



28 de abril de 2016.

ENUNCIADO DEL TERCER EJERCICIO SUPUESTO DE VALORACION CATASTRAL

El municipio X está situado en la provincia Z. Tiene una población aproximada de 95.000 habitantes, está a 80 km. de la capital de la provincia. Puede considerarse como de los municipios importantes de la provincia después de la capital, y es un municipio que la Dirección General del Catastro ha clasificado como de dinámica inmobiliaria media-alta.

En el municipio se realizó un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con efectos el año 2010. En el **ANEXO I** figuran los criterios de valoración.

A la fecha de efectos del procedimiento de valoración las dos parcelas descritas a continuación están ubicadas en suelo rústico:

Parcela A, propiedad del señor T, con una superficie 5.000 m². El valor catastral de la finca rústica para el año 2009 es de 175 €

Parcela B, propiedad del señor H, con una superficie 10.000 m². El valor catastral de la finca rústica, considerando improductivo el suelo ocupado por las construcciones, para el año 2009 es de 450 €. En la parcela existe una nave agrícola de carácter indispensable para la explotación de la parcela, con los siguientes datos:

Nave de una planta. Superficie construida: 250 m². Fecha de construcción: 1985.
Categoría: media-baja.

En octubre de 2010, el Ayuntamiento del municipio X comunica a la Gerencia que ha aprobado definitivamente un nuevo Planeamiento, ampliando la delimitación de suelo existente, y que incorpora dos sectores de suelo urbanizable sectorizado: Sector I y Sector II.

La parcela A forma parte del Sector I y la parcela B forma parte del Sector II.

En el **ANEXO II** se recogen los datos urbanísticos del Sector I y II.

Por ello, solicita que se incorporen ambos sectores y proceda a su valoración.

La Gerencia en 2011 realiza un Ponencia de Valores Parcial en la que incorpora ambos sectores y posteriormente procede a su valoración. En el **ANEXO III** figuran los criterios de valoración.



En abril de 2012 se aprueba un Plan Parcial y la reparcelación del Sector I, posteriormente se finalizan el proyecto de urbanización en el mes de enero de 2013 y una construcción en la Parcela A en el mes de octubre de 2013 (descrita en el **ANEXO IV**).

En el mes de julio de 2015, el Ayuntamiento solicita a la Gerencia que se inicien los procedimientos necesarios para el cumplimiento de la reciente modificación legislativa.

Se pide:

- 1. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles descritos como parcela A y parcela B, indicando fecha de efectos.**
- 2. Determinar los valores, en €/m² de repercusión o unitario, por usos correspondientes a las zonas de valor establecidas en el municipio, según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2009, y los coeficientes de Gastos y Beneficios que se aplican.**
- 3. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial de los inmuebles descritos como parcela A y parcela B, indicando fecha de efectos.**
- 4. Determinar los valores, en €/m² de repercusión o unitario, por usos correspondientes a las zonas de valor aplicables a los Sectores I y II, según los criterios definidos en la ponencia parcial aprobada en 2011, y los coeficientes de Gastos y Beneficios que se aplican.**
- 5. Valor catastral del inmueble de la parcela A a 1 de enero de 2014.**
- 6. Tipo o tipos de procedimientos de valoración a realizar a partir del mes de julio de 2015, indicando fecha de efectos.**
- 7. Valor catastral de los inmuebles de la parcela A y de la parcela B resultantes del o de los procedimientos de valoración realizados a partir del mes de julio de 2015.**

Las respuestas a las distintas cuestiones del supuesto práctico, y las decisiones tomadas para la resolución de las mismas, se justificarán adecuadamente.



ANEXO I

Ponencia de valores Total 2009

Los módulos básicos de repercusión del suelo (MBR) y de la construcción (MBC) asignados al municipio X son:

MBR4

MBC2

Las Zonas de Valor de la Ponencia de Valores se asignaron según los criterios previstos en la circular de Ponencias correspondiente, y son: R30, R32, R35, R36, U44.

El valor de repercusión comercial establecido en la ponencia para todas las zonas de valor es un 25% más del valor de repercusión residencial; y el valor de repercusión establecido para garajes es el 20% del valor de repercusión residencial.

ANEXO II

Sector suelo urbanizable	Usos	Superficie m2	Edificabilidad m2/m2	Aprovechamiento m2
SECTOR I	RESIDENCIAL	15.000	0,75	11.250
	ZONAS VERDES	2.500	-	
	VIALES	2.000		
Total Sector		19.500	-	11.125
Edificabilidad bruta del Sector I		0,35 m2/m2		

Sector suelo urbanizable	Usos	Superficie m2	Edificabilidad m2/m2	Aprovechamiento m2
SECTOR II	RESIDENCIAL	27.000	0,60	16.200
	ZONAS VERDES	4.500	-	
	VIALES	3.000		
Total Sector		31.500	-	16.200
Edificabilidad bruta del Sector II		0,25 m2/m2		



ANEXO III

Ponencia de valores Parcial 2011

La zona de valor colindante con el Sector I es R32 y la colindante con el Sector II es R36.

El valor de repercusión comercial establecido en la ponencia para todas las zonas de valor es un 15% más del valor de repercusión residencial; y el valor de repercusión establecido para garajes es el 10% del valor de repercusión residencial.

Edificabilidades tenidas en cuenta a efectos de la valoración catastral

	Edificabilidades m2/ m2				nº de plantas
	Vivienda	Comercio	Oficinas	Industria	n
Sector I.	0,75	0,25	-	-	2
Sector II.	0,60	0,30	-	-	2

ANEXO IV

Declaración de alteración física de la construcción.

Fecha de presentación de la declaración: 10 de diciembre de 2013

Fecha del certificado final de obra: 5 de octubre 2013

Superficie de suelo: 300 m2

Datos de construcción:

- Tipología: Vivienda unifamiliar pareada.
- Categoría construcción asignada: media.
- Superficies construidas:
 - Superficie vivienda Planta baja: 120 m2.
 - Superficie garaje Planta bajo rasante: 60 m2
 - Superficie vivienda Planta primera: 100 m2.
 - Superficie terraza descubierta Planta primera: 20 m2.



FICHA DE RESULTADOS

1. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles descritos como parcela A y parcela B, indicando fecha de efectos.

Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral parcela A	
Valor catastral parcela B	

2. Determinar los valores, en €/m² de repercusión o unitario, por usos correspondientes a las zonas de valor establecidas en el municipio, según los criterios definidos en la ponencia total aprobada en 2009, y los coeficientes de Gastos y Beneficios que se aplican.

ZONA DE VALOR	VALORES DE REPERCUSION										REDUCCION		
	Viv	Com	Of	Ind	Tur	Gar/Tras /Anejos	Otros	Zona verde	Equ	GB	V.Inic	UA	NU

--

3. Valor catastral resultante del procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial de los inmuebles descritos como parcela A y parcela B, indicando fecha de efectos.

PARCELA A	
Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	



PARCELA B	
Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	

4. Determinar los valores, en €/m² de repercusión o unitario, por usos correspondientes a las zonas de valor aplicables a los Sectores I y II, según los criterios definidos en la ponencia parcial aprobada en 2011, y los coeficientes de Gastos y Beneficios que se aplican.

ZONA DE VALOR	VALORES DE REPERCUSION										REDUCCION		
	Viv	Com	Of	Ind	Tur	Gar/Tras /Anejos	Otros	Zona verde	Equ	GB	V.Inic	UA	NU

--

5. Valor catastral del inmueble de la parcela A a 1 de enero de 2014.

PARCELA A	
Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	



6. Tipo o tipos de procedimientos de valoración a realizar a partir del mes de julio de 2015, indicando fecha de efectos.

7. Valor catastral de los inmuebles de la parcela A y de la parcela B resultantes del o de los procedimientos de valoración realizados a partir del mes de julio de 2015.

PARCELA A	
Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	

PARCELA B	
Año de efectos del valor catastral	
Valor catastral del suelo	
Valor catastral de la construcción	
Valor catastral total	



30 de junio de 2016.

ENUNCIADO DEL CUARTO EJERCICIO SUPUESTO DE PROCEDIMIENTOS DE VALORACION CATASTRAL, ELABORACION DE PONENCIAS DE VALORES DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Y DEFINICION DE ZONAS DE VALOR

El Alcalde del Ayuntamiento La Villa en octubre de 2010 se pone en contacto con la Gerencia Territorial para interesarse por los procedimientos de actualización de los valores catastrales y, en concreto, con el procedimiento de valoración colectiva de carácter general de su municipio. Quiere conocer la situación actual de los valores catastrales con respecto a los valores de mercado, ya que al Ayuntamiento le parece que la recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles no es acorde con el tamaño del municipio.

Asimismo el Ayuntamiento comunica a la Gerencia Territorial que cuenta con un Plan General de Ordenación Municipal que se aprobó definitivamente, el 20 de julio de 2008, habiéndose publicado en el BOP el 4 de diciembre de 2008. En el mismo se incluyen nuevos sectores de suelo urbanizable (URBZ-INDUSTRIAL y URBZ-LA MARINA) que no están incluidos en el padrón de bienes inmuebles urbanos. Por ello, solicita además la valoración de los mismos. **(ANEXO I).**

Los datos de la Ponencia de Valores vigente en el municipio de La Villa:

- Ponencia de Valores aprobada el año 1995
- Módulo Básico de Repercusión (MBR) 3.
- Módulo Básico de Construcción (MBC) 3.

La Gerencia Territorial procede a realizar un análisis de los datos del municipio de La Villa, tanto de la información existente en la base de datos catastral como de la situación del mercado. Una vez realizado el mismo, la Gerencia Territorial incluye en su plan de trabajos de 2011 la realización del procedimiento de valoración colectiva de carácter general del municipio de La Villa en dicho ejercicio.

La Gerencia Territorial estudió el Planeamiento urbanístico de La Villa, para definir la delimitación de suelo urbano así como los polígonos de valoración.

Asimismo recopiló información de valores de mercado del municipio a partir de los valores declarados en escrituras públicas, también utilizó la información de las tasaciones hipotecarias y los datos de ofertas de mercado de distintos portales inmobiliarios, todos ellos correspondientes a los años 2009, 2010 y los datos existentes de 2011.



Del análisis realizado se comprobó que la relación entre los valores catastrales y los de mercado era del 25%, y que dicha relación podía considerarse homogénea en todo el municipio de La Villa.

Durante todo el proceso los técnicos de la Gerencia Territorial estuvieron en contacto con los técnicos del Ayuntamiento para verificar la información del planeamiento urbanístico, los valores de mercado existentes y la dinámica inmobiliaria que permitió elaborar la propuesta inicial de valores de suelo.

Con esta información La Gerencia procedió a asignar los posibles módulos MBR y MBC, proponiendo a la Junta Técnica Territorial los módulos: MBR3 y MBC2. Dichos módulos fueron aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

Una vez recabada y analizada toda la información, la Gerencia Territorial procede a elaborar el documento de la Ponencia de Valores Total, que incluye entre otra información el mapa de zonas de valor de suelo y el análisis y conclusiones del estudio de mercado.

Una vez que la Junta Técnica verificó que la Ponencia de Valores cumplía con los requisitos de coordinación, se remitió la misma al Ayuntamiento para que emitiera el informe correspondiente, previo a la aprobación de la Ponencia. (En el **ANEXO IV** se adjunta el mapa de zonas de valor del municipio)

El Ayuntamiento emitió el informe que se adjunta en el **ANEXO II**

Debido a los plazos para la aprobación de la Ponencia, la Gerencia Territorial decide, con el visto bueno de la DGC posponer el Procedimiento de Valoración Colectiva de Carácter General.

Después de las elecciones municipales de mayo de 2015, el Ayuntamiento decide retomar el procedimiento que inició en 2011, y en el mes de septiembre de 2015 solicita a la Gerencia Territorial que se incluya al municipio de La Villa en su Plan de trabajos para la realización de la Ponencia de Valores Total. La solicitud es similar a la remitida el año 2009.

La Gerencia Territorial consulta a la Dirección General del Catastro si puede incluir al municipio de La Villa en el Plan de Trabajos para el año 2016, y remite un informe con el estado en el que se encuentra el municipio y las actuaciones a llevar a cabo.

