

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DEL PLENO DE LA COTMAC DE 29 DE OCTUBRE DE 2012

# ANEXO A LA MEMORIA

Estudio de mercado

## DOCUMENTO INFORMATIVO



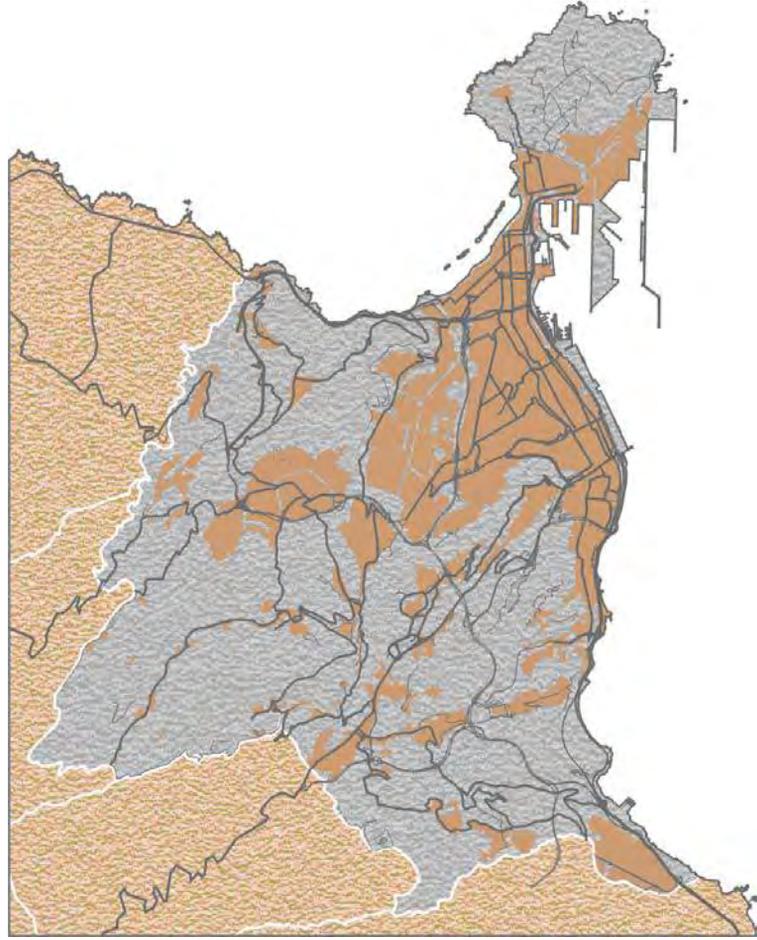
Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria



GEURSA



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica  
de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



# ÍNDICE DEL ESTUDIO DE MERCADO DE DISTINTAS ÁREAS GEOGRÁFICAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA.....	1
1.1.-INTRODUCCIÓN.....	1
1.1.1.- Objeto del Estudio de Mercado.....	1
1.1.2.- Documentación analizada para la realización del Estudio.....	1
1.2.- LOCALIDAD Y ENTORNO.....	2
1.3.- MARCO LEGISLATIVO.....	3
1.4.- DELIMITACIÓN DE DISTINTAS ÁREAS GEOGRÁFICAS Y FUNCIONALES DIFERENCIADAS.....	4
1.5.- DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y TIPOLOGÍAS GENÉRICAS.....	11
1.5.1.- Uso Residencial.....	11
1.5.2.- Uso Terciario.....	12
1.5.3.- Uso Industrial.....	13
1.5.4.- Uso Dotacional.....	14
1.6.- DETERMINACIÓN DE LAS DENSIDADES EDIFICATORIAS.....	14
1.7.- ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO DE MERCADO.....	14
1.7.1.- Continuidad del Estudio de Mercado.....	15
1.7.2.- Determinación del Valor de Mercado.....	15
1.7.2.1.- Definición de Valor de Mercado.....	16
1.7.2.2.- Valor Encuestado vs. Valor Considerado.....	16
1.7.2.2.1.- El concepto superficie.....	17
1.7.2.2.2.- Inmuebles fuera de ordenación e ilegalidades.....	18
1.7.2.2.3.- Superficies bajo rasante.....	18
1.7.2.2.4.- Anexos incluidos en el Valor Encuestado.....	19
1.7.2.2.5.- Mobiliario incluido en el Valor Encuestado.....	19
1.7.2.2.6.- Acabados en locales comerciales.....	20
1.7.2.2.7.- Deducción de posibles negociaciones.....	20
1.7.2.2.8.- Deducción de costes de comercialización.....	20
1.7.2.2.9.- Antigüedad de los inmuebles.....	21
1.7.2.2.10.- Antigüedad de las muestras.....	21
1.7.3.- Número de muestras.....	21

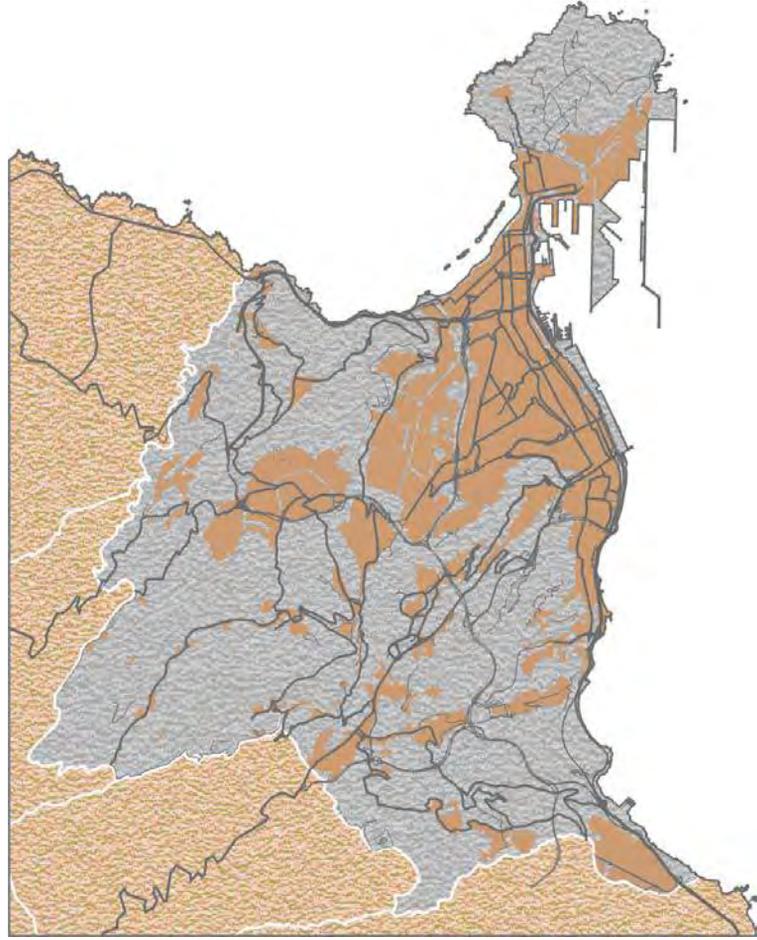


1.8.- VALORES DE MERCADO DE LOS USOS Y TIPOLOGÍAS INCLUIDOS EN LOS DISTINTOS ÁMBITOS DE LAS TRES ÁREAS TERRITORIALES EN LAS QUE SE HA DIVIDIDO EL MUNICIPIO.....	22
1.8.1.- Área Territorial Centro.....	23
1.8.1.1.- La Isleta.....	23
1.8.1.1.1.- Uso Residencial.....	24
1.8.1.1.2.- Uso Comercial.....	27
1.8.1.1.3.- Uso Oficina.....	30
1.8.1.1.4.- Uso Industrial.....	32
1.8.1.2.- Guanarteme.....	34
1.8.1.2.1.- Uso Residencial.....	35
1.8.1.2.2.- Uso Comercial.....	41
1.8.1.2.3.- Uso Oficina.....	43
1.8.1.3.- Arenales.....	45
1.8.1.3.1.- Uso Residencial.....	46
1.8.1.3.2.- Uso Comercial.....	49
1.8.1.3.3.- Uso Oficina.....	52
1.8.2.- Área Territorial Primera Periferia.....	55
1.8.2.1.- Los Giles.....	55
1.8.2.1.1.- Uso Residencial.....	56
1.8.2.2.- Lomo los Frailes.....	59
1.8.2.2.1.- Uso Residencial.....	60
1.8.2.3.- Tamaraceite.....	62
1.8.2.3.1.- Uso Residencial.....	63
1.8.2.4.- Hoya Andrea.....	66
1.8.2.4.1.- Uso Residencial.....	67
1.8.2.5.- Almatriche.....	70
1.8.2.5.1.- Uso Residencial.....	71
1.8.2.6.- San Francisco de Paula.....	75
1.8.2.6.1.- Uso Residencial.....	76
1.8.2.7.- Salto del Negro.....	78
1.8.2.7.1.- Uso Residencial.....	79
1.8.3.- Área Territorial Segunda Periferia.....	81
1.8.3.1.- Costa Ayala.....	81
1.8.3.1.1.- Uso Residencial.....	82

1.8.3.2.- Tenoya.....	85
1.8.3.2.1.- Uso Residencial.....	86
1.8.3.3.- Las Mesas.....	87
1.8.3.3.1.- Uso Residencial.....	88
1.8.3.4.- La Galera.....	92
1.8.3.4.1.- Uso Residencial.....	93
1.8.3.5.- Cruz del Ovejero.....	95
1.8.3.5.1.- Uso Residencial.....	95
1.8.3.6.- La Suerte.....	97
1.8.3.6.1.- Uso Residencial.....	98
1.8.3.7.- Piletas.....	100
1.8.3.7.1.- Uso Residencial.....	100
1.8.3.8.- Isla Perdida.....	103
1.8.3.8.1.- Uso Residencial.....	103
1.8.3.9.- Ciudad del Campo.....	106
1.8.3.9.1.- Uso Residencial.....	107
1.8.3.10.- San Lorenzo.....	110
1.8.3.10.1.- Uso Residencial.....	111
1.8.3.11.- El Zardo.....	113
1.8.3.11.1.- Uso Residencial.....	113
1.8.3.12.- Tafira.....	116
1.8.3.12.1.- Uso Residencial.....	117
1.8.3.13.- Marzagán.....	121
1.8.3.13.1.- Uso Residencial.....	122
1.9.- TABLAS RESUMEN DE VALORES ANALIZADOS.....	124

## DOCUMENTO Nº 2: ANEXOS.

- 2.1.- FICHAS RESUMEN DE LAS MUESTRAS UTILIZADAS
- 2.2.- FOTOGRAFÍAS DE LAS MUESTRAS ANALIZADAS
- 2.3.- GLOSARIO DE TÉRMINOS ESTADÍSTICOS
- 2.4.- COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN ADOPTADOS



## 1.1.-INTRODUCCIÓN

### 1.1.1.- Objeto del Estudio de Mercado.

El presente trabajo se redacta por encargo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, teniendo por finalidad la realización de un Estudio de Mercado inmobiliario que sirva como base para la valoración de la unidad de aprovechamiento a efectos de calcular el aprovechamiento lucrativo asignado a los distintos ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizables delimitados por el Plan General, según lo dispuesto en el Artículo 60 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá el aprovechamiento urbanístico global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

Los coeficientes que establezcan el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio son parámetros que expresan el valor que se atribuye a cada uso y tipología en relación a las demás, a cada ámbito o área geográfica o funcional diferenciada al objeto de homogeneizarla con la finalidad de obtener una adecuada valoración relativa.

Las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico desarrollarán los criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización.

El presente Estudio de Mercado inmobiliario se realiza a partir del análisis de muestras de distintos tipos de inmuebles actualmente en venta ubicados en distintas áreas geográficas y funcionales diferenciadas del municipio de Las Palmas de Gran Canaria.

La determinación de las áreas territoriales analizadas, así como los ámbitos que en ellas se incluyen, han sido determinados por la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística previamente a la realización del estudio.

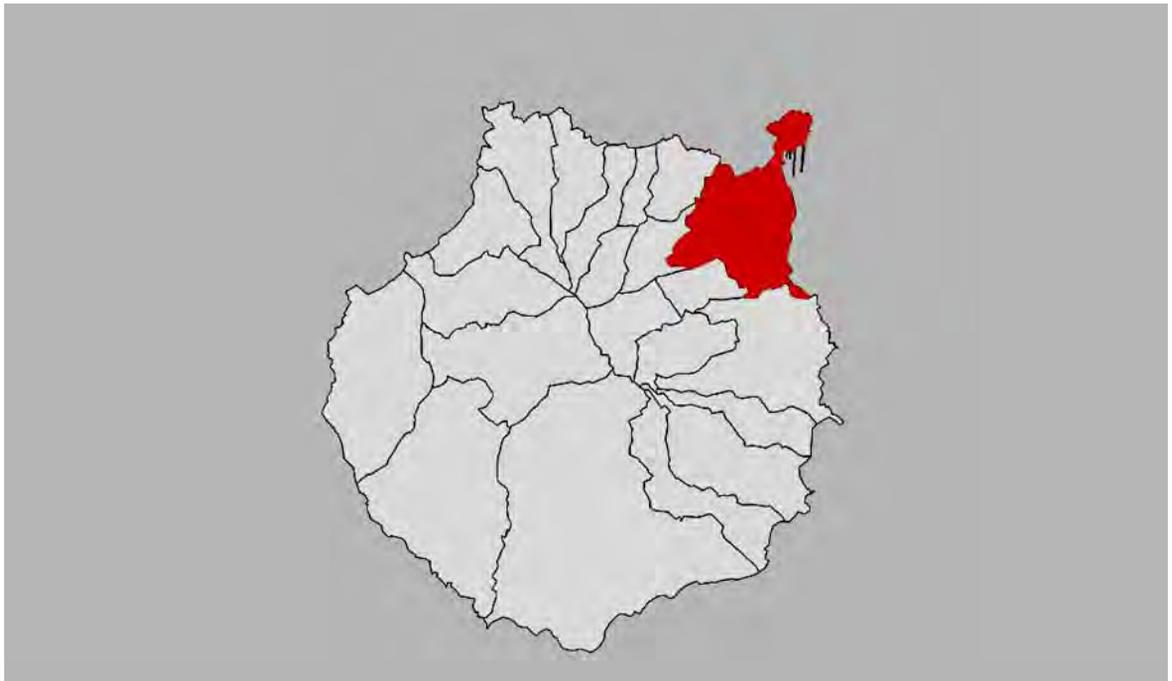
### 1.1.2.- Documentación analizada para la realización del Estudio.

Para la redacción del presente Estudio de Mercado ha sido necesario analizar la siguiente documentación:

- Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria
- Planimetría con delimitación de las áreas geográficas y funcionales diferenciadas del municipio de Las Palmas de Gran Canaria
- Consultas catastrales obtenidas de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda.
- Fotografías aéreas de las áreas geográficas y funcionales diferenciadas del municipio de Las Palmas de Gran Canaria.

### 1.2.- LOCALIDAD Y ENTORNO

La zona objeto del presente Estudio de Mercado comprende diversos ámbitos el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.



El municipio de Las Palmas de Gran Canaria se extiende a lo largo de unos 100 km<sup>2</sup>, sobre el extremo nororiental de la isla de Gran Canaria. A modo de

anfiteatro, el espacio municipal se alza en dirección SW, por lo que presenta altitudes que van desde los cero metros en la costa hasta los setecientos de los altos de La Milagrosa (Lomo del Cortijo: 725 metros; Lomo de La Umbría: 672 metros; Lomo de Juan Grande: 641 metros). Sin embargo, en relación con la accidentada orografía isleña, el municipio tiene una mayor proporción de tierras llanas o subhorizontales. Ello no evita que éstas estén cortadas por una profusa red de barrancos de distinta magnitud, que diseccionan la plataforma detrítica, unas veces en interfluvios de poco desarrollo ("cuchillos"), o en áreas amesetadas ("lomos"), cuyas vertientes presentan en ocasiones fuertes desniveles. La existencia de una amplia superficie llana continua, la compuesta por el triángulo Rehoyas-La Paterna-Escaleritas ha sido la que ha permitido el crecimiento urbano más racional. Por el contrario, allí donde se dan las condiciones topográficas más desfavorables es donde se concentran los problemas de desorden urbanístico más agudos de la ciudad.

Se trata, pues, de un municipio de Las Palmas de Gran Canaria que aglutina un soporte medioambiental de contrastado interés geomorfológico, ecológico y paisajístico con un desarrollo urbano, social y económico que se define en una ciudad marítima que se extiende por buena parte del frente litoral y sobre los lomos y barrancos que se abren al interior de la isla. En ese punto, toma contacto con un entorno rústico estructurado en torno a un paisaje agrícola con mayor o menor pervivencia y a un área periurbana en la que coexisten desarrollos constructivos espontáneos con espacios protegidos por su valor natural.

### 1.3.- MARCO LEGISLATIVO

El marco legislativo está compuesto de las siguientes normas estatales, autonómicas y municipales.

- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. 73, de 15.4.2003; c.e. B.O.C. 91, de 14.5.2003)
- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (B.O.C. 60, de 15.5.2000)

- “Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo), en su forma mínima o básica, las modificaciones puntuales y los Convenios Urbanísticos, tramitados conjuntamente con el mismo”, conforme a los términos del acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 9 de marzo de 2005, (B.O.C. 80, de 25.4.2005)
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. (B.O.E. 85, de 9.4.2003; c.e. B.O.E. 120, de 20.5.2003)
- Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. (B.O.E. 249, de 17.10.2007)
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (B.O.E. 154, de 26.6.2008)
- 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. (B.O.E. 174, de 22.6.1993)

#### **1.4.- DELIMITACIÓN DE DISTINTAS ÁREAS GEOGRÁFICAS Y FUNCIONALES DIFERENCIADAS**

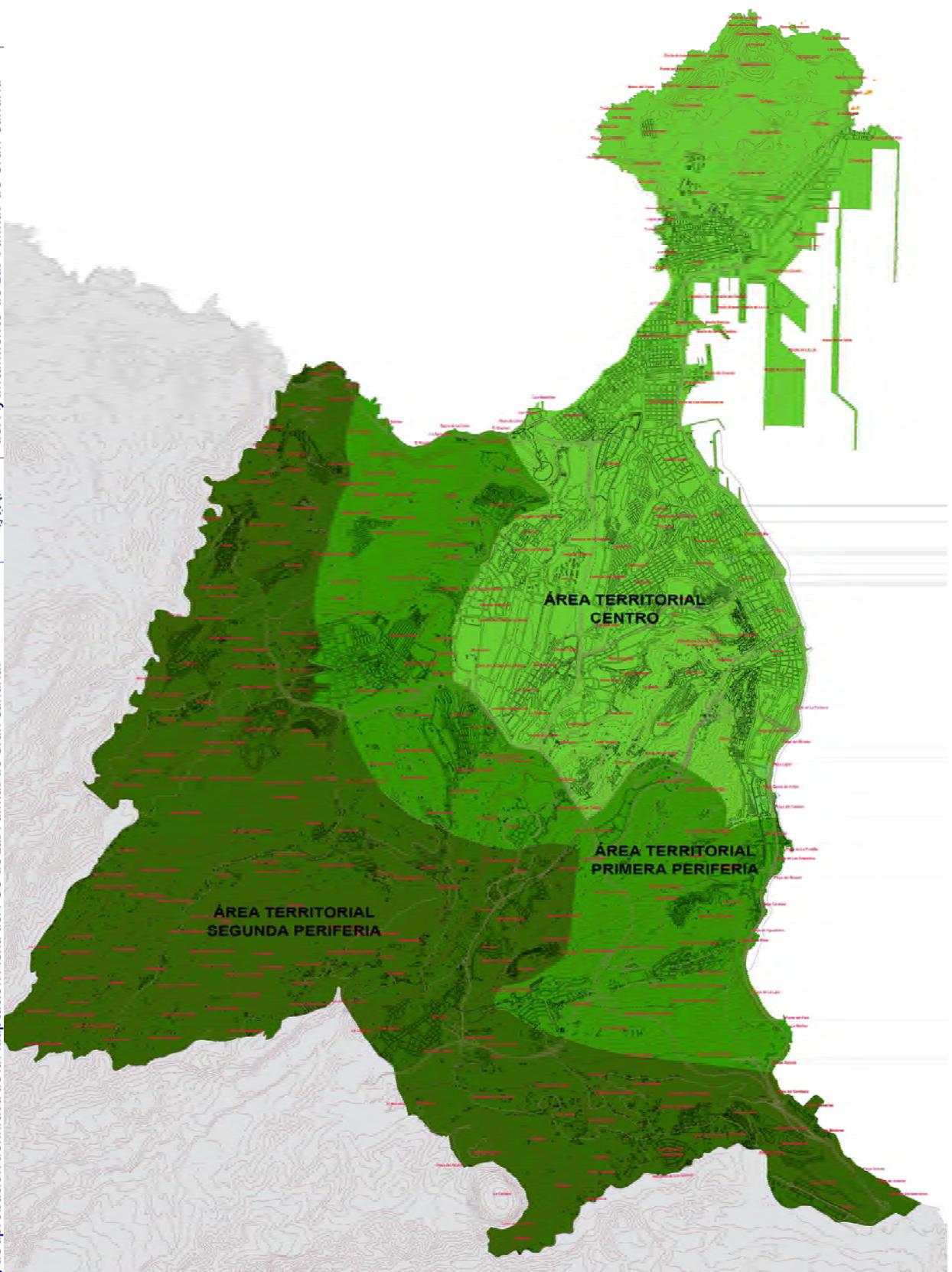
A efectos del presente Estudio se han definido dentro del municipio “Áreas Territoriales” que propicien tener una visión de la relación que puede existir entre las valoraciones de los aprovechamientos urbanísticos.

Dada la estructura territorial del Municipio se hace preciso establecer tres áreas territoriales sobre las que se centrará el Estudio de Mercado, analizando distintos ámbitos dentro de cada una de ellas en función de las necesidades del Planeamiento.



Para la definición de la áreas territoriales, reflejo de las “Áreas Homogéneas” que alude el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se han tenido en cuenta criterios de conceptualización espacial, como es su localización geográfica dentro del municipio habida cuenta de su influencia tanto en la demanda de inmuebles en los distintos ámbitos, como en el precio del suelo.

Por otra parte, se ha tenido en cuenta la tipología edificatoria dominante en cada una de ellas así como las intensidades de uso y grado de colmatación.



DELIMITACIÓN DE ÁREAS TERRITORIALES

ÁREAS TERRITORIALES	ÁMBITOS	BARRIOS INCLUIDOS
Área Territorial Centro	La Isleta	<i>La Isleta</i>
	Guanarteme	<i>Guanarteme</i>
	Arenales	<i>Canalejas, Ciudad del Mar, Ciudad Jardín, Fincas Unidas, Lugo</i>
Área Territorial Primera Periferia	Los Giles	<i>Los Giles</i>
	Lomo Los Frailes	<i>Lomo Los Frailes</i>
	Tamaraceite	<i>Tamaraceite</i>
	Hoya Andrea	<i>Hoya Andrea</i>
	Almatriche	<i>Almatriche Bajo, Almatriche Alto</i>
	S. Fco. de Paula	<i>San Francisco de Paula</i>
	Salto del Negro	<i>Salto del Negro</i>
Área Territorial Segunda Periferia	Costa Ayala	<i>Costa Ayala</i>
	Tenoya	<i>Tenoya</i>
	Las Mesas	<i>Las Mesas</i>
	La Galera	<i>La Galera</i>
	Cruz del Ovejero	<i>Cruz del Ovejero</i>
	La Suerte	<i>La Suerte</i>
	Piletas	<i>Piletas</i>
	Isla Perdida	<i>Isla Perdida</i>
	Ciudad del Campo	<i>Ciudad del Campo</i>
	San Lorenzo	<i>San Lorenzo</i>
	El Zardo	<i>El Zardo</i>
	Tafira	<i>Tafira Baja, Tafira Alta, Monteluz, El Fondillo, Pico Viento</i>
	Marzagán	<i>Los Hoyos, Llano de Las Nieves, Marzagán, Cuesta Ramón, Sta. Margarita, Llanos de la Barrera</i>

En la anterior tabla se indican los ámbitos analizados de las distintas áreas territoriales.

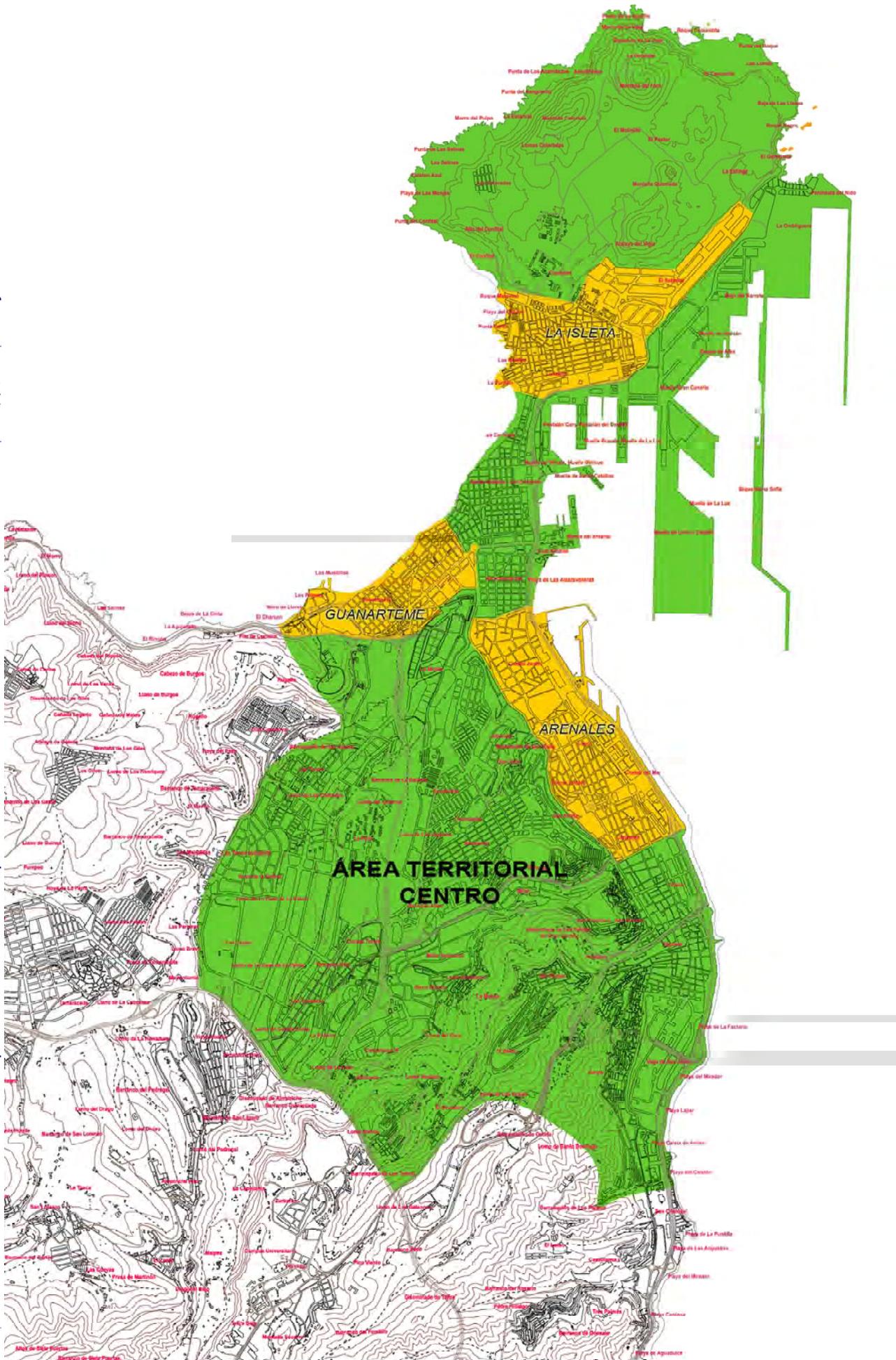
La delimitación de los barrios que se incluyen en cada ámbito se ha realizado en base a los límites definidos en el Plano de Barrios (Escala 1:15000) editado por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en diciembre de 2003.

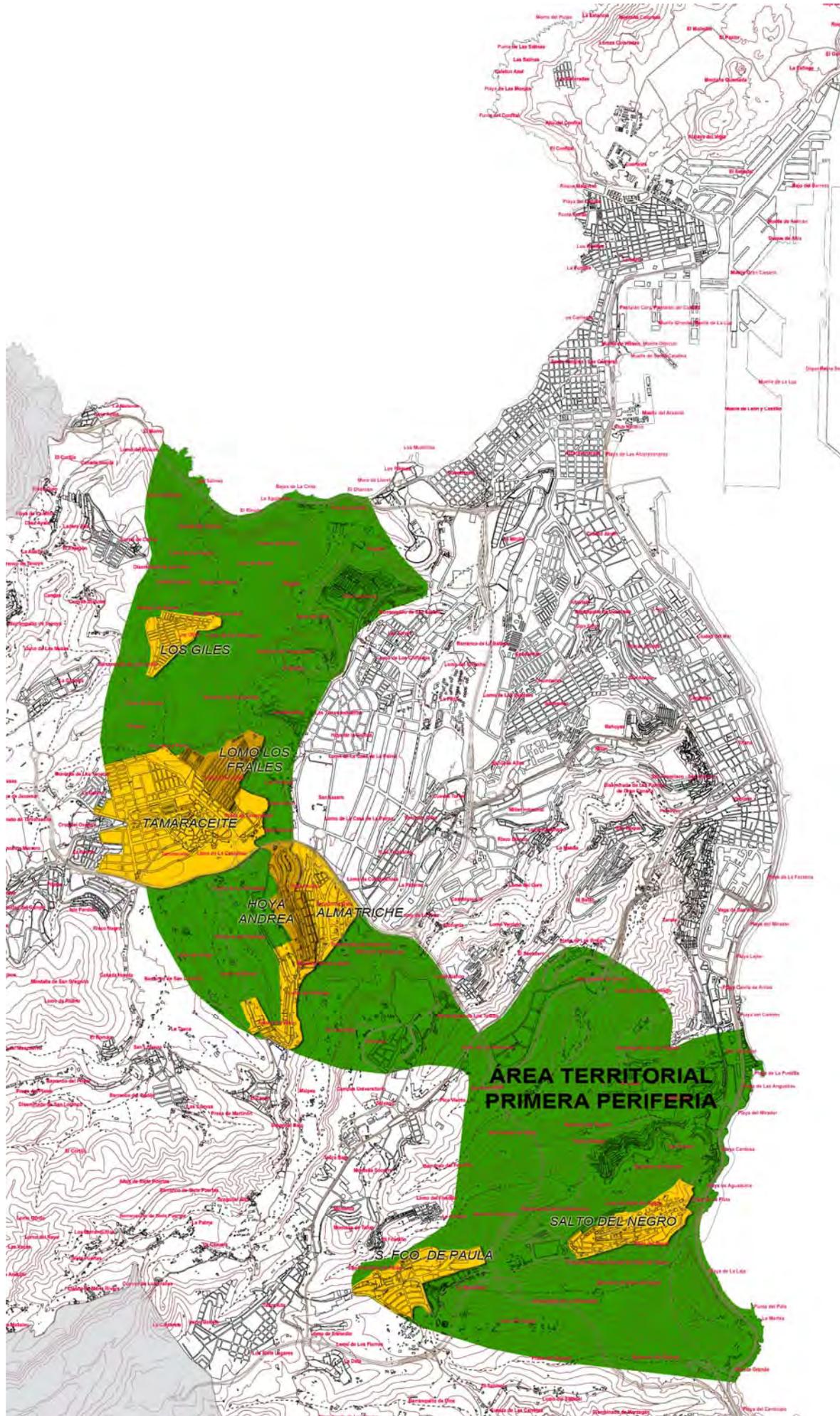
Los límites entre las distintas áreas territoriales, cuando atraviesan zonas urbanas, se corresponden con los límites de los barrios incluidos en los distintos ámbitos.

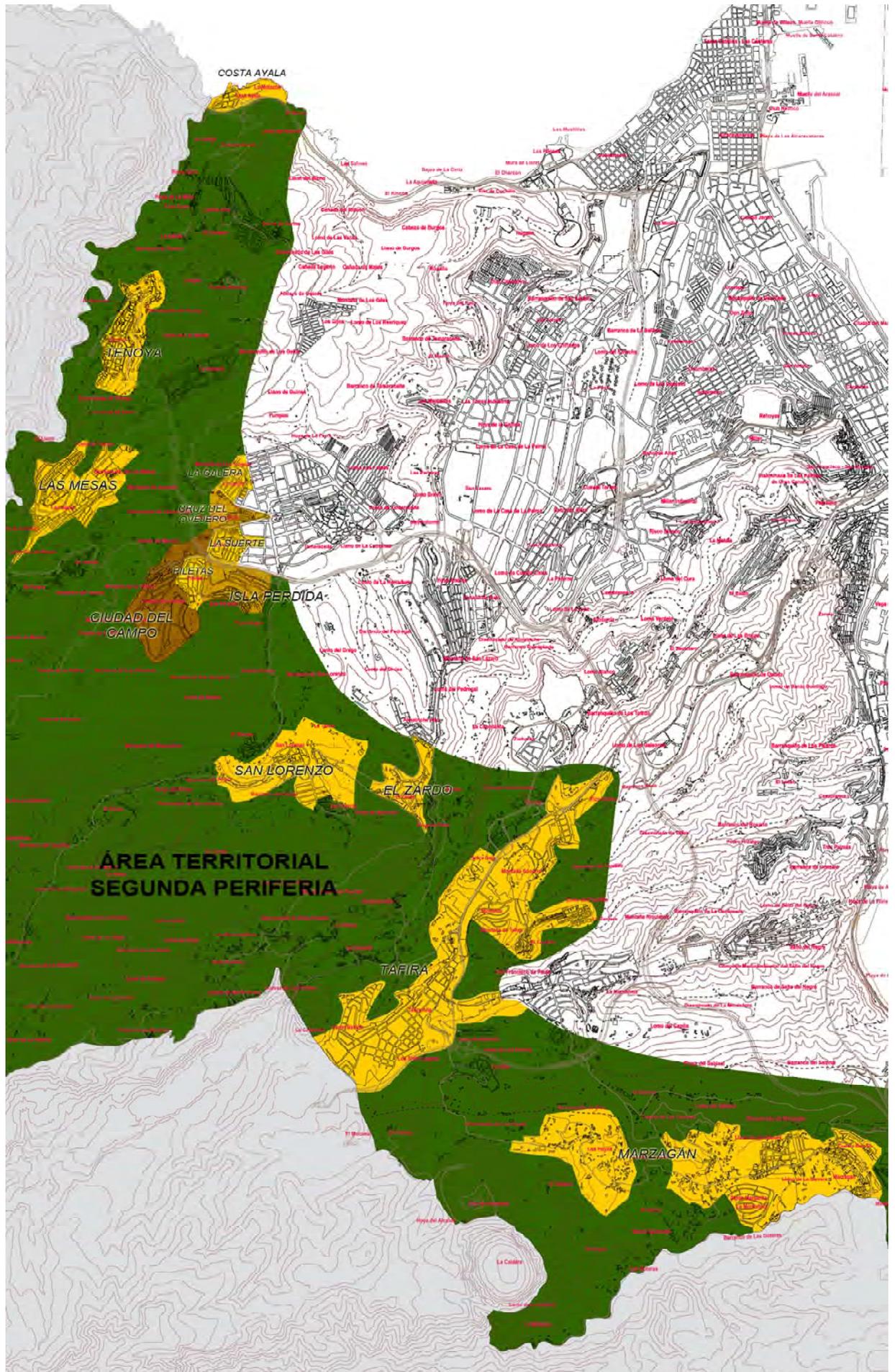
En los siguientes planos se representan las tres áreas territoriales así como los ámbitos que en ellas se incluyen.

