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 :

ODENA

Esta ponencia de valores se ha redactado atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que dispone en su artículo 25.1 que "la ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores."

Es de aplicación lo establecido en el Real Decreto 1020/93, 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 y la disposición transitoria cuarta del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla.

El artículo 23.2 del texto refundido y la norma 3 del Real Decreto 1020/93 especifican que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el valor de mercado, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. En este sentido la Orden de 14 de octubre de 1998 establece un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0'50 aplicable al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales de bienes inmuebles urbanos.

A su vez, por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/1213/2005, de 26 de abril, se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores del suelo y construcción de los bienes inmuebles urbanos en las valoraciones catastrales, fijándolo en 1.000,00 €/m^2.

En cumplimiento del artículo 25 del texto refundido, esta ponencia se ajusta las directrices de coordinación establecidas por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de Urbana y por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Urbana de Cataluña

Por lo que se refiere al suelo de naturaleza urbana, se ha redactado la presente ponencia de valores de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en la legislación urbanística autonómica de Cataluña, en concreto el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña y el Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

En aplicación de la orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en la disposición transitoria primera del texto refundido, los módulos básicos de repercusión del suelo y de la construcción de la presente

ponencia servirán al cálculo de los valores catastrales de los bienes inmuebles rústicos con construcción.

En cuanto a la elaboración, aprobación e impugnación de las ponencias de valores se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

1.2. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SUELO DE NATURALEZA URBANA

Se entiende por suelo de naturaleza urbana, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI):

a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.

b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.

c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.

e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el 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 15 de noviembre de 2000, y publicado en el D.O.G. número 3318, de 1 de febrero de 2001, la legislación urbanística autonómica y los criterios anteriormente indicados, tienen la consideración de suelo de naturaleza urbana los siguientes:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbano de núcleo rural
- Suelo urbano especial
- Suelo urbanizable programado

La delimitación así realizada se muestra de forma gráfica en el documento 4 de la presente ponencia de valores.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

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

El artículo 28.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que el procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

El procedimiento de valoración colectiva de carácter general, según establece el artículo 28.3 del citado texto refundido, sólo podrá iniciarse una vez transcurridos 5 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general, y se realizará en todo caso a partir de los diez años desde dicha fecha.

En el municipio de ODENA:

1. Han transcurrido 18 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

2. Existen diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los de mercado, según se desprende de lo expuesto en el apartado 1.3.2 de esta ponencia, que alejan la relación de mercado (RM) de la establecida por la Orden de 14 de octubre de 1998.

3. Se han producido modificaciones y desarrollos del planeamiento urbanístico del municipio que han contribuido al desfase indicado en el punto anterior.

Por ello, y a la vista de lo anteriormente expuesto, se justifica la redacción 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.

Muestra	Situación	uso	Ref Cat	V Catastral 2007	V Mercado	VC/VM
1	CASC URBÁ	V	6943016 CG8064S	14.160,55	150.000,00	0,094
2	CASC URBÁ	V	6871102 CG8067S	17.258,30	190.000,00	0,091
4	CASC URBÁ	V	6743510 CG8064S	12.819,17	215.000,00	0,060
7	CASC URBÁ	V	6870604 CG8067S	3.720,27	205.000,00	0,018
8	CASC URBÁ	V	6870014 CG8067S	9.734,59	160.000,00	0,061
9	CASC URBÁ	V	7170116 CG8077S	18.804,00	212.000,00	0,089
10	CASC URBÁ	V	6870713 CG8067S	17.035,66	288.000,00	0,059
11	CASC URBÁ	V	6843802 CG8064S	4.915,05	178.000,00	0,028
13	CASC URBÁ	V	6970218 CG8067S	18.581,60	350.000,00	0,053
14	CASC URBÁ	V	6870606 CG8067S	18.581,60	218.000,00	0,085
15	CASC URBÁ	V	6870606 CG8067S	5.051,92	189.100,00	0,027
16	CASC URBÁ	V	7173208 CG8077S	4.736,18	260.900,00	0,018

De las muestras analizadas, se deduce que los valores catastrales actuales, se sitúan en el entorno del 6 % 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 fecha 10 de julio de 2007 ha procedido a aprobar para el municipio:

ODENA

los siguientes módulos básicos de los fijados por la Orden de EHA/1213/2005 de 26 de abril de 2005:

Módulo básico de repercusión de suelo:
MBR 2 : 420 €/m^2

Módulo básico de construcción:
MBC 2: 600 €/m^2

Asimismo, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria en sesión de [fecha] ha fijado para este municipio el valor del factor de localización de la componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria en 1.

Ha sido coordinado en consecuencia para este municipio, un valor de la componente gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria de la formulación del valor catastral de 1,4.

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 del 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 (Supletorio, en su caso)	VUB	(G+B)*FI Repercusión	(G+B)*FI Unitario
001	Nucli Urbá	Residencial	R27		1,4	1,4
002	Sant Pere	Residencial	R29		1,4	1,4
003	Aerodrom	Equipamientos	R31	U34	1,4	1,4
004	L'Espelt	Residencial	R27	U27	1,4	1,4
005	Casetas Mussons	Residencial	U37		1,4	1,4
006	Raval D'Aguilera	Residencial	R30	U30	1,4	1,4
007	Bosc Gran	Residencial	R30	U30	1,4	1,4

VRB Valor de repercusión de polígono, en euros por metro cuadrado construido o potencial, 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.

(G+B)*FI Gastos y beneficios de la promoción multiplicados por el factor de localización FI, según queda definido en la Norma 16.1 del RD 1020/93, de 25 de junio.

