



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

## DOCUMENTO 2

# ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO

**Documento de Ponencia de valores total sometido a trámite de  
audiencia previo a su aprobación.**



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

## ÍNDICE

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

<b>INTRODUCCIÓN</b>	2 - 2
<b>1. AMBITO DEL ESTUDIO</b>	2 - 3
<b>2. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO Y TERRITORIAL</b>	2 - 5
2.1. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	2 - 5
2.2. ANÁLISIS TERRITORIAL	2 - 8
<b>3. ANÁLISIS DE LOS DATOS INMOBILIARIOS</b>	2 - 9
<b>4. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO</b>	2 - 17
<b>5. RELACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES CON LOS VALORES DE MERCADO</b>	2 - 25
<b>ANEXO I . MAPA DE VALORES MEDIOS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b>	
REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL	2- 35
<b>ANEXO II. LISTADO DE ÁMBITOS TERRITORIALES HOMOGÉNEOS DE USO</b>	
RESIDENCIAL	2-36



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

## INTRODUCCIÓN

El presente documento, recoge los análisis y conclusiones del estudio de mercado inmobiliario que ha servido de base para la elaboración de esta ponencia de valores, en cumplimiento de la norma 22.3 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, en adelante Real Decreto 1020/1993. En la citada norma se establece que las ponencias de valores se acompañarán, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado.

En cumplimiento de las normas 21 y 22 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, se recogen en este documento:

- Los análisis y conclusiones de los estudios de mercado inmobiliario que han servido de base para la redacción de la ponencia de valores, y de los estudios previos que han servido a la coordinación tenida en cuenta en la redacción de la ponencia. Los estudios de mercado constituyen un documento independiente a la presente Ponencia de Valores, y tal como determina la norma 23 del Real Decreto 1020/1993, han tenido por objeto la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, así como su recopilación y tratamiento, para su posterior análisis y para la elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación actual del mercado inmobiliario en el municipio.
  
- Los resultados obtenidos por aplicación de los estudios realizados a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado.



## 1. ÁMBITO DEL ESTUDIO

La norma 23 del Real Decreto 1020/1993 establece, que con carácter general, el ámbito territorial de los estudios de mercado es el término municipal.

En cumplimiento del apartado 1 de la norma 21 del Real Decreto 1020/1993, se han realizado los estudios previos que han servido a la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria para formular la propuesta coordinada de valores, a su vez elevada a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria para la asignación por la misma de los módulos básicos al municipio de Vícar.

De estos estudios se desprende la adecuación de los módulos básicos y componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria reflejados en el documento 1 de la presente ponencia.

El estudio de mercado se basa en el análisis y observación del conjunto de compraventas suministradas a la Dirección General del Catastro (DGC) por los fedatarios públicos y en su caso testigos de oferta y alquiler obtenidos para el término municipal de Vícar.

La Dirección General del Catastro cuenta con el suministro permanente de información gracias a los datos aportados por los fedatarios públicos en las comunicaciones previstas en la normativa vigente. Se cuenta, por tanto, con toda la información existente relativa a las transacciones inmobiliarias realizadas.

Para la elaboración del estudio de mercado se han observado y analizado los datos obtenidos de las siguientes fuentes, en el ámbito del mismo:

- Datos facilitados, para el ámbito de estudio, por los Notarios y Registradores de la propiedad a la DGC, y que consisten en la comunicación de datos sobre el valor de los inmuebles consignado en escritura pública de todas las compraventas recopiladas en el desarrollo de sus funciones.

Estos datos tienen como características las siguientes:

- Integridad y completitud: comprende la totalidad de las compraventas inmobiliarias realizadas ante fedatario en el ámbito competencial de la DGC.
- Veracidad y carácter irrefutable: las compraventas se han realizado de forma efectiva.
- Transparencia: Los precios son contraprestaciones pecuniarias conocidas y se consignan en los documentos públicos que otorgan seguridad jurídica a las transacciones correspondientes.
-



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

Como datos de contraste se han comparado con:

- La información sobre las tasaciones hipotecarias recopiladas en el desarrollo de sus funciones por Notarios y Registradores de la propiedad comunicada a la DGC.
- Muestras de oferta y/alquiler publicadas en distintos medios, y/o obtenidas a través de trabajos de campo

La identificación y tratamiento de los datos de mercado están detallados en el estudio de mercado, cuyos análisis y conclusiones se recogen en este documento.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

## 2. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO Y TERRITORIAL

### 2.1. Análisis socioeconómico

De las estadísticas publicadas por el INE se obtiene la siguiente información:

Número de habitantes en el periodo 2010-2020.

AÑO	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
POBLACIÓN	23410	23656	24042	24233	24384	24571	24957	25149	25405	26028	26899

La tasa de crecimiento medio en los últimos diez años ha sido del 1% anual.

Por lo que se refiere a otros datos socio-económicos del municipio:

De las estadísticas publicadas por el Instituto Estadístico y Cartográfico de Andalucía, se obtiene la siguiente información:

#### ENTORNO FÍSICO

Extensión superficial (Km2). 2019	64,29
Altitud sobre el nivel del mar (m). 2019	106
Número de núcleos que componen el municipio. 2020	15

#### POBLACIÓN

Población total. 2020	26.899
Población. Hombres. 2020	14.569
Población. Mujeres. 2020	4.041
Población en núcleos. 2020	23.697
Población en diseminados. 2020	3.202
Edad media. 2020	36,1
Porcentaje de población menor de 20 años. 2020	24,4
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2020	8,7
Variación relativa de la población en diez años (%). 2010-2020	14,9

Número de extranjeros. 2020	8.659
Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2020	Marruecos
Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2020	44,0
Emigraciones. 2019	1.577
Inmigraciones. 2019	2.267
Nacimientos. 2019	324
Defunciones. 2019	129
Matrimonios. 2019	72



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

## SOCIEDAD

Centros de Infantil. Curso 2018-2019	13
Centros de Primaria. Curso 2018-2019	9
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria. Curso 2018-2019	5
Centros de Bachillerato. Curso 2018-2019	2
Centros C.F. de Grado Medio. Curso 2018-2019	1
Centros C.F. de Grado Superior. Curso 2018-2019	1

Centros de educación de adultos. Curso 2018-2019	1
Bibliotecas públicas. 2019	7
Centros de salud. 2019	2
Consultorios. 2019	5
Viviendas familiares principales. 2011	7.493
Número de pantallas de cine. 2019	0

## ECONOMÍA

### Agricultura

Cultivos herbáceos. 2019	
Superficie dedicada a cultivos herbáceos (ha)	1.843
Principal cultivo herbáceo de regadío	Pimiento
Principal cultivo herbáceo de regadío (ha)	559
Principal cultivo herbáceo de secano	Avena
Principal cultivo herbáceo de secano (ha)	1

Cultivos herbáceos. 2019	
Superficie dedicada a cultivos leñosos (ha)	60
Principal cultivo leñoso de regadío	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo leñoso de regadío (ha)	4
Principal cultivo leñoso de secano	Almendro
Principal cultivo leñoso de secano (ha)	38

### Establecimientos con actividad económica. 2019

Sin asalariados	720
Hasta 5 asalariados	495
Entre 6 y 19 asalariados	109
De 20 y más asalariados	54
Total establecimientos	1.378

### Principales actividades económicas. 2019

Sección G. CPM y cpm; reparación de vehículos de motor y motocicletas	515
Sección F. Construcción	176
Sección I. Hostelería	99
Sección C. Industria manufacturera	97
Sección H. Transporte y almacenamiento	95

### Transportes

Vehículos turismos. 2018	12.884
Autorizaciones de transporte: taxis. 2017	6
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2017	658
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2017	52
Vehículos matriculados. 2017	604
Vehículos turismos matriculados. 2017	470

### Otros indicadores

Oficinas de entidades de crédito. 2018	10
Consumo de energía eléctrica (MWh) (Endesa). 2019	83.186
Consumo de energía eléctrica residencial (MWh) (Endesa). 2019	31.335



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

### Turismo

Hoteles. 2019	1
Hostales y pensiones. 2019	0
Plazas en hoteles. 2019	253
Plazas en hostales y pensiones. 2019	0

### MERCADO DE TRABAJO

Paro registrado. Mujeres. 2020	1.432
Paro registrado. Hombres. 2020	1.179
Paro registrado. Extranjeros. 2020	993
Tasa municipal de desempleo. 2020	20,2
Contratos registrados. Mujeres. 2020	6.720
Contratos registrados. Hombres. 2020	6.716

Contratos registrados. Indefinidos. 2020	694
Contratos registrados. Temporales. 2020	12.742
Contratos registrados. Extranjeros. 2020	5.335
Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Mujeres. 2020	21
Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Hombres. 2020	23

### HACIENDA

#### Presupuesto de las Corporaciones locales

Presupuesto liquidado de ingresos (euros). 2019	25.601.295
Presupuesto liquidado de gastos (euros). 2019	23.985.126
Ingresos por habitante (euros). 2019	984
Gastos por habitante (euros). 2019	922

#### IRPF

Número de declaraciones. 2018	10.671
Renta neta media declarada (euros). 2018	10.764

#### Catastro Inmobiliario

IBI de naturaleza urbana. Número de recibos. 2019	17.431
IBI de naturaleza rústica. Número titulares catastrales. 2019	3.296
Número de parcelas catastrales: Solares. 2019	909
Número de parcelas catastrales: Parcelas edificadas. 2019	4.949

#### Impuesto de Actividades Económicas

Situaciones de alta en actividades empresariales. 2019	1.997
Situaciones de alta en actividades profesionales. 2019	189
Situaciones de alta en actividades artísticas. 2019	5



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

## 2.2. Análisis territorial

El municipio de Vícar se encuentra situado en Almería. Su extensión superficial es de 64,29 km<sup>2</sup>, la población de 26.899 habitantes, según el censo de 2020. Limita al norte con Felix y Enix, al este y al sur con Roquetas de Mar y al oeste con Dalías, El Ejido y La Mojónera.

El término municipal incluye las siguientes entidades menores anejas:

- Barrio de Archilla.
- Cañada Sebastiana.
- La Cimilla.
- Cortijos de Marín.
- Cosario.
- La Envía.
- Llano de Vícar.
- El Parador.
- Puebla de Vícar.
- Villa de Vícar.
- Yegua Verde.

La distancia a la Capital de Provincia es de 21 km y a los municipios más importantes:

- Roquetas de Mar a 14km.
- El Ejido a 22 km.
- Níjar a 59 km.
- Vera a 109 km.

Su término municipal contiene los siguientes accesos y vías de comunicación:

- Autovía A-7.
- Nacional N340a.
- Autovía A-1051

En cuanto a su planeamiento actual, se aprueba en el año 2009 el PGOU de adaptación parcial de las NNSS a la LOUA. La clasificación de suelo de este PGOU respeta la del texto refundido de las NNSS vigentes, con los cambios de clase y categorías producidos por transformación objetiva del suelo y de acuerdo con la legislación vigente.



### 3. ANÁLISIS DE LOS DATOS INMOBILIARIOS

En relación con los datos inmobiliarios, mediante explotación de la base de datos catastral, se obtiene la siguiente información:

- Nº de parcelas e inmuebles
  - Urbana
    - 5.803 parcelas
    - 17.510 inmuebles.
  - Rústica
    - 5.358 parcelas
- Distribución de inmuebles urbanos por usos

CD	USO	Nº INMUEBLES	%USO
A	Almacén-Estacionamiento	4568	26,09
C	Comercial	406	2,32
E	Cultural	18	0,1
G	Ocio y Hostelería	12	0,07
I	Industrial	394	2,25
K	Deportivo	23	0,13
M	Suelo Vacante	922	5,27
M	Obras de urbanización y jardinería	222	1,27
O	Oficinas	79	0,45
P	Edificio Singular	6	0,03
R	Religioso	7	0,04
T	Espectaculos	2	0,01
V	Residencial	10838	61,9
Y	Sanidad y Beneficiencia	13	0,07



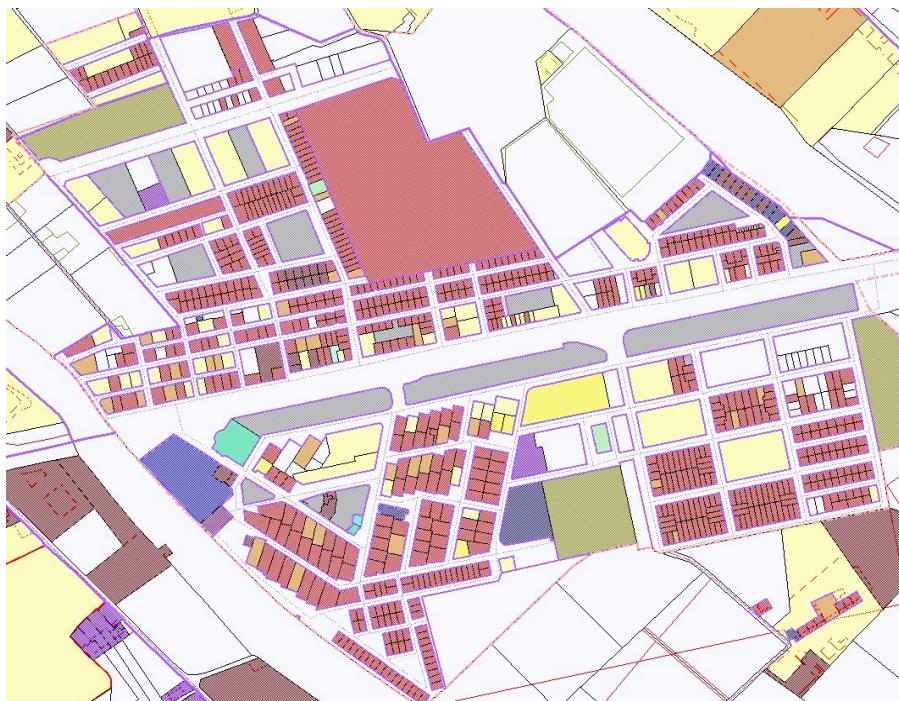
MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

- Planos temáticos del núcleo principal

#### Tipología





MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA



Tipología const. predominante PONENCIA (U) (4 cifras)			
<span style="color: #e64a4a;">■</span>	0122; 0421	<span style="color: #4a6eae;">■</span>	0521
<span style="color: #803333;">■</span>	0213; 0121	<span style="color: #4a99e6;">■</span>	0312
<span style="color: #993399;">■</span>	0511	<span style="color: #4a9999;">■</span>	0932; 0311
<span style="color: #665599;">■</span>	0211; 0832	<span style="color: #99ff99;">■</span>	0321
<span style="color: #808033;">■</span>	0921	<span style="color: #99ff99;">■</span>	1022
<span style="color: #999999;">■</span>	1035; 0322; 0621	<span style="color: #ffff99;">■</span>	0113; 0412
		<span style="color: #ff9933;">■</span>	0722; 1021
		<span style="color: #ffff99;">■</span>	1032; 0112; 0411
		<span style="color: #ff6666;">■</span>	0123; 0422
		<span style="color: #993399;">■</span>	0131; 0522; 0821