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria









## 1.5.- DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y TIPOLOGÍAS GENÉRICAS

De acuerdo con el Artículo 60.2. del TRLOTENC'00, el Plan General establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás.

Los usos principales analizados en el Estudio de Mercado han sido:

- Residencial
- Terciario
- Industrial

USO	CLASE	EN EDIFICACIÓN	TIPOLOGÍA GENÉRICA
RESIDENCIAL	Vivienda	Colectiva	Vivienda en edificio (piso)
		Unifamiliar	Vivienda aislada Vivienda pareada, adosada o en hilera
TERCIARIO	Comercial	De usos mixtos	Local comercial en planta baja
	Oficinas	Exclusiva	Oficina en edificio exclusivo
INDUSTRIAL	Industria	Exclusiva	Nave industrial adosada
DOTACIONAL	Equipamiento	(*)	

(\*) Tras la realización del análisis no se han detectado suficientes muestras.

### 1.5.1.- Uso Residencial

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en función de sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases dentro del uso residencial:

- Clase vivienda.
- Clase residencia comunitaria.

El presente Estudio de Mercado se ha limitado a analizar la clase vivienda, entendida como la que tiene por destino el alojamiento de las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se puede distinguir:

Vivienda en edificación colectiva. Cuando en cada unidad parcelaria se establecen más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera serles, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Vivienda unifamiliar. Cuando en la unidad parcelaria se establece una sola vivienda o agrupación de viviendas con accesos independientes desde la vía pública a cada una de ellas.

Para una mayor concreción, en el Estudio de Mercado se han distinguido las siguientes tipologías de viviendas unifamiliares:

- Viviendas unifamiliares aisladas
- Viviendas unifamiliares pareadas, adosadas o en hilera

### **1.5.2.- Uso Terciario**

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en función de sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases dentro del uso terciario:

- Clase alojamiento turístico.
- Clase comercial.
- Clase oficinas.
- Clase terciario recreativo.

El presente Estudio de Mercado se ha limitado a analizar las clases comercial y oficinas; entendida la primera de ellas como la que tiene por destino actividades relacionadas con el suministro de mercancías al público, mediante ventas al pormenor, así también como la prestación al público de determinados servicios; comprendiendo la clase oficinas las actividades cuya función principal es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por la Administración pública que se incluyen en el uso dotacional.

### 1.5.3.- Uso Industrial

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, almacenaje y distribución al por mayor de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos y audiovisuales, independientemente de cuál sea su tecnología.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en función de sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases dentro del uso industrial:

- Clase industria.
- Clase almacén y comercio mayorista.
- Clase taller.

Habida cuenta que el área de estudio de uso industrial se limita a la Zona Industrial de El Sebadal, con Uso Cualificado Industrial, en todas sus categorías excepto la Especial que se corresponde a la calificada como “insalubre”, “nociva” o “peligrosa”. El presente Estudio de Mercado se ha limitado a analizar la clase industria, entendida como la que tiene por destino actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos materiales por procesos industriales o artesanales, incluyendo en él las funciones técnicas, económicas, administrativas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, tratamiento, guarda o depósito de medios de producción y materias primas y almacenaje de los productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes u otros similares.

#### 1.5.4.- Uso Dotacional

Es uso dotacional el que da sentido a la vida asociada, con actividades y prestaciones a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionándoles los servicios públicos propios de la vida urbana y garantizando su esparcimiento mediante áreas libres que contribuyan, al tiempo, al equilibrio ambiental de la ciudad.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en función de sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases dentro del uso dotacional:

- Clase espacio libre.
- Clase equipamiento.
- Clase administración pública.
- Clase servicios públicos.
- Clase transportes y comunicaciones.
- Clase red viaria.

(\*) Si bien en una primera instancia sería deseable que el Estudio de Mercado incluyese la clase equipamiento, entendida como la que tiene por destino proveer a los ciudadanos servicios que hagan posible su educación, su bienestar y su salud, así como aquellos que proporcionen el enriquecimiento cultural y social propios de la vida urbana; la inexistencia de suficientes muestras representativas hacen inviable la determinación de un valor de mercado para este uso en cualquiera de las áreas territoriales analizadas.

#### 1.6.- DETERMINACIÓN DE LAS DENSIDADES EDIFICATORIAS

El Estudio de Mercado se ha segmentado en función de las densidades edificatorias de las distintas tipologías genéricas anteriormente definidas; escalonándose de esta manera en función de la relación entre la superficie total construida de la edificación que alberga el uso y la superficie de suelo que ocupa.

Las distintas tipologías pormenorizadas en función de sus posibles densidades edificatorias son las siguientes:

TIPOLOGÍAS PORMENORIZADAS		
TIPO DE EDIFICACIÓN	DENSIDAD	Nº DE PLANTAS S/R
Manzana Cerrada	Baja Densidad	1,2 ó 3
	Media Densidad	4 ó 5
	Alta Densidad	6 ó más
Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	1 ó 2
Unifamiliar Pareada / Adosada / en Hilera	Baja Densidad	1 ó 2
Bloque Aislado	Baja Densidad	1,2 ó 3
	Media Densidad	4 ó 5
	Alta Densidad	6 ó más
Edificio Singular	Media Densidad	4 ó 5
	Alta Densidad	6 ó más
Naves Adosadas	Media Densidad	1 ó 1,5

## 1.7.- ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO DE MERCADO

El presente Estudio de Mercado ha sido realizado por Técnicos en Tasación, S.A. Sociedad Inscrita en el Registro de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el n.º 4315

La obtención de cada una de las muestras se ha realizado mediante un trabajo de campo específico para la finalidad y momento requerido.

### 1.7.1.- Continuidad del Estudio de Mercado

Para la realización del presente Estudio de Mercado ha sido preciso desarrollar una aplicación informática *ad hoc* tanto para la introducción de datos como para su posterior análisis. Se ha previsto la posibilidad de introducir datos en un futuro, pudiéndose obtener análisis de evoluciones de valores respecto a un momento determinado, así como acotar la vida útil de las muestras utilizadas.

### 1.7.2.- Determinación del valor de mercado

Dado que la finalidad del Estudio de Mercado es servir como base para el cálculo de los aprovechamientos y de los coeficientes de homogeneización de cada ámbito o área geográfica o funcional diferenciada con la finalidad de obtener una adecuada valoración relativa; para la determinación de valores ha sido preciso realizar las siguientes consideraciones:

### 1.7.2.1.- Definición de valor de mercado

El análisis de los datos determinará un valor de mercado atribuye a cada uso y tipología edificatoria de los distintos ámbitos incluidos en cada una de las tres áreas territoriales en que se ha dividido el municipio; entendiéndose éste como el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la actualidad en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar su venta.

La Orden ECO/805/2003 especifica en la definición de valor de mercado o venal de un inmueble que se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajena a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio -más probable- que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio, así como los gastos de comercialización. Tampoco se considerarán los elementos especulativos, bienes muebles, etc.

### 1.7.2.2.- Valor Encuestado vs. Valor Considerado

La determinación de los valores de mercado que se incluyen en el presente Estudio ha tenido como base precios de venta ofertados públicamente por

propietarios o empresas especializadas en el sector de la compraventa de inmuebles.

Las muestras analizadas se han obtenido a través de consultas personales con la propiedad o a través de anuncios del sector inmobiliario.

El valor encuestado de un inmueble es el precio ofertado por el vendedor, sin embargo no ha de coincidir necesariamente con el valor considerado a efectos de determinar su valor de mercado, pues la experiencia nos demuestra que se hace preciso analizar con suficiente rigor los datos que se incluyen en las diferentes ofertas, en ocasiones contienen datos erróneos o indefinidos fundamentalmente en lo que a superficies o antigüedad del inmueble se refiere. También es habitual que se incluya en los precios ofertados mobiliario, anexos tales como plazas de garaje, trasteros o lavaderos que no computan a efectos de edificabilidad y cuyo precio ha de deducirse del valor encuestado. De esta manera obtendremos el valor considerado, que será un valor exclusivamente del inmueble, previa deducción de gastos de comercialización y posibles negociaciones.

En los apartados siguientes se justifican aspectos que influyen en la determinación del valor considerado utilizado para establecer los valores de mercado de los distintos usos y tipologías existentes en los ámbitos incluidos en las tres áreas territoriales analizadas.

#### **1.7.2.2.1.- El concepto superficie**

A efectos de determinación del valor unitario de mercado de un inmueble se tomará como superficie la superficie construida con partes comunes (CCC), entendida ésta como la superficie construida sin partes comunes (o propia) más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

La experiencia en el campo de las valoraciones inmobiliarias nos demuestra que generalmente en las ofertas de venta, mayoritariamente ofertas de inmuebles que forman parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos, la superficie indicada no suele corresponderse con la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes, o espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

Por tal motivo se hace preciso realizar las comprobaciones necesarias que garanticen que la superficie que se utilizará a efectos de la obtención del valor de mercado es la adecuada, siendo preciso en algunos casos realizar consultas a la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro.

Es preciso indicar que en determinados inmuebles la superficie construida propia es coincidente con la superficie construida con partes comunes; estos casos son precisamente los de inmuebles que carecen de zonas comunes cubiertas tales como las viviendas unifamiliares aisladas.

#### **1.7.2.2.2.- Inmuebles fuera de ordenación e ilegalidades.**

En el presente estudio no se han considerado inmuebles fuera de ordenación, en los que únicamente se permitan obras consistentes en pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, el ornato y la conservación, dado el menor atractivo derivado de un cierto carácter de provisionalidad del inmueble.

Igualmente no han sido consideradas las infracciones urbanísticas en los casos en que el inmueble se haya construido incumpliendo la ordenación vigente dado que podrá ser sometido a medidas para restablecer la legalidad, entre ellas, la demolición.

En la realización del presente estudio nos hemos encontrado con diversidad de inmuebles, mayoritariamente en el caso de viviendas unifamiliares construidas con anterioridad a la aprobación del planeamiento vigente y que no resultarían disconformes con él, o construidas en base al planeamiento vigente, que han sido objeto de ampliaciones no legalizables y en muchos casos pueden ser objeto de incoación de expediente por infracción urbanística que obligue a restablecer el orden urbanístico infringido. Con la finalidad de obtener una adecuada valoración relativa, en el presente Estudio de Mercado no se han considerado las ampliaciones ilegales, deduciéndose la superficie de estas ampliaciones y descontando del precio ofertado el valor de las mismas.

#### **1.7.2.2.3.- Superficies bajo rasante**

Del análisis de viviendas unifamiliares, en cualquiera de sus tipologías, se observa que existen muestras ofertadas que disponen de una planta bajo rasante unida o no físicamente a la vivienda y destinada normalmente a garaje y/o trastero o a

otros usos no habitables; el acceso a esta planta bajo rasante puede ser colectivo o individual en función de la tipología de que se trate. También existen viviendas unifamiliares que no disponen de superficie bajo rasante, ubicándose todo su programa funcional en planta baja o superiores.

Dadas las posibilidades existentes, en lo que a superficies construidas bajo rasante de viviendas unifamiliares se refiere, y con la intención de obtener una adecuada valoración relativa, dado que estas superficies se excluyen del cómputo de la superficie edificada a efectos de cumplimiento de la edificabilidad que se asigna al suelo soporte del inmueble; se ha considerado conveniente deducir en las muestras analizadas la superficie de las construcciones ubicadas bajo rasante, descontando del precio ofertado el valor de las mismas.

#### **1.7.2.2.4.- Anexos incluidos en el Valor Encuestado**

Es frecuente que determinados inmuebles se oferten conjuntamente con anexos que corresponden a otros usos, en ocasiones susceptibles de venta individualizada.

Generalmente estos elementos son unidades físicas, funcionales o registrales independientes ubicadas normalmente en el mismo edificio que el inmueble ofertado, siendo en la mayoría de los casos su superficie excluida del cómputo de la superficie edificada a efectos de cumplimiento de la edificabilidad que se asigna al suelo soporte del edificio.

Por tal motivo en el presente Estudio se ha prestado especial atención a las muestras que se ofertan con algún tipo de anexo tales como garajes y/o trasteros en plantas bajo rasante, así como lavaderos y/o trasteros en planta de cubierta; descontándose el valor de los mismos en la determinación del valor considerado del inmueble.

#### **1.7.2.2.5.- Mobiliario incluido en el Valor Encuestado**

Dada la finalidad del presente Estudio, es preciso deducir de los valores de venta encuestados cualquier elemento que en ellos se incluya y no responda al concepto de bien inmueble, entendido éste como elemento edificado que no se puede transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro, así como todo lo que

esté unido a él de una manera fija, de suerte que no pueda separarse sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

#### **1.7.2.2.6.- Acabados en locales comerciales**

Es habitual que los locales comerciales se oferten en uso, generalmente cuando éstos no son nuevos. Con la intención de que los valores de locales comerciales que se analizan en el presente Estudio respondan a una misma situación en lo que a acabados se refiere, y dado que la finalidad del Estudio es obtener una adecuada valoración relativa, se ha optado por considerar que los locales se encuentran en bruto, pues suele ser el estado que presentan en inmuebles nuevos. Por lo tanto ha sido preciso deducir del valor encuestado los costes por acabados cuando las muestras analizadas se encuentran en uso.

#### **1.7.2.2.7.- Dedución de posibles negociaciones**

El Estudio realizado ha considerado fundamental que los valores de mercado resultantes se correspondan con unas condiciones de mercado normales en donde el tiempo de comercialización sea adecuado al tipo de bien de que se trate; por tal motivo en la determinación del valor considerado se han realizado los ajustes necesarios que posibiliten se produzca la transacción del inmueble ofertado en un plazo razonable dadas las condiciones del mercado existentes en el momento actual.

Dado que las muestras utilizadas se corresponden con ofertas, cuyo valor ofertado puede diferir del valor final de compraventa, se ha aplicado al valor ofertado de determinados inmuebles un coeficiente reductor que contemple las posibles negociaciones que el propietario estaría dispuesto a realizar

#### **1.7.2.2.8.- Dedución de costes de comercialización**

En la determinación de los valores considerados en el presente Estudio se han tenido en cuenta los beneficios de las agencias inmobiliarias, deduciéndose del valor encuestado para la determinación del valor considerado.

### 1.7.2.2.9.- Antigüedad de los inmuebles

Con la intención de obtener una adecuada valoración relativa, en la determinación del valor de mercado es deseable la utilización de muestras de inmuebles de reciente construcción, en construcción o que cuya construcción se prevea comience en menos de un año; sin embargo dada la gran cantidad de usos, tipologías y ámbitos de los cuales se pretende obtener un valor de mercado, en la mayoría de los casos ha sido necesario la utilización de muestras construidas hace más de un año, aplicándose en estos casos un coeficiente corrector para determinar su valor a “nuevo”. La justificación del coeficiente se incluye en el anexo 2.4 del presente Estudio.

### 1.7.2.2.10.- Antigüedad de las muestras

Si bien resulta admitido en la mayoría de la normativa existente sobre valoración de inmuebles la posibilidad de utilizar muestras o testigos cuyo valor ofertado lo haya sido en un periodo no superior a un año desde la fecha de valoración; debido a la evolución del mercado y a la tendencia que se obtiene de dicha evolución, en la que se han observado reducciones de precios, se han considerado en base a principios de probabilidad, prudencia y temporalidad ofertas con una antigüedad no superior a 6 meses; si bien podría ser deseable limitar la antigüedad de las ofertas a un menor número de meses, nos encontraríamos con insuficientes datos dada la amplitud del estudio realizado.

### 1.7.3.- Número de muestras

El número de muestras utilizada en cada ámbito deberá de ser representativa para cada uso y tipología; debiéndose disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado. En el caso de no localizarse suficientes muestras representativas se expresa tal situación. Es de destacar que en determinados ámbitos, fundamentalmente los de menor superficie y densidad, puede resultar dificultoso el encontrar seis muestras de inmuebles de reciente construcción; por lo tanto en casos puntuales se ha determinado el valor de mercado con un número inferior de muestras, si bien se ha verificado la homogeneidad de valores y validez de las mismas.

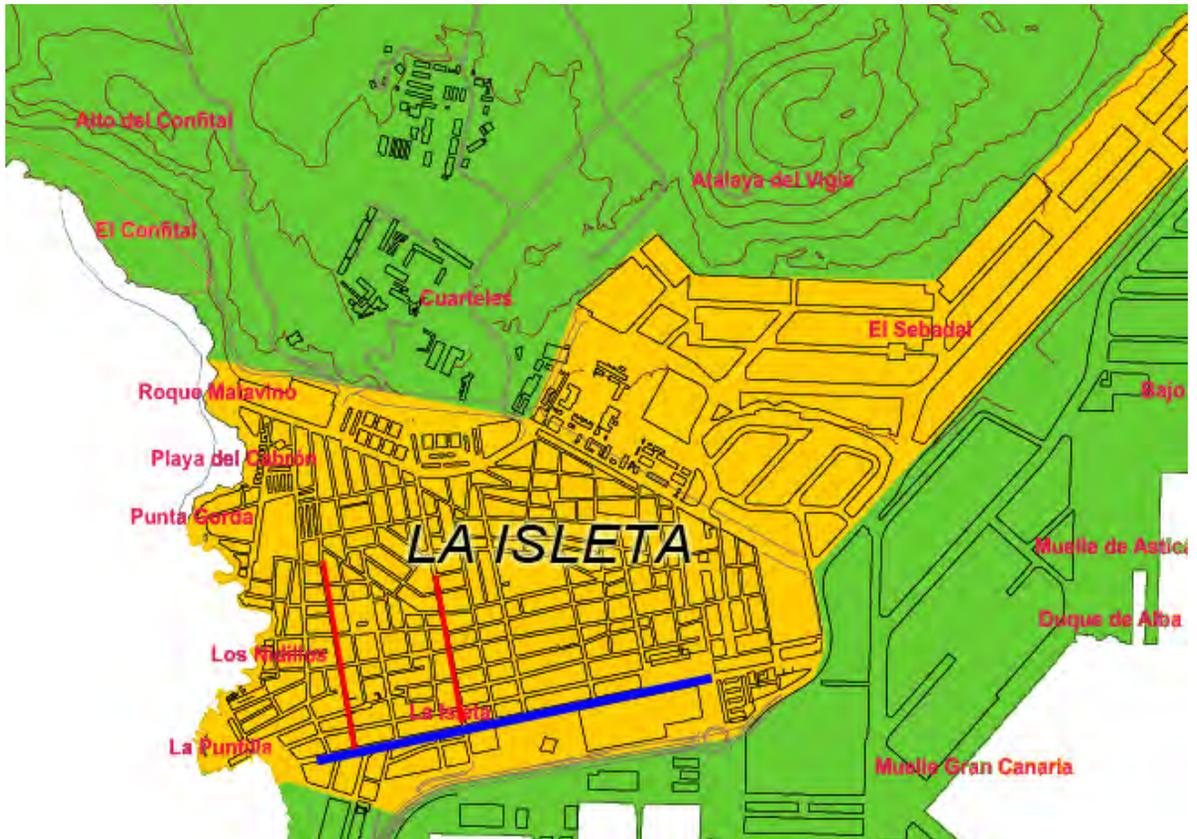


## 1.8.- VALORES DE MERCADO DE LOS USOS Y TIPOLOGÍAS INCLUIDOS EN LOS DISTINTOS ÁMBITOS DE LAS TRES ÁREAS TERRITORIALES EN LAS QUE SE HA DIVIDIDO EL MUNICIPIO

*A continuación, y fichas diferenciadas, se analizan de manera pormenorizada los veintitrés ámbitos incluidos en las tres aéreas territoriales designadas. El análisis se ha realizado en función de los usos, tipologías y densidades edificatorias.*

## 1.8.1.- Área Territorial Centro

### 1.8.1.1.- La Isleta



El ámbito de La Isleta se localiza al norte del Área Territorial Centro, comprende únicamente el barrio de La Isleta, en el cual se incluye la zona industrial de El Sebadal.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva
- Terciario (clase comercial)
  - Local comercial en planta baja de edificio mixto
- Terciario (clase oficina)



- Oficina en edificio

- Industrial

### 1.8.1.1.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL CENTRO											
LA ISLETA											
RESIDENCIAL											
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA											
1ª Línea de mar			2ª Línea de Playa			Vial Estructurante			Trama Interior		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	1	0	0	0	0	6	0	0	3	4	5

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de viviendas en edificación colectiva en edificios de baja, media y alta densidad; ubicándose estos últimos en viales estructurantes tales como la calle Juan Rejón.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la heterogeneidad del ámbito se ha considerado conveniente analizar los inmuebles de uso residencial en función de su ubicación, estableciéndose las siguientes:

*1ª Línea de mar:* inmuebles ubicados en la prolongación del Paseo de Las Canteras y con vistas directas al mar. En esta ubicación no se han localizado ofertas de venta de inmuebles de reciente construcción.

*2ª Línea de mar:* inmuebles ubicados en segunda línea de mar y en calles perpendiculares con vistas laterales al mar. En esta ubicación no se han localizado ofertas de venta de inmuebles de reciente construcción.

*Vial estructurante:* inmuebles ubicados en las principales vías estructurantes del ámbito tales como Juan Rejón. La característica común de los inmuebles de uso residencial que se ubican en estos viales es la vista que tienen de la zona portuaria además de localizarse en edificaciones generalmente de alta densidad.



*Trama interior:* inmuebles ubicados en la trama viaria interior del ámbito, en donde coexiste todo el abanico de densidades edificatorias, si bien la alta densidad se corresponde con la calle La Naval, en la que también encontramos bajas y medias densidades.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente se corresponde mayoritariamente con edificios que conforman manzanas cerradas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción en los que existen ofertas de venta responden a una variada densidad edificatoria, si bien en los viales estructurantes predominan ofertas de inmuebles ubicados en edificios de alta densidad (más de 5 plantas)

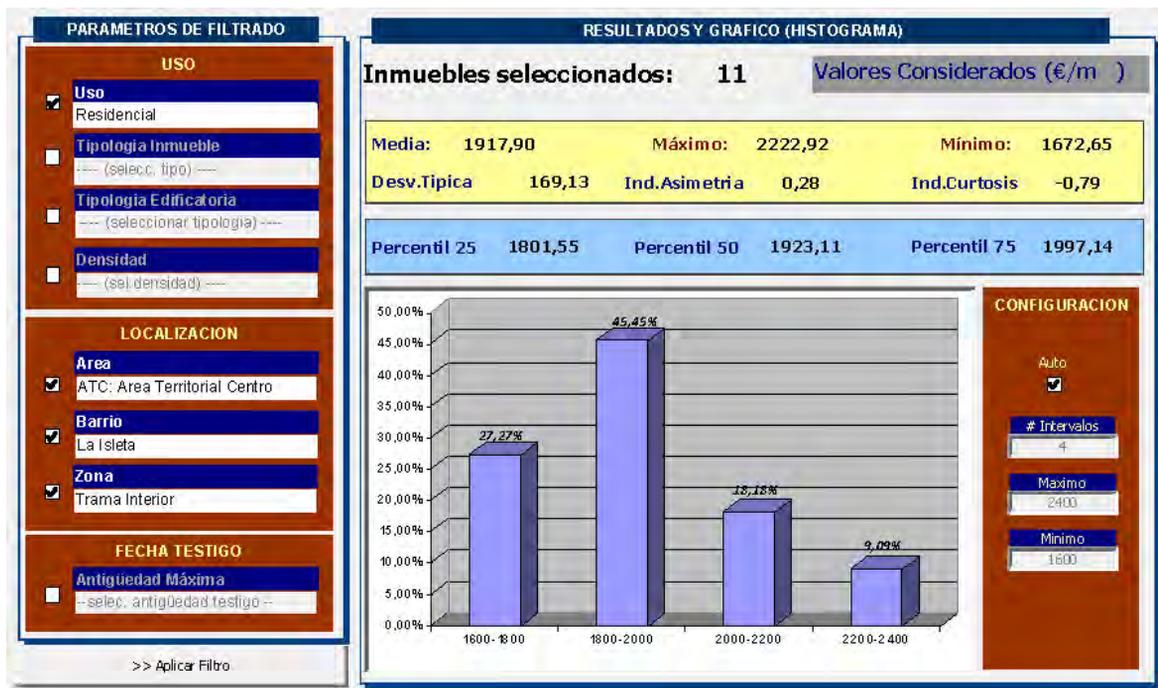
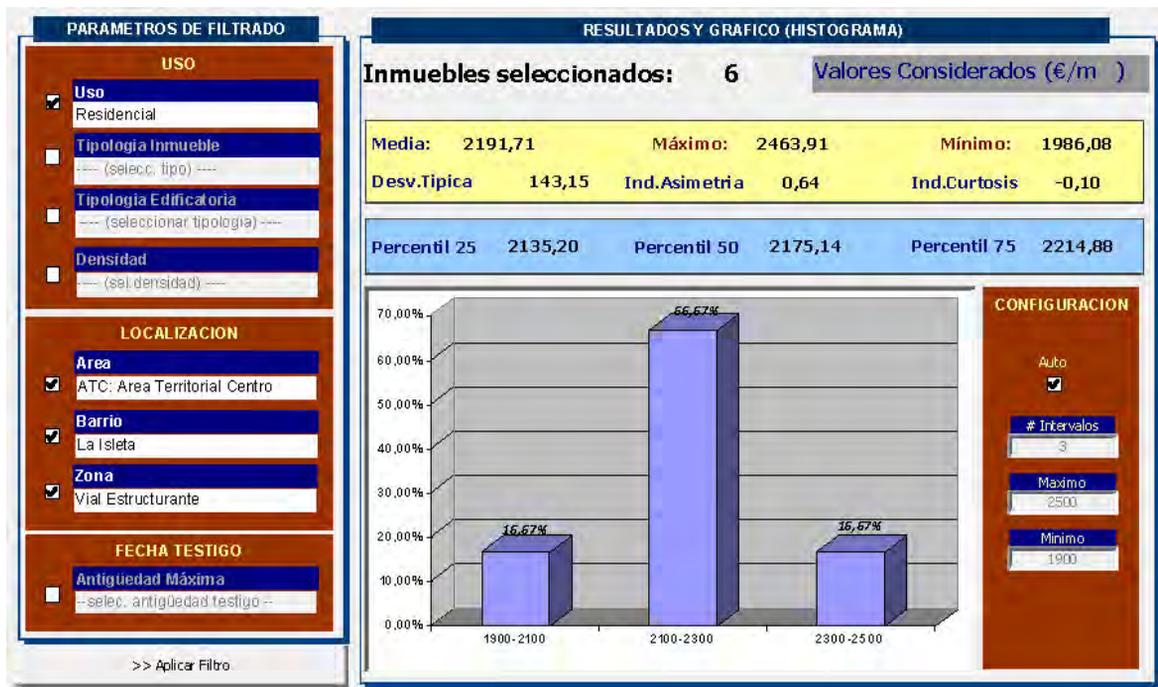
FECHA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m²)	AÑO
11/06/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	1ª Línea de Playa	---- Genérico ----	73	2000
18/06/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Juan Rejón	131	2003
18/06/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Juan Rejón	150	2003
18/06/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Juan Rejón	84	2006
06/05/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Juan Rejón	65	2005
11/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Juan Rejón	110	2003
11/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Juan Rejón	110	2003
19/06/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Trama Interior	La Naval	187	1999
19/06/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Trama Interior	La Naval	156	1999
19/06/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Trama Interior	La Naval	123	1999
18/06/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	La Naval	104	2002
08/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	64	2007
08/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	68	2007
12/06/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	94	2010
15/09/2010	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Trama Interior	La Naval	75	2009
15/09/2010	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Trama Interior	La Naval	75	2009
04/05/2010	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	81	2006
15/09/2010	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	110	2006
05/05/2010	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Trama Interior	La Naval	74	2009

Resumen de muestras analizadas

**RANGOS DE VALORES:** A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial diferenciado en función de la ubicación.

Independientemente de la densidad edificatoria, los valores diferenciados lo son en función de la ubicación de los inmuebles en trama interior o en el vial estructurado de Juan Rejón.

La calle la Naval, aunque existen varias edificaciones de alta densidad y a priori podría considerarse, al igual que las calles Lujan Pérez y Pérez Muñoz, un vial estructurante dado el tráfico que soporta no destaca en valores del resto de la trama interior del ámbito.





### 1.8.1.1.2- Uso Comercial

ÁREA TERRITORIAL CENTRO											
LA ISLETA											
COMERCIAL											
LOCAL EN PLANTA BAJA											
1ª / 2ª Línea de mar			Vial Estructurante*			Genérico			Trama Interior		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	1	0	1	0	4	0	0	0	0	4	0

Nº de muestras analizadas

**USO COMERCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso comercial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de locales comerciales en plantas bajas de edificaciones de uso mayoritario residencial en edificios de media y alta densidad, no habiéndose localizado ofertas de inmuebles de comercial en edificaciones exclusivas.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la heterogeneidad del ámbito se ha considerado conveniente analizar los inmuebles de uso comercial en función de su ubicación, estableciéndose las siguientes:

*1ª Línea de mar:* inmuebles ubicados en la prolongación del Paseo de Las Canteras y con acceso desde el Paseo y vistas directas al mar. En esta ubicación no se han localizado ofertas de venta de inmuebles de reciente construcción.

*2ª Línea de mar:* inmuebles ubicados en segunda línea de mar y en calles perpendiculares con vistas laterales al mar. En esta ubicación no se han localizado ofertas de venta de inmuebles de reciente construcción.

*Vial estructurante\*:* inmuebles ubicados en las principales vías estructurantes del ámbito tales como Juan Rejón. En el análisis realizado no se han localizado suficientes muestras que permitan realizar un análisis de valores de mercado en esta ubicación; habiéndose considerado como en vial Estructurante\* a los inmuebles ubicados en vías adyacentes a las principales vías estructurantes del ámbito y de elevado tránsito, tales como La Naval y Luján Pérez y vías aledañas.

*Trama interior:* inmuebles ubicados en la trama viaria interior del ámbito.



**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente en la que se han localizado ofertas se corresponde mayoritariamente con edificios que conforman manzanas cerradas.

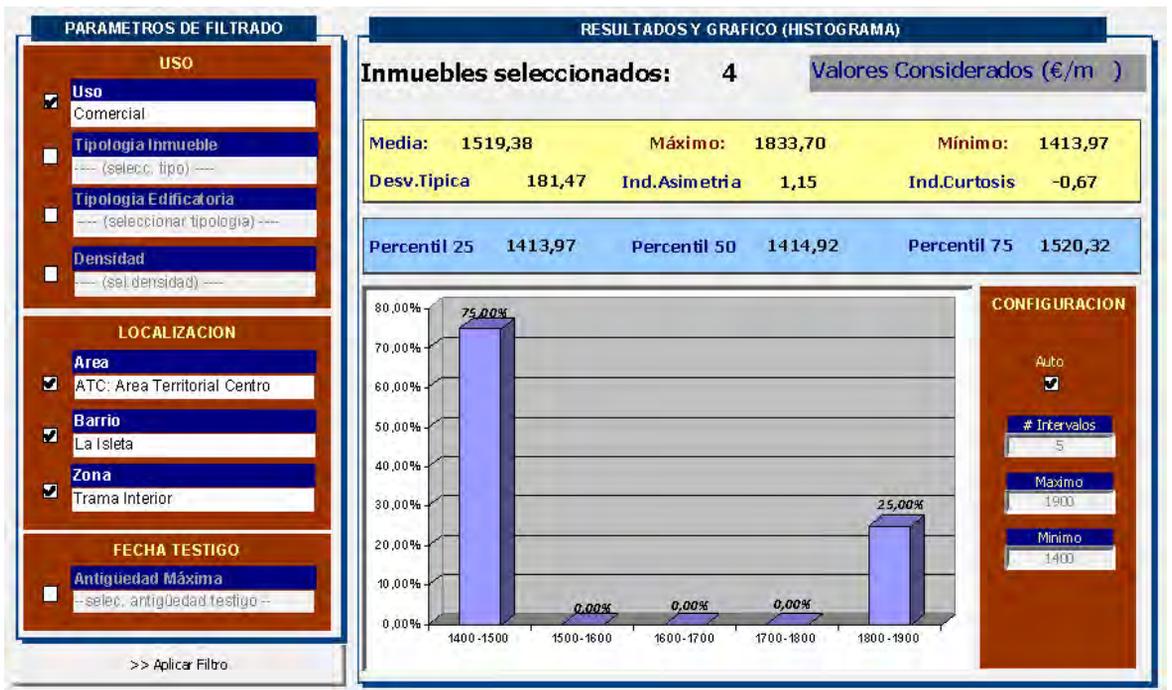
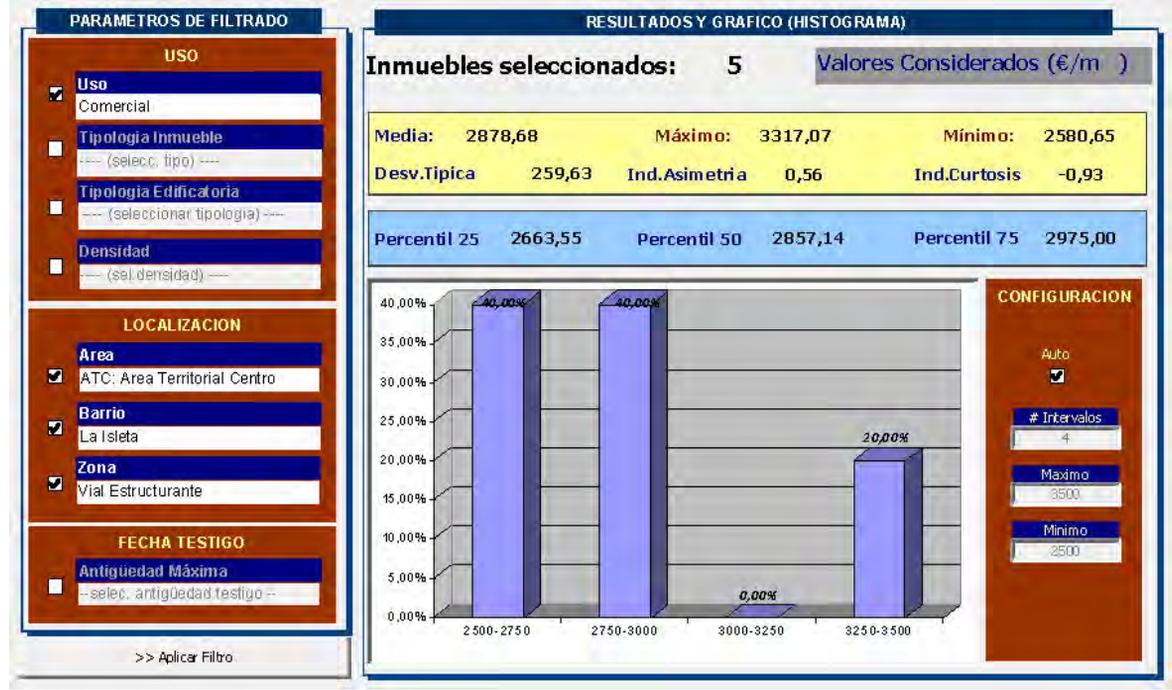
**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados, de más reciente construcción, en los que existen ofertas de venta responden mayoritariamente a una densidad edificatoria media y baja.

FECHA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
11/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante*	--- Genérico ---	230	2010
12/10/2010	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Vial Estructurante*	--- Genérico ---	31	2010
12/10/2010	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Vial Estructurante*	--- Genérico ---	41	2010
11/10/2010	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Vial Estructurante*	--- Genérico ---	35	2010
12/10/2010	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Vial Estructurante*	--- Genérico ---	107	2010
12/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	--- Genérico ---	208	2010
12/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	--- Genérico ---	80	2003
12/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	--- Genérico ---	60	1980
12/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	--- Genérico ---	60	1980

Resumen de muestras analizadas

**RANGOS DE VALORES:** A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso comercial, diferenciado en función de la ubicación. A destacar la diversidad de valores existentes en viales considerados de trama interior, que responde fundamentalmente al tráfico tanto peatonal como rodado que soportan.

