



## ÍNDICE

### CONTENIDOS

#### DOCUMENTO 1.

#### MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y LISTADOS DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR

Capítulo 1. MEMORIA.....	1 -2
1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO.....	1 -2
1.2. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA.....	1 -3
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA.....	1 -6
1.3.1. Justificación de la redacción de la ponencia de valores.....	1 -6
1.3.2 Justificación de la redacción de la ponencia de valores.....	1 -7
Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS.....	1 -8
2.1. COORDINACIÓN.....	1 -8
2.2. VALORACIÓN.....	1 -10
2.2.1. División en polígonos.....	1 -10
2.2.2. Zonas de valor.....	1 -10
2.2.3. Valoración del suelo.....	1 -10
2.2.3.1. Criterios generales de valoración.....	1 -10
2.2.3.2. Determinación de edificabilidades.....	1 -11
2.2.3.3. Criterios de subparcelación.....	1 -11
2.2.3.4. Valoración bajo rasante.....	1 -12
2.2.3.5. Parcelas sin edificar, construcción ruinosas e infraedificadas.....	1 -12
2.2.3.6. Parcelas subedificadas.....	1 -12
2.2.3.7. Parcelas sobreedificadas.....	1 -13
2.2.3.8. Suelo pendiente de desarrollo.....	1 -13
2.2.3.9 Equipamientos, Dotaciones, Zonas verdes y otras particularidades de la valoración del suelo.....	1 -15
2.2.3.10. Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación.....	1 -16
2.2.4. Valoración de las construcciones.....	1 -19
2.2.4.1. Definiciones.....	1 -19
2.2.4.2. Valoración.....	1 -20
2.2.4.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.....	1 -21
2.2.4.4. Coeficientes correctores de la construcción. Campo de aplicación.....	1 -23
2.2.5. Valoración Catastral. Procedimiento General .....	1 -26
2.2.5.1. Coeficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación.....	1 -26
2.2.5.2. Formulación.....	1 -28
2.2.6. Valoración Singularizada.....	1 -29
2.2.6.1. Valoración de campos de golf.....	1 -29
2.2.6.2. Valoración de Campings.....	1 -32
CAPITULO 3.....	1 -35
Listado de Polígonos.....	P-1
Listado de Zonas de Valor.....	ZV-1
ANEXOS.....	1 -39
Anexo I : Certificado De La Comisión Superior De Coordinación Inmobiliaria	
Anexo II: Diligencia Coordinación De La Junta Técnica Territorial De Coordinación Inmobiliaria	



## DOCUMENTO 2.

### ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO

INTRODUCCIÓN.....	2 -2
2.1. Datos Territoriales.....	2 -2
2.2. Situación socio-Económica.....	2 -3
2.3. Datos Inmobiliarios.....	2 -3
2.4 Datos de Mercado.....	2 -11
2.4.1 Encuadre general.....	2 -11
2.4.2 Estudios previos.....	2 -13
2.4.3. Estudio de la oferta inmobiliaria de ámbito municipal.....	2 -14
2.4.3.1. Diseño de la muestra.....	2 -14
2.4.3.2. Conclusiones.....	2 -15
2.5. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO.....	2 -18
2.5.1 Relación entre los valores catastrales resultantes de la aplicación de la presente ponencia y los valores de mercado obtenidos.....	2 -25

## DOCUMENTO 3.

### CATALOGO DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

- 3.1. CUADRO DE TIPOLOGIAS DE LA CONSTRUCCIÓN
  - 3.1.1. Fichas descriptivas de las diferentes tipologías, según uso, clase, modalidad y categoría de acuerdo con las establecidas en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio

## DOCUMENTO 4.

### CARTOGRAFÍA

Delimitación de suelo de naturaleza urbana, polígonos de valoración y zonas de valor.

Tarragona, 7 de junio de 2012

EL INSPECTOR FACULTATIVO

Fdo: SERAFIN CASAMAYOR NAVARRO

LA JEFA DE AREA DE INSPECCIÓN

CONFORME  
LA GERENTE TERRITORIAL

Fdo: ELENA CONTRERAS GARRIDO

Fdo:NIEVES MONTERO LÓPEZ



Comprende cuatro documentos, que como se establece en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, recogen los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación de los valores catastrales de los bienes inmuebles urbanos del municipio de:

### **MONT-ROIG DEL CAMP**

ajustándose a las directrices dictadas para la coordinación de valores. De acuerdo con la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario en la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre de medidas de prevención del fraude fiscal, las reglas determinadas en esta ponencia de valores para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos serán de aplicación en la determinación del valor catastral de las construcciones de los bienes inmuebles rústicos del municipio.

Su contenido es el siguiente:

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

En este documento se describe el marco normativo contemplado para la valoración de bienes inmuebles urbanos dentro del procedimiento de valoración colectiva de carácter general. Contiene asimismo la descripción de los terrenos que tienen la consideración de suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales y el análisis del planeamiento urbanístico general y de desarrollo vigente en el municipio.

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

En el capítulo 2, se indican los criterios de coordinación aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria a propuesta de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria: descripción de Áreas Económicas Homogéneas con indicación de los Módulos Básicos de Repercusión (MBR) y Módulos Básicos de Construcción (MBC) asignados a las mismas.

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



El capítulo 3, contiene la relación de polígonos, con indicación de sus valores básicos y la de zonas de valor, con indicación de los valores de suelo aplicables y de los gastos y beneficios aplicables.

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

Se incluyen en este documento las conclusiones del estudio del mercado inmobiliario realizado para determinar los valores del suelo y de la construcción, que incluye la descripción de las tipologías constructivas características, datos territoriales y socioeconómicos, muestras del mercado inmobiliario, valores medios, etc. y la comparación de los valores catastrales resultantes con los valores de mercado.

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

En este documento, se analizan las tipologías constructivas, en concordancia con las establecidas en el 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. Por comparación con dichas tipologías, se establece el uso, clase, modalidad y categoría de las construcciones para su valoración.

## **Documento 4. CARTOGRAFÍA**

Se incluye el plano descriptivo que complementa el contenido de los documentos anteriores. Dicho plano describe:

— La delimitación del suelo de naturaleza urbana y los polígonos de valoración y las zonas de valor.