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

### Categoría

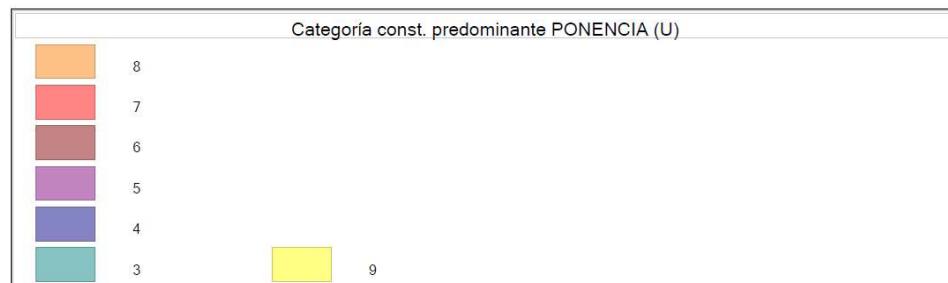
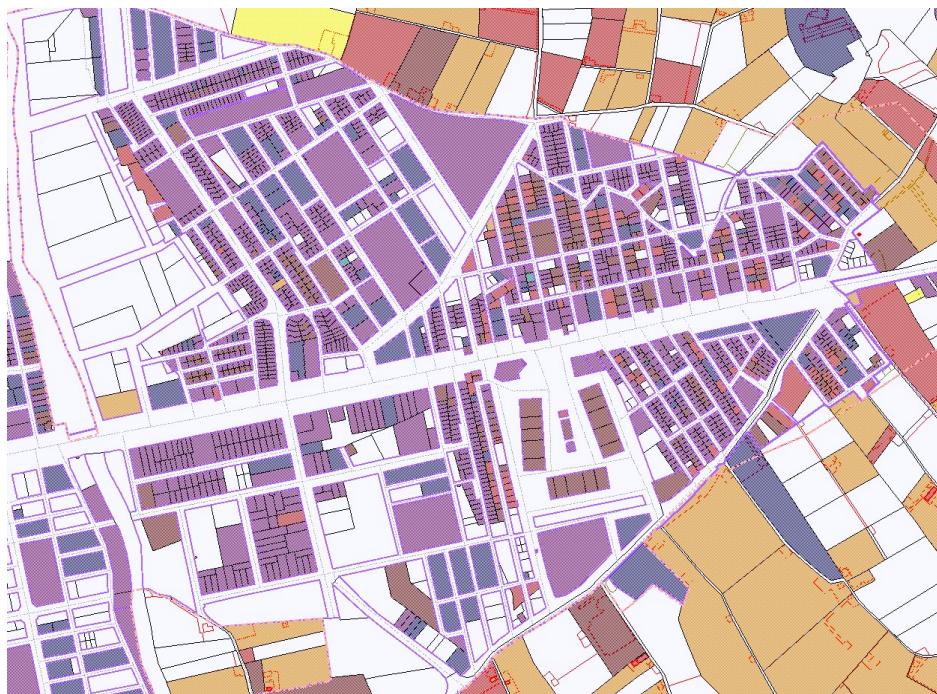




MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA





MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

### Antigüedad

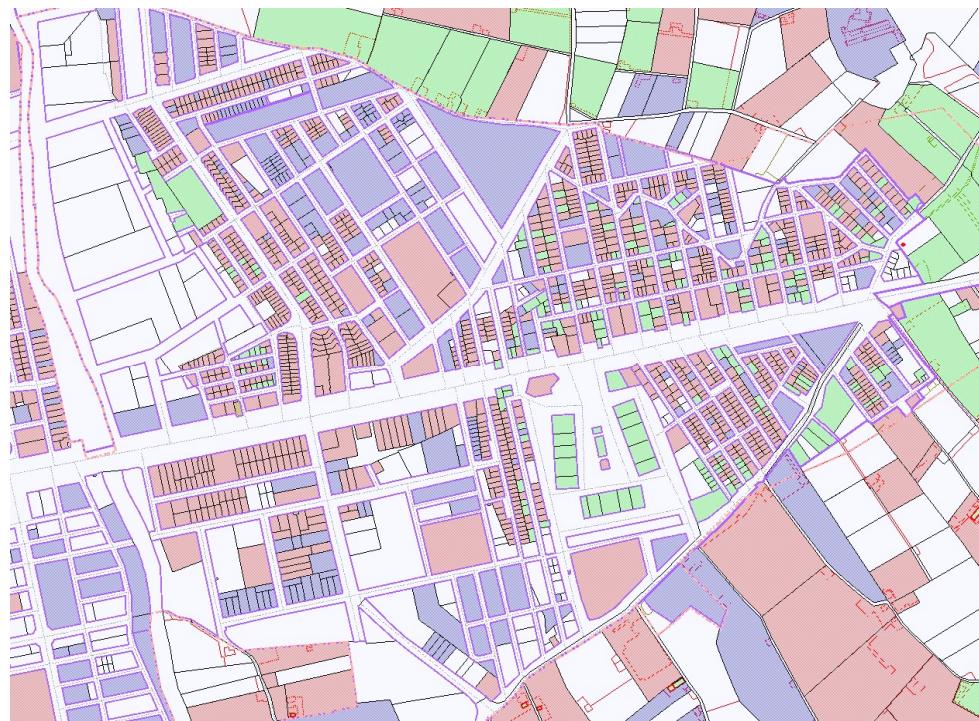




MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA





MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

- Evolución del nº de unidades urbanas en los últimos cinco años

AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021
17.297	17.359	17.360	17.459	17.465	17.502

Lo que representa un crecimiento del 1% en los últimos 5 años.

- Declaraciones catastrales

	2016	2017	2018	2019	2020
DECLARACIONES ALTA DE OBRA NUEVA	36	7	11	9	15
DECLARACIONES CAMBIOS DE DOMINIO	359	462	635	506	397

- El Producto Inmobiliario Representativo de uso residencial de los diferentes ámbitos homogéneos de valor son los siguientes:

Ámbito	Tipología	Nº inmuebles	Calidad	S. (m2)	Antigüedad	E.C. / E.V.	Anejos	S. anejos (m2)	S. parcela (m2)
82	VC	665	Media	86	2.006	Normal			
95	VC	319	Media	86	2.004	Normal			
93	VC	1.222	Media	94	2.005	Normal			
83	VC	819	Media	77	2.008	Normal			
9	VC	614	Media	88	2.006	Normal			
99	VC	88	Media	89	2.003	Normal			
54	VC	907	Media	94	2.005	Normal			
10	VC	1.060	Media	59	2.006	Normal			
24	VU	16	Baja	59	1.972	Normal			66
87	VU	4	Sencilla	84	1.979	Normal	Anejo	61	250
29	VU	15	Sencilla	80	1.970	Normal	Anejo	72	287
27	VU	18	Sencilla	118	1.976	Normal	Anejo	45	198
30	VU	33	Sencilla	95	1.980	Normal	Anejo	56	210
11	VU	60	Sencilla	119	1.980	Normal	Anejo	45	208
51	VU	81	Sencilla	87	1.980	Normal			94
25	VU	3	Sencilla	81	1.978	Normal	Anejo	50	325
28	VU	38	Media	112	1.986	Normal	Anejo	37	153
3	VU	327	Media	118	1.984	Normal	Anejo	24	117
102	VU	394	Media	112	1.990	Normal	Anejo	20	113
46	VU	105	Sencilla	122	1.980	Normal	Anejo	25	124
14	VU	125	Media	119	1.997	Normal	Anejo	38	143
13	VU	73	Media	112	2.005	Normal	Anejo	23	145
41	VU	180	Sencilla	116	1.981	Normal	Anejo	23	118
56	VU	501	Media	117	1.993	Normal	Anejo	28	115
32	VU	84	Media	236	2.003	Normal	Anejo	113	600
31	VU	59	Media	232	2.007	Normal	Anejo	126	599



## 4. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO

Tras el análisis del mercado inmobiliario del Municipio de XXX, se exponen las conclusiones del Estudio de Mercado, que recogen la descripción de las zonas o ámbitos territoriales homogéneos delimitados en el municipio así como los valores medios de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos.

Los ámbitos territoriales homogéneos de valoración, zonifican el territorio con objeto de definir los recintos en los que la componente de localización del precio obtenido de las compraventas de inmuebles u otras fuentes (alquiles, oferta), de un determinado uso, sea homogénea.

Para el establecimiento de los valores que se detallan con posterioridad en el presente apartado, se han tenido presentes los análisis de los datos socioeconómicos e inmobiliarios descritos en los apartados 2 y 3 del presente documento.

Con base en lo expuesto, se ha establecido los valores medios para cada uno de los ámbitos que, en síntesis, resultan de la ponderación de las siguientes variables, mencionadas en la norma 8.2 del Real Decreto 1020/1993:

- Localización (centralidad, límites...).
- Grado de consolidación, servicios y dotaciones.
- Accesibilidad y comunicaciones.
- Calidad y antigüedad media de la construcción en la zona.
- Rangos de valor del mercado inmobiliario establecidos a través de las fuentes citadas en el apartado 1 de este documento.
- Singularidades detectadas que puedan influir en la valoración.

Cabe destacar que, para la generalidad de los inmuebles el precio que puede alcanzarse en el mercado responde a la situación media de su entorno, si bien, existen situaciones o ámbitos, en los que no existe, para el periodo analizado, compraventas suficientes. En estos casos la aplicación de reglas objetivas basadas en los métodos de coste y reposición, así como la asimilación a situaciones comparables recogidas en el resto de zonas, permiten optimizar los resultados. Además, el empleo de normas regladas y coordinadas territorialmente otorga consistencia y solidez a los resultados, y la coordinación garantiza que los valores aplicados estén interrelacionados territorialmente.

Se describen, a continuación, las distintas zonas o ámbitos territoriales homogéneos, definidos en el municipio.

### **En relación al suelo urbano.**



## USO RESIDENCIAL

El uso residencial, uso predominante y representativo del municipio, que constituye el principal elemento configurador y que sirve de base a la determinación de las distintas zonas de valor de suelo definidas en la ponencia.

- En el municipio de Vícar diferenciamos el núcleo principal "Vícar Nuevo", que se corresponde con el Polígono 001 que está dividido por el Boulevard Ciudad de Vícar (CN-340) y que a su alrededor se han ido desarrollando los núcleos de Puebla de Vícar, Venta Gutiérrez, Cabañuelas, Los Canos y La Gangosa. Su crecimiento a lo largo de la carretera ha dado lugar a un conglomerado urbano irregular y casi continuo en el que se agrupa, en proporción creciente, la población del término municipal. El valor general observado en este núcleo es bastante homogéneo estando en torno a los 600 €/m<sup>2</sup> y en los que se diferencian ámbitos con un Producto Inmobiliario Representativo diferente, generalmente podemos distinguir entre vivienda colectiva o vivienda unifamiliar adosada.
- Comenzando por la parte oeste de "Vícar Nuevo" encontramos la zona de Puebla de Vícar, que se corresponde con el recinto 54. Esta zona cuenta con 2536 inmuebles y el Producto Inmobiliario Representativo está constituido por tipología vivienda colectiva, categoría media, superficie construida de 94 m<sup>2</sup> y una antigüedad de 2005, siendo su estado de conservación normal. El valor medio detectado está en torno a los 630 €/m<sup>2</sup>. Esta zona se encuentra algo separada del resto del núcleo debido al cauce que los separa.
- En la parte central del núcleo correspondiente a Venta Gutiérrez y Cabañuelas podemos diferenciar varias zonas. En primer lugar en la parte norte a partir del Boulevard, diferenciamos dos zonas con Producto Inmobiliario Representativo diferente, una correspondiente a Vivienda Colectiva y otra a Vivienda Unifamiliar. En primer lugar, el recinto 82, es una zona con 1408 inmuebles, en la que predomina la vivienda colectiva de categoría media, una superficie construida de 86 m<sup>2</sup> y antigüedad de 2006 con estado de conservación normal, el valor medio observado es de 550 €/m<sup>2</sup> aproximadamente. Por otro lado, encontramos el recinto 56 que cuenta con 639 inmuebles y donde predomina la vivienda unifamiliar adosada de categoría media, una superficie construida de 117 m<sup>2</sup> y una antigüedad de 1996 con estado de conservación normal, el valor medio observado es de 800 €/m<sup>2</sup>.
- En la parte sur de la carretera encontramos dos zonas de uso residencial consolidadas, también diferenciadas por la tipología. En primer lugar encontramos el recinto 41 con 342 inmuebles, predomina la vivienda unifamiliar adosada de categoría sencilla, superficie construida de 116 m<sup>2</sup>, con una antigüedad de 1981 y estado de conservación normal, el valor medio observado es de 660 €/m<sup>2</sup>. Por otro lado, tenemos el recinto 83 con un desarrollo más reciente, cuenta con 1540 inmuebles, la tipología predominante es la vivienda colectiva de categoría media y superficie construida de 77 m<sup>2</sup>, con una antigüedad de 2008 y estado de conservación normal, el valor observado en esta zona es de 590 €/m<sup>2</sup>.



- En la parte este de núcleo principal, correspondiente a los núcleos de Los Canos y La Gangosa, también se diferencian ámbitos homogéneos al norte de la carretera y al sur. En la parte norte, diferenciamos tres zonas. En primer lugar, los recintos 93 y 95, que aunque están separados tienen un Producto Inmobiliario Representativo muy similar, así como el valor observado. El recinto 93 cuenta con 2869 inmuebles de tipología vivienda colectiva, categoría media, superficie de 94 m<sup>2</sup> y antigüedad de 2005 con estado de conservación normal. Por su parte, el recinto 95 tiene 399 inmuebles, tipología vivienda colectiva de categoría media, superficie construida de 86 m<sup>2</sup> y antigüedad de 2004 con estado de conservación normal. En ambos casos el valor observado es próximo a los 550 €/m<sup>2</sup>. Igualmente, en la parte norte de la carretera, tenemos el recinto 94 con 714 inmuebles y su tipología predominante es la vivienda unifamiliar adosada de categoría media, superficie construida de 112 m<sup>2</sup> y un antigüedad de 1990 con estado de conservación normal, en este caso el valor medio observado es de 540 €/m<sup>2</sup> aproximadamente. Por otra parte, la zona sur de la carretera, tenemos el recinto 9 con 1617 inmuebles una tipología predominante de vivienda colectiva de categoría media, superficie construida de 88 m<sup>2</sup> y antigüedad de 2006 con estado de conservación normal, en estado el valor medio observado está en torno a los 600 €/m<sup>2</sup>.
- Fuera del núcleo principal, encontramos una serie de núcleos de más o menos entidad. Comenzamos con la Urbanización de La Envía que se corresponde con el Polígono 002, situada al norte del núcleo principal. En esta zona encontramos dos ámbitos donde predomina la vivienda colectiva, dos donde encontramos vivienda unifamiliar, así como el campo de golf. Las dos zonas de vivienda colectiva son los recintos 10 y 99 cuyo Producto Inmobiliario Representativo es similar. En ambos casos la tipología predominante es la vivienda colectiva abierta de categoría media, la superficie construida en el recinto 10 es de 59 m<sup>2</sup> y en el recinto 99 de 89 m<sup>2</sup> y la antigüedad en el recinto 10 es de 2006 y en el 99 de 2003, ambos con un estado de conservación normal. En los dos ámbitos el valor medio observado está alrededor de los 650 €/m<sup>2</sup>.
- Dentro del ámbito de La Envía, en lo que se refiere a la vivienda unifamiliar, se concentra principalmente en este ámbito. En los recintos 31 y 32, predomina la vivienda unifamiliar aislada de categoría media con una superficie de solar en ambos casos de 600 m<sup>2</sup> y una antigüedad similar entre 2003 y 2007. Los valores están en torno a los 250.000 € del producto inmobiliario total. En estos casos, la dimensión de las parcelas es muy relevante en la determinación del valor de mercado del producto final.
- Fuera del núcleo principal y de La Envía la dinámica inmobiliaria es menor localizándose menos compraventas. En este caso se han agrupado ámbitos homogéneos de acuerdo a las características del Producto Inmobiliario Representativo de los diferentes recintos, considerando asimilable el valor de las diferentes compraventas localizadas en los mismos.
- Así en primer lugar se agrupan los núcleos correspondientes a la Villa de Vícar, Yegua Verde, El Congo, Cortijo de Marín, La Lomilla, Cortijo El Llano, Cañada Sebastiana y Venta El Cosario. Las características del Producto Inmobiliario Representativo en estos ámbitos son similares, encontrando la tipología de vivienda unifamiliar adosada con categoría



sencilla de forma general, una superficie construida entre 80 y 120 m<sup>2</sup> y un antigüedad en torno a 1980 con estado de conservación normal. El valor medio observado en este ámbito está alrededor de los 350 €/m<sup>2</sup>.