Independientemente de la densidad edificatoria, los valores diferenciados lo son en función de la ubicación de los inmuebles en trama interior o en los viales estructurantes\* considerados para este uso.





### 1.8.1.1.3- Uso Oficina

ÁREA TERRITORIAL CENTRO											
LA ISLETA											
OFICINA											
OFICINA EN EDIFICIO											
1ª / 2ª Línea de Playa			Vial Estructurante			Genérico			Trama Interior		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	0	5	0	1	0	0	0	0	0	0

Nº de muestras analizadas

**USO OFICINA ANALIZADO:** Respecto al uso oficina, este ámbito se caracteriza por una homogeneidad de oficinas ubicadas en edificios de uso exclusivo, ubicadas en viales estructurantes del ámbito.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la heterogeneidad del ámbito se ha considerado conveniente analizar los inmuebles de uso oficina en función de su ubicación, estableciéndose las siguientes:

*1ª Línea de mar:* inmuebles ubicados en la prolongación del Paseo de Las Canteras y con vistas directas al mar. En esta ubicación no se han localizado ofertas de venta de inmuebles de reciente construcción.

*2ª Línea de mar:* inmuebles ubicados en segunda línea de mar y en calles perpendiculares con vistas laterales al mar. En esta ubicación no se han localizado ofertas de venta de inmuebles de reciente construcción.

*Vial estructurante:* inmuebles ubicados en las principales vías estructurantes del ámbito tales como Luis Doreste Silva, Venegas y León y Castillo.

*Trama interior:* inmuebles ubicados en la trama viaria interior del ámbito.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente en la que se han localizado ofertas se corresponde mayoritariamente con edificios que conforman manzanas cerradas.

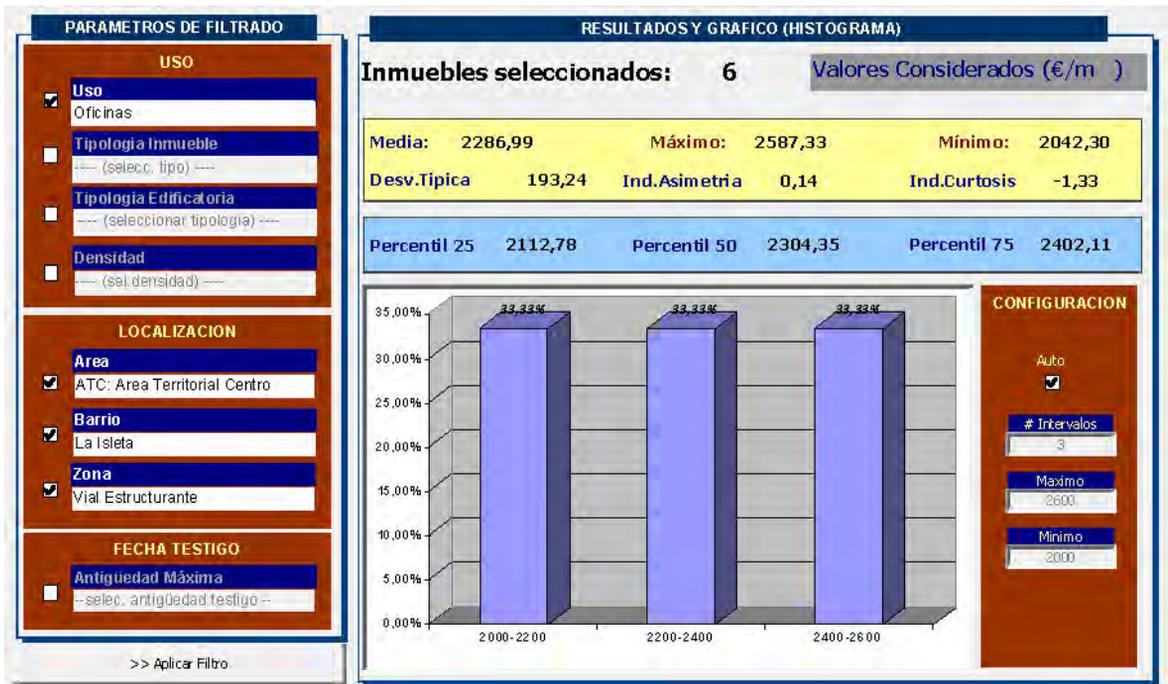
**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados, de más reciente construcción, en los que existen ofertas de venta responden mayoritariamente a

una densidad edificatoria alta, correspondiéndose ésta a edificaciones con 6 ó más plantas y ubicados generalmente en viales estructurantes.

FECHA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m²)	AÑO
04/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Juan Rejón	270	2006
04/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Juan Rejón	91	2006
04/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Juan Rejón	128	2006
04/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Juan Rejón	155	2006
04/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Juan Rejón	82	2006
04/10/2010	Bloque Aislado	Baja Densidad	Vial Estructurante	Juan Rejón	260	2000

Resumen de muestras analizadas

**RANGOS DE VALORES:** A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso oficina en la única ubicación en la que se han encontrado muestras. A destacar la homogeneidad de valores independientemente de la densidad edificatoria del edificio al que pertenecen las muestras analizadas.





### 1.8.1.1.4- Uso Industrial

<b>ÁREA TERRITORIAL CENTRO</b>
<b>LA ISLETA</b>
<b>INDUSTRIAL</b>
<b>NAVE INDUSTRIAL</b>
Zona industrial
Todas las densidades
6

*Nº de muestras analizadas*

**USO INDUSTRIAL ANALIZADO:** Respecto al uso industrial, este ámbito se caracteriza por incluir una Zona Industrial homogénea denominada El Sebadal, en la que se ubican naves, mayormente adosadas, de diversidad de tamaños.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, en lo que al uso industrial se refiere, se ha considerado una única ubicación que hemos denominado industrial y comprende la totalidad del área de El Sebadal.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente en la que se han localizado ofertas se corresponde mayoritariamente con edificaciones industriales adosadas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados, de más reciente construcción, en los que existen ofertas de venta responden mayoritariamente a una densidad edificatoria media, correspondiéndose ésta a edificaciones con 1 planta sobre rasante de uso industrial y un altillo generalmente utilizado como oficinas que no suelo superar el 50% de la superficie de la planta inferior.

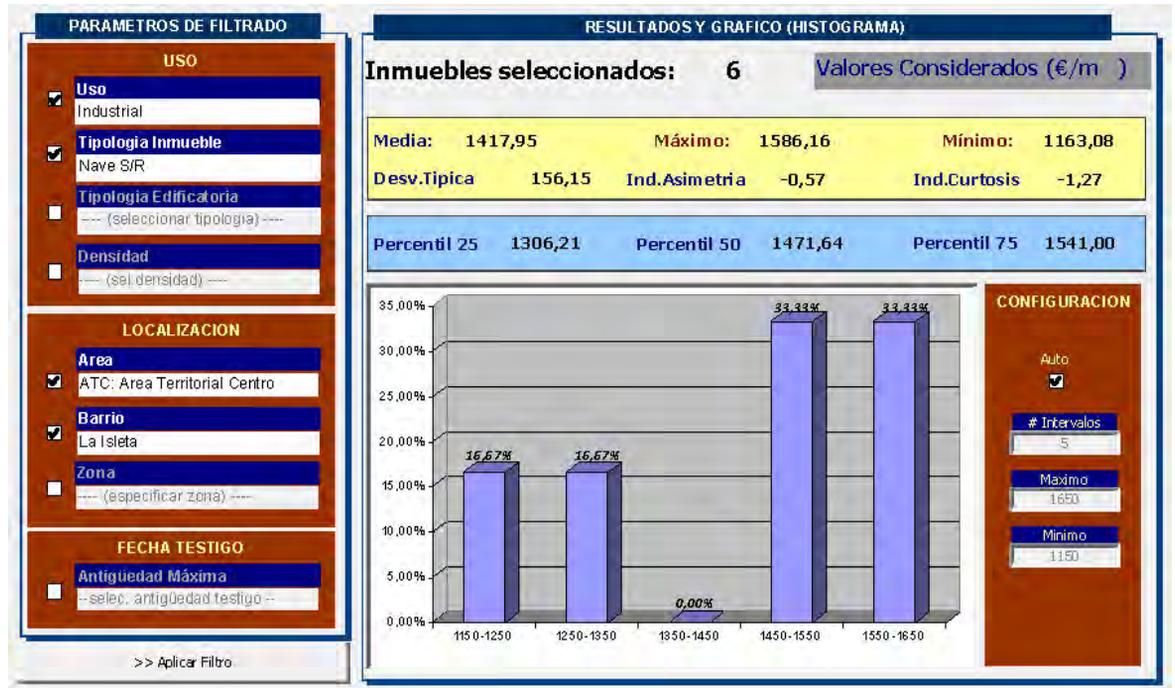
FECHA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m²)	AÑO
11/10/2010	Nave Adosada	Sin Densidad	Industrial	---- Genérico ----	1000	2006
11/10/2010	Nave Adosada	Sin Densidad	Industrial	---- Genérico ----	320	2007
11/10/2010	Nave Adosada	Sin Densidad	Industrial	---- Genérico ----	1400	1990
11/10/2010	Nave Adosada	Sin Densidad	Industrial	---- Genérico ----	600	1990
11/10/2010	Nave Adosada	Sin Densidad	Industrial	---- Genérico ----	600	2008
11/10/2010	Nave Adosada	Sin Densidad	Industrial	---- Genérico ----	550	2000

*Resumen de muestras analizadas*

**RANGOS DE VALORES:** A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso industrial. A destacar que los



valores de naves industriales varían fundamentalmente en función de su superficie, siendo más caros los de menor área.



### 1.8.1.2.- Guanarteme



El ámbito de Guanarteme se localiza al suroeste del Área Territorial Centro, el análisis realizado comprende únicamente el barrio de Guanarteme.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva
- Terciario (clase comercial)
  - Local comercial en planta baja de edificio mixto
- Terciario (clase oficina)

### 1.8.1.2.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL CENTRO											
GUANARTEME											
RESIDENCIAL											
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA											
1ª Línea de Playa			2ª Línea de Playa			Vial Estructurante			Trama Interior		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
2	4	0	0	7	0	7	1	0	1	7	0

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de viviendas en edificación colectiva en edificios de media y alta densidad, no habiéndose localizado ofertas de viviendas unifamiliares de reciente construcción.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la heterogeneidad del ámbito se ha considerado conveniente analizar los inmuebles de uso residencial en función de su ubicación, estableciéndose las siguientes:

*1ª Línea de playa:* inmuebles ubicados en el Paseo de Las Canteras y con vistas directas al mar. Dada la heterogeneidad existente en la primera línea de playa, unido al bajo número de testigos de inmuebles de reciente creación de los que actualmente existen ofertas de venta, se han utilizado muestras del barrio adyacente Santa Catalina-Canteras.

*2ª Línea de playa:* inmuebles ubicados en segunda línea de playa y en calles perpendiculares con vistas laterales al mar. Dada la heterogeneidad existente en la primera línea de playa, unido al bajo número de testigos de inmuebles de reciente creación de los que actualmente existen ofertas de venta, se han utilizado muestras del barrio adyacente Santa Catalina-Canteras.

*Vial estructurante:* inmuebles ubicados en las principales vías estructurantes del ámbito tales como Fernando Guanarteme y Mesa Y López.

*Trama interior:* inmuebles ubicados en la trama viaria interior del ámbito.



**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente se corresponde mayoritariamente con edificios que conforman manzanas cerradas, si bien existen algunos casos que responden a una tipología edificatoria de bloques aislados.

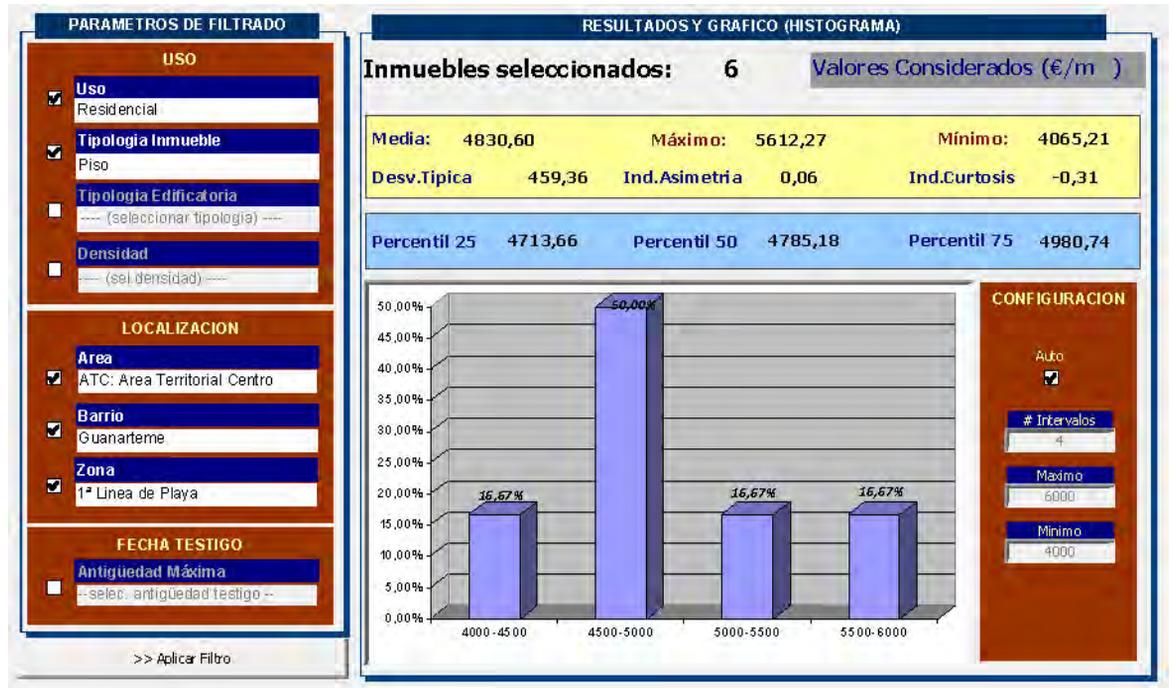
**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción en los que existen ofertas de venta responden a una densidad edificatoria media (edificios con 4 ó 5 plantas sobre rasante) si bien en los viales estructurantes predominan ofertas de inmuebles ubicados en edificios de alta densidad (más de 5 plantas)



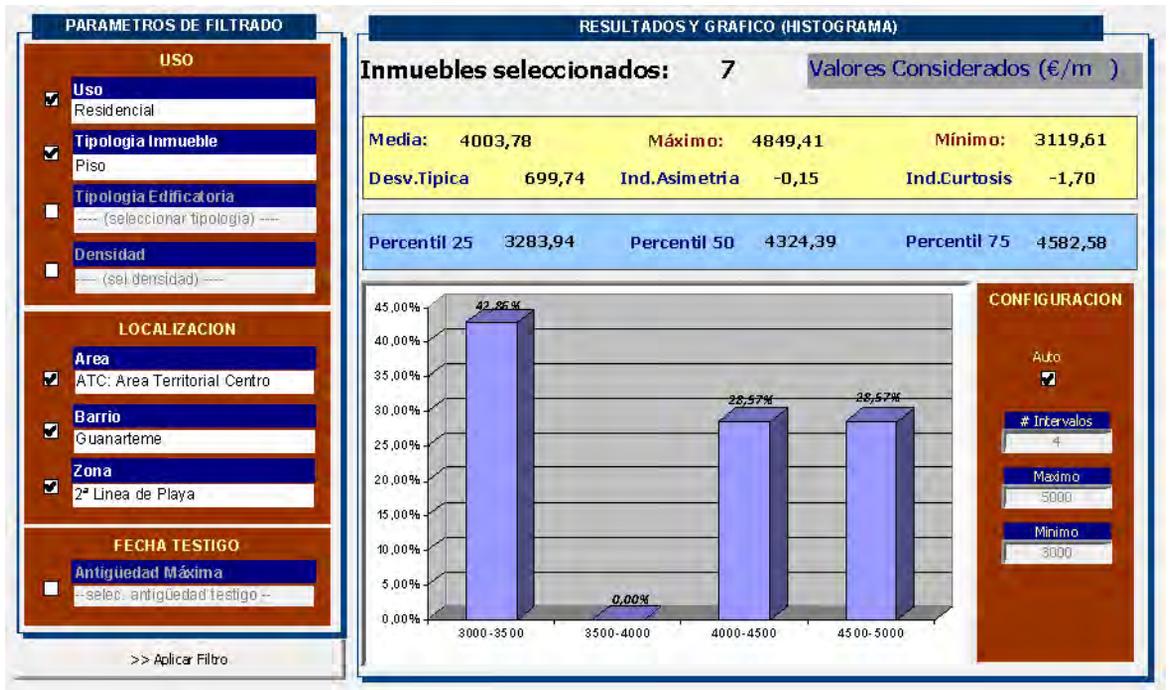
FECHA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m²)	AÑO
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	1ª Línea de Playa	--- Genérico ---	56	2007
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	1ª Línea de Playa	--- Genérico ---	104	2008
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	1ª Línea de Playa	--- Genérico ---	90	2005
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	1ª Línea de Playa	--- Genérico ---	86	2005
11/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	1ª Línea de Playa	--- Genérico ---	99	1995
11/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	1ª Línea de Playa	--- Genérico ---	116	1996
29/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	2ª Línea de Playa	--- Genérico ---	67	2007
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	2ª Línea de Playa	--- Genérico ---	82	2010
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	2ª Línea de Playa	--- Genérico ---	82	2010
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	2ª Línea de Playa	--- Genérico ---	85	2010
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	2ª Línea de Playa	--- Genérico ---	85	2010
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	2ª Línea de Playa	--- Genérico ---	65	2004
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	2ª Línea de Playa	--- Genérico ---	64	2002
19/05/2010	Bloque Aislado	Alta Densidad	Vial Estructurante	Mesa y López	92	2004
15/09/2010	Bloque Aislado	Alta Densidad	Vial Estructurante	Mesa y López	98	2004
31/05/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Mesa y López	101	2010
31/05/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Mesa y López	101	2010
31/05/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Mesa y López	73	2010
16/06/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Fernando Guanarteme	88	2003
15/09/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	--- Genérico ---	71	2008
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Vial Estructurante	Fernando Guanarteme	83	2001
07/05/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Trama Interior	--- Genérico ---	121	2002
29/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	--- Genérico ---	107	2009
29/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	--- Genérico ---	98	2009
10/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	--- Genérico ---	90	2008
18/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	--- Genérico ---	88	2005
08/06/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	--- Genérico ---	109	2009
29/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	--- Genérico ---	74	2007
23/06/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	--- Genérico ---	115	1998

Resumen de muestras analizadas

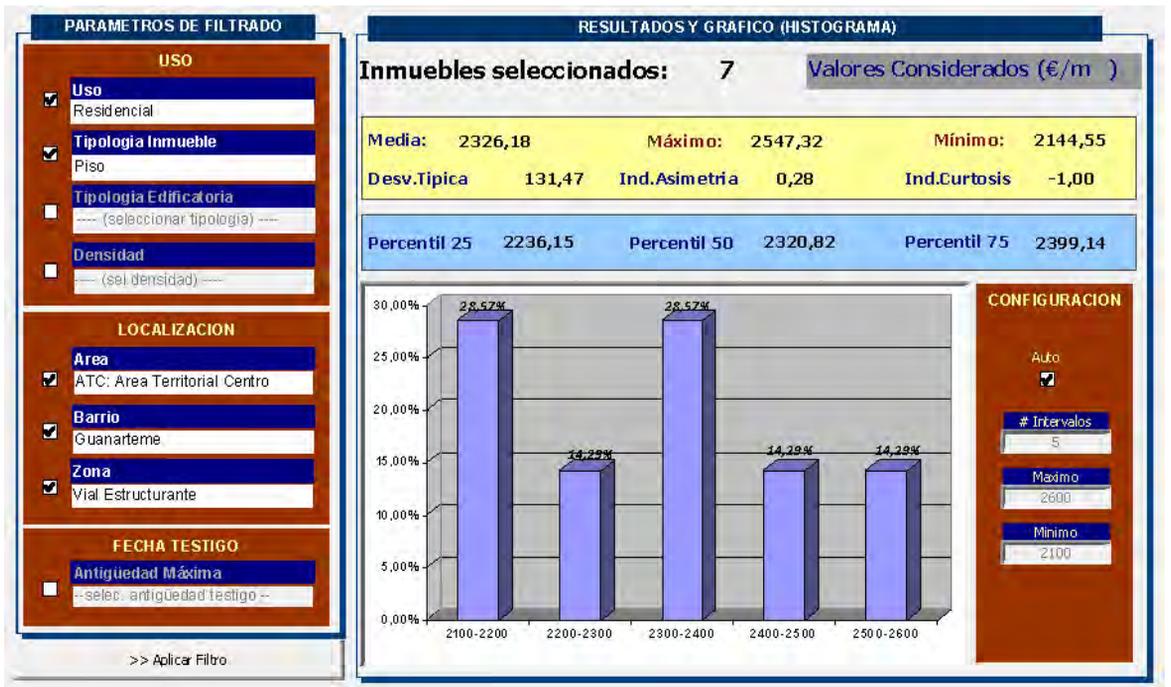
RANGOS DE VALORES: A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial, diferenciado en función de la ubicación:



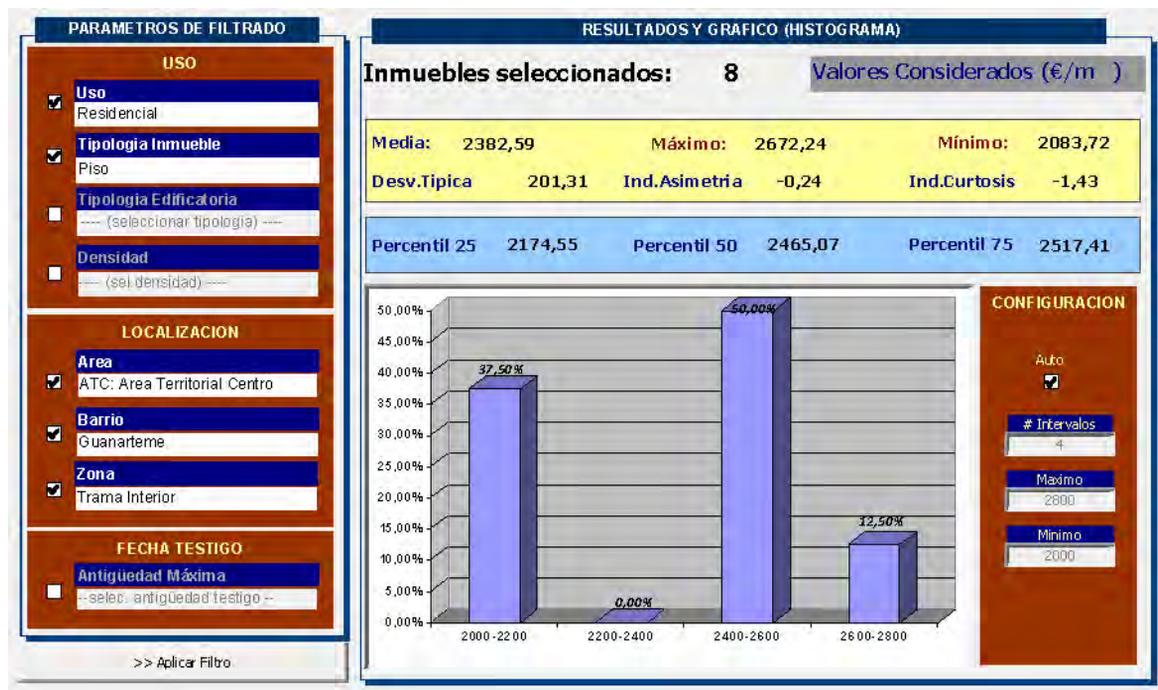
ÁREA TERRITORIAL CENTRO (Guanarteme) RESIDENCIAL (E. Colectiva) 1ª Línea de playa



ÁREA TERRITORIAL CENTRO (Guanarteme) RESIDENCIAL (E. Colectiva) 2ª Línea de playa



ÁREA TERRITORIAL CENTRO (Guanarteme) RESIDENCIAL (E. Colectiva) Vial Estructurante



ÁREA TERRITORIAL CENTRO (Guanarteme) RESIDENCIAL (E. Colectiva) Trama Interior

### 1.8.1.2.2- Uso Comercial

ÁREA TERRITORIAL CENTRO											
GUANARTEME											
COMERCIAL											
LOCAL COMERCIAL											
1ª / 2ª Línea de Playa			Vial Estructurante			Genérico			Trama Interior		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	8	0

Nº de muestras analizadas

**USO COMERCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso comercial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de locales comerciales en plantas bajas de edificaciones de uso mayoritario residencial en edificios de media y alta densidad, no habiéndose localizado ofertas de inmuebles de comercial en edificaciones exclusivas.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la heterogeneidad del ámbito se ha considerado conveniente analizar los inmuebles de uso comercial en función de su ubicación, estableciéndose las siguientes:

*1ª Línea de playa:* inmuebles ubicados en el Paseo de Las Canteras con acceso desde el mismo paseo y vistas directas al mar. En esta ubicación no se han localizado ofertas de venta de inmuebles del uso analizado y de reciente construcción.

*2ª Línea de playa:* inmuebles ubicados en segunda línea de playa y en calles perpendiculares con acceso próximo al Paseo de Las Canteras y vistas laterales al mar. En esta ubicación no se han localizado ofertas de venta de inmuebles del uso analizado y de reciente construcción.

*Vial estructurante:* inmuebles ubicados en las principales vías estructurantes del ámbito tales como Fernando Guanarteme y Mesa y López; también se han incluido locales comerciales ubicados en vías adyacentes a las indicadas que se ven influenciados por el atractivo comercial de éstas.

*Trama interior:* inmuebles ubicados en la trama viaria interior del ámbito.





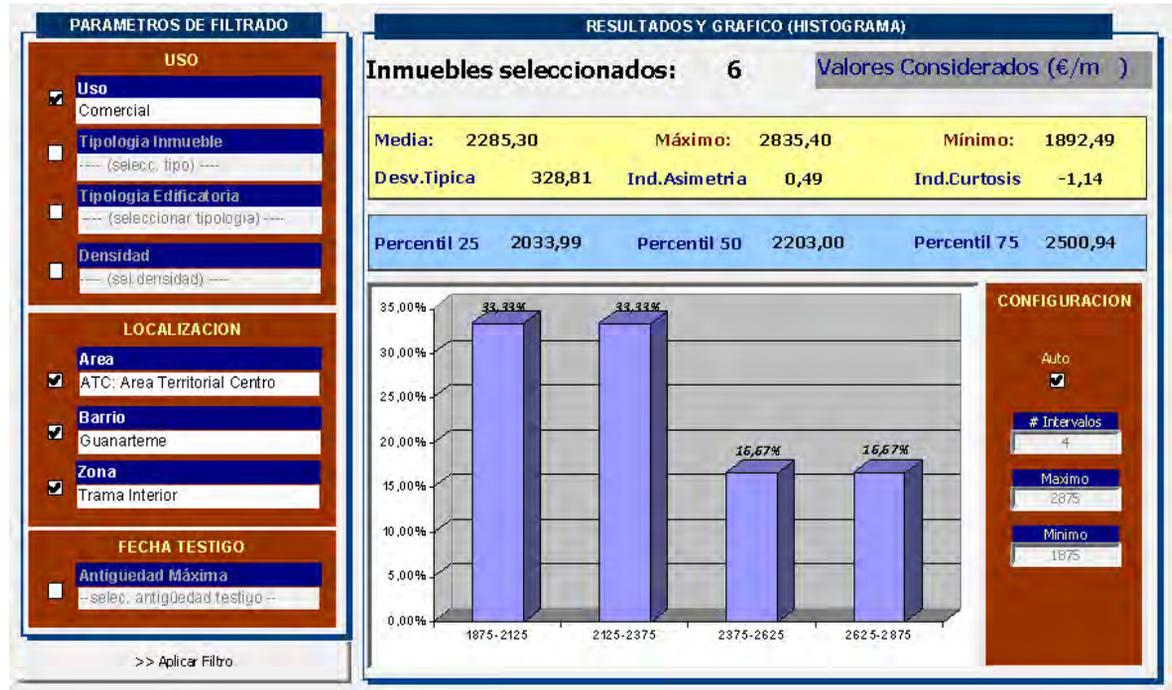
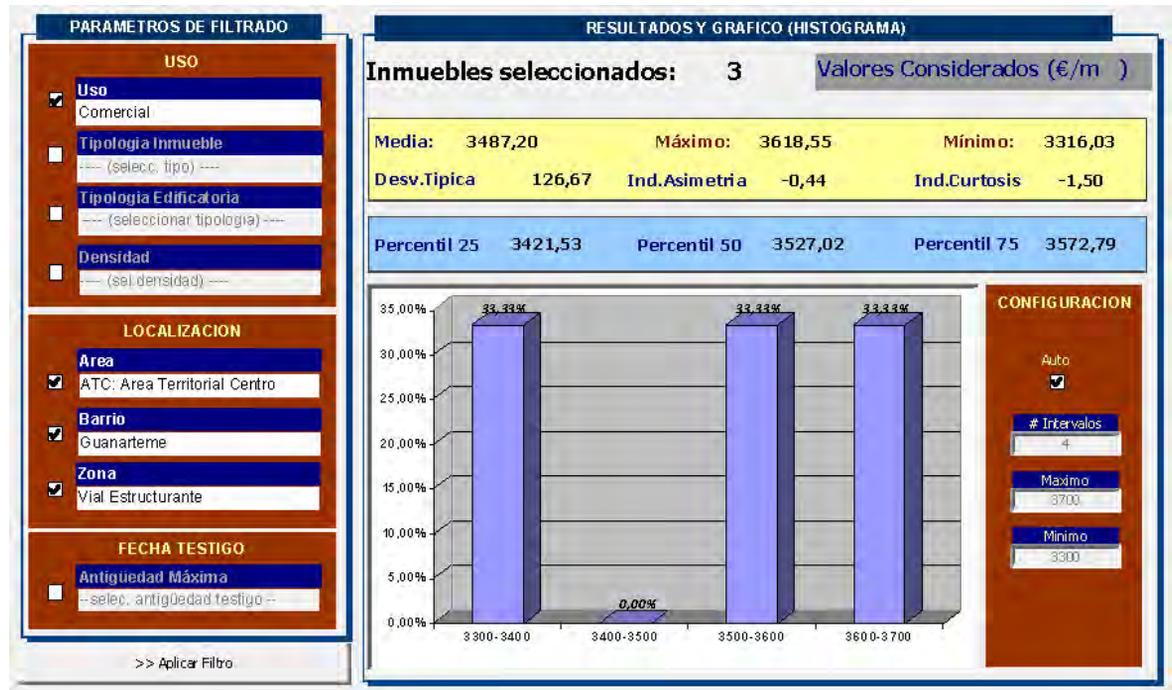
**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente en la que se han localizado ofertas se corresponde mayoritariamente con edificios que conforman manzanas cerradas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados, de más reciente construcción, en los que existen ofertas de venta responden a una densidad edificatoria media.

FECHA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
31/05/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Mesa y López	371	2005
30/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Vial Estructurante	Fernando Guanarteme	190	2001
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Vial Estructurante	Fernando Guanarteme	202	2006
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	91	2007
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	51	2002
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	65	1993
07/06/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	265	2010
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	30	1995
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	75	2010
04/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	50	2002
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	119	2007

Resumen de muestras analizadas

**RANGOS DE VALORES:** A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso comercial, diferenciado en función de la ubicación:



### 1.8.1.2.3- Uso Oficina

ÁREA TERRITORIAL CENTRO											
GUANARTEME											
OFICINA											
OFICINA EN EDIFICIO											
1ª / 2ª Línea de Playa			Vial Estructurante			Genérico			Trama Interior		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Nº de muestras analizadas

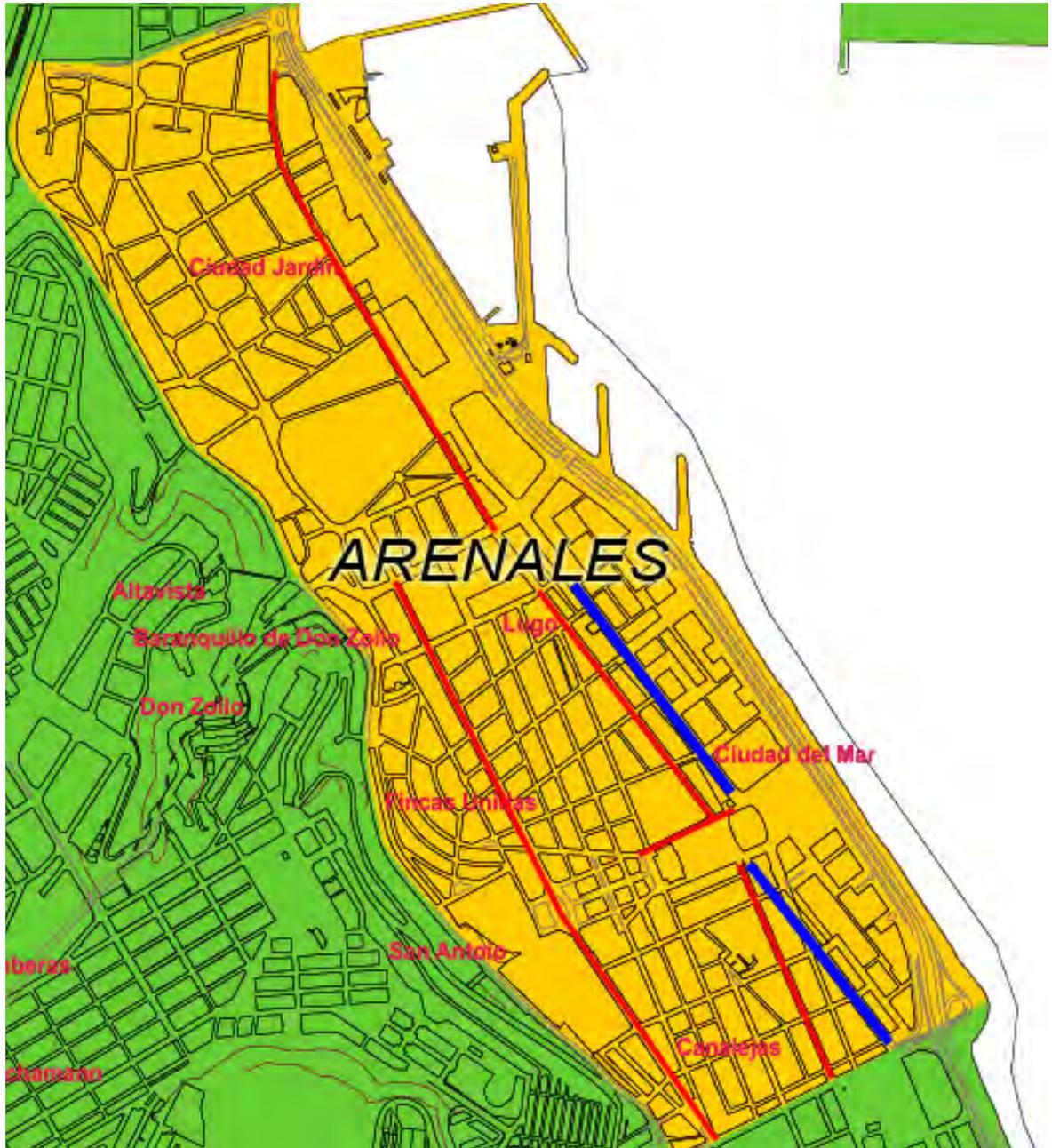


USO OFICINA ANALIZADO: Respecto al uso oficina, en este ámbito no se han localizado suficientes muestras que permitan realizar un análisis de valores de mercado.

