

MINISTERIO DE ECONOMÍA
Y HACIENDA
Dirección General del Catastro

Observatorios del mercado inmobiliario

Fernando de Aragón Amunárriz
Subdirector General de Valoración e Inspección
Dirección General del Catastro

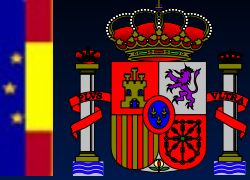
Observatorio de mercado

- Sistema de información que permite analizar el comportamiento del mercado inmobiliario, y establecer el valor de los inmuebles de forma continuada y permanente
- Tiene utilidad como referente fiscal y administrativo
- Genera información para evaluar las causas del incremento de valor en el territorio.
- Puede servir para el conocimiento general de los ciudadanos



Mercado Perfecto

- Producto homogéneo
- Los bienes se pueden mover con facilidad
- Libertad de acceso
- Acceso en igualdad
- Autorregulado
- Pocas regulaciones y claras
- Difusión de información rápida
- Difusión de información gratuita
- La información se refleja rápido en los precios
- Número ilimitado de ofertantes y demandantes

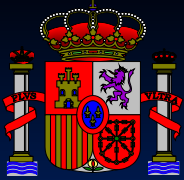


Mercado Inmobiliario

*Se define el Mercado Inmobiliario como un Mercado Ineficiente o Imperfecto en grado alto, por no cumplir **ninguna** de las características antes mencionadas*



La consecuencia fundamental que tiene esta ineficiencia del mercado en la valoración masiva es que la lleva a no ser una ciencia exacta, ya que los procesos que sigue el mercado para determinar precios son ineficientes e inexactos



Valoración Inmobiliaria

*Se puede definir como el proceso para
alcanzar una conclusión razonable
usando información imperfecta*

Técnicas

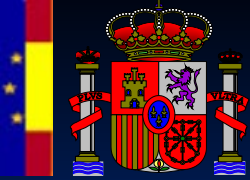
1. Procedimientos tradicionales

Se basan fundamentalmente en el criterio y la experiencia del valorador

2. Procedimientos automatizados

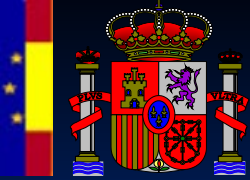
También precisan valoradores expertos, pero se basan más en la utilización de técnicas matemáticas para la estimación del valor

*más objetivos
más eficaces*



Etapas del proceso

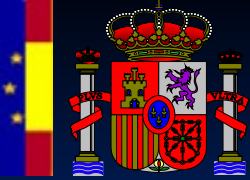
- 1 RECOLECCIÓN DE DATOS DE MERCADO
- 2 CALIFICACIÓN DE LOS DATOS DE MERCADO
- 3 HOMOGENEIZACIÓN DE DATOS
- 4 ZONIFICACIÓN
- 5 ANÁLISIS DE DATOS
- 6 VALORACIÓN



1. Recolección de datos

Fuentes de información

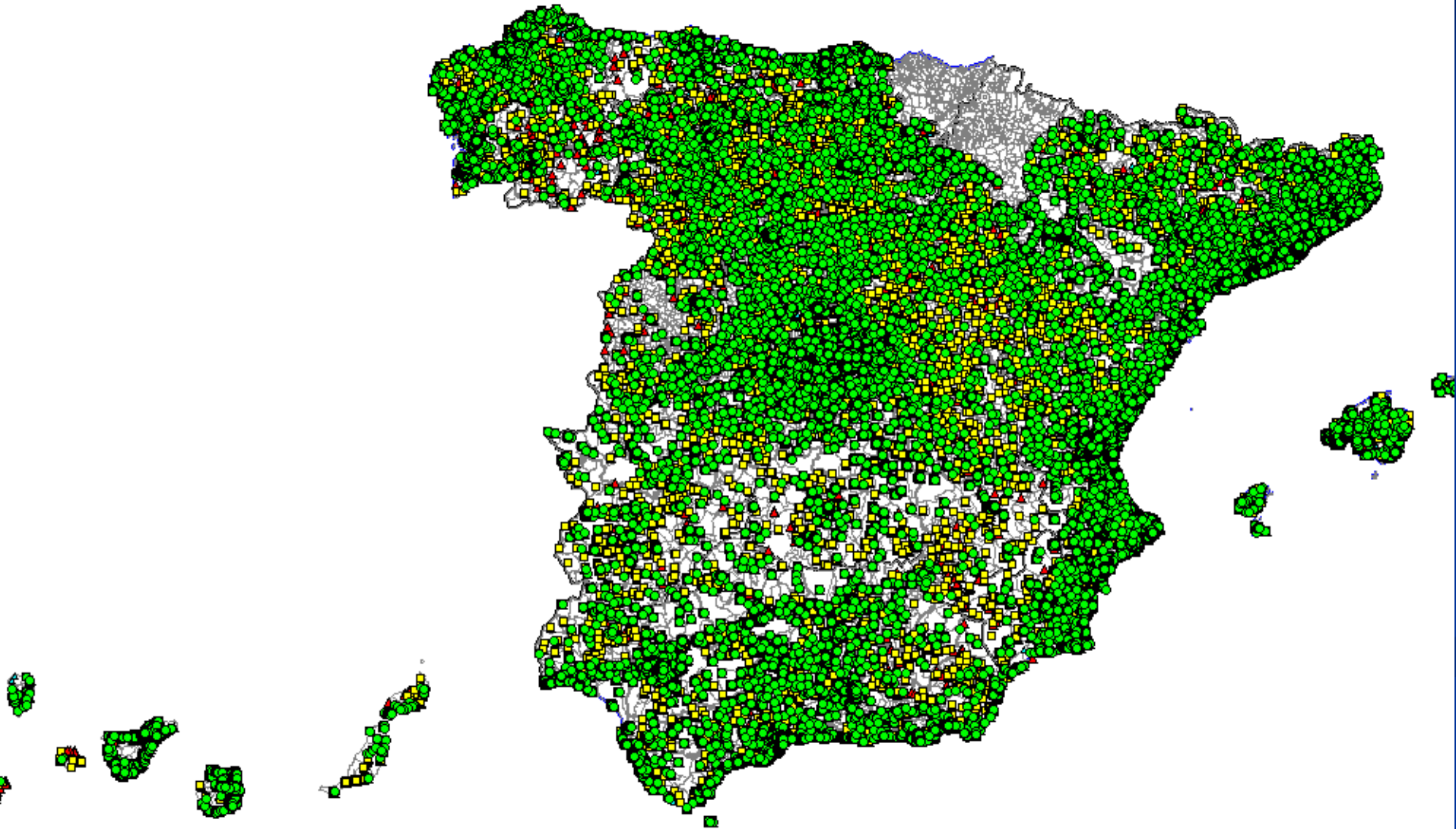
- Operaciones en escrituras, títulos de propiedad
- Ofertas: Internet
- Tasaciones, estudios de mercado

