	CL	SERRA D'IRTA	27	05	B	99.118 €	153.258 €	0,65
90	7548627	YK4274S	4	res. colec.	CL	CARMEN	76	03	01	48.901 €	102.172 €	0,48
93	7552321	YK4275S	1	res. unif.	CL	CREUS VELLES	34			90.622 €	240.405 €	0,38
99	7554203	YK4275S	9	res. colec.	CL	ERMITA	155	04	08	41.743 €	93.758 €	0,45
104	7646311	YK4274S	65	res. colec.	AV	PÍO XII	33	05	01	159.612 €	366.617 €	0,44
106	7649216	YK4274N	1	res. unif.	CL	ECCE HOMO	39			66.903 €	206.960 €	0,32
107	7649411	YK4274N	1	res. unif.	CL	MAYOR SANTO DOMINGO	22			130.085 €	360.607 €	0,36
108	7651211	YK4275S	1	res. unif.	PZ	PURÍSIMA	12			34.839 €	114.192 €	0,31
109	7652236	YK4275S	9	res. colec.	CL	COMUNIÓN	40	03		40.315 €	81.137 €	0,50
110	7653341	YK4275S	11	res. colec.	CL	ERMITA	88	05	10	31.679 €	53.000 €	0,60

## Gerencia Territorial del Catastro

Nº MUESTRA	REF. CATASTRAL			USO	SITUACION			planta	puerta	Valor catastral 2006 (A)	Valor de mercado (B)	A / B
111	7656601	YK4275N	4	res. colec.	PZ	LLAURADOR	2A	01		54.460 €	132.223 €	0,41
112	7656609	YK4275N	23	res. colec.	CL	CALVARIO	2B	01	03	66.342 €	138.233 €	0,48
113	7656609	YK4275N	29	res. colec.	CL	CALVARIO	2B	03	08	65.775 €	123.207 €	0,53
114	7746808	YK4274N	13	res. colec.	CL	MOLI	8	03	09	36.483 €	69.116 €	0,53
115	7747501	YK4274N	17	res. colec.	CL	CARIÑENA	24	03		62.121 €	132.223 €	0,47
116	7747503	YK4274N	2	res. colec.	CL	GAMBOA	43	01		65.302 €	123.207 €	0,53
117	7747505	YK4274N	2	res. colec.	CL	GAMBOA	37	01		42.597 €	85.945 €	0,50
120	7747910	YK4274N	10	res. colec.	CL	FUEROS DE VALENCIA	2	04		53.578 €	99.167 €	0,54
121	7753519	YK4275S	1	res. unif.	CL	SAN JOAQUÍN	3			61.007 €	186.314 €	0,33
122	7754604	YK4275S	1	res. unif.	CL	SAN JOAQUÍN	56			65.792 €	216.364 €	0,30
123	7754620	YK4275S	4	res. colec.	CL	VÁZQUEZ DE MELLA	39	03		56.015 €	100.000 €	0,56
125	7757201	YK4275N	8	res. colec.	CL	CALVARIO	61	03	B	28.244 €	78.132 €	0,36
126	7758701	YK4275N	40	res. colec.	CL	ALMAZORA	45	02	B	40.843 €	90.152 €	0,45
127	7758701	YK4275N	77	res. colec.	CL	MOLI BISBAL	14	02		38.071 €	84.142 €	0,45
128	7758901	YK4275N	65	res. colec.	CL	ALMAZORA	53	00	A	35.489 €	91.800 €	0,39
129	7758901	YK4275N	28	res. colec.	CL	ALMAZORA	49	01		36.244 €	93.157 €	0,39
130	7842901	YK4274S	2	res. unif.	CL	ANGELINA ABAD	15			176.672 €	300.500 €	0,59
131	7847201	YK4274N	16	res. colec.	CL	GAMBOA	23	01		42.267 €	90.152 €	0,47
132	7849306	YK4274N	15	res. colec.	AV	LA MURA	22	06	B	56.070 €	159.388 €	0,35
133	7852825	YK4275S	1	res. unif.	CL	DOCTOR FONT	19			286.676 €	661.113 €	0,43
138	7854430	YK4275S	1	res. unif.	CL	AVIADOR FRANCO	59			97.446 €	258.435 €	0,38
139	7854720	YK4275S	3	res. colec.	CL	SANTA ISABEL	47	02		19.940 €	65.000 €	0,31
140	7856409	YK4275N	1	res. unif.	CL	JOAN BAPTISTA LLORENS	103			38.221 €	126.213 €	0,30
143	7858701	YK4275S	38	res. colec.	CL	FORCALL	2	02	06	46.632 €	94.554 €	0,49
150	7949912	YK4274N	14	res. colec.	CL	PASAJE ESCULTOR ORTELLS	2	04		51.968 €	78.132 €	0,67
154	7954140	YK4275S	1	res. unif.	CL	SANTA BÁRBARA	10			62.377 €	156.263 €	0,40
156	7955126	YK4275N	1	res. unif.	CL	SANT JOSEP	54			39.444 €	108.182 €	0,36
159	7956110	YK4275N	1	res. colec.	CL	JUAN BAUTISTA LLORENS	113	02		56.146 €	102.172 €	0,55
163	8047811	YK4284N	40	res. colec.	CL	PADRE LUIS MARIA LLOP	5	01	07	66.304 €	96.162 €	0,69
164	8047811	YK4284N	61	res. colec.	CL	PADRE LUIS MARIA LLOP	5	05	08	66.304 €	101.872 €	0,65
165	8049709	YK4284N	13	res. colec.	CL	ESCULTOR ORTELLS	5	06	06	39.376 €	99.167 €	0,40
166	8050911	YK4285S	4	res. colec.	CL	SOLADES	21	01	02	68.244 €	138.233 €	0,49
167	8051305	YK4285S	10	res. colec.	CL	PADRE MOLINA	16	04	07	25.579 €	75.127 €	0,34
171	8147609	YK4284N	4	res. colec.	CL	PASAJE DE LA ESTACIÓN	33	02		118.757 €	210.354 €	0,56
172	8148210	YK4284N	6	res. colec.	CL	PADRE LUIS MARIA LLOP	19	02		52.460 €	87.748 €	0,60
174	8148804	YK4284N	1	res. colec.	CL	PEÑISCOLA	10	02		86.053 €	129.998 €	0,66
176	8149503	YK4284N	7	res. colec.	AV	CEDRE	43	02	02	108.805 €	192.324 €	0,57
178	8152228	YK4285S	1	res. unif.	CL	TORREHERMOSA	7			53.688 €	126.213 €	0,43
179	8152230	YK4285S	5	res. colec.	CL	TORREHERMOSA	3	04		32.267 €	57.096 €	0,57
182	8155404	YK4285N	7	res. colec.	CL	TERUEL	10	02	D	71.821 €	108.182 €	0,66
183	8155408	YK4285N	9	res. colec.	CL	CATALUÑA	16	02	02	38.986 €	81.137 €	0,48
184	8156601	YK4285N	6	res. colec.	CL	TERUEL	4	01		56.179 €	116.013 €	0,48
185	8156602	YK4285N	13	res. colec.	CL	NÁPOLES	7	04	C	66.696 €	120.202 €	0,55
186	8157101	YK4285N	19	res. colec.	CL	JUAN BAUTISTA LLORENS	102	00		40.863 €	76.930 €	0,53
187	8157302	YK4285N	6	res. colec.	CL	CAMI REAL	76	02	06	30.727 €	61.904 €	0,50
188	8159602	YK4285N	21	res. colec.	CL	PENYAGOLOSA	8	04	D	77.732 €	138.545 €	0,56
190	8161626	YK4286S	1	res. unif.	CL	ERAS DE PATXUGA	28			73.938 €	156.263 €	0,47

