



MINISTERIO
DE HACIENDA Y
ADMINISTRACIONES PUBLICAS

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN TARRAGONA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE TARRAGONA

DOCUMENTO 2

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO



INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de las Normas 21 y 22 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, el presente Documento incluye 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 base de la coordinación tenida en cuenta en la redacción de la ponencia.

Este Documento incluye asimismo 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. Estos resultados deben tomarse como meramente descriptivos, los datos completos se encuentran en el estudio de mercado origen, y en ningún modo vinculan la asignación individualizada de los valores catastrales, que será la que resulte de lo establecido en el resto de documentos de la presente ponencia.

El Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece en su artículo 23.1 que el valor catastral de los bienes inmuebles se fijará teniendo en cuenta, entre otros criterios, las circunstancias y valores de mercado. A su vez, el apartado 2 del mismo artículo, señala que el valor catastral no podrá superar éste, entendiéndolo como el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

En tanto no se publique una nueva Orden, mantiene su vigencia la Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de Valores, que establece que la referencia al mercado se realizará de forma homogénea en todas las valoraciones catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana fijando un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,50, que se aplicará con carácter general al valor individualizado resultante de la ponencia de Valores.

2.1. Datos Territoriales

La superficie del término municipal de Montroig del Camp es de 6348 Ha, repartidas en:

- _ Superficie suelo urbano: 1186 Ha.
- _ Superficie suelo rústico: 5162 Ha.

2.2. Situación socio-Económica

Las características principales de la dinámica demográfica del municipio de Montroig del Camp son:



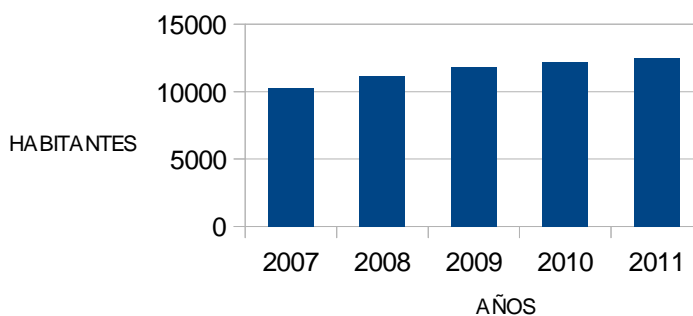
Número de habitantes existentes en el periodo 2007-2011

Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011
10.292	11.131	11.847	12.193	12.476

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

Por lo que su tasa de crecimiento medio en los últimos 5 años es de 4,96 %

EVOLUCION DEMOGRAFICA



2.3. Datos Inmobiliarios

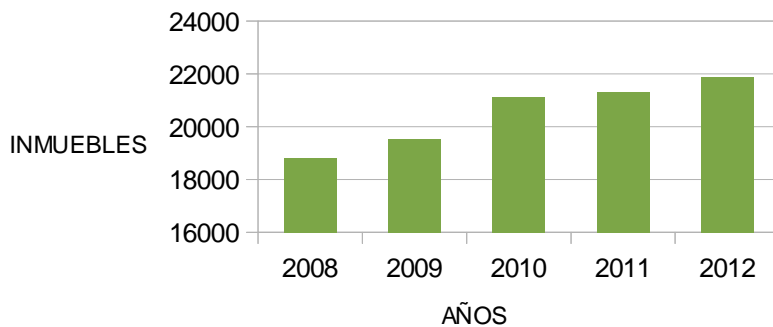
Evolución del número de inmuebles de los últimos 5 años en Montroig del Camp es de:

Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012
18.810	19.537	21.111	21.317	21.886

Por lo que su tasa de crecimiento medio en los últimos cinco años se sitúa en un 6,12 %, superior al de la provincia.



EVOLUCION INMUEBLES



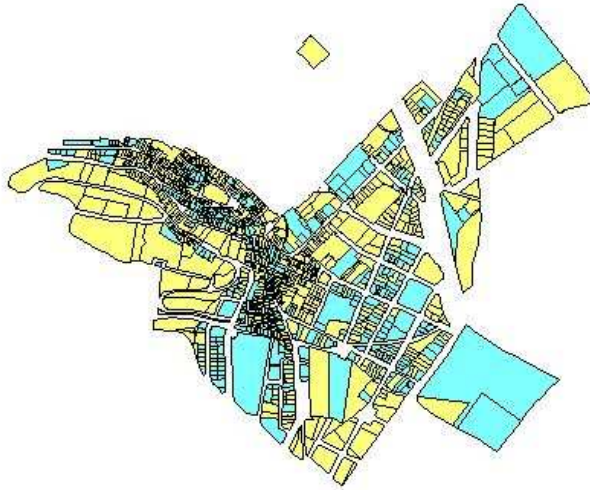
1. Porcentaje de bienes inmuebles urbanos 2011 por uso en Mont-Roig del Camp:

Uso	% sobre el total BIU 2012
Almacén-Estacionamiento	9,60
Comercial	2,02
Industrial	1,66
Otros usos	0,83
Residencial	74,37
Suelo vacante	11,52

Los siguientes gráficos indican la distribución en el municipio de las diferentes tipologías constructivas, así como categorías de la construcción, antigüedad para diferentes usos predominantes en el municipio.