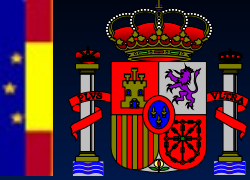


MINISTERIO DE ECONOMÍA
Y HACIENDA
Dirección General del Catastro

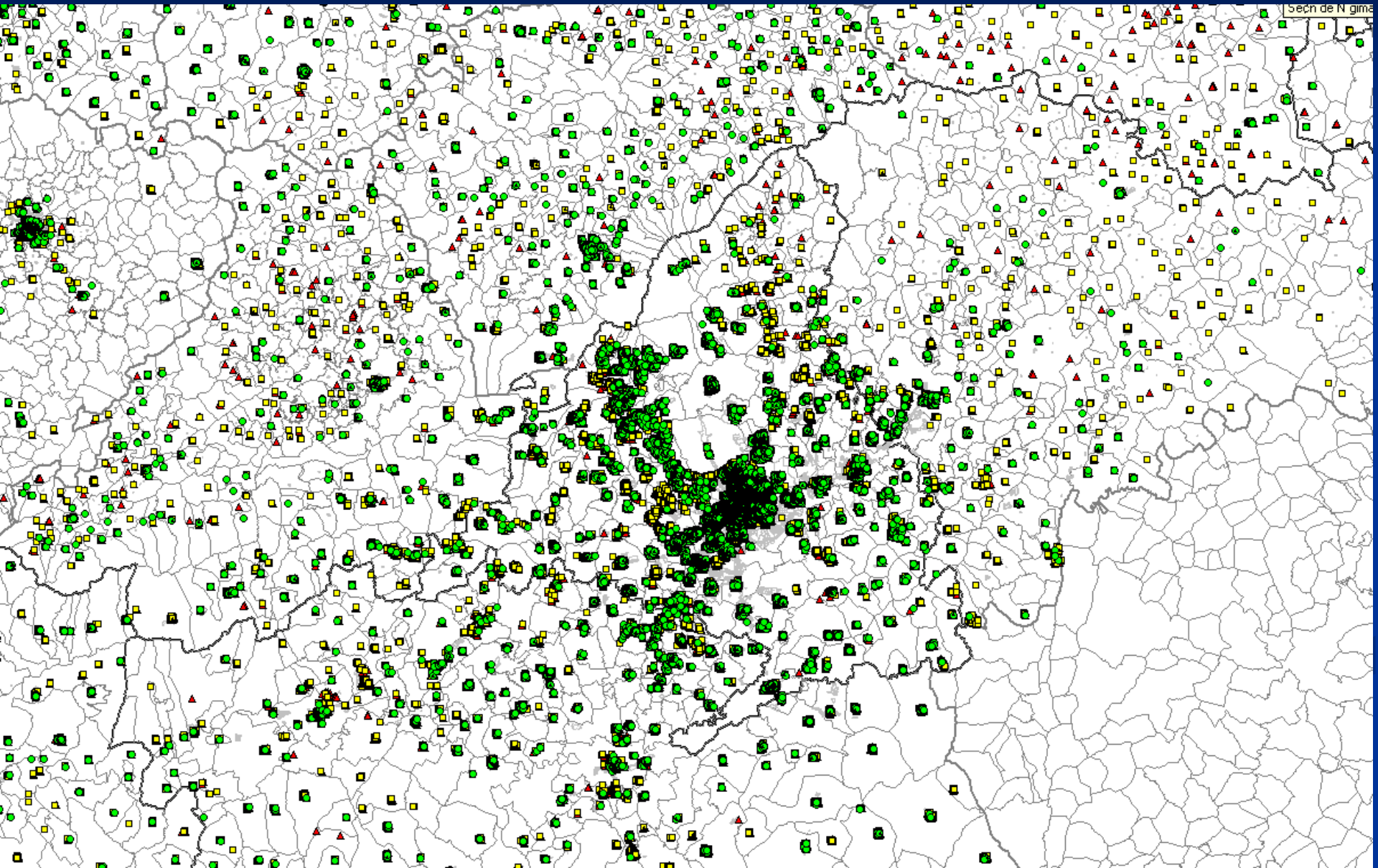
Fuentes de información

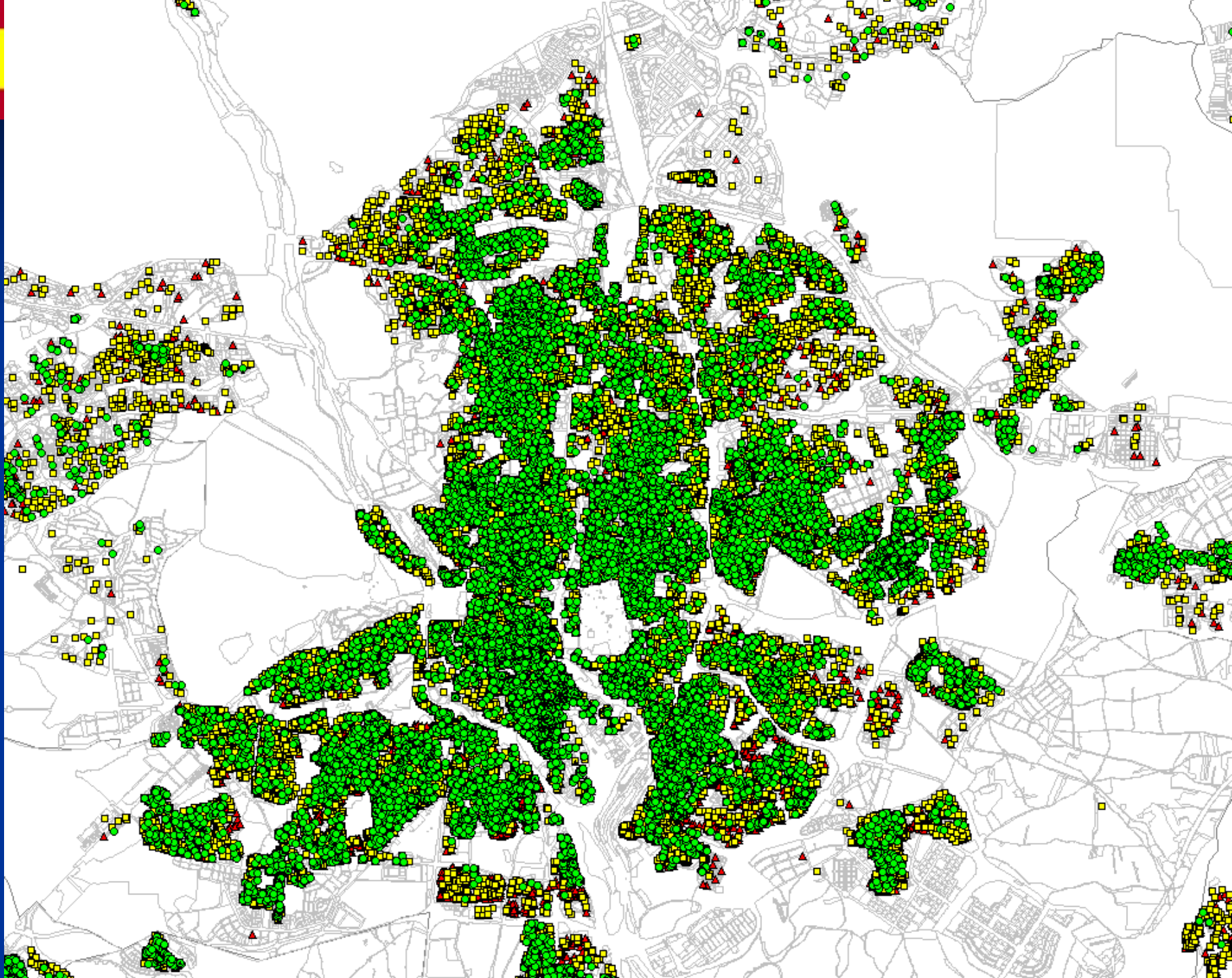
FUENTE PRINCIPAL: transmisiones
títulos propiedad



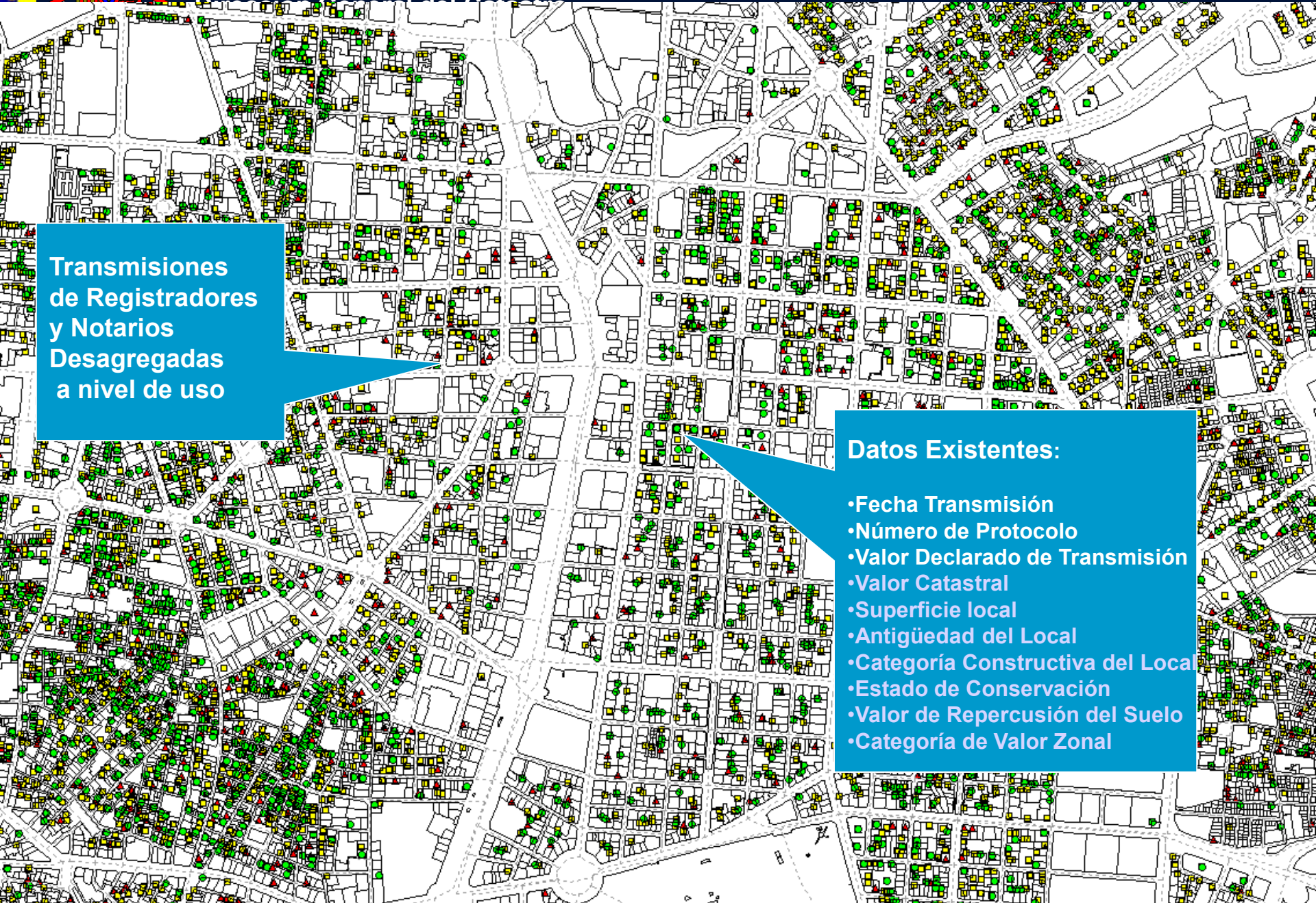


FUENTE PRINCIPAL









**Transmisiones
de Registradores
y Notarios
Desagregadas
a nivel de uso**

Datos Existentes:

- Fecha Transmisión
- Número de Protocolo
- Valor Declarado de Transmisión
- Valor Catastral
- Superficie local
- Antigüedad del Local
- Categoría Constructiva del Local
- Estado de Conservación
- Valor de Repercusión del Suelo
- Categoría de Valor Zonal

FUENTE COMPLEMENTARIA: VALORES OFERTA

idealista.com

[acceso usuarios](#) | [contacta](#)

[idealista.com](#) > [madrid](#) > [m2, precio...](#) > [opcionales](#) > [listado segunda mano](#) > [inmueble](#)

1 de 8.405 [siguiente >>](#) [recibe avisos de nuevos anuncios](#)

datos inmueble [visita virtual](#) [fotos \(6\)](#) [contactar](#)



330.557 euros, 55.000.057 pts
piso de 111 m² exterior
4 dormitorios
2 baños
2.978 euros/m²

hipoteca 1.715 euros
[personalizar cálculo](#)

c. estafeta, 12
planta 11
28041 madrid
distrito de usera
[barrio de san fermin](#)
[fotos del edificio en qd.com](#)

¡no te calles!
si ves un error dinoslo
ya está vendido
anuncio repetido
error en las fotos
no es particular
otro error

particular
609 176 153 - 914764015
pape, cualquier hora
[contactar por email](#)

actualizado 11-08-2005
se ha visto 2.146 veces
código anuncio vw97019

[expertos en la zona](#)

características específicas

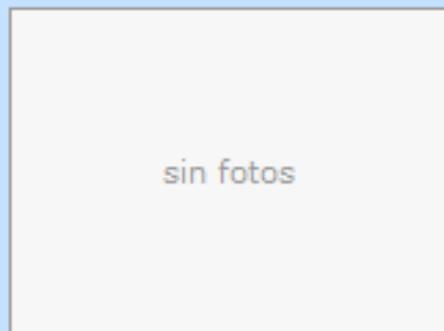
- 111 m² construidos, 90 m² útiles
- segunda mano / buen estado
- calefacción individual gas natural
- agua caliente individual gas natural
- aire acondicionado de frío
- orientación sur
- planta 11 de un edificio de 13 plantas con ascensor
- antigüedad entre 20 y 30 años con fachada de ladrillo
- 4 vecinos por planta. 52 vecinos en el edificio
- 50 euros al mes de gastos de comunidad

distribución y materiales

- 4 dormitorios
- 2 baños
- cocina independiente
- terrazza principal cubierta de 1 a 10 metros
- 3 armarios empotrados
- suelos de terrazo

Apartamento en Venta - Ref: 633339

ver más [apartamentos en guatemala](#)



275.000 dólares (1.250 dólares / m²)

220 m², 2 dormitorios, 2 baños, 3 plazas de garaje, piscina privada

Guatemala (Guatemala)
dirección: **sobre la diagonal 6, zona 10**

Actualizada: 16/05/2007

[Vendo casas](#)

Compra, venta y alquiler de locales terrenos, solares, oficinas y pisos

[Casas](#)

Más de 200.000 pisos con fotos y visitas virtuales

Anuncios 

Descripción:

Edificio Atrium, de doble altura, listo para la entrega en julio, vista hacia Carretera a El Salvador, 12 vo. nivel.
Tiene bodega.

Características:

M² construidos: **220**

Dormitorios: **2 dormitorios**

Baños: **2 baños**

Plazas de garaje: **3 plazas de garaje**

Piscina Privada

FUENTES ALTERNATIVAS: Tasaciones Estudios de mercado

FICHA ANALITICA DE VALORES

ESTUDIO DE MERCADO



VIA PUBLICA	CL MONTESA	Nº	13
E/PL/PT	15B	Nº MUESTRA	V0426037
POLIGONO	426	BARRIO-ZONA	
TIPOLOGIA	112	CATEGORIA:	4
EDAD	16.5	USO:	V
REFORMA LOCAL	E / 1996	FECHA DATO	
ESTADO LOCAL:	R		

DISTRITO: REFERENCIA CATASTRAL:

SUPERFICIES : (M2 Constr.)