Nº MUESTRA	REF. CATASTRAL			USO	SITUACION			planta	puerta	Valor catastral 2006 (A)	Valor de mercado (B)	A / B
191	8161803	YK4286S	7	res. colec.	CL	LA PLANA	72	03	2D	74.310 €	120.202 €	0,62
192	8163703	YK4286S	31	res. colec.	CL	ERAS DE PATXUGA	35	03	B	72.783 €	152.515 €	0,48
193	8248901	YK4284N	106	res. colec.	CL	PADRE LUIS MARIA LLOP	44	02	B	90.513 €	201.309 €	0,45
195	8248904	YK4284N	18	res. colec.	AV	CEDRE	45	05	14	72.945 €	117.197 €	0,62
196	8248904	YK4284N	48	res. colec.	AV	CEDRE	47	08	AT	53.824 €	123.207 €	0,44
197	8248904	YK4284N	21	res. colec.	AV	CEDRE	47	06		72.945 €	129.218 €	0,56
201	8249109	YK4284N	2	res. colec.	CL	TORREHERMOSA	52	01		53.390 €	105.177 €	0,51
202	8249110	YK4284N	6	res. colec.	CL	TORREHERMOSA	54	02		72.942 €	123.207 €	0,59
203	8249110	YK4284N	15	res. colec.	CL	SAN MIGUEL	89	01	01	81.338 €	198.334 €	0,41
204	8250101	YK4285S	12	res. colec.	CL	AUSIAS MARCH	18	04	07	56.461 €	114.192 €	0,49
206	8250909	YK4285S	47	res. colec.	CL	AUSIAS MARCH	32	04	C	97.204 €	174.294 €	0,56
208	8259830	YK4285N	65	res. colec.	AV	CASTELLO	1	03	A	80.784 €	177.299 €	0,46
209	8266707	YK4286N	1	res. unif.	CL	SANT VICENT DE PAÛL	14			71.649 €	159.388 €	0,45
211	8349803	YK4284N	2	res. colec.	CL	AUSIAS MARCH	42	01	DR	71.581 €	105.117 €	0,68
212	8349803	YK4284N	10	res. colec.	CL	AUSIAS MARCH	44	05		71.581 €	113.892 €	0,63
213	8349803	YK4284N	6	res. colec.	CL	AUSIAS MARCH	44	03		71.581 €	120.202 €	0,60
215	8350514	YK4285S	9	res. colec.	CL	PINTOR BOSCH	1	01		69.974 €	135.228 €	0,52
218	8353101	YK4285S	44	res. colec.	CL	FRANCISCO TARREGA	43	01		85.338 €	168.283 €	0,51
220	8357401	YK4285N	19	res. colec.	AV	RÍO EBRO	1	02	D	85.044 €	144.243 €	0,59
222	8357422	YK4285N	51	res. colec.	CL	MANUEL SANCHIS GUARNER	10	04	08	96.112 €	147.248 €	0,65
223	8357460	YK4285N	25	res. colec.	CL	RÍO EBRO	25	04		87.345 €	138.233 €	0,63
224	8357476	YK4285N	11	res. colec.	AV	CASTELLO	4	03	B	83.313 €	126.213 €	0,66
225	8455801	YK4285N	41	res. colec.	CL	PERE GIL	10	05	D	90.397 €	186.314 €	0,49
227	8553214	YK4285S	57	res. colec.	CL	MONASTIR DE POBLET	2			92.602 €	213.509 €	0,43
228	8553214	YK4285S	70	res. colec.	AV	MEDITERRÁNEO	5	04	D	89.786 €	165.278 €	0,54
229	8553214	YK4285S	77	res. colec.	CL	MONASTIR DE POBLET	2	01		88.236 €	186.314 €	0,47
230	8554201	YK4285S	46	res. colec.	CL	JAUME ROIG	64	02		86.053 €	147.248 €	0,58
231	8556801	YK4285N	5	res. colec.	CL	MANUEL SANCHIS GUARNER	1-3	02	A	88.075 €	138.233 €	0,64
232	8556803	YK4285N	51	res. colec.	AV	RÍO EBRO	33	06	15	99.358 €	147.248 €	0,67
233	8556803	YK4285N	42	res. colec.	AV	RÍO EBRO	33	03		113.105 €	162.273 €	0,70
234	8655904	YK4285S	127	res. colec.	AV	FRANCIA	119	01		104.117 €	180.304 €	0,58
235	8756105	YK4285N	4	res. colec.	CL	MANUEL SANCHIS GUARNER	4	01		69.340 €	117.197 €	0,59
236	8756105	YK4285N	4	res. colec.	CL	MANUEL SANCHIS GUARNER	4	01	A	69.340 €	138.233 €	0,50
238	8756110	YK4268N	81	res. colec.	CL	FRANCISCO TARREGA	72	02		108.846 €	180.304 €	0,60
239	8756129	YK4285N	12	res. colec.	CL	GLORIA FUERTES	6	05	D	139.080 €	282.476 €	0,49
240	7467203	YK4276N	1	res. unif.	UR	MADRIGAL	198			47.381 €	144.243 €	0,33
241	6770107	YK4267S	1	res. unif.	CM	LA ERMITA	102			176.308 €	360.607 €	0,49
243	7172402	YK4277S	1	res. unif.	CL	MESTRAL	36			215.309 €	360.607 €	0,60

## **DOCUMENTO 3. CATÁLOGO DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS**

En la Norma 11 NTV93 (Valor de las construcciones. Definiciones) se indica que la adscripción de un área económica homogénea a un determinado polígono de valoración lleva inherente la asignación de un módulo básico de construcción MBC, definido en euros/m<sup>2</sup> construido, al que se aplicará el coeficiente del cuadro recogido en la Norma 20 NTV93 (Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones), resultando un valor en euros/m<sup>2</sup> cuadrado construido para cada tipo y categoría de construcción.

En la Norma 12 NTV93 (Valoración de las construcciones) se indica asimismo que con el fin de posibilitar la realización de valoraciones masivas, las construcciones se clasificarán de acuerdo con el Cuadro al que se refiere la mencionada Norma 20. En los procedimientos de valoración colectiva de carácter general o parcial de un término municipal, o parte de él, se producen valoraciones de carácter masivo ya que la aplicación de la Ponencia de valores se efectúa sobre la totalidad de las fincas incluidas en el territorio para el cual se efectúan los trabajos mencionados.

La adscripción de cualquier elemento construido a un determinado tipo y categoría, (proceso que en Catastro se conoce como imputación o tipificación), debe hacerse tras la perfecta comprensión por parte del clasificador de las características de los diferentes tipos constructivos. Para ello utilizará métodos comparativos que le permitan encontrar aquel modelo cuyo coste de reposición y características constructivas se asemeje más al del edificio objeto de clasificación. El método comparativo que se utilizará en la clasificación de los elementos construidos del territorio que comprende la presente Ponencia es el propuesto por el “Catálogo de Edificios y Construcciones de naturaleza urbana de la Comunidad Valenciana”, documento coordinado por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria Urbana de la Comunidad Valenciana en su sesión de 7 de abril de 1.994, ampliado en la sesión de 13 de diciembre de 1.994.

El Catálogo mencionado contiene un desarrollo teórico con la exposición del método de clasificación y una colección de modelos con la adscripción concreta de cada uno de ellos al tipo y categoría descrito en la Norma 20 NTV93. La colección de modelos no está cerrada, por lo que irá ampliándose en la medida que aparezcan nuevos modelos representativos de las diferentes clasificaciones. La adecuada combinación de la época de ejecución y la calidad constructiva permite, por tanto, una correcta tipificación del elemento edificado. El método propugnado para asignar un tipo y una categoría a un determinado edificio o construcción es, en síntesis, el siguiente:

- a) Se establecen para cada modalidad constructiva unos grupos y subgrupos en función de la fecha de construcción, a los que se adscribirá cada unidad constructiva a valorar en función de la fecha de edificación o rehabilitación. Cada grupo recoge la realidad constructiva habitual para cada época en la Comunidad Valenciana, con indicación del tipo de materiales empleados, técnicas constructivas, implantación en la trama urbana, etc.
- b) La categoría de una edificación se considera relacionada con su coste unitario de ejecución, función de la calidad constructiva y de la época de su construcción. Para ello se establecen tres calidades básicas: la habitual o normal, otra superior a la normal o buena y otra inferior a la normal o sencilla. Excepcionalmente cabe

