



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

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



MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE ALMERÍA

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 | Almendra |
| 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 km², 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 Mojonera.

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.



MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE ALMERÍA

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

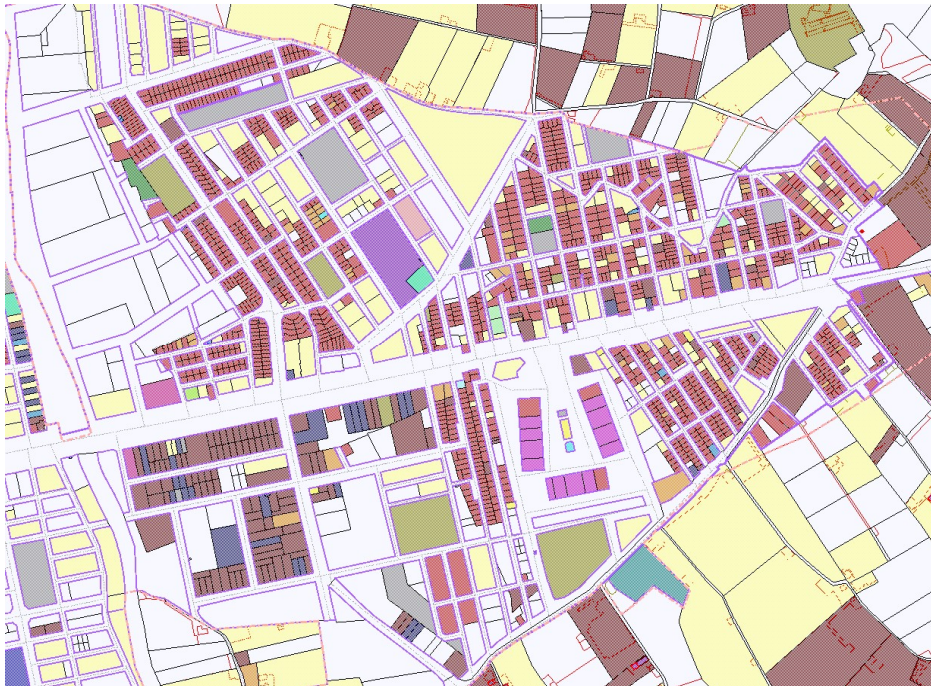




MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE ALMERÍA



| Tipología const. predominante PONENCIA (U) (4 cifras) | | | | | |
|---|------------------|--|------------|--|------------------|
| | 0122; 0421 | | 0521 | | |
| | 0213; 0121 | | 0312 | | |
| | 0511 | | 0932; 0311 | | 0321 |
| | 0211; 0832 | | 1022 | | 0113; 0412 |
| | 0921 | | 0722; 1021 | | 1032; 0112; 0411 |
| | 1035; 0322; 0621 | | 0123; 0422 | | 0131; 0522; 0821 |



MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE ALMERÍA

Categoría

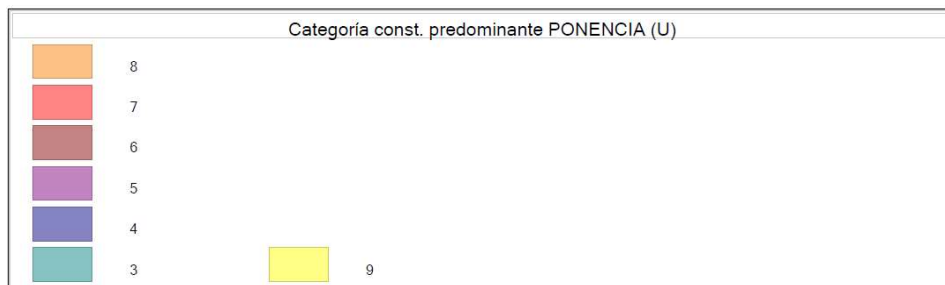
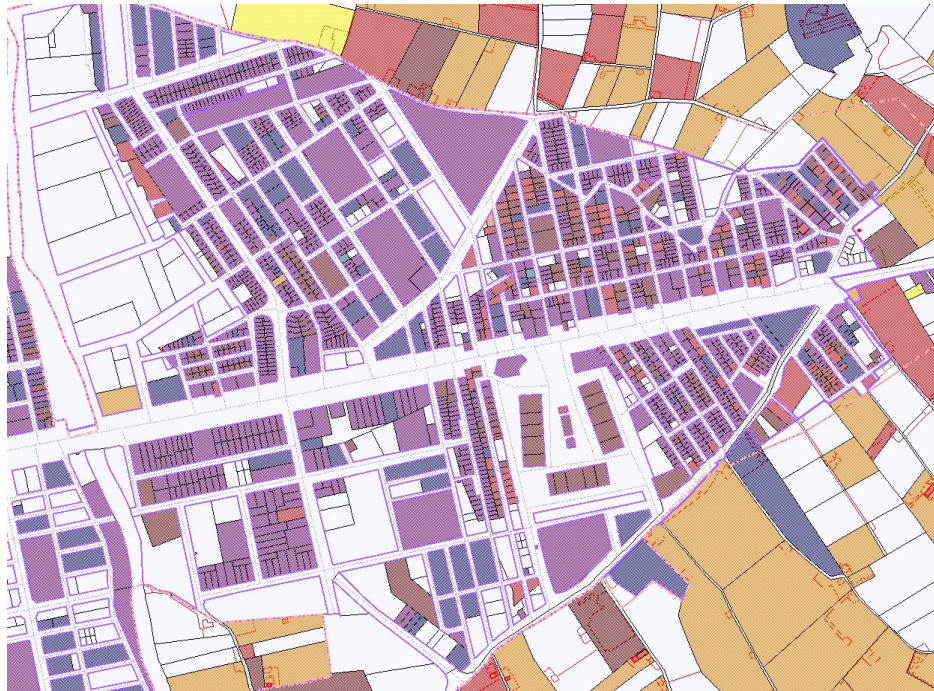




MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE ALMERÍA



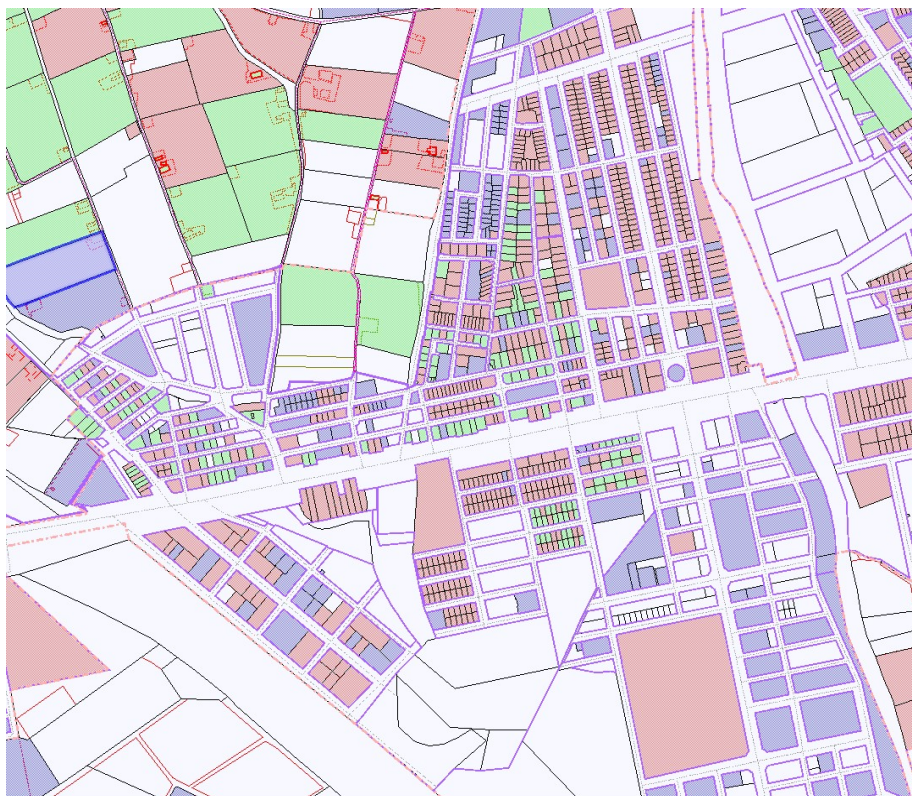
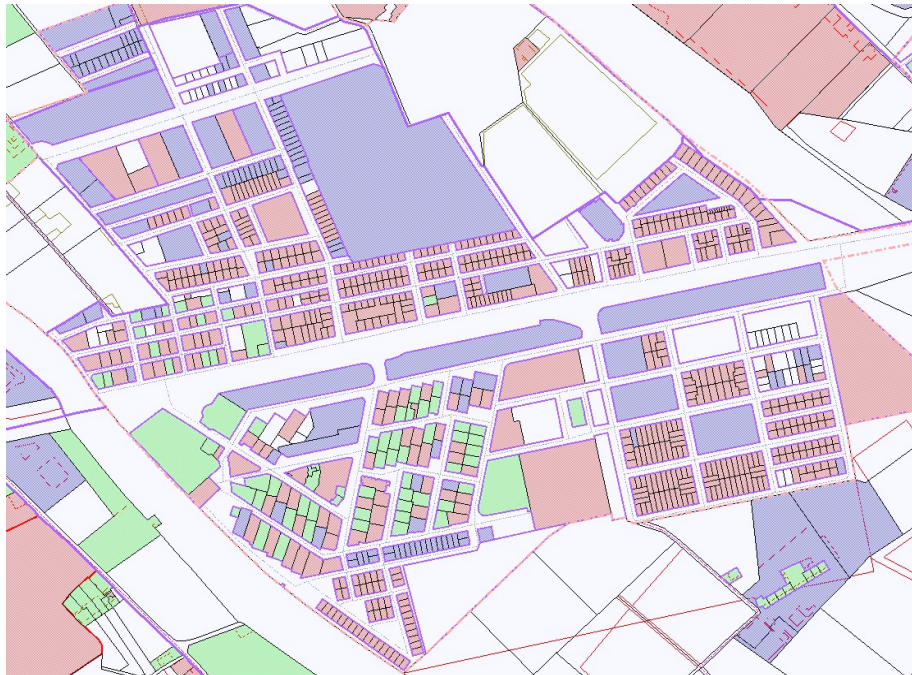


MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE ALMERÍA

Antigüedad

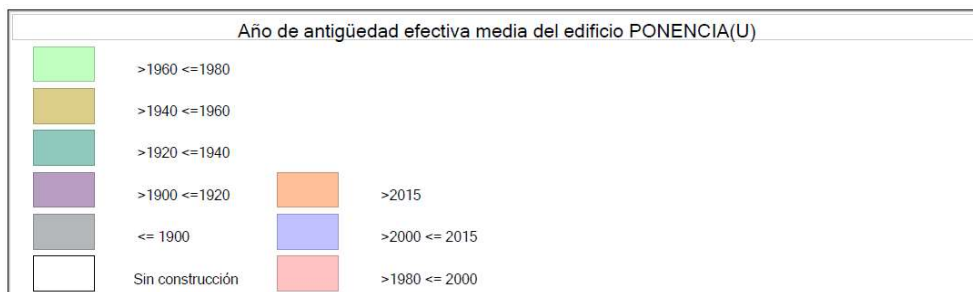
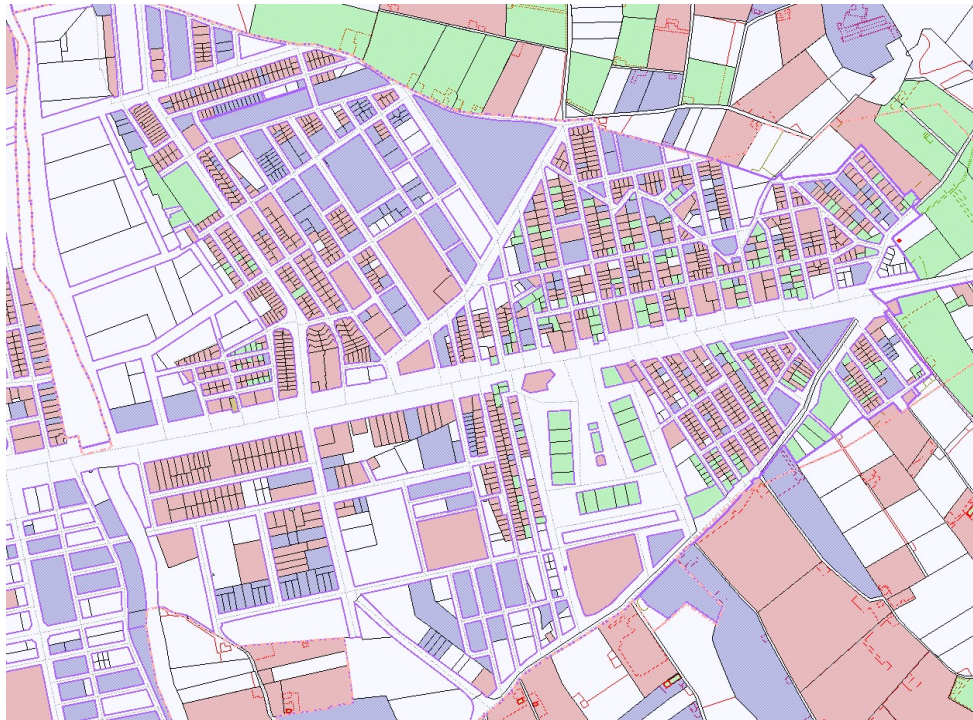




MINISTERIO
DE HACIENDA

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 |



MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE ALMERÍA

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 (alquileres, 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.



MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE ALMERÍA

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 €/m² 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 m² y una antigüedad de 2005, siendo su estado de conservación normal. El valor medio detectado está en torno a los 630 €/m². Esta zona se encuentra algo separada del resto del núcleo debido al cauce que los separa.
- En la parte central del núcleo correspondiente a Venga 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 m² y antigüedad de 2006 con estado de conservación normal, el valor medio observado es de 550 €/m² 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 m² y una antigüedad de 1996 con estado de conservación normal, el valor medio observado es de 800 €/m².
- 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 m², con una antigüedad de 1981 y estado de conservación normal, el valor medio observado es de 660 €/m². 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 m², con una antigüedad de 2008 y estado de conservación normal, el valor observado en esta zona es de 590 €/m².



MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE ALMERÍA

- 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 m² 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 m² y antigüedad de 2004 con estado de conservación normal. En ambos casos el valor observado es próximo a los 550 €/m². 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 m² y un antigüedad de 1990 con estado de conservación normal, en este caso el valor medio observado es de 540 €/m² 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 m² y antigüedad de 2006 con estado de conservación normal, en estado el valor medio observado está en torno a los 600 €/m².
- 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 m² y en el recinto 99 de 89 m² 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 €/m².
- 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 m² 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



MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE ALMERÍA

sencilla de forma general, una superficie construida entre 80 y 120 m² y un antigüedad en torno a 1980 con estado de conservación normal. El valor medio observado en este ámbito está alrededor de los 350 €/m².