LOCAL PRINCIPAL

SUP CONST

ANEJOS

SITUACION	USO	SUP. CONSTR
1 COMUN	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text" value="103"/>
2 ACC ES	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text" value="1223"/>
3 000	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="0"/>
4 000	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="0"/>

SUP PARCELA:

Nº DORMIT

Nº BAÑOS

CALEFACCION:

Z. DEPORTIVA:

Z. AJARDINADA:

PISCINA:

INST ESPECIALES:



Nº PLANTAS:

APARCAMIENTO:

CALIDAD SANIT:

AIRE ACOND:

CARPINTERIA EXTER:

CARPINTERIA INTER:

SUELOS:

ACRISTAL:

PAREDES:

Nº TERRAZAS:

VALOR DE MERCADO:

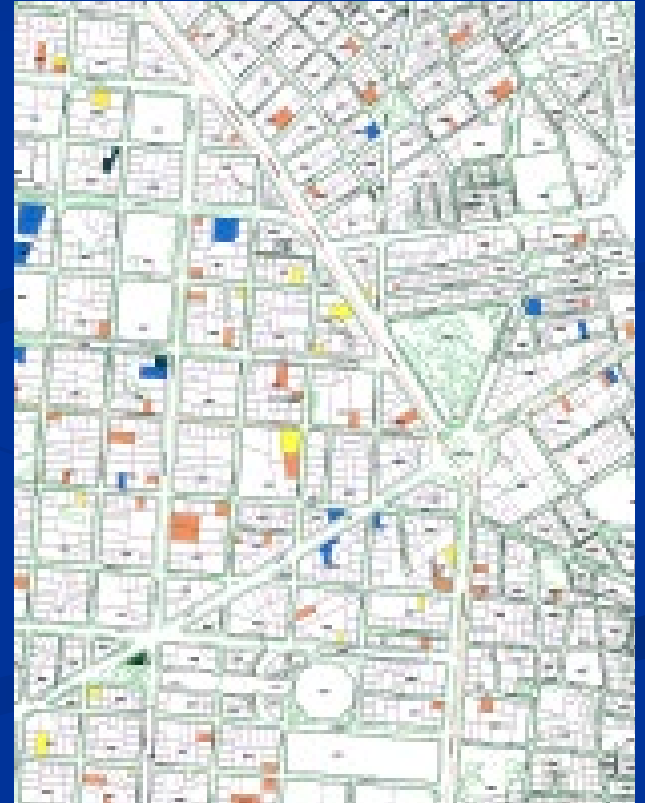
VALOR CATASTRAL:

UNITARIO pts/m2:

VALOR BRUTO:

VALOR SUELO pts/m2:

OBSERVACIONES:



Polígono:	Barrio o zona:	Fuente:	PARTICULAR	Nº de muestra:	1
Cód. vía:	43 Situación:	Ref. Cat.:	4289420 VJ5648N	Fecha de datos:	ENE.-2004

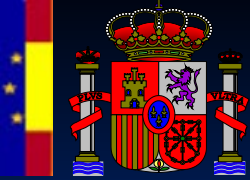
Características del suelo						
Superficie	FA	DR	IZ	SI	Edificab.	Uso
246	107			139	615	VIV
Características de la construcción						
Construcción		Superficie		Conserv.	Antigüedad	
Uso	Tipología	Uti.	Constr.	Estado	Año cons	Reforma
VIV	01226		138	Normal	1942	
YRS	01236		133	Normal	1942	
Acabado ext.:		PINTURA SOBRE ENFOSCADO				
Huecos:		GRANDES				
Carpintería ext.:		METALICA				
Carpintería int.:		MADERA				
Pavimentos:		TERRAZO				
Revestimientos:		PINTURA TEMPLE Y AZULEJO				
Climatización:		NO				
Ascensores:		NO				
Garaje:		NO				
Decoración:		NO				
Jardinería:		NO				
Otros:		NO				



Coeficientes correctores de SUELO					Total:	1,00
Esquina	Fachada	Irregular	Fondo	Sup.-min.	I.Temp.	G
1,00	1,00	1,00	0,33	1,00	1,00	1,00
Coeficientes correctores de la CONSTRUCCION					Total:	0,41
Tipología	Coefic.	Conserv.	Coefic.	Fecha antigüedad	Coefic.	
01226	0,95	Normal	1,00	1942		0,43
01236	0,55	Normal	1,00	1942		0,43
Coeficientes Correctores CONJUNTOS					Total:	1,00
Depr. Fun.	Viv. Int.	Protección	Inc. Urb.	Ns	Nsc	
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	

VALOR DE MERCADO		Total:	180.300,00 €
Unit(€/m2 suelo):		Precio por m2 de constr.	665 €
Valor del Suelo (por el método residual)		Total:	87.067,65 €
Unitario en €/m2:	353,93 €	Repercusión en €/m2:	141,57 €
Valor de la Construcción		Total:	41.718,06 €
		Unitario:	154 €
Gastos y beneficios de promoción			51.514,29 €

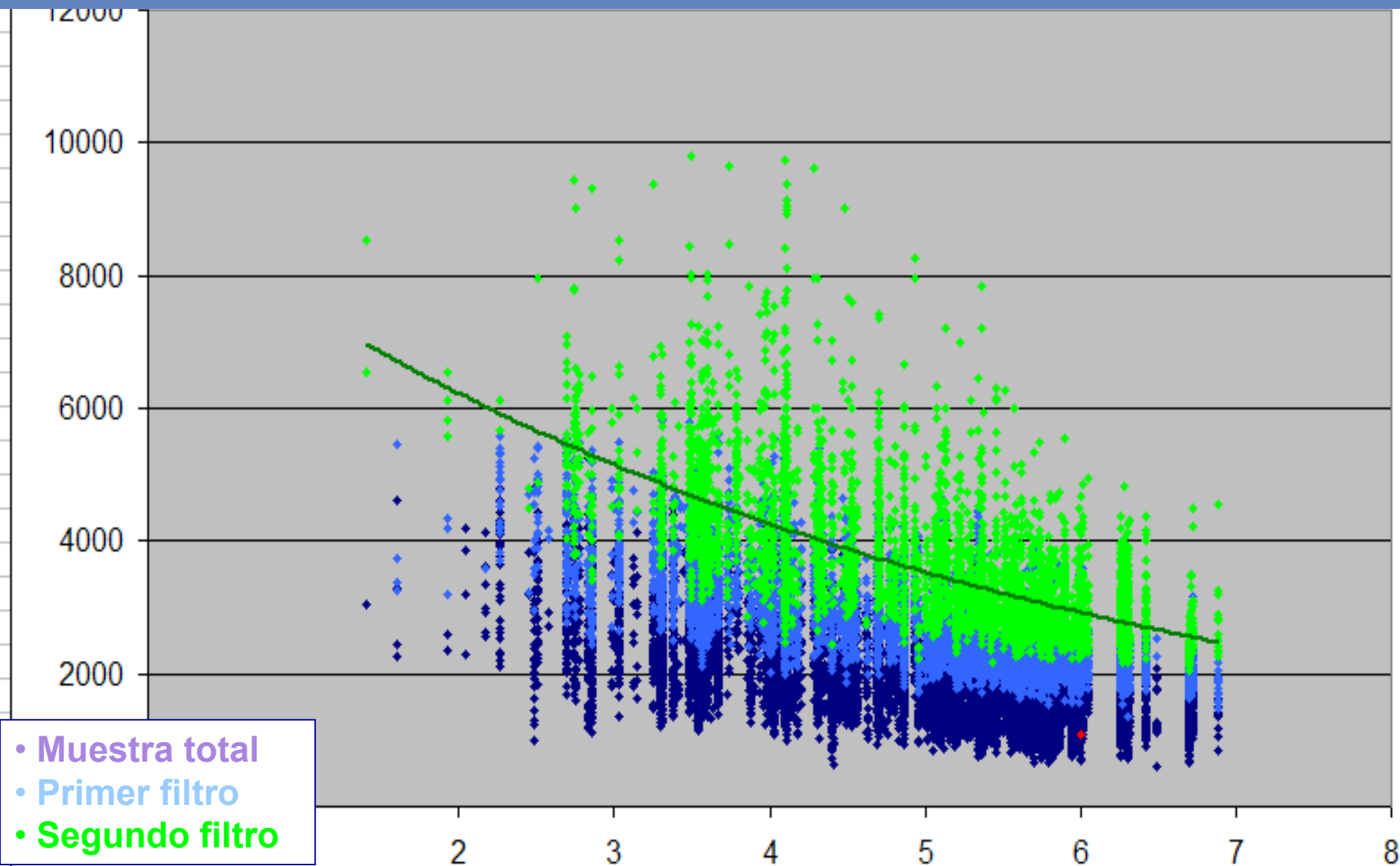
OBSERVACIONES:



2. Calificación de datos

- Calificar Muestras: seleccionar las válidas para el proceso
 - Procedimiento manual
 - Procedimiento automatizado
 - *Regresión*
 - *Redes neuronales*