La Gerencia Territorial solicita al Ayuntamiento de La Villa la información urbanística actualizada. Al verificar la misma se comprueba que el 18 de septiembre de 2014 se aprobó una modificación del planeamiento municipal, publicada en el BOP el 5 de octubre de 2014.

En la misma se incorporaba como suelo urbano la urbanización "La Ladera". Dicha urbanización no estaba incluida en el Planeamiento aprobado el año 2008, ni en la delimitación de suelo urbano existente en la Gerencia Territorial.



También se incluyen dos nuevos suelos urbanizables industriales delimitados (URBZ-INDUSTRIAL 1 y URBZ-INDUSTRIAL 2) y un nuevo suelo urbanizable residencial junto a la urbanización "La Ladera" (URBZ-LA LADERA). El 20 de julio de 2015 se aprobaron sus Planes Parciales correspondientes a estos suelos urbaniza

Por último se comprobó que el suelo urbanizable industrial colindante con el suelo industrial del municipio (URBZ-INDUSTRIAL) y que el suelo urbanizable residencial de "La Marina" (URBZ-LA MARINA) no contaban con planeamiento de desarrollo.

La Gerencia Territorial procede a analizar del planeamiento urbanístico descrito anteriormente, así como a la realización de un nuevo estudio de mercado. Para ello recopila la información de valores de mercado del municipio a partir de los valores declarados en escrituras públicas, la información de las tasaciones hipotecarias y los datos de ofertas de mercado de distintos portales inmobiliarios, todos ellos correspondientes al año 2015 (**ANEXO IV**).

Como **ANEXO III** se adjunta toda la documentación que consta en la Gerencia Territorial.



Se pide:

- 1. Informe elaborado en junio de 2011 por la Gerencia Territorial a solicitud la Dirección General del Catastro en el que explique la situación del municipio de La Villa y de las actuaciones que habría que realizar. *La respuesta en el ejercicio deberá limitarse a una cara de una hoja. En la lectura del ejercicio se hará un resumen del mismo que se incluirá en el recuadro de la Ficha de Resultados***
- 2. Propuesta de actuaciones a realizar entre los años 2011 y 2015 por parte de la Gerencia Territorial y, en su caso, valores (€/m²) a aplicar, indicando fecha de efectos de las mismas. *En la lectura del ejercicio se hará un resumen del mismo que se incluirá en el recuadro de la Ficha de Resultados.***
- 3. Propuesta de actuaciones a realizar en 2016, con efectos 2017, entre las que se incluirá la elaboración de la propuesta de zonas de valor, conforme a los criterios previstos en la circular 12.04/04 y 01.04/16. Por simplificación los Gastos y Beneficios a tener en cuenta serán 1,35**

En la lectura del ejercicio sólo se leerá un resumen de las actuaciones que se lleven a cabo y que se cumplimentará en la FICHA DE RESULTADOS.



FICHA DE RESULTADOS

1. Informe elaborado en junio de 2011 por la Gerencia Territorial a solicitud la Dirección General del Catastro en el que explique la situación del municipio de La Villa y de las actuaciones que habría que realizar. *La respuesta en el ejercicio deberá limitarse a una cara de una hoja. En la lectura del ejercicio se hará un resumen del mismo que se incluirá en el recuadro de la Ficha de Resultados*

2. Propuesta de actuaciones a realizar entre los años 2011 y 2015 por parte de la Gerencia Territorial y, en su caso, valores (€/m²) a aplicar, indicando fecha de efectos de las mismas. *En la lectura del ejercicio se hará un resumen del mismo que se incluirá en el recuadro de la Ficha de Resultados.*



ANEXO I

Municipio de La Villa

Este Ayuntamiento ha procedido a realizar un análisis de la situación de los valores catastrales vigentes comparándolos con los valores de mercado. Hay que tener en cuenta que el municipio de La Villa es el más importante de la provincia, sin considerar a su capital, y que por tener la urbanización "La Marina" con una importancia turística importante, parece que los valores catastrales están bajos.

Asimismo se ha comparado la situación recaudatoria del municipio y si se compara con otros municipios y más en concreto con la capital, parece que no se está recaudando lo que le corresponde.

Según consta a este ayuntamiento los valores catastrales vigentes provienen de la revisión de valores se realizó con efectos el año 1996, y parece que existe una discrepancia entre los datos físicos y la realidad inmobiliaria.

También se informa que el Ayuntamiento tiene un Plan General Ordenación Municipal aprobado definitivamente el 20 de julio de 2008, y que se publicó en el BOP el 4 de diciembre de 2008.

Por todo ello, según el artículo 28 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, solicita a la Gerencia Territorial que el municipio de La Villa se incorpore a los planes de actualización de valores que la Gerencia Territorial realiza todos los años, que realice un análisis de los valores catastrales y de mercado y realice el procedimiento de valoración colectiva de carácter general, ya que además han transcurrido más de los cinco años previstos en la legislación desde la entrada en vigor de los valores catastrales de la anterior revisión de valores catastrales.

En La Villa a 9 de octubre de 2010

EL ALCALDE



ANEXO II

Municipio de La Villa

Este Ayuntamiento ha procedido a realizar un análisis de la Ponencia de Valores de este municipio elaborada por la Gerencia Territorial, que incluyen el plano de zonas de valor del municipio, el estudio de mercado realizado y los resultados provisionales de la valoración que se ha realizado .

A la vista de toda la información aportada se remite el siguiente informe:

Conforme a lo dispuesto en el artículo 28 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, este Ayuntamiento solicitó en octubre del año pasado el inicio del procedimiento de valoración colectiva de carácter general de este municipio, ya que había transcurrido más de los cinco años previstos en la legislación desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva, y que se había comprobado la existencia de una diferencia sustancial entre los valores catastrales vigentes y los de mercado.

Además con el actual Plan General de Ordenación Urbana se comprobó la existencia de diferencias entre la clasificación de suelo recogida en el mismo, y la que a la Gerencia le constaba como información previa a la realización de la Ponencia de Valores.

Una vez analizado el documento de la Ponencia de Valores por nuestros técnicos, y en concreto el mapa de valores y el estudio de mercado, este Ayuntamiento considera que el contenido de la Ponencia no es correcto ni el que se esperaba y, por tanto, no puede admitirse, ya que tanto los datos del planeamiento urbanístico parece que no se han tenido en cuenta, y no se ajustan a realidad y no recoge los aprovechamientos previstos.

Asimismo este Ayuntamiento considera que el análisis y estudio de mercado realizado no es real y no han sido tenidos en cuenta ni el momento actual de crisis que afecta al sector inmobiliario. Por la información publicada por el Instituto Nacional de Estadística para este municipio se puede constatar que los valores de mercado han bajado más del 25 % desde el año 2006. Esto mismo se puede confirmar con la información del Ministerio de Fomento y de los distintos portales inmobiliarios y de las subastas de suelo que este Ayuntamiento ha realizado y de compraventas de las que tiene constancia.

Este ayuntamiento considera que es necesario realizar un nuevo estudio de los valores de mercado más acorde con la realidad de este municipio.

Por lo tanto se emite informe desfavorable a la Ponencia de Valores remitida.

En La Villa a 30 de mayo de 2011
EL ALCALDE



ANEXO III

INFORMACION Y DOCUMENTACIÓN QUE CONSTA EN LA GERENCIA TERRITORIAL

El municipio puede considerarse que es más importante que la capital de la provincia debido a su situación geográfica en la misma. Se conocen los siguientes datos:

- Municipio con una dinámica inmobiliaria media-alta con una población netamente de carácter urbano, la población se concentra en el casco histórico del municipio (centro) que es donde se encuentran algunos restos de las antiguas murallas, y los edificios y monumentos históricos más importantes. Existe un núcleo urbano, denominado "La Marina", separado del núcleo principal cuyo uso mayoritario es el residencial de segunda vivienda por estar junto al mar.

- La población ha crecido en los últimos 5 años un 9%, y desde el anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general aproximadamente un 30 %

- La superficie del término municipal es de 6.548 Ha repartidas en:
 - Superficie suelo rústico: 5.348 Ha.
 - Superficie suelo urbano: 1.200 Ha.

- De la superficie de suelo clasificado como urbano un 60% tiene la consideración de uso residencial y l 40% de uso industrial

- En el casco urbano del municipio, la tipología constructiva predominante es manzana cerrada tanto vivienda colectiva como vivienda unifamiliar con una antigüedad media aproximada de 50 años. En la década de los 80 se incrementó la construcción en la parte exterior del municipio, en las ampliaciones que existieron del casco tanto hacia el este como hacia el oeste, incluso "La Marina" se amplió hacia el interior.

- Al sur del municipio se encuentra un polígono industrial que tiene una superficie importante que se desarrolló a finales de los años 90.

- La actividad constructiva en los últimos años está prácticamente paralizada, existiendo zonas de suelo urbanizable sin desarrollar y sin estar ocupados por la construcción en su totalidad. Sólo se han presentado 25 licencias de obra nueva en los últimos tres años.

- La tipología constructiva que se viene ejecutando en los últimos años se corresponde con urbanizaciones de bloque abierto y de vivienda unifamiliar.

- Existen dos suelos urbanizables delimitados, de nueva incorporación (URBZ-INDUSTRIAL y URBZ-LA MARINA), con de valores similares al suelo industrial y al residencial existentes con los que colinda cada uno de ellos, tal como se ve en el plano de información urbanística adjunto. **(ANEXO IV)**



- Respecto a los datos catastrales, el municipio tiene 125.000 bienes inmuebles urbanos. De los inmuebles de uso residencial, el 65% son viviendas colectivas, el 25% viviendas unifamiliares y el 10% solares.

DATOS DE LA PONENCIA DE VALORES DE 1995.

Callejero de las calles colindantes con los URBANIZABLES

POLIGONO INDUSTRIAL

CALLEJERO VALORES PONENCIA				
VIA	TRAMO	Valor Reper Viv	Valor Reper Com	Valor Unitario Calle
Av. Europa	01			96,16
Av. Francia	01			96,16
Av. Bélgica	01			96,16
Av. Alemania	01			96,16

POLIGONO CASCO OESTE

CALLEJERO VALORES PONENCIA				
VIA	TRAMO	Valor Reper Viv	Valor Reper Com	Valor Unitario Calle
C/ Granada	01			120,15
C/ Sevilla	01			120,15
C/ Almería	01			120,15
C/ Córdoba	01			120,15

POLIGONO LA MARINA

CALLEJERO VALORES PONENCIA				
VIA	TRAMO	Valor Reper Viv	Valor Reper Com	Valor Unitario Calle
C/ Alborán	01	204,10	225,50	725,45
C/ Alhucemas	01	204,10	225,50	725,45
C/ Perejil	01	204,10	225,50	725,45
C/ Jónico	01	204,10	225,50	725,45

El resumen de los valores que existen en la Ponencia de 1995 para los distintos usos son:



CALLEJERO VALORES PONENCIA			
Valores	Uso	Valor de Repercusión	Valor Unitario Calle
Máximo	Residencial	204,10	430,68
Intermedio	Residencial	135,35	260,55
Mínimo	Residencial	51,03	67,90
Máximo	Comercial	224,51	521,33
Intermedio	Comercial	137,77	325,45
Mínimo	Comercial	51,03	67,9
Máximo	Industrial		120,36
Intermedio	Industrial		92,30
Mínimo	Industrial		45,25