- 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 m². El valor medio observado es de 650 €/m² 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 €/m²/mes y capitalizado anualmente al 8% obtenemos un valor de aproximadamente 700 €/m².

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



MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE ALMERÍA

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 €/m². En el año 2009 ascendió a 7,00 €/m² y en 2010, a 8,00 €/m². 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 €/m². Por tanto, se ha considerado adecuado asignar en la actual ponencia un valor de 6,00 €/m².

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 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 630 €/m².
 - UA-5-LG: suelo bruto residencial situado en la parte sur de La Gangosa y edificabilidad bruta de 0,9 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 600 €/m².
 - UA-8-LG: suelo residencial con reparcelación aprobada y pendiente de urbanización, con edificabilidad neta según parcela, siendo la media 2 m²/m². Está situado en la parte sur de La Gangosa y el valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 600€/m².
 - UE-101-PV: suelo bruto residencial situado en la parte noroeste de Puebla de Vícar y edificabilidad bruta de 0,7 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 630 €/m².
 - UE-1-LG: suelo bruto residencial situado en la parte este de La Gangosa y edificabilidad bruta de 0,68 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 600 €/m².
 - UE-2-VG: suelo bruto residencial situado en la parte oeste de Venga Gutierrez y edificabilidad bruta de 0,68 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 660 €/m².



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 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 660 €/m².

UE-LL-2: suelo bruto residencial situado en la parte sur de Los Llanos y edificabilidad bruta de 0,60 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 520€/m².

UE-1-V: suelo bruto residencial situado en la parte sur de Villa de Vícar y edificabilidad bruta de 0,31 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 350 €/m².

UE-11-LG: suelo bruto residencial situado en la parte sur de La Gangosa y edificabilidad bruta de 0,70 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 600 €/m².

UE-3-LG: suelo bruto residencial situado en la parte sur de La Gangosa y edificabilidad bruta de 0,68 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 600 €/m².

UE-CM-1: suelo bruto residencial situado en la parte sur de Cortijos De Marín y edificabilidad bruta de 0,40 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 260 €/m².

UE-P-1: suelo bruto residencial situado en la parte oeste de El Parador y edificabilidad bruta de 0,70 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 610 €/m².

UE-P-2: suelo bruto residencial situado en la parte sur de El Parador y edificabilidad bruta de 0,70 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 610 €/m².

UE-103-PV: suelo bruto residencial situado en la parte noreste de Puebla de Vícar y edificabilidad bruta de 0,7 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 630 €/m².

UE-1-VG: suelo bruto residencial situado en la parte oeste de Venga Gutierrez y edificabilidad bruta de 0,67 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 660 €/m².

UE-2-LG-A: suelo residencial con reparcelación aprobada y pendiente de urbanización, con edificabilidad neta según parcela, siendo la media 1,7 m²/m². Está situado en la parte este de La Gangosa y el valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 550 €/m².

UE-2-LG-B: suelo bruto residencial situado en la parte este de La Gangosa y edificabilidad bruta de 0,68 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 550 €/m².



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 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 600 €/m².

UE-7-VG: suelo bruto residencial situado en la parte oeste de Venga Gutierrez y edificabilidad bruta de 0,67 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 660 €/m².

UE-C-1: suelo bruto residencial situado en la parte noreste de El Congo y edificabilidad bruta de 0,45 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 300 €/m².

UA-104-PV-2: suelo industrial con reparcelación aprobada y pendiente de urbanización, con edificabilidad neta según parcela, siendo la media 0,72 m²/m². Está situado en la parte este de Puebla de Vícar y el valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 650 €/m².

UE-4-LG: suelo bruto industrial situado en la parte sur de La Gangosa y edificabilidad bruta de 0,70 m²/m². Valor del producto final considerado por asimilación a su zona de 250 €/m².

- 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/m² 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/m² 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/m² 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



MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE ALMERÍA

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/m2 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/m2 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/m2 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/m2 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 obtenido 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 |
| Vícar | 39714***** | CL HIGUERAS | Vivienda colectiva | 34500,00 | 20272,45 | 0,59 |

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE ALMERÍA2-30



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 | 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 | 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.

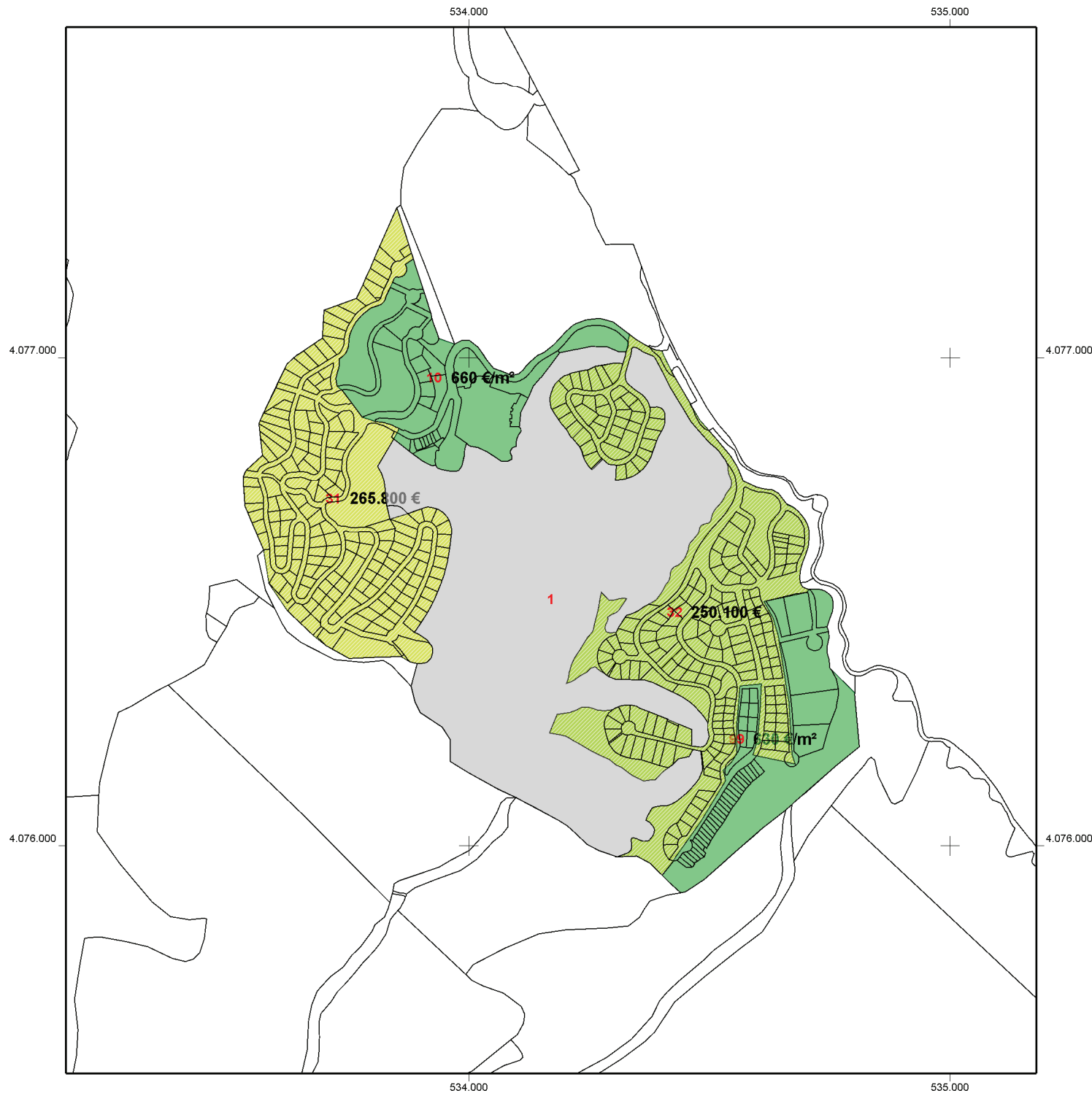


MINISTERIO
DE HACIENDA

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

| | |
|-------------------|-------------------|
| Sin Valor | De 620 a 670 €/m² |
| De 260 a 450 €/m² | 600 €/m² |
| De 520 a 550 €/m² | 36.300 € |
| De 560 a 580 €/m² | 250.100 € |
| De 600 a 660 €/m² | 265.800 € |