En los polígonos donde se define un VUB, excepto en las situaciones que se establezcan en el apartado 2.2.3.1 relativas a la repercusión supletoria, prevalece este VUB sobre el VRB como valor de polígono.

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

En la ponencia se definen los siguientes valores de suelo de polígono y de zona:

Valor de suelo de polígono: es el valor de repercusión (VRB) o unitario (VUB) básico del suelo en cada uno de los polígonos de valoración. Son valores de referencia que representan las circunstancias medias del polígono. En el caso de polígonos en los que se fija exclusivamente un valor unitario (VUB) se determina, en todos los casos, un valor de repercusión VRB que tiene carácter supletorio Estos valores básicos de polígono se incluyen en el cuadro del punto 2.2.1.

Valor de suelo de zona: evaluando para cada zona de valor las distintas circunstancias de localización, accesibilidad, desarrollo del planeamiento, calidad de los servicios urbanos, y dinámica del mercado inmobiliario, se obtienen los valores de repercusión (VRC) y/o unitarios (VUC) de cada zona. Son los que figuran en el listado de zonas de valor (capítulo 3 de este documento).

En cuanto a las zonas, se consideran zonas tipo U, donde el suelo se valora siempre por aplicación a los metros cuadrados de suelo del valor unitario, euros metro cuadrado de suelo, establecido en la zona de valor donde se ubica:

a) Las urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta y tipologia unifamiliar.
b) El suelo de uso industrial, situado en urbanizaciones con dicha tipologia, y cuando exista indefinición de la edificabilidad o ésta sea consecuencia del tamaño de las parcelas o del volumen de las construcciones.
c) Las zonas con calificacion de unifamiliar en el P.G.O.U.

El resto del suelo de naturaleza urbana se considera zona de valor de repercusión, zona de valor tipo R. En este caso el suelo se valora:

a) En el caso en que esté edificado, por aplicación a los metros realmente construidos de los valores de repercusión de la zona de valor que corresponden a la tipología constructiva edificada de cada parte del bien inmueble.

b) En el caso en que esté sin edificar, por aplicación a los metros cuadrados potenciales construíbles, calculados con la edificabilidad sobre rasante que se considera, de los valores de repercusión de la zona correspondientes al uso de dicha edificabilidad.

En parcelas construidas, con tipologia de vivienda plurifamiliar, vivienda unifamiliar y naves industriales en línea o manzana cerrada, situadas en la zona de valor unitario es de aplicación el tipo de valor de repercusión correspondiente a la tipología constructiva de cada parte del bien inmueble, euros por metro cuadrado construido, de la zona de valor indicada como VRB del polígono en cuestión donde se encuentra la parcela.

Se definen las zonas de valor de repercusión R 45 y R 50 cuyo valor residencial es el de aplicación para viviendas de protección oficial de régimen general y especial respectivamente. En el caso de suelo vacante en que se utilicen estas zonas de valor no es de aplicación el coeficiente corrector del suelo G.

2.2.3.2. Determinación de edificabilidades

A los efectos del cálculo de la superficie potencial construíble, se ha considerado la edificabilidad permitida por el planeamiento urbanístico, referida a zona urbanística, que en ningún caso podrá superar la que se pueda materializar en cada parcela.

2.2.3.3. Criterios de subparcelación

Las parcelas se subparcelan:

- Cuando están afectadas por distintas zonas de valor.
- Cuando les es 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

En las zonas de valor definidas como de repercusión, zonas tipo R, el suelo de la parte del inmueble situada bajo rasante, en planta sótano, y con tipología de aparcamiento, garaje, trastero, local en estructura o anexos se valora por el valor de repercusión Garaje correspondiente.

En las zonas de valor definidas como de unitario, zonas tipo U, donde el valor de suelo se valora por aplicación a los metros cuadrados de suelo del valor unitario, no es de aplicación el concepto de valor bajo rasante.

2.2.3.5. Parcelas sin edificar e infraedificadas o con construcción ruinosa

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

El valor de las parcelas infraedificadas esta constituido por la suma del valor del suelo considerado como suelo vacante y el valor de la construcción existente.

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

Para considerar una parcela como infraedificada, debe cumplirse alguna de las siguientes condiciones:

- Que la edificabilidad materializada en la parcela no sea superior al 10% de la construcción teórica establecida por el planeamiento y se trate de una propiedad vertical
- Que la parcela esté edificada y que la edificación se encuentre en una zona de planeamiento diferido sin reparcelar. (Zonas de valor PR y PU).

2.2.3.6. Parcelas subedificadas

El suelo de las parcelas subedificadas que no tengan la consideración de infraedificadas se valoran:

- Si se encuentran en zonas de valor de repercusión, zonas R, por aplicación a los metros realmente construidos de los valores de repercusión de la zona de valor que corresponden a la tipología constructiva edificada de cada parte del bien inmueble. No se valora 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 valora dicha superficie construida por el valor de repercusión correspondiente de la zona de valor donde se encuentre.

- Si se encuentran en zonas de valor unitario, aplicando el valor unitario de la zona a los metros cuadrados de suelo.

2.2.3.7. Parcelas sobreedificadas

El suelo de las parcelas sobreedificadas, es decir, aquellas con una superficie construida mayor que la permitida por el planeamiento urbanístico, se valora:

- Si se encuentran en zonas de valor de repercusión, por aplicación a los metros realmente construidos de los valores de repercusión de la zona de valor que corresponden a la tipología constructiva edificada de cada parte del bien inmueble.
- Si se encuentran en zonas de valor unitario, aplicando el valor unitario de la zona a los metros cuadrados de suelo.