FECHA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m²)	AÑO
11/10/2010	Bloque Aislado	Alta Densidad	Vial Estructurante	Mesa y López	62	2004

Resumen de muestras analizadas

### 1.8.1.3.- Arenales



El ámbito de Arenales se localiza al este del Área Territorial Centro, el análisis realizado comprende los barrios de Canalejas, Ciudad del Mar, Ciudad Jardín, Fincas Unidas y Lugo.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)



- Vivienda en edificación colectiva
- Terciario (clase comercial)
  - Local comercial en planta baja de edificio mixto
- Terciario (clase oficina)
  - Oficina en edificio

### 1.8.1.3.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL CENTRO											
ARENALES											
RESIDENCIAL											
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA											
1ª Línea de mar			2ª Línea de mar			Vial Estructurante			Trama Interior		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	7	0

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de viviendas en edificación colectiva en edificios de media y alta densidad; a excepción del Barrio de Ciudad Jardín, en donde se han localizado ofertas de viviendas unifamiliares de reciente construcción.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la heterogeneidad del ámbito se ha considerado conveniente analizar los inmuebles de uso residencial en función de su ubicación, estableciéndose las siguientes:

*1ª Línea de mar:* inmuebles ubicados en la Avenida Marítima (barrio Ciudad del Mar) con vistas directas al mar. En esta ubicación no se han localizado ofertas de venta de inmuebles de reciente construcción.

*2ª Línea de mar:* inmuebles ubicados en segunda línea de mar y en calles perpendiculares con vistas laterales al mar. En esta ubicación no se han localizado ofertas de venta de inmuebles de reciente construcción.



*Vial estructurante:* inmuebles ubicados en las principales vías estructurantes del ámbito tales como Luis Doreste Silva y León y Castillo.

*Trama interior:* inmuebles ubicados en la trama viaria interior del ámbito.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente se corresponde mayoritariamente con edificios que conforman manzanas cerradas.

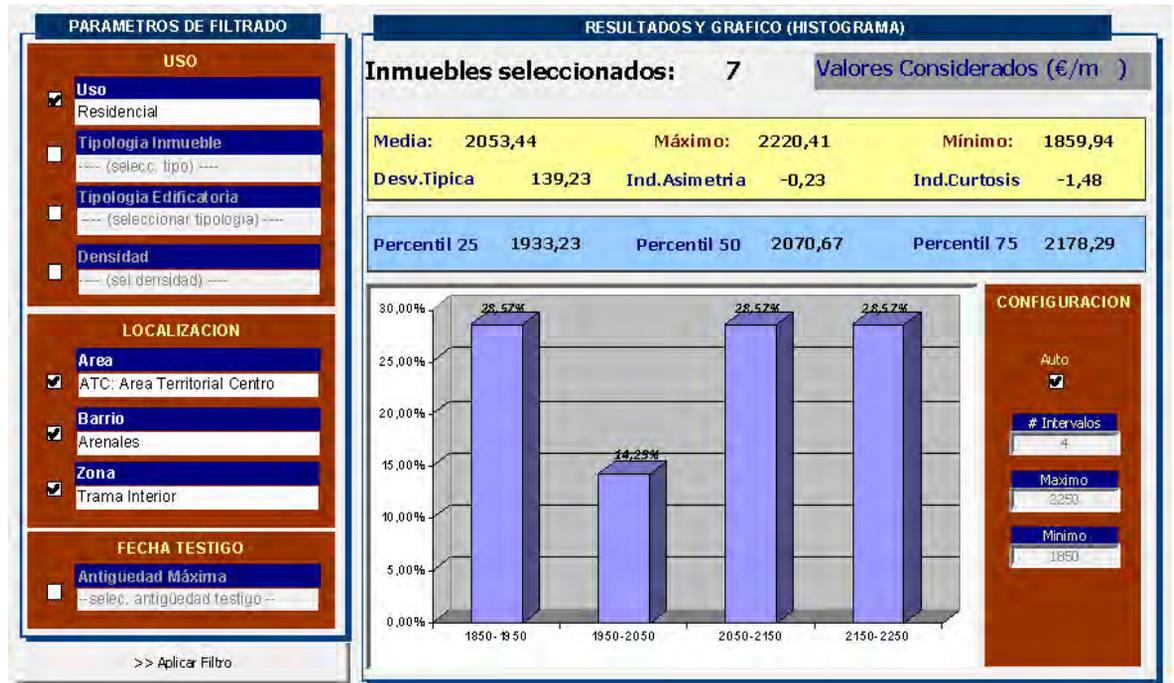
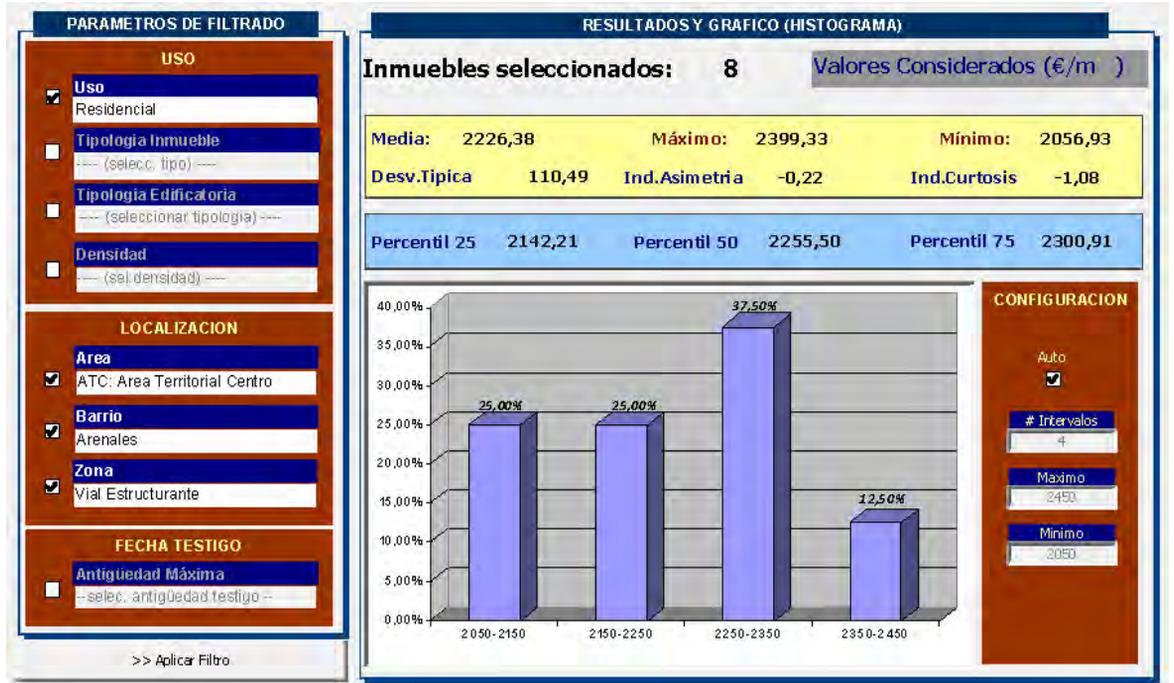
**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción en los que existen ofertas de venta responden a una densidad edificatoria media (edificios con 4 ó 5 plantas sobre rasante) si bien en los viales estructurantes predominan ofertas de inmuebles ubicados en edificios de alta densidad (más de 5 plantas)

FECHA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
16/06/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Luis Doreste Silva	110	2002
16/06/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Luis Doreste Silva	130	2002
13/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Luis Doreste Silva	168	2002
17/06/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Luis Doreste Silva	99	2004
16/06/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Luis Doreste Silva	110	2003
17/06/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Luis Doreste Silva	48	2004
17/06/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	---- Genérico ----	225	2001
13/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Luis Doreste Silva	70	2001
23/06/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	103	2008
06/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	72	2006
06/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	73	2010
06/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	63	2010
06/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	67	2010
06/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	81	2008
06/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	89	2008

Resumen de muestras analizadas



RANGOS DE VALORES: A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial, diferenciado en función de la ubicación:





### 1.8.1.3.2- Uso Comercial

ÁREA TERRITORIAL CENTRO											
ARENALES											
COMERCIAL											
LOCAL COMERCIAL											
1ª / 2ª Línea de mar			Vial Estructurante			Genérico			Trama Interior		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	0	0	1	0	1	4	0	0	6	1

Nº de muestras analizadas

**USO COMERCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso comercial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de locales comerciales en plantas bajas de edificaciones de uso mayoritario residencial en edificios de media y alta densidad, no habiéndose localizado ofertas de inmuebles de comercial en edificaciones exclusivas.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la heterogeneidad del ámbito se ha considerado conveniente analizar los inmuebles de uso comercial en función de su ubicación, estableciéndose las siguientes:

*1ª Línea de mar:* inmuebles ubicados en la Avenida Marítima, con acceso desde la calle Alcalde José Ramírez Bethencourt. En esta ubicación no se han localizado ofertas de venta de inmuebles del uso analizado y de reciente construcción.

*2ª Línea de mar:* inmuebles ubicados en segunda línea de playa y en calles perpendiculares con acceso próximo a la calle Alcalde José Ramírez Bethencourt. En esta ubicación no se han localizado ofertas de venta de inmuebles del uso analizado y de reciente construcción.

*Vial estructurante:* inmuebles ubicados en las principales vías estructurantes del ámbito tales como Luis Doreste Silva y León y Castillo; también se han incluido locales comerciales ubicados en vías adyacentes a las indicadas que se ven influenciados por el atractivo comercial de éstas. En el análisis realizado no se han localizado suficientes muestras que permitan realizar un análisis de valores de mercado en esta ubicación



*Vial genérico:* inmuebles ubicados en vías adyacentes a las principales vías estructurantes del ámbito que se ven influenciados por el atractivo comercial de éstas. Los inmuebles analizados se ubican en las proximidades de la Plaza de la Feria y de la calle León y Castillo.

*Trama interior:* inmuebles ubicados en la trama viaria interior del ámbito.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente en la que se han localizado ofertas se corresponde mayoritariamente con edificios que conforman manzanas cerradas.

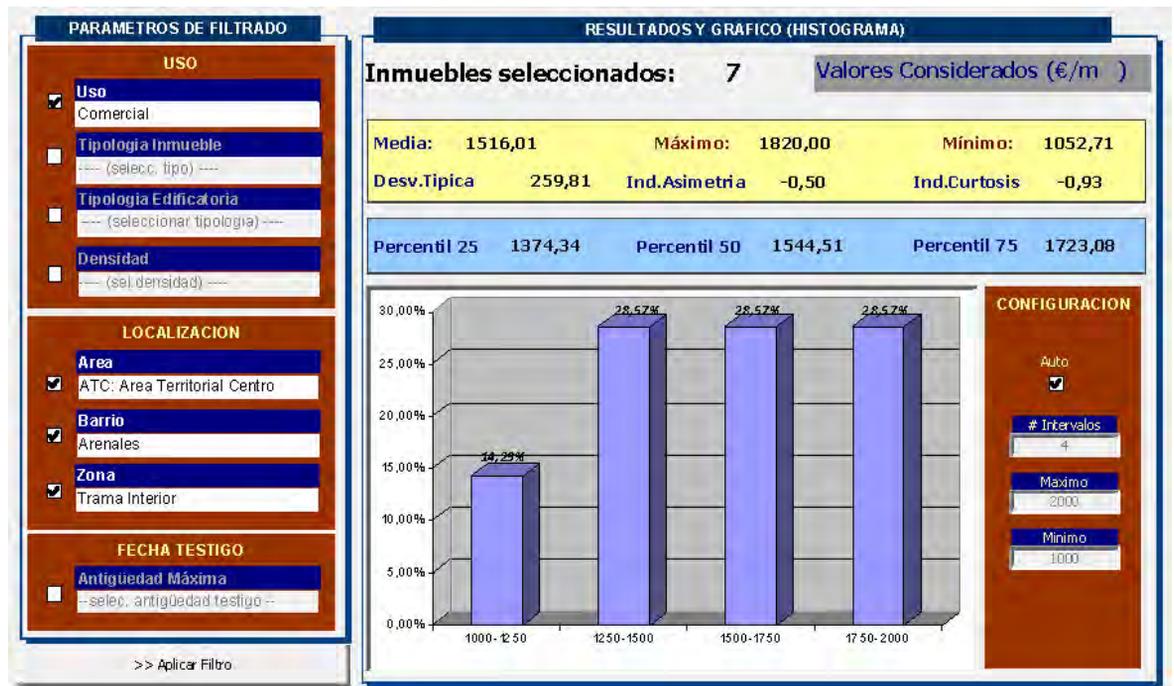
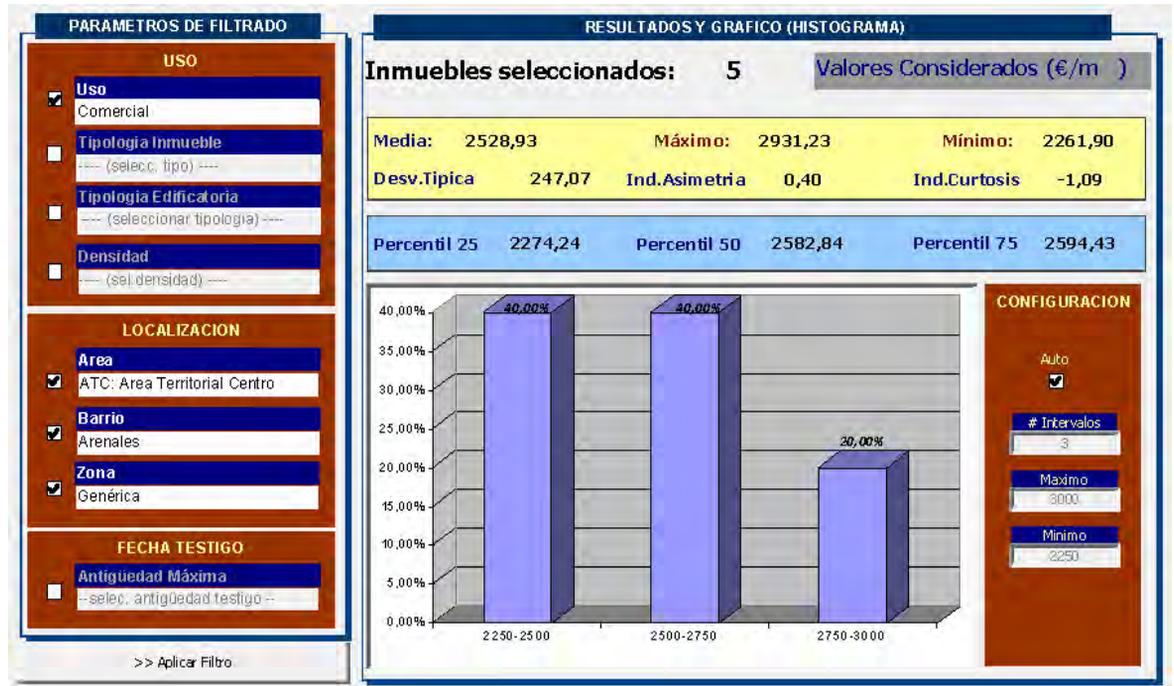
**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados, de más reciente construcción, en los que existen ofertas de venta responden mayoritariamente a una densidad edificatoria media.

FECHA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Vial Estructurante	---- Genérico ----	41	2008
11/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Genérica	---- Genérico ----	110	2004
12/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Genérica	---- Genérico ----	85	2009
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Genérica	---- Genérico ----	51	2001
12/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Genérica	---- Genérico ----	273	2010
12/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Genérica	---- Genérico ----	330	2010
30/05/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	1365	2008
23/06/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	173	2007
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	140	1995
04/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	86	1990
04/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	450	1990
11/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	196	2003
11/10/2010	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	97	1987

Resumen de muestras analizadas



RANGOS DE VALORES: A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso comercial, diferenciado en función de la ubicación:





### 1.8.1.3.3- Uso Oficina

ÁREA TERRITORIAL CENTRO											
ARENALES											
OFICINA											
OFICINA EN EDIFICIO											
1ª / 2ª Línea de mar			Vial Estructurante			Genérico			Trama Interior		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	0	4	0	0	0	0	0	1	1	0

Nº de muestras analizadas

**USO OFICINA ANALIZADO:** Respecto al uso oficina, este ámbito se caracteriza por una ambivalencia entre oficinas en edificio exclusivo y oficinas en edificios de uso mayoritario residencial, ubicándose estos últimos en viales pertenecientes a la trama interior del ámbito.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la heterogeneidad del ámbito se ha considerado conveniente analizar los inmuebles de uso oficina en función de su ubicación, estableciéndose las siguientes:

*1ª Línea de mar:* inmuebles ubicados en la Avenida Marítima, con acceso desde la calle Alcalde José Ramírez Bethencourt. En esta ubicación no se han localizado ofertas de venta de inmuebles del uso analizado y de reciente construcción.

*2ª Línea de mar:* inmuebles ubicados en segunda línea de playa y en calles perpendiculares con acceso próximo a la calle Alcalde José Ramírez Bethencourt. En esta ubicación no se han localizado ofertas de venta de inmuebles del uso analizado y de reciente construcción.

*Vial estructurante:* inmuebles ubicados en las principales vías estructurantes del ámbito tales como Luis Doreste Silva, Venegas y León y Castillo.

*Trama interior:* inmuebles ubicados en la trama viaria interior del ámbito.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente en la que se han localizado ofertas se corresponde mayoritariamente con edificios que conforman manzanas cerradas.

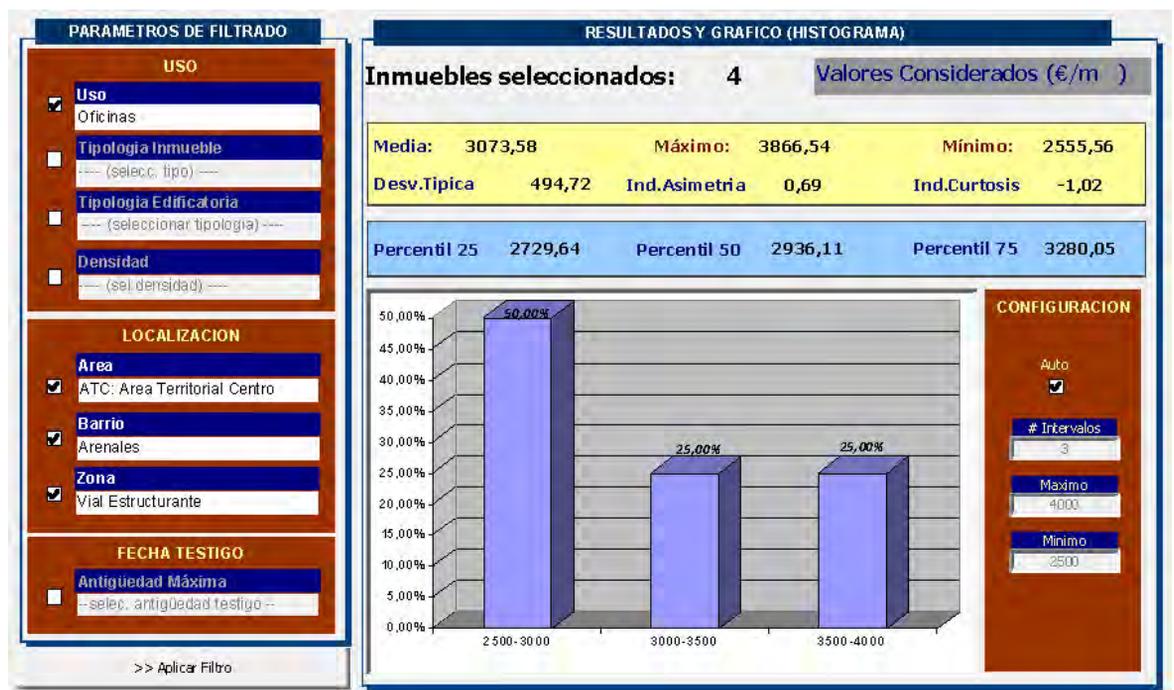


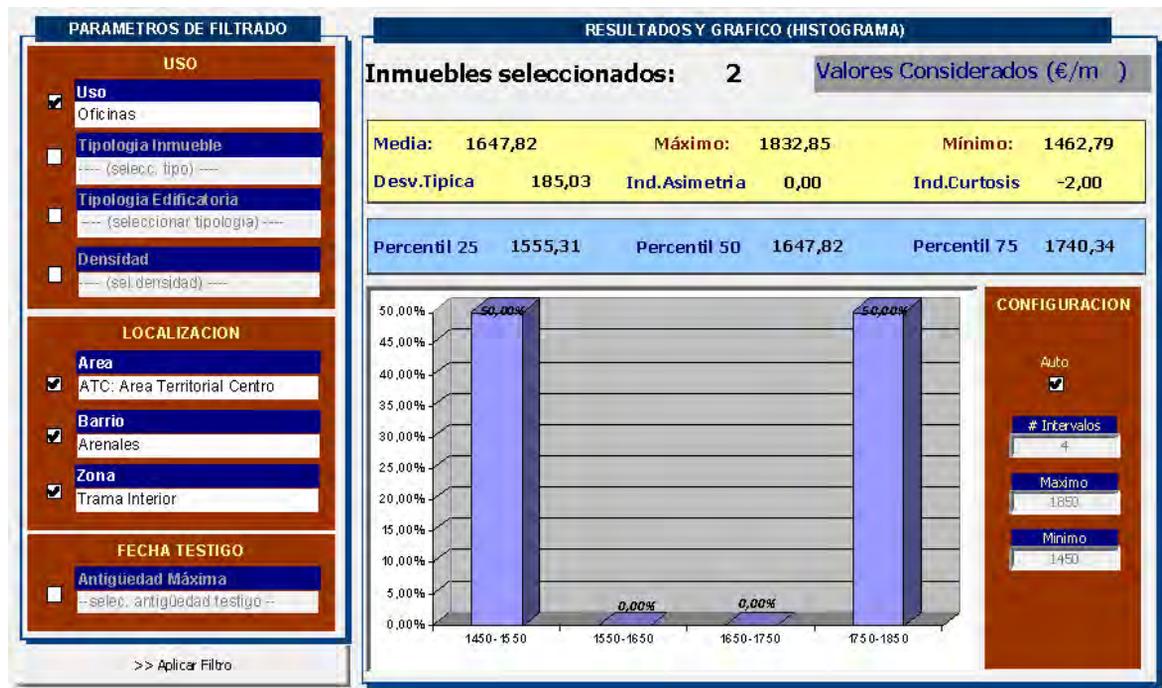
**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados, de más reciente construcción, en los que existen ofertas de venta responden mayoritariamente a una densidad edificatoria alta, correspondiéndose ésta a edificaciones con 6 ó más plantas y ubicados generalmente en viales estructurantes.

FECHA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
04/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	---- Genérico ----	65	2009
04/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	---- Genérico ----	70	2005
04/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	---- Genérico ----	130	2010
11/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Vial Estructurante	Luis Doreste Silva	57	2005
04/10/2010	Manzana Cerrada	Alta Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	240	2005
04/10/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	75	2002
03/06/2010	Manzana Cerrada	Media Densidad	Trama Interior	---- Genérico ----	75	2002

Resumen de muestras analizadas

**RANGOS DE VALORES:** A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso comercial, diferenciado en función de la ubicación. A resaltar la diferencia de valores obtenida entre las dos ubicaciones analizadas. Indicar igualmente que si bien de inmuebles ubicados entrama interior no existen suficientes testigos, los valores indicados se consideran que responden adecuadamente a su ubicación.





## 1.8.2.- Área Territorial Primera Periferia

### 1.8.2.1.- Los Giles



El ámbito de Los Giles se localiza al norte del Área Territorial Centro, comprende únicamente el barrio de Los Giles, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (15) Tamaraceite.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva
  - Vivienda unifamiliar
- Terciario (clase comercial) (\*)
  - Local comercial en planta baja de edificio mixto



(\*) Si bien en una primera instancia se consideró realizar un análisis del uso comercial de este ámbito, no se han obtenido muestras suficientes para determinar un valor de mercado.

### 1.8.2.1.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL PRIMERA PERIFERIA					
LOS GILES					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	10	0	0	6

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de viviendas en edificios de baja densidad; coexistiendo el uso vivienda en sus categorías Unifamiliar y Colectiva, ambas amparadas por una ordenanza zonal homogénea (B3). En el análisis realizado se han diferenciado las dos categorías residenciales, indicándose la correspondiente a unifamiliar dentro del grupo de viviendas adosadas.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente se corresponde mayoritariamente con edificios que conforman manzanas cerradas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción en los que existen ofertas de venta responden a una idéntica densidad edificatoria (Baja Densidad) al ser su altura inferior a 4 plantas sobre rasante.



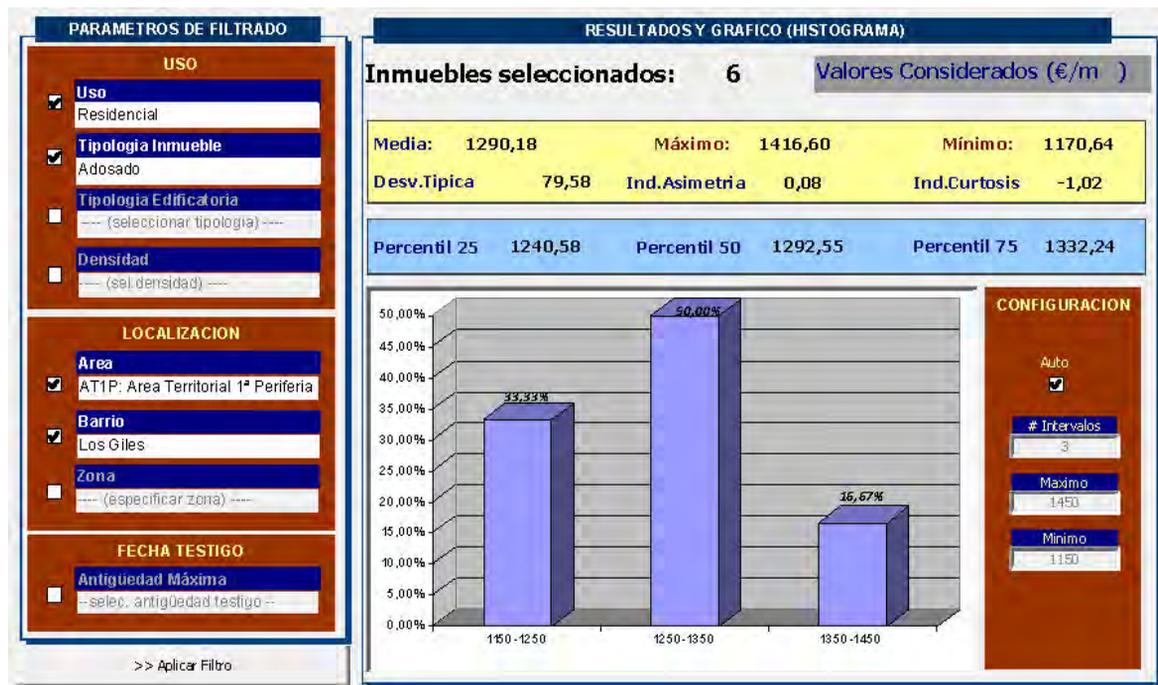
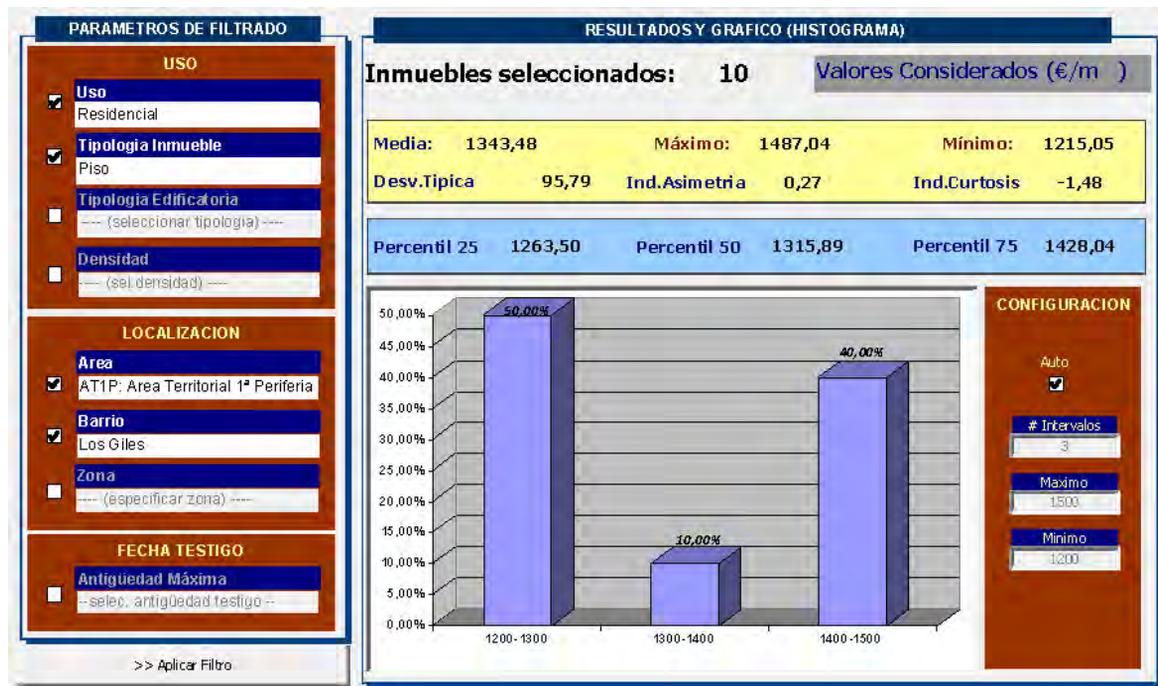
FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
14/10/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	72	2009
10/05/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	93	2007
14/10/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	108	2010
10/05/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	72	2005
10/05/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	93	2005
14/10/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	75	2009
22/06/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	83	2002
22/06/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	99	2007
22/06/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	73	2008
28/09/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	92	2010

Resumen de muestras analizadas

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m <sup>2</sup> )	AÑO
14/10/2010	Adosado	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	137	2005
14/10/2010	Adosado	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	170	2009
30/04/2010	Adosado	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	144	2005
30/04/2010	Adosado	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	144	2005
14/10/2010	Adosado	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	150	2009
16/09/2010	Adosado	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	136	2010
13/10/2010	Adosado	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	150	2009
14/10/2010	Adosado	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	110	1998

Resumen de muestras analizadas

RANGOS DE VALORES: A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial diferenciado en función de su tipología. A descartar la homogeneidad de valores entre ambas tipologías analizadas.



### 1.8.2.2.- Lomo los Frailes



El ámbito de Lomo los Frailes, ubicado en el Área Territorial Centro, comprende únicamente el barrio de Lomo los Frailes, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (15) Tamaraceite.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva
  - Vivienda unifamiliar (\*)

(\*) Si bien en una primera instancia se consideró determinar un valor de mercado para la tipología vivienda unifamiliar, no se han obtenido muestras suficientes para determinar un valor de mercado; correspondiendo las muestras localizadas mayoritariamente a Viviendas de Protección Oficial.

### 1.8.2.2.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL PRIMERA PERIFERIA					
LOMO LOS FRAILES					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	3	0	0	9

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial de más reciente creación, este ámbito se caracteriza por una mayoritaria presencia de viviendas en edificación colectiva, ubicadas en edificios de baja densidad. Destaca también la abundancia de viviendas unifamiliares en Hilera, sin embargo los inmuebles localizados de ésta tipología se corresponden con Viviendas de Protección Oficial.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación analizada se corresponde plenamente con viviendas en edificación colectiva.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción en los que existen ofertas de venta responden a baja densidad edificatoria al tener altura inferior a 4 plantas sobre rasante.

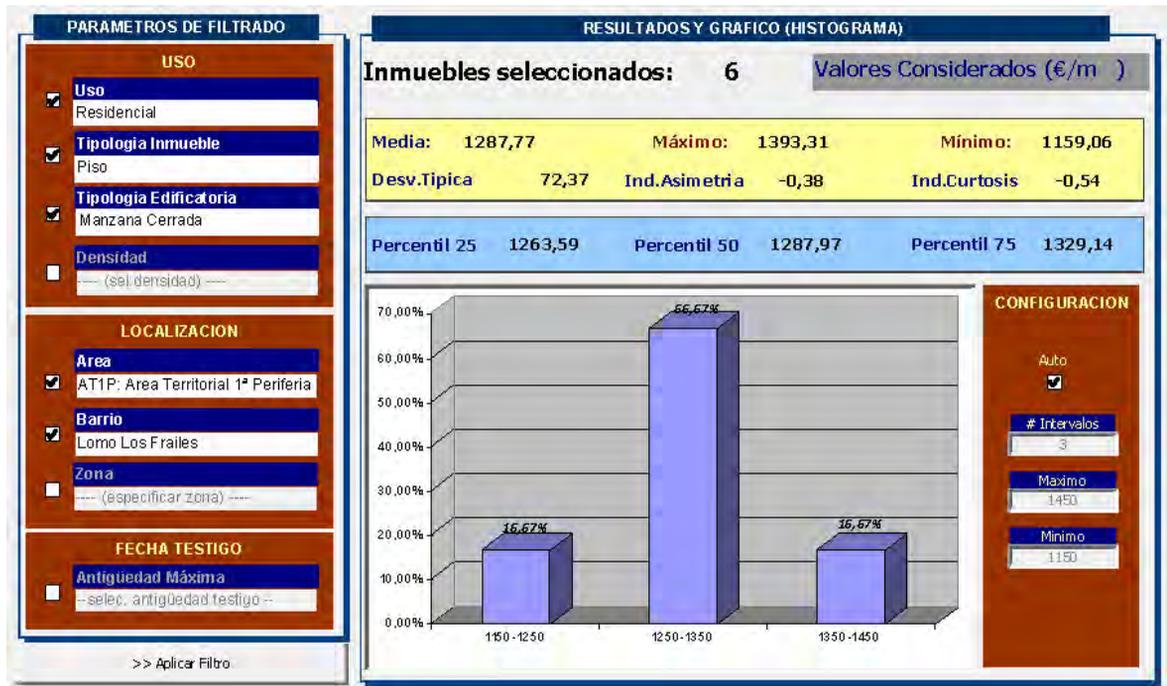
FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
15/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	111	2008
15/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	124	2008
16/09/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	82	2010
16/09/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	70	2010
15/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	110	2005
15/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	110	2009
19/05/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	124	2008
15/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	82	2009
15/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	106	2008

Resumen de muestras analizadas

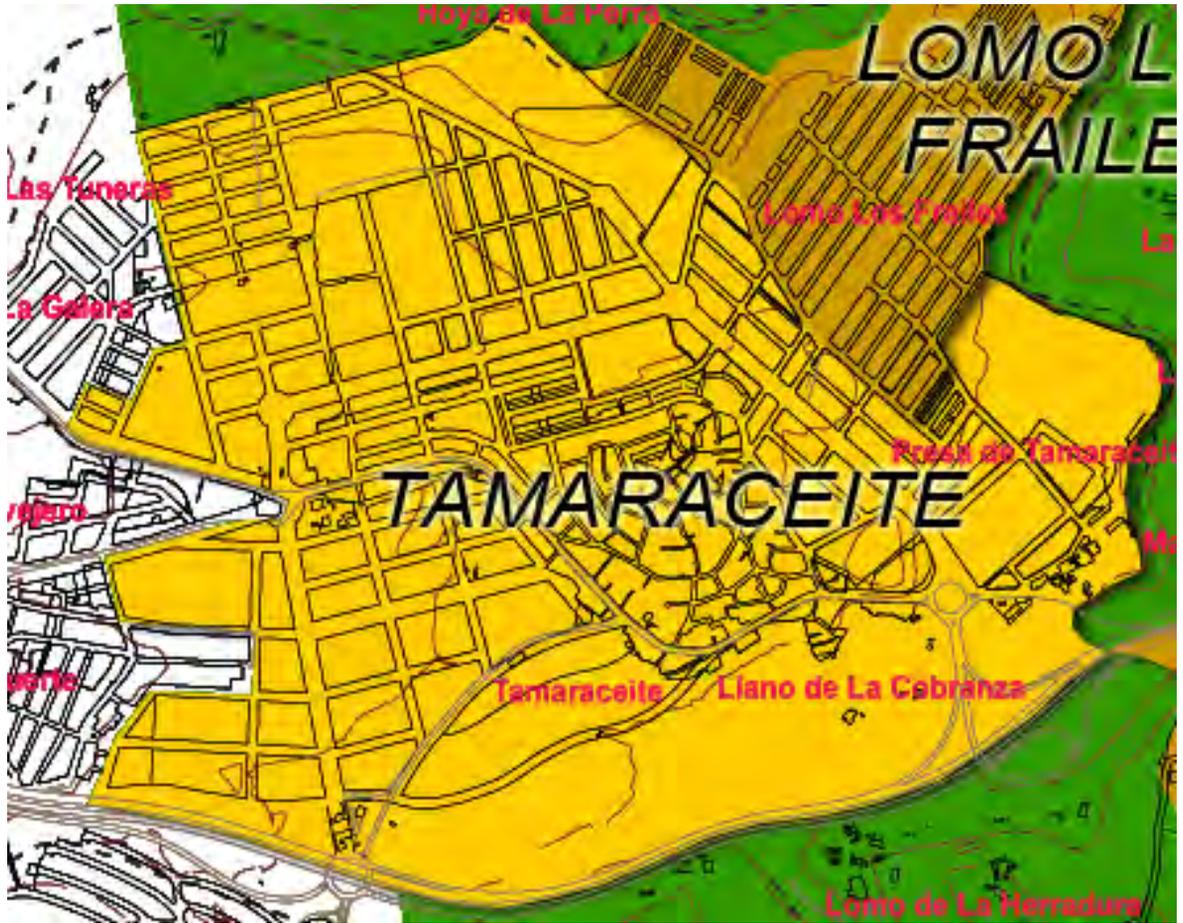


**RANGOS DE VALORES:** A continuación se incluye la tabla resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial analizado.