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

LA GERENTE TERRITORIAL

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

Fecha

11-05-2021

Escala

1:8000

Plano Nº

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

| | |
|-------------------|-------------------|
| Sin Valor | De 620 a 670 €/m² |
| De 260 a 450 €/m² | 600 €/m² |
| De 520 a 550 €/m² | 36.300 € |
| De 560 a 580 €/m² | 250.100 € |
| De 600 a 660 €/m² | 265.800 € |



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

LA GERENTE TERRITORIAL

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

Fecha

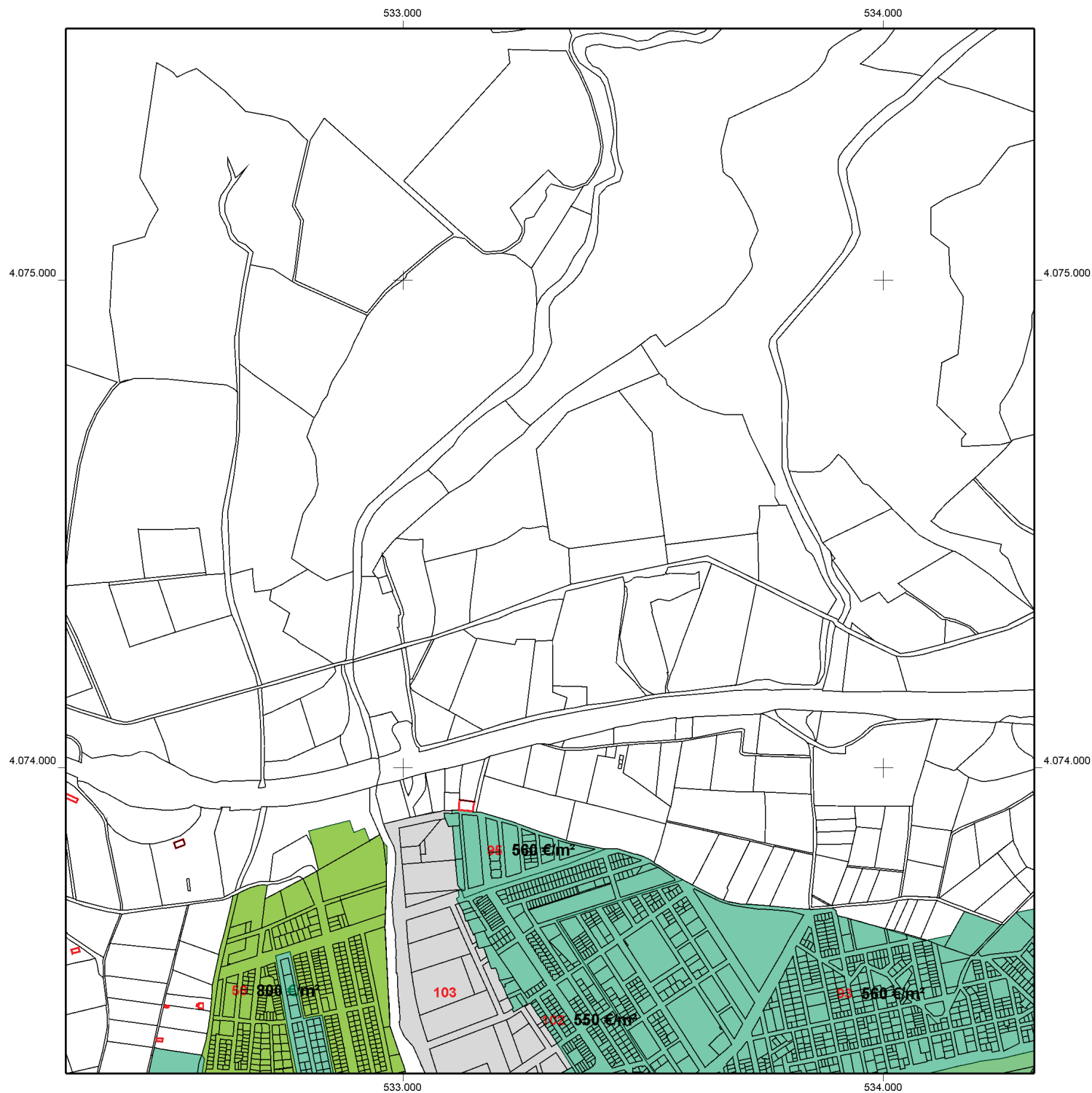
11-05-2021

Escala

1:8000

Plano Nº

2/14



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

| | |
|-------------------|-------------------|
| Sin Valor | De 620 a 670 €/m² |
| De 260 a 450 €/m² | 600 €/m² |
| De 520 a 550 €/m² | 36.300 € |
| De 560 a 580 €/m² | 250.100 € |
| De 600 a 660 €/m² | 265.800 € |