Calificación de muestras mediante redes neuronales





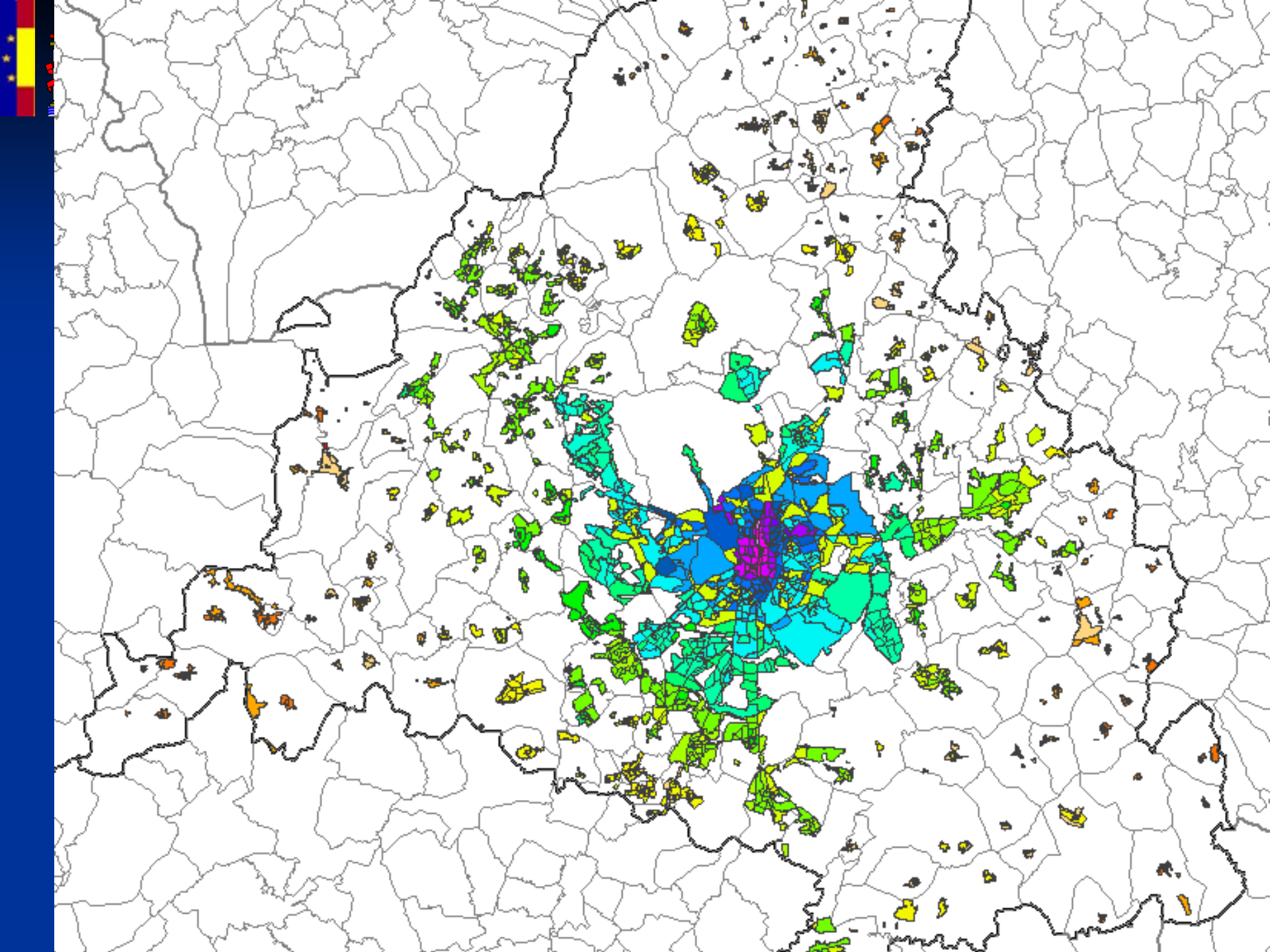
3. homogeneización

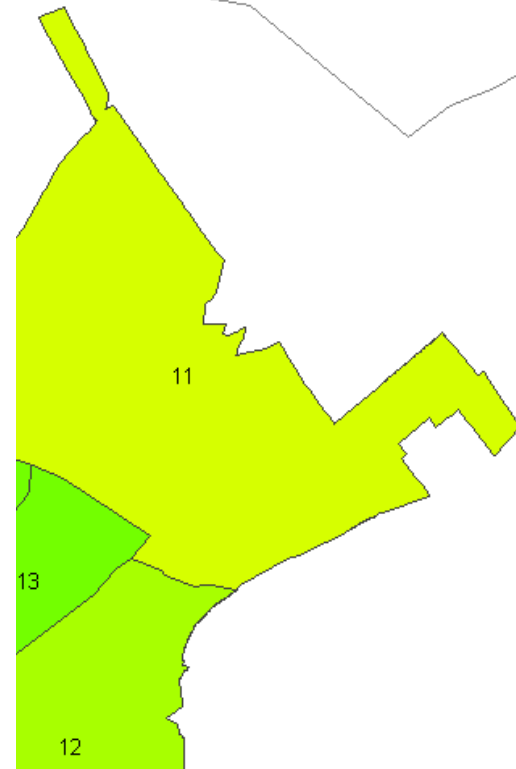
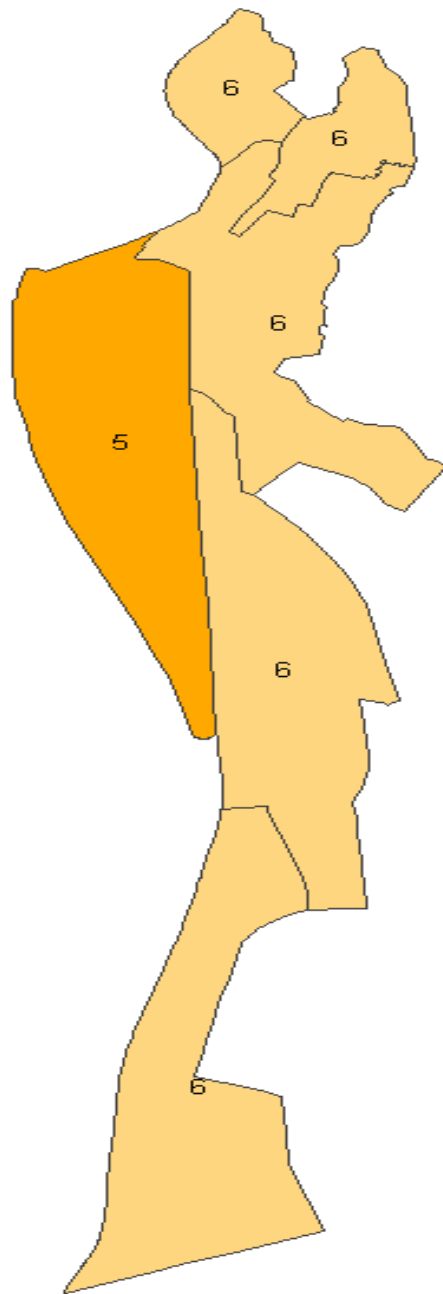
- **Tendencia en el Tiempo**
 - **Muestras de 18 meses**



4. zonificación

- **Estratificación Geográfica para la Valoración Masiva.**
- *Agrupar las propiedades por productos y por influencias geográficas para la valoración masiva*





BUITRAGO DE LOZOYA

Nº Hab. – 1.937

Nº BIU – 1.477

Nº Parcelas – 914

Nº Zonas – 6

Nº Valores – 2

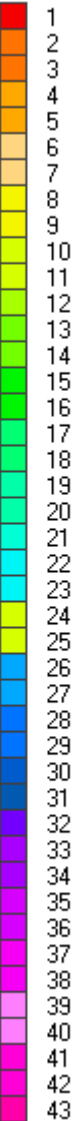
Nº BIU – 100.000

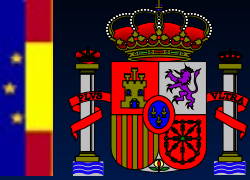
Nº Parcelas – 12.045

Nº Zonas – 16

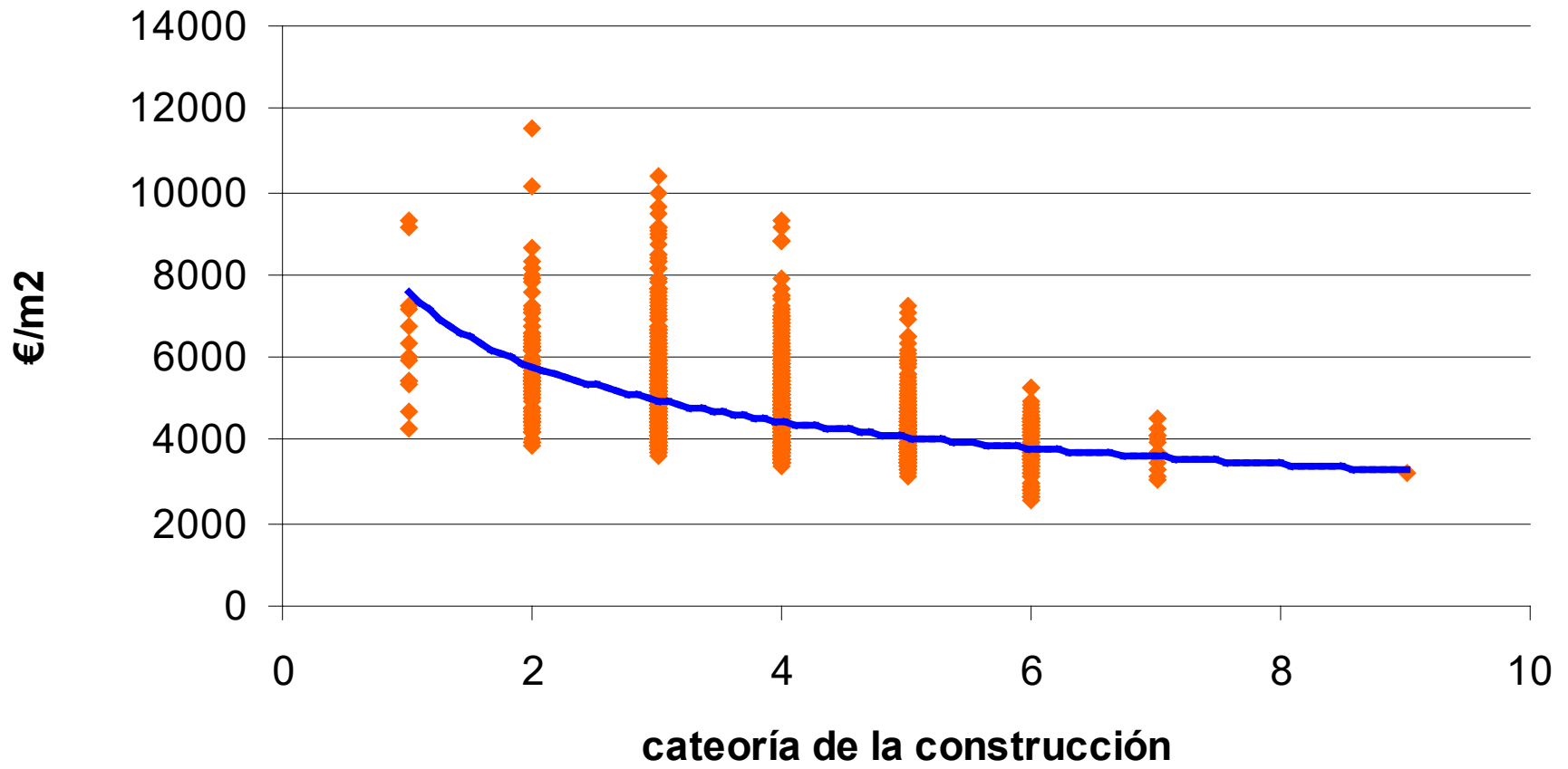
Nº Valores – 4

0
955



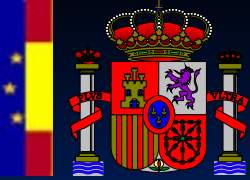


5. Análisis de datos



Variables explicativas datos asociados a las muestras

- Pocas y representativas
 - Identificación
 - Uso
 - Superficie
 - Antigüedad construcción
 - Calidad de la construcción



**MINISTERIO DE ECONOMÍA
Y HACIENDA**
Dirección General del Catastro





6. valoración

Procedimientos automatizados de modelización del mercado

- Regresión lineal
- Regresión exponencial
- Regresión híbrida
- Redes neuronales



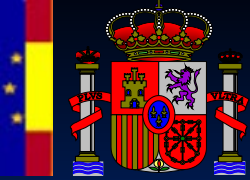


- Valoración total base de datos
- Aplicación a valoración reglada
 - Módulos de valor de suelo y construcción
 - Coeficientes correctores
- Índices de seguimiento



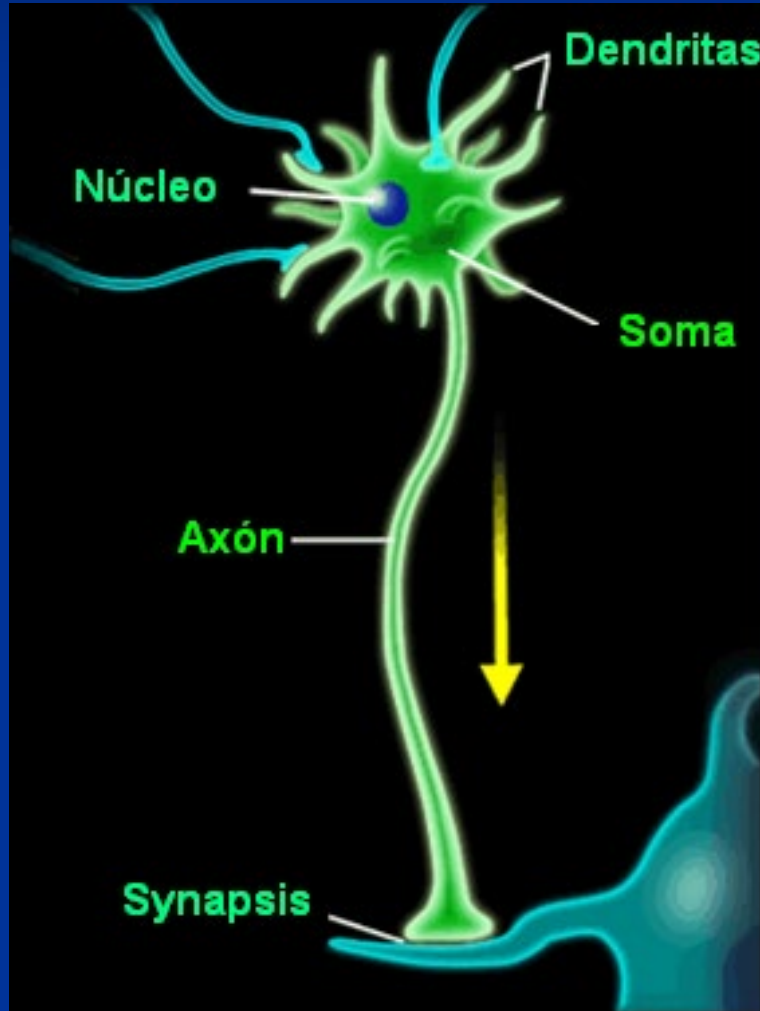
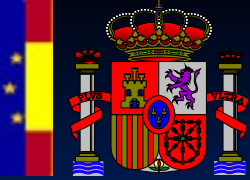
conclusiones

- **Fuente:** garantizada, viable y económica.
- **Variables:** sintéticas y vinculadas con la base de datos catastral.
- **Zonificación territorial:** amplia, reconocible, sobre parcelario catastral.
- **Resultados:** repetibles, métodos automatizados.