PLANEAMIENTO MUNICIPAL 2008 Y MODIFICACION 2014
URBANISTICAS

POL	NOM	ZU	ORD	FM	FD	SM	PLT	ED C	ED V	ED I	ED ZV	ED EQ
01	CASCO CENTRO	UER	UNIFAMILIAR			100	2		0,40			
01	CASCO CENTRO	SUR-TER	BLOQUE ABIERTO					0,85				
01	CASCO CENTRO	SUR	BLOQUE ABIERTO						0,70			
01	CASCO CENTRO	UER	MANZANA CERRADA				1		0,80			
01	CASCO CENTRO	EQUIP	EQUIP									1,00
01	CASCO CENTRO	CS9	MANZANA CERRADA	700	16		9	1,00	8,00			
01	CASCO CENTRO	CS6	MANZANA CERRADA	700	16		6	1,00	5,00			
01	CASCO CENTRO	CS8	MANZANA CERRADA	700	16		8	1,00	7,00			
01	CASCO CENTRO	CS10	MANZANA CERRADA	700	16		10	1,00	9,00			
01	CASCO CENTRO	APARC	MANZANA CERRADA	700	16		0					
01	CASCO CENTRO	CS4	MANZANA CERRADA	700	16		4	1,00	3,00			
01	CASCO CENTRO	CS9	MANZANA CERRADA	700	16		9	1,00	8,00			
01	CASCO CENTRO	CS5	MANZANA CERRADA	700	16		5	1,00	4,00			
01	CASCO CENTRO	CS6	MANZANA CERRADA	700	16		6	1,00	5,00			
01	CASCO CENTRO	CS7	MANZANA CERRADA	700	16		7	1,00	6,00			
01	CASCO CENTRO	CS3	MANZANA CERRADA	700	16		3	1,00	2,00			
01	CASCO CENTRO	CS4	MANZANA CERRADA	700	16		4	1,00	3,00			
01	CASCO CENTRO	CS9	MANZANA CERRADA	700	16		9	1,00	8,00			
01	CASCO CENTRO	CS5	MANZANA CERRADA	700	16		5	1,00	4,00			
01	CASCO CENTRO	CS6	MANZANA CERRADA	700	16		6	1,00	5,00			
01	CASCO CENTRO	CS7	MANZANA CERRADA	700	16		7	1,00	6,00			
01	CASCO CENTRO	CS8	MANZANA CERRADA	700	16		8	1,00	7,00			
01	CASCO CENTRO	CS10	MANZANA CERRADA	700	16		10	1,00	9,00			
01	CASCO CENTRO	ZON V	ZV								0,10	
02	CASCO ESTE	UER	BLOQUE ABIERTO				9		9,00			
02	CASCO ESTE	CENTR COM	EQUIP									1,00
02	CASCO ESTE	R1	BLOQUE ABIERTO			1000	2		1,00			



POL	NOM	ZU	ORD	FM	FD	SM	PLT	ED C	ED V	ED I	ED ZV	ED EQ
02	CASCO ESTE	COM2	BLOQUE ABIERTO			1000	2		2,00			
02	CASCO ESTE	RU2	UNIFAMILIAR			100	2		0,75			
02	CASCO ESTE	RU3	UNIFAMILIAR			100	3		0,50			
02	CASCO ESTE	RU4	BLOQUE ABIERTO			1500	4		3,00			
02	CASCO ESTE	CE9	MANZANA CERRADA	700	16		9	1,00	8,00			
02	CASCO ESTE	CE7	MANZANA CERRADA	700	16		7	1,00	6,00			
02	CASCO ESTE	CE8	MANZANA CERRADA	700	16		8	1,00	7,00			
02	CASCO ESTE	ZON V	ZV								0,10	
03	CASCO OESTE	UER	UNIFAMILIAR			100	2		0,40			
03	CASCO OESTE	UET	BLOQUE ABIERTO									
03	CASCO OESTE	UEI	BLOQUE ABIERTO									
03	CASCO OESTE	CO5	BLOQUE ABIERTO				5	1,00	4,00			
03	CASCO OESTE	CO6	BLOQUE ABIERTO				6	1,00	5,00			
03	CASCO OESTE	CO7	BLOQUE ABIERTO				7	1,00	6,00			
03	CASCO OESTE	UET	BLOQUE ABIERTO			500	5		2,00			
03	CASCO OESTE	SUR	UNIFAMILIAR			100	2		0,40			
03	CASCO OESTE	UER	MANZANA CERRADA	700	16		1		0,80			
03	CASCO OESTE	CENTR COM	EQUIP									1,00
03	CASCO OESTE	EQUIP	EQUIP									1,00
03	CASCO OESTE	CO8	BLOQUE ABIERTO			500	8	1,00	7,00			
03	CASCO OESTE	CO7	BLOQUE ABIERTO				7		7,00			
03	CASCO OESTE	CO4	MANZANA CERRADA	700	16		4	1,00	3,00			
03	CASCO OESTE	CO5	MANZANA CERRADA	700	16		5	1,00	4,00			
03	CASCO OESTE	CO6	MANZANA CERRADA	700	16		6	1,00	5,00			
03	CASCO OESTE	CO8	MANZANA CERRADA	700	16		8	1,00	7,00			
03	CASCO OESTE	CO11	MANZANA CERRADA	700	16		9	1,00	8,00			
03	CASCO OESTE	ZON V	ZV								0,10	
04	INDUSTRIAL	UEI	NAVE			200	2		0,70			
04	INDUSTRIAL	TER	NAVE			200	2		0,70			
04	INDUSTRIAL	SUI1	NAVE			200	2		0,70			
04	INDUSTRIAL	SUI2	NAVE			200	2		0,70			
04	INDUSTRIAL	SUI3	NAVE			200	2		0,70			
04	INDUSTRIAL	SUI4	NAVE			200	2		0,70			
04	INDUSTRIAL	SUR	NAVE			200	2		0,70			
04	INDUSTRIAL	UEI	NAVE			200	2		0,70			
04	INDUSTRIAL	EQUIP	NAVE			200	2		0,70			
04	INDUSTRIAL	UI1	NAVE			200	2		0,70			
04	INDUSTRIAL	UI2	NAVE			200	2		0,70			
04	INDUSTRIAL	ZON V	ZV								0,10	
07	LA MARINA	SUR	UNIFAMILIAR			200	2		0,40			
07	LA MARINA	UET	BLOQUE ABIERTO				6		6,00			
07	LA MARINA	LM3	BLOQUE ABIERTO				3		2,00			
07	LA MARINA	LM3	BLOQUE ABIERTO				3		3,00			
07	LA MARINA	LM4	BLOQUE ABIERTO				4		4,00			
07	LA MARINA	LM5	BLOQUE ABIERTO				5		5,00			
07	LA MARINA	LM6	BLOQUE ABIERTO				6		6,00			
07	LA MARINA	EQUIP	EQUIP									1,00
07	LA MARINA	EQUIP	EQUIP									1,00
07	LA MARINA	GOLF	EQUIP									1,00
07	LA MARINA	LM7	MANZANA CERRADA	700	16		7	1,00	6,00			
07	LA MARINA	LM5	MANZANA CERRADA	700	16		5	1,00	4,00			
07	LA MARINA	LM5	MANZANA CERRADA	700	16		5	1,00	4,00			



POL	NOM	ZU	ORD	FM	FD	SM	PLT	ED C	ED V	ED I	ED ZV	ED EQ
07	LA MARINA	ZON V	ZV								0,10	
09	LA LADERA	EQUIP	EQUIP									1,00
09	LA LADERA	URBANIZACION 1	UNIFAMILIAR			500	2		0,25			
09	LA LADERA	ZON V	ZV								0,10	

POL	POLIGONO
NOM	NOMBRE
ZU	ZONA URBANISTICA
ORD	ORDENACION
FM	FACHADA MINIMA
FD	FONDO
SM	SUPERFICIE MINIMA
PLT	PLANTAS
ED C	EDIFICABILIDAD COMERCIAL
ED V	EDIFICABILIDAD VIVIENDA
ED I	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL
ED ZV	EDIFICABILIDAD ZONA VERDE
ED EQ	EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTOS

**PLANEAMIENTO MUNICIPAL 2008 Y MODIFICACION 2014
URBANISTICAS SUELOS URBANIZABLES**

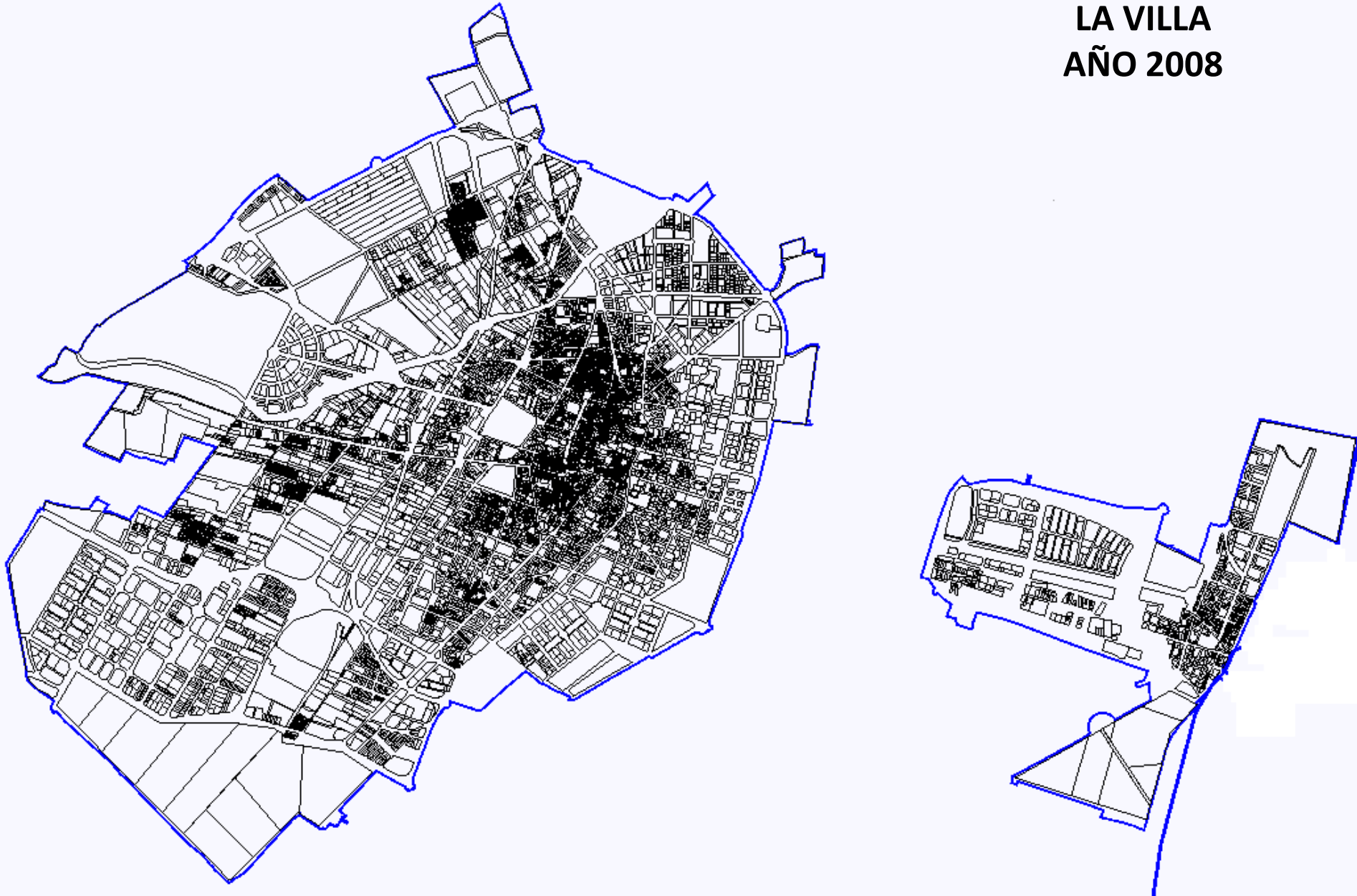
POL	NOM	EDIF	ORD	ED V	ED I
05	URBZ-OESTE	BRUTA	UNIFAMILIAR	0,40	
06	URBZ-INDUSTRIAL	BRUTA	NAVE		0,35
08	URBZ-LA MARINA	BRUTA	UNIFAMILIAR	0,25	
10	URBZ-LA LADERA	BRUTA	UNIFAMILIAR	0,25	
11	URBZ-INDUSTRIAL 1	BRUTA	NAVE		0,25
12	URBZ-INDUSTRIAL 2	BRUTA	NAVE		0,30

POL	POLIGONO
NOM	NOMBRE
EDIF	EDIFICABILIDAD
ORD	ORDENACION
ED V	EDIFICABILIDAD VIVIENDA
ED I	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL

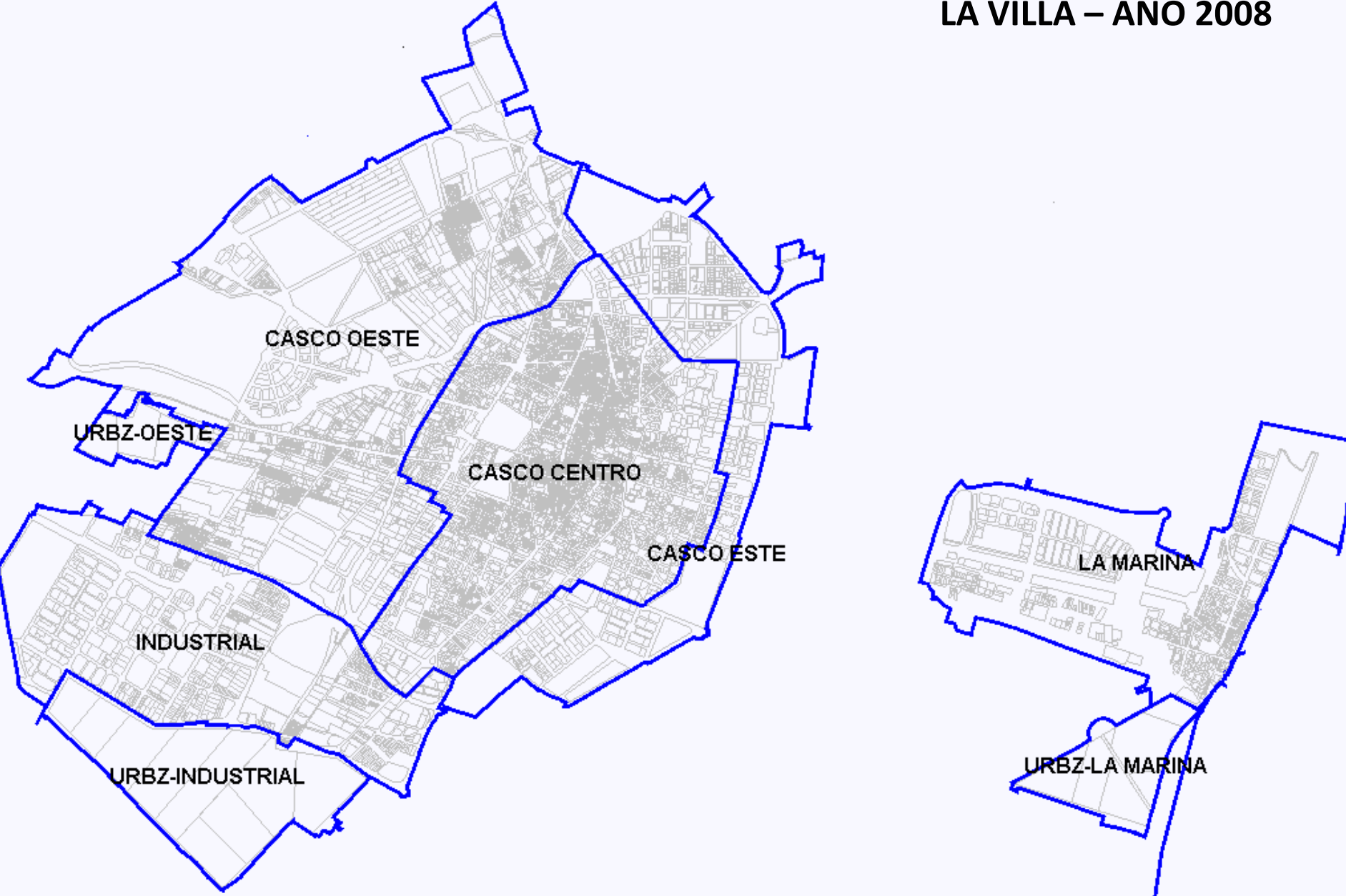
ANEXO IV

PLANOS

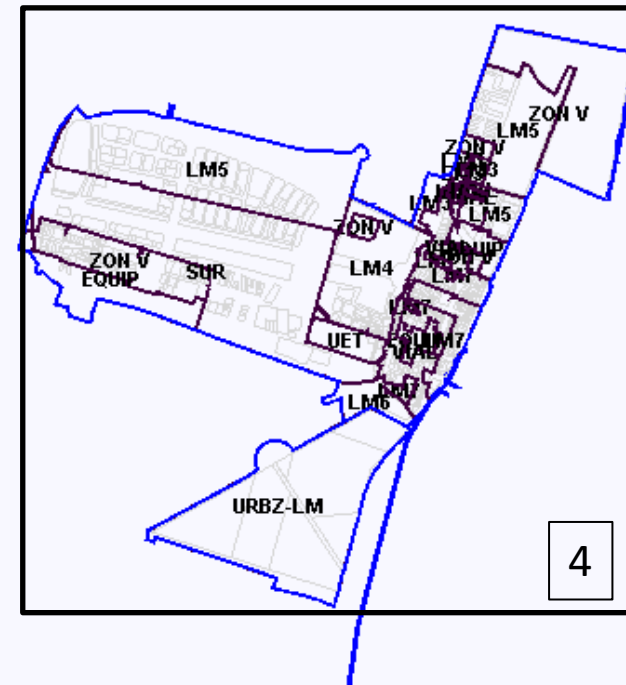
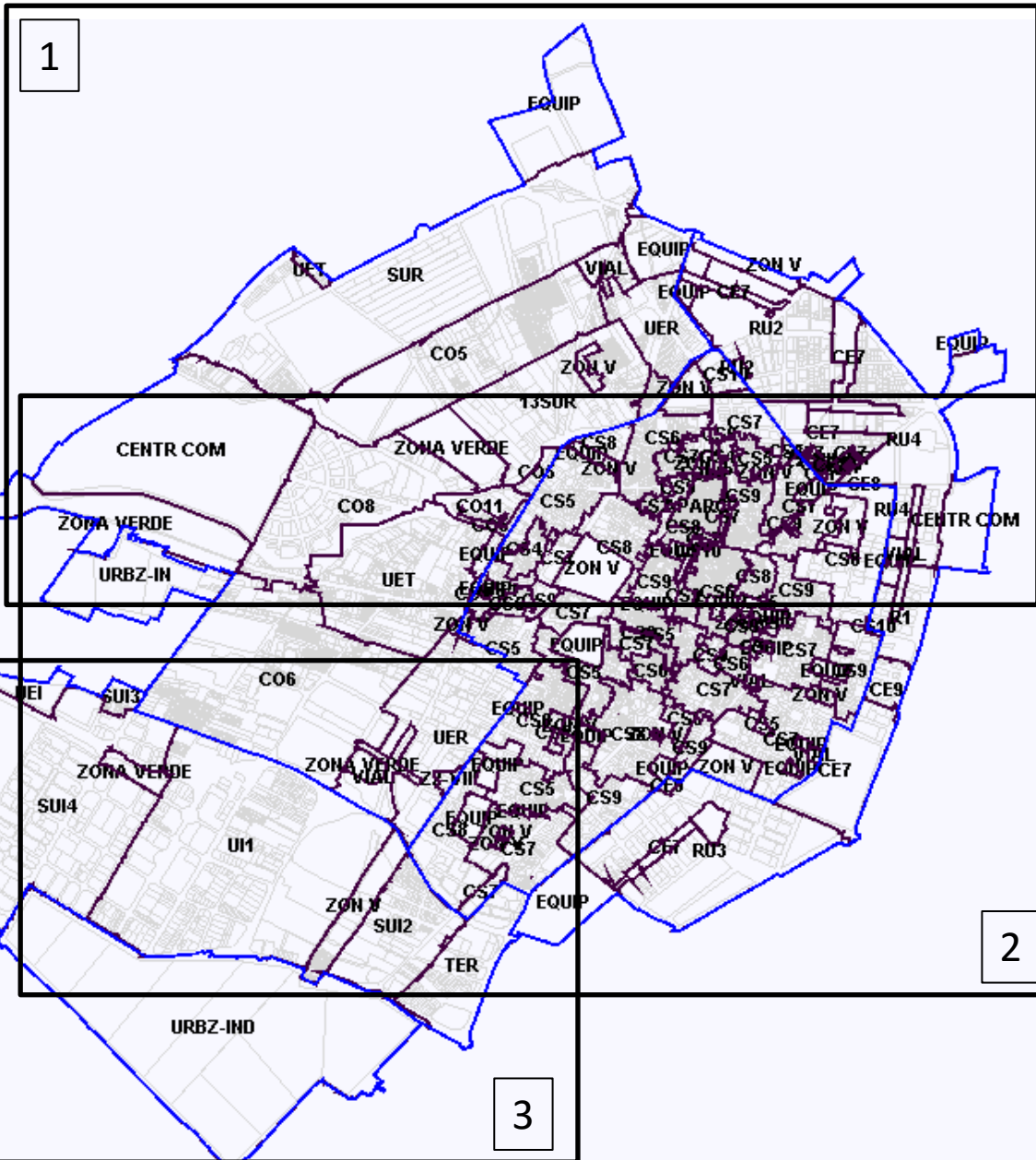
**PLANO MUNICIPIO
LA VILLA
AÑO 2008**



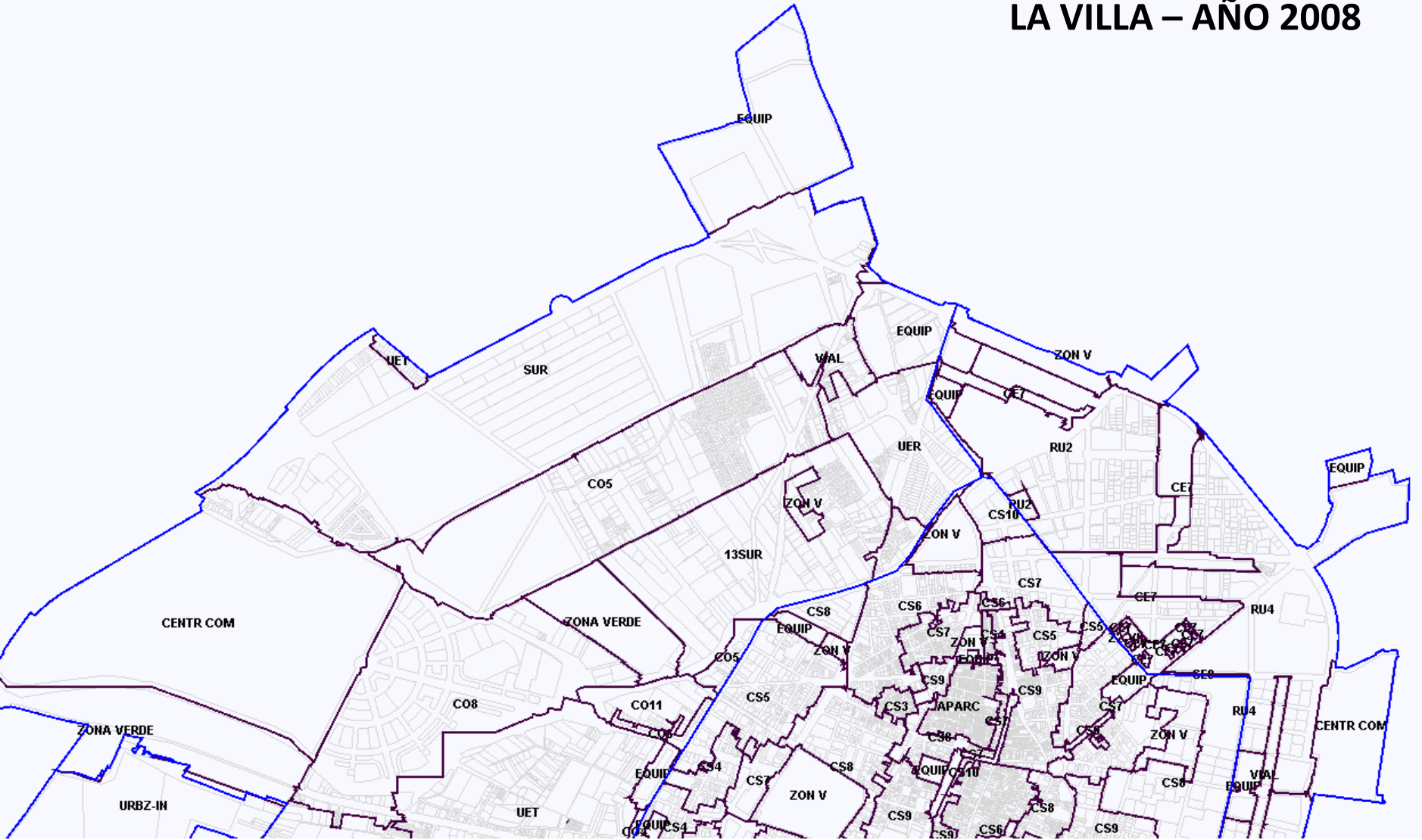
POLIGONOS URBANISTICOS LA VILLA – AÑO 2008