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

LA GERENTE TERRITORIAL

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

Fecha

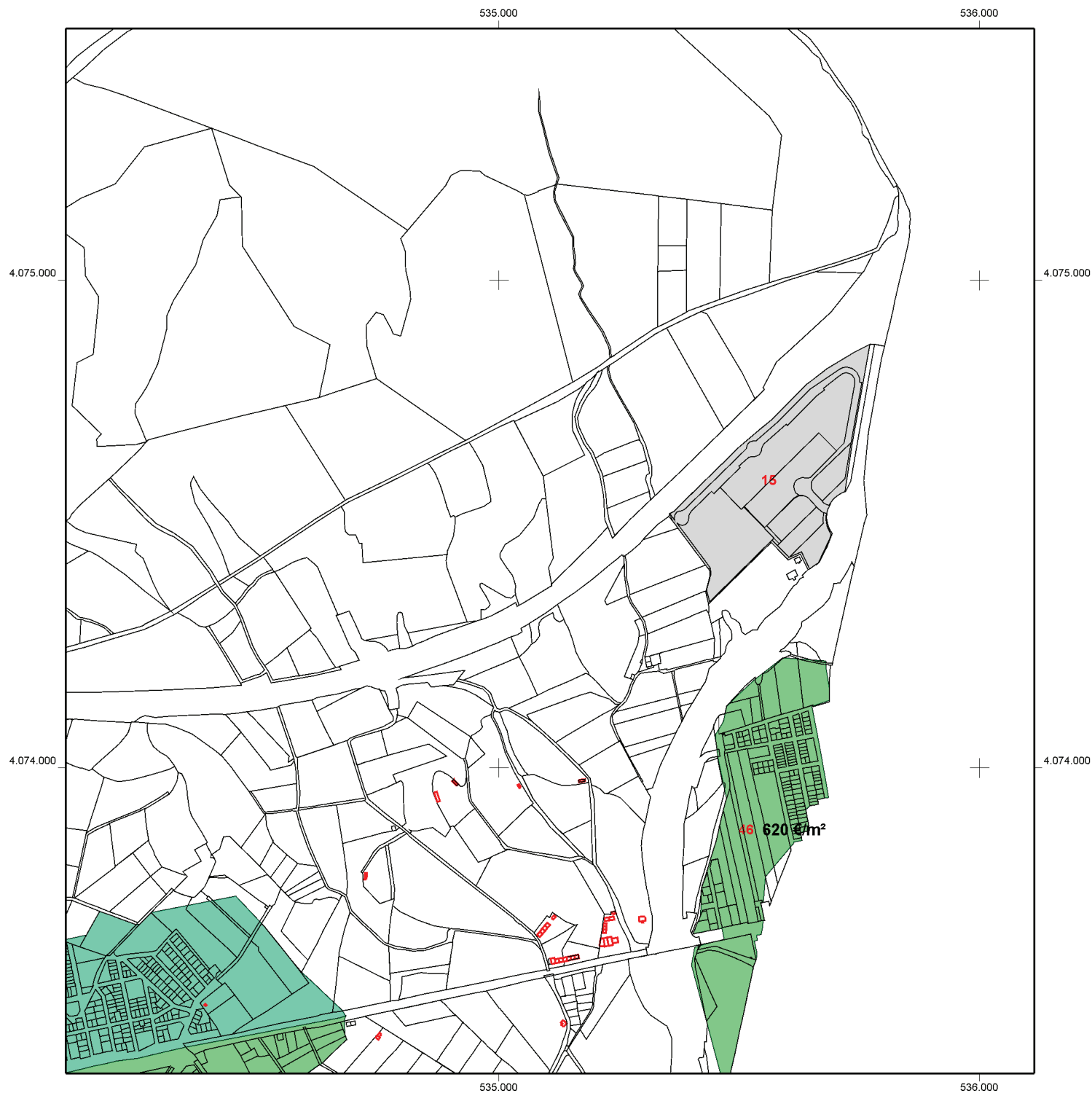
11-05-2021

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

- Sin Valor
- De 260 a 450 €/m²
- De 520 a 550 €/m²
- De 560 a 580 €/m²
- De 600 a 660 €/m²

- De 620 a 670 €/m²
- 600 €/m²
- 36.300 €
- 250.100 €
- 265.800 €



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

LA GERENTE TERRITORIAL

Fdo: Ernesto Sánchez Mateu Fdo: 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

Sin Valor

De 260 a 450 €/m²

De 520 a 550 €/m²

De 560 a 580 €/m²

De 600 a 660 €/m²

De 620 a 670 €/m²

600 €/m²

36.300 €

250.100 €

265.800 €



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

LA GERENTE TERRITORIAL

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

Fecha

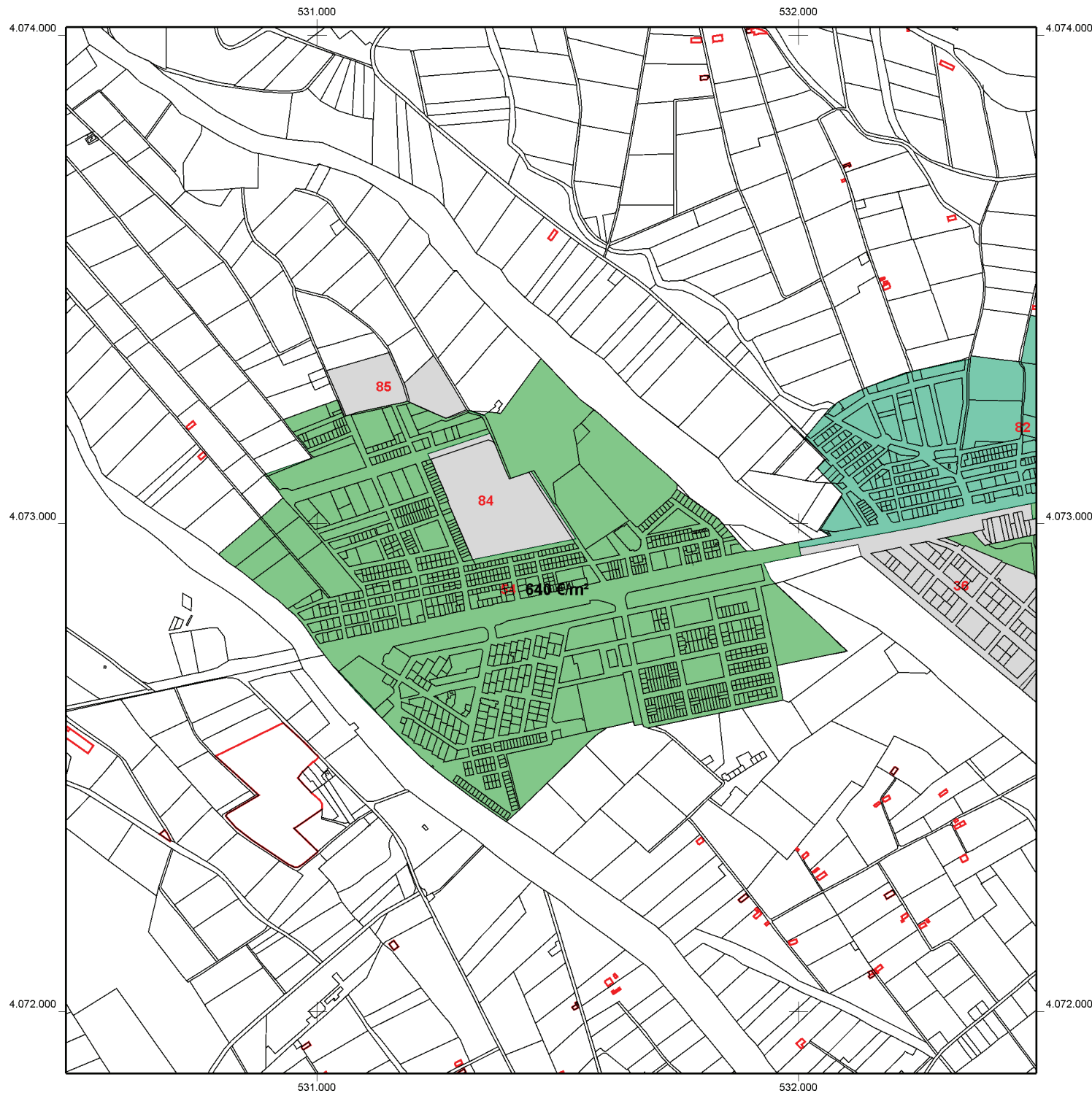
11-05-2021

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

0 100 200 300 400 500 600 m

Símbolos Utilizados

MAPAS DE VALOR

| | |
|-------------------|-------------------|
| Sin Valor | De 620 a 670 €/m² |
| De 260 a 450 €/m² | 600 €/m² |
| De 520 a 550 €/m² | 36.300 € |
| De 560 a 580 €/m² | 250.100 € |
| De 600 a 660 €/m² | 265.800 € |



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

LA GERENTE TERRITORIAL

Fdo: Ernesto Sánchez Mateu Fdo: 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

| | |
|-------------------|-------------------|
| Sin Valor | De 620 a 670 €/m² |
| De 260 a 450 €/m² | 600 €/m² |
| De 520 a 550 €/m² | 36.300 € |
| De 560 a 580 €/m² | 250.100 € |
| De 600 a 660 €/m² | 265.800 € |

| |
|-------------------|
| De 620 a 670 €/m² |
| 600 €/m² |
| 36.300 € |
| 250.100 € |
| 265.800 € |