MINISTERIO DE ECONOMÍA
Y HACIENDA
Dirección General del Catastro

Muchas gracias



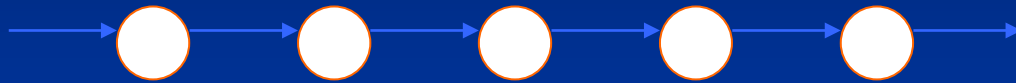
**Inteligencia
Artificial:**

Origen: 1940

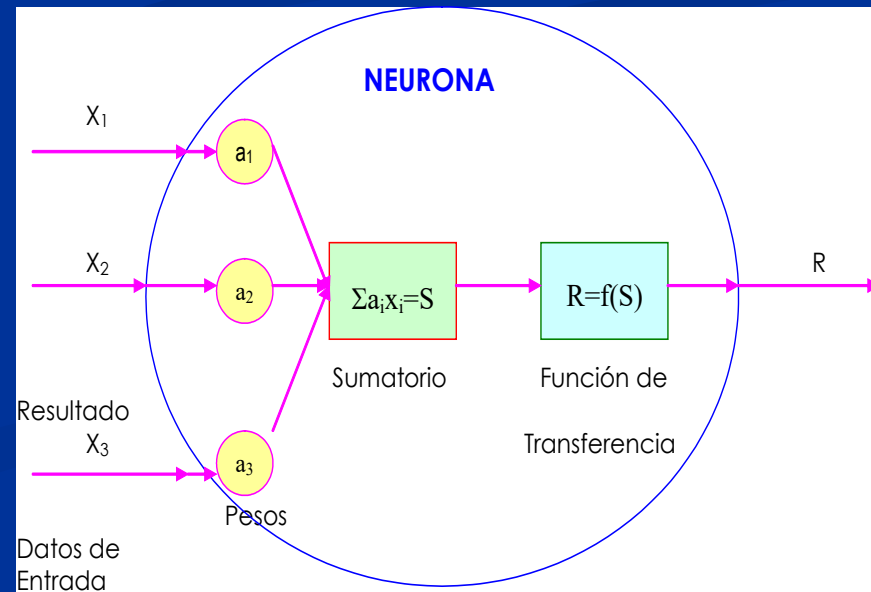
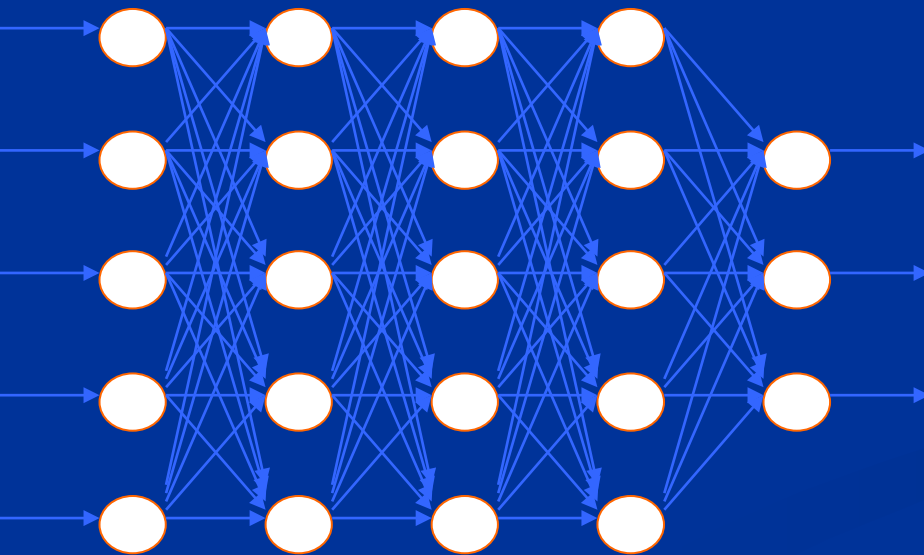
**Base: estudio del
comportamiento
de las neuronas**