- Por otro lado se agrupan los núcleos del Barrio Archilla y El Parador. Igualmente, las características del Producto Inmobiliario Representativo y valores observados son similares. La tipología predominante se corresponde a vivienda unifamiliar adosada de categoría media y la superficie construida está en torno a los 120 m<sup>2</sup>. El valor medio observado es de 650 €/m<sup>2</sup> en el conjunto del ámbito.

Las conclusiones del estudio realizado, correspondiente al uso residencial, se recogen en el mapa de valores del Anexo I, en el que se recogen para cada uno de los ámbitos territoriales homogéneos delimitados, el valor medio del producto inmobiliario representativo de dicho uso.

Así mismo en el Anexo II, se relacionan dichos ámbitos con indicación de los valores medios y las características de los productos representativos de cada ámbito.

#### USO COMERCIAL/ INDUSTRIAL/GARAJE/ CAMPO DE GOLF

En lo que se refiere al uso comercial, podemos diferenciar dos zonas en las que se concentra el comercio.

En primer lugar el núcleo principal donde se sitúa principalmente en el Boulevard en forma de local comercial de categoría media, en todo caso no se detecta un mercado significativo que requiera la asignación de valores de repercusión distintos al residencial.

Por otro lado tenemos el centro comercial Viapark colindante al término municipal de Roquetas de Mar y con acceso desde la autovía A-7. En este ámbito encontramos naves destinadas a grandes superficies. En estos casos, por las propias características de estos inmuebles y ante la dificultad de encontrar un mercado de compraventa, es más adecuada la utilización de valores en alquiler, y a partir de los mismos la determinación de los valores por el método de capitalización de rentas. Con carácter general, en la totalidad del término municipal de Vícar encontramos una oferta media de 4,6 €/m<sup>2</sup>/mes y capitalizado anualmente al 8% obtenemos un valor de aproximadamente 700 €/m<sup>2</sup>.

Respecto al uso de garaje, se han detectado precios de plazas de garaje en torno a 5000 €.

Por último, cabe un tratamiento diferenciado para el uso industrial, al existir zonas del municipio con ese uso predominante. A este respecto, se definen los siguientes ámbitos:

- Por un lado el polígono S-I.1 LG, donde puede detectarse la existencia de un mercado de naves industriales, en torno a 71000 €. Está situado en el núcleo de La Gangosa y parte del mismo tiene fachada a la CN-340a. Existe básicamente la tipología de nave en una



sola planta, asociadas al manipulado, comercialización, transformación, investigación, plásticos, semillas, etc., todo ello proveniente de los cultivos en invernadero. Existen otras dos zonas dentro del núcleo principal, la UA-2-LG y en el núcleo Puebla de Vícar la zona ocupada por la cooperativa Vicasol, por otro lado, fuera del núcleo encontramos el Sector I-K. En estos casos no se encuentran suficientes compraventas y por el carácter de uso industrial se asimila al valor de suelo del polígono S-I.1 LG.

- Por último, respecto al valor del suelo destinado a uso deportivo de campo de golf situado en el suelo urbano, no existe un mercado inmobiliario de que puedan obtenerse datos muestrales. En consecuencia, se ha determinado por asimilación con los valores de este tipo de suelo asignados en la provincia de Almería. Así en las ponencias redactadas en los años 2003, 2004 y 2007, el valor asignado ha sido de 6,00 €/m<sup>2</sup>. En el año 2009 ascendió a 7,00 €/m<sup>2</sup> y en 2010, a 8,00 €/m<sup>2</sup>. Conforme a los estudios previos realizados por la Dirección General de Catastro para la aprobación de los coeficientes de actualización anual de los valores catastrales para el año 2014 y a la situación general de mercado, se asignó en las ponencias redactadas ese año un valor de 6,00 €/m<sup>2</sup>. Por tanto, se ha considerado adecuado asignar en la actual ponencia un valor de 6,00 €/m<sup>2</sup>.

**En relación a los suelos pendientes de desarrollo,** existen los siguientes:

- El suelo urbano incluido en unidades de ejecución lo constituyen las unidades:

UA-1-PV: suelo bruto residencial situado en la parte sur de Puebla de Vícar y edificabilidad bruta de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 630 €/m<sup>2</sup>.

UA-5-LG: suelo bruto residencial situado en la parte sur de La Gangosa y edificabilidad bruta de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 600 €/m<sup>2</sup>.

UA-8-LG: suelo residencial con reparcelación aprobada y pendiente de urbanización, con edificabilidad neta según parcela, siendo la media 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Está situado en la parte sur de La Gangosa y el valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 600€/m<sup>2</sup>.

UE-101-PV: suelo bruto residencial situado en la parte noroeste de Puebla de Vícar y edificabilidad bruta de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 630 €/m<sup>2</sup>.

UE-1-LG: suelo bruto residencial situado en la parte este de La Gangosa y edificabilidad bruta de 0,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 600 €/m<sup>2</sup>.

UE-2-VG: suelo bruto residencial situado en la parte oeste de Venga Gutierrez y edificabilidad bruta de 0,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 660 €/m<sup>2</sup>.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

UE-3.1-VG: suelo bruto residencial situado en la parte sur de Venga Gutierrez y edificabilidad bruta de 0,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 660 €/m<sup>2</sup>.

UE-LL-2: suelo bruto residencial situado en la parte sur de Los Llanos y edificabilidad bruta de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 520€/m<sup>2</sup>.

UE-1-V: suelo bruto residencial situado en la parte sur de Villa de Vícar y edificabilidad bruta de 0,31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 350 €/m<sup>2</sup>.

UE-11-LG: suelo bruto residencial situado en la parte sur de La Gangosa y edificabilidad bruta de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 600 €/m<sup>2</sup>.

UE-3-LG: suelo bruto residencial situado en la parte sur de La Gangosa y edificabilidad bruta de 0,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 600 €/m<sup>2</sup>.

UE-CM-1: suelo bruto residencial situado en la parte sur de Cortijos De Marín y edificabilidad bruta de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 260 €/m<sup>2</sup>.

UE-P-1: suelo bruto residencial situado en la parte oeste de El Parador y edificabilidad bruta de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 610 €/m<sup>2</sup>.

UE-P-2: suelo bruto residencial situado en la parte sur de El Parador y edificabilidad bruta de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 610 €/m<sup>2</sup>.

UE-103-PV: suelo bruto residencial situado en la parte noreste de Puebla de Vícar y edificabilidad bruta de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 630 €/m<sup>2</sup>.

UE-1-VG: suelo bruto residencial situado en la parte oeste de Venga Gutierrez y edificabilidad bruta de 0,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 660 €/m<sup>2</sup>.

UE-2-LG-A: suelo residencial con reparcelación aprobada y pendiente de urbanización, con edificabilidad neta según parcela, siendo la media 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Está situado en la parte este de La Gangosa y el valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 550 €/m<sup>2</sup>.

UE-2-LG-B: suelo bruto residencial situado en la parte este de La Gangosa y edificabilidad bruta de 0,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 550 €/m<sup>2</sup>.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

UE-9-LG: suelo bruto residencial situado en la parte suroeste de La Gangosa y edificabilidad bruta de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 600 €/m<sup>2</sup>.

UE-7-VG: suelo bruto residencial situado en la parte oeste de Venga Gutierrez y edificabilidad bruta de 0,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 660 €/m<sup>2</sup>.

UE-C-1: suelo bruto residencial situado en la parte noreste de El Congo y edificabilidad bruta de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 300 €/m<sup>2</sup>.

UA-104-PV-2: suelo industrial con reparcelación aprobada y pendiente de urbanización, con edificabilidad neta según parcela, siendo la media 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Está situado en la parte este de Puebla de Vícar y el valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 650 €/m<sup>2</sup>.

UE-4-LG: suelo bruto industrial situado en la parte sur de La Gangosa y edificabilidad bruta de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 250 €/m<sup>2</sup>.

- El sector de suelo urbanizable S-105B con ordenación detallada o pormenorizada. Situado en la parte norte de Puebla de Vícar, el Plan Parcial fue aprobado en 2007 y está pendiente de reparcelación. El uso predominante es el residencial con una edificabilidad bruta de 0,68. Sus actuales circunstancias urbanísticas han sido tenidas en cuenta en la determinación de valores y criterios de valoración contenidos en la presente Ponencia. El valor del producto final, por asimilación a la zona 54 situada en Puebla de Vícar, de similares circunstancias urbanísticas, se estima en torno a 630 euros/m<sup>2</sup> construido.
- El sector de suelo urbanizable S-2 con ordenación detallada o pormenorizada. Situado en la parte sur de Venta Gutiérrez, el Plan Parcial fue aprobado en 2008 y está pendiente de reparcelación. El uso predominante es el residencial con una edificabilidad bruta de 0,70. Sus actuales circunstancias urbanísticas han sido tenidas en cuenta en la determinación de valores y criterios de valoración contenidos en la presente Ponencia. El valor del producto final, por asimilación a la zona 83 situada en Venta Gutiérrez, de similares circunstancias urbanísticas, se estima en torno a 590 euros/m<sup>2</sup> construido.
- El sector de suelo urbanizable S-BA-1 con ordenación detallada o pormenorizada. Situado en la parte oeste del barrio Archilla y está pendiente de reparcelación. El uso predominante es el residencial con una edificabilidad bruta de 0,60. Sus actuales circunstancias urbanísticas han sido tenidas en cuenta en la determinación de valores y criterios de valoración contenidos en la presente Ponencia. El valor del producto final, por asimilación a la zona 14 situada en el barrio Archilla, de similares circunstancias urbanísticas, se estima en torno a 620 euros/m<sup>2</sup> construido.
- El sector de suelo urbanizable S-LL-1 UE-2 con ordenación detallada o pormenorizada. Situado en la parte oeste de Los Llanos, el Plan Parcial fue aprobado 2005 y está pendiente



de reparcelación. El uso predominante es el residencial con una edificabilidad bruta de 0,60. Sus actuales circunstancias urbanísticas han sido tenidas en cuenta en la determinación de valores y criterios de valoración contenidos en la presente Ponencia. El valor del producto final, por asimilación a la zona 3 situada en Los Llanos, de similares circunstancias urbanísticas, se estima en torno a 520 euros/m<sup>2</sup> construido.

- El sector de suelo urbanizable S-5 con ordenación detallada o pormenorizada. Situado en la parte oeste de La Gangosa, el Plan Parcial fue aprobado 2008 y la reparcelación en 2011, está pendiente de urbanizar. El uso predominante es el residencial con una edificabilidad bruta de 0,70. Sus actuales circunstancias urbanísticas han sido tenidas en cuenta en la determinación de valores y criterios de valoración contenidos en la presente Ponencia. El valor del producto final, por asimilación a la zona 102 situada en La Gangosa, de similares circunstancias urbanísticas, se estima en torno a 540 euros/m<sup>2</sup> construido.
- El sector de suelo urbanizable S-LL-2 con ordenación detallada o pormenorizada. Situado en la parte este de Los Llanos, el Plan Parcial fue aprobado 2007 y la reparcelación en 2007, está pendiente de urbanizar. El uso predominante es el residencial con una edificabilidad bruta de 0,60. Sus actuales circunstancias urbanísticas han sido tenidas en cuenta en la determinación de valores y criterios de valoración contenidos en la presente Ponencia. El valor del producto final, por asimilación a la zona 102 situada en La Gangosa, de similares circunstancias urbanísticas, se estima en torno a 520 euros/m<sup>2</sup> construido.
- El sector de suelo urbanizable SECTOR-I COSARIO con ordenación detallada o pormenorizada. Situado en la parte este de Venta Cosario, fue desarrollado mediante modificación del PGOU en 2006 y la reparcelación fue aprobada en 2007, está pendiente de urbanizar. El uso predominante es el industrial con una edificabilidad bruta de 0,68. Sus actuales circunstancias urbanísticas han sido tenidas en cuenta en la determinación de valores y criterios de valoración contenidos en la presente Ponencia. El valor del producto final, por asimilación a la zona 37 situada en La Gangosa, de similares circunstancias urbanísticas, se estima en torno a 250 euros/m<sup>2</sup> de suelo.
- 

Para la determinación del valor unitario inicial de estos suelos, se ha tomado en consideración:

- Las determinaciones que para su desarrollo establece el planeamiento vigente en el municipio.
- Los valores resultantes de la 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 el artículo 30 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de Febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, considerando los criterios de adscripción del



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

municipio al cuadro de módulos, coordinados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en la sesión de 28 de marzo de 2012.

Se señala además, que se ha comprobado, a la vista de los datos citados en el apartado 1 de este documento, que la formación del valor de mercado del producto inmobiliario (suelo y construcción) es, salvo las situaciones de infraedificabilidad recogidas en el Documento 1 de la presente ponencia, consecuencia directa de la construcción realizada sobre el mismo, con independencia de la edificabilidad permitida por el planeamiento urbanístico, lo que justifica los criterios establecidos en el Documento 1 para el suelo edificado valorado por repercusión. En este sentido, también se deduce que no corresponde aplicar ninguna corrección por sobreedificación a la que se refiere la norma 9.6 del Real Decreto 1020/1993, dado que el citado valor de repercusión de la zona ha sido determinado por el método residual deduciendo, al valor de mercado de dichas parcelas sobreedificadas, el valor de la construcción existente, los costes de la producción y los beneficios de la promoción y, su valor catastral resultante respeta la referencia al mercado establecida.