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

LA GERENTE TERRITORIAL

Ernesto

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

Fecha

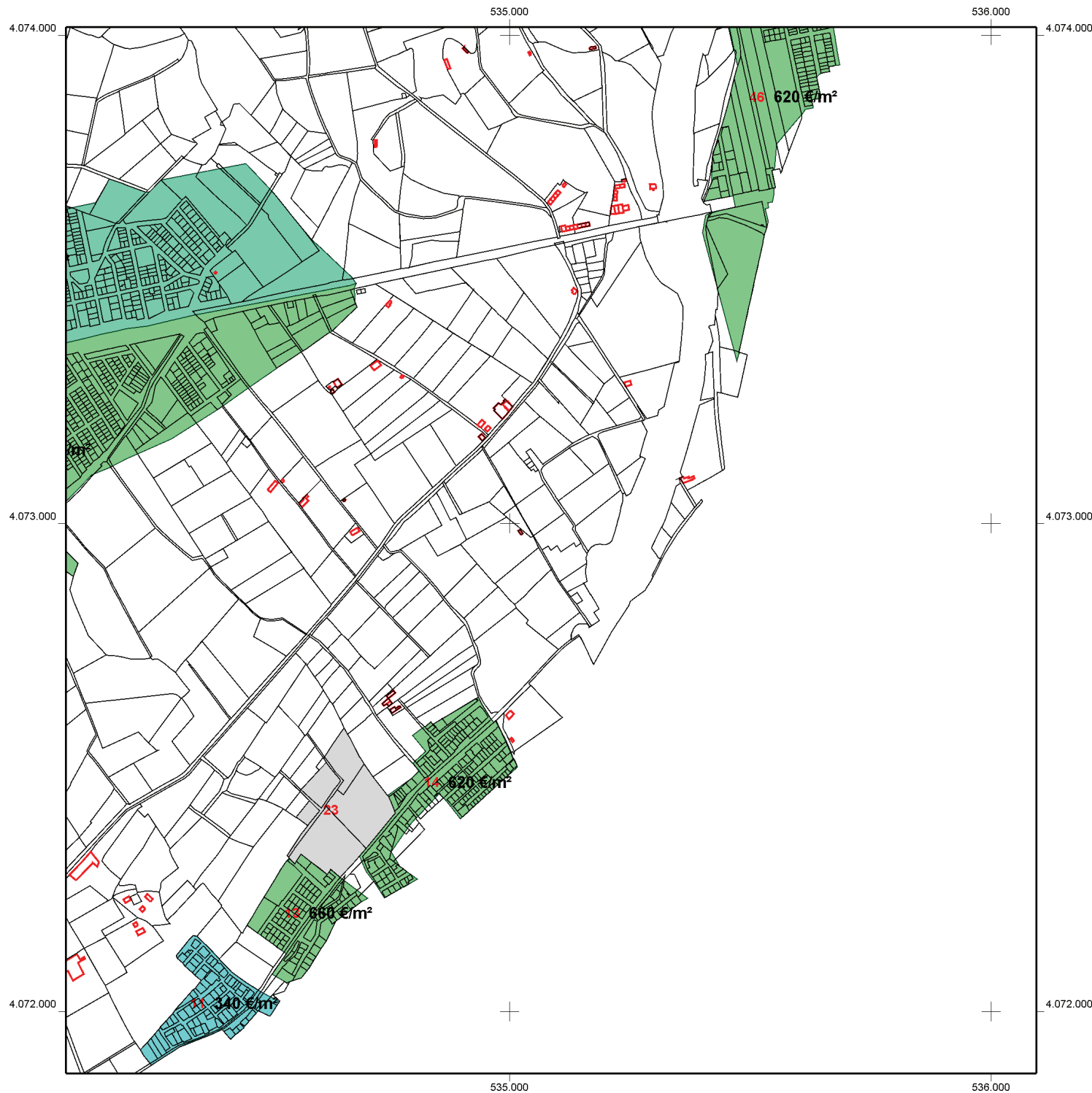
11-05-2021

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

| | |
|-------------------|-------------------|
| Sin Valor | De 620 a 670 €/m² |
| De 260 a 450 €/m² | 600 €/m² |
| De 520 a 550 €/m² | 36.300 € |
| De 560 a 580 €/m² | 250.100 € |
| De 600 a 660 €/m² | 265.800 € |