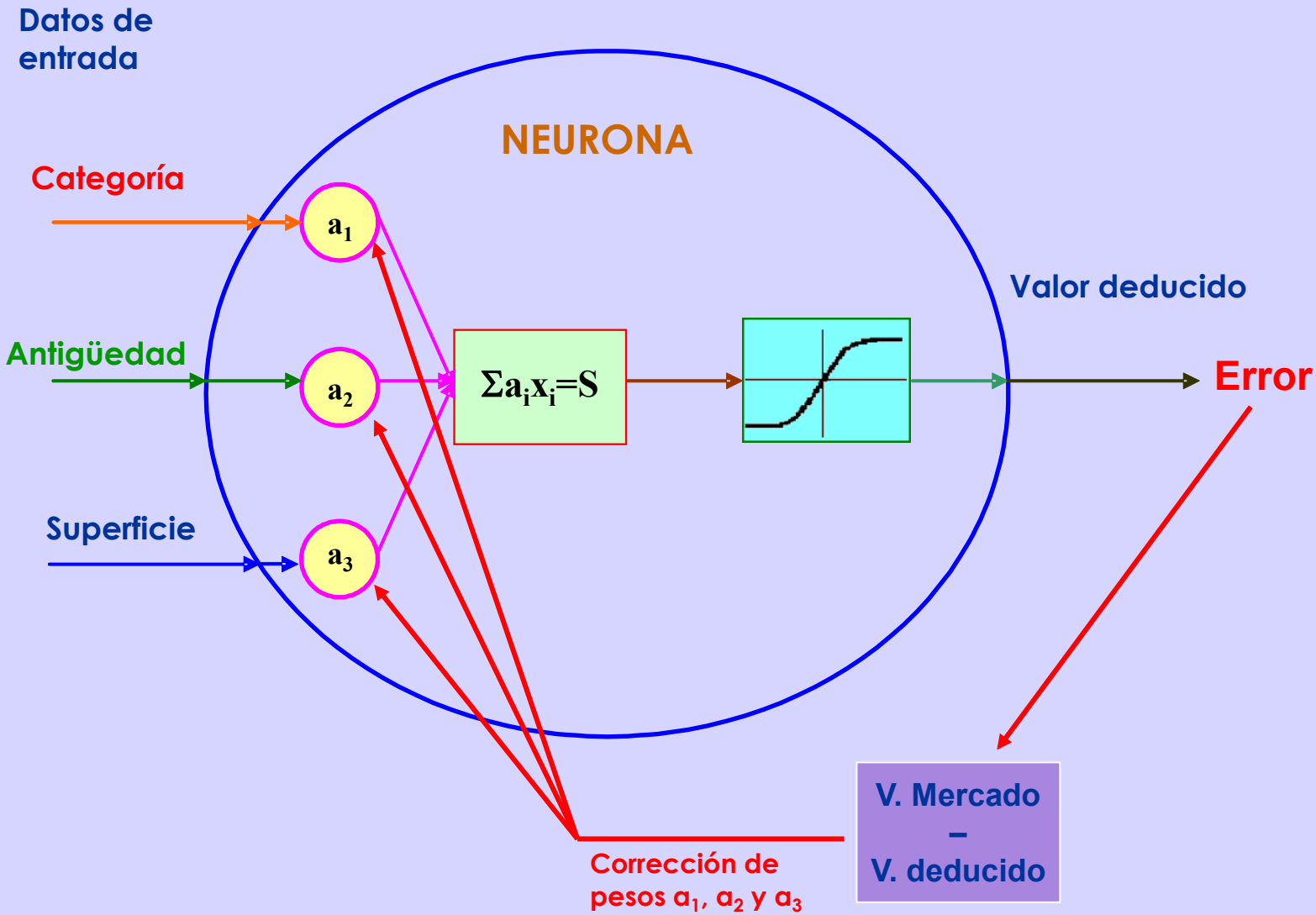
ARQUITECTURA DE LOS ORDENADORES: PROCESO SENCILLO EN LINEA



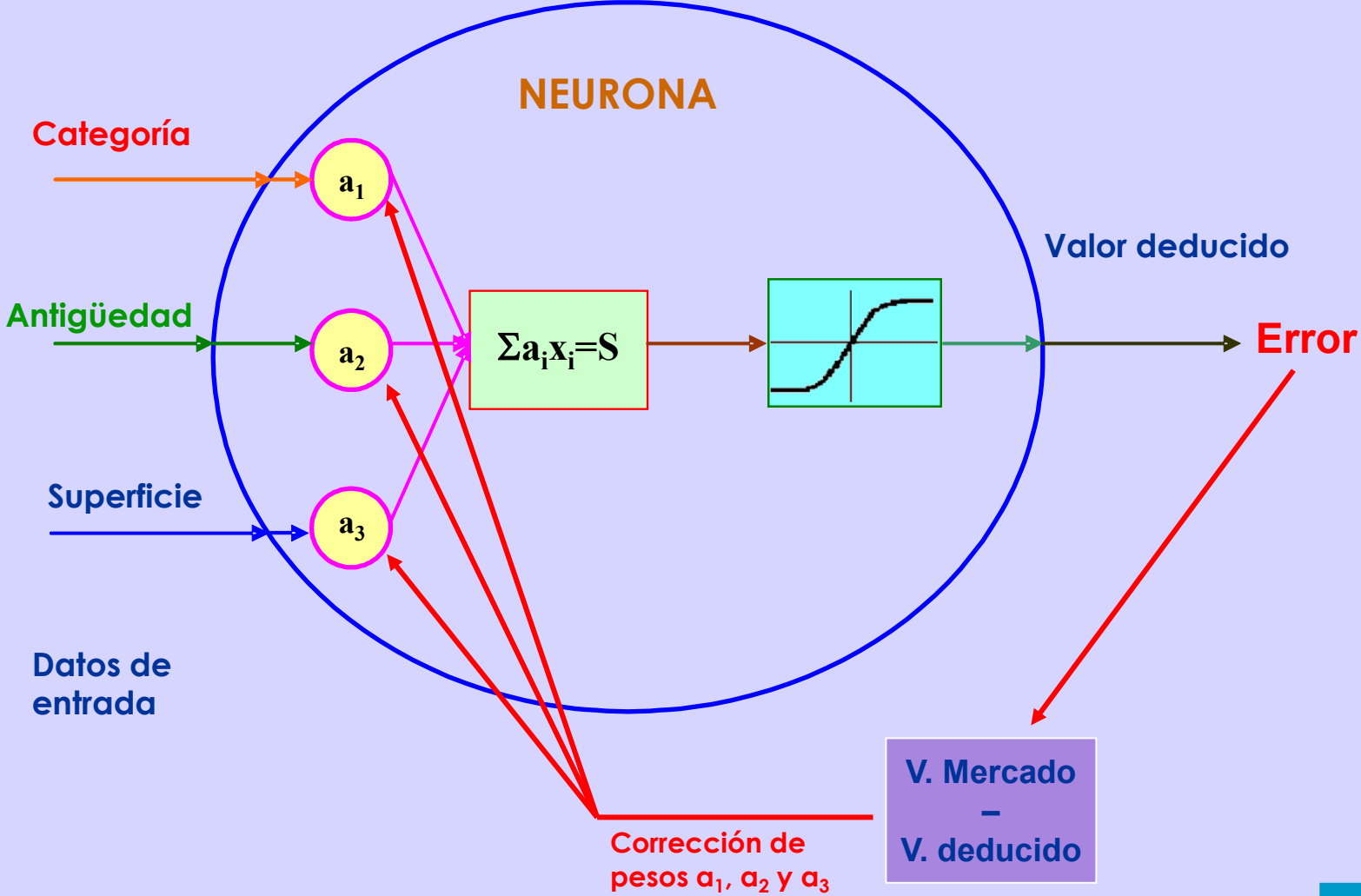
ARQUITECTURA NEURONAL: PROCESO MASIVO EN PARALELO

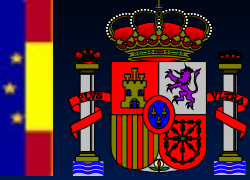


■ Funcionamiento de la neurona



■ Funcionamiento de la neurona





Modelo mercado
Red neuronal artificial

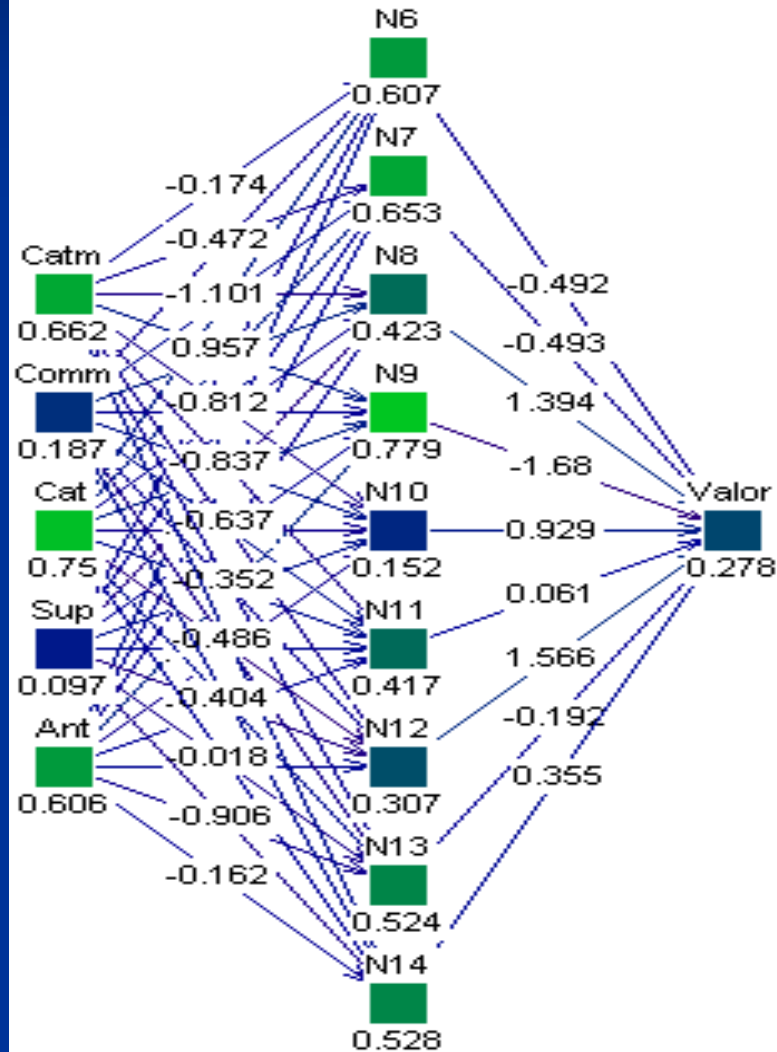
localización1

localización 2

Categoría

superficie

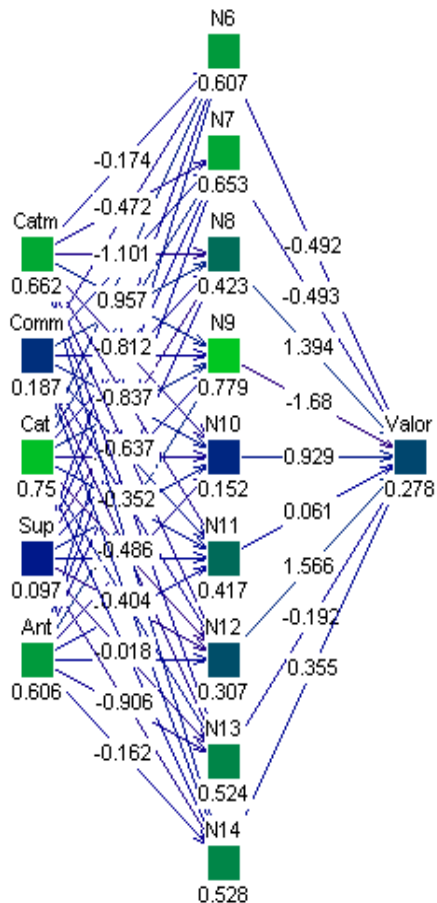
antigüedad



Datos
inmueble

Valor deducido

Extensión del modelo. Calculadora de valores



Cod Barrio	Referencia Catastral	Categoria	Super	Antig
45 SALAMANCA-LISTA	2558213 VK4725H 0001 QM	4	100	0
587.996 €		5.880 €/m2		
7.834.331 Pts		978.343 Pts/m2		

RIIA	N7	N8	N9	N10	N11	N12	N13	N14	N15	N16
Peso1	-0,82806	-0,33912	-0,12137	-0,61282	-0,38408	0,73021	0,48404	0,08651	-0,74347	-0,13098
Peso2	0,51646	-0,05859	1,11827	1,01579	-0,78757	0,61729	-0,59198	-0,25298	1,44469	-0,22585
Peso3	0,19581	-0,75229	0,42301	-1,08618	-0,43473	0,42021	-0,49127	-0,61611	-1,14893	0,98024
Peso4	-0,46248	1,59768	0,34342	0,85798	-0,41045	0,34414	-0,13672	-0,97402	0,24185	0,41702
Peso5	-0,90215	0,76233	0,28103	0,29695	-0,84695	-0,27787	0,86082	0,6875	-0,73063	0,03731
Peso6	-0,54916	0,82773	0,12452	-0,26326	-0,62955	0,71859	-0,9902	-0,59812	-0,01731	0,62223
Suma	-1,09948	0,272019	0,598307972	-0,29049	-1,23181	1,090211	0,396397832	-0,31089	-0,83163	0,28496
Bias	-0,9603	-0,3639	-0,15139	-0,58867	0,315	0,48667	-0,58469	-0,57232	-0,70436	0,90839
Logist	0,113068	0,477046	0,609906205	0,29335	0,285608	0,828762	0,453065544	0,292513	0,177119	0,76734
N18	0,27922	-1,83927	-0,78322	-0,97344	1,29543	-0,16509	0,23435	0,95999	-0,89089	0,41857
	-0,8256	0,99483	0,5422							



Red Neuronal

Vivienda Colectiva

Madrid - Enero 2006

Cod	Barrio	Categoría	Super	Antig
420	SALAMANCA-GOYA	4	100	0

625.398 €
104.057.514 Pts

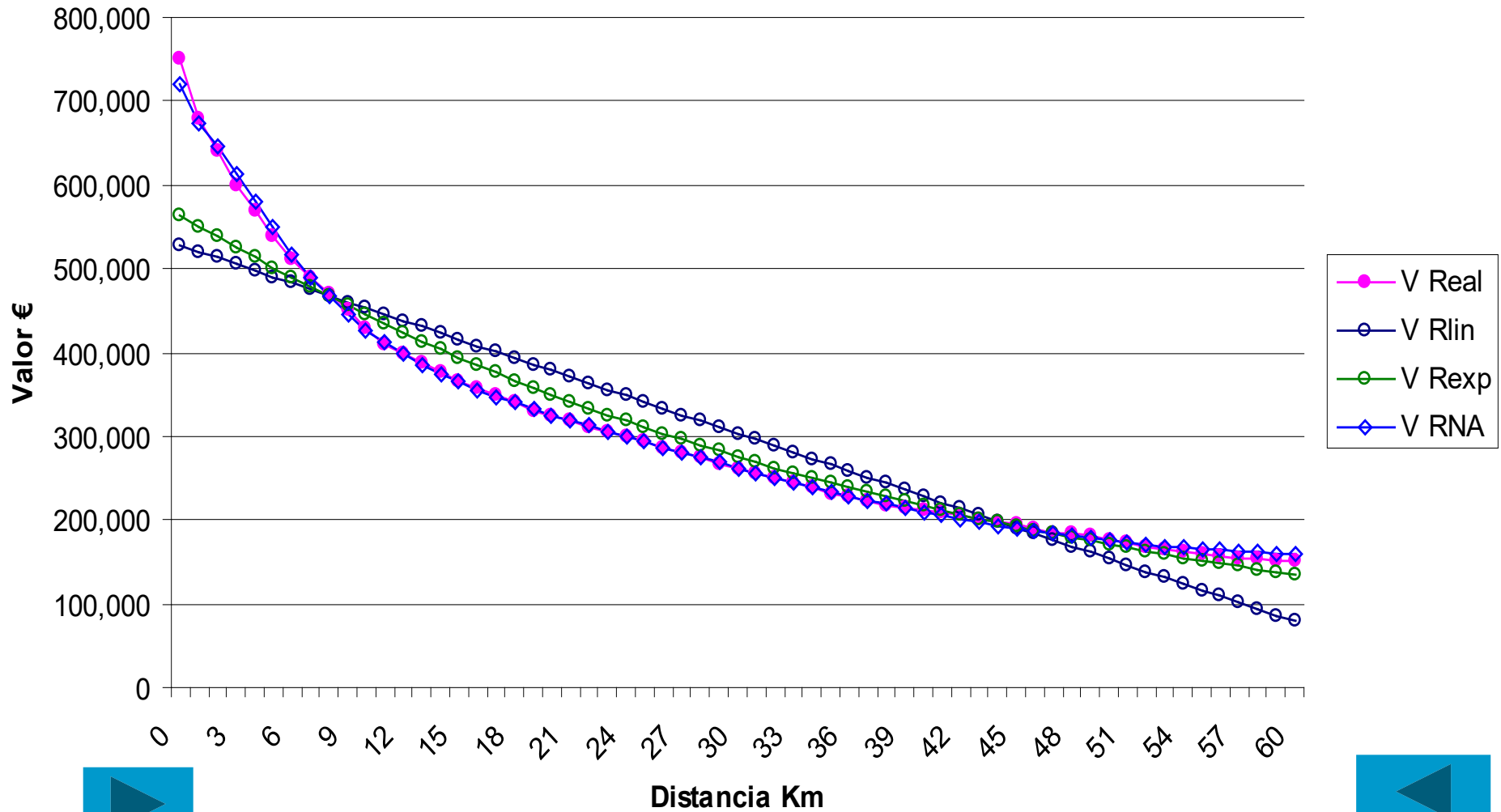
6.254 €/m2
1.040.575 Pts/m2

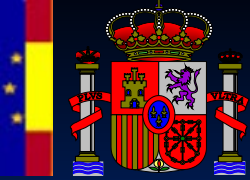
RNA	N7	N8	N9	N10	N11	N12	N13	N14	N15	N16
Peso1	-0,22439	0,48066	-0,4087	0,35274	0,54188	-0,10186	-0,73817	1,28055	-0,64013	0,08786
Peso2	-0,62395	-0,18046	0,60814	0,10706	0,43388	-0,48282	-0,91841	-0,72737	-0,62096	-0,59211
Peso3	0,17126	0,65413	1,30872	-0,27101	0,91754	-0,82792	0,01064	0,59438	0,13056	0,24717
Peso4	-0,33036	0,76035	0,79922	-0,04619	0,01372	0,203	-0,36328	0,85983	-0,9994	-1,12655
Peso5	-1,33971	0,19634	0,45861	0,68898	-0,25837	-0,48823	0,43353	1,18289	0,30329	-0,53554
Peso6	-0,57097	0,1133	1,71802	-0,73009	-0,51855	-0,30639	0,39327	0,13277	-0,01685	-1,63615
Suma	-0,82855103	0,62483249	1,341424252	0,1649873	0,4811121	-0,6478382	-0,3598169	0,7977629	-0,5207473	-0,832367
Bias	0,32887	-1,19972	-1,22637	0,75711	-1,12016	0,67318	-0,002	-1,63526	0,27723	-0,28499
Logist	0,37761563	0,36010982	0,528731875	0,7154692	0,3454618	0,5063351	0,4105198	0,3020622	0,4394198	0,2465019
N18	0,68624	-1,0604	-2,05302	-0,08889	-0,55633	0,61381	1,01736	-1,86545	1,5334	1,67012
	-0,2136	-0,23323	0,39012							