Asimismo, de los análisis y conclusiones del estudio de mercado, se deduce que las reformas realizadas en una construcción inciden en el valor del producto inmobiliario, y por lo tanto se hace preciso la apreciación y ponderación de las mismas, a efectos de aplicación del coeficiente H por antigüedad, mediante la asignación de los estados de vida de acuerdo a los criterios establecidos en el documento 1 y en cumplimiento de lo recogido en la norma 13 del Real Decreto 1020/1993. Los costes de dichas reformas, que permiten ponderar su entidad, se recogen para las construcciones más representativas, en las fichas contenidas en el Anexo del Documento 3 de la presente ponencia.

Todo lo anteriormente descrito, ha servido de base para la determinación, por aplicación de la expresión indicada en la norma 16 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, de los valores de suelo, reflejados en la zonificación mostrada en la cartografía que figura en el documento 4, así como para la fijación de los criterios de valoración recogidos en la presente Ponencia.

## 5. RELACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES CON LOS VALORES DE MERCADO

El valor catastral de los inmuebles, de acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, es el determinado objetivamente para cada inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el de las construcciones en su caso. Se trata, por lo tanto de un valor administrativo reglado, obtenido por aplicación de la presente ponencia de valores y según los criterios y normas establecidos en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, para la determinación del valor individualizado de los inmuebles urbanos.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

Además, el artículo 23.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y la norma 3 del Real Decreto 1020/1993 establecen que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiéndose como tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, y que a tales efectos, 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.

De la aplicación del coeficiente RM al valor individualizado de cada inmueble, se obtiene un valor catastral inferior al valor de mercado establecido como límite.

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

En cumplimiento de la norma 22.3 del Real Decreto 1020/1993 se adjunta el siguiente listado en el que se reflejan los resultados obtenidos por aplicación de las conclusiones del estudio de mercado a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar que existe una adecuada relación de los valores catastrales que resultarán de la aplicación de esta ponencia, con los valores de mercado.

Municipio	Referencia Catastral	Localización	Tipo	V. mercado	V. catastral	Vcat/Vmer
Vícar	11321*****	GV MARQUES DE CASABLANCA	Vivienda colectiva	57990,00	33459,26	0,58
Vícar	11321*****	GV MARQUES DE CASABLANCA	Vivienda colectiva	64990,00	33808,53	0,52
Vícar	11321*****	PZ BENINAR	Vivienda colectiva	59137,80	30007,57	0,51
Vícar	11321*****	GV MARQUES DE CASABLANCA	Vivienda colectiva	71990,00	33459,26	0,46
Vícar	11321*****	PZ BENINAR	Vivienda colectiva	63990,00	30007,57	0,47
Vícar	12322*****	CL CANJAYAR	Vivienda colectiva	63990,00	35735,86	0,56
Vícar	12324*****	CL CANJAYAR	Vivienda colectiva	58990,00	32703,49	0,55
Vícar	13323*****	CL LAUJAR DE ANDARAX	Vivienda colectiva	54990,00	31665,26	0,58
Vícar	16273*****	CL ESCUELAS	Vivienda colectiva	41200,00	21783,30	0,53
Vícar	17314*****	CL BACARES	Vivienda colectiva	54890,00	32582,86	0,59
Vícar	17314*****	CL BACARES	Vivienda colectiva	54990,00	32582,86	0,59
Vícar	18291*****	CL HORACIO	Vivienda colectiva	63000,00	36670,53	0,58
Vícar	18291*****	CL HORACIO	Vivienda colectiva	61850,00	32048,83	0,52
Vícar	18291*****	CL HOMERO	Vivienda colectiva	72000,00	34986,39	0,49
Vícar	18291*****	CL HORACIO	Vivienda colectiva	75900,00	34209,44	0,45
Vícar	18300*****	AV BULEVAR CIUDAD DE VICAR	Vivienda colectiva	83990,00	43379,67	0,52
Vícar	18311*****	CL ALBOX	Vivienda colectiva	51000,00	25856,42	0,51
Vícar	19644*****	CL GRANERO	Vivienda unifamiliar	16000,00	7507,50	0,47



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

Vícar	21651*****	CL PLAZA ALTA	Vivienda unifamiliar	55000,00	28701,07	0,52
Vícar	21651*****	CL PLAZA ALTA	Vivienda unifamiliar	20000,00	8121,96	0,41
Vícar	22321*****	CL GRECIA	Vivienda colectiva	40000,00	23230,24	0,58
Vícar	22321*****	CL GRECIA	Vivienda colectiva	51000,00	27876,07	0,55
Vícar	22321*****	CL GRECIA	Vivienda colectiva	55000,00	28590,77	0,52
Vícar	25330*****	CL MALLORCA	Vivienda colectiva	45000,00	23625,31	0,53
Vícar	26330*****	CL MALLORCA	Vivienda colectiva	25000,00	11249,27	0,45
Vícar	27362*****	CL TRAVESIA 23 ABRIL	Vivienda unifamiliar	152000,00	62584,84	0,41
Vícar	27368*****	CL TRAVESIA 23 ABRIL	Vivienda unifamiliar	122000,00	64563,20	0,53
Vícar	28328*****	CL GRAN CAPITAN	Vivienda unifamiliar	85000,00	45619,07	0,54
Vícar	28342*****	CL VELAZQUEZ	Vivienda unifamiliar	38000,00	17581,20	0,46
Vícar	28344*****	CL MENORCA	Vivienda colectiva	63030,00	36885,02	0,59
Vícar	28358*****	CL CIPRES	Vivienda unifamiliar	65000,00	33230,95	0,51
Vícar	28376*****	CL ALCALA	Vivienda colectiva	54000,00	30254,24	0,56
Vícar	28376*****	CL ALCALA	Vivienda colectiva	63400,00	29328,08	0,46
Vícar	29336*****	CL GRAN CAPITAN	Vivienda unifamiliar	100000,00	42506,10	0,43
Vícar	29361*****	CL ALCALA	Vivienda colectiva	40000,00	18104,60	0,45
Vícar	29361*****	CL LEON FELIPE	Vivienda colectiva	46500,00	25232,86	0,54
Vícar	29361*****	CL LEON FELIPE	Vivienda colectiva	47500,00	25232,86	0,53
Vícar	29362*****	CL HERMANOS MACHADO	Vivienda colectiva	55000,00	29097,95	0,53
Vícar	29362*****	CL HERMANOS MACHADO	Vivienda colectiva	55000,00	27728,65	0,50
Vícar	29362*****	CL LEON FELIPE	Vivienda colectiva	63000,00	28010,04	0,44
Vícar	29367*****	CL GOYA	Vivienda unifamiliar	105000,00	59121,60	0,56
Vícar	29380*****	CL HERMANOS MACHADO	Vivienda unifamiliar	118000,00	57080,11	0,48
Vícar	29380*****	CL LEON FELIPE	Vivienda unifamiliar	110000,00	53200,34	0,48
Vícar	29383*****	CL HERMANOS MACHADO	Vivienda unifamiliar	85000,00	49658,88	0,58
Vícar	30336*****	CL MAGALLANES	Vivienda unifamiliar	75000,00	42205,98	0,56
Vícar	30345*****	CL ALCALA	Vivienda colectiva	58000,00	29814,06	0,51
Vícar	30352*****	AV GARCIA LORCA NORTE	Vivienda unifamiliar	150000,00	74327,94	0,50
Vícar	30361*****	AV GARCIA LORCA NORTE	Vivienda unifamiliar	72500,00	38787,00	0,53
Vícar	30362*****	CL VICENTE ALEIXANDRE	Vivienda unifamiliar	105000,00	47346,04	0,45
Vícar	30362*****	CL VICENTE ALEIXANDRE	Vivienda unifamiliar	105000,00	43382,77	0,41
Vícar	30380*****	CL VICENTE ALEIXANDRE	Vivienda unifamiliar	110051,91	45899,50	0,42
Vícar	30380*****	CL VICENTE ALEIXANDRE	Vivienda unifamiliar	99900,00	48099,46	0,48
Vícar	31295*****	AV GARCIA LORCA SUR	Vivienda colectiva	38000,00	22152,10	0,58
Vícar	31295*****	AV GARCIA LORCA SUR	Vivienda colectiva	37000,00	21129,70	0,57
Vícar	31295*****	AV GARCIA LORCA SUR	Vivienda colectiva	41000,00	21129,70	0,52
Vícar	31295*****	AV GARCIA LORCA SUR	Vivienda colectiva	41900,00	21470,44	0,51
Vícar	31295*****	AV GARCIA LORCA SUR	Vivienda colectiva	50000,00	21470,44	0,43
Vícar	31295*****	AV GARCIA LORCA SUR	Vivienda colectiva	50000,00	21470,44	0,43
Vícar	31295*****	31295*****	Vivienda colectiva	51000,00	21811,27	0,43
Vícar	31295*****	AV GARCIA LORCA SUR	Vivienda colectiva	51000,00	21811,27	0,43
Vícar	31296*****	CL SANTA FE	Vivienda colectiva	56000,00	31468,00	0,56
Vícar	31296*****	CL SANTA FE	Vivienda colectiva	45399,85	22592,31	0,50
Vícar	31296*****	CL SANTA FE	Vivienda colectiva	47500,00	22592,31	0,48
Vícar	31296*****	CL SANTA FE	Vivienda colectiva	50272,50	22995,92	0,46
Vícar	31308*****	CL SANTA FE	Vivienda colectiva	40000,00	22592,31	0,56
Vícar	31308*****	CL SANTA FE	Vivienda colectiva	48250,00	22592,31	0,47
Vícar	31308*****	CL SANTA FE	Vivienda colectiva	51000,00	22995,92	0,45



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

Vícar	31356*****	CL LUIS CERNUDA	Vivienda colectiva	35000,00	18600,86	0,53
Vícar	31356*****	CL LUIS CERNUDA	Vivienda colectiva	35000,00	18600,86	0,53
Vícar	32285*****	CL SANTA FE	Vivienda colectiva	39150,00	23180,54	0,59
Vícar	32285*****	CL PEÑA CICLISTA MUÑOZ	Vivienda colectiva	40000,00	22735,66	0,57
Vícar	32285*****	CL PEÑA CICLISTA MUÑOZ	Vivienda colectiva	39000,00	22076,64	0,57
Vícar	32285*****	AV ALMERIA 2005	Vivienda colectiva	57000,00	26109,88	0,46
Vícar	32285*****	CL PEÑA CICLISTA MUÑOZ	Vivienda colectiva	57300,38	23394,68	0,41
Vícar	32308*****	CL VOLUNTARIOS 2005	Vivienda colectiva	52592,50	28405,86	0,54
Vícar	32308*****	CL VOLUNTARIOS 2005	Vivienda colectiva	51592,50	28216,94	0,55
Vícar	32308*****	CL VOLUNTARIOS 2005	Vivienda colectiva	57592,50	29989,55	0,52
Vícar	32308*****	CL VOLUNTARIOS 2005	Vivienda colectiva	59592,50	29989,55	0,50
Vícar	32402*****	CL RIO SEGRE	Vivienda colectiva	50224,00	24443,33	0,49
Vícar	32402*****	CM METALEROS	Vivienda colectiva	48000,00	26283,08	0,55
Vícar	32402*****	CM METALEROS	Vivienda colectiva	48000,00	25366,24	0,53
Vícar	33402*****	CL RIO JANDULA	Vivienda colectiva	49357,50	27506,46	0,56
Vícar	34350*****	CL RIO GUADALFEO	Vivienda unifamiliar	47000,00	23665,21	0,50
Vícar	34350*****	CL RIO MUNDO	Vivienda unifamiliar	45000,00	22705,35	0,50
Vícar	34373*****	CL RIO ALMANZORA	Vivienda unifamiliar	78000,00	35520,14	0,46
Vícar	34386*****	CL AZABACHE	Vivienda colectiva	58000,00	29185,32	0,50
Vícar	34397*****	CL RIO MIÑO	Vivienda unifamiliar	118700,00	56525,59	0,48
Vícar	34397*****	CL RIO MIÑO	Vivienda unifamiliar	95000,00	52350,65	0,55
Vícar	34405*****	AV GENIL DEL	Vivienda unifamiliar	77700,00	34408,88	0,44
Vícar	34408*****	CL RIO JANDULA	Vivienda colectiva	39000,00	21606,85	0,55
Vícar	35357*****	CL RIO CAÑAMARES	Vivienda unifamiliar	70000,00	28368,05	0,41
Vícar	35357*****	CL RIO CAÑAMARES	Vivienda unifamiliar	68000,00	28075,91	0,41
Vícar	35379*****	CL RIO EBRO	Vivienda colectiva	52800,00	27245,25	0,52
Vícar	35384*****	CL TOPACIO	Vivienda colectiva	58400,00	31569,65	0,54
Vícar	35388*****	CL AZABACHE	Vivienda colectiva	52119,15	29692,27	0,57
Vícar	35388*****	CL AZABACHE	Vivienda colectiva	43224,00	24879,43	0,58
Vícar	36358*****	AV GUADALQUIVIR DEL	Vivienda unifamiliar	69000,00	37068,39	0,54
Vícar	36406*****	CL RIO MIÑO	Vivienda unifamiliar	107000,00	59488,22	0,56
Vícar	37338*****	CL SIERRA NEVADA	Vivienda colectiva	50000,00	24962,99	0,50
Vícar	37338*****	CL SIERRA NEVADA	Vivienda colectiva	70000,00	32451,93	0,46
Vícar	37338*****	CL SIERRA NEVADA	Vivienda colectiva	60000,00	24962,99	0,42
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	52000,00	29696,42	0,57
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	52000,00	29696,42	0,57
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	52000,00	29696,42	0,57
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	52000,00	29696,42	0,57
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	61000,00	34917,78	0,57
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	46000,00	25453,97	0,55
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	53000,00	29696,42	0,56
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	46500,00	25453,97	0,55
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	51000,00	28064,66	0,55
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	63000,00	34917,78	0,55
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	63000,00	34917,78	0,55
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	47000,00	25453,97	0,54
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	47000,00	25453,97	0,54
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	46000,00	24801,36	0,54
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	41000,00	21864,37	0,53