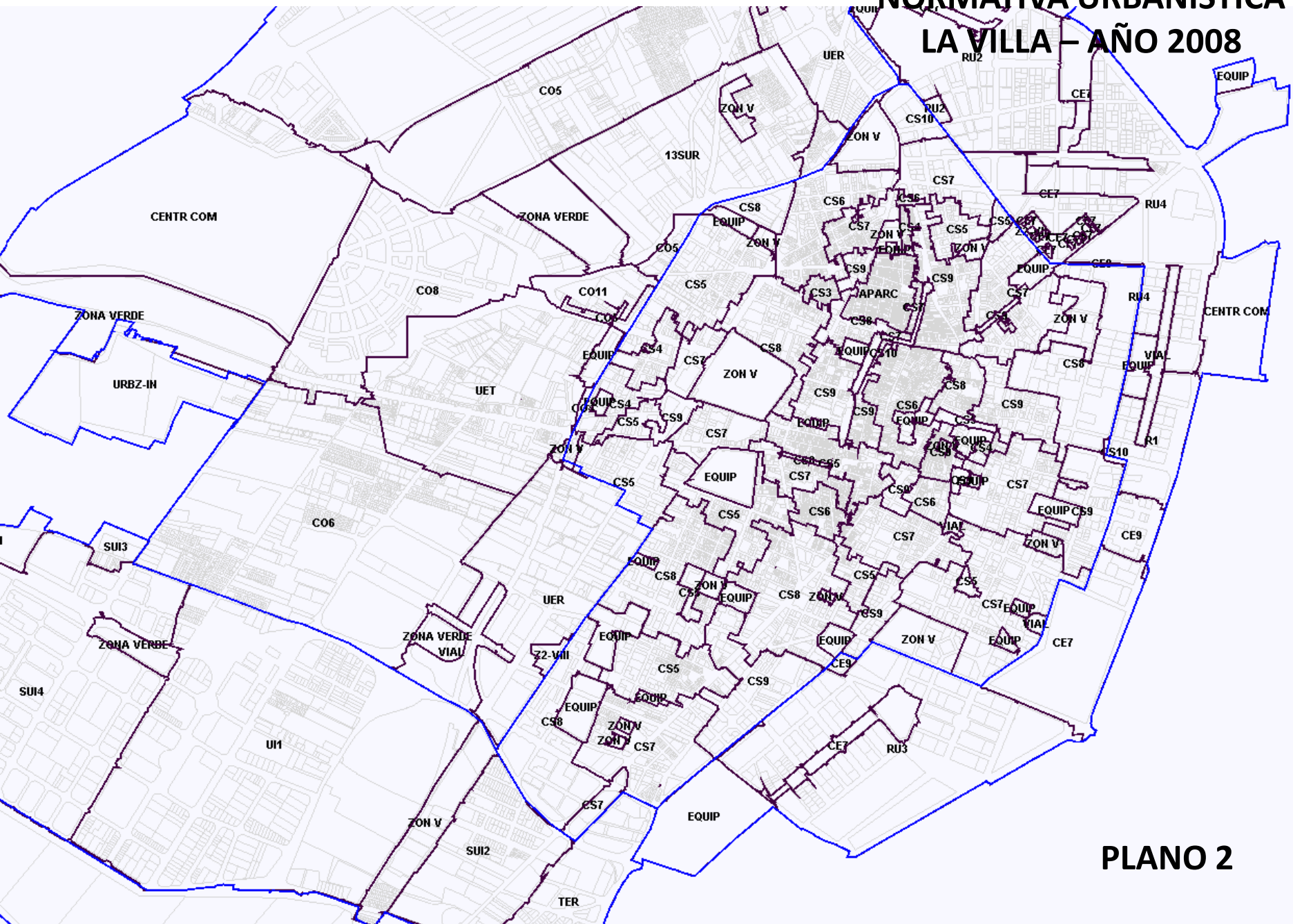
NORMATIVA URBANISTICA LA VILLA – AÑO 2008

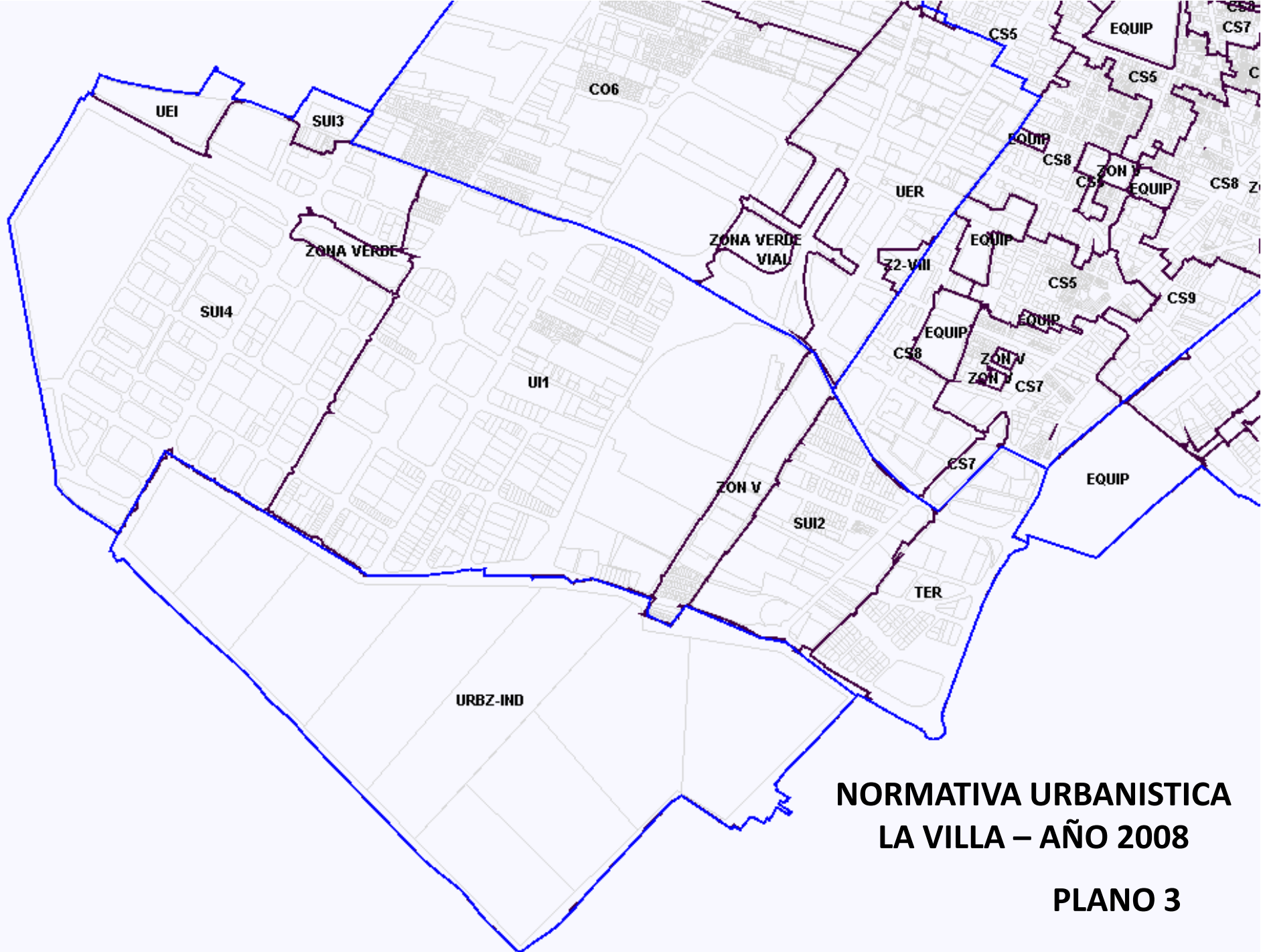


NORMATIVA URBANISTICA LA VILLA – AÑO 2008



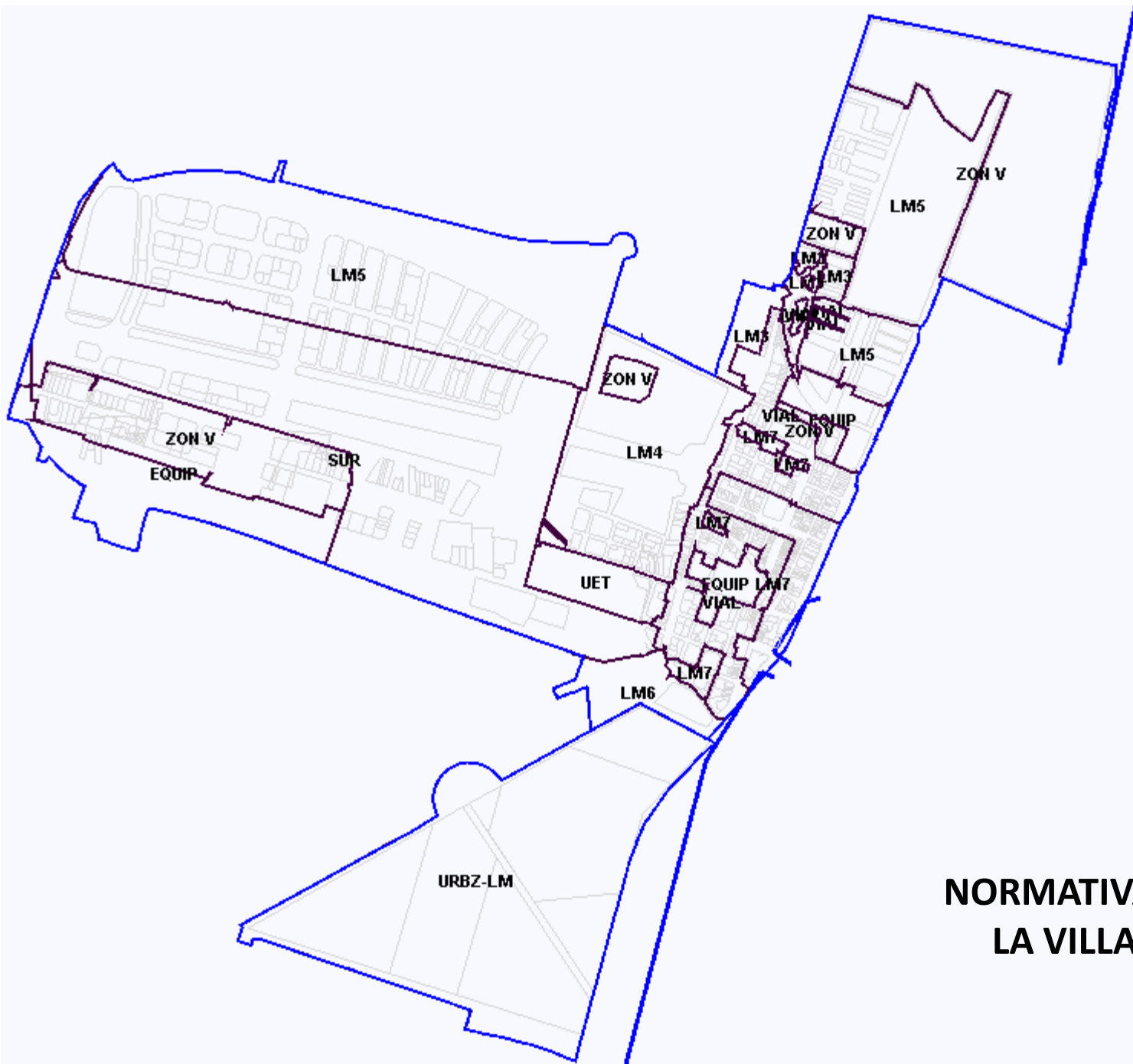
NORMATIVA URBANISTICA LA VILLA – AÑO 2008