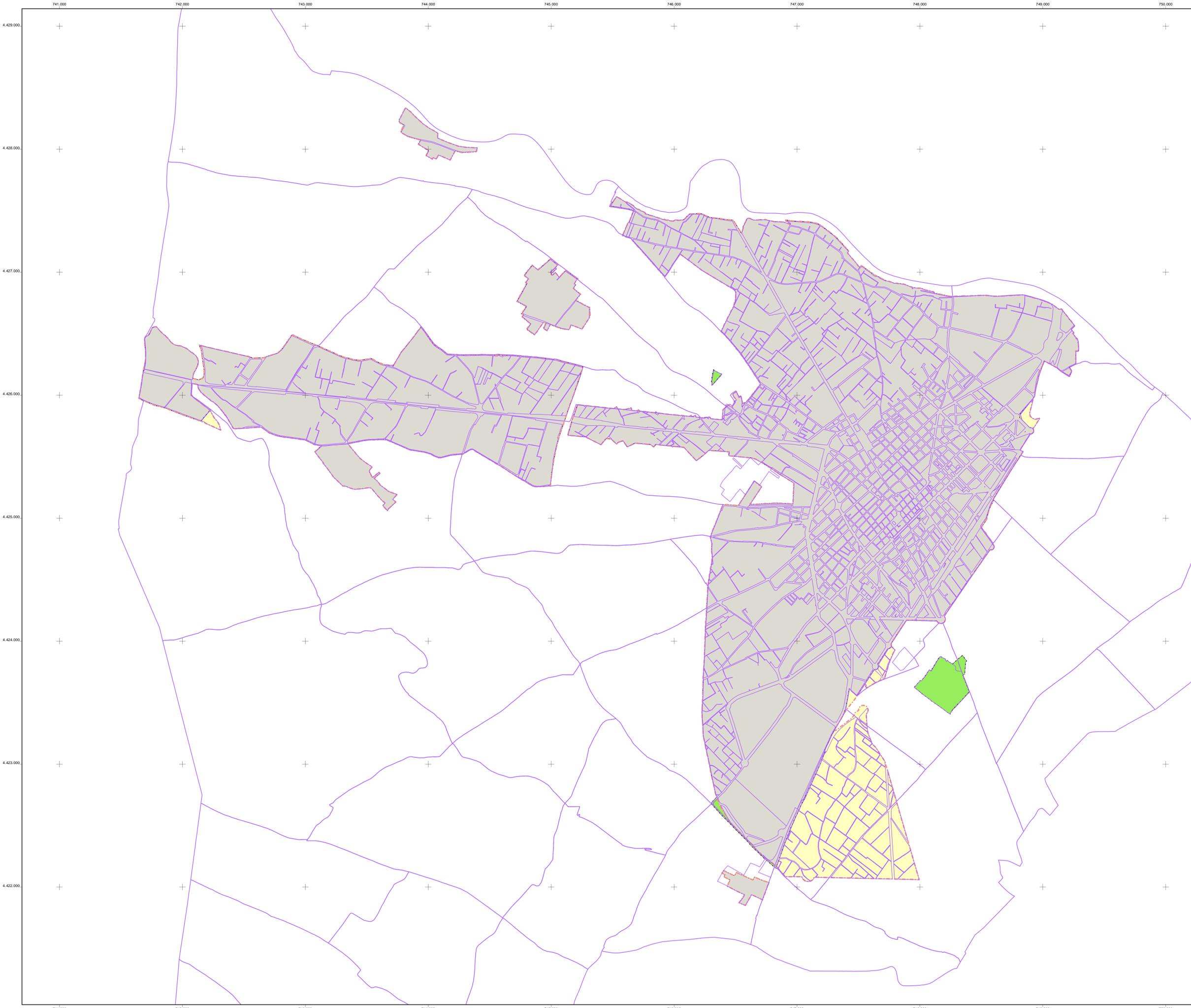
encontrar edificaciones de calidad superior o de lujo.

El “Catálogo de Edificios y Construcciones de naturaleza urbana de la Comunidad Valenciana”, que no se reproduce, forma parte de la presente Ponencia de valores y a él harán referencia las concretas tipificaciones de los elementos construidos. Para la tipificación de aquellos usos no recogidos en el citado Catálogo, se hará referencia al Catálogo de Edificios y Construcciones del Instituto de Estudios Fiscales.

## **DOCUMENTO 4. CARTOGRAFÍA**

Se incluyen a continuación los planos descriptivos que complementan el contenido de los documentos anteriores. Dichos planos describen:

- La Delimitación de suelo de naturaleza urbana (tres planos).
- Los Polígonos y las zonas de valor (nueve planos).



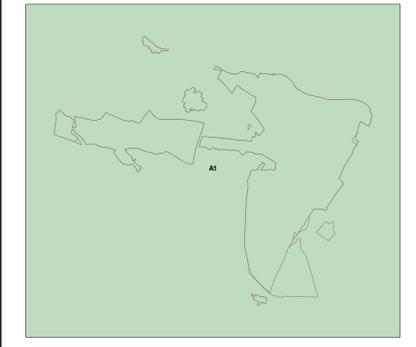
**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**Gerencia Territorial de CASTELLÓN**  
**Término Municipal de VILA-REAL (135)**

Proyección UTM  
 HUSO 30  
 Escala 1:10000

0 200 400 600 800 1000 m

Fecha : 23 DE MAYO DE 2005

Situación hoja A1 Escala 1:60000



- Símbolos Utilizados**
- Suelo consolidado
  - Suelo que entra a Urbana
  - Suelo que sale a Rústica
  - Delimitación de suelo de naturaleza urbana
  - Antigua delimitación de suelo de naturaleza urbana

<b>TERMINO MUNICIPAL DE VILA-REAL</b>		
Título proyecto		
<b>PONENCIA DE VALORES</b>		
Título plano		
<b>DELIMITACIÓN DE SUELO DE NATURALEZA URBANA</b>		
Autor		
<b>El Arquitecto Jefe de Área</b>		
<b>Fdo.: Ángel Callejo González</b>		
Fecha	Escala	Plano Nº
20, mayo, 2005	10000	1

741,000

741,500

742,000

742,500

743,000

743,500

744,000

**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**Gerencia Territorial de CASTELLON**  
**Término Municipal de VILA-REAL (135)**

Proyección UTM  
 HUSO 30  
 Escala 1:4000

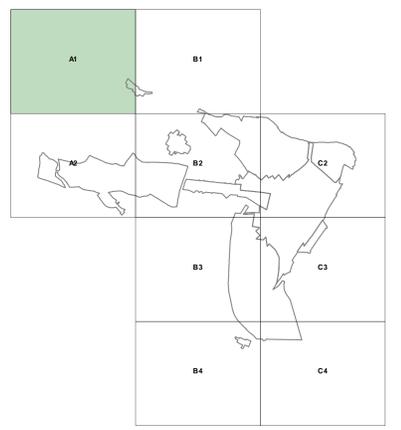
0 100 200 300 400 m

Fecha : 20 DE MAYO DE 2005



4.430.000  
4.429.500  
4.429.000  
4.428.500  
4.428.000  
4.427.500

Situación hoja A1 Escala 1:60000



**Símbolos Utilizados**

<b>01</b>	Polígono	PU35A	R36B
<b>PR34B</b>	Límite polígono	PU35B	R36C
	Zona de valor	PU35C	R38A
	Lim. zona valor	R30	R38B
		R32A	R40
		R32B	R42
		R34A	U33
		R34B	U34
		R34C	U35
		R36A	U36

**TERMINO MUNICIPAL DE VILA-REAL**

Título proyecto		
PONENCIA DE VALORES		
Título plano		
POLIGONOS Y ZONAS DE VALOR		
Autor		
El Arquitecto Jefe de Área		
Fdo.: Ángel Callejo González		
Fecha	Escala	Plano Nº
20 de mayo de 2005	2000	1