Indicar que dadas las similitudes de valores entre las ofertas de venta de inmuebles ubicados en viales genéricos y de inmuebles ubicados en el vial estructurante de la calle Marianao, no se ha realizado distinción entre las distintas ubicaciones.



### 1.8.2.3.- Tamaraceite



El ámbito de Tamaraceite, ubicado en el Área Territorial Centro, comprende únicamente el barrio de Tamaraceite, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (15) Tamaraceite.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva
  - Vivienda unifamiliar
- Terciario (clase comercial) (\*)
  - Local comercial en planta baja de edificio mixto



(\*) Si bien en una primera instancia se consideró realizar un análisis del uso comercial de este ámbito, no se han obtenido muestras suficientes para determinar un valor de mercado.

### 1.8.2.3.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL PRIMERA PERIFERIA					
TAMARACEITE					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	8	3	0	0	9

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, en este ámbito nos encontramos con viviendas en sus categorías Unifamiliar y Colectiva en ubicaciones bien diferenciadas; situándose las viviendas unifamiliares en la zona noroeste del barrio. El mayor número de ofertas encontradas se corresponde con entornos de nueva creación como es el Polígono II del PP Tamaraceite, si bien existen algunas viviendas nuevas ubicadas en edificios colectivos colindantes con el Casco Histórico de Tamaraceite. Destacar que en la zona existen multitud de viviendas unifamiliares y colectivas acogidas a algún régimen de protección que se localizan mayoritariamente en el lateral este del barrio; del análisis realizado se han eliminado estas viviendas.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación colectiva existente se corresponde mayoritariamente con edificios posicionados sobre la totalidad de las manzanas, disponiéndose perimetralmente a las mismas y creando patios de manzana, en ocasiones abiertos al exterior. Este tipo de edificaciones colectivas, en manzanas de poco fondo, se corresponden con bloques lineales. Dada la morfología edificatoria descrita se ha considerado que los inmuebles analizados se corresponden con el tipo de edificación de Bloque Aislado.

Las ofertas localizadas de viviendas unifamiliares responden al tipo de edificación Unifamiliar en Hilera.

DENSIDAD EDIFICATORIA: Los inmuebles analizados de reciente construcción, en los que existen ofertas de venta, responden mayoritariamente a una densidad media en lo que a viviendas en edificación colectiva se refiere. Las viviendas unifamiliares se corresponden con baja densidad, no superando las dos plantas sobre rasante.

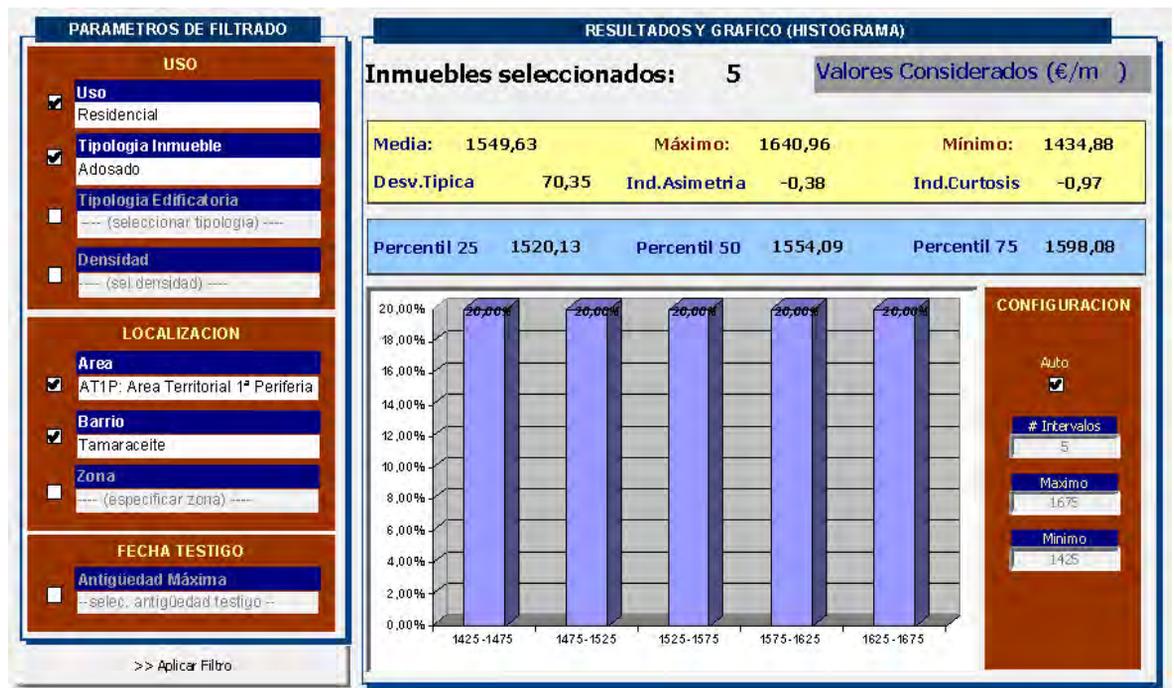
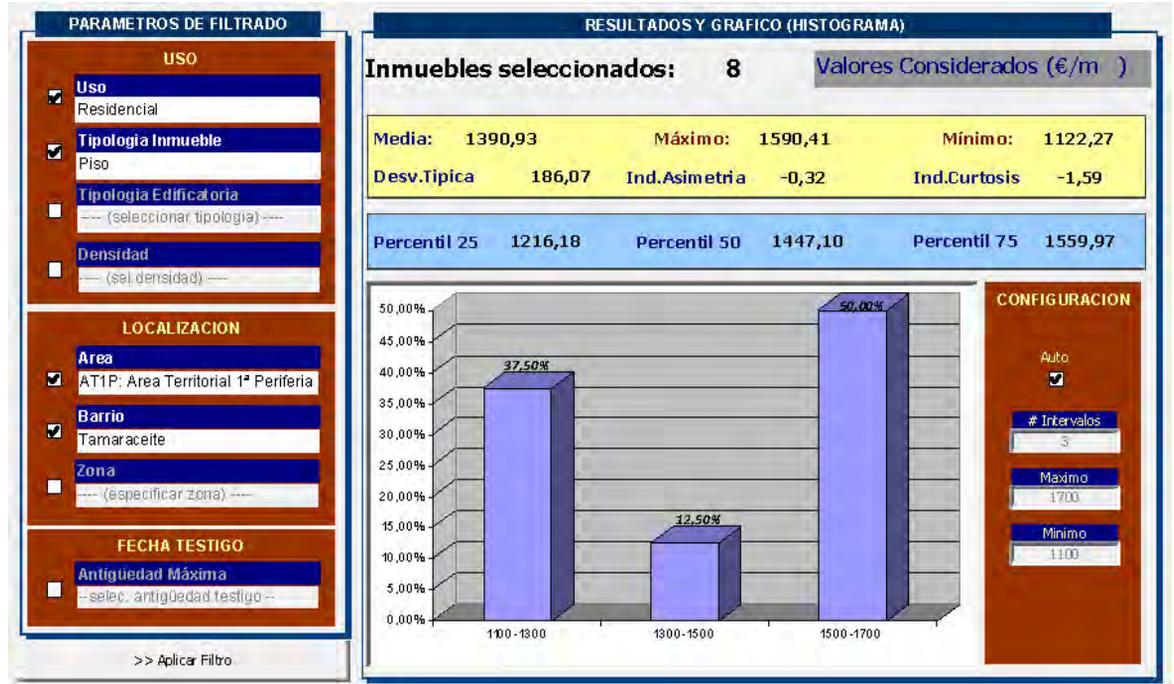
FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
20/05/2010	Piso	Bloque Aislado	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	111	2006
20/05/2010	Piso	Bloque Aislado	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	68	2006
05/06/2010	Piso	Bloque Aislado	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	102	2004
06/06/2010	Piso	Bloque Aislado	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	114	2005
07/06/2010	Piso	Bloque Aislado	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	109	2001
15/05/2010	Piso	Bloque Aislado	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	72	2008
04/05/2010	Piso	Bloque Aislado	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	102	2008
04/05/2010	Piso	Bloque Aislado	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	87	2008
14/10/2010	Piso	Bloque Aislado	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	96	2001
15/09/2010	Piso	Bloque Aislado	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	113	2001
03/06/2010	Piso	Bloque Aislado	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	114	1999

Resumen de muestras analizadas

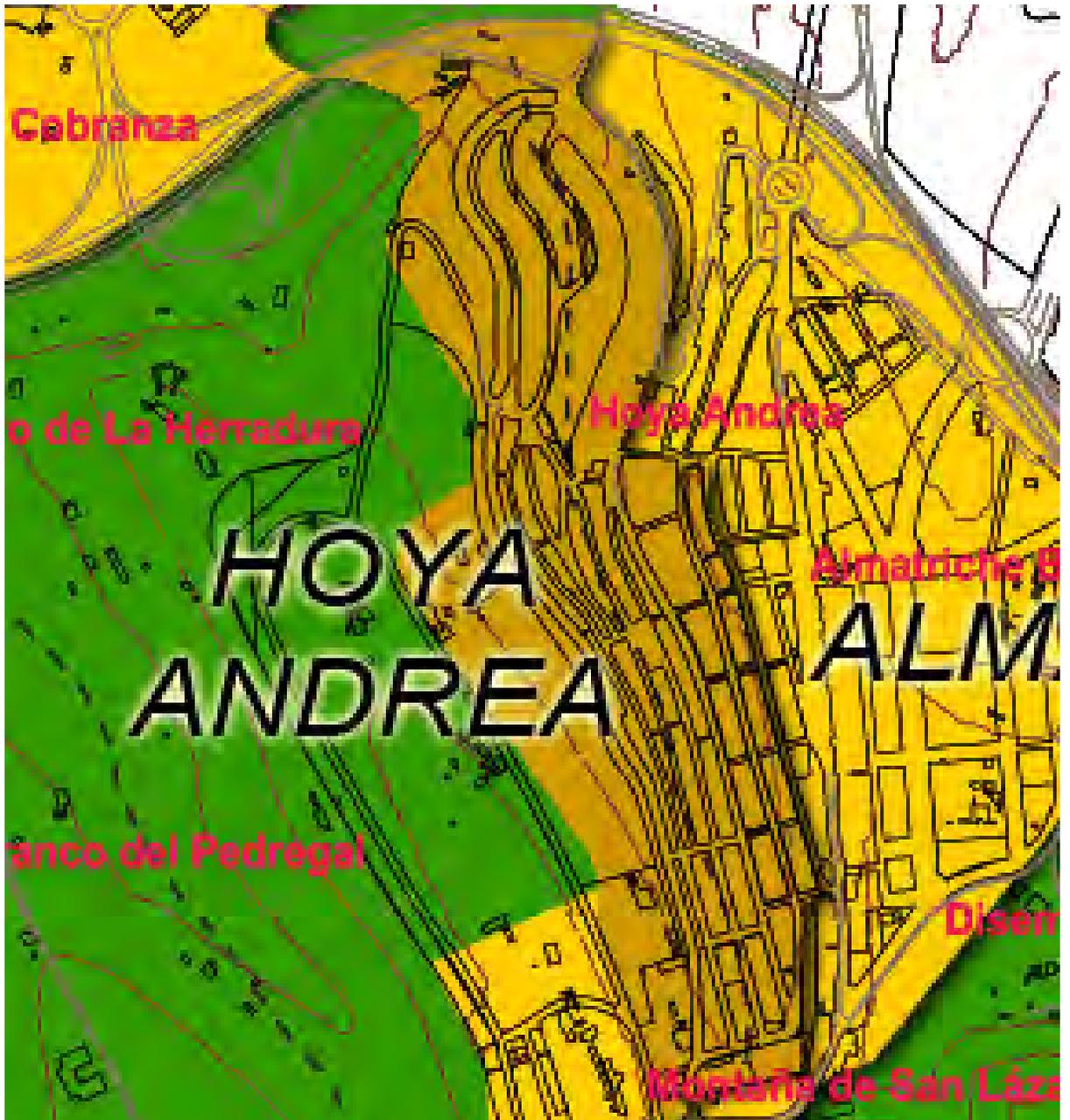
FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m <sup>2</sup> )	AÑO
14/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	120	2008
14/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	120	2003
14/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	127	2003
14/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	127	2003
14/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	127	2003
14/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	110	2001
14/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	104	2000
03/06/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	100	2000
22/04/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	110	2000

Resumen de muestras analizadas

**RANGOS DE VALORES:** A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial diferenciado en función de su tipología.



#### 1.8.2.4.- Hoya Andrea



El ámbito de Hoya Andrea, ubicado en el Área Territorial Centro, comprende únicamente el barrio de Hoya Andrea, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (16) San Lorenzo.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)



- Vivienda en edificación colectiva
- Vivienda unifamiliar

### 1.8.2.4.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL PRIMERA PERIFERIA					
HOYA ANDREA					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA/PAREADA		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	6	0	0	9

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por la presencia de viviendas en edificios de baja densidad coexistiendo el uso vivienda en sus categorías Unifamiliar y Colectiva (resultado de las ordenanzas reguladoras B3 propia del barrio tradicional y la derivada del P.P. Almatriche I con una edificabilidad bruta de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y en donde se ubica el mayor número de viviendas unifamiliares).

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente se corresponde mayoritariamente con edificios de vivienda colectiva que conforman manzanas cerradas, así como edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares tanto adosadas o en hilera como pareadas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción en los que existen ofertas de venta responden a una baja densidad edificatoria al tener altura inferior a 4 plantas sobre rasante.

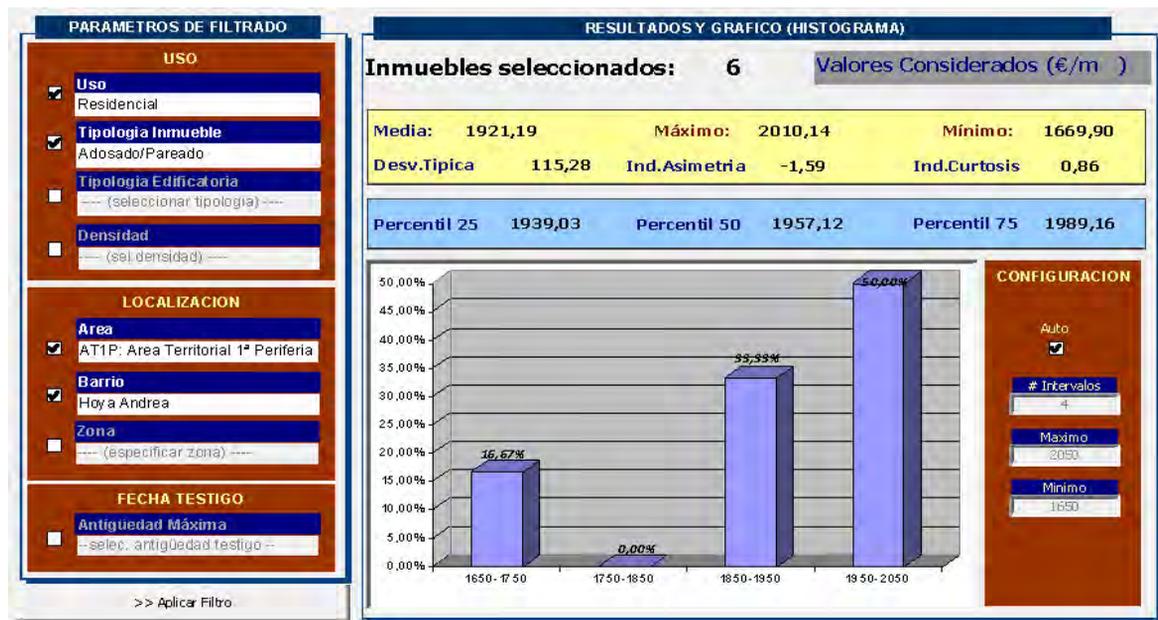
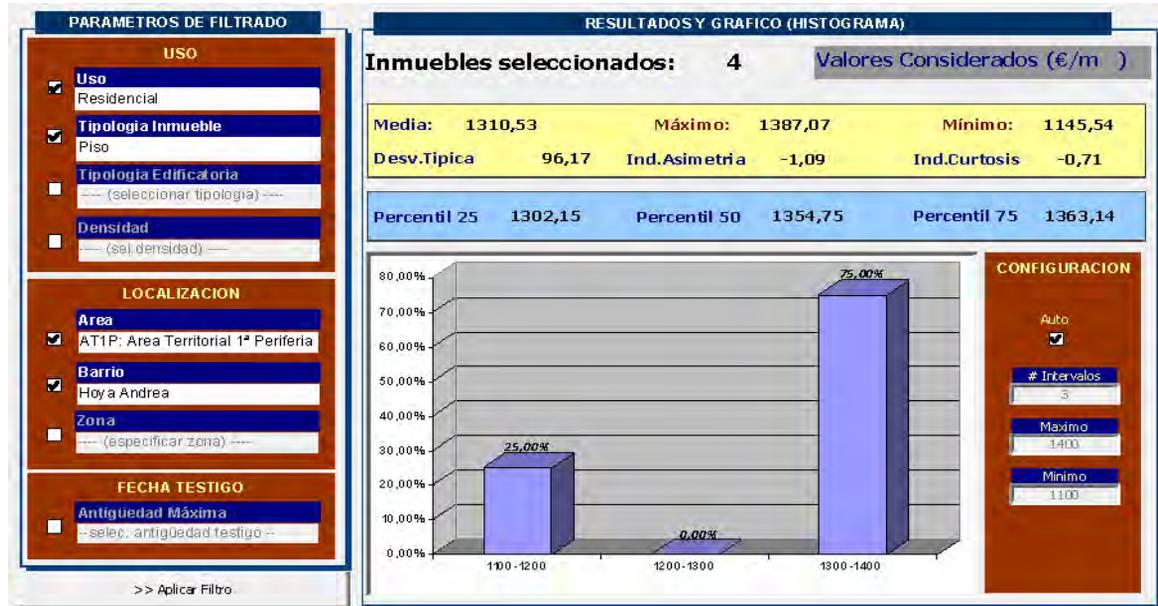
FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
21/06/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	113	2007
18/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	90	2004
21/06/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	88	1997
18/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	91	1997
18/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	90	1997
18/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	90	1997

Resumen de muestras analizadas

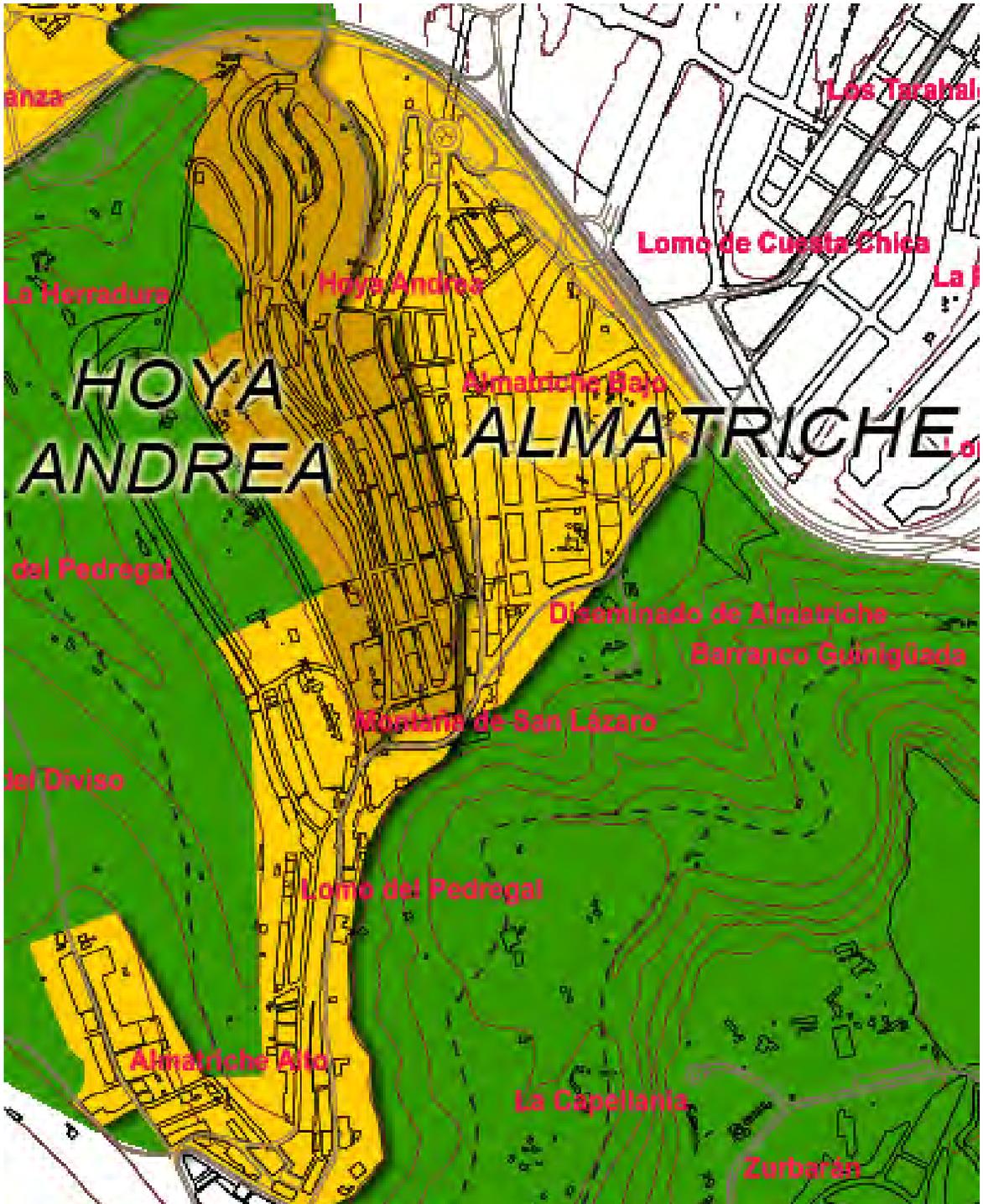
FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m <sup>2</sup> )	AÑO
19/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	135	2003
19/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	130	2003
19/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	120	2003
01/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hileras	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	102	2004
18/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hileras	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	121	1999
18/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hileras	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	95	2000
10/06/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	290	1999
10/06/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	125	1999
27/04/2010	Adosado	Unifamiliar en Hileras	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	203	2005
01/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hileras	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	100	1999

Resumen de muestras analizadas

RANGOS DE VALORES: A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial diferenciado en función de su tipología, no habiéndose considerado necesario, dada la similitud de valores, establecer diferencias entre las tipologías de vivienda unifamiliar adosada o pareada.



### 1.8.2.5.- Almatriche



El ámbito de Almatriche, ubicado en el Área Territorial Centro, comprende los barrios de Almatriche Alto y Almatriche Bajo, los cuales se incluye en el Sector Urbanístico (16) San Lorenzo.

Los usos analizados son los siguientes:



- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva
  - Vivienda unifamiliar

### 1.8.2.5.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL PRIMERA PERIFERIA					
ALMATRICHE					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	5	6	0	0	5

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una significativa presencia de viviendas en edificios de baja densidad coexistiendo el uso vivienda en sus categorías Unifamiliar y Colectiva (resultado de las ordenanzas reguladoras B2, B3 y M3 existentes); sin embargo existe un área de Almatriche Bajo en donde es aplicable la ordenanza M4 correspondiente a media densidad en donde se han localizado suficientes ofertas de inmuebles en venta.

En el análisis realizado se han diferenciado las dos categorías residenciales, indicándose la correspondiente a unifamiliar dentro del grupo de viviendas adosadas, y desglosando el análisis de las viviendas en edificación colectiva en función de la densidad del edificio en el que se ubican.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado, si bien las viviendas colectivas de media densidad se ubican exclusivamente en Almatriche Alto.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente se corresponde mayoritariamente con edificios que conforman manzanas cerradas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción en los que existen ofertas de venta responden mayoritariamente a baja densidad



edificatoria al tener altura inferior a 4 plantas sobre rasante. Las ofertas de inmuebles correspondientes a Baja Densidad se han localizado mayoritariamente en Almatriche Alto; en contraposición los correspondientes a Alta Densidad se ubican en Almatriche Bajo.

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
15/10/2010	Piso	Manzana cerrada	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	90	2005
15/10/2010	Piso	Manzana cerrada	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	118	2005
15/10/2010	Piso	Manzana cerrada	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	95	2005
15/10/2010	Piso	Manzana cerrada	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	80	2008
15/10/2010	Piso	Manzana cerrada	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	99	2006
04/10/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	88	2010
04/10/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	84	2008
04/10/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	127	2006
04/10/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	93	2004
20/09/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	75	2010
20/09/2010	Piso	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	84	2008

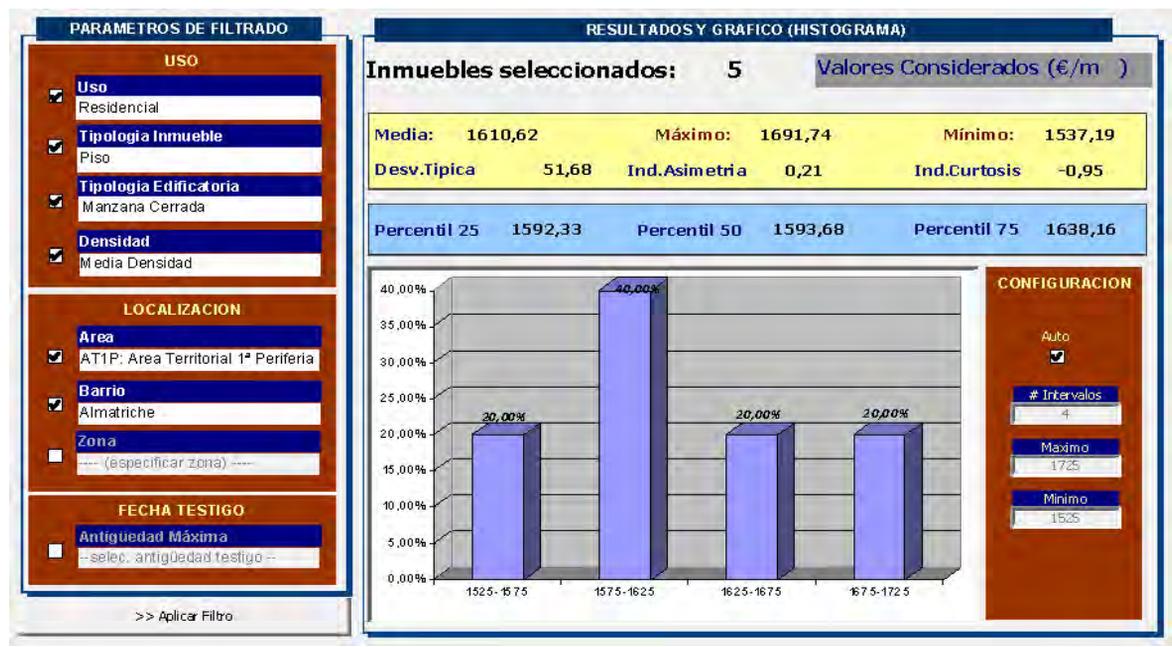
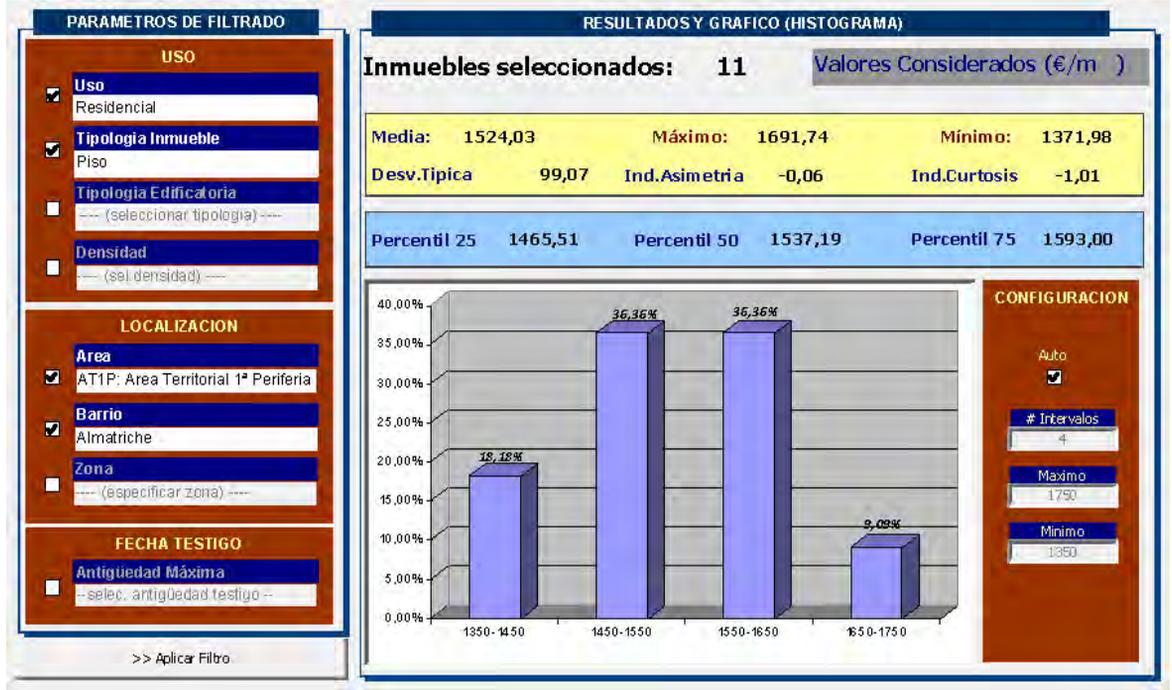
Resumen de muestras analizadas

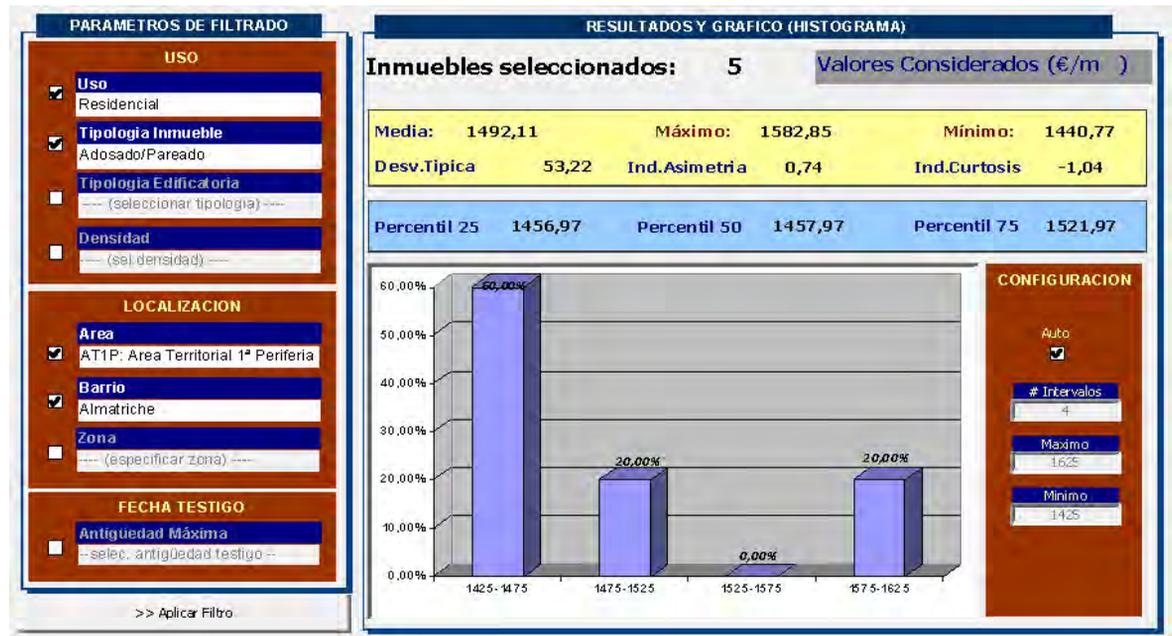
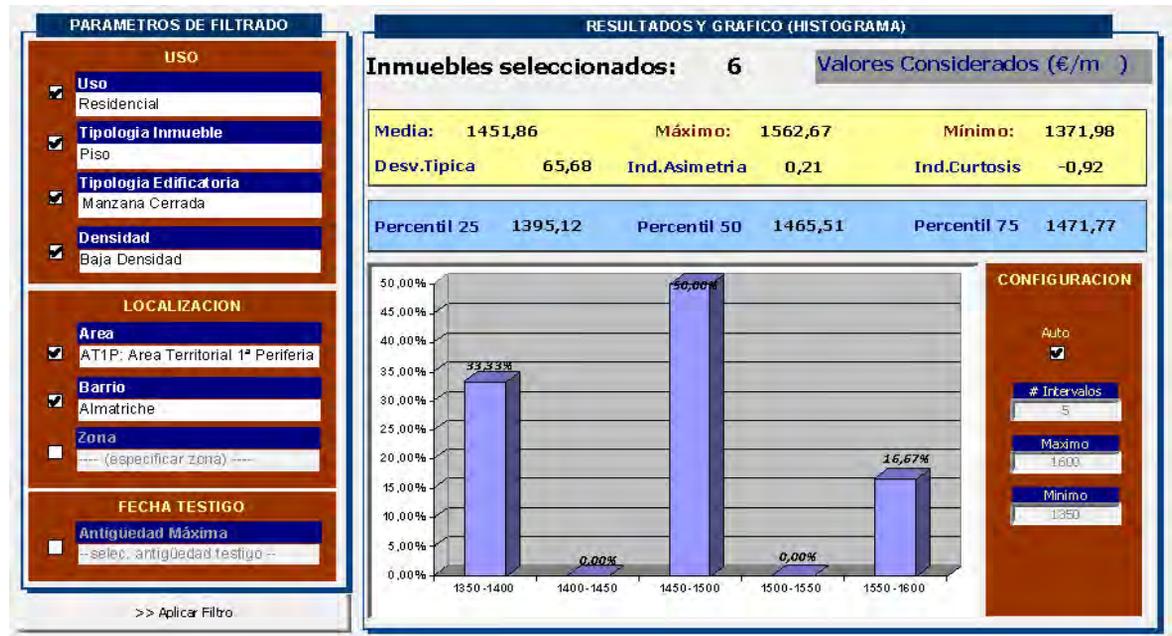
FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m <sup>2</sup> )	AÑO
20/09/2010	Adosado	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	110	2001
20/09/2010	Adosado	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	130	2002
10/06/2010	Adosado	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	150	2001
10/06/2010	Adosado	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	150	2001
20/04/2010	Adosado	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	150	2001
16/04/2010	Adosado	Manzana cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	110	2000

Resumen de muestras analizadas



RANGOS DE VALORES: A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial diferenciado en función de su tipología. Igualmente se han incluido las tablas resumen correspondientes a la clase vivienda colectiva en función de la densidad del edificio en donde se ubican.