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

LA GERENTE TERRITORIAL

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

Fecha

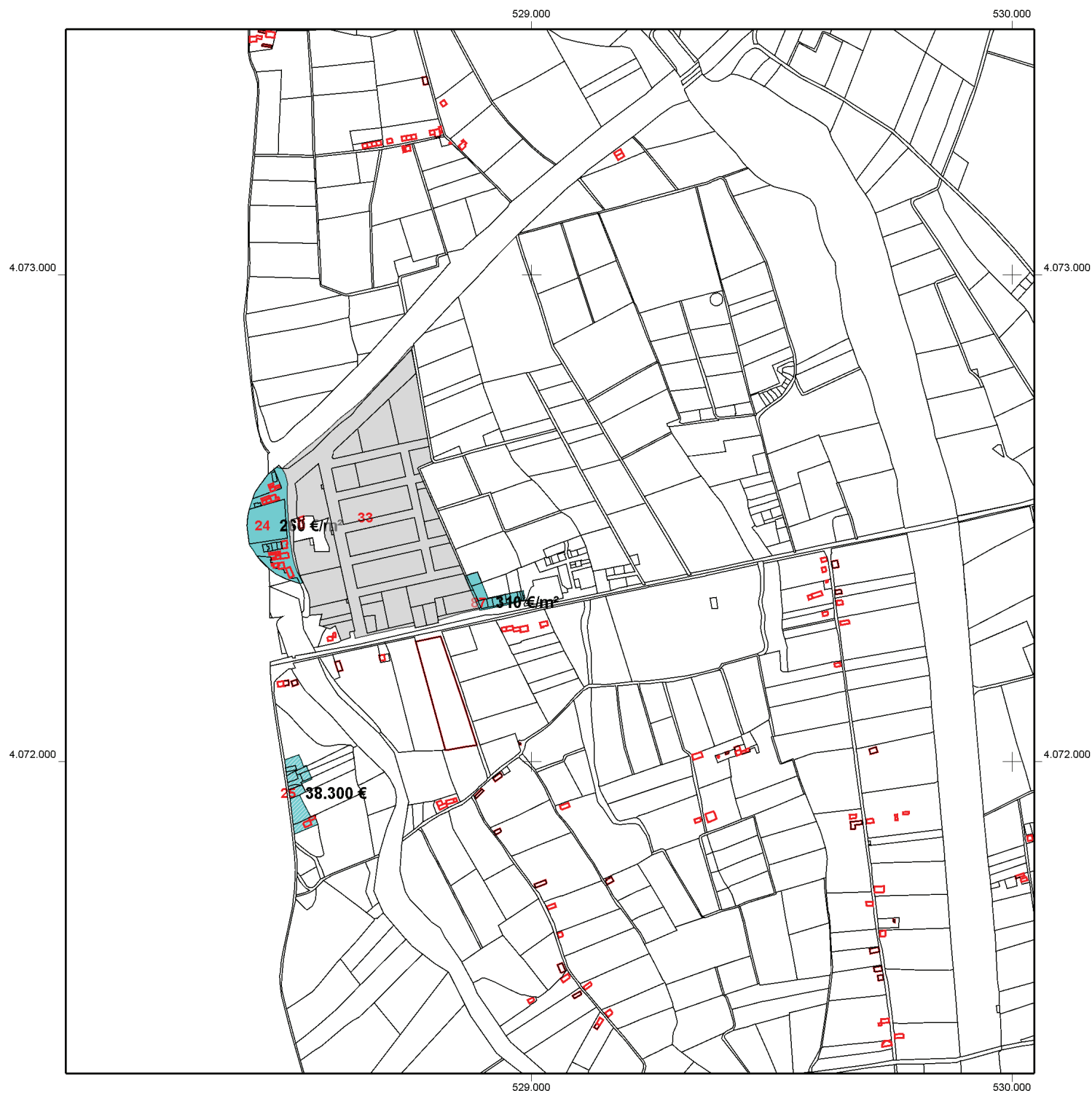
11-05-2021

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

| | |
|-------------------|-------------------|
| Sin Valor | De 620 a 670 €/m² |
| De 260 a 450 €/m² | 600 €/m² |
| De 520 a 550 €/m² | 36.300 € |
| De 560 a 580 €/m² | 250.100 € |
| De 600 a 660 €/m² | 265.800 € |



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

LA GERENTE TERRITORIAL

Fdo: Ernesto Sánchez Mateu Fdo: 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

| | |
|-------------------|-------------------|
| Sin Valor | De 620 a 670 €/m² |
| De 260 a 450 €/m² | 600 €/m² |
| De 520 a 550 €/m² | 36.300 € |
| De 560 a 580 €/m² | 250.100 € |
| De 600 a 660 €/m² | 265.800 € |

| |
|-------------------|
| De 620 a 670 €/m² |
| 600 €/m² |
| 36.300 € |
| 250.100 € |
| 265.800 € |