2.2.3.8. Suelo pendiente de desarrollo

- Suelo urbano incluido en un ámbito de ejecución o gestión:

  - Antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, se valora aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave

UA incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad bruta del ámbito fijada por el planeamiento (o a la superficie de suelo de la parcela, en el caso de zonas de valor de unitario).

- Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valora aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en el caso de zonas de valor de unitario)

- Completada la urbanización, se valora aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles (o a la superficie de suelo de cada parcela, en el caso de zonas de valor de unitario)

- En el caso de parcelas con construcción existente en zonas de valor de repercusión, se valora aplicando los valores de repercusión indicados anteriormente para cada fase, a los metros cuadrados construidos. 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.

- <u>Suelos urbanizables incluido en sectores o en los que pueda ejercerse facultades urbanísticas equivalentes según la legislación autonómica:</u>

  - Antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo, en tanto se mantenga esta circunstancia, se valora por el valor unitario inicial establecido en la zona de valor correspondiente.

Este valor unitario inicial se ha calculado tomando en consideración los costes e ingresos previsibles de la promoción, descontados financieramente al instante actual, mediante la aplicación del método residual dinámico, cuyos parámetros han sido: tipo de interés, periodo considerado de gastos, periodo considerado de ingresos, valor final y metros cuadrados del producto inmobiliario considerado.

- Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valora aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (a la superficie de suelo de cada parcela, en el caso de zonas de valor de unitario)

- Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles (o a la superficie de suelo de cada parcela, en el caso de zonas de valor de unitario)

2.2.3.9 Equipamientos, Dotaciones y Zonas verdes

- Suelo destinado a Equipamientos y dotaciones:
  - El valor a utilizar es el valor de repercusión o unitario del uso equipamiento de la zona de valor en que se encuentre la parcela. Si se trata de un valor de repercusión y el suelo está edificado, este valor se aplica a los metros cuadrados construidos; si el suelo está sin edificar, el valor de repercusión se aplica a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada. Si se trata de un valor unitario, este valor se aplica en cualquier caso a los metros cuadrados de suelo de la parcela en cuestión.

- Zonas verdes:
  - El valor a utilizar es el valor de repercusión o unitario del uso zona verde de la zona de valor en que se encuentre. Si se trata de un valor de repercusión y el suelo está edificado, este valor se aplica a los metros cuadrados construidos; si el suelo está sin edificar, el valor de repercusión se aplica a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada. Si se trata de un valor unitario, este valor se aplica en cualquier caso a los metros cuadrados de suelo de la parcela en cuestión.

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: En 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: En parcelas sin edificar en las que no se conceda licencia de edificación por este motivo, en cuyo caso no será de aplicación el coeficiente F.

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: En parcelas sin edificar. No será de aplicación en parcelas pendientes de reparcelación. Si dicha irregularidad hiciese el solar inedificable, no se aplicará este coeficiente, sino el F.

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: En suelo valorado como vacante. No será de aplicación si ya se ha considerado la edificabilidad neta de la parcela, o si se ha establecido una edificabilidad separada para los solares interiores.

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: No será de aplicación en caso de parcelas con superficie inferior a la mínima establecida por el planeamiento urbanístico, si esta condición no impide la edificación en dicha parcela. Tampoco será de aplicación este coeficiente en el suelo pendiente de reparcelación.

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: Se aplicará en suelo vacante, en el caso en que el Ayuntamiento determine para una zona o parcelas la suspensión temporal de licencias de obra. No es de aplicación en suelo pendiente de reparcelación.

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: En parcelas sin edificar donde el planeamiento haya establecido expresamente esta calificación urbanística y no se apliquen las zonas de valor establecidas en el apartado 2.2.3.1 para las viviendas de protección oficial de régimen general o especial.

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 construidos 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 2.2.4.3 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 RESIDENCIAL	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 ESTRUCT.	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 INDUSTRIAL	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 OFICINAS	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 COMERCIAL	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
5 DEPORTES	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, CANODR., VELODROMOS, etc.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
6 ESPECTACULOS	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 OCIO Y HOSTELERIA	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 SANIDAD Y BENEFICENCIA	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	1,30
		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, Guard., etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	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 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTORICO-ARTISTICO	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TIPICOS	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
	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	0,035	0,03	0,025	0,02	0,015	0,01	0,005
		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:

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

"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								
AÑOS COMPLETOS	**USO 1º**			**USO 2º**			**USO 3º**		
	CATEGORIAS			**CATEGORIAS**			**CATEGORIAS**		
	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.

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.

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.

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 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 adopta los 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: cuando esta situación no sea admitida por el planeamiento o impida la obtención de un rendimiento considerado como normal o tipo en su zona. En concreto es de aplicación en viviendas valoradas por repercusión para la parte destinada a vivienda que supera el doble de 100 m^2, que es la superficie construida media de las viviendas de obra nueva del año 2006 en Catalunya

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: Viviendas y locales en manzana cerrada, cuyos huecos abran todos a patio de parcela, considerando como tal el patio interior de parcela o aquel que no siéndolo tenga dimensiones que haga 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: No se aplicará en caso de que se permita o se haya realizado una 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 , este coeficiente será incompatible con el coeficiente F) de la Norma 10 del RD 1020/93.

Campo de aplicación: No es de aplicación en suelo pendiente de reparcelación.

Coeficiente N) Apreciación o depreciación económica.

Este coeficiente no es de aplicación en esta ponencia.

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, qué 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.

La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria queda representada por el producto del factor de localización F_L por 1,40; los valores que adopta en el municipio de ODENA son los coordinados al efecto y reflejados en el punto 2.1 del presente capítulo. En parcelas sin edificar, es decir suelo vacante, así como en fincas infraedificadas u ocupadas por construcciones ruinosas, el componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria adopta valor 1,00.