### 1.8.2.6.- San Francisco de Paula



El ámbito de San Francisco de Paula, ubicado en el Área Territorial Centro, comprende únicamente el barrio de San Francisco de Paula, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (12) Tafira.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda unifamiliar



### 1.8.2.6.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL PRIMERA PERIFERIA					
SAN FRANCISCO DE PAULA					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	0	0	0	6

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial de más reciente creación, este ámbito se caracteriza por una mayoritaria presencia de viviendas unifamiliares con tipología pareada. Si bien en el barrio también existen inmuebles construidos en edificaciones de tipología Manzana Cerrada, no se han localizado ofertas de viviendas de reciente construcción.

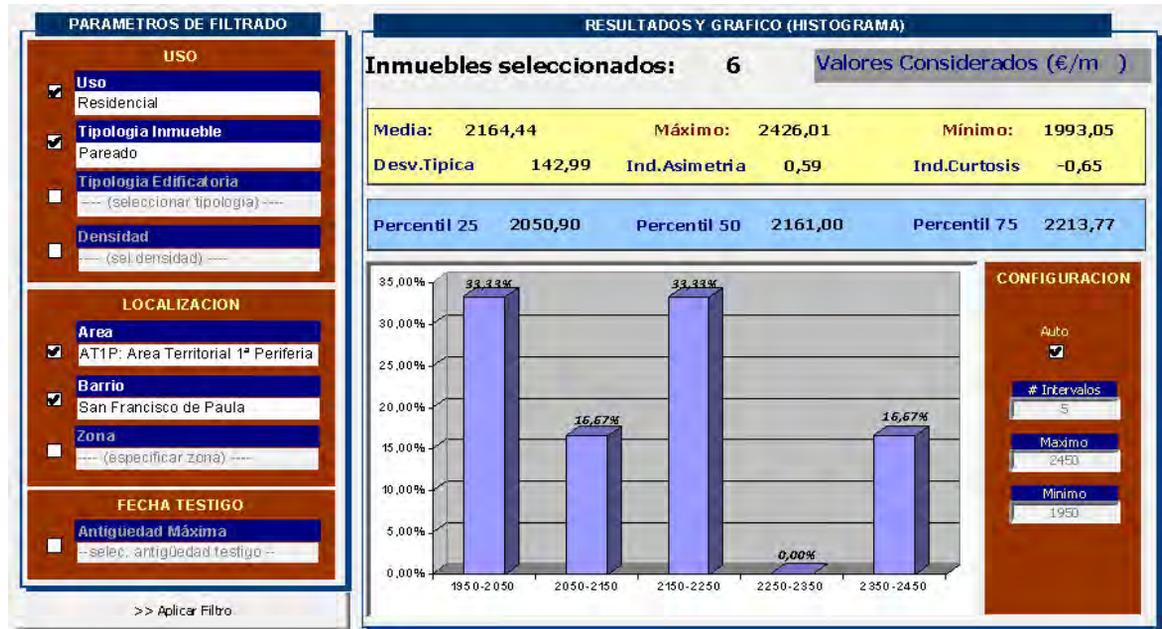
**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación analizada se corresponde plenamente con viviendas unifamiliares pareadas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción en los que existen ofertas de venta responden mayoritariamente a baja densidad edificatoria al tener altura inferior a 4 plantas sobre rasante.

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m <sup>2</sup> )	AÑO
30/09/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	135	2006
15/04/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	135	2006
15/04/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	135	2005
15/04/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	135	2006
17/06/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	140	2008
15/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	131	2006
26/04/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	112	2007

Resumen de muestras analizadas



### 1.8.2.7.- Salto del Negro



El ámbito del Santo del Negro, ubicado en el Área Territorial Centro, comprende únicamente el barrio del Santo del Negro, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (12) Tafira.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva
- Terciario (clase comercial) (\*)
  - Local comercial en planta baja de edificio mixto

(\*) Si bien en una primera instancia se consideró realizar un análisis del uso comercial de este ámbito, no se han obtenido muestras suficientes para determinar un valor de mercado.



### 1.8.2.7.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL PRIMERA PERIFERIA					
SALTO DEL NEGRO					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	10	0	0	0

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial de más reciente creación, este ámbito se caracteriza por una mayoritaria presencia de viviendas en edificación colectiva, ubicadas en edificaciones de baja densidad.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Inicialmente se consideró el analizar dos ubicaciones, una genérica y otra coincidente con la vía de acceso principal o estructurante del barrio (Calle Marianao); sin embargo los resultados de valores obtenidos denotan la homogeneidad del ámbito; por lo tanto éste se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado,

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación analizada se corresponde plenamente con viviendas en edificación colectiva.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción en los que existen ofertas de venta responden mayoritariamente a baja densidad edificatoria al tener altura inferior a 4 plantas sobre rasante. Es preciso indicar que dadas las elevadas pendientes existentes en esta zona existen edificaciones con más de 3 plantas reguladas de manera excepcional por la ordenanza zonal en la calle Marianao. En el presente análisis se han considerado todos los inmuebles como de Baja Densidad.

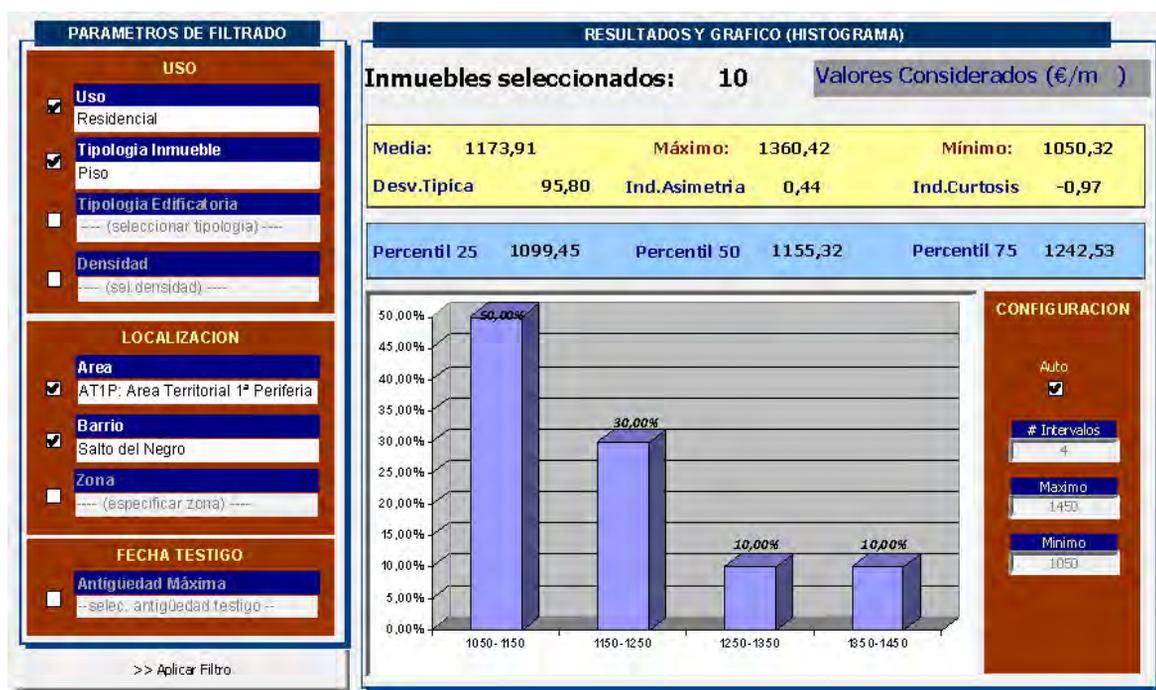


FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
15/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Vial Estructurante	Marianao	90	2004
15/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Vial Estructurante	Marianao	152	2010
12/05/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	109	2002
12/05/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	92	2009
12/05/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	81	2010
15/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	86	2009
15/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	82	2006
15/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	110	2009
11/05/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	109	2009
12/05/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	98	2009

Resumen de muestras analizadas

RANGOS DE VALORES: A continuación se incluye la tabla resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial analizado.

Indicar que dadas las similitudes de valores entre las ofertas de venta de inmuebles ubicados en viales genéricos y de inmuebles ubicados en el vial estructurante de la calle Marianao, no se ha realizado distinción entre las distintas ubicaciones.



### 1.8.3.- Área Territorial Segunda Periferia

#### 1.8.3.1.- Costa Ayala



El ámbito de Costa Ayala se localiza al norte del Área Territorial Segunda Periferia, comprende únicamente el barrio de Costa Ayala, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (15) Tamaraceite.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva
  - Vivienda unifamiliar



### 1.8.3.1.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL SEGUNDA PERIFERIA					
COSTA AYALA					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	7	0	0	6

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por la presencia de viviendas en edificios de baja densidad coexistiendo el uso vivienda en sus categorías Unifamiliar y Colectiva (resultado de las ordenanzas reguladoras B2 propia del barrio tradicional, M2 y la derivada de la UA-30 en donde se ubica el mayor número de viviendas unifamiliares, monopolizadas por una única promotora).

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente se corresponde mayoritariamente con edificios de vivienda colectiva que conforman manzanas cerradas, así como edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares que responden a una tipología asimilable a viviendas en hilera.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción en los que existen ofertas de venta responden a una baja densidad edificatoria al tener altura inferior a 4 plantas sobre rasante.

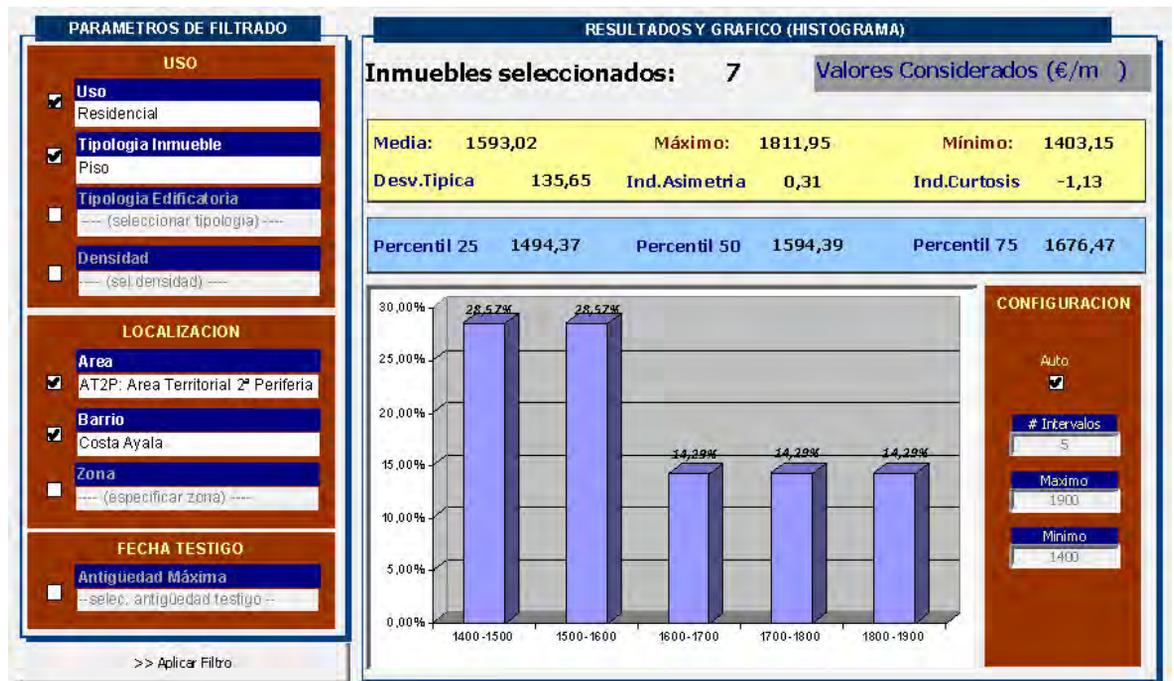
FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m²)	AÑO
19/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	103	2004
19/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	84	2007
11/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	96	2004
19/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	65	2007
19/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	84	2007
01/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	85	2004
19/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	100	2004

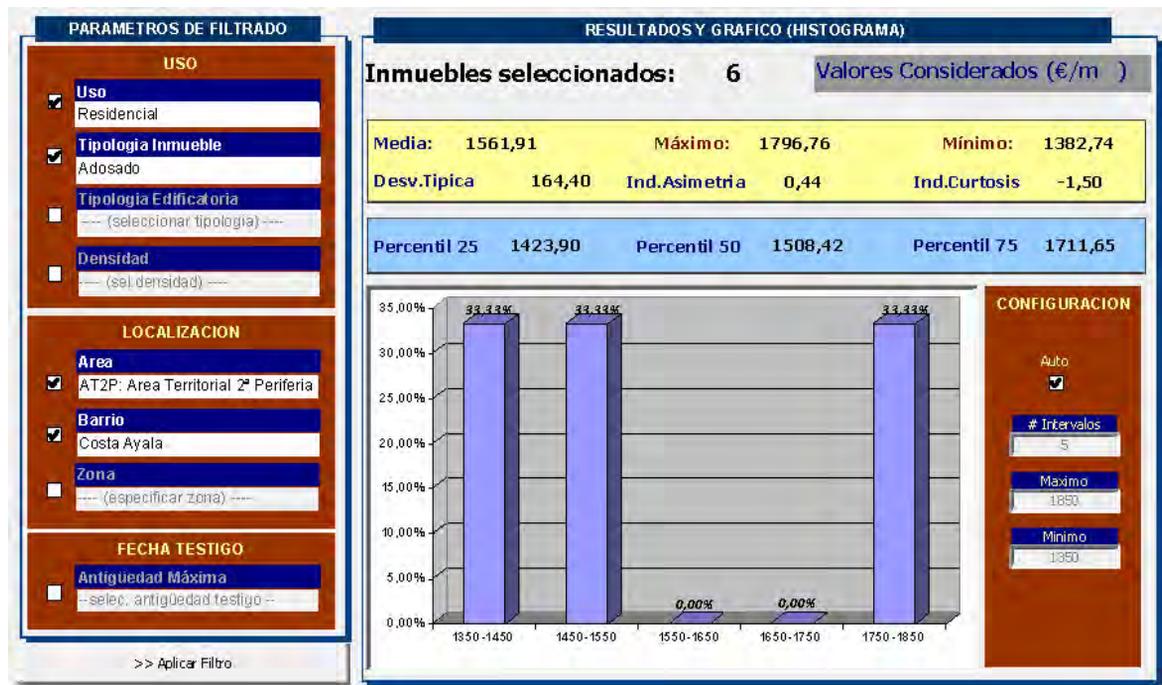
Resumen de muestras analizadas

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m²)	AÑO
17/06/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	105	2008
19/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	119	2007
19/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	119	2007
19/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	115	2007
19/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	103	2007
19/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	112	2008

Resumen de muestras analizadas

RANGOS DE VALORES: A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial diferenciado en función de su tipología.





### 1.8.3.2.- Tenoya



El ámbito de Tenoya se localiza en la mitad norte del Área Territorial Segunda Periferia, comprende únicamente el barrio de Tenoya, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (15) Tamaraceite.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva

- Vivienda unifamiliar

### 1.8.3.2.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL SEGUNDA PERIFERIA					
TENOYA					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	3	0	0	0

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de viviendas en edificios de baja densidad; coexistiendo el uso vivienda en sus categorías Unifamiliar y Colectiva, ambas amparadas por una ordenanza derivada del Plan Especial de Reforma Interior Tenoya. En el análisis realizado se han diferenciado las dos categorías residenciales, indicándose la correspondiente a unifamiliar dentro del grupo de viviendas adosadas.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente se corresponde mayoritariamente con edificios que conforman manzanas cerradas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción en los que existen ofertas de venta responden a una idéntica densidad edificatoria (Baja Densidad) al ser su altura inferior a 4 plantas sobre rasante.

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
20/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	170	2008
28/09/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	138	2002
20/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	95	1995

Resumen de muestras analizadas

**RANGOS DE VALORES:** Dada la baja cantidad de inmuebles en venta de reciente construcción no es posible determinar un valor de mercado para este ámbito.

### 1.8.3.3.- Las Mesas



El ámbito de Las Mesas se localiza en el Área Territorial Segunda Periferia, comprende únicamente el barrio de Las Mesas, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (15) Tamaraceite.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva
  - Vivienda unifamiliar



### 1.8.3.3.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL SEGUNDA PERIFERIA					
LAS MESAS					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	5	0	0	19

*Nº de muestras analizadas*

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de viviendas en edificios de baja densidad, destinándose mayoritariamente las nuevas edificaciones al uso vivienda; amparadas por las ordenanzas zonales B2 y B3 las viviendas en su categoría Colectiva frente a la categoría Unifamiliar (viviendas Adosadas, Pareadas o Aisladas) construidas al amparo de la ordenanza D250 y la procedente del PP Las Mesas, en donde se ubican la mayoría de ofertas de inmuebles de reciente construcción de esta categoría.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación colectiva existente se corresponde con manzanas cerradas del barrio tradicional. Las ofertas localizadas de viviendas unifamiliares responden mayoritariamente a la tipología de vivienda Pareada o adosadas dos a dos. También existen en el ámbito viviendas adosadas en hilera, así como viviendas aisladas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción, en los que existen ofertas de venta, responden mayoritariamente a una Baja Densidad, no superando las 3 plantas sobre rasante los edificios de vivienda colectiva, ni las 2 plantas los edificios de vivienda unifamiliar.

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
21/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	110	2007
21/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	105	1990
21/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	73	2010
21/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	77	2010
21/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	100	2009

Resumen de muestras analizadas

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R(m <sup>2</sup> )	AÑO
21/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	135	2008
21/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	140	2010
21/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	132	2008
21/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	132	2008

Resumen de muestras analizadas

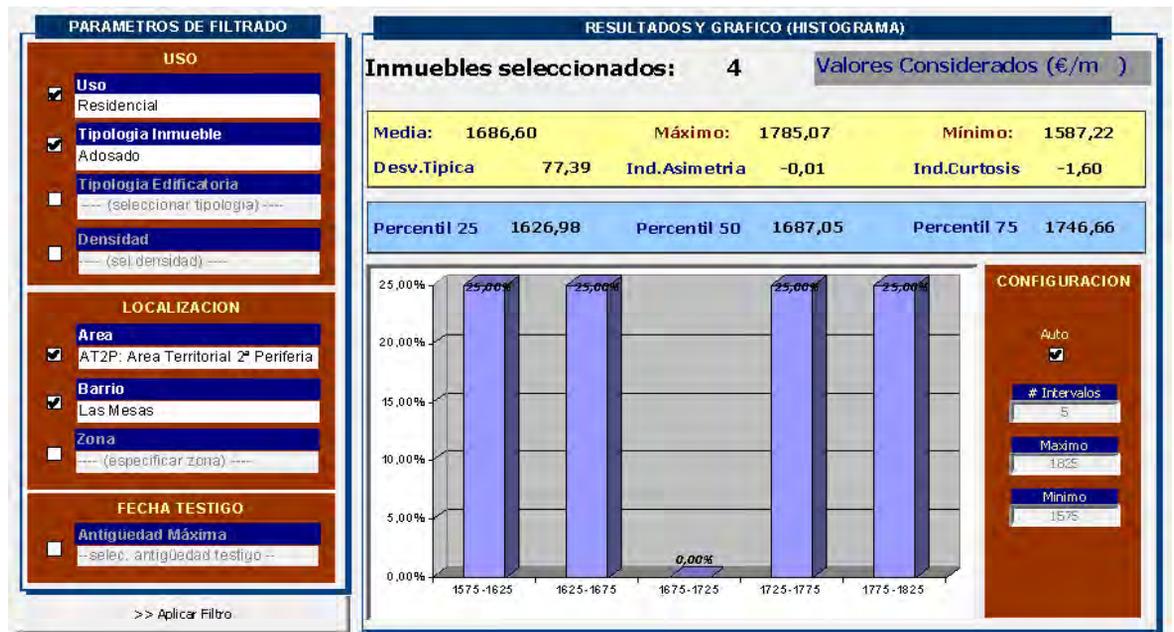
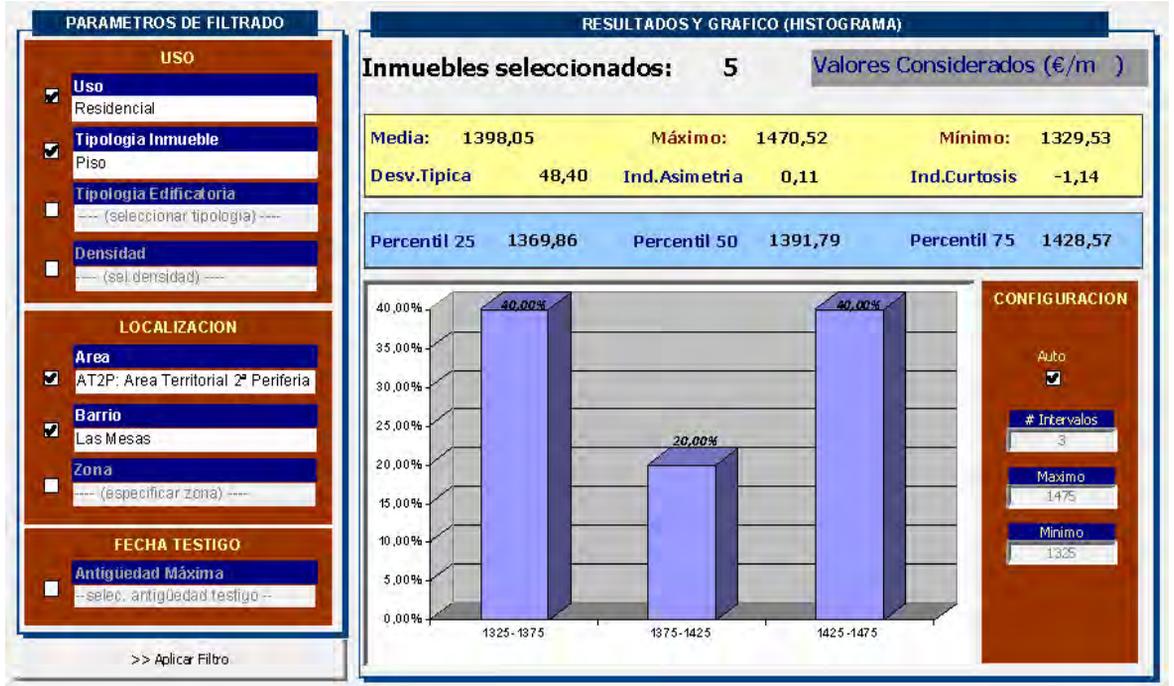
FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R(m <sup>2</sup> )	AÑO
20/04/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	140	2001
20/04/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	140	2001
01/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	125	2003
01/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	147	2007
21/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	147	2007
21/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	170	2010
21/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	190	2004

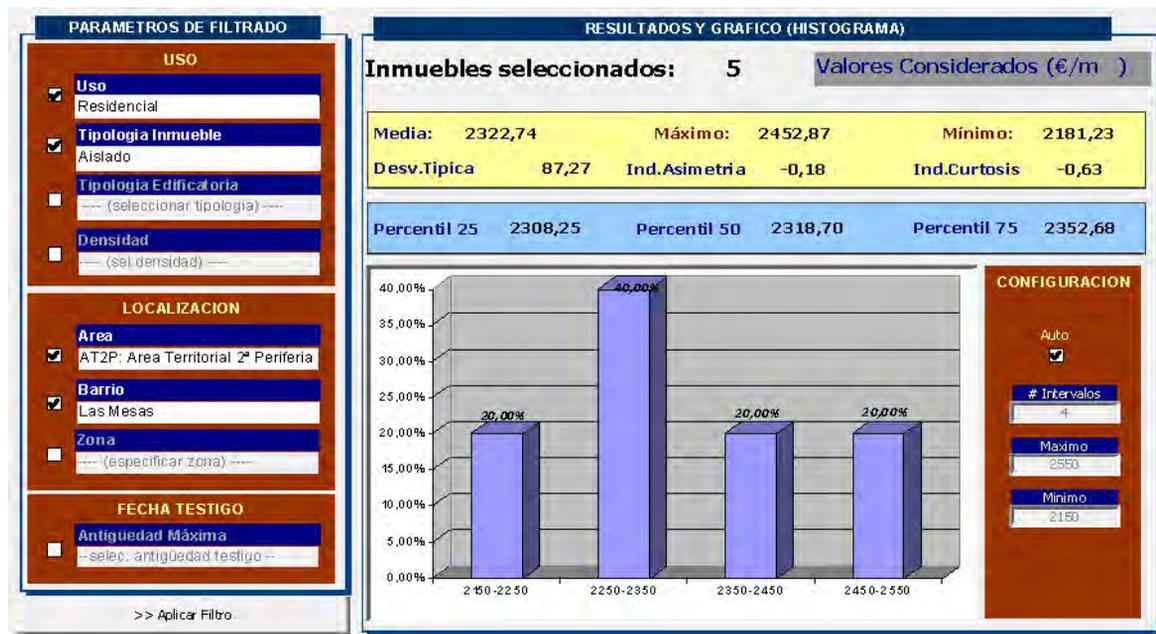
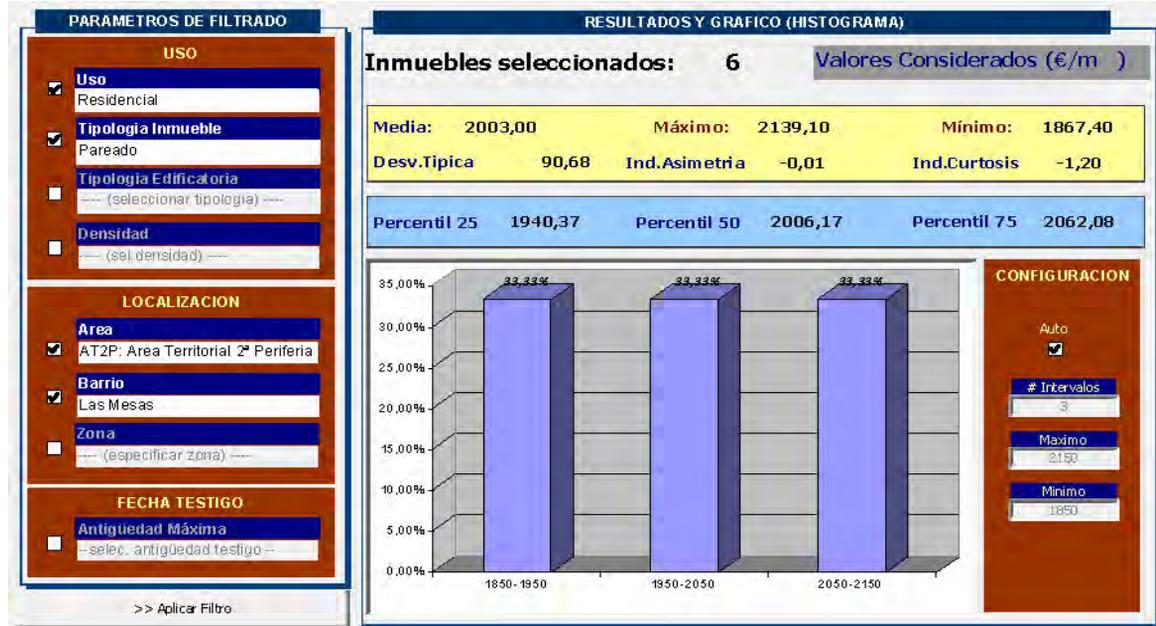
Resumen de muestras analizadas

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R(m <sup>2</sup> )	AÑO
21/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	200	2001
21/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	142	2007
21/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	146	2006
21/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	170	2000
21/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	240	1995
21/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	230	1999
21/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	250	1999
21/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	195	2008

Resumen de muestras analizadas

RANGOS DE VALORES: A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial de este ámbito, diferenciándose en función de la categoría de vivienda –en edificio colectivo o unifamiliar- desglosándose la categoría unifamiliar según responda a la organización de la edificación sobre la parcela (adosada, pareada o aislada)





#### 1.8.3.4.- La Galera



El ámbito de La Galera se localiza en el Área Territorial Segunda Periferia, comprende el único barrio de La Galera, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (15) Tamaraceite.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva.



### 1.8.3.4.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL SEGUNDA PERIFERIA					
LA GALERA					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	8	0	0	0

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de viviendas en edificios de baja densidad, destinándose mayoritariamente las nuevas edificaciones al uso vivienda en su categoría colectiva, construida al amparo de la ordenanza zonal B3.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** Las ofertas localizadas de viviendas responden mayoritariamente a la tipología de vivienda en edificación colectiva.

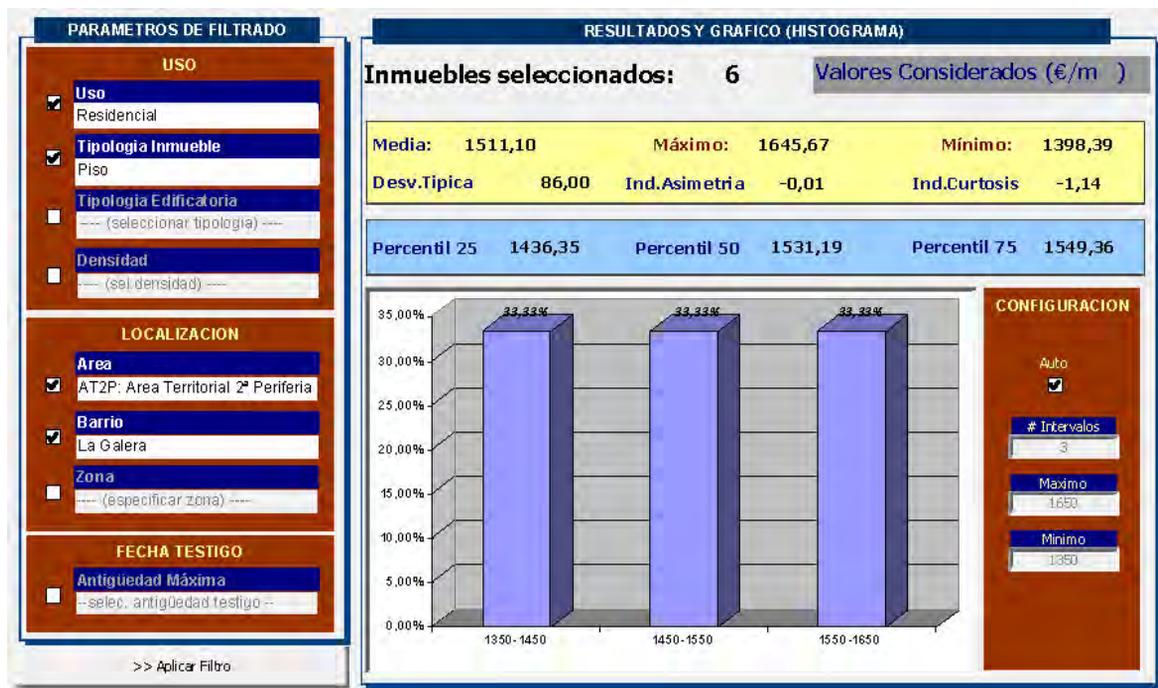
**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción, en los que existen ofertas de venta, responden mayoritariamente a una Baja Densidad, no superando las 3 plantas sobre rasante..

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
22/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	101	1999
01/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	88	2007
22/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	86	2010
22/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	96	2005
22/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	110	2006
22/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	98	2007
01/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	96	2003
01/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	96	2005

Resumen de muestras analizadas



RANGOS DE VALORES: A continuación se incluye la tabla resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial de este ámbito.



### 1.8.3.5.- Cruz del Ovejero



El ámbito de Cruz del Ovejero se localiza en la mitad norte del Área Territorial Segunda Periferia, comprende únicamente el barrio de Cruz del Ovejero, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (15) Tamaraceite.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva
  - Vivienda unifamiliar

#### 1.8.3.5.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL SEGUNDA PERIFERIA					
CRUZ DEL OVEJERO					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	0	0	0	0

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de viviendas en edificios de baja densidad; coexistiendo el uso vivienda en sus categorías Unifamiliar -con sótano común- y Colectiva.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente se corresponde mayoritariamente con edificios que conforman manzanas cerradas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción responden a una idéntica densidad edificatoria (Baja Densidad) al ser su altura inferior a 4 plantas sobre rasante.

**RANGOS DE VALORES:** Dada la inexistencia de inmuebles en venta no es posible determinar un valor de mercado para este ámbito.

### 1.8.3.6.- La Suerte



El ámbito de La Suerte se localiza en el Área Territorial Segunda Periferia, comprende únicamente el barrio de La Suerte, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (15) Tamaraceite.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva
  - Vivienda unifamiliar(\*)

(\*) Si bien en una primera instancia se había considerado la posibilidad de obtenerse valores de mercado de viviendas unifamiliares, dada la inexistencia de suficientes muestras no ha podido obtenerse un valor.



### 1.8.3.6.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL SEGUNDA PERIFERIA					
LA SUERTE					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	1	7	0	0	0

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de viviendas en edificios de baja densidad, destinándose mayoritariamente las nuevas edificaciones al uso vivienda en su categoría Colectiva, amparadas por una ordenanza B3 dominante del barrio, si bien existe en la zona este una pequeña área de ordenanza M5 en donde únicamente se ha construido un edificio. En la zona oeste del barrio domina la ordenanza D250 característica de viviendas unifamiliares aisladas, sin embargo no se han localizado inmuebles en venta de reciente construcción, no superando los inmuebles existentes las 40 unidades, construidos mayoritariamente por autopromotores.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

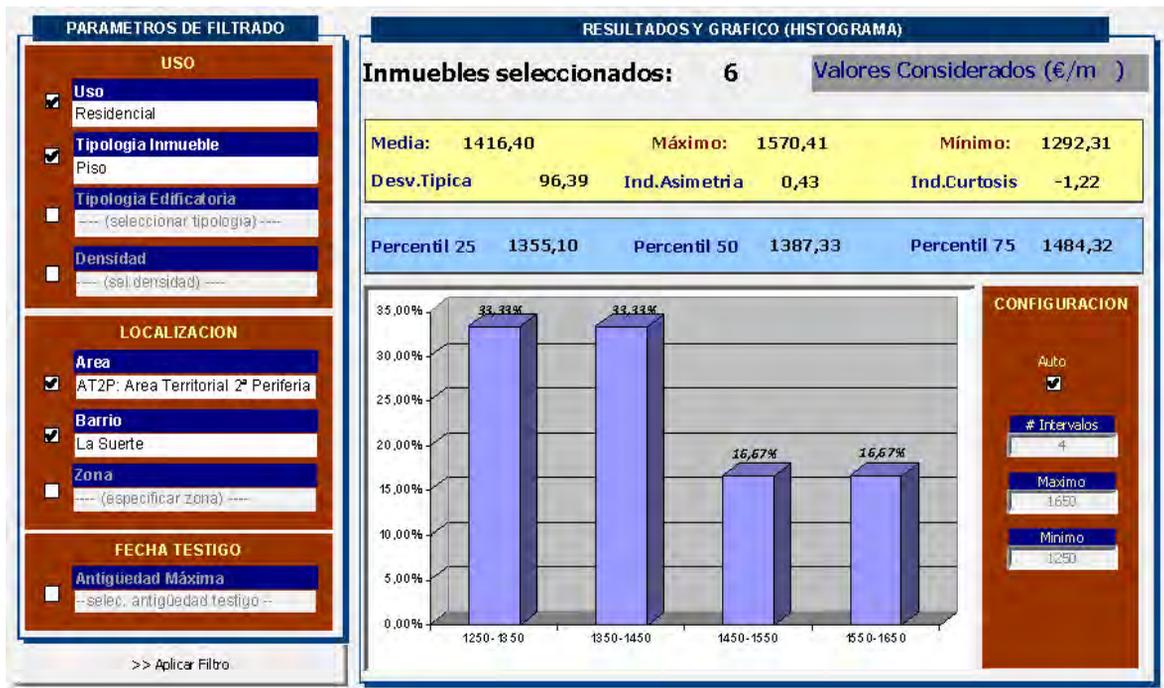
**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente se corresponde mayoritariamente con edificios que conforman manzanas cerradas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción en los que existen ofertas de venta responden a una idéntica densidad edificatoria (Baja Densidad) al ser su altura inferior a 4 plantas sobre rasante, si bien se ha incluido una muestra de vivienda en edificio colectivo de Media Densidad dada la similitud de precios.