741,000

741,500

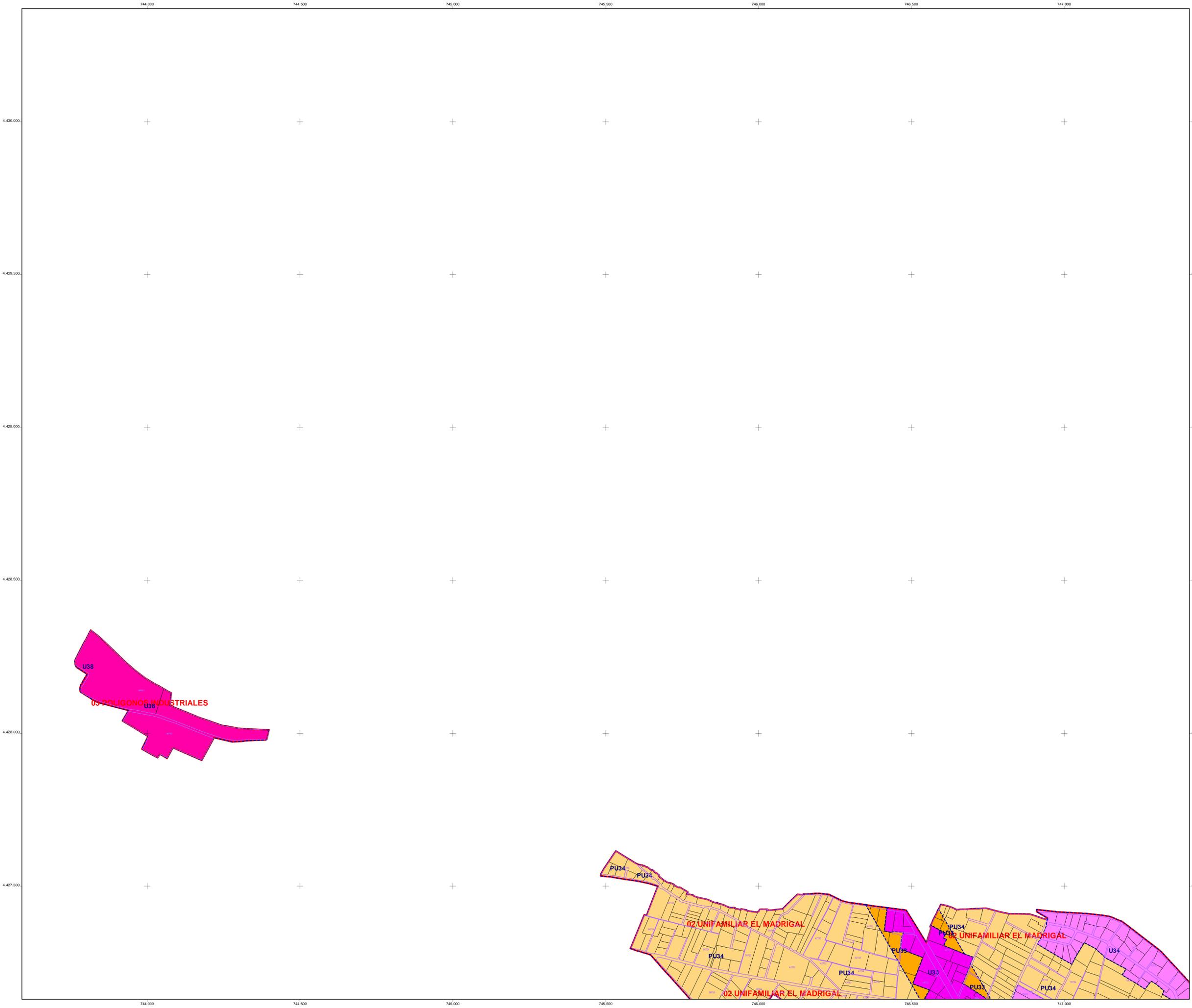
742,000

742,500

743,000

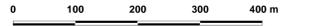
743,500

744,000



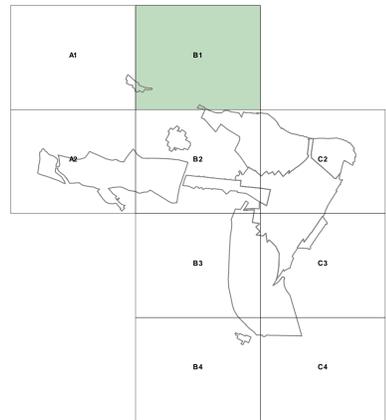
**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**Gerencia Territorial de CASTELLON**  
**Término Municipal de VILA-REAL (135)**

Proyección UTM  
 HUSO 30  
 Escala 1:4000



Fecha : 20 DE MAYO DE 2005

Situación hoja B1 Escala 1:60000



**Símbolos Utilizados**

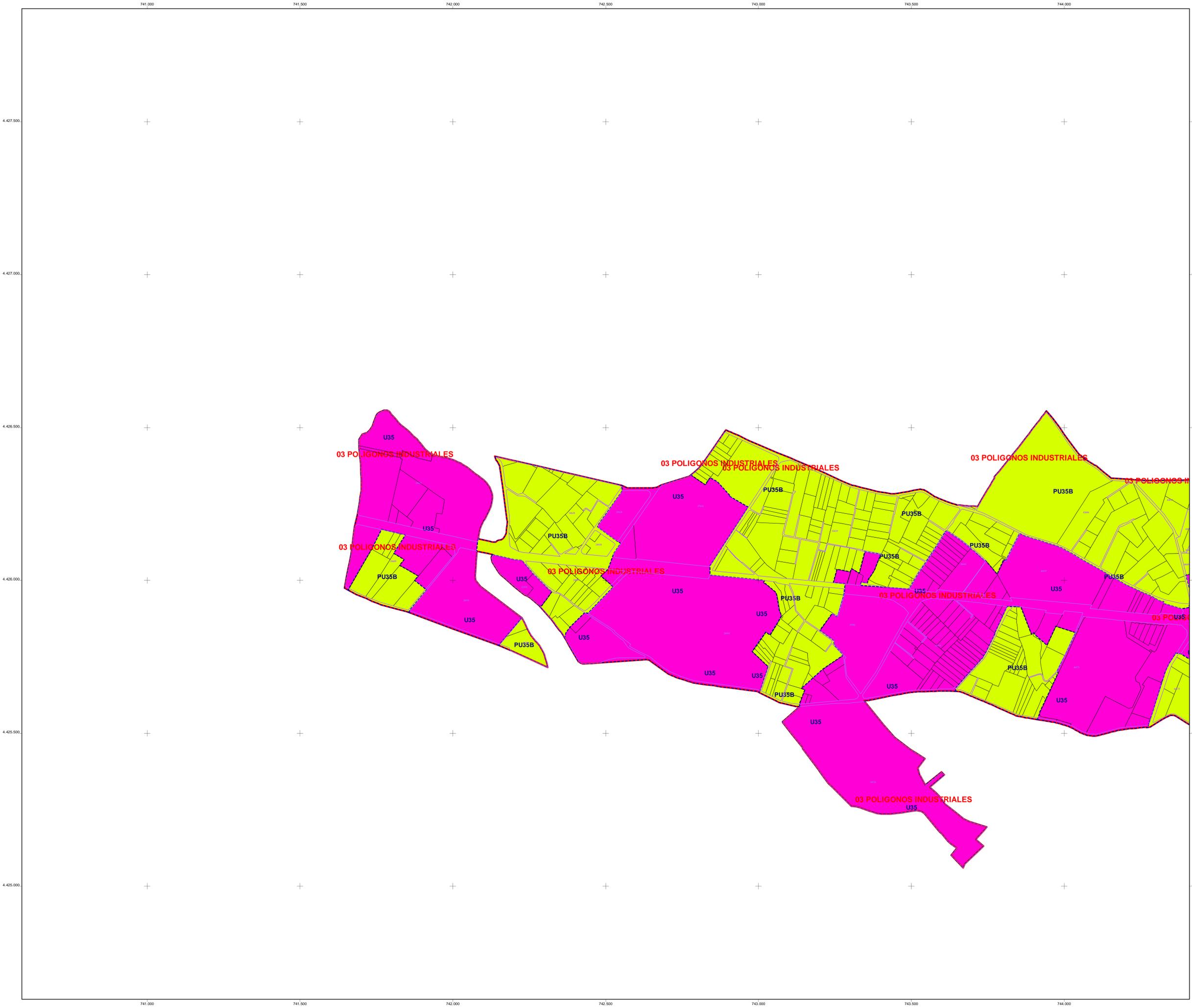
<b>01</b>	Polígono	PU35A	R36B
	Límite polígono	PU35B	R36C
		PU35C	R38A
<b>PR34B</b>	Zona de valor	R30	R38B
	Lim. zona valor	R32A	R40
		R32B	R42
<b>ZONVALOR</b>		R34A	U33
		R34B	U34
		R34C	U35
		R36A	U38