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	54000,00	29043,58	0,54
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	54000,00	29043,58	0,54
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	47000,00	24801,36	0,53
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	47000,00	24801,36	0,53
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	47100,00	24801,36	0,53
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	53000,00	28064,66	0,53
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	55000,00	29043,58	0,53
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	55000,00	29043,58	0,53
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	48000,00	24801,36	0,52
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	54000,00	28064,66	0,52
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	54000,00	28064,66	0,52
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	47000,00	23822,44	0,51
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	47000,00	23822,44	0,51
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	41000,00	19253,69	0,47
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	58500,00	28064,66	0,48
Vícar	37356*****	CL JASPE	Vivienda colectiva	46500,00	21864,37	0,47
Vícar	37360*****	CM REAL	Vivienda colectiva	43525,00	21469,33	0,49
Vícar	37360*****	CL AZABACHE	Vivienda colectiva	45700,00	21766,49	0,48
Vícar	37365*****	CL ZAFIRO	Vivienda colectiva	53000,00	25649,43	0,48
Vícar	37365*****	CL ZAFIRO	Vivienda colectiva	53000,00	25649,43	0,48
Vícar	37365*****	CL ZAFIRO	Vivienda colectiva	86500,00	35346,31	0,41
Vícar	37381*****	CL ZAFIRO	Vivienda colectiva	39000,00	16553,63	0,42
Vícar	37389*****	CL AGUAMARINA	Vivienda colectiva	52224,00	30655,72	0,59
Vícar	38351*****	CL SAN ANTONIO	Vivienda colectiva	54950,00	28049,94	0,51
Vícar	38725*****	CL ENCINAS	Vivienda colectiva	25500,00	14680,36	0,58
Vícar	38725*****	CL ENCINAS	Vivienda colectiva	30000,00	17786,31	0,59
Vícar	38725*****	CL ENCINAS	Vivienda colectiva	23000,00	12950,99	0,56
Vícar	38725*****	CL ENCINAS	Vivienda colectiva	25000,00	14247,39	0,57
Vícar	38725*****	CL ENCINAS	Vivienda colectiva	25747,50	15314,29	0,59
Vícar	38725*****	CL ENCINAS	Vivienda colectiva	24747,50	13958,55	0,56
Vícar	38725*****	CL ENCINAS	Vivienda colectiva	28247,50	16118,67	0,57
Vícar	38725*****	CL ENCINAS	Vivienda colectiva	27000,00	14680,36	0,54
Vícar	38725*****	CL ENCINAS	Vivienda colectiva	28747,50	16117,29	0,56
Vícar	38725*****	CL ENCINAS	Vivienda colectiva	26747,50	14820,88	0,55
Vícar	38725*****	CL ENCINAS	Vivienda colectiva	24747,50	13536,62	0,55
Vícar	38725*****	CL ENCINAS	Vivienda colectiva	32347,50	18276,02	0,56
Vícar	38725*****	CL ENCINAS	Vivienda colectiva	33747,50	17927,37	0,53
Vícar	38725*****	CL ENCINAS	Vivienda colectiva	49049,19	22880,11	0,47
Vícar	38725*****	CL ENCINAS	Vivienda colectiva	42747,50	20530,13	0,48
Vícar	39360*****	CL MILLARES LOS	Vivienda colectiva	43600,00	23861,03	0,55
Vícar	39364*****	CL SAN FRANCISCO	Vivienda colectiva	55000,00	26904,48	0,49
Vícar	39364*****	CL SAN FRANCISCO	Vivienda colectiva	55000,00	25692,58	0,47
Vícar	39372*****	CM REAL	Vivienda colectiva	49500,00	22264,40	0,45
Vícar	39688*****	CL HIGUERAS	Vivienda unifamiliar	350000,00	142649,90	0,41
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	26000,00	15450,55	0,59
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	34500,00	20272,45	0,59
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	34500,00	20272,45	0,59
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	34500,00	20272,45	0,59



# MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

## GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO DE ALMERÍA



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	39000,00	20272,45	0,52
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	34000,00	16436,75	0,48
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	39500,00	20272,45	0,51
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	32801,00	15450,55	0,47
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	41000,00	20272,45	0,49
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	41000,00	20272,45	0,49
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	42000,00	19395,37	0,46
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	52800,00	25864,85	0,49
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	41515,87	20272,45	0,49
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	42550,00	19395,37	0,46
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	54180,00	25864,85	0,48
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	55000,00	25864,85	0,47
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	44000,00	19395,37	0,44
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	44000,00	19395,37	0,44
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	45000,00	19395,37	0,43
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	56500,00	25864,85	0,46
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	57000,00	25864,85	0,45
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	57000,00	25864,85	0,45
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	57000,00	25864,85	0,45
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	57000,00	25864,85	0,45
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	57300,00	25864,85	0,45
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	57500,00	25864,85	0,45
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	58000,00	25864,85	0,45
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	58000,00	25864,85	0,45
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	58000,00	25864,85	0,45
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	58000,00	25864,85	0,45
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	46500,00	19395,37	0,42
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	58500,00	25864,85	0,44
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	35600,00	15728,63	0,44
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	37400,00	15450,55	0,41
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	59000,00	25864,85	0,44
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	59160,00	25864,85	0,44
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	59475,00	25864,85	0,43
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	47500,00	20621,98	0,43
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	47500,00	20621,98	0,43
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	47500,00	20621,98	0,43
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	47500,00	20621,98	0,43
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	47500,00	20621,98	0,43
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	48500,00	20621,98	0,43
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	61500,00	25864,85	0,42
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	61750,00	25864,85	0,42
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	62000,00	25864,85	0,42
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	62100,00	25864,85	0,42
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	62400,00	25864,85	0,41
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	62500,00	25864,85	0,41
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	62600,00	25864,85	0,41
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	50000,00	20621,98	0,41
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	63000,00	25864,85	0,41
Vícar	39714*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	63500,00	25864,85	0,41
Vícar	40363*****	CL SAN ESTEBAN	Vivienda colectiva	44000,00	21793,72	0,50



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

Vícar	40389*****	CL VIRGEN DEL CARMEN	Vivienda colectiva	50000,00	20804,55	0,42
Vícar	40719*****	AV ENVIA GOLF DE LA (ENV)	Vivienda colectiva	41500,00	22025,25	0,53
Vícar	40719*****	AV ENVIA GOLF DE LA (ENV)	Vivienda colectiva	32000,00	15121,81	0,47
Vícar	40719*****	AV ENVIA GOLF DE LA (ENV)	Vivienda colectiva	30000,00	17027,10	0,57
Vícar	40719*****	AV ENVIA GOLF DE LA (ENV)	Vivienda colectiva	32000,00	14793,08	0,46
Vícar	40719*****	AV ENVIA GOLF DE LA (ENV)	Vivienda colectiva	34000,00	17922,07	0,53
Vícar	40719*****	AV ENVIA GOLF DE LA (ENV)	Vivienda colectiva	46000,00	24294,31	0,53
Vícar	40719*****	AV ENVIA GOLF DE LA (ENV)	Vivienda colectiva	35500,00	17922,07	0,50
Vícar	40719*****	AV ENVIA GOLF DE LA (ENV)	Vivienda colectiva	48000,00	23919,02	0,50
Vícar	40719*****	AV ENVIA GOLF DE LA (ENV)	Vivienda colectiva	45272,00	21081,16	0,47
Vícar	40719*****	AV ENVIA GOLF DE LA (ENV)	Vivienda colectiva	48435,00	20709,92	0,43
Vícar	40719*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	96000,00	52042,71	0,54
Vícar	40719*****	CL HIGUERAS	Vivienda colectiva	57500,00	28023,00	0,49
Vícar	40731*****	CL NARANJOS	Vivienda colectiva	35000,00	19305,10	0,55
Vícar	40731*****	CL NARANJOS	Vivienda colectiva	35000,00	19305,10	0,55
Vícar	41376*****	CL VIRGEN DEL CARMEN	Vivienda colectiva	46309,00	27059,44	0,58
Vícar	41376*****	CL VIRGEN DEL CARMEN	Vivienda colectiva	49950,00	27341,31	0,55
Vícar	41378*****	CL VIRGEN DOLORES	Vivienda colectiva	69000,00	29138,89	0,42
Vícar	41378*****	CL SAN SEBASTIAN	Vivienda colectiva	36000,00	15367,04	0,43
Vícar	41719*****	AV ENVIA GOLF DE LA (ENV)	Vivienda colectiva	44000,00	24436,45	0,56
Vícar	42353*****	CL ZABAleta	Vivienda colectiva	34000,00	18389,13	0,54
Vícar	42361*****	CL VIRGEN DEL MAR	Vivienda colectiva	49000,00	22608,16	0,46
Vícar	42362*****	CL SANTO CRISTO	Vivienda colectiva	49000,00	20053,64	0,41
Vícar	42374*****	CL SAN JUAN	Vivienda colectiva	61000,00	35485,36	0,58
Vícar	42374*****	CL SAN JUAN	Vivienda colectiva	62800,00	33842,52	0,54
Vícar	42374*****	CL SAN JUAN	Vivienda colectiva	69000,00	36799,60	0,53
Vícar	42374*****	CL SAN JUAN	Vivienda colectiva	53000,00	24971,12	0,47
Vícar	42374*****	CL SAN JUAN	Vivienda colectiva	63000,00	28914,00	0,46
Vícar	43353*****	CL PINT MONCADA CALVACHE	Vivienda colectiva	56684,21	25290,61	0,45
Vícar	43366*****	AV BULEVAR CIUDAD DE VICAR	Vivienda colectiva	54340,00	26388,68	0,49
Vícar	43366*****	AV BULEVAR CIUDAD DE VICAR	Vivienda colectiva	55000,00	26388,68	0,48
Vícar	43366*****	AV BULEVAR CIUDAD DE VICAR	Vivienda colectiva	55000,00	26388,68	0,48
Vícar	43366*****	AV BULEVAR CIUDAD DE VICAR	Vivienda colectiva	55000,00	26388,68	0,48
Vícar	43366*****	AV BULEVAR CIUDAD DE VICAR	Vivienda colectiva	56000,00	26388,68	0,47
Vícar	43366*****	AV BULEVAR CIUDAD DE VICAR	Vivienda colectiva	58990,00	30210,89	0,51
Vícar	43366*****	AV BULEVAR CIUDAD DE VICAR	Vivienda colectiva	59990,00	30210,89	0,50
Vícar	43366*****	AV BULEVAR CIUDAD DE VICAR	Vivienda colectiva	59990,00	34033,11	0,57
Vícar	43705*****	CL GARDENIAS	Vivienda unifamiliar	297000,00	134062,11	0,45
Vícar	44360*****	AV PRADO DEL	Vivienda colectiva	47500,00	27672,31	0,58
Vícar	44360*****	AV PRADO DEL	Vivienda colectiva	56000,00	32769,84	0,59
Vícar	44360*****	AV PRADO DEL	Vivienda colectiva	65000,00	34590,39	0,53



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

Vícar	44360*****	AV PRADO DEL	Vivienda colectiva	76000,00	36411,22	0,48
Vícar	44360*****	AV BULEVAR CIUDAD DE VICAR	Vivienda colectiva	43303,35	20014,71	0,46
Vícar	44360*****	AV PRADO DEL	Vivienda colectiva	74000,00	34781,88	0,47
Vícar	44373*****	CL SANTO CRISTO	Vivienda colectiva	36900,00	21074,14	0,57
Vícar	44374*****	CL SAN MARCOS	Vivienda colectiva	66000,00	36797,12	0,56
Vícar	44374*****	CL SAN MARCOS	Vivienda colectiva	65000,00	32203,82	0,50
Vícar	44380*****	CL SAN PABLO	Vivienda colectiva	37600,00	22120,82	0,59
Vícar	44382*****	CL SAN NICOLAS	Vivienda colectiva	43224,00	24189,75	0,56
Vícar	45221*****	CL HIERBALUISA	Vivienda unifamiliar	50000,00	21235,50	0,42
Vícar	45353*****	CL ARLEQUIN	Vivienda colectiva	57000,00	23451,32	0,41
Vícar	46642*****	CL JARALES	Vivienda unifamiliar	230000,00	93839,52	0,41
Vícar	47665*****	CL NOGALES	Vivienda colectiva	41000,00	22742,86	0,55
Vícar	50269*****	CL NAVIO	Vivienda unifamiliar	95000,00	39843,70	0,42
Vícar	57412*****	CL MULHACEN	Vivienda unifamiliar	128000,00	65224,75	0,51
Vícar	92752*****	CL MAR MENOR	Vivienda unifamiliar	50000,00	23909,77	0,48
Vícar	92767*****	AV BULEVAR MEDITERRANEO	Vivienda unifamiliar	40000,00	20829,00	0,52
Vícar	94730*****	AV BULEVAR MEDITERRANEO	Vivienda unifamiliar	53000,00	24589,49	0,46
Vícar	94748*****	CL MAR Egeo	Vivienda unifamiliar	68000,00	38903,78	0,57
Vícar	95742*****	CL MAR ROJO	Vivienda unifamiliar	68000,00	34778,19	0,51
Vícar	95754*****	CL MAR CASPIO	Vivienda unifamiliar	72000,00	35542,60	0,49
Vícar	95754*****	CL MAR Egeo	Vivienda unifamiliar	75000,00	31304,15	0,42
Vícar	95754*****	CL MAR ROJO	Vivienda unifamiliar	72000,00	34379,61	0,48
Vícar	96746*****	CL MAR TIRRENO	Vivienda unifamiliar	76000,00	31582,48	0,42
Vícar	96747*****	CL MAR ADRIATICO	Vivienda unifamiliar	68000,00	31202,77	0,46
Vícar	96747*****	CL MAR TIRRENO	Vivienda unifamiliar	67000,00	32341,89	0,48
Vícar	96765*****	CL MAR DE AZOF	Vivienda unifamiliar	115000,00	65946,22	0,57

### Ratios de comprobación de la valoración

Los ratios estadísticos resultantes de esta comparación entre los valores catastrales resultantes de la aplicación de esta ponencia y los valores de mercado, se encuentran en entornos admisibles y dentro de los rangos recomendados internacionalmente para las valoraciones masivas, puesto que:

1º- La tendencia central, representada por la mediana, se encuentra entre el 0,45 y el 0,55.

2º- Se cumple con los criterios de equidad horizontal, representada por el coeficiente de dispersión, obtenido como cociente entre la desviación absoluta media y la mediana, ya que este cociente es inferior a 20.

3º- Se cumple con los criterios de equidad vertical, necesarios para garantizar que la referencia al mercado sea equivalente tanto para los inmuebles de valor alto como los de valor bajo, representada por el cociente entre la media aritmética y la media ponderada (valor



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

catastral total dividido entre el valor de mercado total); ya que este cociente se sitúa entre 0,98 y 1,03.

En el cuadro siguiente se incluyen los ratios descritos anteriormente para aquellos usos en el que el número de muestras es representativo en relación a los inmuebles de ese uso en el municipio.