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
21/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	68	2010
21/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	98	2010
21/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	95	2010
21/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	75	2009
21/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	103	2009
21/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	120	2009
21/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	87	2010
21/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	68	2010

Resumen de muestras analizadas

RANGOS DE VALORES: A continuación se incluye la tabla resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial de este ámbito.





### 1.8.3.7.- Piletas



El ámbito de Piletas se localiza en el Área Territorial Segunda Periferia, comprende únicamente el barrio de Piletas, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (15) Tamaraceite.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva

#### 1.8.3.7.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL SEGUNDA PERIFERIA					
PILETAS					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	4	0	0	0

Nº de muestras analizadas



**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de viviendas en edificios de baja densidad, destinándose mayoritariamente las nuevas edificaciones al uso vivienda en su categoría Colectiva, amparadas por una ordenanza B3, si bien existe B2 en la parte baja del barrio.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

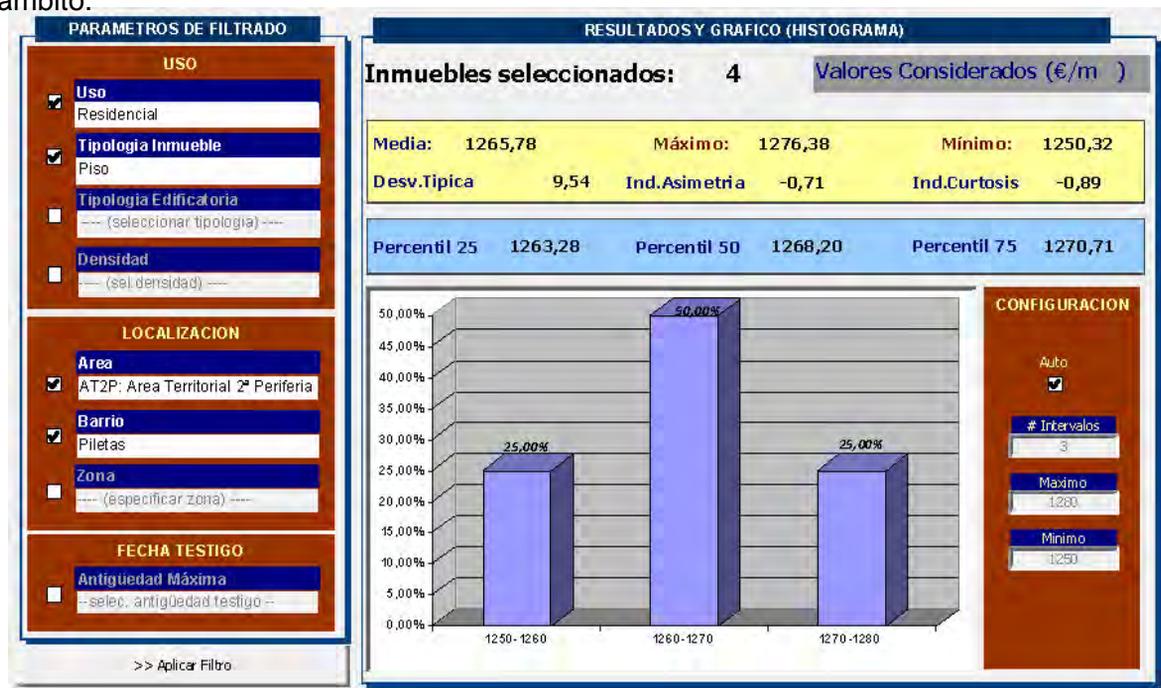
**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente se corresponde mayoritariamente con edificios que conforman manzanas cerradas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción en los que existen ofertas de venta responden a una idéntica densidad edificatoria (Baja Densidad) al ser su altura inferior a 4 plantas sobre rasante.

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
18/05/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico --- -	69	2005
15/09/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico --- -	113	2009
20/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico --- -	110	2009
20/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico --- -	120	2009

*Resumen de muestras analizadas*

**RANGOS DE VALORES:** Si bien dada la dimensión del barrio existen pocas muestras, éstas se consideran adecuadas para deducir el valor de mercado dada la homogeneidad existente entre ellas. A continuación se incluye la tabla resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial de este ámbito.



### 1.8.3.8.- Isla Perdida



El ámbito de Isla Perdida se localiza en el Área Territorial Segunda Periferia, comprende únicamente el barrio de Isla Perdida, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (15) Tamaraceite.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva

#### 1.8.3.8.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL SEGUNDA PERIFERIA					
ISLA PERDIDA					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	6	0	0	0

Nº de muestras analizadas



**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de viviendas en edificios de baja densidad, destinándose mayoritariamente las nuevas edificaciones al uso vivienda en su categoría Colectiva, amparadas por una ordenanza B2.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

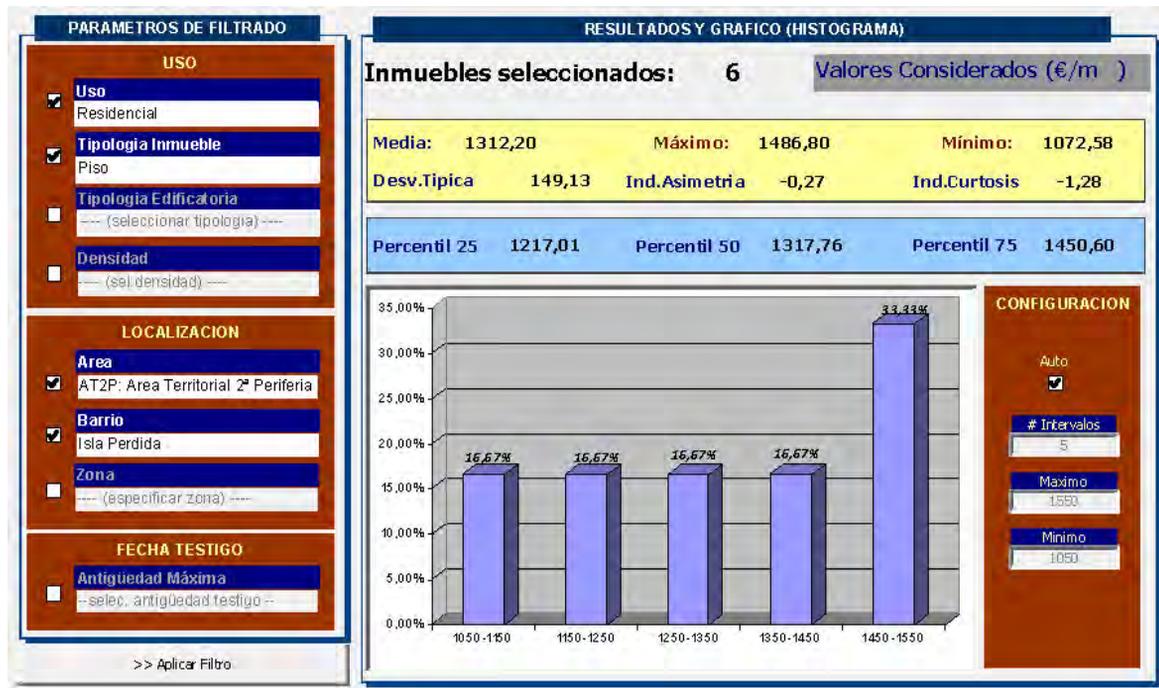
**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente se corresponde mayoritariamente con edificios que conforman manzanas cerradas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción en los que existen ofertas de venta responden a una idéntica densidad edificatoria (Baja Densidad) al ser su altura inferior a 4 plantas sobre rasante.

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
22/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico --- -	80	2010
14/05/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico --- -	99	2003
13/05/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico --- -	121	2003
14/05/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico --- -	150	2010
22/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico --- -	140	2005
22/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico --- -	155	2010

*Resumen de muestras analizadas*

RANGOS DE VALORES: A continuación se incluye la tabla resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial de este ámbito.



### 1.8.3.9.- Ciudad del Campo



El ámbito de Ciudad del Campo se localiza en el Área Territorial Segunda Periferia, comprende el único barrio de Ciudad del Campo, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (15) Tamaraceite.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva

- Vivienda unifamiliar

### 1.8.3.9.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL SEGUNDA PERIFERIA					
CIUDAD DEL CAMPO					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	6	0	0	0	6

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por la presencia de viviendas en edificación colectiva y viviendas unifamiliares mayoritariamente de tipología adosada.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** Las ofertas localizadas de viviendas unifamiliares responden mayoritariamente a la tipología de vivienda Adosada o en hilera. Las viviendas en edificación colectiva responden a la tipología de bloque aislado

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción, en los que existen ofertas de venta, responden a Baja y Media Densidad, no superando las 2 plantas sobre rasante los edificios de uso vivienda unifamiliar y las 5 plantas las construcciones destinadas a viviendas en edificación colectiva.

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m²)	AÑO
02/05/2010	Piso	Bloque Aislado	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	110	2006
02/05/2010	Piso	Bloque Aislado	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	110	2006
03/05/2010	Piso	Bloque Aislado	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	175	2006
29/09/2010	Piso	Bloque Aislado	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	110	2006
29/09/2010	Piso	Bloque Aislado	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	110	2006
29/09/2010	Piso	Bloque Aislado	Media Densidad	Genérica	---- Genérico -- --	110	2003

Resumen de muestras analizadas



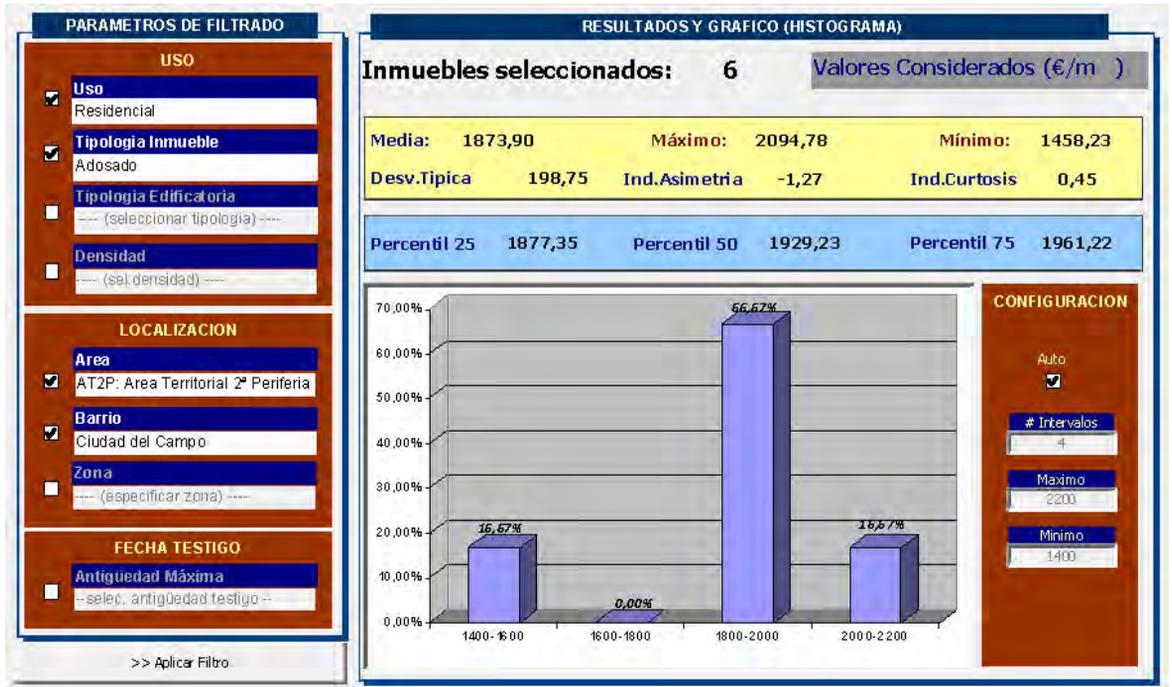
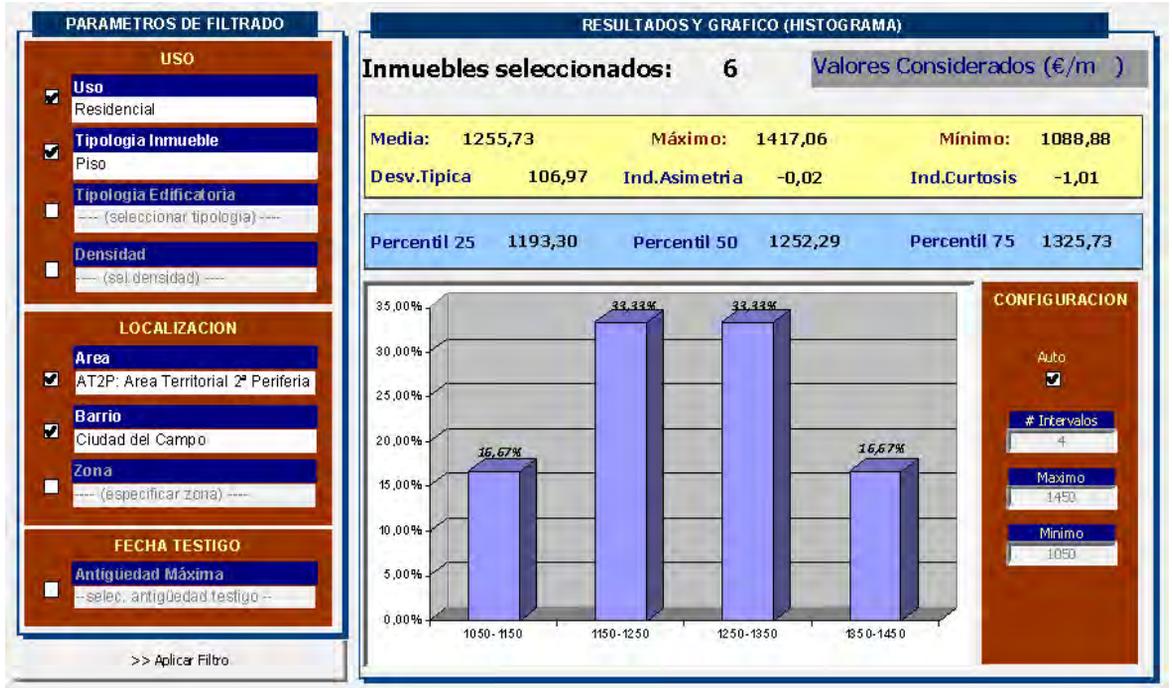


FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m <sup>2</sup> )	AÑO
01/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	100	2009
01/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	120	2006
01/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	110	2009
01/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	100	2009
11/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	150	2005
01/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	150	2005

Resumen de muestras analizadas



RANGOS DE VALORES: A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial de este ámbito.



### 1.8.3.10.- San Lorenzo



El ámbito de San Lorenzo se localiza en el Área Territorial Segunda Periferia, comprende únicamente el barrio de San Lorenzo, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (16) San Lorenzo.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva (\*)
  - Vivienda unifamiliar

(\*) Si bien en una primera instancia se pretendía obtener un valor de mercado para la tipología de vivienda en edificación colectiva, la escasez de muestras de inmuebles de reciente construcción hace imposible su obtención.



### 1.8.3.10.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL SEGUNDA PERIFERIA					
SAN LORENZO					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	0	0	0	9

*Nº de muestras analizadas*

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de viviendas en edificios de baja densidad, destinándose mayoritariamente las nuevas edificaciones al uso vivienda en su categoría Unifamiliar (viviendas Pareadas y Aisladas) construidas al amparo de la ordenanza derivada del PP San Lorenzo, en donde se ubican la mayoría de ofertas de inmuebles de reciente construcción de esta categoría. En el ámbito analizado no se han obtenido muestras de viviendas en edificación colectiva de reciente construcción.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** Las ofertas localizadas de viviendas unifamiliares responden mayoritariamente a la tipología de vivienda Pareada o adosadas dos a dos, si bien también existen en el ámbito algunas viviendas Aisladas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción, en los que existen ofertas de venta, responden mayoritariamente a una Baja Densidad, no superando las 2 plantas los edificios de vivienda unifamiliar.

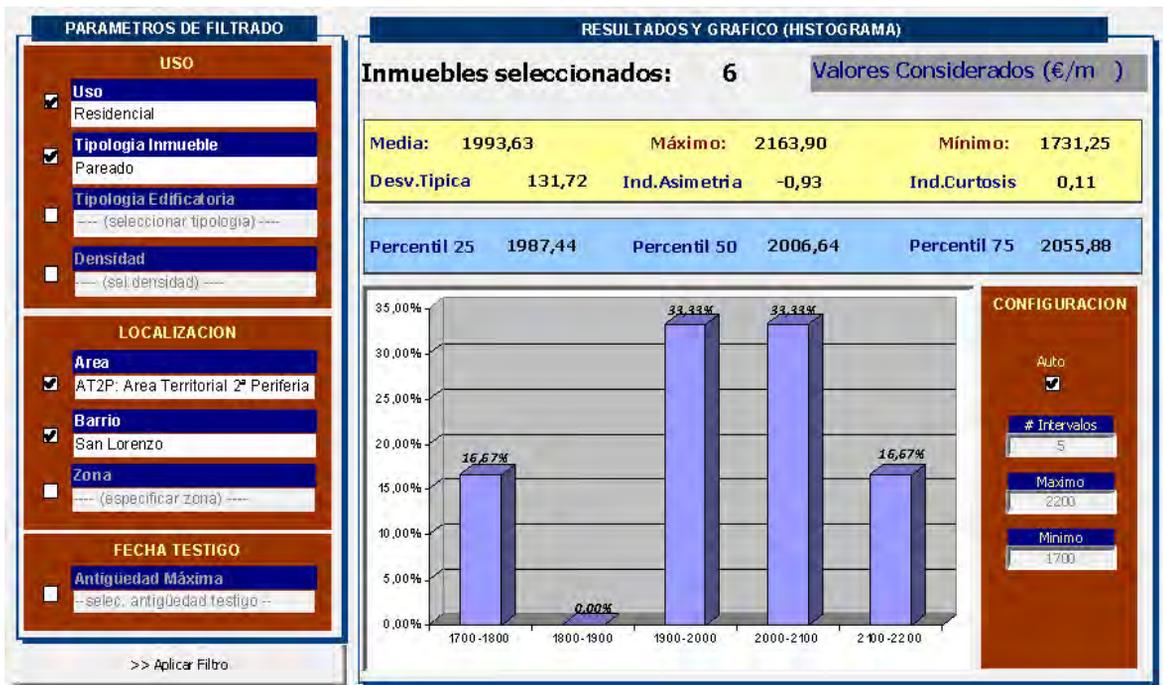
FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m²)	AÑO
21/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	148	1998
28/04/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	160	1998
08/06/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	165	2001
21/06/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	166	2003
16/09/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	142	1999
16/09/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	142	2008

Resumen de muestras analizadas

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m²)	AÑO
03/06/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	155	2002
21/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	152	2001
03/06/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	---- Genérico - ---	152	2001

Resumen de muestras analizadas

RANGOS DE VALORES: A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial de este ámbito. Nótese que únicamente se analizan las viviendas unifamiliares pareadas dada la escasez de muestras de viviendas unifamiliares asiladas de reciente construcción



### 1.8.3.11.- El Zardo



El ámbito de El Zardo se localiza en el Área Territorial Segunda Periferia, comprende únicamente el barrio de El Zardo, el cual se incluye en el Sector Urbanístico (16) San Lorenzo.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda unifamiliar

#### 1.8.3.11.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL SEGUNDA PERIFERIA					
EL ZARDO					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	0	0	0	9

Nº de muestras analizadas



**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de viviendas en edificios de baja densidad, destinándose mayoritariamente las nuevas edificaciones al uso vivienda en su categoría Unifamiliar, mayoritariamente en sus tipos Adosado y Pareado, las primeras amparadas por la ordenanza B2, y las segundas ubicadas en la UA-40

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** El tipo de edificación existente en la tipología adosado se corresponde con edificaciones unifamiliares en hilera, frente a las edificaciones pareadas que se corresponden con viviendas adosadas dos a dos, respondiendo más a una ordenación tipo ciudad jardín.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción en los que existen ofertas de venta responden a una idéntica densidad edificatoria (Baja Densidad) al ser su altura inferior a 2 plantas sobre rasante.

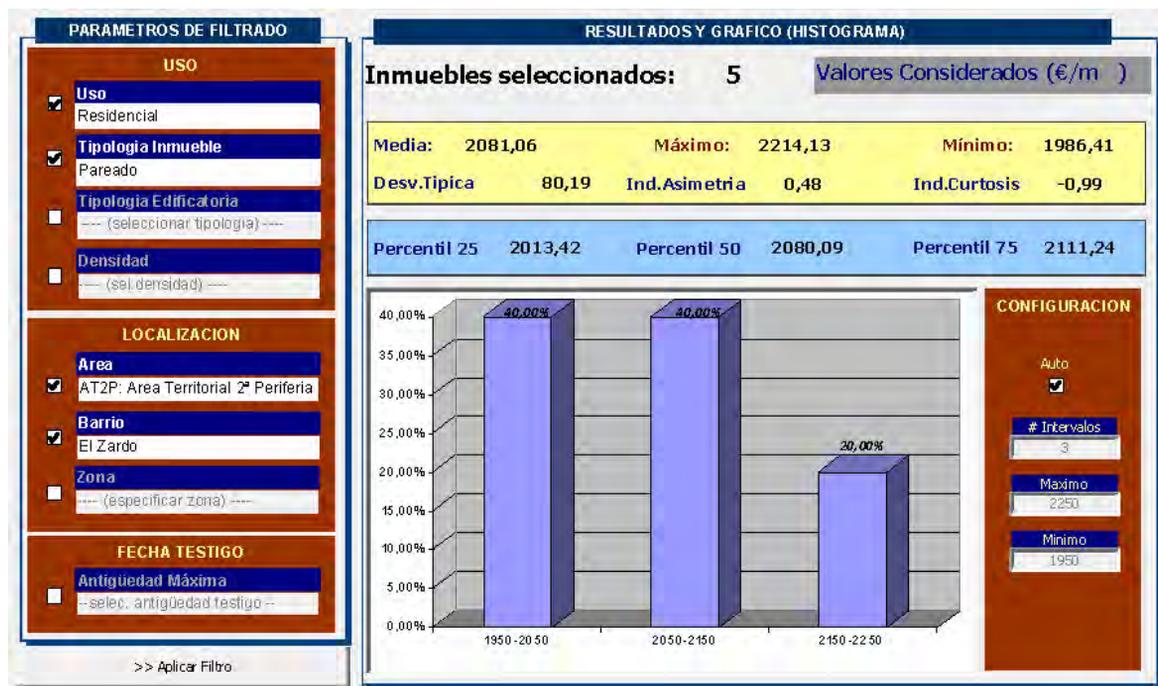
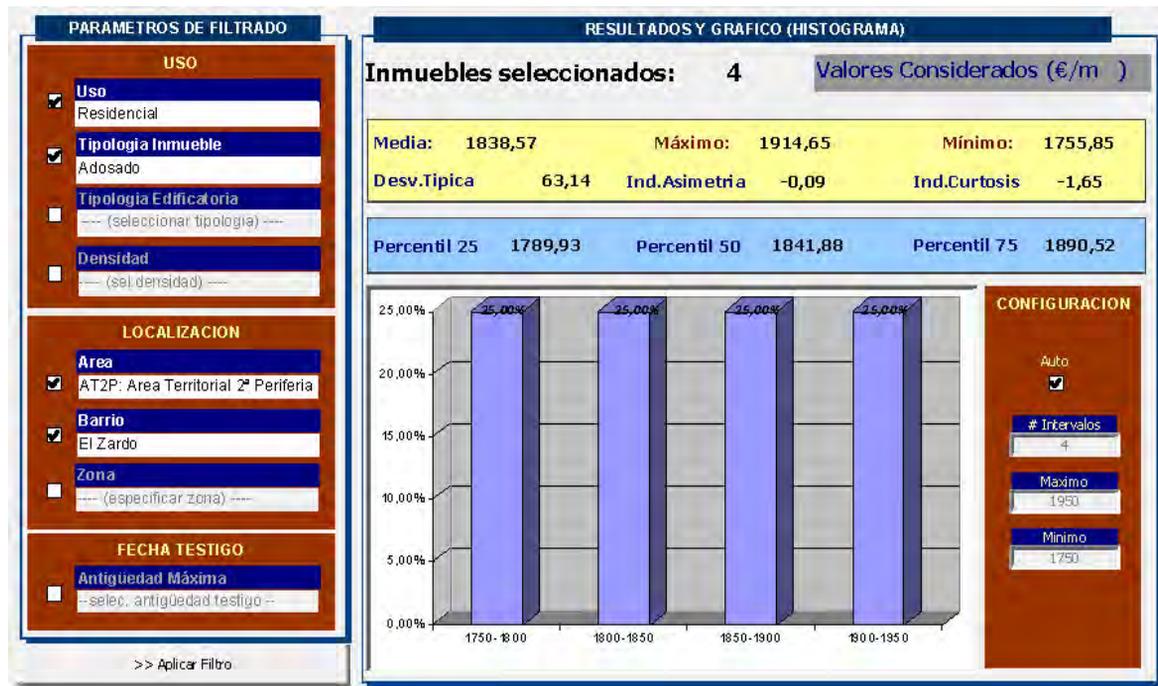
FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m <sup>2</sup> )	AÑO
22/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	94	1997
22/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	110	1999
01/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	94	1997
22/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	120	1999

*Resumen de muestras analizadas*

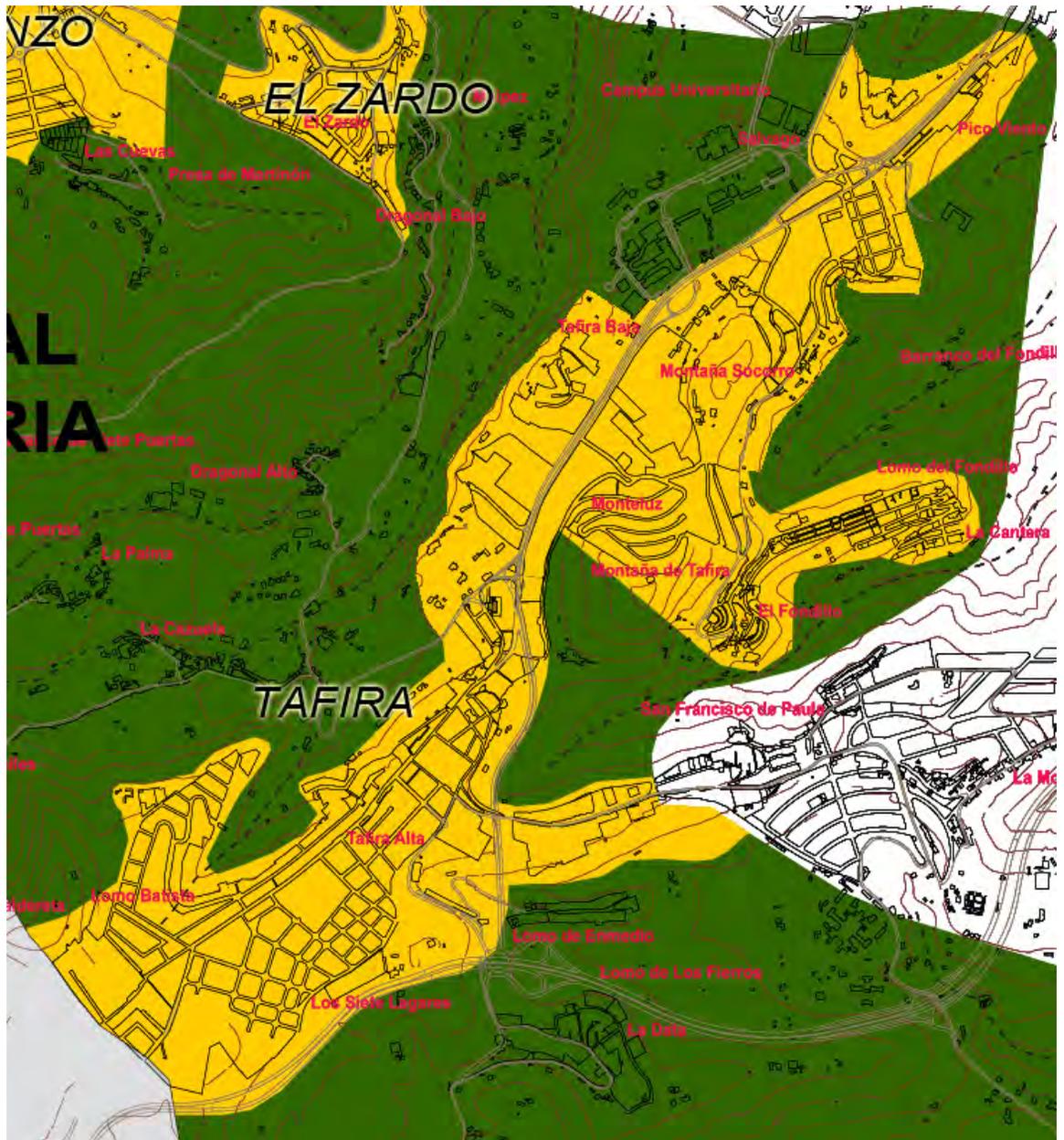
FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m <sup>2</sup> )	AÑO
12/06/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	119	2009
22/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	112	2009
22/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	145	2009
22/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	108	2010
22/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	149	2008

*Resumen de muestras analizadas*

**RANGOS DE VALORES:** A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial de este ámbito. Nótese que si de la tipología unifamiliar adosada únicamente se han localizado 4 muestras, éstas se consideran suficientes para determinar el valor de mercado dado la homogeneidad existente entre los valores considerados.



### 1.8.3.12.- Tafira



El ámbito de Tafira se localiza en el Área Territorial Segunda Periferia, comprende los barrios de Tafira Baja, Tafira Alta, Monteluz, El Fondillo y Pico Viento, los cuales se incluyen en el Sector Urbanístico (12) Tafira.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)
  - Vivienda en edificación colectiva

- Vivienda unifamiliar

### 1.8.3.12.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL SEGUNDA PERIFERIA					
TAFIRA					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	6	0	0	18

Nº de muestras analizadas

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de viviendas en edificios de baja densidad, destinándose mayoritariamente las nuevas edificaciones al uso vivienda en su categoría Unifamiliar (viviendas Adosadas, Pareadas y Aisladas) habiéndose localizado las primeras en el barrio de Pico Viento y las restantes en los barrios de Tafira Alta, Tafira Baja y mayoritariamente en Monteluz. En el ámbito analizado las ofertas de venta de viviendas de nueva construcción en edificación colectiva se han localizado en el barrio de El Fondillo.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** Las ofertas localizadas de viviendas unifamiliares responden mayoritariamente a la tipología de vivienda Pareada o adosadas dos a dos, si bien también existen en el ámbito viviendas Adosadas y Aisladas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción, en los que existen ofertas de venta, responden mayoritariamente a una Baja Densidad, no superando las 2 plantas los edificios de vivienda unifamiliar y las 3 plantas en viviendas en edificación colectiva.