**TERMINO MUNICIPAL DE VILA-REAL**

Título proyecto: **PONENCIA DE VALORES**  
 Título plano: **POLIGONOS Y ZONAS DE VALOR**  
 Autor: **El Arquitecto Jefe de Área**  
 Fdo.: **Ángel Callejo González**

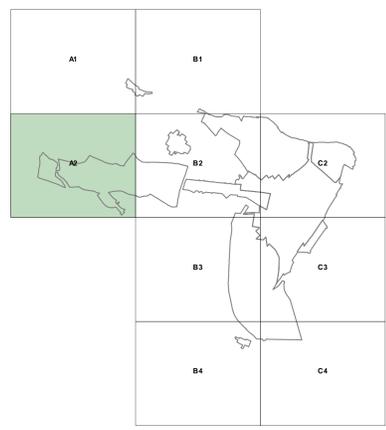
Fecha	Escala	Plano Nº
20 de mayo de 2005	2000	2



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**Gerencia Territorial de CASTELLON**  
**Término Municipal de VILA-REAL (135)**

Proyección UTM  
 HUSO 30  
 Escala 1:4000  
 0 100 200 300 400 m  
 Fecha : 20 DE MAYO DE 2005

Situación hoja A2 Escala 1:60000



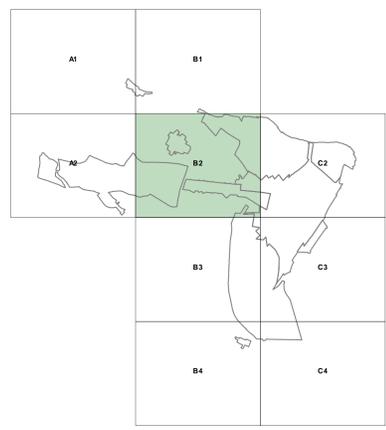
**Símbolos Utilizados**

<b>01</b>	Polígono	PU35A	R36B
<b>PR34B</b>	Límite polígono	PU35B	R36C
	Zona de valor	PU35C	R38A
	Lim. zona valor	R30	R38B
		R32A	R40
		R32B	R42
		R34A	U33
		R34B	U34
		R34C	U35
		R36A	U38

**TERMINO MUNICIPAL DE VILA-REAL**

Título proyecto	<b>POENCIA DE VALORES</b>	
Título plano	<b>POLIGONOS Y ZONAS DE VALOR</b>	
Autor	<b>El Arquitecto Jefe de Área</b>	
Fdo.:	<b>Ángel Callejo González</b>	
Fecha	Escala	Plano Nº
<b>20 de mayo de 2005</b>	<b>2000</b>	<b>3</b>

Situación hoja B2 Escala 1:60000



**Símbolos Utilizados**

<b>01</b>	Polígono	PU35A	R36B
	Límite polígono	PU35B	R36C
<b>PR34B</b>	Zona de valor	PU35C	R38A
<b>ZONVALOR</b>	Lim. zona valor	R30	R38B
		R32A	R40
		R32B	R42
		R34A	U33
		R34B	U34
		R34C	U35
		R36A	U38

**TERMINO MUNICIPAL DE VILA-REAL**

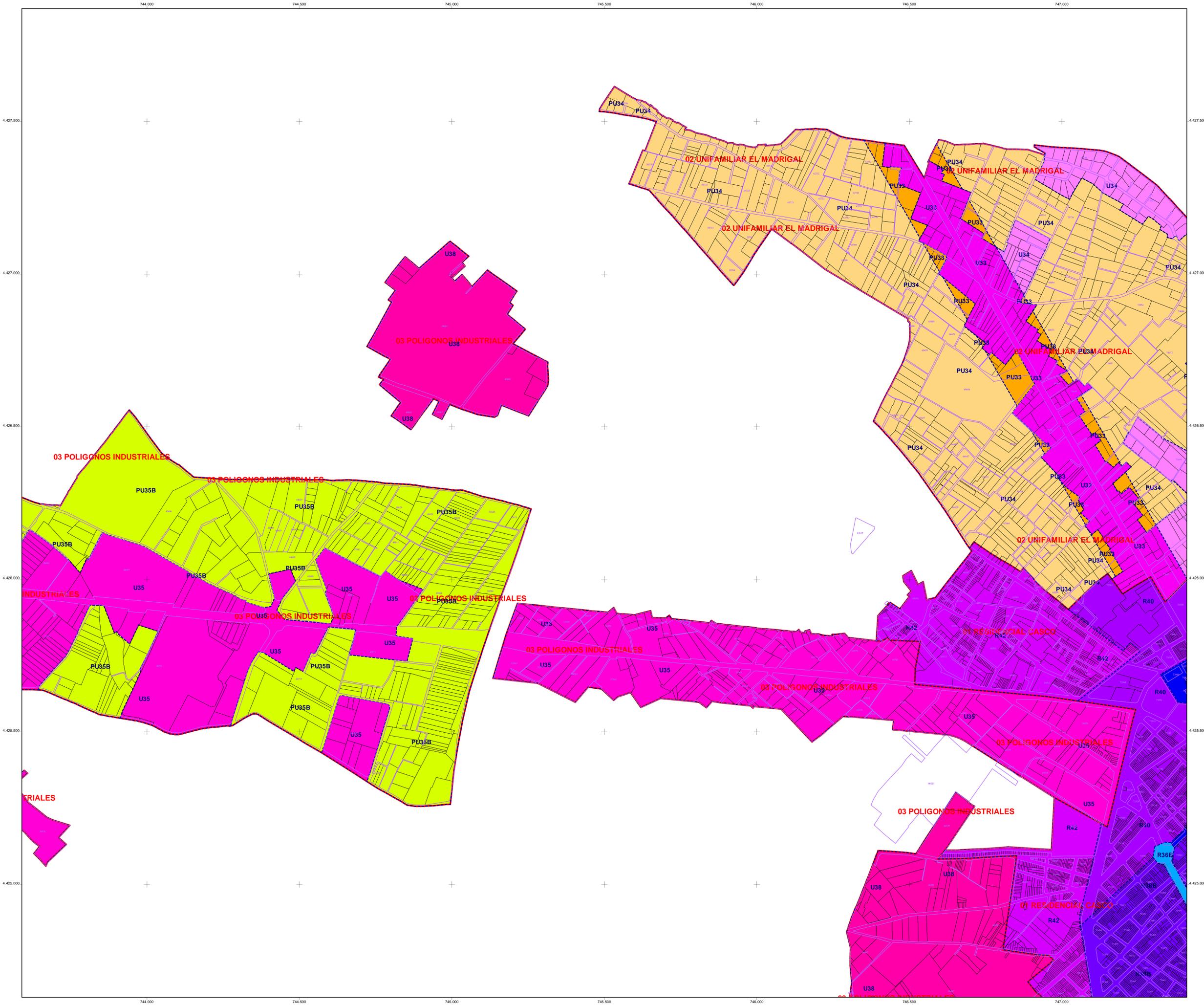
Título proyecto: **PONENCIA DE VALORES**