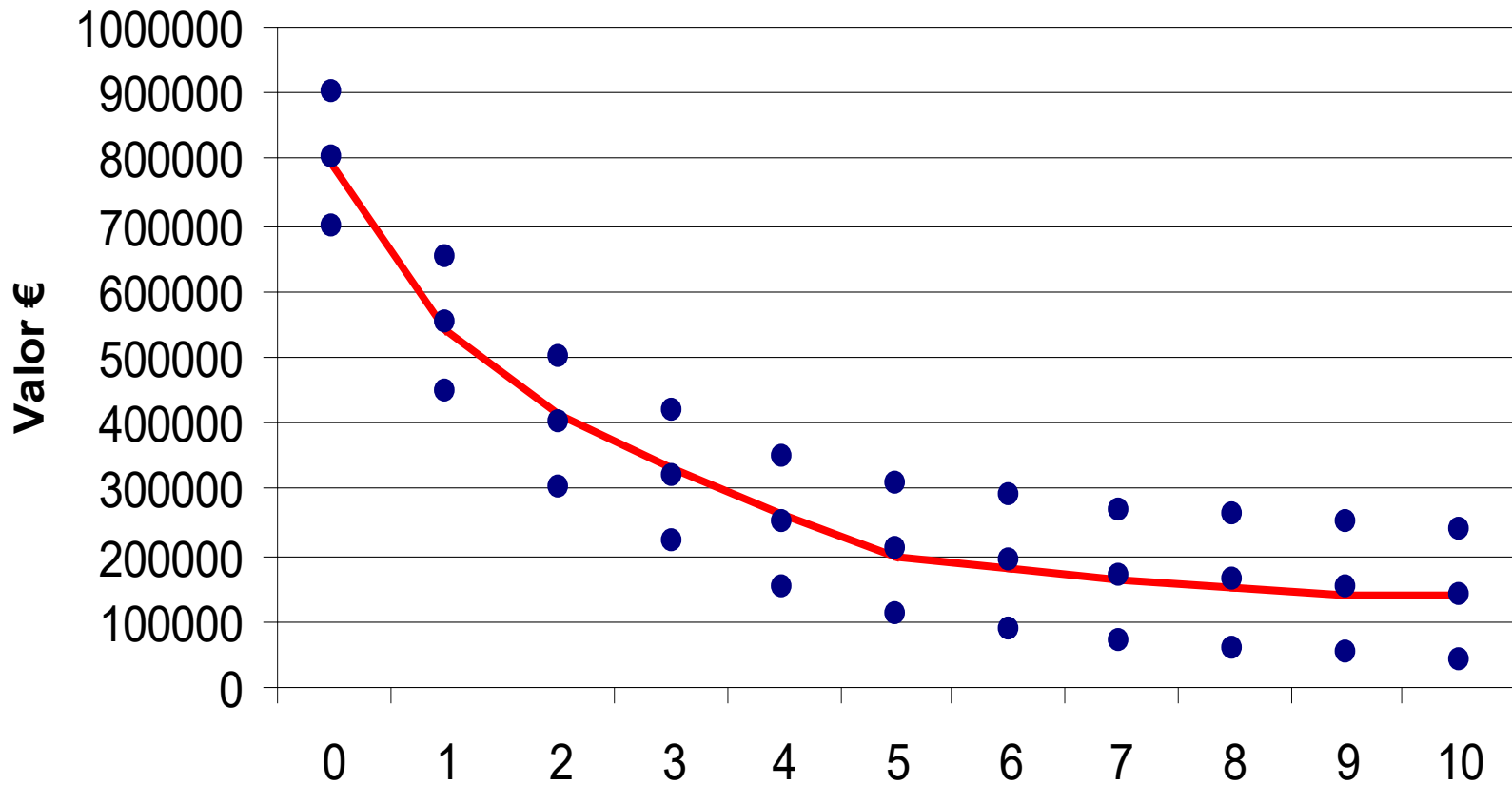
Comparación regresión – redes neuronales

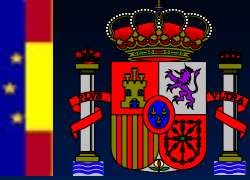




Depuración valores declarados.

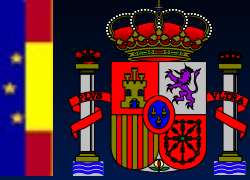
Selección automática mediante redes neuronales:





**MINISTERIO DE ECONOMÍA
Y HACIENDA**
Dirección General del Catastro



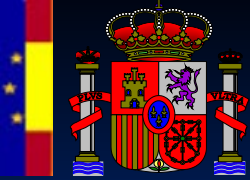


VARIABLES



- Identificación: **calle nº- RC**
- Uso: **vivienda**
- Fecha transmisión: **22 05 2007**
- Valor: **330.000 €**
- Superficie : **110 m2**
- Antigüedad : **1975**

CATEGORÍA
CONSTRUCTIVA 4



Catálogo de edificios

TIPOLOGIA		1111
1	USO	RESIDENCIAL
1	CLASE	VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO
1	MODALIDAD	EDIFICACION ABIERTA
1	CATEGORIA	1

MUNICIPIO: 905-CHAMARTIN

VIA: AV/AMERICA, N°37

AÑO CONSTRUCCION: 1.968



CARACTERISTICAS DEL MODELO

PLANTAS	1 a 3	4 a 5	6 o más	
CIMENTACION	Zanja	Zapatas	Losa	Pilotes
ESTRUCTURA	Muros carga	Hormigón armado	Metálica	Mixta
CERRAMIENTOS	Fábrica revoco	ladrillo visto	Revest. pétreo	Revest. cerámico
CUBIERTA	Plana no visitable	Plana visitable	Inclinada (teja)	Inclinada (pizarra)
CARPINTERIA EXTERIOR	Hierro	Madera	Aluminio (blanco)	Aluminio (color)
CARPINTERIA INTERIOR	Enrasada	Bastidor tableros	Madera	
BAÑOS/ASEOS	1/0	1/1	2/1	
CALEFACCION	No	Indivd.	Central	Aire acondic.
ASCENSORES/MONTACARGAS	0/0	1/0	2/0	2/1
PLAZAS GARAGE/VIV.	0	1	2	Aparc. en superficie

USO: 1 RESIDENCIAL
CLASE: 1 VIV. COLECTIVAS DE CARACTER URBANO
MODALIDAD: 1 EDIFICACION ABIERTA
CATEGORIA: 2

TIPO
1.1.1.2

DATOS DE LA MUESTRA

Referencia Catastral: 4656612 VG6045F

Situación de la finca: Gr Explanada, 5
Municipio: MONACHIL

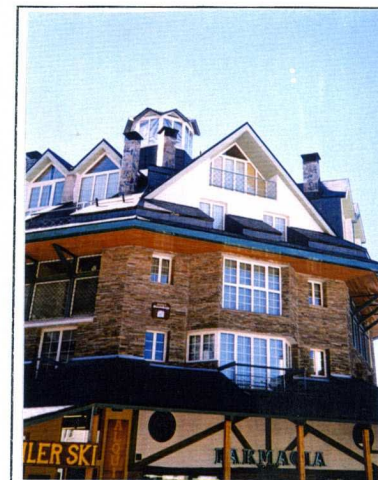
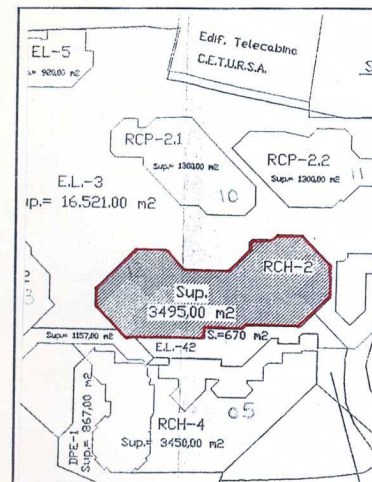
Superficie de suelo: 3.945 m2
Superficie de construcción: 5.401 m2
Número de plantas: 4 + A
Año de construcción: 1.994



USO: 1 RESIDENCIAL
CLASE: 1 VIV. COLECTIVAS DE CARACTER URBANO
MODALIDAD: 1 EDIFICACIÓN ABIERTA
CATEGORIA: 2

TIPO
1.1.1.2

Referencia Catastral: 4656612 VG6045F



PLANTA GENERAL

FOTO DE DETALLE

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

ESPECIFICACIONES

DESCRIPCION

MOVIMIENTO DE TIERRAS:	El necesario para cimentación y plantas bajo rasante
CIMENTACION:	Zapatas y muro perimetral de hormigón armado
ESTRUCTURA:	Hormigón armado, forjados unidireccional, cub. cerchas metálicas
CUBIERTA:	Inclinada de pizarra
CERRAMIENTOS:	Capuchina, cámara de aire
ACABADOS EXTERIORES:	Ladrillo visto, enfoscado y pintado
CARPINTERIA INT./EXT.:	Madera maciza / PVC de 1ª calidad
PAVIMENTOS:	Mármol / tarima de roble
SANITARIOS/FONTANERIA:	1ª calidad / monobloc de buena calidad
ACABADO INTERIOR:	Gres 1ª calidad
CLIMATIZACION:	Aire acondicionado centralizado frio/calor
AGUA CALIENTE:	Centralizada
ELEVADORES:	Si
INTERCOMUNICACION:	Si
DECORACION/JARDINERIA:	Interior en zonas comunes
OBSERVACIONES:	

Ver planta general y fotos de detalle al dorso



FOTO DE DETALLE



FOTO DE DETALLE

USO: 1 RESIDENCIAL
CLASE: 1 VIV. COLECTIVAS DE CARACTER URBANO
MODALIDAD: 1 EDIFICACION ABIERTA
CATEGORIA: 4

TIPO
1.1.1.4

USO: 1 RESIDENCIAL
CLASE: 1 VIV. COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO
MODALIDAD: 1 EDIFICACIÓN ABIERTA
CATEGORIA: 4

TIPO
1.1.1.4

DATOS DE LA MUESTRA

Referencia Catastral: 8939001 VG9183H

Situación de la finca:

Av. Pérez del Alamo, 1

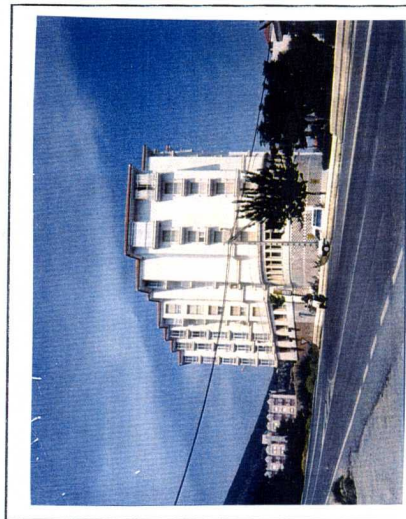
Municipio: LOJA

Superficie de suelo: 890 m2

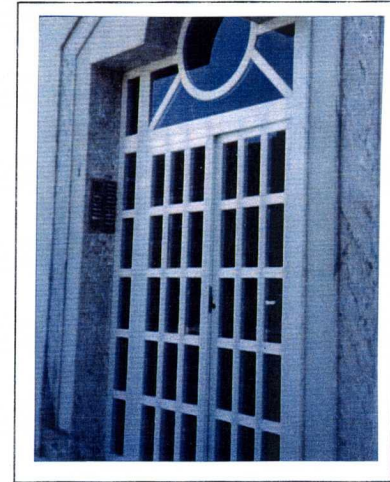
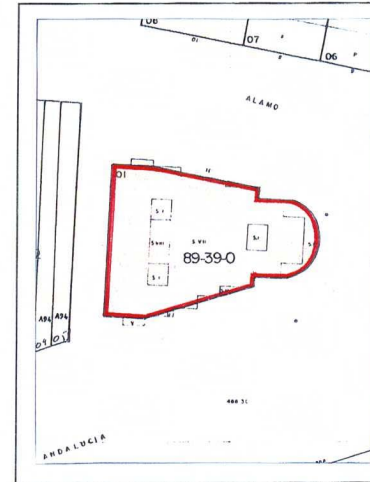
Superficie de construcción: 11.128 m2