Al valor individualizado resultante de la presente ponencia se aplica el coeficiente de relación al mercado (0,5), siendo la formulación del valor catastral:

$$Vcat = Vv \times RM = 1{,}40\ [Vs + Vc]\ F_L \times RM$$

Capítulo 3. LISTADO DE ZONAS DE VALOR

3.1. ZONAS DE VALOR

GERENCIA REGIONAL DE CATALUÑA - BARCELONA

PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: CDENA — Año ponencia: 2007

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

	VALORES DE REPERCUSIÓN										VALOR UNITARIO	REDUCCIÓN	
Z.Val	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	otros2	Otros3	Z.verde	Equipam.	Inicial	UA	NU
R27	1.088,00	762,00	762,00	544,00	1.088,00	170,00	131,00	170,0	653,0	653,00		0,60	0,80
R29	948,00	664,00	664,00	474,00	948,00	142,00	131,00	142,0	569,0	569,00		0,60	0,80
R30	883,00	618,00	618,00	442,00	883,00	132,00	106,00	132,0	530,0	530,00		0,60	0,80
R31	818,00	573,00	573,00	409,00	818,00	123,00	98,00	123,0	491,0	491,00		0,60	0,80
R45	256,00	179,00	179,00	128,00	256,00	76,00	42,00	76,0	154,0	154,00		0,60	0,80
R50	153,00	107,00	107,00	77,00	153,00	77,00	42,00	76,0	92,0	92,00		0,60	0,80
PR27	1.088,00	762,00	762,00	544,00	1.088,00	170,00	131,00	170,0	653,0	653,00	325,00		0,80
PR30	883,00	618,00	618,00	442,00	883,00	170,00	106,00	170,0	530,0	530,00	265,00		0,80

	VALORES UNITARIOS				REDUCCIÓN	
Z.Val	Val.Uni.	Z.verde	Equipam.	Inicial	UA	NU
U27	490,00	49,00	368,00		0,60	0,80
U32	328,00	33,00	246,00		0,60	0,80
U34	280,00	28,00	210,00		0,60	0,80
U35	251,00	25,00	188,00		0,60	0,80
U37	205,00	21,00	154,00		0,60	0,80
PU27	490,00	49,00	368,00	147,00		0,80
PU29	419,00	42,00	314,00	126,00		0,80
PU30	374,00	37,00	281,00	112,00		0,80
PU32	328,00	33,00	246,00	98,00		0,80
PU34	280,00	28,00	210,00	84,00		0,80

3.2. ACLARACIONES Y CODIFICACIÓN

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 potencial, 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.
- VRC Valor de repercusión de zona, aplicable a los metros cuadrados construidos o potenciales.
- VUC Valor unitario de zona, aplicable a los metros cuadrados de suelo.

DOCUMENTO 2

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO

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.

2. 1 Datos Territoriales.

La superficie del término municipal de Odena es de 5.228,82 Ha, repartidas en:

Superficie suelo urbano: 262 Ha.
Superficie suelo rústico: 4.966,82 Ha.

2.2 Situación Socio-Económica.

Las características principales de la dinámica demográfica del municipio son:

Número de habitantes existentes en el periodo 2002-2006

Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Año 2006
2743	2737	2832	2936	3100

Fuente: Institut d'Estadística de Catalunya. Padrón municipal de habitantes (www.idescat.net).

Por lo que su tasa de crecimiento medio en los últimos 5 años es de 13 %

Las causas de este incremento se deben principalmente, al incremento de la inmigración, a la afluencia de residentes fijos por la accesibilidad de precio de vivienda, y las buenas comunicaciones con la capital de la provincia.

2.3 Datos Inmobiliarios.

- Evolución del nº de bienes inmuebles de los últimos 5 años en Odena es de:

Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Año 2006
1.900	**1.959**	**2.105**	**2.137**	**2.261**

Por lo que su tasa de crecimiento medio en los últimos cinco años se sitúa en un 0,19 %.

- Tipologías edificatorias

Tipología edificatoria	% Superficie construida
Vivienda colectiva	19,67
Vivienda unifamiliar en línea	9,46
Vivienda unifamiliar aislada-pareada	6,28
Industria y almacenamiento	52,36
Comercio	0,58

Vivienda tipo del municipio de Odena: Vivienda colectiva

- Por lo que respecta a la dinámica inmobiliaria, las viviendas iniciadas y acabadas en los cuatro últimos años son las siguientes:

	Iniciadas 2003	Acabadas 2003	Iniciadas 2004	Acabadas 2004	Iniciadas 2005	Acabadas 2005	Iniciadas 2006	Acabadas 2006
Odena	55	32	76	26	180	89	215	55
Anoia	1.597	1.013	1.852	1.123	2.564	1.435	2.930	1.560
Catalunya	88.649	68.798	96.481	71.101	110.513	78.403	127.117	77.309

Fuente: Departament de Política Territorial i Obres Públiques y Consell de Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Catalunya. Habitatges iniciats i acabats als municipis i a les comarques de Catalunya, 2003, 2004, 2005 y 2006, (www.gencat.net/ptop) y elaboración propia.

En cuanto al ritmo de construcción de inmuebles se observa en Odena un crecimiento alto.