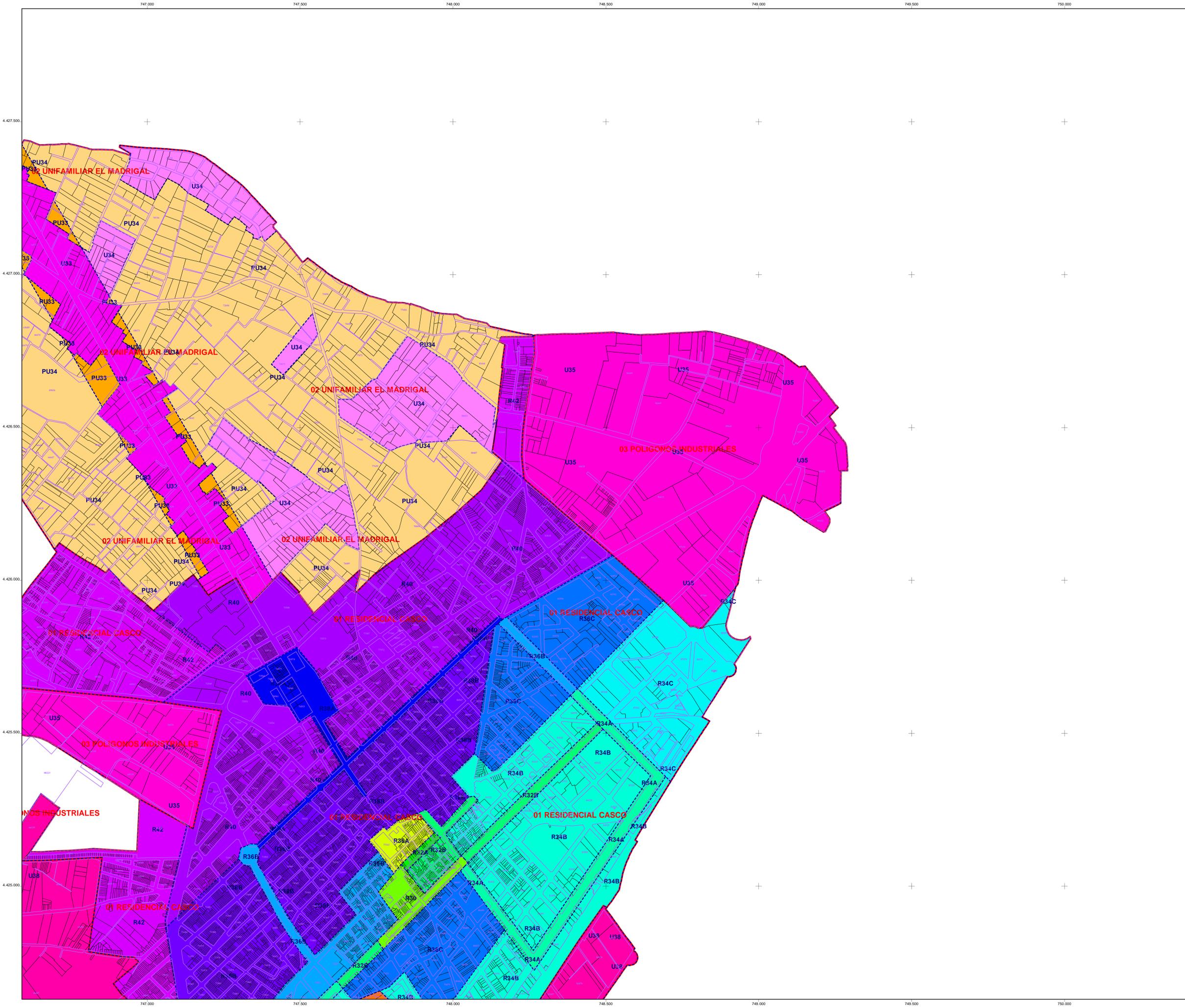
Título plano: **POLIGONOS Y ZONAS DE VALOR**

Autor: **El Arquitecto Jefe de Área**

Fdo.: **Ángel Callejo González**

Fecha	Escala	Plano Nº
20 de mayo de 2005	2000	4

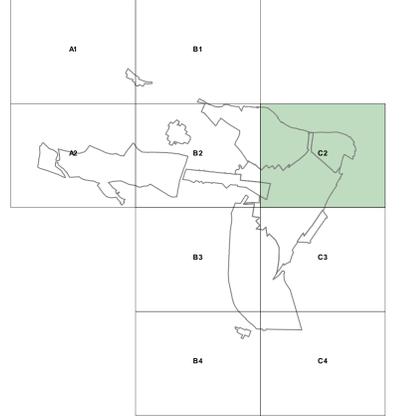




CARTOGRAFÍA CATASTRAL  
Gerencia Territorial de CASTELLÓN  
Término Municipal de VILA-REAL (135)

Proyección UTM  
HUSO 30  
Escala 1:4000  
0 100 200 300 400 m  
Fecha : 20 DE MAYO DE 2005

Situación hoja C2 Escala 1:60000

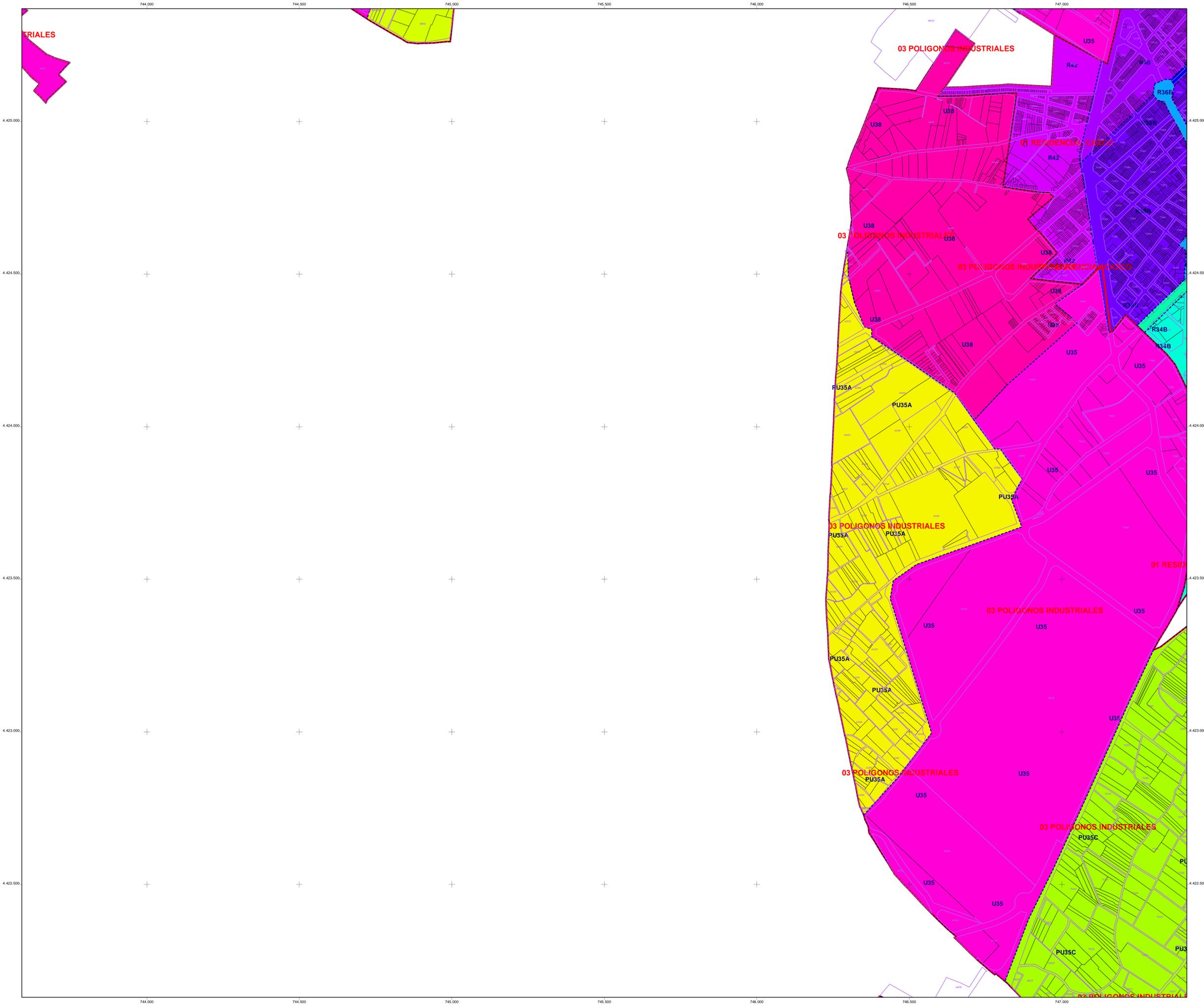


**Símbolos Utilizados**

<b>01</b>	Polígono	PU35A	R36B
	Limite polígono	PU35B	R36C
<b>PR34B</b>	Zona de valor	PU35C	R38A
	Lim. zona valor	R30	R38B
<b>ZONVALOR</b>		R32A	R40
		R32B	R42
		R34A	U33
		R34B	U34
		R34C	U35
		R36A	U36

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA  
TERMINO MUNICIPAL DE VILA-REAL

Título proyecto	<b>PONENCIA DE VALORES</b>	
Título plano	<b>POLIGONOS Y ZONAS DE VALOR</b>	
Autor	<b>El Arquitecto Jefe de Área</b>	
	<b>Fdo.: Ángel Callejo González</b>	
Fecha	Escala	Plano Nº
20 de mayo de 2005	2000	5