**NORMATIVA URBANISTICA
LA VILLA – AÑO 2008**

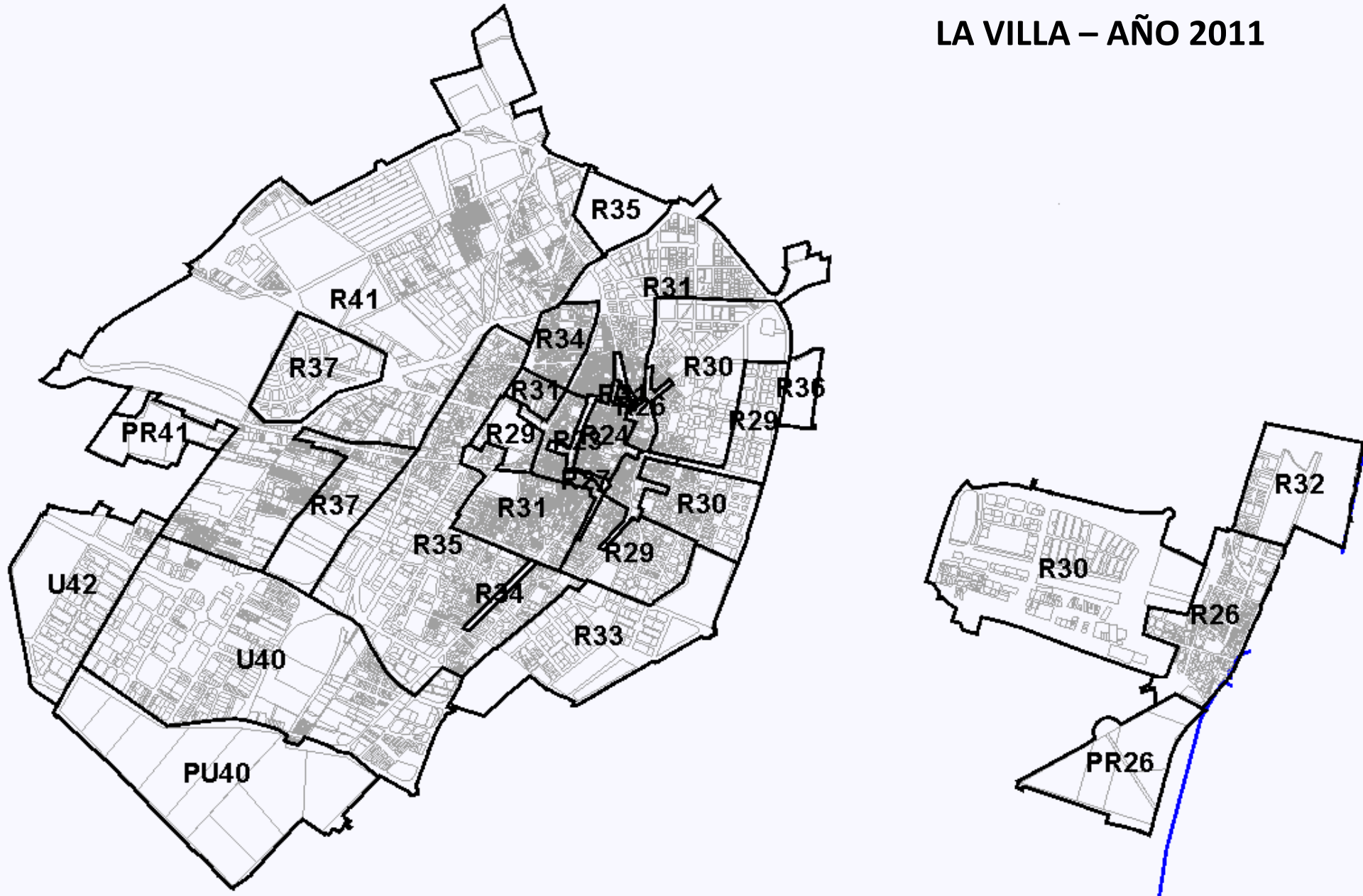
PLANO 3

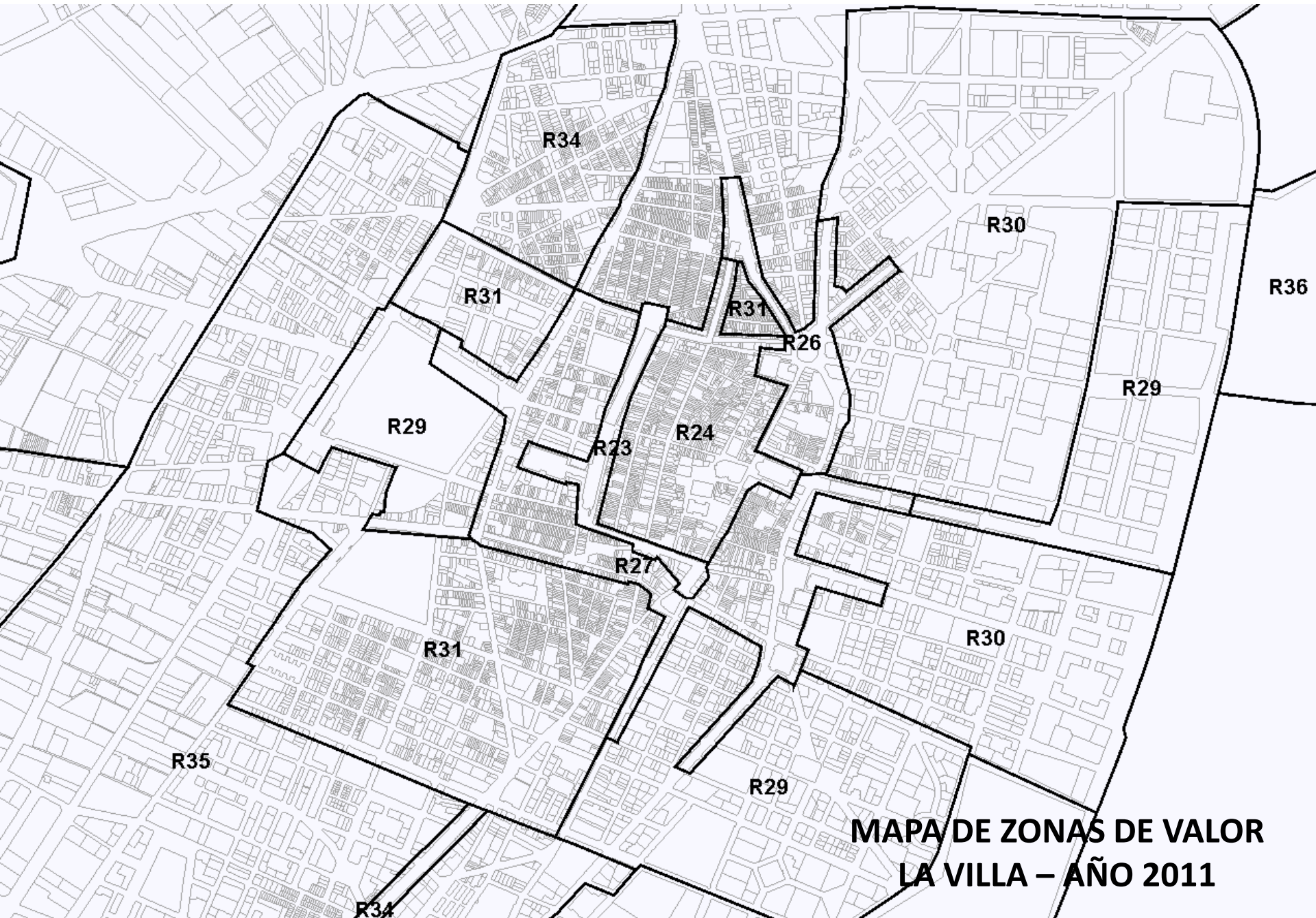


**NORMATIVA URBANISTICA
LA VILLA – AÑO 2008**

PLANO 4

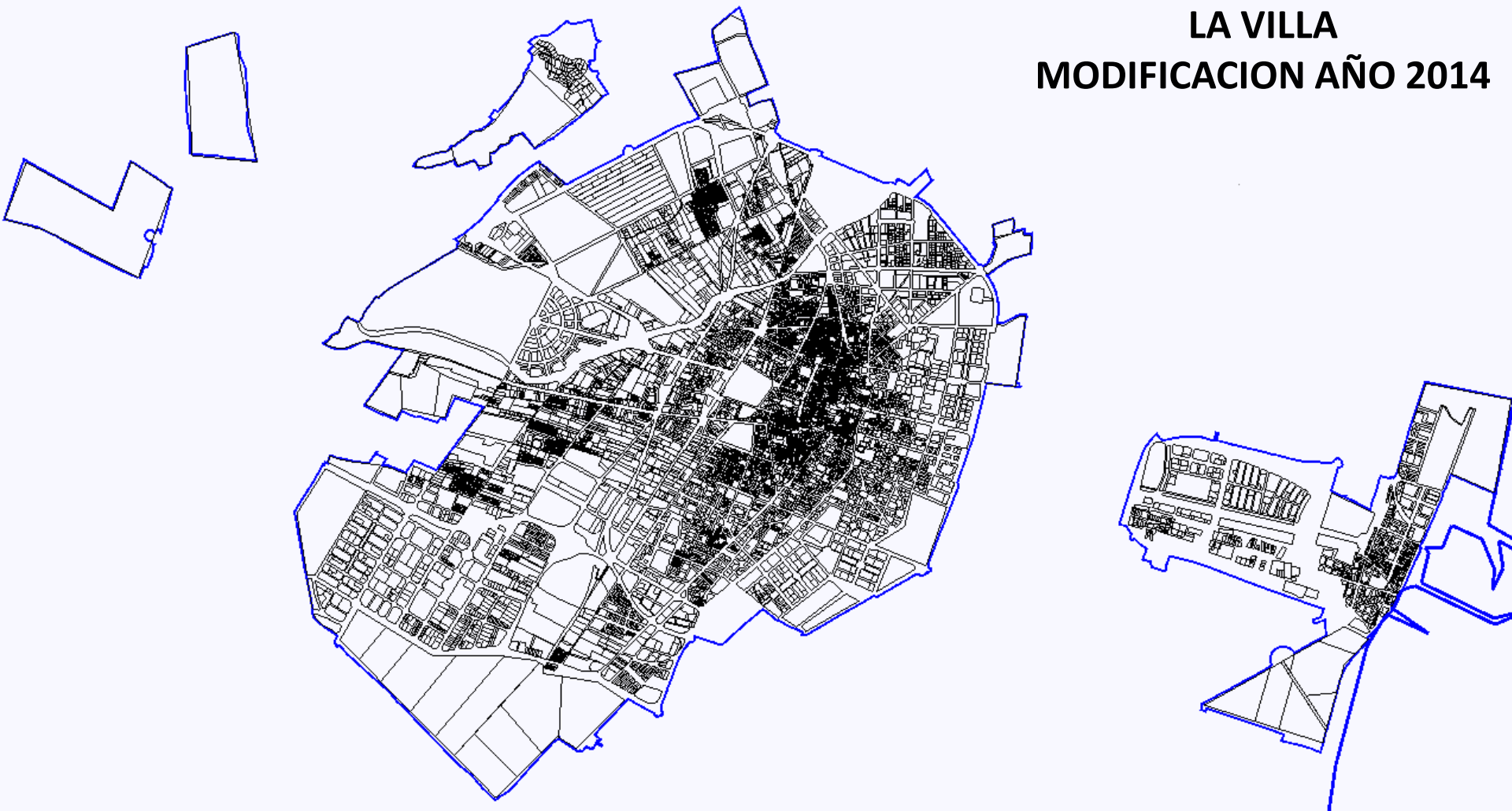
MAPA DE ZONAS DE VALOR LA VILLA – AÑO 2011