MAPA TEMÁTICO: SUELO CONSTRUIDO Y SUELO VACANTE

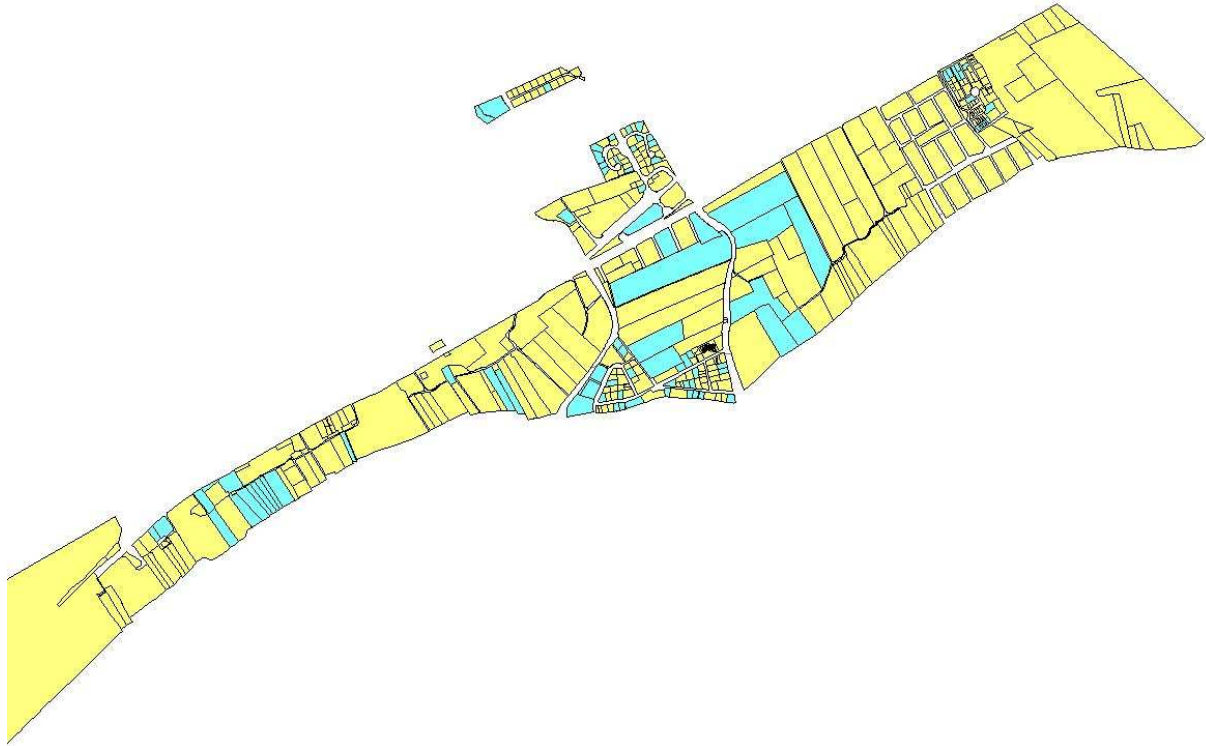


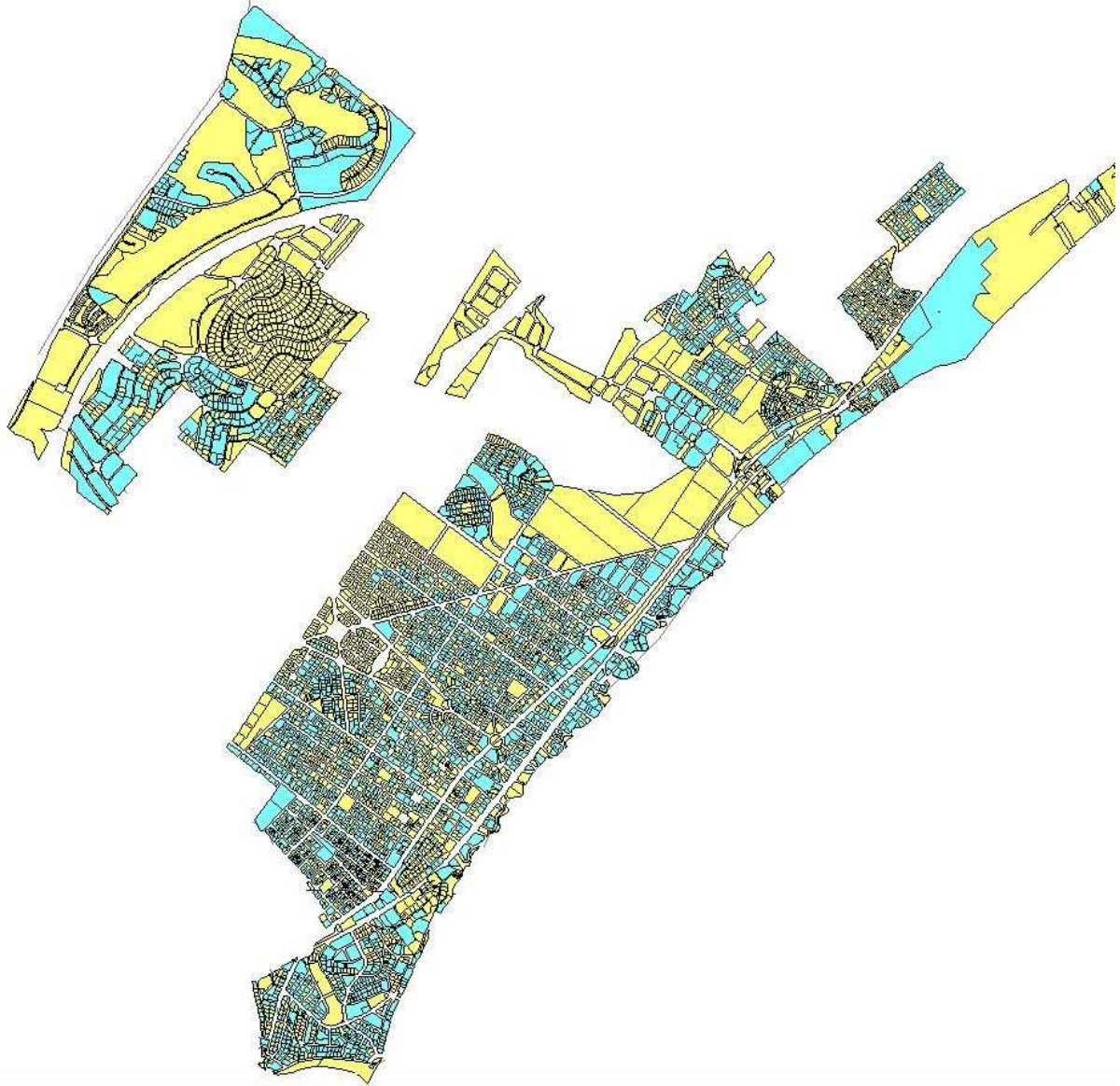


MINISTERIO
DE HACIENDA Y
ADMINISTRACIONES PUBLICAS

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN TARRAGONA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE TARRAGONA