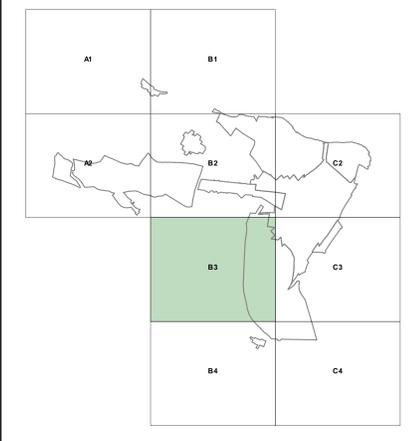
**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
 Gerencia Territorial de CASTELLON  
 Término Municipal de VILA-REAL (135)

Proyección UTM  
 HUSO 30  
 Escala 1:4000

0 100 200 300 400 m

Fecha : 20 DE MAYO DE 2005

Situación hoja B3 Escala 1:60000



**Símbolos Utilizados**

<b>01</b>	Polígono	PU35A	R36B
	Límite polígono	PU35B	R36C
<b>PR34B</b>	Zona de valor	PU35C	R38A
	Lim. zona valor	R30	R38B
<b>ZONVALOR</b>		R32A	R40
		R32B	R42
		R34A	U33
		R34B	U34
		R34C	U35
		R36A	U38

**TERMINO MUNICIPAL DE VILA-REAL**

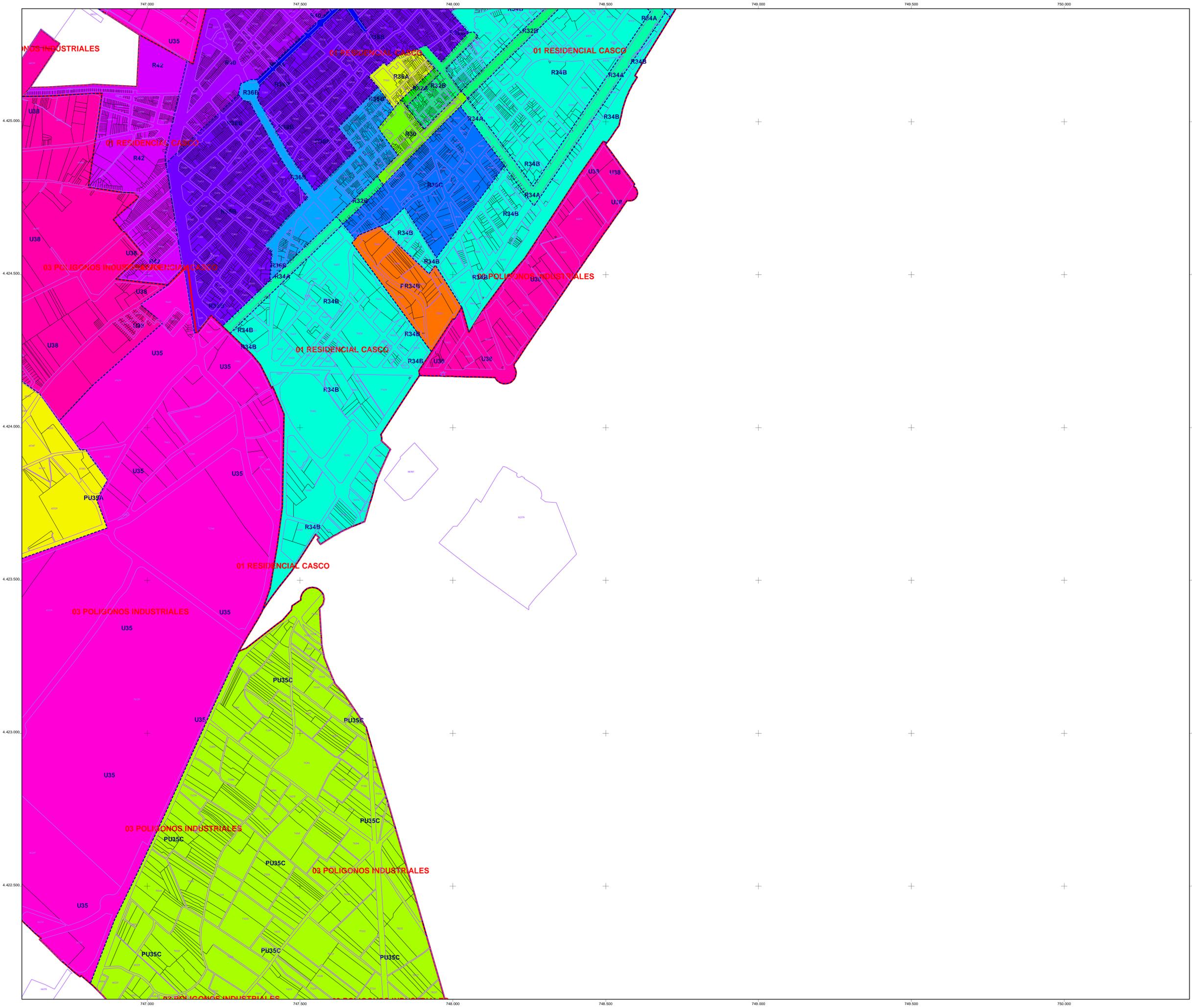
Título proyecto: **PONENCIA DE VALORES**

Título plano: **POLIGONOS Y ZONAS DE VALOR**

Autor: **El Arquitecto Jefe de Área**

Fdo.: Ángel Callejo González

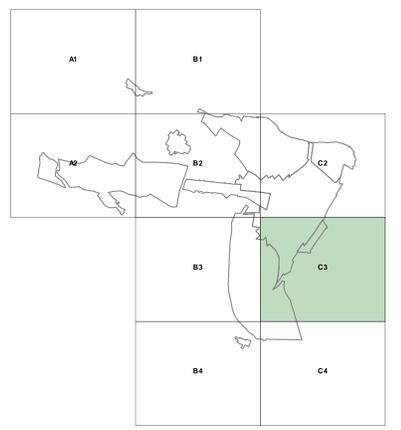
Fecha	Escala	Plano Nº
20 de mayo de 2005	2000	6



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**Gerencia Territorial de CASTELLÓN**  
**Término Municipal de VILA-REAL (135)**

Proyección UTM  
 HUSO 30  
 Escala 1:4000  
 0 100 200 300 400 m  
 Fecha : 20 DE MAYO DE 2005

Situación hoja C3 Escala 1:60000



**Símbolos Utilizados**

<b>01</b>	Polígono	PU35A	R36B
<b>PR34B</b>	Límite polígono	PU35B	R36C
	Zona de valor	PU35C	R36D
	Lim. zona valor	R30	R36E
		R32A	R36F
		R32B	R36G
		R34A	R36H
		R34B	R36I
		R34C	R36J
		R36A	R36K
			R36L
			R36M
			R36N
			R36O
			R36P
			R36Q
			R36R
			R36S
			R36T
			R36U
			R36V
			R36W
			R36X
			R36Y
			R36Z
			R37
			R38
			R39
			R40
			R41
			R42
			R43
			R44
			R45
			R46
			R47
			R48
			R49
			R50
			R51
			R52
			R53
			R54
			R55
			R56
			R57
			R58
			R59
			R60
			R61
			R62
			R63
			R64
			R65
			R66
			R67
			R68
			R69
			R70
			R71
			R72
			R73
			R74
			R75
			R76
			R77
			R78
			R79
			R80
			R81
			R82
			R83
			R84
			R85
			R86
			R87
			R88
			R89
			R90
			R91
			R92
			R93
			R94
			R95
			R96
			R97
			R98
			R99
			R100
			R101
			R102
			R103
			R104
			R105
			R106
			R107
			R108
			R109
			R110
			R111
			R112
			R113
			R114
			R115
			R116
			R117
			R118
			R119
			R120
			R121
			R122
			R123
			R124
			R125
			R126
			R127
			R128
			R129
			R130
			R131
			R132
			R133
			R134
			R135
			R136
			R137
			R138
			R139
			R140
			R141
			R142
			R143
			R144
			R145
			R146
			R147
			R148
			R149
			R150
			R151
			R152
			R153
			R154
			R155
			R156
			R157
			R158
			R159
			R160
			R161
			R162
			R163
			R164
			R165
			R166
			R167
			R168
			R169
			R170
			R171
			R172
			R173
			R174
			R175
			R176
			R177
			R178
			R179
			R180
			R181
			R182
			R183
			R184
			R185
			R186
			R187
			R188
			R189
			R190
			R191
			R192
			R193
			R194
			R195
			R196
			R197
			R198
			R199
			R200