Uso	Tendencia central	Equidad horizontal	Equidad vertical
Residencial	0,53	15	1,03

En consecuencia, se verifica estadísticamente el cumplimiento del artículo 23 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

**ANEXO I. MAPA DE VALORES MEDIOS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO  
REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL**



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**GERENCIA TERRITORIAL DE ALMERÍA**  
**Término Municipal de VICAR (102)**

Proyección UTM  
HUSO 25830

Escala 1:8000

0 100 200 300 400 500 600 m

**Símbolos Utilizados**

MAPAS DE VALOR	De 620 a 670 €/m <sup>2</sup>
Sin Valor	800 €/m <sup>2</sup>
De 260 a 450 €/m <sup>2</sup>	38.300 €
De 520 a 550 €/m <sup>2</sup>	250.100 €
De 560 a 580 €/m <sup>2</sup>	265.800 €
De 600 a 660 €/m <sup>2</sup>	

 MINISTERIO  
DE HACIENDA  
 DELEGACIÓN DE  
ECONOMÍA Y HACIENDA  
DE ALMERÍA  
GERENCIA DEL  
CATASTRO DE  
ALMERÍA

**TERMINO MUNICIPAL DE  
VICAR**

Título proyecto  
**PONENCIA DE VALORES TOTAL**

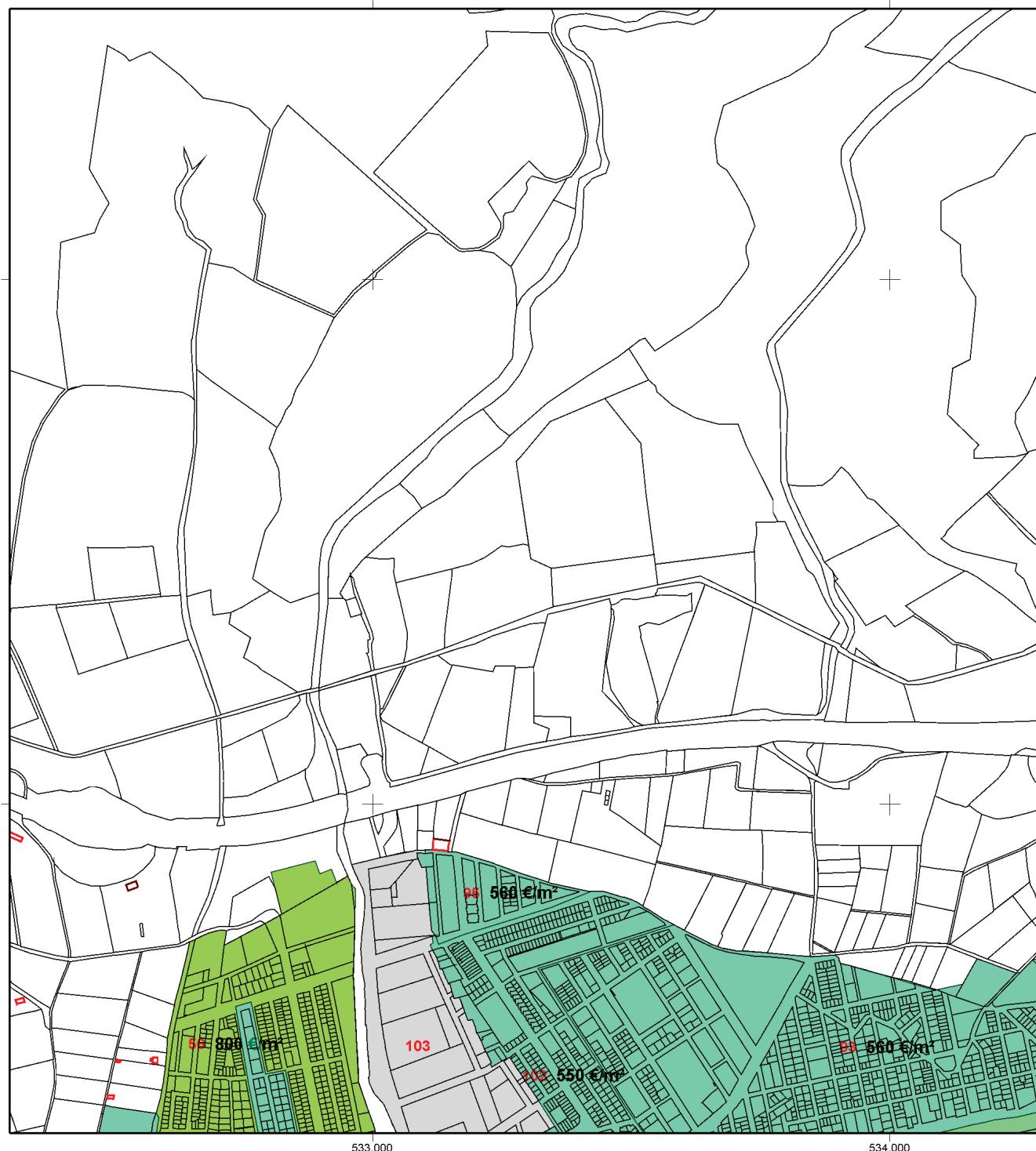
Título plano  
**MAPA DE VALORES DEL PRODUCTO INMOBILIARIO  
REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL**

Autores  
**EL TÉCNICO SUPERIOR  
DE INSPECCIÓN** *nesto*  
**LA GERENTE TERRITORIAL** *Yolanda I. Ríos Vallejo*

Fdo: Ernesto Sánchez Mateu Fdó: Yolanda I. Ríos Vallejo

Fecha **11-05-2021** Escala **1:8000** Plano N° **1/14**





**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**GERENCIA TERRITORIAL DE ALMERÍA**  
**Término Municipal de VICAR (102)**

Proyección UTM  
HUSO 25830

Escala 1:8000

0 100 200 300 400 500 600 m

**Símbolos Utilizados**

MAPAS DE VALOR	De 620 a 670 €/m <sup>2</sup>
Sin Valor	800 €/m <sup>2</sup>
De 260 a 450 €/m <sup>2</sup>	38.300 €
De 520 a 650 €/m <sup>2</sup>	250.100 €
De 560 a 680 €/m <sup>2</sup>	265.800 €
De 600 a 660 €/m <sup>2</sup>	



**TERMINO MUNICIPAL DE  
VICAR**

Título proyecto

**PONENCIA DE VALORES TOTAL**

Título plano

**MAPA DE VALORES DEL PRODUCTO INMOBILIARIO  
REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL**

Autores

**EL TÉCNICO SUPERIOR  
DE INSPECCIÓN**

**LA GERENTE TERRITORIAL**

*nesto*  
Fdo: Ernesto Sánchez Mateu Fdó: Yolanda I. Ríos Vallejo

Fecha

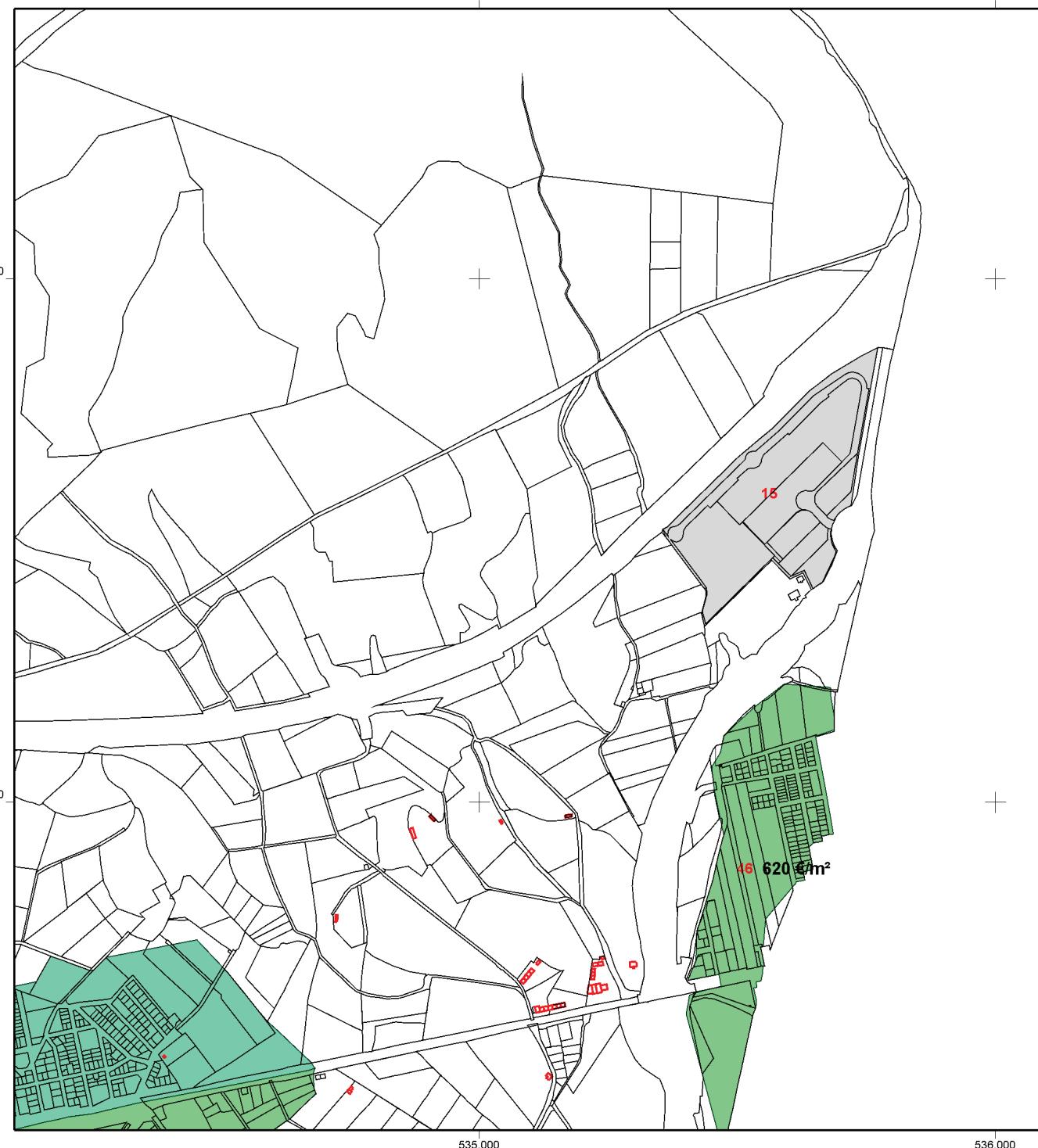
**11-05-2021**

Escala

**1:8000**

Plano Nº

**3/14**



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**GERENCIA TERRITORIAL DE ALMERÍA**  
**Término Municipal de VICAR (102)**

Proyección UTM  
HUSO 25830

Escala 1:8000

0 100 200 300 400 500 600 m

**Símbolos Utilizados**

MAPAS DE VALOR	De 620 a 670 €/m <sup>2</sup>
Sin Valor	600 €/m <sup>2</sup>
De 260 a 450 €/m <sup>2</sup>	38.300 €
De 520 a 550 €/m <sup>2</sup>	250.100 €
De 560 a 580 €/m <sup>2</sup>	265.800 €
De 600 a 660 €/m <sup>2</sup>	



**TERMINO MUNICIPAL DE  
VICAR**

Título proyecto

**PONENCIA DE VALORES TOTAL**

Título plano

**MAPA DE VALORES DEL PRODUCTO INMOBILIARIO  
REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL**

Autores

**EL TÉCNICO SUPERIOR  
DE INSPECCIÓN**

**LA GERENTE TERRITORIAL**

*nesto*  
Fdo: Ernesto Sánchez Mateu Fdó: Yolanda I. Ríos Vallejo

Fecha

**11-05-2021**

Escala

**1:8000**

Plano Nº

4/14



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**GERENCIA TERRITORIAL DE ALMERÍA**  
**Término Municipal de VICAR (102)**

Proyección UTM  
HUSO 25830

Escala 1:8000

0 100 200 300 400 500 600 m

**Símbolos Utilizados**

MAPAS DE VALOR	De 620 a 670 €/m <sup>2</sup>
Sin Valor	800 €/m <sup>2</sup>
De 260 a 450 €/m <sup>2</sup>	38.300 €
De 620 a 650 €/m <sup>2</sup>	250.100 €
De 560 a 580 €/m <sup>2</sup>	265.800 €
De 600 a 660 €/m <sup>2</sup>	



**TERMINO MUNICIPAL DE  
VICAR**

Título proyecto

**PONENCIA DE VALORES TOTAL**

Título plano

**MAPA DE VALORES DEL PRODUCTO INMOBILIARIO  
REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL**

Autores

**EL TÉCNICO SUPERIOR  
DE INSPECCIÓN**

*nesto*

**LA GERENTE TERRITORIAL**

*Fdo: Ernesto Sánchez Mateu Fdó: Yolanda I. Ríos Vallejo*

Fecha

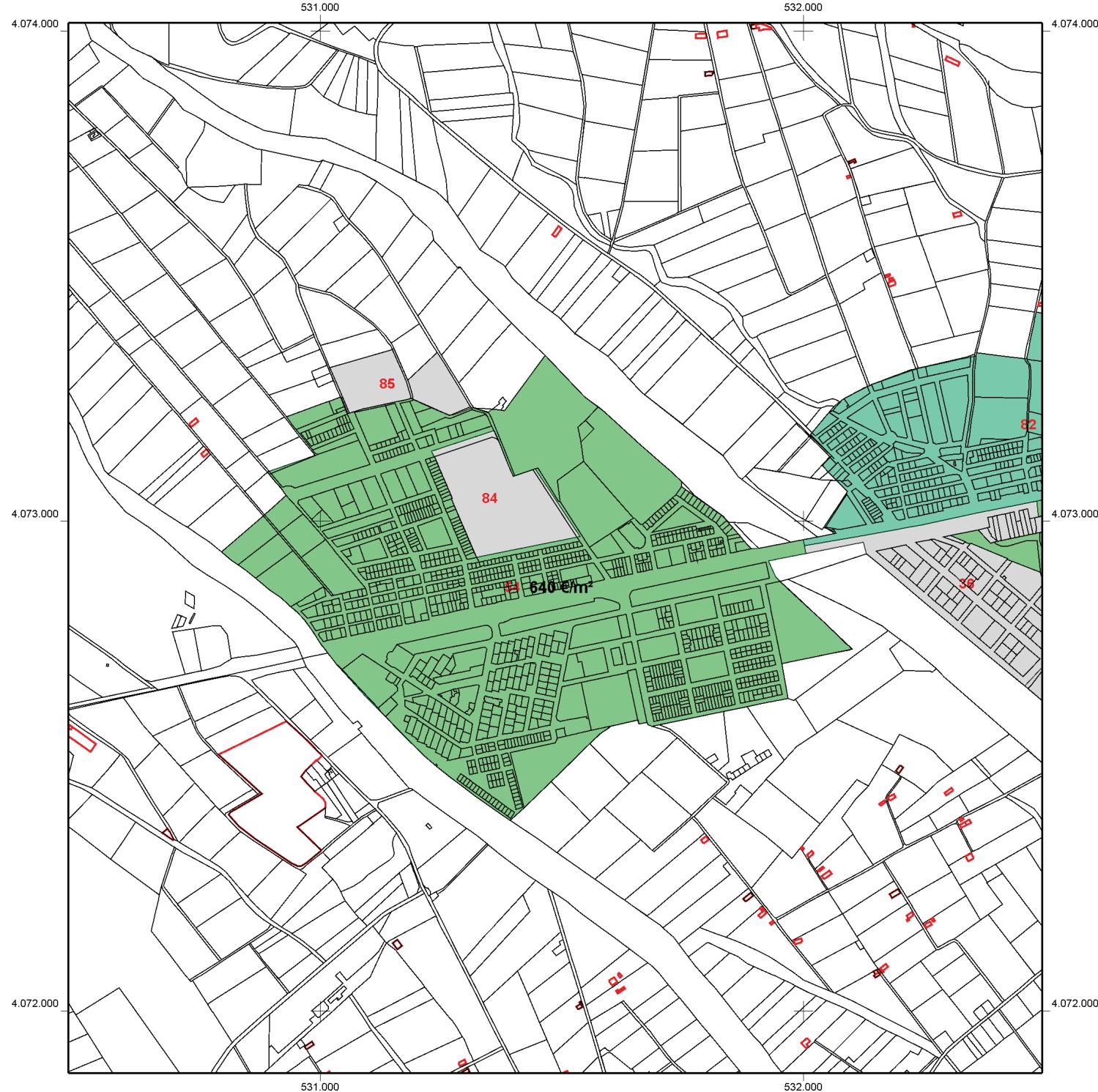
**11-05-2021**

Escala

**1:8000**

Plano Nº

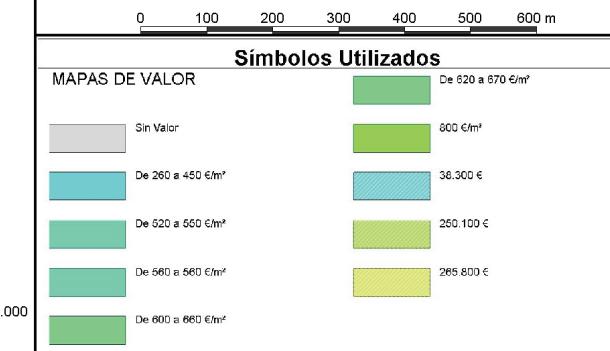
**5/14**



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**GERENCIA TERRITORIAL DE ALMERÍA**  
**Término Municipal de VICAR (102)**