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

LA GERENTE TERRITORIAL

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

Fecha

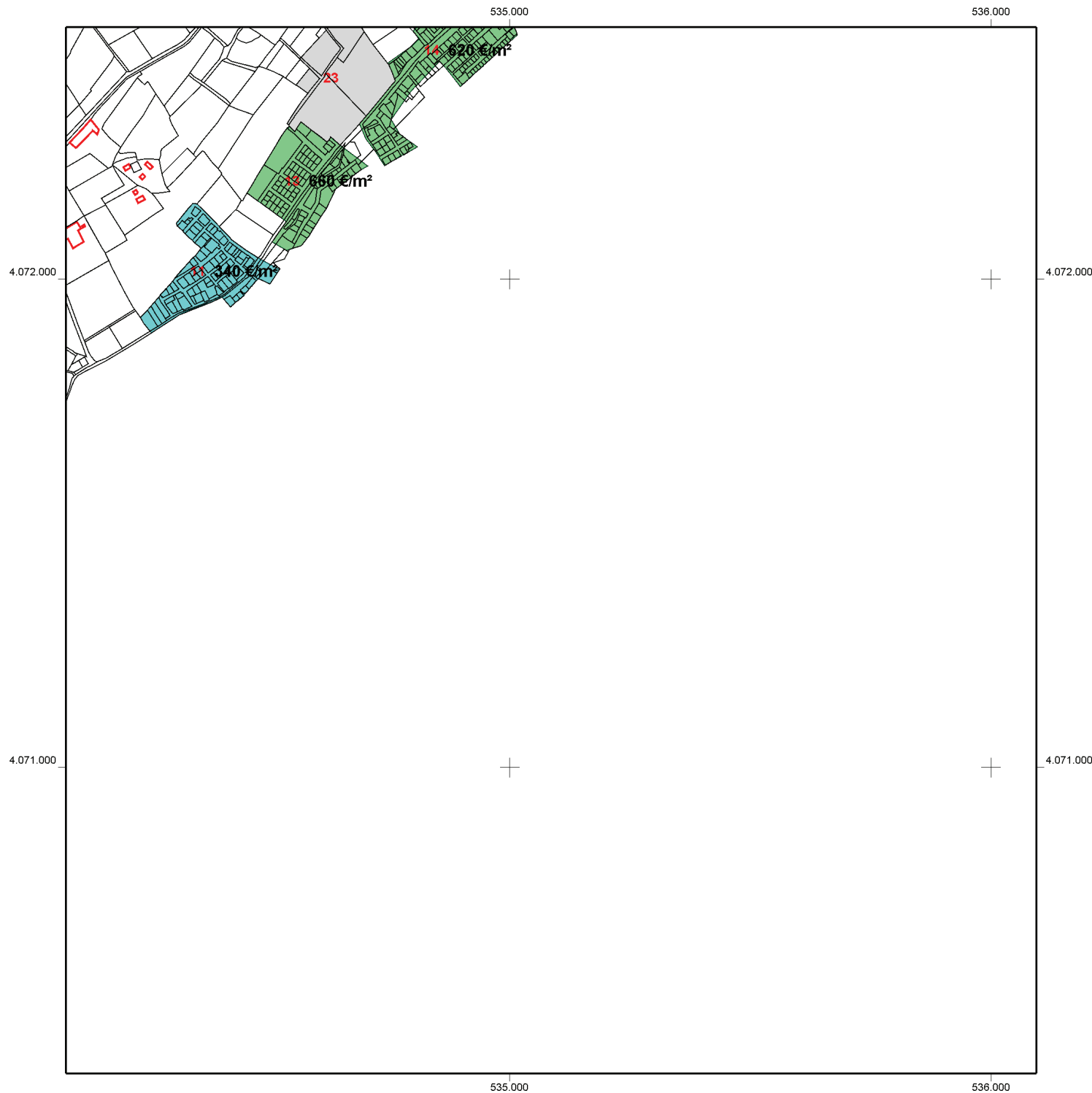
11-05-2021

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

Sin Valor

De 260 a 450 €/m²

De 520 a 550 €/m²

De 560 a 580 €/m²

De 600 a 660 €/m²

De 620 a 670 €/m²

600 €/m²

36.300 €

250.100 €

265.800 €



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

LA GERENTE TERRITORIAL

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

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

0 100 200 300 400 500 600 m

Símbolos Utilizados

MAPAS DE VALOR

Sin Valor

De 260 a 450 €/m²

De 520 a 550 €/m²

De 560 a 580 €/m²

De 600 a 660 €/m²

De 620 a 670 €/m²

600 €/m²

36.300 €

250.100 €

265.800 €



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

LA GERENTE TERRITORIAL

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

Fecha

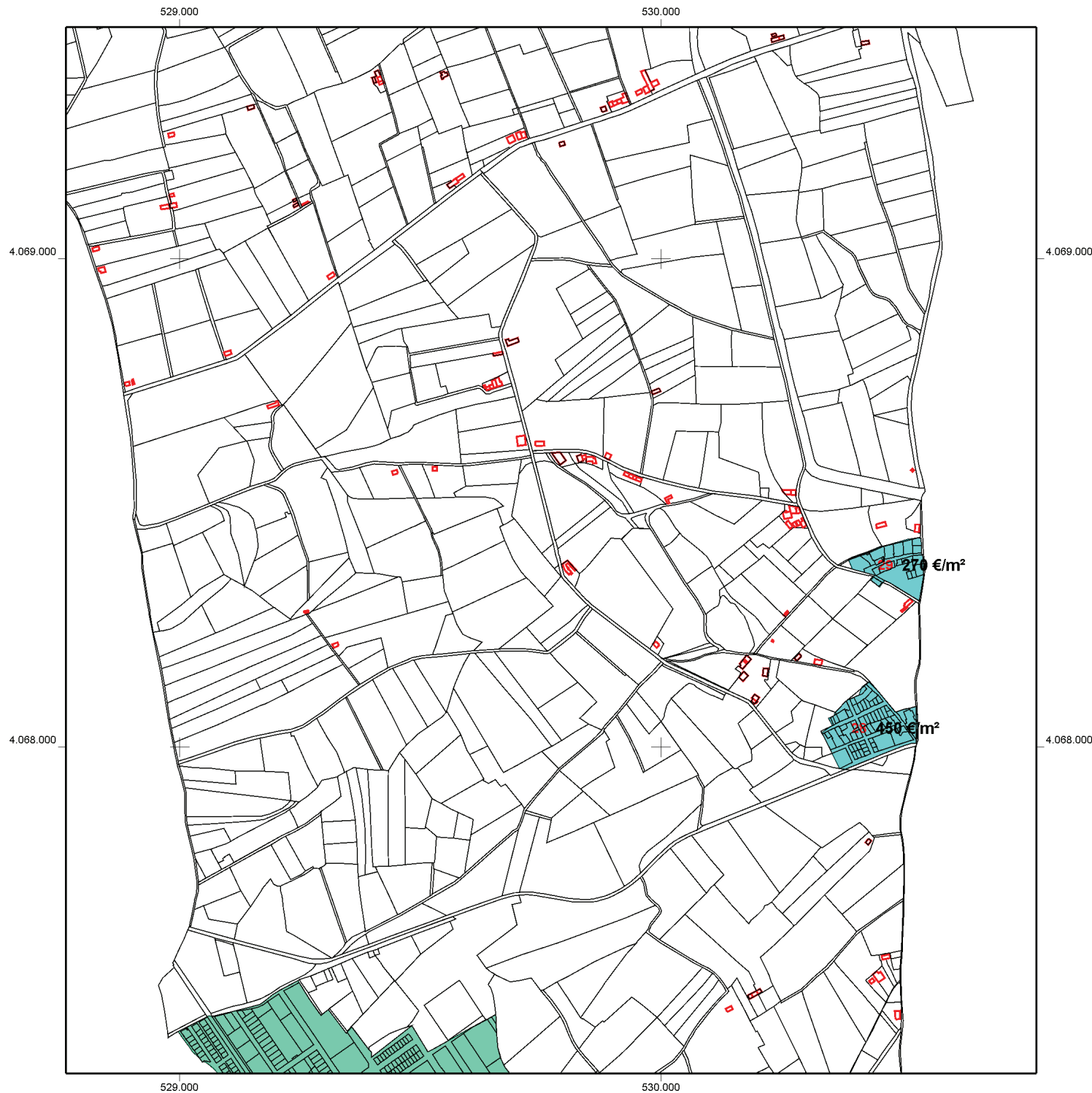
11-05-2021

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

0 100 200 300 400 500 600 m

Símbolos Utilizados

MAPAS DE VALOR

Sin Valor

De 260 a 450 €/m²

De 520 a 550 €/m²

De 560 a 580 €/m²

De 600 a 660 €/m²

De 620 a 670 €/m²

600 €/m²

36.300 €

250.100 €

265.800 €



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

LA GERENTE TERRITORIAL

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

Fecha

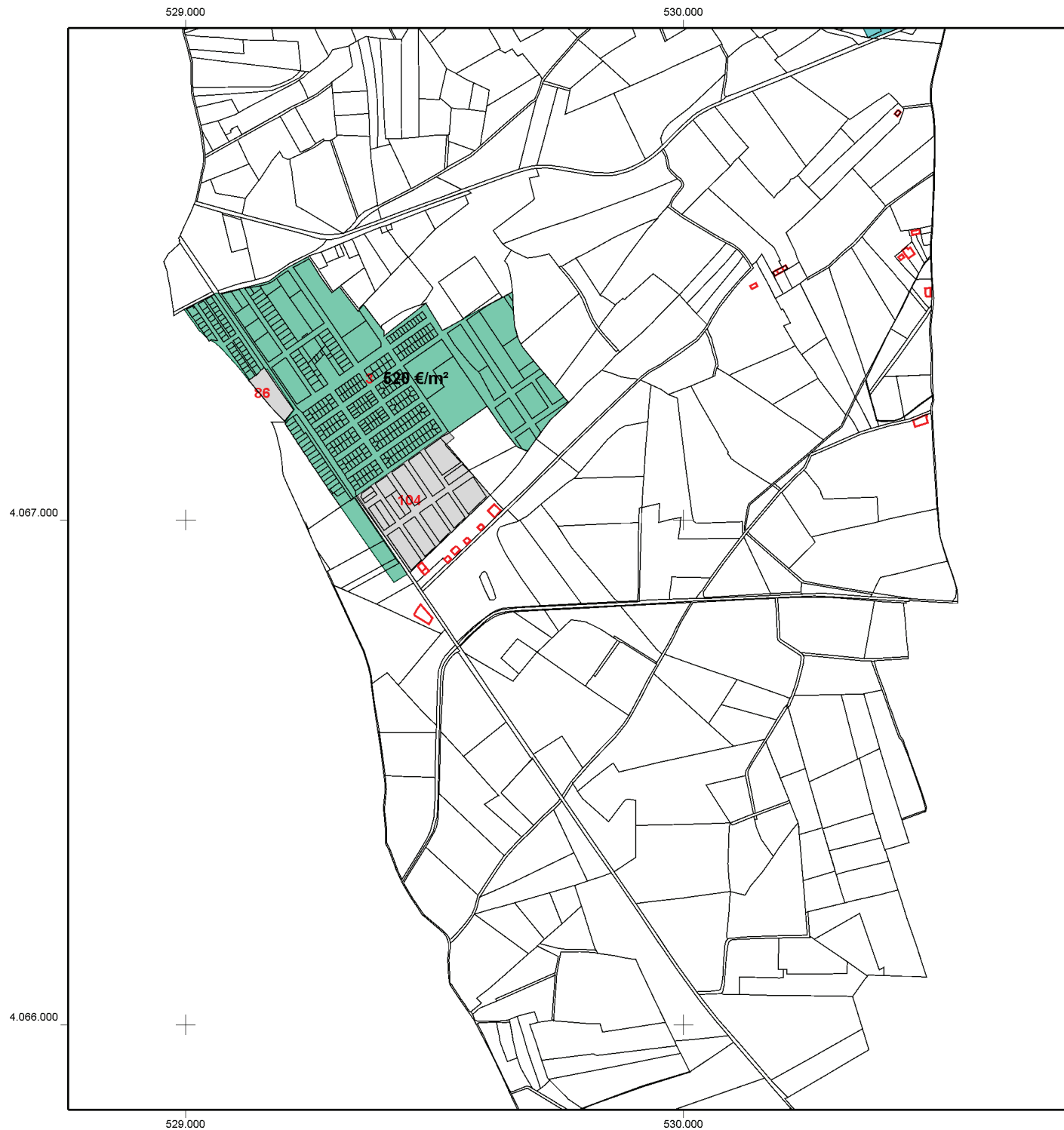
11-05-2021

Escala

1:8000

Plano Nº

13/14



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

| | |
|-------------------|-------------------|
| Sin Valor | De 620 a 670 €/m² |
| De 260 a 450 €/m² | 600 €/m² |
| De 520 a 550 €/m² | 36.300 € |
| De 560 a 580 €/m² | 250.100 € |
| De 600 a 660 €/m² | 265.800 € |



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

LA GERENTE TERRITORIAL

Fdo: Ernesto Sánchez Mateu Fdo: 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 | |