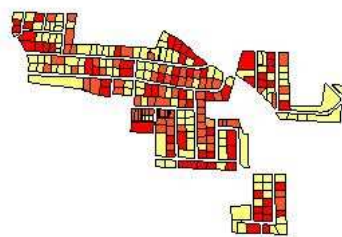
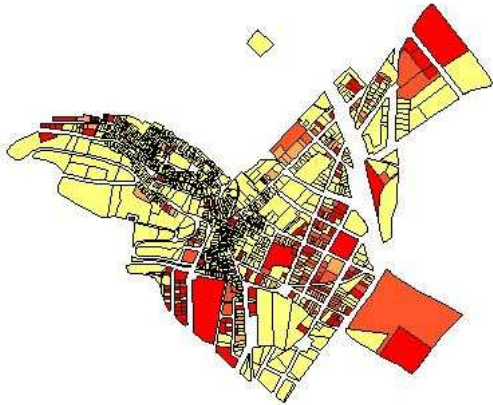


MINISTERIO
DE HACIENDA Y
ADMINISTRACIONES PUBLICAS

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN TARRAGONA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE TARRAGONA

MAPA TEMATICO: ANTIGÜEDADES

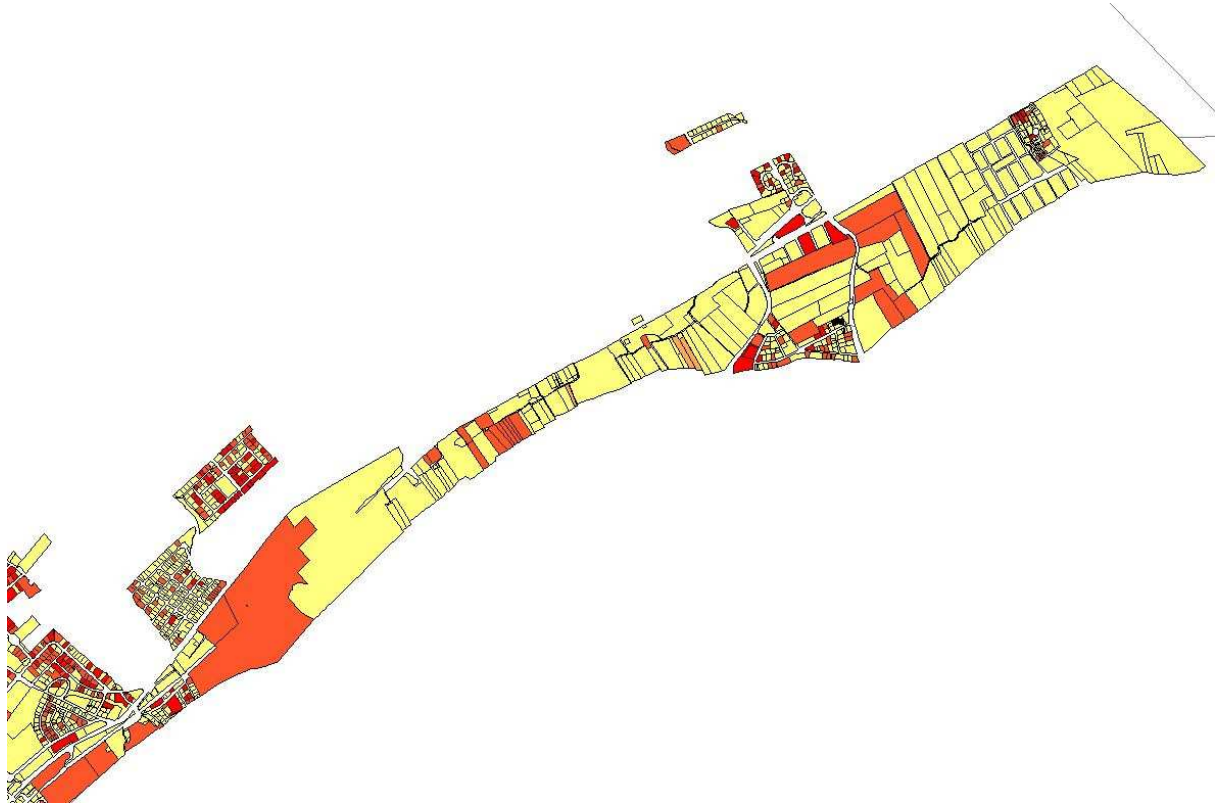




MINISTERIO
DE HACIENDA Y
ADMINISTRACIONES PUBLICAS

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN TARRAGONA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE TARRAGONA







2.4 Datos de Mercado.

2.4.1 Encuadre general.

La Gerencia Regional de Catalunya-Barcelona, con la finalidad de realizar el seguimiento anual del mercado inmobiliario en su ámbito territorial, ha observado la oferta del mercado de obra nueva y segunda mano en todos los segmentos inmobiliarios, centrándose principalmente en el uso residencial como segmento inmobiliario más representativo de la dinámica de mercado.

A tal efecto, se han realizado descargas masivas de información de portales de Internet y se han seguido los estudios realizados por estas fuentes, teniendo en cuenta así mismo, los valores de tasación que se facilitan a Catastro y las muestras incorporadas al observatorio catastral de mercado, OCMI, procedentes de otras fuentes. Contrastándose estos datos con los valores declarados de transmisiones, proporcionados por los notarios y registradores.