Proyección UTM  
HUSO 25830

Escala 1:8000



**TERMINO MUNICIPAL DE VICAR**

MINISTERIO DE HACIENDA  
DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE ALMERÍA  
GERENCIA DEL CATASTRO DE ALMERÍA

Título proyecto  
**PONENCIA DE VALORES TOTAL**

Título plano  
**MAPA DE VALORES DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL**

Autores  
**EL TÉCNICO SUPERIOR DE INSPECCIÓN** *nesto*  
**LA GERENTE TERRITORIAL** *Yolanda I. Ríos Vallejo*

Fdo: Ernesto Sánchez Mateu Fdó: Yolanda I. Ríos Vallejo

Fecha **11-05-2021** Escala **1:8000** Plano Nº **6/14**



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**GERENCIA TERRITORIAL DE ALMERÍA**  
**Término Municipal de VICAR (102)**

Proyección UTM  
HUSO 25830

Escala 1:8000

0 100 200 300 400 500 600 m

**Símbolos Utilizados**

MAPAS DE VALOR	De 620 a 670 €/m <sup>2</sup>
Sin Valor	800 €/m <sup>2</sup>
De 260 a 450 €/m <sup>2</sup>	38.300 €
De 520 a 550 €/m <sup>2</sup>	250.100 €
De 560 a 580 €/m <sup>2</sup>	265.800 €
De 600 a 660 €/m <sup>2</sup>	



**TERMINO MUNICIPAL DE  
VICAR**

Título proyecto

**PONENCIA DE VALORES TOTAL**

Título plano

**MAPA DE VALORES DEL PRODUCTO INMOBILIARIO  
REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL**

Autores

**EL TÉCNICO SUPERIOR  
DE INSPECCIÓN**

*nesto*

**LA GERENTE TERRITORIAL**

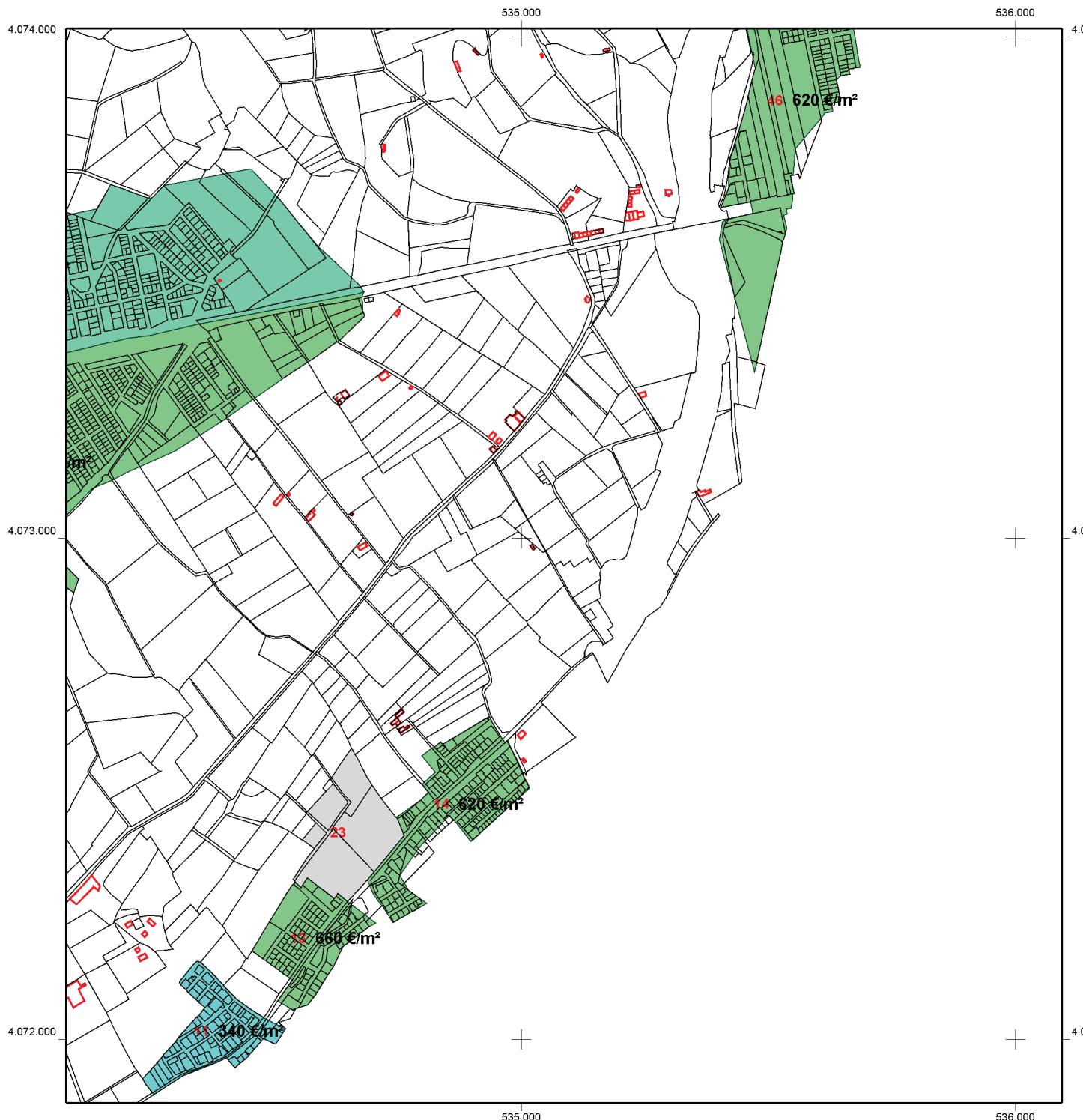
*Yolanda I. Ríos Vallejo*

Fecha

11-05-2021

Escala  
1:8000

Plano Nº  
7/14



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**GERENCIA TERRITORIAL DE ALMERÍA**  
**Término Municipal de VICAR (102)**

Proyección UTM  
HUSO 25830

Escala 1:8000

0 100 200 300 400 500 600 m

**Símbolos Utilizados**

MAPAS DE VALOR	De 620 a 670 €/m <sup>2</sup>
	600 €/m <sup>2</sup>
	38.300 €
	250.100 €
	265.800 €
Sin Valor	
De 260 a 450 €/m <sup>2</sup>	
De 520 a 550 €/m <sup>2</sup>	
De 560 a 580 €/m <sup>2</sup>	
De 600 a 660 €/m <sup>2</sup>	



**TERMINO MUNICIPAL DE  
VICAR**

Título proyecto

**PONENCIA DE VALORES TOTAL**

Título plano

**MAPA DE VALORES DEL PRODUCTO INMOBILIARIO  
REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL**

Autores

**EL TÉCNICO SUPERIOR  
DE INSPECCIÓN**

**LA GERENTE TERRITORIAL**

*nesto*  
Fdo: Ernesto Sánchez Mateu Fdó: Yolanda I. Ríos Vallejo

Fecha

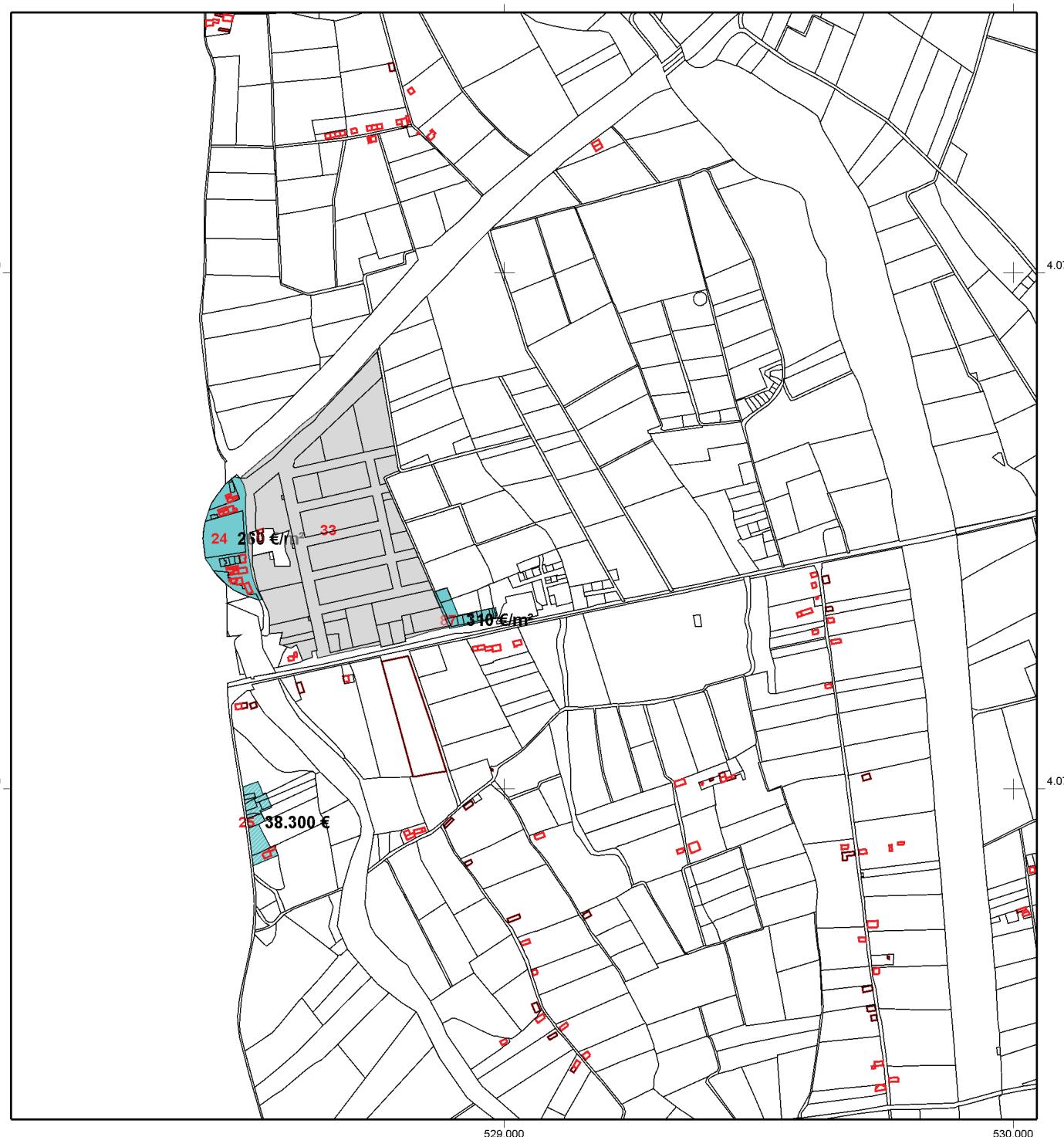
**11-05-2021**

Escala

**1:8000**

Plano Nº

**8/14**



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**GERENCIA TERRITORIAL DE ALMERÍA**  
**Término Municipal de VICAR (102)**

Proyección UTM  
HUSO 25830

Escala 1:8000

0 100 200 300 400 500 600 m

**Símbolos Utilizados**

MAPAS DE VALOR	De 620 a 670 €/m <sup>2</sup>
Sin Valor	800 €/m <sup>2</sup>
De 260 a 450 €/m <sup>2</sup>	38.300 €
De 520 a 550 €/m <sup>2</sup>	250.100 €
De 560 a 580 €/m <sup>2</sup>	265.800 €
De 600 a 660 €/m <sup>2</sup>	

**TERMINO MUNICIPAL DE VICAR**

MINISTERIO DE HACIENDA  
DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE ALMERÍA  
GERENCIA DEL CATASTRO DE ALMERÍA

Título proyecto  
**PONENCIA DE VALORES TOTAL**

Título plano  
**MAPA DE VALORES DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL**

Autores  
**EL TÉCNICO SUPERIOR DE INSPECCIÓN** Ernesto Sánchez Mateu  
**LA GERENTE TERRITORIAL** Yolanda I. Ríos Vallejo

Fdo: Ernesto Sánchez Mateu Fdó: Yolanda I. Ríos Vallejo

Fecha 11-05-2021 Escala 1:8000 Plano Nº 9/14



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**GERENCIA TERRITORIAL DE ALMERÍA**  
**Término Municipal de VICAR (102)**

Proyección UTM  
HUSO 25830

Escala 1:8000

0 100 200 300 400 500 600 m

**Símbolos Utilizados**

MAPAS DE VALOR	De 620 a 670 €/m <sup>2</sup>
Sin Valor	800 €/m <sup>2</sup>
De 260 a 450 €/m <sup>2</sup>	38.300 €
De 620 a 650 €/m <sup>2</sup>	250.100 €
De 560 a 580 €/m <sup>2</sup>	265.800 €
De 600 a 660 €/m <sup>2</sup>	