Número de plantas: St + Bj + 6

Año de construcción: 1.991



Referencia Catastral: 8939001 VG9183H



PLANTA GENERAL

FOTO DE DETALLE

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

ESPECIFICACIONES

DESCRIPCION

MOVIMIENTO DE TIERRAS:	Excavación para sótano y pozos de cimentación
CIMENTACION:	Zapatas, muros y zunchos de hormigón armado
ESTRUCTURA:	Hormigón armado y forjado de viguetas
CUBIERTA:	Teja curva
CERRAMIENTOS:	A la capuchina
ACABADOS EXTERIORES:	Enfoscado y pintado
CARPINTERIA INT./EXT.:	Aluminio y madera
PAVIMENTOS:	Mármol
SANITARIOS/FONTANERIA:	Porcelana calidad media
ACABADO INTERIOR:	Azulejo blanco calidad media
CLIMATIZACION:	Calefacción por caldera de gasóleo
AGUA CALIENTE:	Individual con calentador a gas
ELEVADORES:	Ascensores de calidad normal
INTERCOMUNICACIÓN:	Portero electrónico
DECORACION/JARDINERIA:	De calidad media en portal
OBSERVACIONES:	

Ver planta general y fotos de detalle al dorso

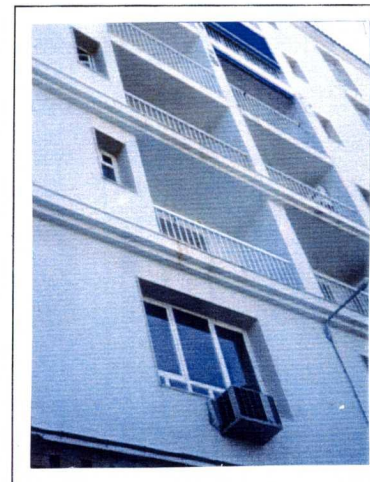


FOTO DE DETALLE



FOTO DE DETALLE

USO: 1 RESIDENCIAL
CLASE: 1 VIV. COLECTIVAS DE CARACTER URBANO
MODALIDAD: 2 EN MANZANA CERRADA
CATEGORIA: 5

TIPO
1.1.2.5

DATOS DE LA MUESTRA

Referencia Catastral: 7770601 VF4677B

Situación de la finca:

Cl Antonio Machado, 12

Municipio: SALOBREÑA

Superficie de suelo: 1.318 m2

Superficie de construcción: 4.341 m2

Número de plantas: 4

Año de construcción: 1.988



CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

ESPECIFICACIONES

DESCRIPCION

MOVIMIENTO DE TIERRAS:	El necesario para cimentación
CIMENTACION:	Zapatasy zunchos de hormigón armado
ESTRUCTURA:	Hormigón armado, viguetas semirresistentes
CUBIERTA:	Inclinada de teja curva
CERRAMIENTOS:	Capuchina, cámara de aire
ACABADOS EXTERIORES:	Enfoscado y pintado, elementos singulares
CARPINTERIA INT./EXT.:	Madera chapada para barnizar o pintar / Aluminio anodizado
PAVIMENTOS:	Terrazo 40x40 cm y cerámica de calidad media
SANITARIOS/FONTANERIA:	Tipo Roca, modelo victoria / grifería monobloc cromados
ACABADO INTERIOR:	Azulejo cerámico, pintura al temple liso
CLIMATIZACION:	No
AGUA CALIENTE:	Individual. Calentador de propano
ELEVADORES:	No
INTERCOMUNICACIÓN:	Interfono con apertura de portero automático
DECORACION/JARDINERIA:	Sencilla, portal con peldañeado y aplacado de mármol
OBSERVACIONES:	

Ver planta general y fotos de detalle al dorso

USO: 1 RESIDENCIAL
CLASE: 1 VIV. COLECTIVAS DE CARACTER URBANO
MODALIDAD: 2 EN MANZANA CERRADA
CATEGORIA: 5

TIPO
1.1.2.5

Referencia Catastral: 7770601 VF4677B



PLANTA GENERAL

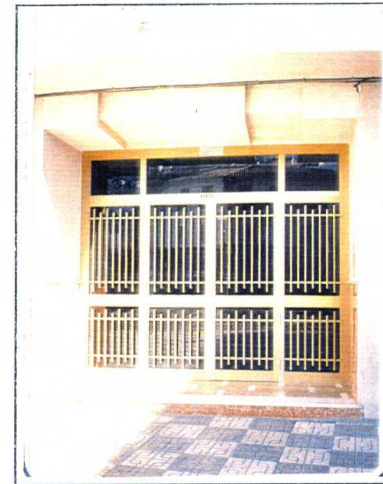


FOTO DE DETALLE

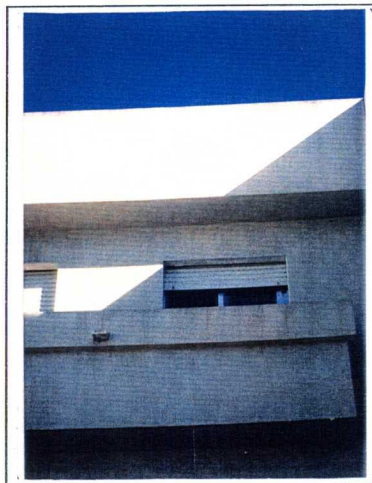


FOTO DE DETALLE

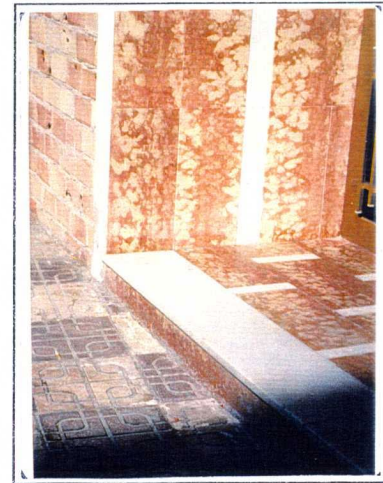


FOTO DE DETALLE

USO: 1 RESIDENCIAL
CLASE: 2 VIV. UNIFAMILIARES DE CARACTER URBANO
MODALIDAD: 2 EN LINEA O MANZANA CERRADA
CATEGORIA: 9

TIPO

1.2.2.9

DATOS DE LA MUESTRA

Referencia Catastral: 7985508 VF6878F

Situación de la finca:

CI Estación, 5

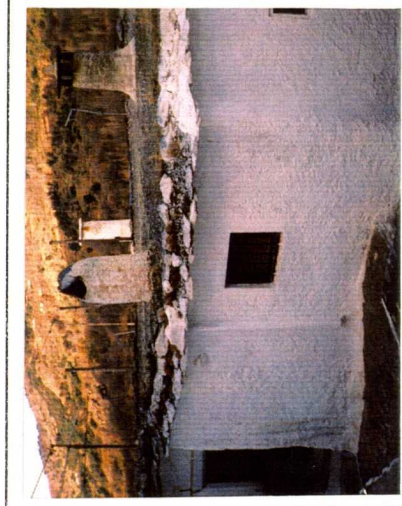
Municipio: PAMPANEIRA

Superficie de suelo: 62 m2

Superficie de construcción: 125 m2

Número de plantas: Sm + 1

Año de construcción: 1.900



CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

ESPECIFICACIONES

DESCRIPCION

MOVIMIENTO DE TIERRAS:	El necesario para cimentación
CIMENTACION:	Zapata corrida
ESTRUCTURA:	Muros de carga
CUBIERTA:	Plana con pizarra y launa
CERRAMIENTOS:	Muros de carga
ACABADOS EXTERIORES:	Enfoscado y pintura a la cal
PAVIMENTOS:	Cemento y baldosa hidráulica
CARPINTERIA INT./EXT.:	Madera / madera
SANITARIOS/FONTANERIA:	Porcelana blanca de baja calidad
ACABADO INTERIOR:	Encalado
CLIMATIZACION:	No
AGUA CALIENTE:	Individual, calentador a gas
ELEVADORES:	No
INTERCOMUNICACIÓN:	No
DECORACION/JARDINERIA:	No
OBSERVACIONES:	

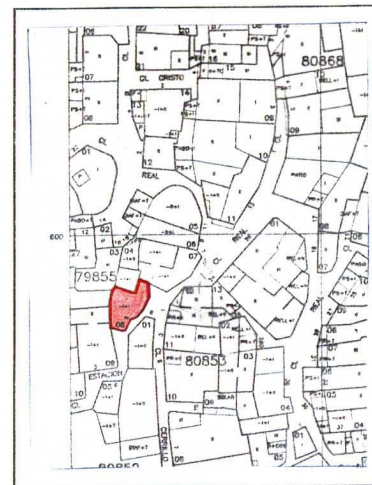
Ver planta general y fotos de detalle al dorso

USO: 1 RESIDENCIAL
CLASE: 2 VIV. UNIFAMILIARES DE CARACTER URBANO
MODALIDAD: 2 EN LINEA O MANZANA CERRADA
CATEGORIA: 9

TIPO

1.2.2.9

Referencia Catastral: 7985508 VF6878F



PLANTA GENERAL

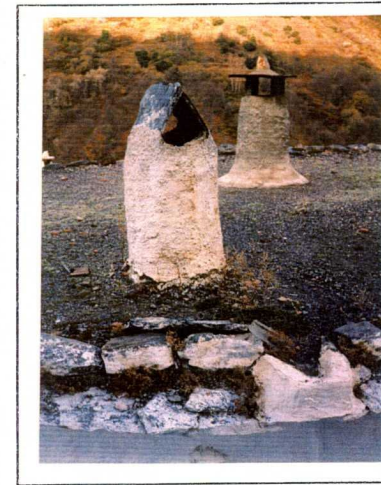


FOTO DE DETALLE

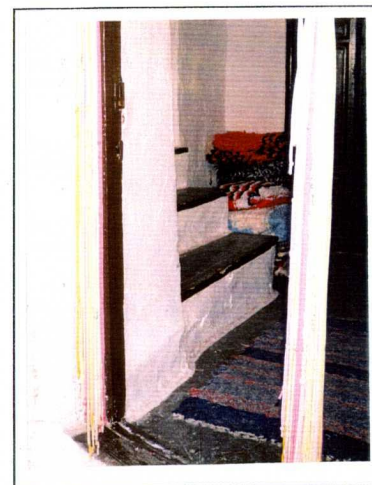
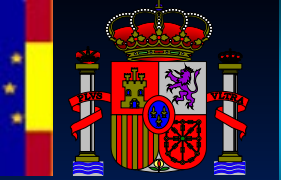


FOTO DE DETALLE



FOTO DE DETALLE



Catálogo de edificios

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,4	1,2	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 MANZANA CERRADA	1,6	1,35	1,15	1	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,8	0,7	0,62	0,53	0,46	0,4	0,3	0,26	0,2
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,8	1,45	1,25	1,1	1	0,9	0,8	0,7
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,9	0,85	0,75	0,65	0,6	0,55	0,45	0,4	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,2	1,05	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4
		1.3.2 ANEXOS	0,7	0,6	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3	0,25	0,2