2.4 Datos de Mercado.

2.4.1 Encuadre general. Jerarquía de valores de la zona.

Con la finalidad de realizar un seguimiento anual del mercado inmobiliario de Cataluña, desde la Gerencia de Cataluña-Barcelona se llevan a cabo estudios de ámbito supramunicipal que comprenden distintos segmentos de mercado. Estos trabajos abarcan la mayoría de las capitales comarcales y permiten encajar los valores medios y máximos de los municipios en los que, como en este caso, se redacta una ponencia de valores total. Para el uso residencial, se trata de estudios, por un lado, sobre la oferta de obra nueva existente en el último trimestre de un año y primer trimestre del siguiente, que se llevan a cabo en los aproximadamente 130 municipios con mayor dinámica inmobiliaria de Cataluña, y por otro, sobre la oferta que se encuentra en los portales inmobiliarios de Internet, referida al primer trimestre del año.

Estos trabajos anuales permiten conocer la evolución de precios de oferta del uso residencial, sin duda el segmento de mercado más representativo del sector inmobiliario, y el referido a la obra nueva hace posible, además, estimar por el método residual los precios del suelo.

Además de los estudios referidos al uso residencial, desde la Gerencia de Cataluña-Barcelona se analizan los valores de oferta del uso industrial. Así, sobre la base de un amplio estudio realizado los años 2003 y 2004, en el que se delimitan 7 coronas concéntricas a partir de la ciudad de Barcelona y que alcanzan las ciudades de Girona, Lleida y Tarragona, se actualizan los valores de oferta de suelo a partir de la información que se captura anualmente. Los valores de referencia de cada una de estas coronas se establece para parcelas de superficie grande (de más de 10.000 m^2), parcelas de tamaño medio (entre 5.000 y 10.000 m^2), y para parcelas menores.

Otro estudio que se ha realizado este año es el relativo a los valores de suelo de las urbanizaciones de edificación aislada, centrando el análisis en la Región I y comarcas centrales de Barcelona, como referencia para el conjunto de urbanizaciones del territorio de Cataluña. En este caso, se han establecido 6 ámbitos territoriales, y a partir de las ofertas de parcelas en venta se han establecido los valores de suelo para cada zona, diferenciando según el tamaño medio de las parcelas (de más de 1.000 m^2, entre 500 y 1.000 m^2, y menores).

A través de estos estudios de ámbito supramunicipal es factible establecer la jerarquía de valores inmobiliarios, de manera que los municipios objeto de actualización de valores mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general pueden enmarcarse dentro de una visión más amplia, lo que permite la asignación de valores de manera más coordinada con el conjunto de municipios del territorio.

Los datos más significativos de los últimos estudios de oferta de uso residencial de obra nueva que se han realizado entre el último trimestre de un año y el primero del siguiente son:

Ámbito: Cataluña	2004-2005	2005-2006	2006-2007
Municipios de Cataluña estudiados	125	121	131
Promociones analizadas	1.303	1.324	1.875
Número total de testigos	2.233	2.335	3.567
- Plurifamiliar bloque aislado	124	358	399
- Plurifamiliar entre medianeras	1.957	1.833	2.953
- Unifamiliar aislada	72	57	85
- Unifamiliar en hilera	80	87	130

En cuanto a los estudios de la oferta residencial existente en los portales inmobiliarios de Internet efectuados en los primeros trimestres de los años 2006 y 2007, los datos globales son:

Ámbito: Cataluña	Internet 2006	Internet 2007
Municipios de Cataluña estudiados	105	43
Número total de testigos	2.238	2.007
- Vivienda plurifamiliar	2.023	1.941
- Vivienda unifamiliar	215	66

En cuanto a la estructura de valores medios de los principales municipios de Cataluña para las viviendas colectivas, considerando los estudios de los tres últimos años, mediante la actualización de los valores de los dos años anteriores y descontando las puntas extraordinarias y viviendas de superficie inferior a 50 m^2 para no distorsionar los resultados, los valores más altos se observan generalmente en el área metropolitana de Barcelona, en las capitales como Girona, Tarragona o Lleida y en algunos municipios costeros, con los siguientes niveles de valor:

Valor medio €/m^2	municipios
> 4.500	Barcelona, Sant Just Desvern
entre 3.500 y 4.500	Sitges, Sant Cugat del Vallès, Esplugues de Llobregat, Sant Joan Despí, l'Hospitalet de Llobregat, Sant Feliu de Llobregat , Castelldefels, Mataró, Montgat, Cornellà de Llobregat, Badalona, Sant Adrià de Besòs...
entre 2.500 y 3.500	Sant Boi de Llobregat, Gavá, Viladecans, Cerdanyola del Vallès, Santa Coloma de Gramenet, Sabadell, Terrassa, El Prat de Llobregat, Girona, Tarragona, Salou...
Menos de 2.500	Figueres, Lleida, Reus...

Los testigos de la oferta de obra nueva de los estudios realizados los últimos tres años en las poblaciones del área territorial de este municipio donde se redacta ponencia de valores total se recogen en el siguiente mapa:

Los valores de los estudios efectuados en el último año y referidos a vivienda colectiva son, para las capitales de comarca más próximas y su área de influencia inmediata:

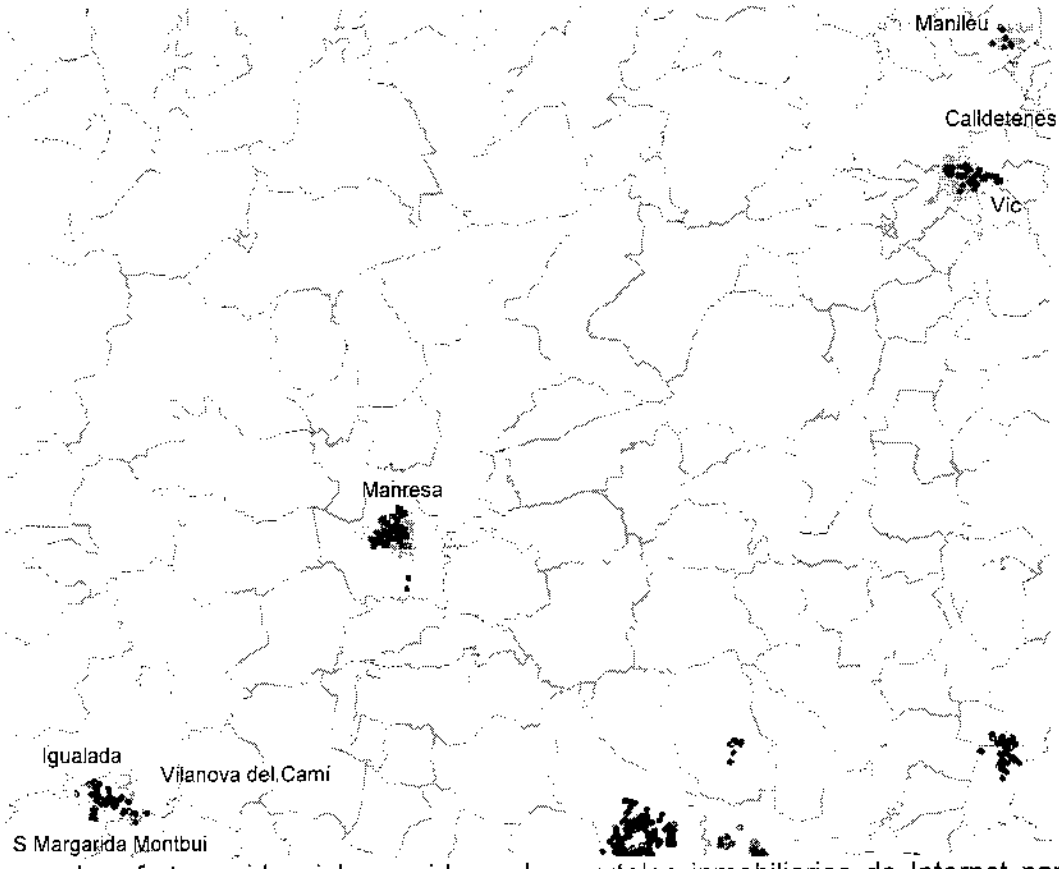
Valores de venta **máximos** en €/m²

municipios	Obra nueva 2006/07		Internet 2007	
	núm. testigo	Vv max	núm. testigo	Vv max
Manresa.	50	3.200	43	2.956
Vic	43	4.179	13	2.956
Manlleu	5	3.856		
Calldetenes	2	2.613		
Igualada	56	3.380	18	3.600
Santa Margarida Montbui	5	2.226		
Vilanova del Camí	10	2.510		