La situación de las fuentes de información en diferentes fases del proceso- oferta, datos de tasación, valor declarado en escritura-, y el elevado número de municipios al que se refieren permiten obtener una visión territorial más amplia y completa de la situación en la que se encuentra el mercado inmobiliario en la actualidad.

Durante el año 2011, siguiendo las directrices de la Subdirección General de Valoración e Inspección orientadas al establecimiento y actualización de la jerarquía de valores inmobiliarios máximos y medios de todos los municipios de Catalunya, la observación del mercado se ha centrado en el mercado del producto característico del municipio, en el caso de los municipios de mayor dinámica inmobiliaria, y en el mercado del producto predominante i/o característico del grupo inmobiliario, identificado como zona de dinámica inmobiliaria homogénea, de un grupo de municipios.

En total, el número de testigos utilizado fue suficiente, incorporándose la parte esencial de esta información a la base de datos del observatorio catastral del mercado inmobiliario, OCMI.

En la información suministrada de tasaciones y los valores de las operaciones de compraventa comunicados por los notarios y registradores se han considerado los dos semestres del año.

En todos los casos. se efectuaron los descuentos anuales siguiendo la tendencia observada en el mercado y en el caso de la oferta de obra nueva y segunda



mano se tuvo en cuenta la minoración derivada de la posible negociación final sobre el precio ofertado.

A través de estos estudios de ámbito supramunicipal es factible establecer la jerarquía de valores inmobiliarios, enmarcando los municipios dentro de una visión más amplia, y permitiendo la asignación de valores de manera más coordinada con el conjunto de municipios del territorio.

Esta jerarquía de valores inmobiliarios ha permitido comprobar y actualizar la clasificación de todos los municipios de Catalunya en grupos, según su dinámica inmobiliaria, de acuerdo con los nuevos criterios marco de coordinación nacional establecidos por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en fecha de 24 de febrero de 2011.

Así mismo, esta clasificación de los municipios según su dinámica inmobiliaria ha permitido comprobar y actualizar los módulos MBR (Módulo básico de repercusión de suelo) y MBC (Módulo básico de construcción) que en cada municipio debe intervenir en la formación del valor del producto inmobiliario; asignación aprobada por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en fecha de 28 de marzo de 2012, previa propuesta de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Catalunya de fecha 19 de marzo de 2012, con especial referencia a los municipios en los que está prevista la valoración colectiva de carácter general el año 2012.

Para los municipios en que está prevista la valoración colectiva de carácter general el año 2012, dado el proceso de ajuste en que se encuentra el sector, se han tenido en cuenta los valores de las transacciones efectuadas durante el último año y los datos de la oferta detectada durante el último semestre del 2011 y el primer trimestre del 2012.

Los datos más significativos de esta información diferenciando la fuente, son:

Ámbito: Cataluña	Ofertas	Tasaciones	Notarios-registradore
Número de municipios con información	152	586	760
Número de informaciones	854	5337	8441
Número de informaciones referidas a viviendas	778	4530	6504

Como se puede observar prácticamente la totalidad de la oferta concierne al uso de vivienda. Para los valores declarados, los que atañen a vivienda suponen prácticamente un 77% del total, cifra que se eleva hasta el 85% en el caso de las tasaciones.



Además de los estudios referidos al uso residencial, desde la Gerencia de Cataluña-Barcelona se observan los precios de oferta del uso industrial, del uso comercial y de aparcamiento, teniendo en cuenta tanto los datos de la oferta como los índices de evolución del mercado publicados en los portales de Internet por consultores inmobiliarios especializados.

2.4.2 Estudios previos

Para los municipios que tienen prevista la valoración colectiva de carácter general este año, y de acuerdo con los nuevos criterios de coordinación nacional aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, se ha realizado un estudio supramunicipal tomando como ámbito territorial la comarca a la que pertenecen y como población muestral la información obtenida de los municipios que pertenecen a su mismo grupo de dinámica inmobiliaria.

En todos los productos se ha acotado por desviación estándar la edad y el valor unitario en venta y en vivienda colectiva, se ha trabajado con producto sin superficie asociada de otros usos y se ha acotado la superficie máxima y mínima.

Así mismo, se ha tenido en cuenta para cada municipio el producto característico de mercado y el producto predominante existente, con el fin de acotar los valores unitarios en venta más representativos.

Para el municipio de **Mont-roig del Camp**, perteneciente al grupo inmobiliario **4** (MBR4 = 450€/m²) situado en la comarca del Baix-Camp y que presenta como producto inmobiliario predominante **Residencial en Unifamiliar Aislada**, los resultados obtenidos de los datos analizados a nivel supramunicipal, se reflejan en el cuadro siguiente:

	VIVIENDA Unifamiliar Aislada					
	Valor (€/m ²)		Edad		Superficie	
	Máx.	Mín.	Máx.	Mín	Máx.	Mín.
NotReg	2.619	1.100	2010	1965	447	68
Mercado	2.264	1.027	2007	1969	334	125
Todos	2.442	1.064	2008	1967	390	97



Teniendo en cuenta los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario y la expresión que los recoge y sirve de base para la determinación del valor catastral (Norma 16 del Real Decreto 1020/1993 en la nueva redacción dada por la Disposición adicional primera del RD 1464/2007 de 2 de noviembre), y partiendo de la homogeneización de dichos factores establecida por la adscripción de todos los municipios estudiados a un mismo grupo de dinámica inmobiliaria, de los estudios previos realizados se extraen las siguientes conclusiones para el municipio de Mont-roig del Camp

- Los costes de construcción de obra nueva de las tipologías más características son de entre **1100 y 950** €/m² para la tipología de vivienda unifamiliar aislada y calidades medias, y de **750-700** €/m² para la tipología de unifamiliar entre medianeras y de calidades media y media-baja (Fuente: Col.legi d'Arquitectes Tècnics de Tarragona; 2012).