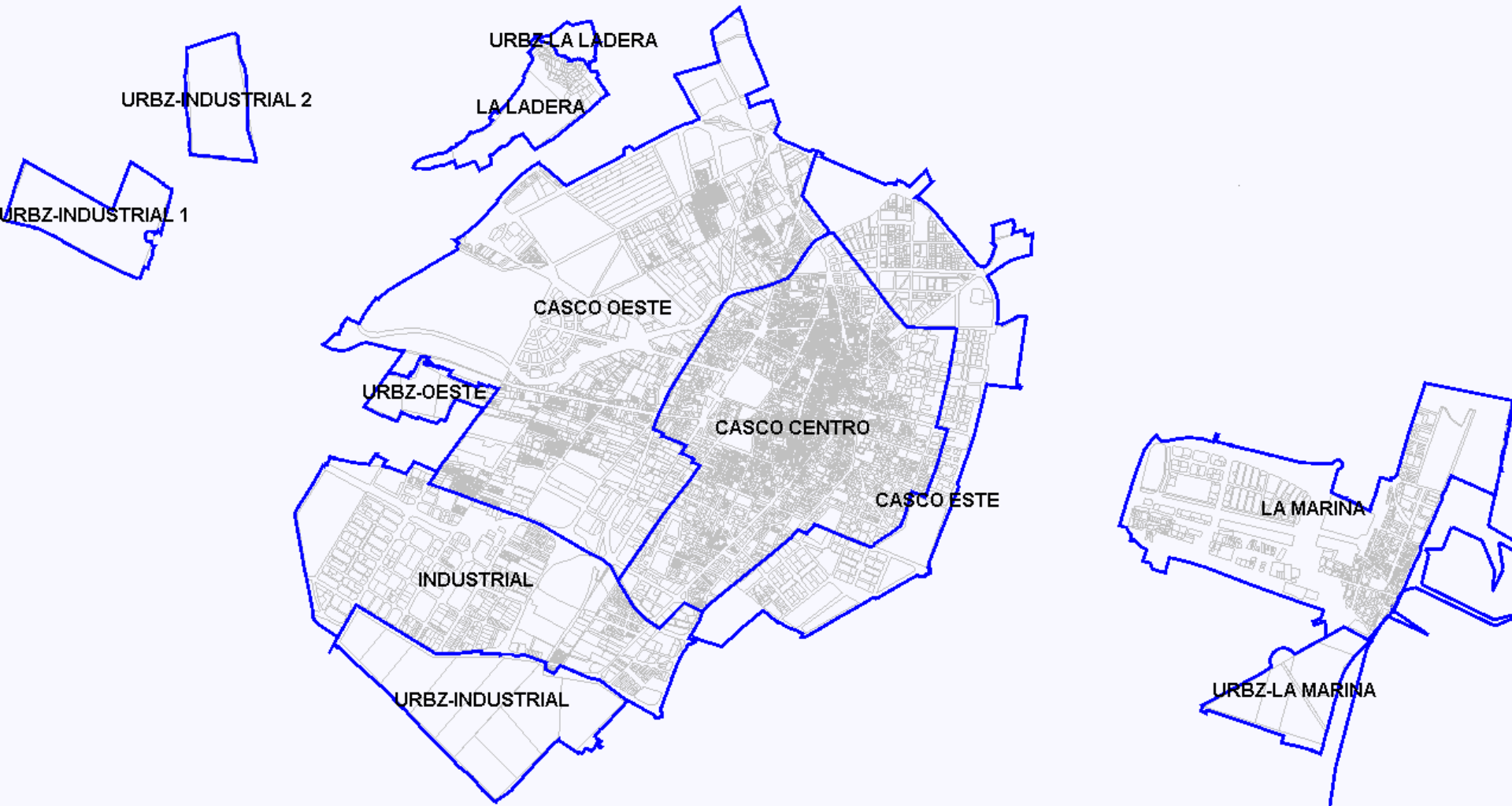


**MAPA DE ZONAS DE VALOR
LA VILLA – AÑO 2011**

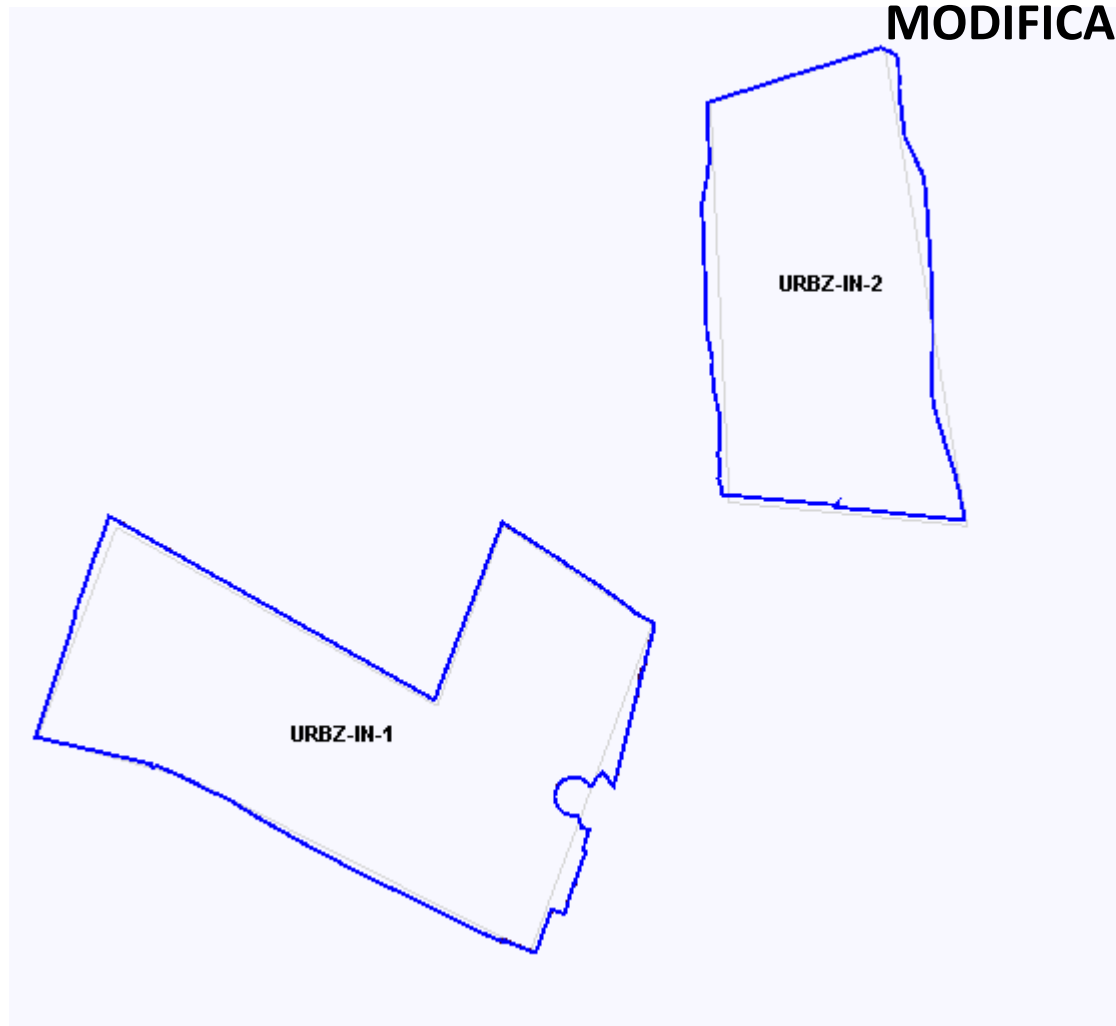
**PLANO MUNICIPIO
LA VILLA
MODIFICACION AÑO 2014**



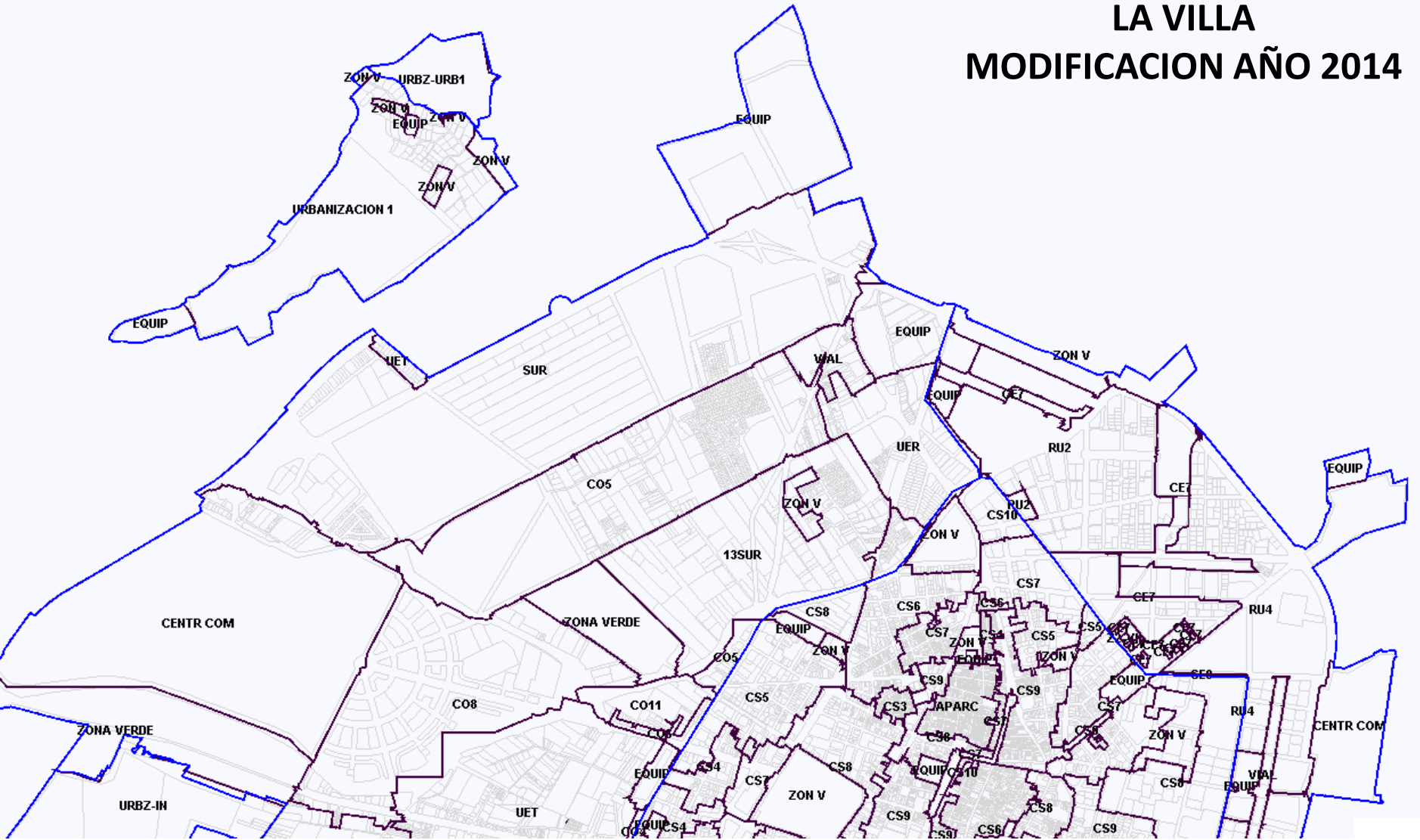
POLIGONOS URBANISTICOS LA VILLA MODIFICACION AÑO 2014



**NORMATIVA URBANISTICA
LA VILLA
MODIFICACION AÑO 2014**



NORMATIVA URBANISTICA LA VILLA MODIFICACION AÑO 2014



MUESTRAS MERCADO LA VILLA

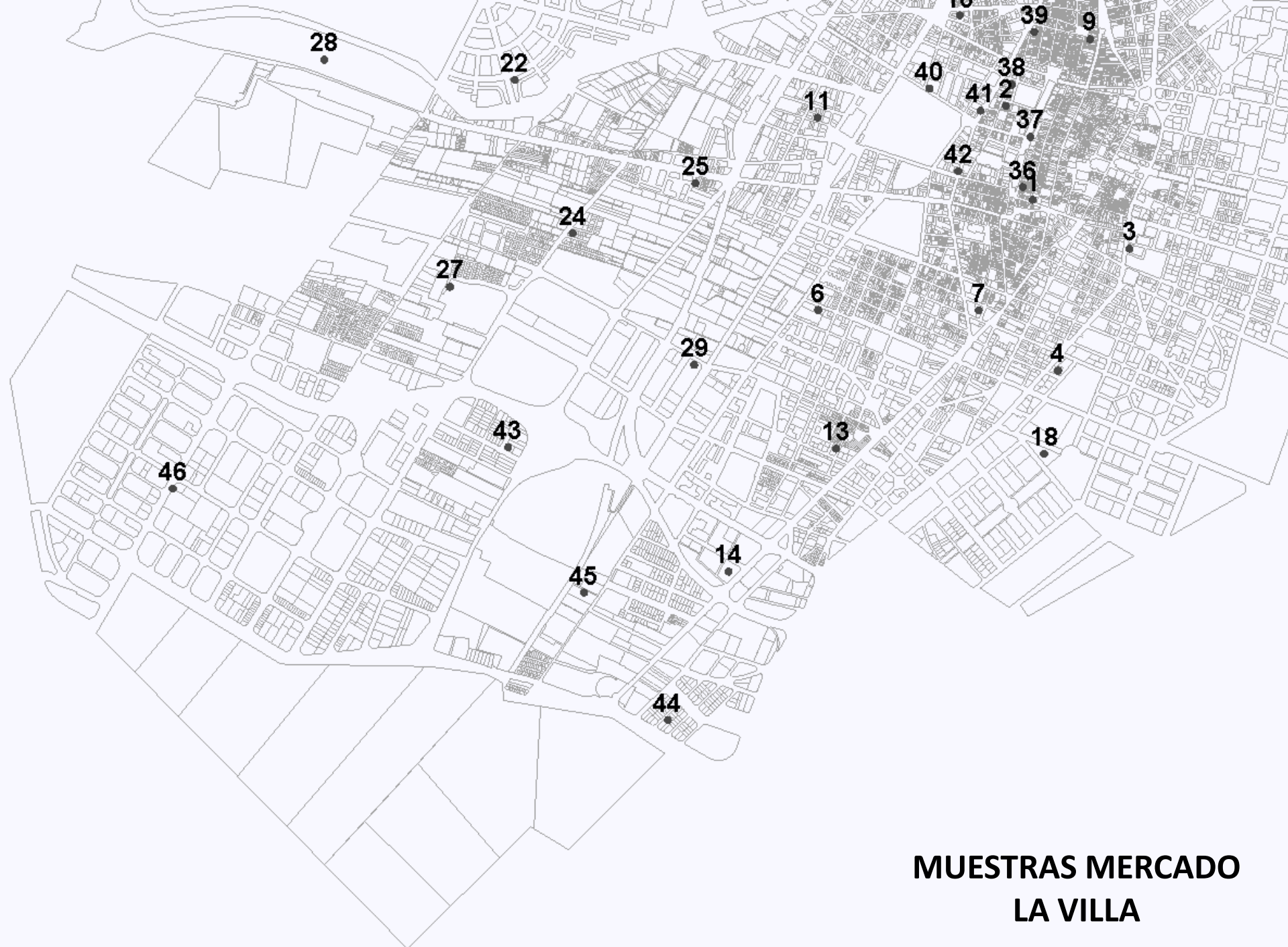


MUESTRAS MERCADO LA VILLA



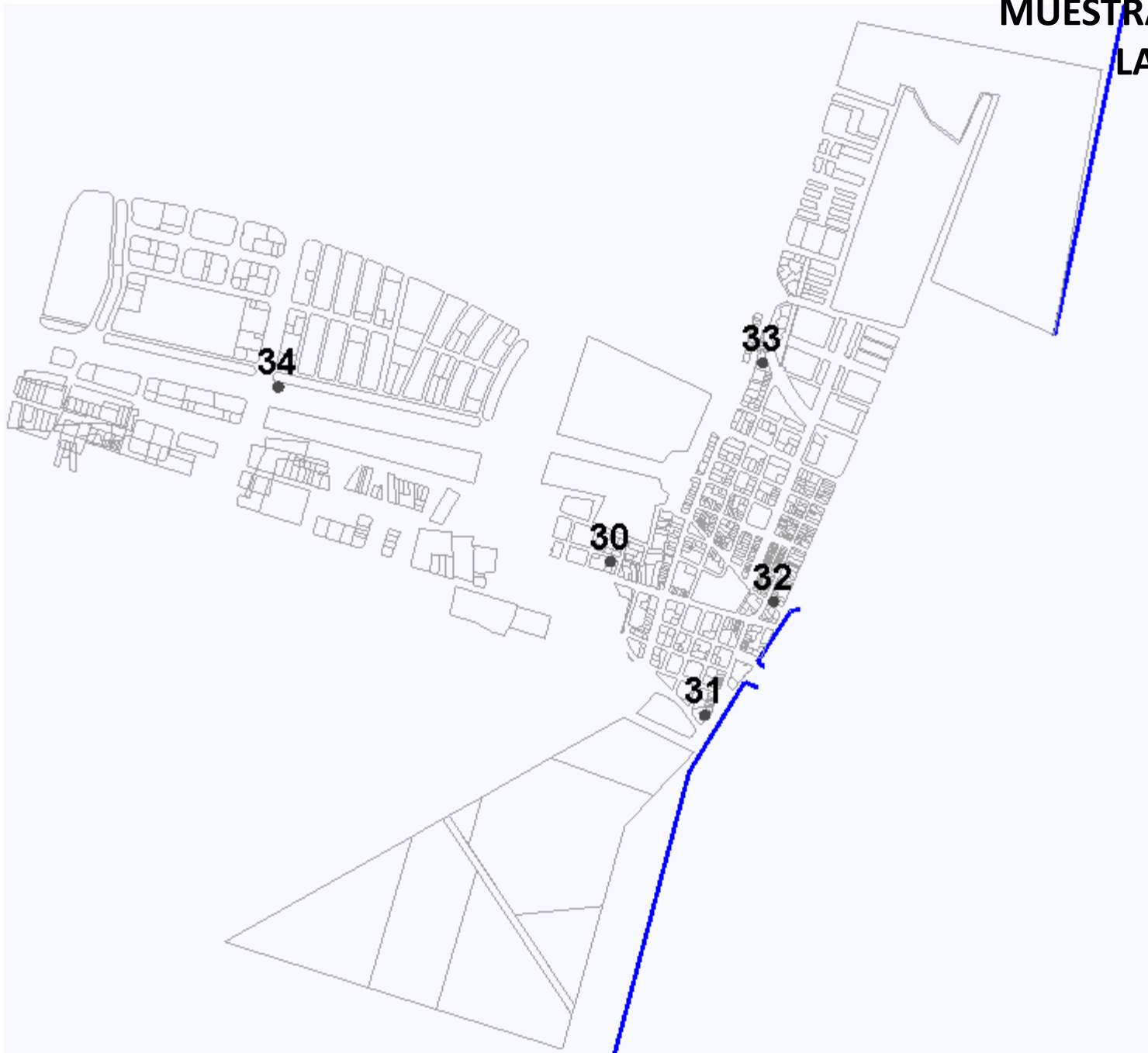


**MUESTRAS MERCADO
LA VILLA**



**MUESTRAS MERCADO
LA VILLA**

MUESTRAS MERCADO LA VILLA



ZONA COMERCIAL LA VILLA



Nº MUESTRA	REFERENCIA CATASTRAL		FUENTE	SUPERFICIE SOLAR	SUPERFICIE CONSTRUIDA	USO	ANTIGÜEDAD CONSTRUCCION (AÑO)	TIPOLOGIA (N20)	CONSERVACION	VALOR CATASTRAL 2016	VALOR ESCRITURAS 2016
1	2805501	YK5320N	NOT	220	105	VIVIENDA	1930	1127	N	14.438	96.200
2	2708405	YK5320N	NOT	286	84	VIVIENDA	1995	1124	N	33.621	112.000
3	3302901	YK5330S	NOT	500	115	VIVIENDA	2000	1123	N	41.268	165.000
4	2998504	YK5229N	NOT	400	81	VIVIENDA	1981	1124	N	26.041	93.000
5	3911904	YK5331S	NOT	250	83	VIVIENDA	1977	1125	N	28.149	78.200
6	2000804	YK5320S	NOT	250	74	VIVIENDA	1966	1125	N	20.331	72.600
7	2600901	YK5320S	NOT	500	100	VIVIENDA	1979	1124	N	31.785	102.500
8	3018201	YK5331N	NOT	380	126	VIVIENDA	1998	1124	N	23.734	148.500
9	3010326	YK5331S	NOT	111	56	VIVIENDA	1969	1125	N	12.342	51.500
10	2512501	YK5321S	NOT	267	54	VIVIENDA	1965	1125	N	17.377	48.000
11	2008715	YK5320N	NOT	308	81	VIVIENDA	1963	1125	N	7.495	68.000
12	2414076	YK5321S	NOT	650	123	VIVIENDA	2002	1124	N	27.813	139.000
13	2095512	YK5229N	NOT	170	80	VIVIENDA	1967	1125	N	14.225	64.500
14	1590605	YK5219S	NOT	300	150	VIVIENDA	2002	1124	N	43.264	173.000
15	4004602	YK5340S	NOT	350	136	VIVIENDA	2000	1124	N	55.800	180.000
16	4111502	YK5341S	NOT	650	143	VIVIENDA	2002	1124	N	53.742	179.000
17	3901808	YK5330S	NOT	700	115	VIVIENDA	2007	1123	N	48.409	161.000
18	2994301	YK5229S	NOT	190	90	VIVIENDA	2008	1123	N	27.140	129.000