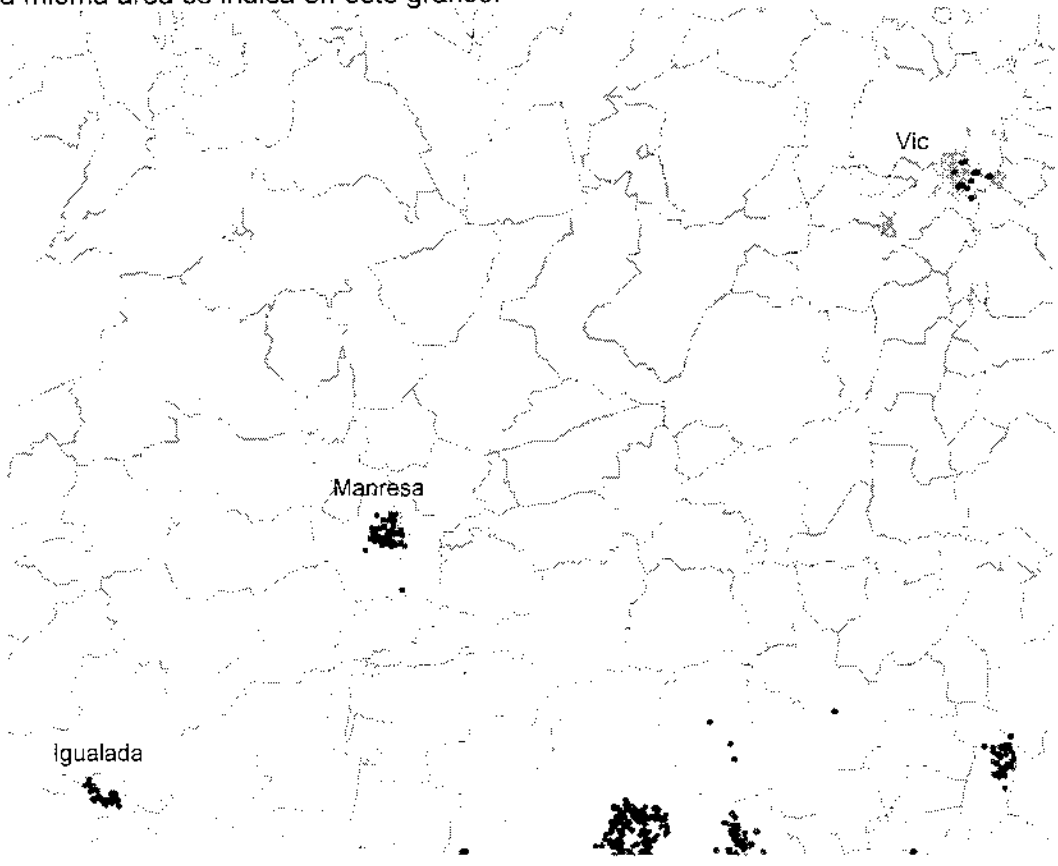
Valores en venta **medios** en €/m²

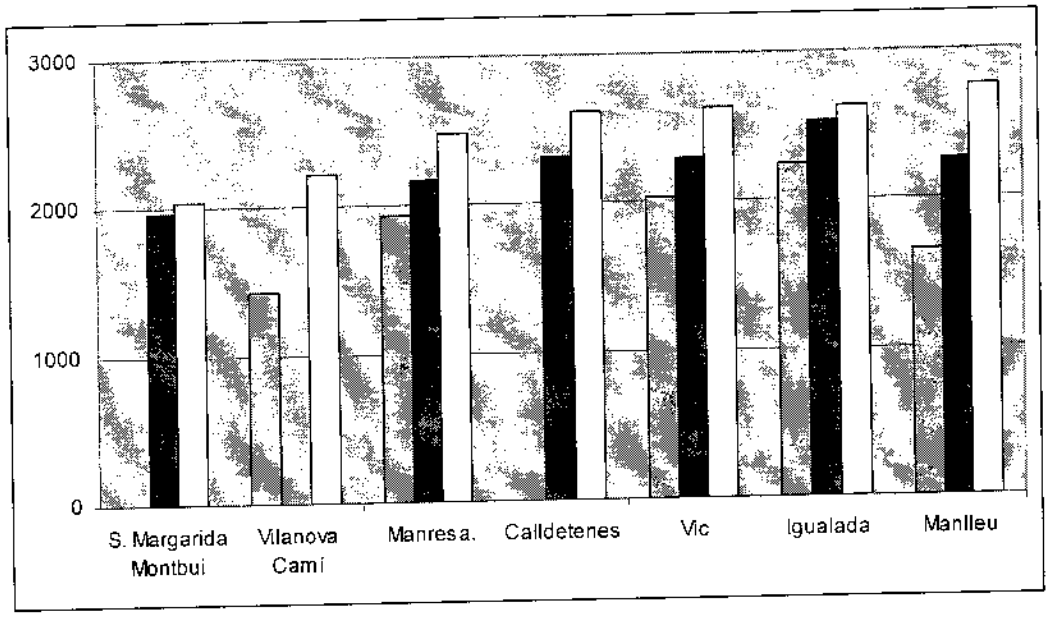
municipios	Obra nueva 2006/07		Internet 2007	
	núm. testigo	Vv med	núm. testigo	Vv med
Manresa.	50	2.487	43	2.469
Vic	43	2.623	13	2.102
Manlleu	5	2.756		
Calldetenes	2	2.613		
Igualada	56	2.628	18	2.302
Santa Margarida Montbui	5	2.040		
Vilanova del Camí	10	2.216		

Si analizamos los valores medios observados en el último estudio de mercado de obra nueva y añadimos los de los dos años anteriores, actualizando sus valores y eliminando, como se ha hecho anteriormente, puntas extraordinarias o viviendas de superficie inferior a 50 m² , puede observarse que el valor de **Manresa**, municipio cuya ponencia total se redacta en 2007, se sitúa alrededor de los 2.500 €/m² , en el límite inferior de la uniforme estructura de valores medios que en torno a los 2.600 €/m² presentan las otras dos capitales de las comarcas centrales de Barcelona y, coyunturalmente por el escaso número de testigos, los municipios más relacionados con ellas.



La oferta residencial recogida en los portales inmobiliarios de Internet para esta misma área se indica en este gráfico:





Si examinamos los valores medios de la oferta de Internet del primer trimestre de 2007 disponible en las tres capitales de comarca de este ámbito territorial, junto con la del año anterior actualizada, se confirma la uniforme estructura de valores medios, en este caso para viviendas de segunda mano.

El valor medio de obra nueva de **Vilanova del Camí**, municipio muy ligado a Igualada, se sitúa entre los de las capitales de comarca y el otro municipio de la misma área del que se dispone de información, Santa Margarida de Montbui. A este mismo nivel de valores medios pertenecen otros dos municipios cuyas ponencias totales también se redactan este año, uno contiguo a Vilanova del Camí, **Odena**, y otro del Bages, **Sant Vicenç de Castellet**, que ocupa el vértice sur del triángulo de influencia directa de Manresa.

Siguiendo en orden descendente los municipios del Bages con ponencia total prevista en el año 2007, en cuanto a jerarquía de valores medios, el siguiente lugar lo ocupa **Moià**, a mitad de camino entre Manresa y Vic, con topología predominante de vivienda unifamiliar. A nivel inferior se sitúa **Navàs**, ya alejado del área de Manresa, pero con su núcleo principal en el eje del Llobregat, y el siguiente escalón lo ocupa **Cardona.** El resto de municipios de la comarca donde se redacta ponencia total este año, que son pequeños, con escasa o nula actividad inmobiliaria y tipología de vivienda unifamiliar, ocupan los siguientes lugares. De mayor a menor nivel de valores medios encontramos en primer lugar **Rajadell** y el núcleo de **Fals**, cercanos al eix Transversal, y por último los núcleos de **Fonollosa** y **Aguilar de Segarra**.

Para finalizar, **Folgueroles**, otro municipio de las comarcas centrales donde esta prevista ponencia total en el año 2007, que cuenta a su favor con una buena conexión desde el eix Transversal y su cercanía a Vic, se sitúa bajo el nivel de **Cardona**.

Esta jerarquía de valores se analiza detalladamente en el siguiente apartado sobre la oferta inmobiliaria de ámbito local.

2.4.2 Estudio de la oferta inmobiliaria de ámbito municipal.

2.4.2.1 Diseño de la muestra

Para los municipios en los que se redacta ponencia de valores el año 2007, se realiza una recogida de información de la oferta existente en el municipio, abarcando todos los usos y segmentos inmobiliarios existentes.