- Los gastos de promoción y los beneficios de la actividad empresarial de promoción se cifran en el **20%** de la suma de valor de suelo y construcción en las promociones de viviendas unifamiliares y de **15%** al **20%** en la promoción de unifamiliares en hilera y residencial colectiva, según localización.

- Los valores en venta se encuentran en el entorno de los **1800-1600** €/m² de media para una vivienda **unifamiliar aislada** de reciente construcción y calidad media, con un máximo de **2450** €/m² y un mínimo de **1220** €/m² para productos semejantes.

2.4.3. Estudio de la oferta inmobiliaria de ámbito municipal

2.4.3.1. Diseño de la muestra

Para los municipios en los que se redacta ponencia de valores el año 2012, se realiza una recogida de información de la oferta inmobiliaria en el municipio, abarcando todos los usos y segmentos inmobiliarios existentes.

Asimismo, se han analizado las transacciones de vivienda colectiva y de vivienda unifamiliar comunicadas por los Notarios y Registradores de la Propiedad.



En todos los casos se considera la evolución de los precios del mercado inmobiliario, considerando la tendencia observada en los valores que se proponen.

2.4.3.2. Conclusiones

El municipio de Mont-roig del Camp se encuentra situado en la comarca del Baix-Camp, en su extremo sur, limitando por el norte, y de este a oeste y por este orden, con los municipios de Colldejou, Vilanova de Escornalbou y Montbrí del Camp. Por el oeste con el municipio de Pratdip, y por el sur con Hospitalet de l'Infant-Vandellos. Por el norte linda con el municipio de Cambrils, quedando al este su litoral marítimo el cual tiene una longitud aproximada de 10,7 Km.

Los límites naturales con los municipios colindantes, Cambrils y Hospitalet de l'Infant-Vandellos son respectivamente la Riera de Riudecanyes y el denominado Rio Llastres.

El casco antiguo y núcleo principal del municipio se encuentra en el interior, a unos 5,8Km del punto más próximo del litoral. En dicho casco antiguo y núcleo principal se encuentra la sede consistorial y los servicios administrativos, financieros y comerciales más asentados. En este núcleo es donde se concentra además el mayor número de primeras residencias y la mayor parte de la población de derecho de todo el municipio.

Los accidentes geográficos estructurantes del término municipal, además de los ya descritos en el párrafo anterior y que conforman sus límites norte y sur, son, la Riera de Vilanova-Barranc de la Pixerota (1), el Barranc de Rifà (2) y el Barranc de la Porquerola (3) que de la montaña hacia el mar, canalizan el curso de las aguas de aluvión en los fenómenos de lluvia intensa que estacionalmente se dan en el municipio atendiendo a la climatología mediterránea: veranos secos y calurosos con precipitaciones intensas ocasionales, inviernos suaves y secos, y primaveras y otoños atemperados en las que se concentran la mayor parte de las lluvias.

Cada uno de estos barrancos antes descritos como (1), (2) y (3) en su contacto con el mar, lo hacen en núcleos urbanos concentrados y muy diferenciados y separados unos de otros. Respectivamente son: (1) Badia Mar, (2) Club Mont-roig y (3) Sant Miquel y Pinos de Miramar.

Los ejes estructurantes del municipio de norte a sur, son las principales arterias de comunicación, que hacen de Mont-roig un enclave estratégico de paso en todo el tránsito entre Barcelona-Tarragona y Castellón-Valencia.



Principalmente,

(a) La línea de Ferrocarril Barcelona-Valencia que transcurre al lado de la línea costera, con una zona de separación máxima a esta de tan sólo unos 800 metros en la zona de la urbanización Pino-alto, Playa cristal (al sur del término y lindando con Hospitalet de l'Infant).

(b) La Autopista AP-7 Valencia-Barcelona, que transcurre en el tercio sur del término municipal quedando separada de la línea costera entre unos 3,5 Km (zona sur-oeste Casalot-Bonmont) y 2 Km (zona norte riera de Riudecanyes).

(c) La nueva autovia A-7, que recoge el tránsito de la antigua N-340, y que transcurre paralela y a escasa distancia de la AP-7

(d) La antigua carretera N-340 que ha quedado como travesía urbana y que también cruza todo el término municipal de norte a sur y paralela a la línea de costa.

(e) Completamente al interior del término municipal y conectando municipios de interior, el núcleo antiguo de Mont-roig se encuentra atravesado por la comarcal T-310 que conecta las localidades de Montbríó y Pratedip de norte a sur. Asimismo, parten del núcleo antiguo de Mont-roig las carreteras comarcales T-322 hacia Colldejou y la T-323 que une el Núcleo antiguo con el Litoral en Badia Mar, cruzando en dos rotondas donde se dan las correspondientes incorporaciones y salidas a las vías AP-7, A-7 y antigua N-340 próximas al núcleo de Urbanización Mont-roig Club y el SUD-4 "Els Comellarets" como zona de dinamización industrial y económica del municipio.

El carácter determinante de los ejes estructurantes antes descritos, tanto los naturales como las infraestructuras, han hecho de Mont-roig un municipio con núcleos urbanos dispersos, desconectados unos de otros, donde la trama urbana es un discontinuo de núcleos ubicados en función de los ejes.

De este modo tenemos el núcleo inicial de la población, indicada anteriormente como casco antiguo y situada en el interior (polígono fiscal 1). Posteriormente, la expansión del municipio se ha debido básicamente a la actividad turística que conoció su auge y expansión en la década de los años 60. Mont-roig carece de puerto de mar, tanto deportivo, como pesquero o comercial, y todo el crecimiento junto al litoral lo ha sido por la dinámica turística (como actividad económica o bien como lugar de predominio de segundas residencias). De ahí que la distribución por uso de los BB.II. del municipio responda a la des-agregación expresada en el que el uso residencia predomina con diferencia con respecto a los otros usos (un 73%).