19	2605982	YK5320N	NOT	120	120	VIVIENDA	1910	1228	N	59.824	59.500
20	3208708	YK5330N	NOT	250	108	VIVIENDA	1920	1227	N	7.311	48.800
21	2301719	YK5320S	NOT	220	124	VIVIENDA	1930	1228	R	14.991	62.500
22	0809901	YK5300N	NOT	170	122	VIVIENDA	2005	1124	N	42.037	131.500
23	0914601	YK5301S	NOT	180	126	VIVIENDA	2002	1124	N	37.650	134.500

Nº MUESTRA	REFERENCIA CATASTRAL		FUENTE	SUPERFICIE SOLAR	SUPERFICIE CONSTRUIDA	USO	ANTIGÜEDAD CONSTRUCCION (AÑO)	TIPOLOGIA (N20)	CONSERVACION	VALOR CATASTRAL 2016	VALOR ESCRITURAS 2016
24	1204354	YK5310S	NOT	150	70	VIVIENDA	2007	1124	N	47.033	78.500
25	12043H4	YK5310S	NOT	160	65	VIVIENDA	2008	1124	N	39.174	78.000
26	0318727	YK5301N	NOT	70	47	VIVIENDA	1958	1225	N	3.625	33.000
27	0398309	YK5209N	NOT	90	98	VIVIENDA	2005	1224	N	30.157	108.000
28	9909002	YK4390N	NOT	120	100	VIVIENDA	1969	1227	N	20.184	65.000
29	0885103	YK5208N	NOT	115	95	VIVIENDA	1980	1227	N	23.344	89.800
30	7093711	YK5279S	NOT	250	62	VIVIENDA	1970	1125	N	37.955	63.500
31	7289616	YK5278N	NOT	400	117	VIVIENDA	1987	1124	N	84.006	129.000
32	7492415	YK5279S	NOT	150	104	VIVIENDA	2008	1124	N	92.591	142.500
33	7498810	YK5279N	NOT	250	149	VIVIENDA	2008	1123	N	119.326	205.700
34	1878511	YK5217N	NOT	160	87	VIVIENDA	1965	1125	N	35.166	57.700
35	2819017	YK5321N	NOT	250	149	VIVIENDA	1960	1227	N	12.781	51.000
36	2806605	YK5320N	NOT	183	51	COMERCIAL	1966	4113	N	34.929	77.600
37	2805501	YK5320N	NOT	115	138	COMERCIAL	1968	4113	N	92.717	211.000
38	2709401	YK5320N	NOT	305	93	COMERCIAL	1966	4115	N	58.550	115.000
39	2810219	YK5321S	NOT	351	163	COMERCIAL	1968	4115	N	81.103	172.500
40	2510201	YK5321S	NOT	400	150	COMERCIAL	1991	4114	N	48.185	219.000
41	2609007	YK5320N	NOT	350	103	COMERCIAL	1990	4114	N	50.766	149.500
42	2602558	YK5320S	NOT	250	98	COMERCIAL	1983	4116	N	42.329	121.000
43	0895407	YK5209N	NOT	750	500	INDUSTRIAL	1991	2114	N	80.555	179.000
44	1484901	YK5218S	NOT	500	300	INDUSTRIAL	2000	2114	N	33.105	127.500
45	1081513	YK5218S	NOT	700	600	INDUSTRIAL	2005	2116	N	104.803	205.500
46	9595201	YK4299N	NOT	700	350	INDUSTRIAL	2010	2114	N	57.641	170.000

PLANOS EN BLANCO