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC (m <sup>2</sup> )	AÑO
22/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	73	2010
22/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	105	2010
22/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	114	2010
22/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	106	2010
22/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	94	2010
22/10/2010	Piso	Manzana Cerrada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico --- -	92	2010

Resumen de muestras analizadas

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m <sup>2</sup> )	AÑO
26/04/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	186	2009
21/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	246	2009
21/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	187	2009
26/04/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	241	2009
22/10/2010	Adosado	Unifamiliar en Hilera	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	241	2009

Resumen de muestras analizadas

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m <sup>2</sup> )	AÑO
01/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	130	1990
21/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	184	2003
21/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	194	2000
21/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	150	2000
21/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	171	2000
21/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	150	2000
01/10/2010	Pareado	Unifamiliar Pareada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	196	1999

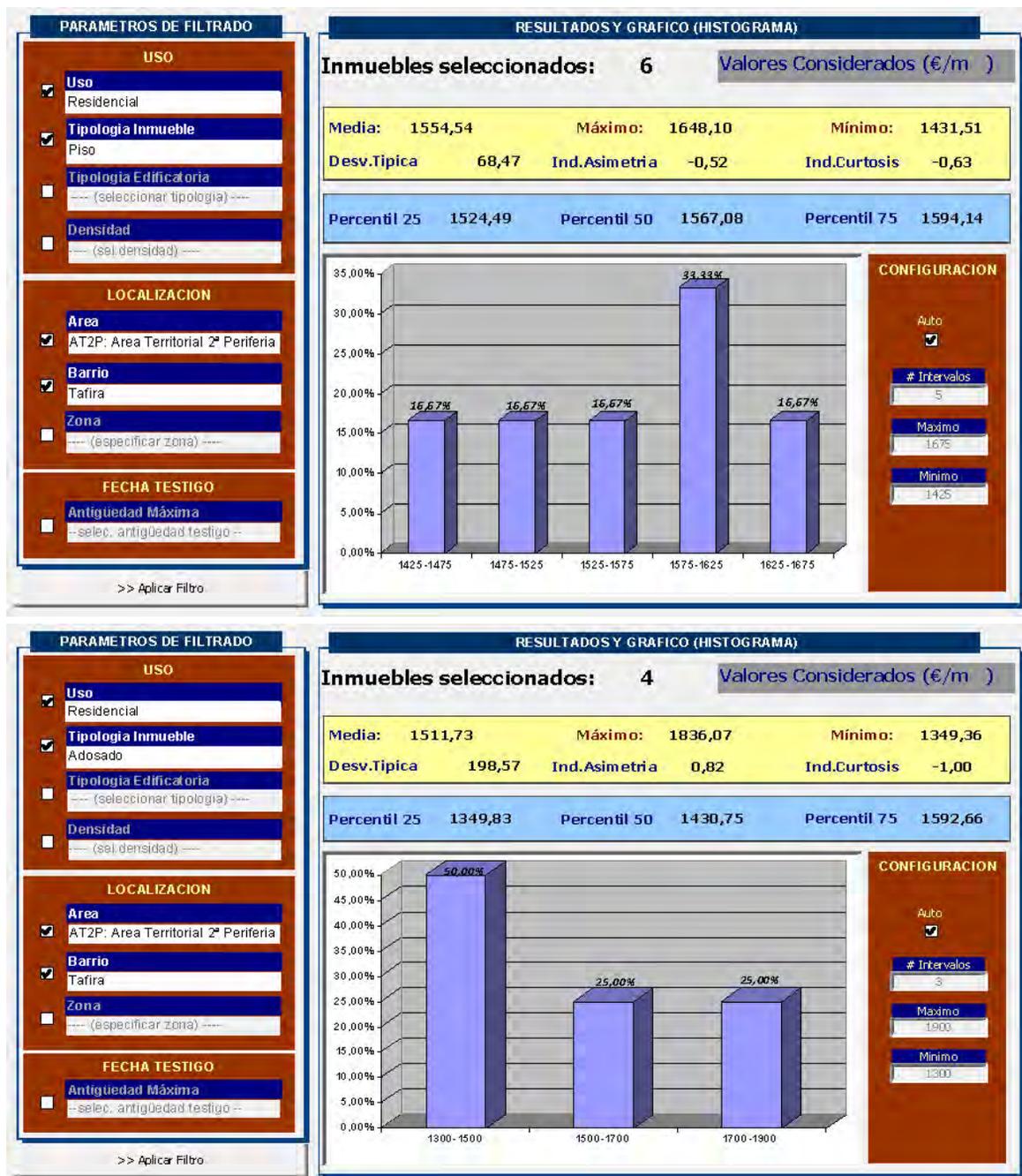
Resumen de muestras analizadas

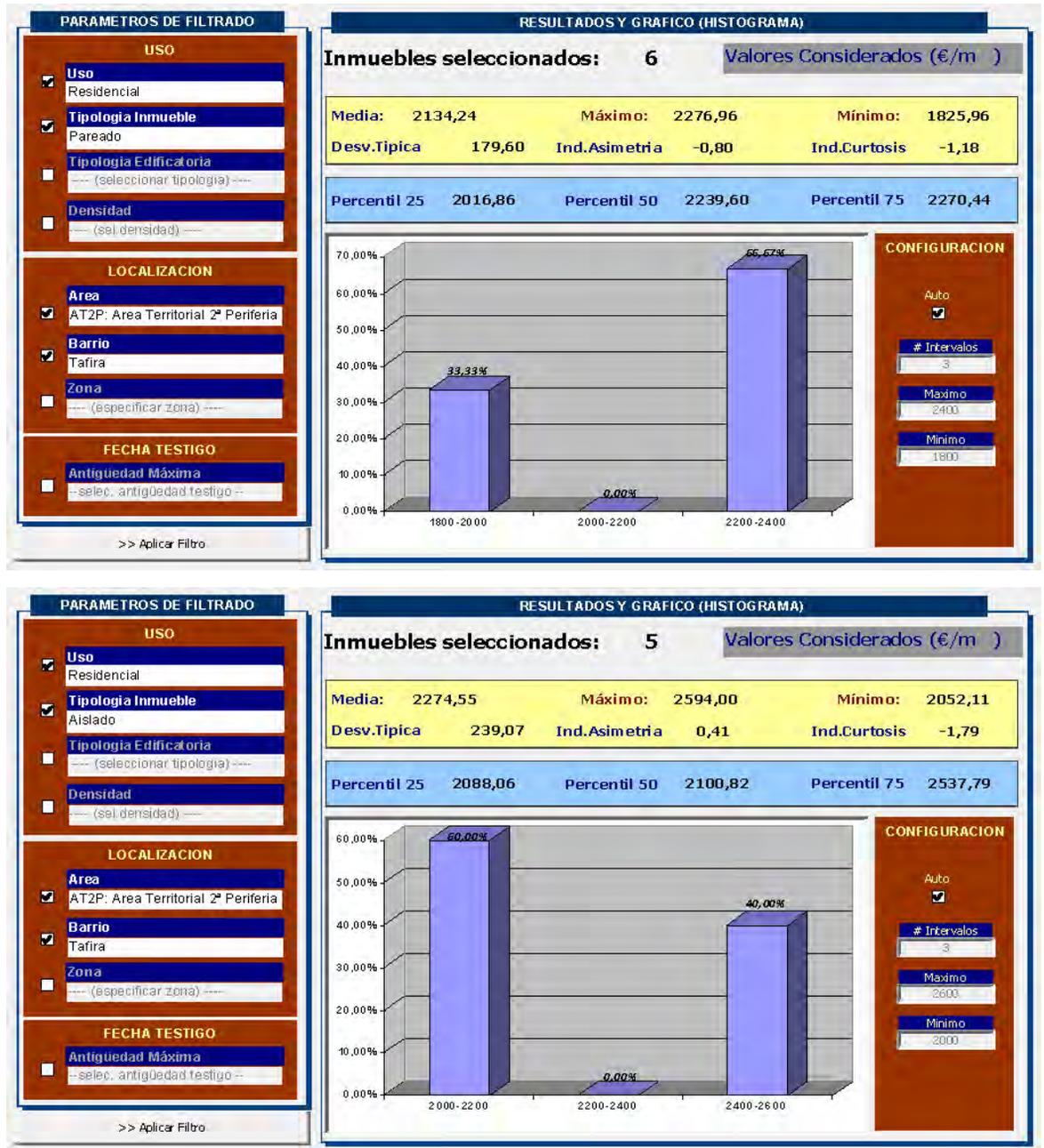
FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m <sup>2</sup> )	AÑO
21/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	225	2009
21/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	225	2000
21/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	235	2009
11/06/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	168	2000
21/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	370	1990
21/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	220	2010

Resumen de muestras analizadas

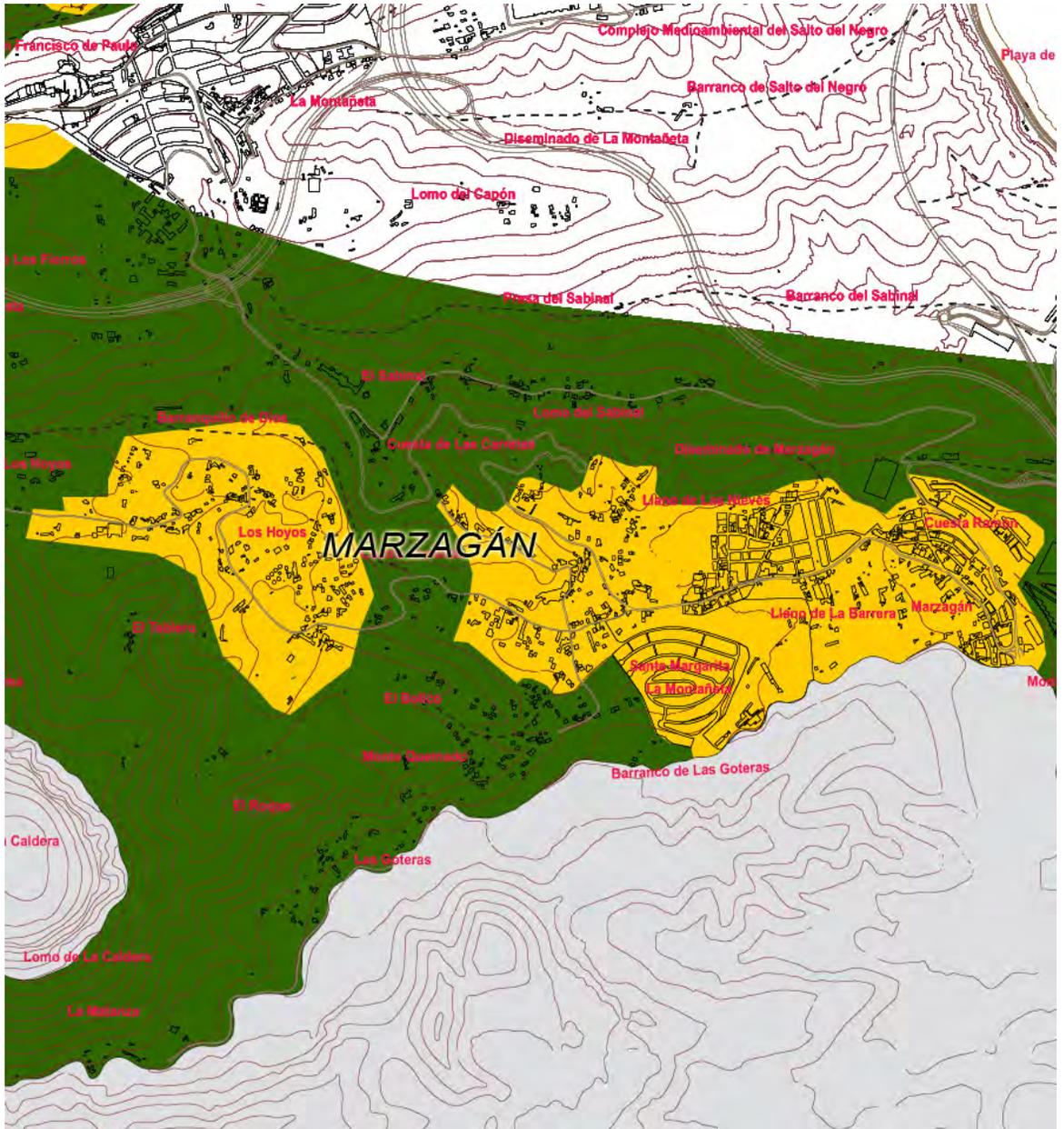


RANGOS DE VALORES: A continuación se incluyen las tablas resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial de este ámbito.





### 1.8.3.13.- Marzagán



El ámbito de Marzagán se localiza en el Área Territorial Segunda Periferia, comprende los barrios de Los Hoyos, Llano de las Nieveas, santa Margarita, Llanos de Barrera, Marzagán y Cuesta Ramón, los cuales se incluyen en el Sector Urbanístico (01) Marzagán.

Los usos analizados son los siguientes:

- Residencial (clase vivienda)

- Vivienda unifamiliar

### 1.8.3.13.1- Uso Residencial

ÁREA TERRITORIAL SEGUNDA PERIFERIA					
MARZAGÁN					
RESIDENCIAL					
VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			VIVIENDA UNIFAMILIAR		
Zona Genérica			Zona Genérica		
Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad	Alta Densidad	Media Densidad	Baja Densidad
0	0	0	0	0	8

*Nº de muestras analizadas*

**USO RESIDENCIAL ANALIZADO:** Respecto al uso residencial, este ámbito se caracteriza por una exclusividad de viviendas en edificios de baja densidad, destinándose mayoritariamente las nuevas edificaciones al uso vivienda en su categoría Unifamiliar (viviendas Adosadas, Pareadas y Aisladas) Los inmuebles analizados de más reciente construcción se ubican mayoritariamente en los barrios de Santa Margaría y Los Hoyos en donde abundan las viviendas Aisladas. Las viviendas Adosadas detectadas se encuentran acogidas al régimen de Protección Oficial, por tal motivo no se han considerado en la determinación del valor de mercado. En el ámbito analizado no se han obtenido suficientes muestras de viviendas pareadas y viviendas en edificación colectiva de reciente construcción.

**UBICACIONES ANALIZADAS:** Dada la homogeneidad del ámbito, este se ha considerado globalmente, sin establecerse diferenciaciones por la ubicación del inmueble analizado.

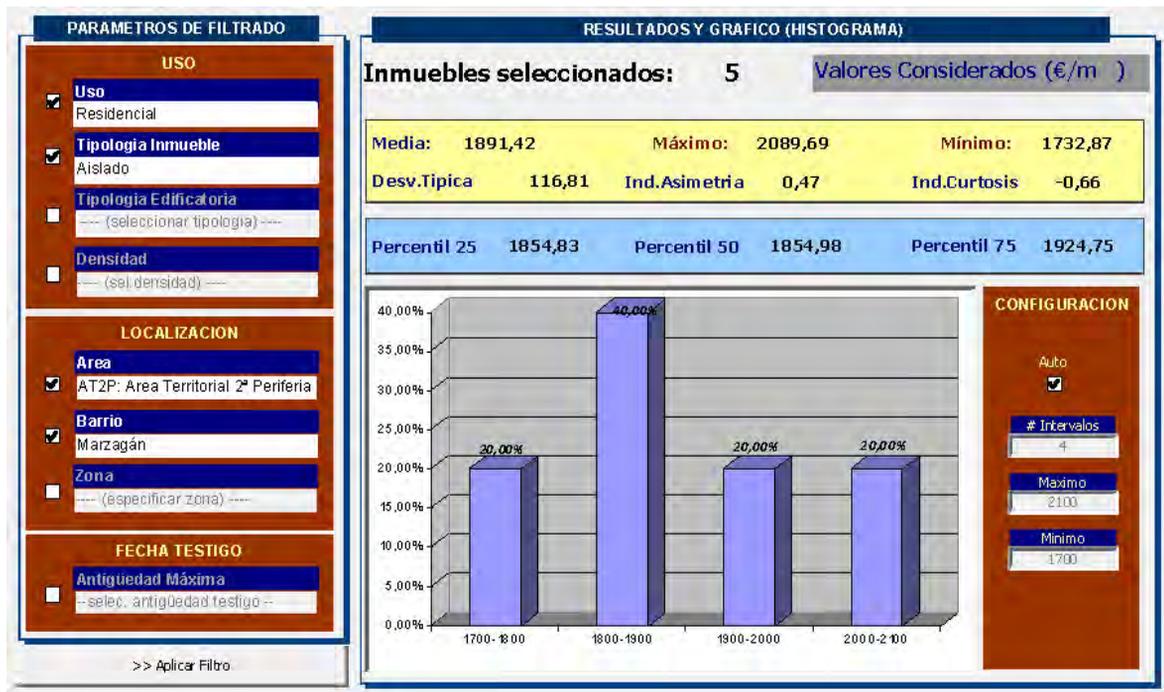
**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** Las ofertas localizadas de viviendas unifamiliares responden mayoritariamente a la tipología de vivienda Aisladas.

**DENSIDAD EDIFICATORIA:** Los inmuebles analizados de reciente construcción, en los que existen ofertas de venta, responden mayoritariamente a una Baja Densidad, no superando las 2 plantas los edificios de vivienda unifamiliar.

FECHA	TIPOLOGÍA	TIPO EDIFICACIÓN	DENSIDAD	UBICACIÓN	TRAMA	CCC S/R (m²)	AÑO
22/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	298	2010
22/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	287	2010
22/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	298	2010
22/10/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	245	2003
29/09/2010	Aislado	Unifamiliar Aislada	Baja Densidad	Genérica	--- Genérico - ---	218	2000

Resumen de muestras analizadas

RANGOS DE VALORES: A continuación se incluye la tabla resumen con los resultados y el histograma correspondiente al uso residencial de este ámbito. Nótese que únicamente se analizan las viviendas unifamiliares aisladas dada la escasez de muestras de otros tipos de viviendas de reciente construcción.





## 1.9.- TABLAS RESUMEN DE VALORES ANALIZADOS

*A continuación incluimos unas tablas generadas por la aplicación informática desarrollada para la realización del presente Estudio en donde se de manera estadística y gráfica se analizan los valores obtenidos en función de los usos, tipologías, áreas territoriales y ámbitos analizados.*

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

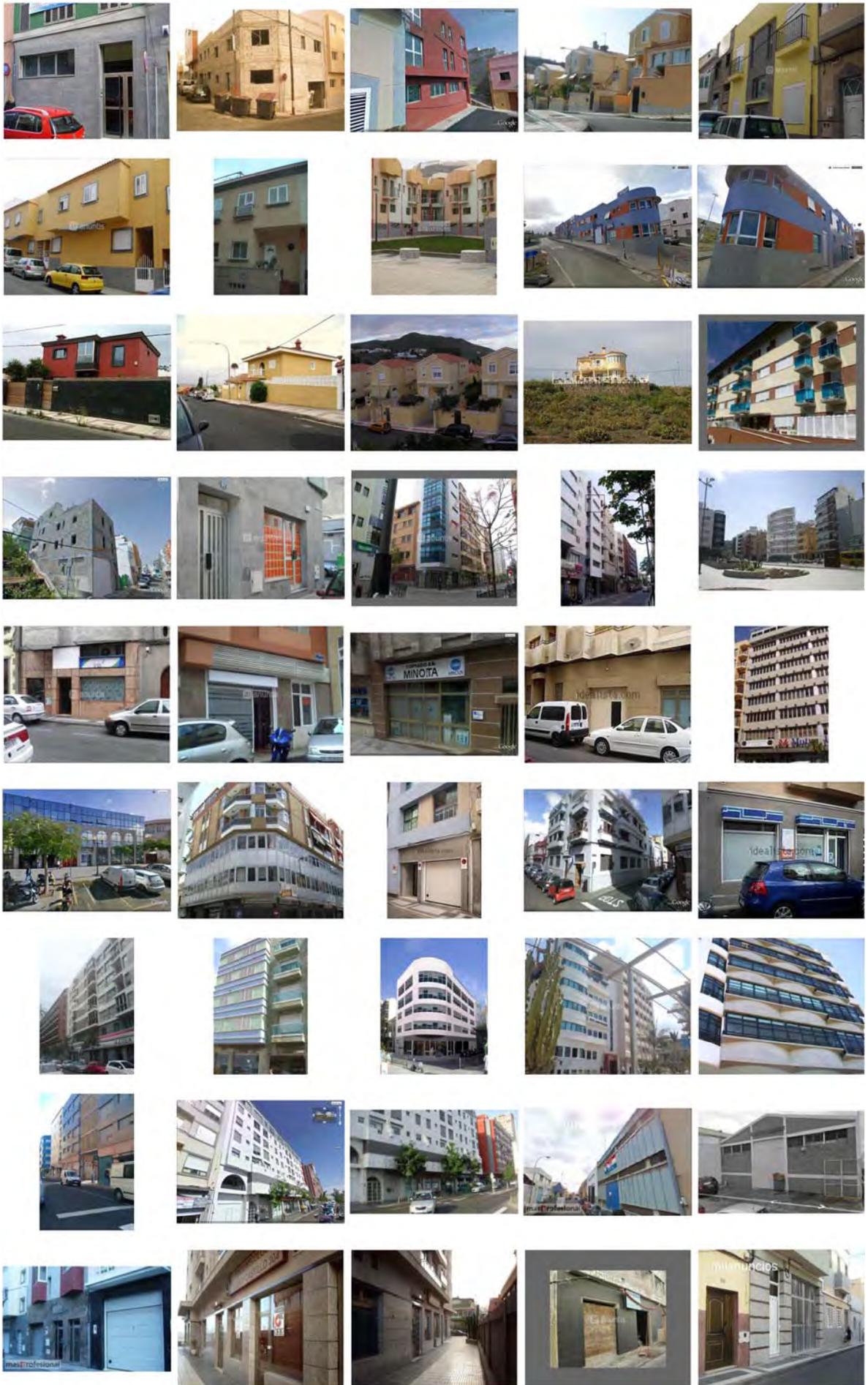


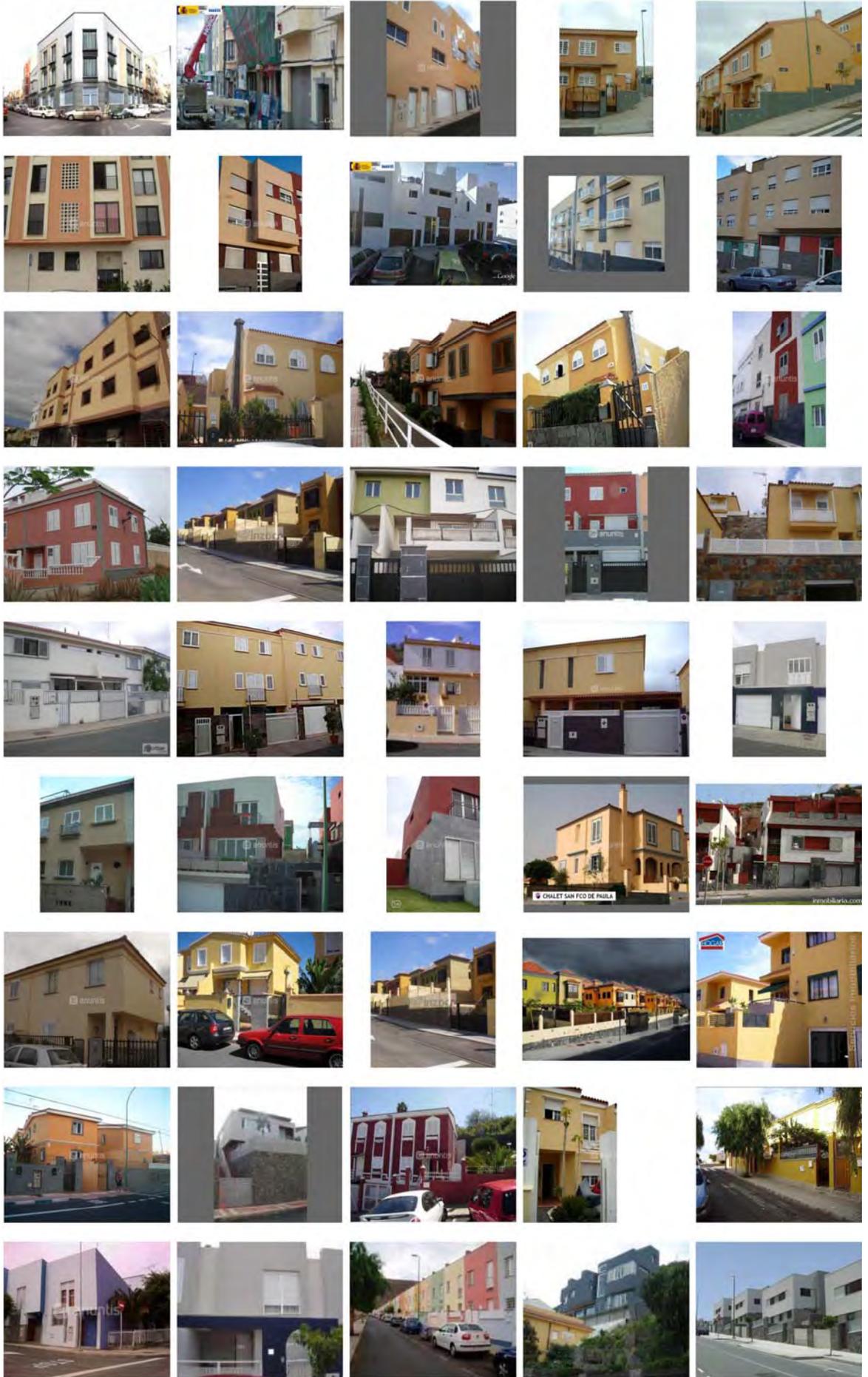
Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

## 2.1.- FICHAS RESUMEN DE LAS MUESTRAS UTILIZADAS



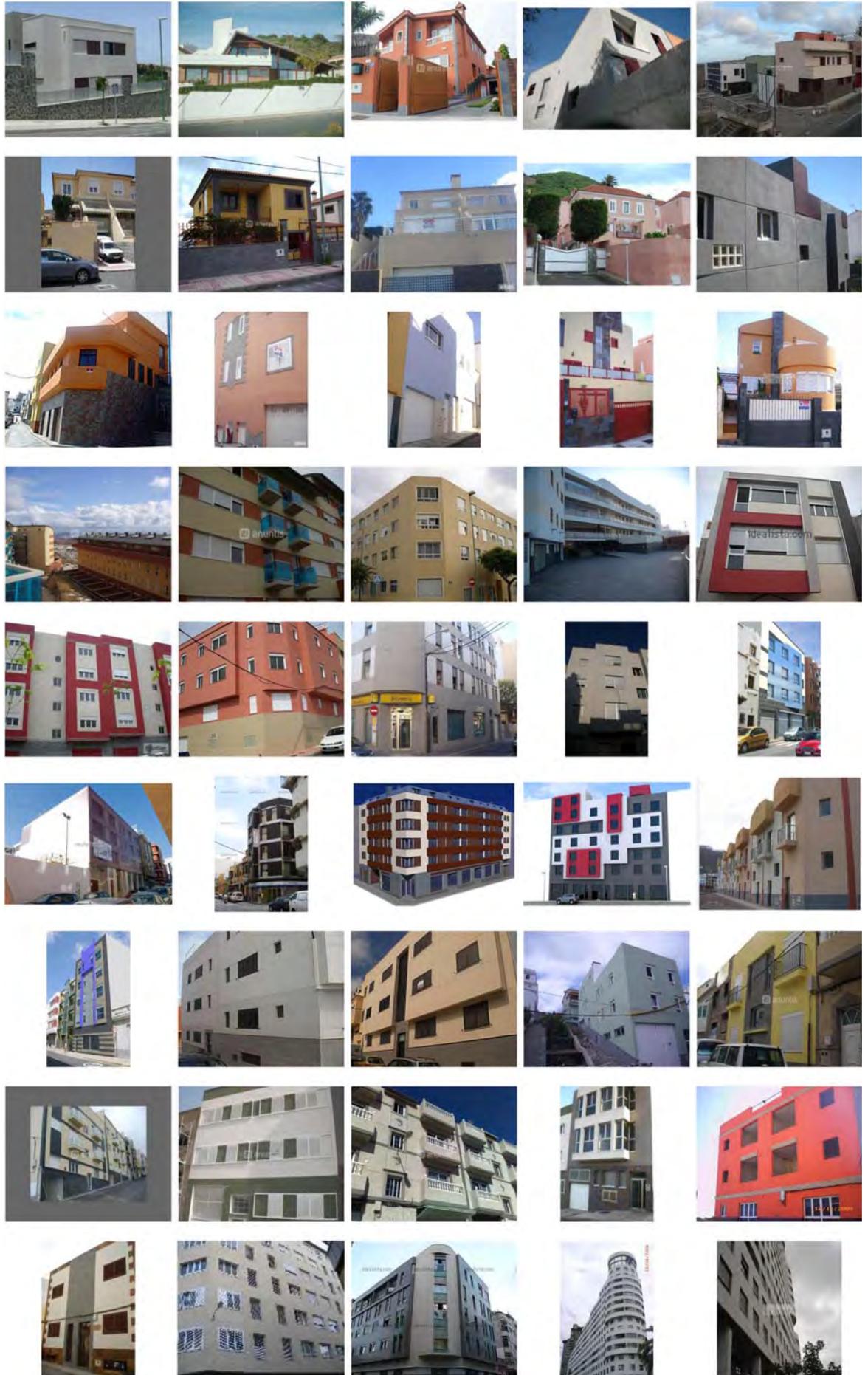
## 2.2.- FOTOGRAFÍAS DE LAS MUESTRAS UTILIZADAS EN LA DETERMINACIÓN DE VALORES

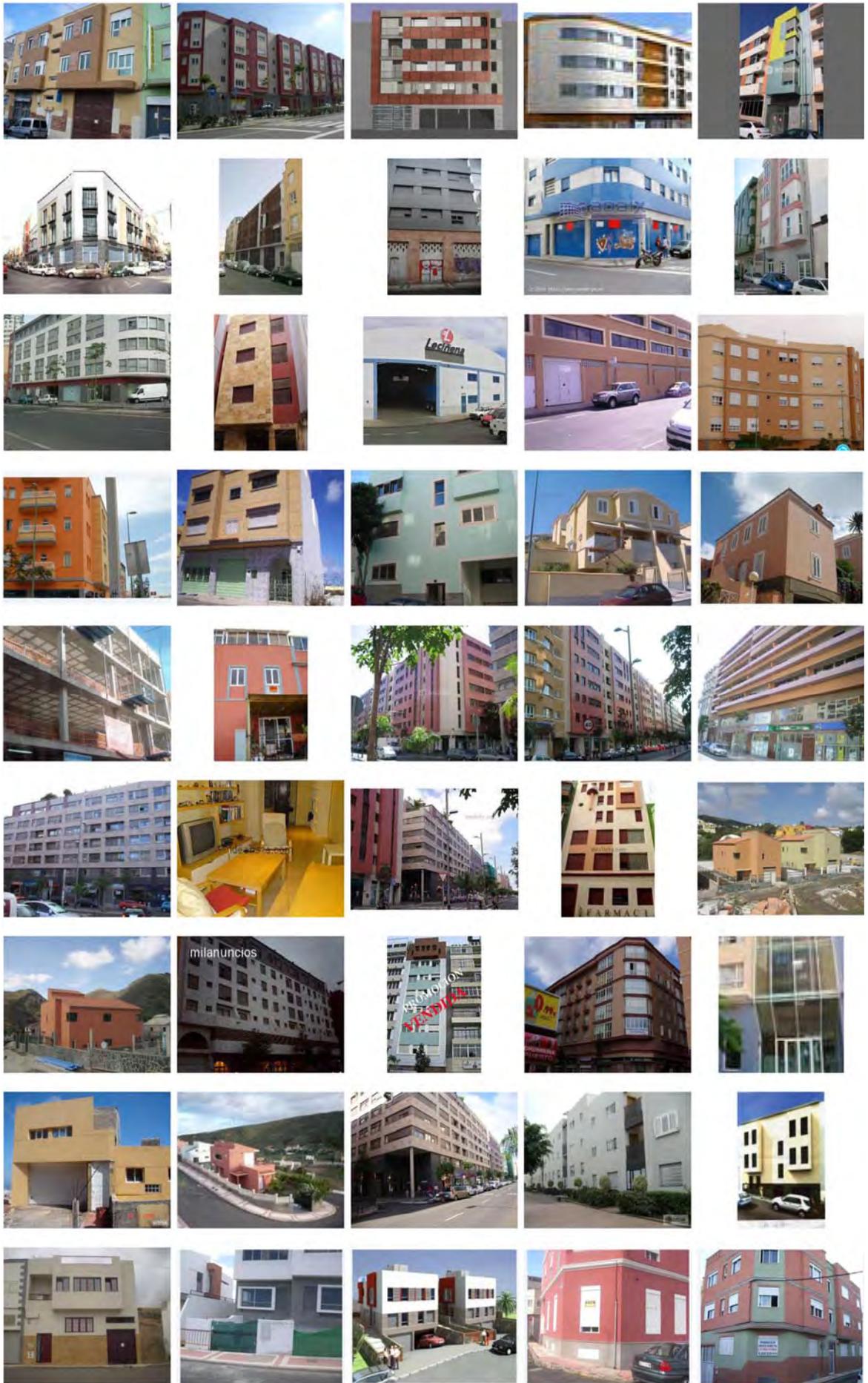




Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria





## 2.3.- GLOSARIO DE TÉRMINOS ESTADÍSTICOS

### Media

La media aritmética es un promedio estándar que a menudo se denomina "promedio". Resultado del cociente de dividir la suma de varias cantidades por el número de ellas.

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

### Máximo y Mínimo

Se corresponden con los valores extremos de de las muestras analizadas

### Desviación Típica

La desviación estándar es una medida del grado de dispersión de los datos con respecto al valor promedio. Se corresponde con la variación esperada con respecto a la media aritmética.

$$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n x_i^2 - n\bar{x}^2}{n - 1}$$

### Índice de Asimetría

Las medidas de asimetría son indicadores que permiten establecer el grado de simetría (o asimetría) que presenta la distribución de datos respecto a la media.

### Índice de Curtosis

Se corresponde con la medida de la forma o apuntamiento de las distribuciones, reflejando la mayor o menor concentración alrededor de la media y en la zona central de la distribución.

$$\gamma_2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^4}{n\sigma^4} - 3$$

### Percentiles

Se corresponde con medidas de posición no central que permite conocer otros puntos característicos de la distribución que no son los valores centrales. Entre las medidas de posición no central más importantes están los percentiles que son aquellos valores de la

variable, que ordenados de menor a mayor, dividen a la distribución en cien partes, de tal manera que cada una de ellas contiene el mismo número de frecuencias.

El percentil más conocido es la mediana, que es el valor que deja el 50 % de los valores por debajo de él y el 50 % por encima.

## 2.4.- COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN ADOPTADOS

La mayoría de inmuebles considerados en la determinación del valor de mercado son de reciente construcción o se estarán construyendo; también se han considerado inmuebles que pese a no estar construidos se prevea que su construcción pueda comenzar en menos de un año.

Dada la gran cantidad de usos, tipologías y ámbitos de los cuales se pretende obtener un valor de mercado, ha sido necesario la utilización de muestras construidas hace más de un año, aplicándose en estos casos un coeficiente corrector para determinar su valor a “nuevo”.

En determinación del coeficiente aplicado se ha considerado apropiado la utilización, dada su simplicidad, de las normas técnicas de valoración recogidas 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*, publicado en el BOE 174, con fecha 22 de julio de 1993.

Según la Norma 16 del Anexo del indicado Real Decreto:

$$V_V = 1,40(V_R + V_C) F_L$$

En la que:

$V_V$  = Valor en venta del producto inmobiliario (€/m<sup>2</sup>)

$V_R$  = Valor de repercusión del suelo (€/m<sup>2</sup>)

$V_C$  = Valor de la construcción (€/m<sup>2</sup>)

$F_L$  = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

En nuestro caso particular, como el factor de localización ( $F_L$ ), queda implícito en los demás factores, ya que aplicamos valores concretos, y como también utilizamos valores globales económicos, la ecuación anterior queda así:

$$V_V = 1,40(V_R + V_C)$$

Considerando invariable el valor de repercusión del suelo ( $V_R$ ) podemos establecer la relación existente entre los valores de venta de un inmueble y el valor de su construcción.

$$V_{VO} = 1,40(V_R + V_{CO}) \rightarrow V_R = \frac{V_{VO}}{1,40} - V_{CO}$$

$$V_{Vt} = 1,40(V_R + V_{Ct}) \rightarrow V_{Vt} = 1,40 \left( \frac{V_{VO}}{1,40} - V_{CO} + V_{Ct} \right)$$

$$V_{Vt} = V_{VO} + 1,40(V_{Ct} - V_{CO})$$

$$V_{Ct} = V_{CO} \cdot H_t$$

Siendo ( $H_t$ ) el coeficiente corrector del valor de las construcciones en función de la antigüedad definido en la Norma 13 del Anexo del indicado Real Decreto.

$$V_{Vt} = V_{VO} + 1,40(V_{CO} \cdot H_t - V_{CO})$$

$$V_{Vt} = V_{VO} + 1,40 \cdot V_{CO}(H_t - 1)$$

El coeficiente ( $H_t$ ) tiene el siguiente fundamento matemático:

$$H_t = \left[ 1 - 1,15 \frac{d}{n.c.100} \right]^4, \text{ donde } d = 1 - \frac{t-25}{350}$$

En la que:



"u" (uso predominante del edificio), adopta en la fórmula los siguientes valores:

- Uso 1º. Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00.
- Uso 2º. Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso: 0,90.
- Uso 3º. Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): 0,80.

"c" (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes\*), adopta en la fórmula los siguientes valores:

- Categorías 1 y 2: 1,20
- Categorías 3,4, 5 y 6: 1,00.
- Categoría 7, 8 y 9: 0,80.

"t" (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción rehabilitación integral)

(\* ) Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

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	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LÍNEA O MANZANA CERRADA	2,00	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	0,90	0,55	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,30	0,60	0,50	0,40
1.3.2 ANEXOS		0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
2 INDUSTRIAL	2.1 NAVE DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3 ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80



OFICINAS		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
3.3.1 EN EDIFICIO MIXTO		2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,15	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		5.4.2 HIPODROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6 ESPECTÁCULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85
6.1.2 DESCUBIERTOS			0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
6.2 BARES MUSICALES, SALAS DE FIESTAS, DISCOTECAS		6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
6.3 CINES Y TEATROS		6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7 OCIO Y HOSTELERÍA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLÍNICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3 BENÉFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	9.2 CULTURALES SIN RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70



		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTORICO- ARTISTICOS	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARÁCTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARÁCTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,05	0,04	0,04	0,03	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01
		10.3.5 JARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M/3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
		10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M/3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M/3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25

Las tablas resumen de los coeficientes correctores aplicados para determinar el valor “a nuevo” de los distintos usos son las siguientes:



Las Palmas de Gran Canaria a 25 de octubre de 2010

TECNITASA Consultoría & Urbanismo