Esta expansión turística históricamente se secuencia de la siguiente manera:

Primer crecimiento al sur de la franja litoral, junto al municipio colindante de Hospitalet (zonas del polígono fiscal 5, conocidas como Pino Alto y Playa Cristal). La expansión de estas zonas se hizo siguiendo la franja litoral, y entre la vía del tren y ésta. Predominan en las zonas inicial viviendas unifamiliares aisladas y viviendas colectivas aisladas, coexistiendo primeras y segundas residencias, con antigüedades comprendidas e 1950-1980.

Segundo crecimiento en franja litoral en las zonas Barranc de la Porquerola y Barranc de la Pixerota (polígonos fiscales 5, 4 y 2), quedando zonas inconexas dentro de un mismo polígono fiscal por la separación física producida por la vía férrea y la antigua carretera N-340. Zonas conocidas como urbanizaciones Pinos Miramar, Sant Miquel y Badia Mar (polígonos 5,4 y 2). Se da en estas zonas una vivienda predomina uso residencial como segundas residencias, con tipologías de vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar adosada o en hilera. Antigüedades entre 1970-1990.

En tercer lugar, un crecimiento más ordenado y planificado del polígono 5, entre la vía férrea y antigua N-340, hacia el interior, hacia la autopista AP-7. Es la urbanización conocida como "Miami" (en suelo urbano consolidado) y "Nuevo Miami" (SUD-13). En esta zona predomina la vivienda colectiva aislada, y la unifamiliar en hilera. Antigüedad comprendida entre 1970-2000.

En cuarto lugar, se ha de mencionar el polígono fiscal 6 que comprende las urbanizaciones de Casalot (predominio de unifamiliar aislada con antigüedad considerada entre 1970-1990) quedando esta zona junto con los SUD-3 y SUD-13 como suelos en desarrollo. Se sitúan todos ellos tocando pero al sur de la autopista AP-7 y a unos 4 Km. Del litoral. Y la urbanización de Bonmont, al norte de la autopista AP-7 y que le separa de Casalot, y limitando con el término municipal de Pratdip. La urbanización de Bonmont se considera una urbanización de alto stánding compatible con uso deportivo (golf), y predominan la vivienda unifamiliar en hilera, y residencial colectiva aislada. Antigüedad 1990-2007.

Por último, señalar el polígono fiscal 3 que comprende mayoritariamente los terrenos de la Urbanización "Club Mont-roig", tocantes a la vía T-323 que une un núcleo antiguo con litoral en Badia mar, y quedando a la mitad de este trayecto. Esta urbanización se caracteriza por ser la tipología unifamiliar aislada predominante, con antigüedad entre 1980-2000. Aprovechando el emplazamiento de encrucijada de distintas vías de comunicación fundamentales en el municipio, como se ha visto antes, los suelos en desarrollo conocidos como SUD-9 (residencial) y SUD-4 (industrial) dinamizarán y adecuarán la zona a la realidad física y urbana.



2.5. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO

En las conclusiones sobre el estudio de mercado se abordará el proceso de formación de precios de los productos inmobiliarios característicos del municipio, esto es, la Vivienda Unifamiliar Aislada, y la Vivienda Colectiva en Manzana Abierta.

Cabe considerar que son determinantes en la formación de precios las siguientes consideraciones:

- a) El carácter de municipio con abundancia de segundas residencias.
- b) La existencias de núcleos de crecimiento urbano muy localizados temporalmente, según las distintas fases de expansión del municipio, tal y como se ha comentado en el punto anterior. Esta datación temporal precisa de bienes inmuebles pertenecientes a una misma zona influye en gran medida en la formación de los precios.
- c) Estos núcleos de crecimiento urbano diferenciados en el tiempo, también permiten ser localizados geográficamente por la acción de los ejes estructurantes (FF.CC., autopista, autovía, antiua CN-340, carreteras comarcales de interior, sean paralelas o perpendiculares al eje de costa), que conforman zonas muy determinadas.
- d) La proximidad o no a la línea de costa, hace que el valor de mercado se vea muy influido por este hecho, pues la demanda en las zonas de una segunda residencia preponderante crece así como la línea de costa se tiene más próxima. Mientras que allí se tiene primera residencia, la demanda se ve estimulada por la antigüedad del Bien Inmueble (mayor cuanto más reciente sea este, lógicamente).

Con arreglo a estos condicionantes se ha realizado la Zonificación de Valores que permite el cálculo del Valor Catastral en el presente PVCCG con arreglo a lo determinado por el RDL 1/2004, su normativa de desarrollo así como los reglamentos consecuentes con el citado precepto legal. Dicha Zonificación se ha mostrado en los mapas y relación de polígonos y zonas de valor adjuntos y que en su día también fueron remitidos a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Mont-roig para su estudio y contraste.



Polígono/s Industrial/es:

La actividad industrial desarrollada en Mont-roig viene localizada principalmente en el polígono 1 (nucleo) predominantemente junto a la Avenida de Reus, donde cabe expansión. Se da el uso industrial en parcelas de tamaño mediano-pequeño (600 m²) predominantemente en el sector agro-industrial, y parcelas de mayor tamaño para industria de tipo extractivo.

También, suelos en zona al margen de la antigua N-340 en su zona de travesía por el polígono 5 (Miami) como almacenes industriales y superficie comercial que atiende a determinados sectores de la industria, aprovechando el componente logístico de esta vía de comunicación.

No obstante lo anterior, existe prevista una localización zona Industrial según POUM en SUD-4, "Sector de Dinamització Econòmica", pendiente de Desarrollo, que aglutinará los suelos industriales para industria de nueva implantación, o adaptación de la ya existente en suelos menos aptos, contando con una importante capacidad de crecimiento en suelo (44,14 Ha). En cuanto a los ejes de comunicaciones de los que hará uso, será la T-323 en su conexión con la AP-7, A-7 y el corredor del mediterráneo.

Para los Bienes Inmuebles de uso Industrial se han seguido los criterios señalados por la Gerencia Regional del Catastro de Cataluña en el que el municipio de Mont-roig se encuentra en el área G (áreas muy alejadas de los principales polos industriales y donde este uso resulta residual en comparación a los usos predominantes). Para superficies de parcela inferiores a 5.000 m² se considera un valor unitario de 30€/m² (U48).



SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL

Zonas de Valor

Pol. 1 - R42. Mont-roig núcleo

Zona Casco. Antigüedades medias: 1900 y ant.-1940. Tipología predominante: Vivienda Unifamiliar entre Medianeras Manzana cerrada. Uso predominante: Residencial, compartido con importante uso comercial y oficinas (terciario en general).

Antigüedad de: 90 o más-545 €/m²viv

Pol. 1 - R40. Mont-roig núcleo

Zona Ensanche y zona industrial. Antigüedades medias: 1920-2008. Tipología predominante: Residencial colectiva en edif. Abierta. Y Unifamiliar entre medianeras. Uso predominante: Residencial, compartido con uso comercial y oficinas (terciario en general). Zona de uso industrial en parcelas específicas para tal fin.

Antigüedad de: 90-609€/m²viv Nuevo (calidad media): 1.126€/m²

Pol. 1 - PR40A. Mont-roig núcleo

Zona industrial. SUD-2. Barranc de Vilanova.

Pol. 1 - PR40B. Mont-roig núcleo

SUD-1. Les Femades. Zona de Nueva Urbanización Residencial colectiva baja densidad.

Pol. 2 - U34. Urb. Jardins del Paradís

Antigüedad media: 1975-1980. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada
Uso predominante: Residencial.

Pol. 2 - PU32 Les Sènies

Objeto: conexión del territorio preservando hábitats dotando servicios turísticos de calidad con residencial de baja densidad.

Tipología predominante: Residencial unifamiliar aislada y colectiva en manzana abierta.

Uso predominante: Hotelero, turístico-servicios y residencial.

Pol. 3 - U40. Urb. Rustical Balneari

Antigüedad media: 1970. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada
Uso predominante: Residencial.

Pol. 3 - U40. Urb. Club Mont-roig

Antigüedad media: 1980-1990. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada
Uso predominante: Residencial.



Pol. 3 - PU40A. SUD-4 SECTOR ECONÒMIC

Sector de dinamización económica aprovechando conexión con las principales redes viarias.

Tipología: Edificación en manzana abierta. Uso: Industrial.

Pol. 3 - PU40B. CAMI DEL CLOT DEL BONDIA. SUD-9

Corrección y adecuación urbanística de Club Mont-roig. Usos previstos: Residencial y Servicios residenciales.

Pol. 4 - U32. Mont-roig Badia

Antigüedad media: 1965-1980. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada
Uso predominante: Residencial.

Pol. 4 - R34. Mont-roig Badia. Interior.

PAU-4 Les Pobles Terciari. Uso predominante: Residencial Bloque Abierto.
Antigüedad de: 40 años - 1066 €/m²viv Nuevo (calidad media): 1.529€/m²

Pol. 4 - R32. Mont-roig Badia. Interior.

Tipología predominante: Unifamiliar adosada o en hilera en copropiedad.
Antigüedad de: 10 años 1.576€/m²viv Nuevo (calidad media): 1.727€/m²

Pol. 4 - U40. Maynou y Paradis

Antigüedad media: 1980-1985. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada
Uso predominante: Residencial.

Pol. 4 - U36. Rustical Mont-roig

Antigüedad media: 1990-2000. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada
Uso predominante: Residencial.

Pol. 4 - PU36. SUD-7

Corresponde a una zona discontinua en polígono 4. Conexión y accesos.

Pol. 4 - PU34. SUD-8. LA PORQUEROLA

Objetivo: dotar de un espacio para asentamiento turístico de primer orden, con buenos accesos rodados y espacios libres públicos en conexión con el paseo marítimo.

Usos principales: Turístico y residencial de baja densidad.

Pol. 5 - U30. La Ribera

Antigüedad media: 1980. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada
Uso predominante: Residencial.

Pol. 5 - U34. Sant Miquel



Antigüedad media: 1982. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada Uso predominante: Residencial.

Pol. 5 - U32. Masos Blader

Antigüedad media: 1977-2000. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada Uso predominante: Residencial.

Pol. 5 - U34. Pins Miramar

Antigüedad media: 1984. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada Uso predominante: Residencial.

Pol. 5 - R36A Urb. Sole-mio- Mossen Cinto Verdguer

Antigüedad media: 1980. Tipología predominante: Vivienda Colectiva Edif. abierta con espacios comunitarios. Uso predominante: Residencial. En la reparcelación realizada por afectación Corredor del Mediterraneo, predominio de vivienda unifamiliar aislada. Antigüedad de: 30 años – 1.110€/m²viv Nuevo (calidad media): 1.451€/m²

Pol. 5b - U30 Urb. Pino Alto-Platja Cristal. Miami Passeig Maritim.

Antigüedad media: 1965-1985. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada (Urb. Y Platja) / Vivienda Colectiva Edif. abierta (Pass. Maritim). Uso predominante: Residencial coexiste con Usos compatibles con Servicios (comercial, hosteleria, hotelero).

Pol. 5 - R32 Av. Barcelona-Antigua N-340 y sector discontinuo frente marítimo

Antigüedad media: 1965. Tipologías predominantes: Vivienda Colectiva Edif. abierta (parte norte línea FFCC). Uso predominante: Residencial. Antigüedad de: 45 años – 1.152 €/m²viv Nuevo (calidad media): 1.640 €/m²

Pol. 5 - U38 Miami centro

Antigüedad media: 1980-2000. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada. Uso predominante: Residencial

Pol. 5 - R34 Miami – La Florida

Antigüedad media: 1975-1985. Tipologías predominantes: Colectiva en Edif. Abierta. Uso predominante: Residencial Antigüedad de: 30 años – 1.133€/m²viv Nuevo (calidad media): 1.441 €/m²

Pol. 5 - U40 Miami centro- expansión

Antigüedad media: 2000. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada / Vivienda Colectiva Edif. abierta . Uso predominante: Residencial coexiste con Usos compatibles con Servicios (comercial, hosteleria, hotelero).

Pol. 5 PU40. SUD-13 NOU MIAMI

Agrupación edificaciones en mancomunidades. Reordenación de islas urbanas y adecuación de la vialidad. Adaptación edificabilidad.



Pol. 6 - R36. Casalot.

Antigüedad media: 1980. Tipología predominante: Vivienda Colectiva Edif. abierta con espacios comunitarios. Uso predominante: Residencial.

Antigüedad de: 30 años – 1.110 €/m²viv Nuevo (calidad media): 1.451 €/m²

Pol. 6 - U34 Casalot Llevant

Antigüedad media: 1965-1980. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada
Uso predominante: Residencial.

Pol. 6 - U36 Casalot

Antigüedad media: 1990-2000. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada
Uso predominante: Residencial.

Pol. 6 – U32 Bonmont

Antigüedad media: 1996-2000. Tipologías predominantes: Vivienda unifamiliar Aislada.
Residencial Colectiva. Uso predominante: Residencial. Zona social y deportiva. Campo de Golf. Uso hotelero y servicios.

Pol. 6 - PU32. Casalot Nord SUD-3

Fomentar un desarrollo urbano de calidad mediante la adaptación de la edificabilidad.
Tipología predominante: Unifamiliar aislada.

Pol. 6 - R30. PERI-1 Sur Urb. Bonmont.

Reparcelado y pendiente de Urbanización.

POLÍGONO INDUSTRIAL O USO INDUSTRIAL

Considerando los valores de referencia a nivel regional para naves industriales (**tipo de nave**) de la zona, se asigna un valor de suelo de **30 €/m²** (de techo, en su caso) que supone un valor de mercado para naves **en parcela < 5000 m²** y antigüedad 2004, del producto predominante del polígono, de 850 €/m² de nave.



Otros usos

No se pueden diferenciar en Mont-roig del Camp zonas de uso exclusivamente comercial ni de oficinas, ni se detecta actividad de mercado inmobiliario dedicado exclusivamente a dichos usos, por lo que se ha optado por establecer el valor de los locales comerciales y de oficinas en función de la zona residencial en que se encuentren, con repercusiones sensiblemente inferiores a las del uso residencial, cuantificándose una relación media del 50% para el uso comercial y el 60% para oficinas.

Los precios de las plazas de aparcamiento en venta se encuentran en este municipio entre 11.500 y 13.000 € y plazas de 20-25 m² de superficie construida (incluyendo las zonas comunes de paso), lo que se traduce en valores de repercusión de suelo entre 35 y 90 €/m² aproximadamente.



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

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

numero	pcat1	pcat2	nom_via	origen	Valor Mercado	Valor Cat 2013	Vcat/Vmer
154384**	*****	*****	DEESSA ISIS DE LA	NOT	87984,94	39973,23	45,43
262219**	*****	*****	PRINCEP D'ESPANYA DEL	NOT	199965,78	90861,38	45,44
364245**	*****	*****	PRINCEP D'ESPANYA DEL	NOT	127818,12	58567,36	45,82
461122**	*****	*****	PZ JAEN	IDEALISTA	450.000,00	204.383,25	45,42
570212**	*****	*****	BARCELONA DE	IDEALISTA	66.212,71	31.053,60	46,90
658156**	*****	*****	CADIS DE	NOT	107.981,52	52.243,80	48,38
772307**	*****	*****	MALLORCA DE	NOT	117.579,88	57.349,50	48,77
872279**	*****	*****	CASTELLO DE	NOT	221.447,92	110.227,99	49,78
958109**	*****	*****	BARCELONA DE	REG	74.966,30	39.072,67	52,12
1017576**	*****	*****	BARQUERES DE LES	NOT	123.029,38	64.543,38	52,46
1161206**	*****	*****	VALLS DE	NOT	147.974,67	78.207,76	52,85
1247361**	*****	*****	SECALLO DEL	NOT	111.980,84	59.694,59	53,31
1367189**	*****	*****	PARIS DE	SEGUNDAMANO.ES	114549,49	59044,55	51,55
1445362**	*****	*****	ERES DE LES	BBVA VIVIENDA	92465,31	49472,07	53,50
1545362**	*****	*****	ERES DE LES	BBVA VIVIENDA	89952,37	49472,07	55,00

Si analizamos las muestras de manera conjunta, tanto de mercado como de notarios, vemos que los estándares recomendados internacionalmente para las valoraciones masivas se cumplen:

Muestras de Mercado			
NUM_N	COD	PRD	RM_N
15	2,97	0,98	49,78

1º) Siendo RM_N la tendencia central, representada por la mediana, se encuentra entre el 45 y el 55.



- 2º) Se cumple con los criterios de equidad horizontal, representada por el coeficiente de dispersión (C.O.D.), obtenido del cociente entre la Desviación absoluta media y la mediana, ya que este C.O.D. es inferior al 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 Diferencial de precios (P.R.D.), obtenido del cociente entre la media aritmética y la media ponderada (valor catastral total dividido entre valor de mercado total), ya que este P.R.D. se sitúa entre 0,98 y 1,03.

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

TARRAGONA, 7 de Junio de 2012

EL INSPECTOR TÉCNICO FACULTATIVO

Fdo: SERAFIN CASAMAYOR NAVARRO

EL JEFE DE AREA

CONFORME

EL GERENTE

Fdo: ELENA CONTRERAS GARRIDO

Fdo: NIEVES MONTERO LÓPEZ