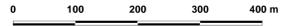
**MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA**  
**GERENCIA TERRITORIAL DE CASTELLÓN**  
**TERMINO MUNICIPAL DE VILA-REAL**

Título proyecto	<b>PONENCIA DE VALORES</b>	
Título plano	<b>POLIGONOS Y ZONAS DE VALOR</b>	
Autor	<b>El Arquitecto Jefe de Área</b>	
	<b>Fdo.: Ángel Callejo González</b>	
Fecha	Escala	Plano Nº
<b>20 de mayo de 2005</b>	<b>2000</b>	<b>7</b>



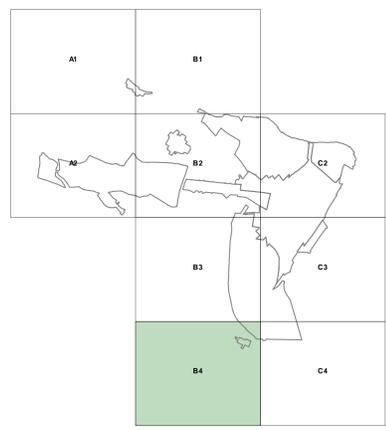
**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
 Gerencia Territorial de CASTELLÓN  
 Término Municipal de VILA-REAL (135)

Proyección UTM  
 HUSO 30  
 Escala 1:4000



Fecha : 20 DE MAYO DE 2005

Situación hoja B4 Escala 1:60000



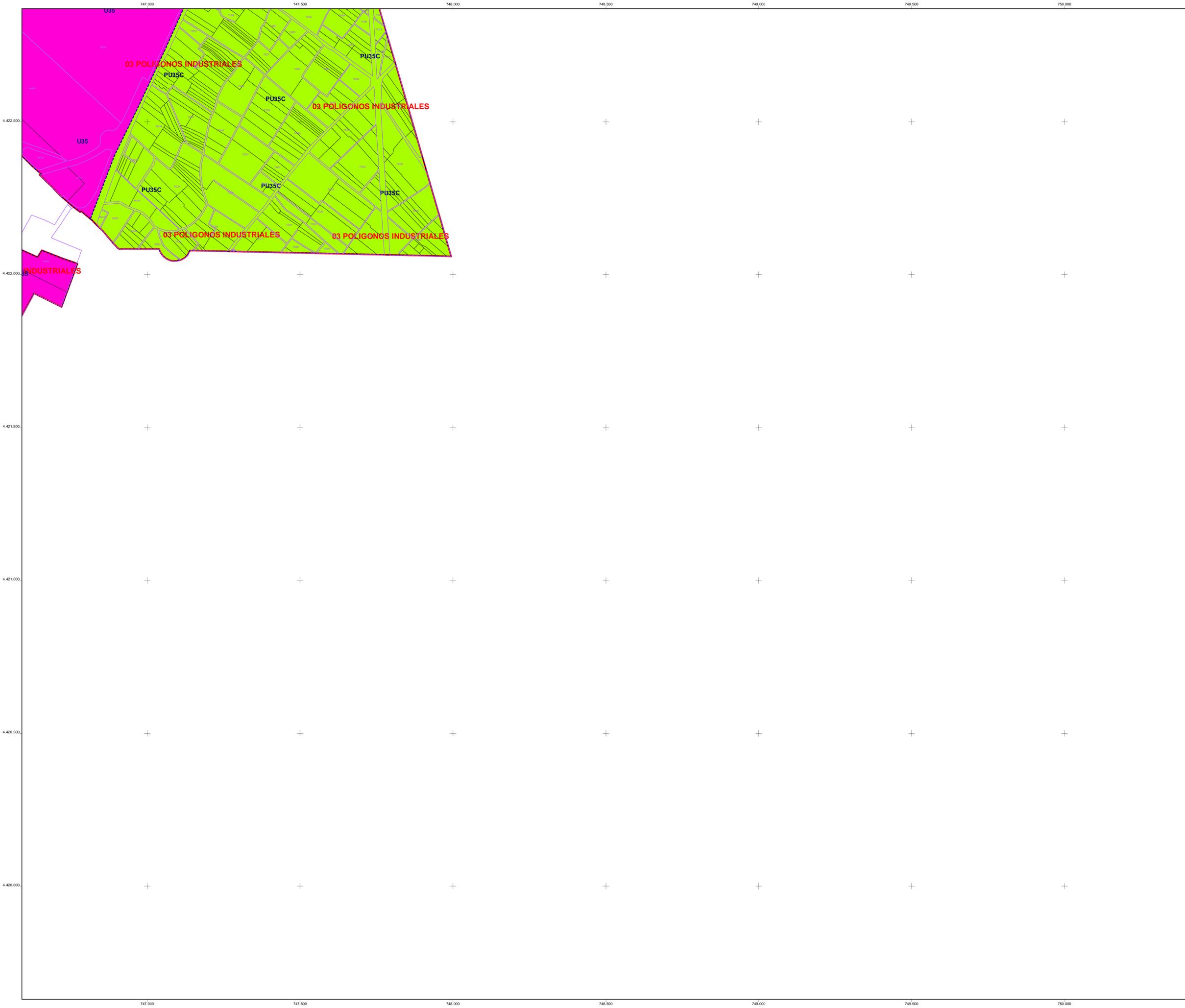
**Símbolos Utilizados**

<b>01</b>	Polígono	PU35A	R36B
<b>PR34B</b>	Límite polígono	PU35B	R36C
	Zona de valor	PU35C	R38A
<b>ZONVALOR</b>	Lim. zona valor	R30	R38B
		R32A	R40
		R32B	R42
		R34A	U33
		R34B	U34
		R34C	U35
		R36A	U36

**TERMINO MUNICIPAL DE VILA-REAL**

Título proyecto	<b>PONENCIA DE VALORES</b>	
Título plano	<b>POLIGONOS Y ZONAS DE VALOR</b>	
Autor	<b>El Arquitecto Jefe de Área</b>	
	<b>Fdo.: Ángel Callejo González</b>	

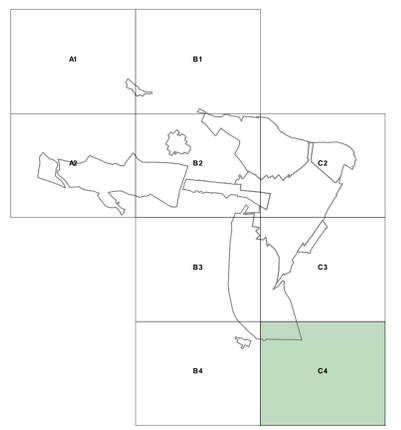
Fecha	Escala	Plano Nº
<b>20 de mayo de 2005</b>	<b>2000</b>	<b>8</b>



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**Gerencia Territorial de CASTELLON**  
**Término Municipal de VILA-REAL (135)**

Proyección UTM  
 HUSO 30  
 Escala 1:4000  
 0 100 200 300 400 m  
 Fecha : 20 DE MAYO DE 2005

Situación hoja C4 Escala 1:60000



**Símbolos Utilizados**

<b>01</b>	Poligono	PU35A	R36B
<b>PR34B</b>	Limite poligono	PU35B	R36C
	Zona de valor	PU35C	R36A
	Lim. zona valor	R30	R36B
<b>ZONVALOR</b>		R32A	R40
		R32B	R42
		R34A	U33
		R34B	U34
		PU33	U35
		PU34	U36
		R36A	

**TERMINO MUNICIPAL DE VILA-REAL**

Título proyecto	<b>PONENCIA DE VALORES</b>	
Título plano	<b>POLIGONOS Y ZONAS DE VALOR</b>	
Autor	<b>El Arquitecto Jefe de Área</b>	
	<b>Fdo.: Ángel Callejo González</b>	
Fecha	Escala	Plano Nº
<b>20 de mayo de 2005</b>	<b>2000</b>	<b>9</b>