**TERMINO MUNICIPAL DE  
VICAR**

Título proyecto

**PONENCIA DE VALORES TOTAL**

Título plano

**MAPA DE VALORES DEL PRODUCTO INMOBILIARIO  
REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL**

Autores

**EL TÉCNICO SUPERIOR  
DE INSPECCIÓN**

**LA GERENTE TERRITORIAL**

*nesto*

*Yolanda I. Ríos Vallejo*

**Fdo: Ernesto Sánchez Mateu Fdó: Yolanda I. Ríos Vallejo**

Fecha

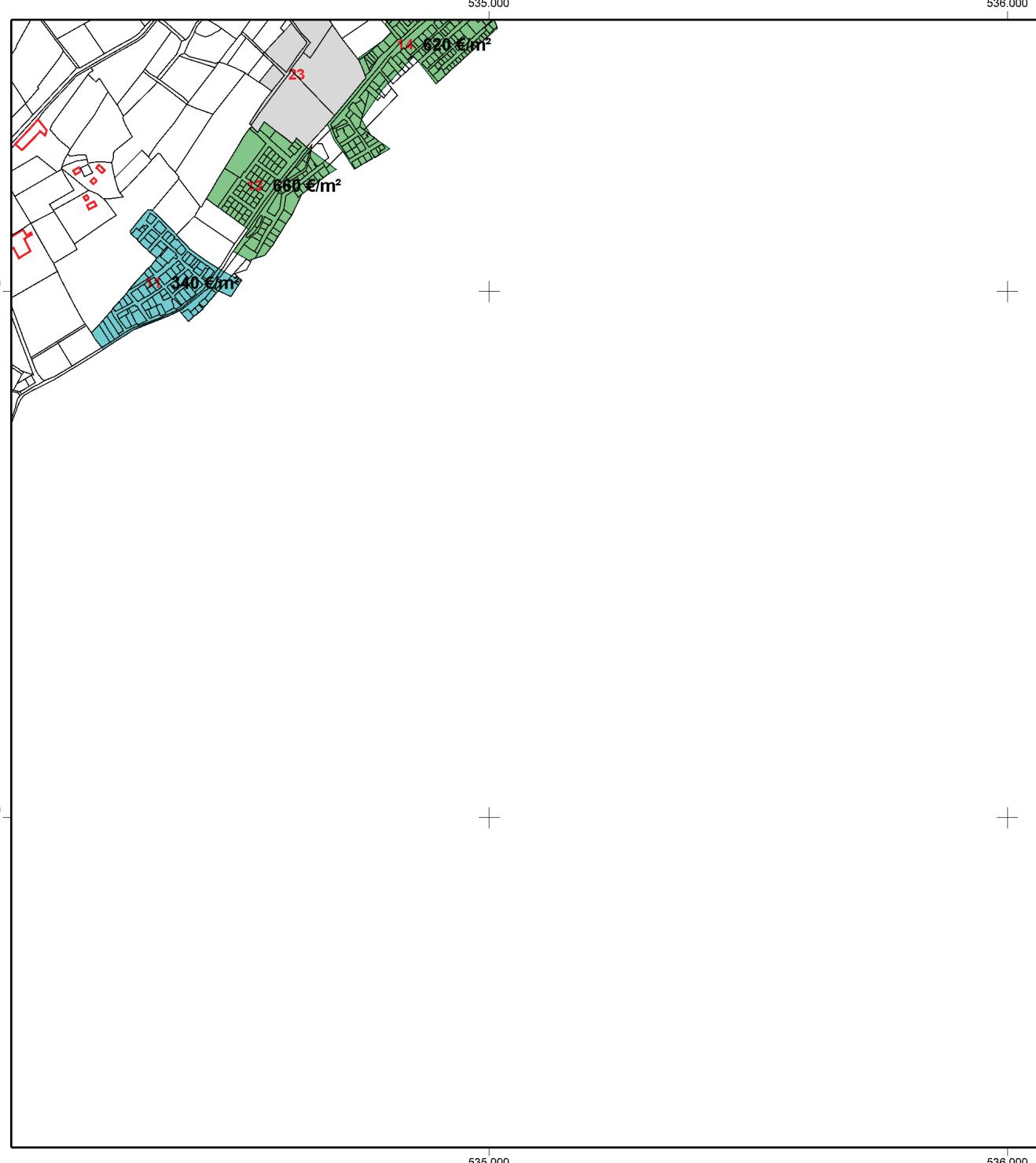
**11-05-2021**

Escala

**1:8000**

Plano Nº

**10/14**



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**GERENCIA TERRITORIAL DE ALMERÍA**  
**Término Municipal de VICAR (102)**

Proyección UTM  
HUSO 25830

Escala 1:8000

0 100 200 300 400 500 600 m

**Símbolos Utilizados**

MAPAS DE VALOR	De 620 a 670 €/m <sup>2</sup>
Sin Valor	800 €/m <sup>2</sup>
De 260 a 450 €/m <sup>2</sup>	38.300 €
De 520 a 550 €/m <sup>2</sup>	250.100 €
De 560 a 580 €/m <sup>2</sup>	265.800 €
De 600 a 660 €/m <sup>2</sup>	

**TERMINO MUNICIPAL DE VICAR**

MINISTERIO DE HACIENDA  
DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE ALMERÍA  
GERENCIA DEL CATASTRO DE ALMERÍA

Título proyecto  
**PONENCIA DE VALORES TOTAL**

Título plano  
**MAPA DE VALORES DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL**

Autores  
EL TÉCNICO SUPERIOR DE INSPECCIÓN  
*nesto*  
Fdo: Ernesto Sánchez Mateu

LA GERENTE TERRITORIAL  
Fdo: Yolanda I. Ríos Vallejo  
*Yolanda*

Fecha  
**11-05-2021**

Escala  
**1:8000**

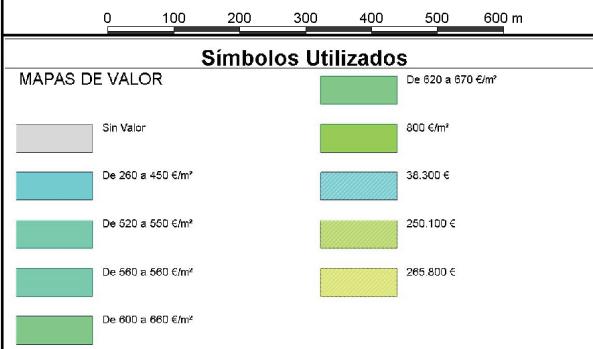
Plano Nº  
**11/14**



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**GERENCIA TERRITORIAL DE ALMERÍA**  
**Término Municipal de VICAR (102)**

Proyección UTM  
HUSO 25830

Escala 1:8000



**TERMINO MUNICIPAL DE VICAR**

**MINISTERIO DE HACIENDA**  
DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE ALMERÍA  
GERENCIA DEL CATASTRO DE ALMERÍA

**Título proyecto:** PONENCIA DE VALORES TOTAL

**Título plano:** MAPA DE VALORES DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL

**Autores:**

**EL TÉCNICO SUPERIOR DE INSPECCIÓN**  
Fdo: Ernesto Sánchez Mateu

**LA GERENTE TERRITORIAL**  
Fdo: Yolanda I. Ríos Vallejo

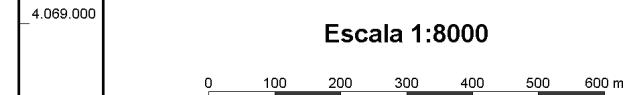
**Fecha:** 11-05-2021      **Escala:** 1:8000      **Plano Nº:** 12/14



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**GERENCIA TERRITORIAL DE ALMERÍA**  
**Término Municipal de VICAR (102)**

Proyección UTM  
HUSO 25830

Escala 1:8000



**Símbolos Utilizados**

MAPAS DE VALOR	De 620 a 670 €/m <sup>2</sup>
	800 €/m <sup>2</sup>
	38.300 €
	250.100 €
	265.800 €
Sin Valor	
De 260 a 450 €/m <sup>2</sup>	
De 520 a 550 €/m <sup>2</sup>	
De 560 a 580 €/m <sup>2</sup>	
De 600 a 660 €/m <sup>2</sup>	



**TERMINO MUNICIPAL DE  
VICAR**

Título proyecto

**PONENCIA DE VALORES TOTAL**

Título plano

**MAPA DE VALORES DEL PRODUCTO INMOBILIARIO  
REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL**

Autores

**EL TÉCNICO SUPERIOR  
DE INSPECCIÓN**

**LA GERENTE TERRITORIAL**

*nesto*  
Fdo: Ernesto Sánchez Mateu Fdó: Yolanda I. Ríos Vallejo

Fecha

**11-05-2021**

Escala

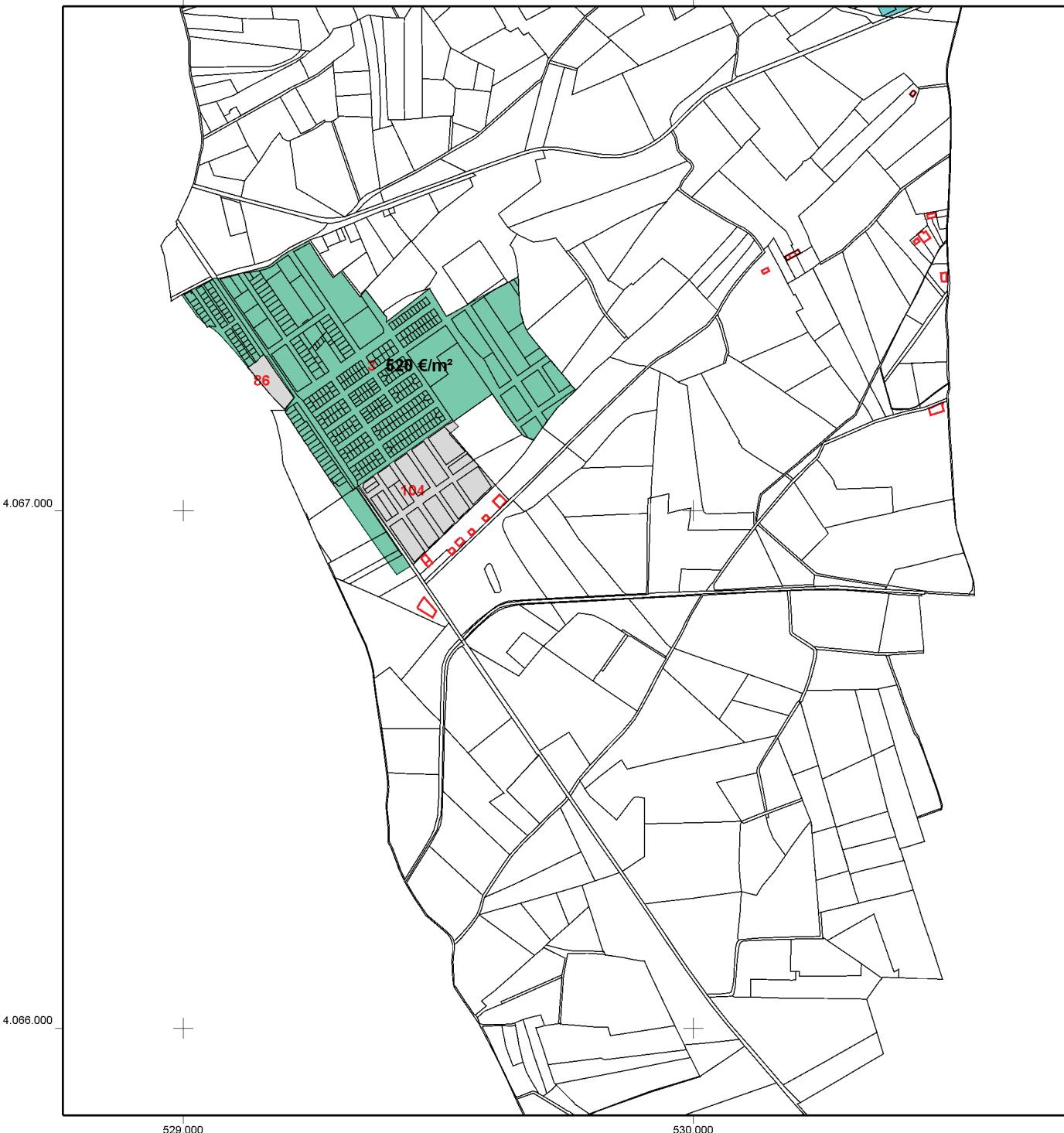
**1:8000**

Plano Nº

**13/14**

529.000

530.000



**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**  
**GERENCIA TERRITORIAL DE ALMERÍA**  
**Término Municipal de VICAR (102)**

Proyección UTM  
HUSO 25830

Escala 1:8000

0 100 200 300 400 500 600 m

**Símbolos Utilizados**

MAPAS DE VALOR	De 620 a 670 €/m <sup>2</sup>
Sin Valor	800 €/m <sup>2</sup>
De 260 a 450 €/m <sup>2</sup>	38.300 €
De 520 a 550 €/m <sup>2</sup>	250.100 €
De 560 a 580 €/m <sup>2</sup>	265.800 €
De 600 a 660 €/m <sup>2</sup>	



**TERMINO MUNICIPAL DE  
VICAR**

Título proyecto

**PONENCIA DE VALORES TOTAL**

Título plano

**MAPA DE VALORES DEL PRODUCTO INMOBILIARIO  
REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL**

Autores

**EL TÉCNICO SUPERIOR  
DE INSPECCIÓN**

**LA GERENTE TERRITORIAL**

*nesto*

*Yolanda I. Ríos Vallejo*

Fdo: Ernesto Sánchez Mateu Fdó: Yolanda I. Ríos Vallejo

Fecha

**11-05-2021**

Escala

**1:8000**

Plano Nº

**14/14**



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL  
CATASTRO DE ALMERÍA

## ANEXO II

### LISTADO DE ÁMBITOS TERRITORIALES HOMOGÉNEOS DE USO RESIDENCIAL

Ámbito	Tipología	Nº inmuebles	Calidad	S. (m2)	Antigüedad	E.C. / E.V.	Anejos	S. anejos (m2)	S. parcela (m2)	Módulo valor medio (€)	Módulo valor medio (€/m2)
95	VC	319	Media	86	2.004	Normal					560
82	VC	665	Media	86	2.006	Normal					560
93	VC	1.222	Media	94	2.005	Normal					560
83	VC	819	Media	77	2.008	Normal					600
9	VC	614	Media	88	2.006	Normal					610
99	VC	88	Media	89	2.003	Normal					630
54	VC	907	Media	94	2.005	Normal					640
10	VC	1.060	Media	59	2.006	Normal					660
24	VU	23	Baja	72	1.976	Normal			94		260
29	VU	15	Sencilla	80	1.970	Normal	Anejo	72	287		270
27	VU	18	Sencilla	118	1.976	Normal	Anejo	45	198		290
87	VU	4	Sencilla	84	1.979	Normal	Anejo	69	250		310
30	VU	33	Sencilla	95	1.980	Normal	Anejo	56	210		310
11	VU	60	Sencilla	119	1.980	Normal	Anejo	45	208		340
51	VU	81	Sencilla	87	1.980	Normal			94		350
25	VU	3	Sencilla	81	1.978	Normal	Anejo	50	325	38.300	
28	VU	38	Media	112	1.986	Normal	Anejo	37	153		450
3	VU	327	Media	118	1.984	Normal	Anejo	24	117		520
102	VU	394	Media	112	1.990	Normal	Anejo	20	113		550
46	VU	105	Sencilla	122	1.980	Normal	Anejo	25	124		620
14	VU	125	Media	119	1.997	Normal	Anejo	38	143		620
13	VU	73	Media	112	2.005	Normal	Anejo	23	145		660
41	VU	180	Sencilla	116	1.981	Normal	Anejo	23	118		670
56	VU	501	Media	117	1.993	Normal	Anejo	28	115		800
32	VU	84	Media	236	2.003	Normal	Anejo	113	600	250.100	
31	VU	59	Media	232	2.007	Normal	Anejo	126	599	265.800	