En concreto, en Odena se recogen 16 testigos de mercado, de los cuales 14 corresponden a uso residencial colectivo (tipologías 1.1.1 y 1.1.2 del cuadro de la norma 20). El resto, 2 testigos, corresponden a uso industrial. Cabe mencionar que estos testigos son distintos de las muestras obtenidas para la elaboración de las jerarquías de ámbito supramunicipal, analizadas en el apartado 2.4.1.

En el siguiente cuadro se recogen los datos relativos a los testigos de mercado recogidos en Odena.

Tipología	Testigos estudio local
Vivienda colectiva	11
Vivienda unifamiliar en hilera	0
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	0
Otros usos	4
Solares	1
Total testigos	**16**

Esta información es posteriormente estudiada y analizada, siendo la base para la determinación de los valores de suelo de las zonas de valor de la ponencia.

2.4.2.2 CONCLUSIONES

SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN EL MUNICIPIO:

El mercado inmobiliario de Odena se ha analizado desde diversos aspectos. Las conclusiones se pueden resumir de la siguiente forma:

ANÁLISIS DE OFERTA:

Existe un elevado número de viviendas tanto en edificio plurifamiliar como unfamiliar, locales comerciales y plaza de aparcamiento. La oferta de vivienda de obra nueva es amplia y supera al mercado de segunda mano.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA:

La oferta ha experimentado una tendencia creciente en los últimos años.

ANÁLISIS DE DEMANDA:

La demanda en general y a nivel de viviendas es media con un nivel de renta zonal de tipo medio y para la población donde se ubica y medio con inclinación a medio bajo en términos generales.

VALORES OFERTADOS:

En las tablas correspondientes se pueden observar los valores ofertados en el municipio. Se ha de tener en cuanta que la cantidad correpondiente a precio de venta es la que se considera el más probable de venta siendo superior el de la oferta.

GRADO DE RENOVACIÓN ZONAL:

En el casco urbano la mayoría de operaciones son de obra nueva. Se han producido también renovaciones puntuales, rehabilitaciones pero es mayor el grado construcción en solar vacante junto con alguna sustitución de edificaciones por nuevas promociones.

Uso comercial

El uso comercial no tiene significación en el municipio.

En general, de la información de campo recopilada se observa que los precios de los locales comerciales no han tenido en los últimos 5 años un incremento tan importante como en el uso residencial, y los valores de suelo que se obtienen mediante la aplicación del método residual demuestran que, en la mayoría de las tramas urbanas de las ciudades analizadas, las repercusiones son sensiblemente menores que las que se obtienen para el uso residencial, cuantificándose una relación media del 70% entre las repercusiones de ambos usos. Por esta razón, como criterio general se ha considerado que los valores de repercusión de uso comercial son aproximadamente el 70% de los valores de uso residencial, excepto en las vías de marcado carácter comercial situadas en los centros urbanos, donde el porcentaje es mayor, situándose poco más o menos en el entorno de los valores de repercusión residencial.

Uso oficinas

En el mercado de oficinas, como en el comercial, los incrementos de precios han sido, en los últimos cinco años, inferiores a los del mercado residencial, por lo que en la Ponencia se cuantifica el valor del suelo del uso oficina como el 70 % del correspondiente al uso residencial.

Uso aparcamientos

Los precios de las plazas de aparcamiento se encuentran en este municipio alrededor de los 17.000 € en los casos de edificaciones nuevas y plazas de 25 m^2 de superficie construida (incluyendo las zonas comunes de paso), lo que se traduce en valores de repercusión de suelo de 170 €/m^2.

Uso Industrial

El uso industrial, que se localiza en los polígonos industriales existentes, no existe actualmente en la oferta una dinámica tan significativa como la referida al uso residencial.

De los valores en venta detectados en el estudio de mercado de ámbito supramunicipal los valores de suelo en las zonas industriales en el municipio están en torno a 280 €/m2.

2.4.3 Relación entre los valores catastrales resultantes de la aplicación de la presente ponencia y los valores de mercado obtenidos

El siguiente cuadro comparativo de valores representa la relación entre el Valor de Mercado estimado y el valor catastral obtenido de la aplicación de la presente ponencia, identificando la información de mercado considerada mediante la Referencia Catastral y estableciendo la relación porcentual entre el valor catastral actual y los valores de referencia establecidos.

REFERENCIA CATASTRAL	USO	VALOR CATASTRAL 2008 (euros) VC	VALOR MERCADO (euros) VM	VC/VM
6743510 CG8064S	V	108.360,00	215.000,00	0,50
6843802 CG8064S	V	89.000,22	178.000,00	0,50
6870014 CG8067S	V	79.424,00	160.000,00	0,50
6870604 CG8067S	V	102.504,11	205.000,00	0,50
6870606 CG8067S	V	109.000,00	218.000,00	0,50
6870606 CG8067S	V	94.528,00	189.100,00	0,50
6870713 CG8067S	V	143.741,00	288.000,00	0,50
6871102 CG8067S	V	95.000,00	190.000,00	0,50
6943016 CG8064S	V	73.558,80	150.000,00	0,49
6970218 CG8067S	V	174.877,00	350.000,00	0,50
7170116 CG8077S	V	106.321,16	212.000,00	0,50
7173208 CG8077S	V	130.334,00	260.900,00	0,50

Barcelona, septiembre 2007

El Arquitecto redactor,
El Técnico de Inspección

Fdo: Talieh Farzannejad Reihani

La Jefe de Área de Inspección ,

Fdo: Elena Veiga Picallo

Conforme

EL GERENTE REGIONAL ,

Fdo: Antonio J. Ripollés Armengol

Fdo:

Fdo: