Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

Expte.: ADM1-2025-1517

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

1.- OBJETO

Es objeto del presente contrato la realización durante un año de un estudio de mercado de los Términos Municipales que a continuación se relacionan, para distintos tipos de inmuebles, así como la creación de una base de datos compatible y un análisis estadístico de resultados.

2.- ÁMBITO

2.1. El ámbito geográfico del Estudio son los Municipios de:

- **VITORIA-GASTEIZ, LLODIO Y AMURRIO** que se estudiarán en todo el periodo de vigencia del contrato.
- Aquellos municipios del Territorio Histórico que previas conversaciones con el Servicio de Tributos Locales y Catastro se seleccionen en función de las necesidades de este último y de los últimos estudios realizados, que se repartirán a lo largo del periodo de duración del contrato. (En caso de prórroga, se estará a lo que se disponga en Catastro en función de las necesidades previstas).

2.2. Las tipologías de inmuebles a encuestar son:

- VIVIENDAS COLECTIVAS, incluso garajes y trasteros.
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES.
- VIVIENDAS RURALES.
- LOCALES COMERCIALES.
- OFICINAS.
- NAVES INDUSTRIALES.
- SOLARES.

2.3. La oferta a analizar se dividirá en dos grupos:

- Primera mano / Obra Nueva.
- Segunda mano.

3.- DESARROLLO DEL TRABAJO

3.1.- Análisis de la Oferta.

Tanto en obra nueva como en segunda mano se realizará un análisis previo de la situación inmobiliaria de cada Municipio, determinando el número total de inmuebles por estado (barrio y tipo de bien) y de éstos, los que se encuentran a la venta.

A partir de dicho estudio se realizará una previsión inicial de distribución del número de muestras por zonas, municipios, barrios, que deberá ser aprobada por personal técnico del Servicio de Tributos Locales y Catastro.

3.2- Desarrollo de fichas de Toma de Datos y Criterios de cumplimentación.

Se confeccionarán fichas para cada tipo de inmueble que recojan los datos cuantitativos y cualitativos observables en la visita, así como los técnicos elaborables posteriormente, y los catastrales.

Egiaztatzeko helbidea Dirección de comprobación https://e-s.araba.eus/wps/portal/ConsultaCove
Egiaztapen kodea Código de verificación keCd-53YR-zXnL-UwKx

Las fichas contendrán información clara y precisa sobre la fuente de obtención de datos, fecha, valor de la primera oferta, descuentos conseguidos, última oferta, fiabilidad de la misma, datos catastrales (referencia, superficies, valor catastral, …), datos sobre el tipo de bien y sus anejos y el edificio en el que se ubican, estado y calificación del edificio y ubicación, especificando Municipio, Polígono, Barrio, Zona, Calle, Número, Planta y Puerta. Todos estos campos constarán tanto por la codificación adoptada en Catastro, cuando exista, como por su texto. Se describirán todos los componentes de la calidad que permitan la calificación automática según la metodología catastral, o la que pudiera decidirse. Asimismo, se recogerán los datos de año de construcción, conservación, existencia o no de reformas, especificando su tipo y año, apreciaciones/depreciaciones económicas o funcionales, exterioridad-interioridad, altura relativa, programa de huecos, superficies de escritura o declarada, superficies catastrales y la adoptada definitivamente.

Se recogerán, en fin, todos aquellos datos que figuran en las muestras de fichas que se adjuntan en el Anexo I. Las variables se especifican en el Anexo II (ejemplo de viviendas colectivas).

Los valores de oferta se recogerán de forma individualizada para la unidad principal y sus anexos, especificando el valor por m^2 de la unidad principal. Los valores se expresarán en euros.

Se harán constar todas aquellas observaciones complementarias que faciliten el análisis de la ficha o puedan influir en la valoración del bien.

La ficha se completará con una fotografía a color donde aparezca claramente el edificio completo y un plano de situación del mismo.

3.3.- Encuesta.

Se utilizarán todas las fuentes de información disponibles. Se realizará inexcusablemente visita a cada inmueble, debiendo quedar anotado en la ficha la fecha y hora de visita y la persona de contacto.

El número de muestras a realizar para cada Municipio, Año y tipo de bien se estima en un mínimo de:

a) Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz:

- Viviendas colectivas 450 muestras (incluso plaza/s de garaje y trastero/s en su caso).
- Oficinas 30 muestras.
- Locales comerciales 110 muestras.
- Naves industriales 40 muestras.
- Viviendas unifamiliares 30 muestras.
- Solares 30 muestras

b) Resto de Ayuntamientos:

- Viviendas colectivas 100 muestras (incluso plaza/s de garaje y trastero/s en su caso).
- Locales comerciales 5 muestras.
- Naves industriales 10 muestras.
- Viviendas unifamiliares 35 muestras.
- Solares 20 muestras

Si durante cada uno de los periodos de encuesta no se pudiera recabar el mínimo número de muestras del contrato (el arriba establecido o el número de muestras ofertado si éste fuese mayor), dentro de un tipo de inmueble concreto, debido a que en el mercado no se ofertan suficientes muestras para poder llegar a dicho número, podrá compensarse el número de muestras no alcanzado de aquella tipología incrementando el número de muestras de otras tipologías de las que sí existan ofertas suficientes. El orden de preferencias y equivalencias entre tipos de muestras será el siguiente:

1º - Local comercial en municipios distintos de Vitoria-Gasteiz	1,000
2º - Nave industrial en municipios distintos de Vitoria-Gasteiz	1,000
3º - Vivienda unifamiliar en municipios distintos de Vitoria-Gasteiz	1,000
4º - Vivienda colectiva en municipios distintos de Vitoria-Gasteiz	1,000

5º- Solar en municipios distintos de Vitoria-Gasteiz	1,000
6º - Vivienda unifamiliar en Vitoria-Gasteiz	0,750
7º - Oficina en Vitoria-Gasteiz	0,750
8º - Nave Industrial en Vitoria-Gasteiz	0,750
9ª Solar en Vitoria-Gasteiz	0,750
10º -Vivienda colectiva en Vitoria-Gasteiz	0,375
11º - Locales comerciales en Vitoria-Gasteiz	0,375

En caso de que la mencionada compensación no fuera posible y se entregara menos número de muestras que el ofertado se reducirá el precio del contrato según lo establecido en el apartado V) del Cuadro de Características.

El estudio comprenderá tanto muestras de obra nueva como de segunda mano.

En viviendas colectivas nuevas, por su mayor homogeneidad, bastará con obtener una muestra por edificio o promoción, o un máximo de tres muestras si la diferencia de precio supera el 10%.

En general, en el caso de muestras repetitivas dentro del mismo edificio, se optará por la más representativa.

Además se consultarán todas las fuentes de información disponibles y necesarias para poder realizar el análisis de costes, gastos y beneficios derivados del proceso constructivo de promociones de vivienda colectiva de diferentes calidades (Coste de Ejecución Material, Presupuesto de contrata, honorarios, ICIO, Seguridad y Salud, Control de Calidad, Gastos y Beneficio de la promoción inmobiliaria, coeficiente de mercado) con el fin de poder confeccionar un cuadro de costes y gastos en función de distintas calidades constructivas:

- 1 A: Excelente.
- 1 B: Muy buena.
- 2 A: Buena.
- 2 B: Media-Alta.
- 3 A: Media.
- 3 B: Normal.
- 4 A: Sencilla.
- 4 B: Muy sencilla.
- 5 A: Mala.
- 5 B: Deficiente.

3.4.- Datos catastrales.

Junto a cada ficha deberán adjuntarse los croquis catastrales de situación y planta del inmueble encuestado y los pantallazos de los datos catastrales de los mismos a adquirir en los locales de la empresa encargada del mantenimiento de Catastro.

3.5.- Control.

Se establecerán sistemas de control que eviten los errores de interpretación, relleno o grabación, y detecten y analicen la existencia de muestras que desvíen los resultados por encima o por debajo de las medias más allá de lo establecido por los límites de confianza, así como aquellos que detecten muestras repetidas, incongruencias, falsedad y defectos o errores que puedan darse durante el desarrollo de los distintos trabajos.

Las muestras se reflejarán numeradas y por tipos de inmuebles en planos de cada municipio empleando un código de colores por segmento de precio por m^2 que permita visualizar además de su situación, la concentración de valores por zonas.

4.- TRATAMIENTO INFORMÁTICO

4.1.- Creación de una Base de Datos informatizada (viviendas colectivas).

El resultado del estudio quedará grabado en una Base de Datos del tipo ACCESS 2010 y EXCEL 2010 de Microsoft, bajo instalación en Windows 7, o la que pudiera determinarse, de forma que sea compatible con la actualmente en uso, y que permita su posterior tratamiento y actualización, así como su incorporación a la Base de Datos Catastral.

No obstante, se deberán proporcionar las herramientas informáticas que permitan hacer compatible el examen de anteriores estudios de mercado grabados en Base de Datos del tipo ACCESS 97 y EXCEL 97 de Microsoft, bajo instalación en Windows 7, o la que pudiera determinarse.

El diseño informático para el registro de la Base de Datos sería del tipo que se especifica en el Anexo II (Ejemplo de viviendas colectivas).

4.2. Tratamiento de la Información (viviendas colectivas).

Los datos contenidos en la ficha serán tratados informativamente de tal forma que a partir de ellos se obtendrá de forma automática el cálculo de todos los coeficientes, de variables tales como la calidad, superficies no consignadas, año de construcción ponderado, valor unitario de la vivienda por m^2 construido, relación del valor catastral (si existiera) con el valor de mercado, la aplicación de Módulos de coste de construcción y promoción, tablas de depreciación o apreciación, uso del coeficiente de mercado,... Todos estos cálculos internos quedarán justificados adecuadamente en la Memoria del Proyecto.

También será posible el tratamiento individualizado de cada oferta en función de sus características de fuente, fiabilidad, etc., determinando un valor ponderado asimilable en lo posible al valor de venta.

4.3. Programa informático (viviendas colectivas).

Se realizará el programa informático sobre la base del cual será posible la consulta, grabación y modificación de la base de datos de muestras.

Este programa permitirá, también, la visualización en el ámbito de cada muestra de la información gráfica recogida: fotografía en color y plano de situación.

4.4. Programa informático (general).

El resultado del estudio del resto de bienes inmuebles se grabará en una Base de Datos del tipo Excel 2010, bajo instalación de Windows 7, o la que pudiera determinarse.

Todos los procesos y programas informáticos empleados serán compatibles con el OFFICE 97 (ACCESS 97).

5.- ANÁLISIS DE RESULTADOS

5.1. Análisis estadístico descriptivo.

Se obtendrá específicamente con la muestra de cada año los estadísticos más frecuentes tales como la media, mediana, moda, rango y desviación típica de los €/m^2, de superficie construida, y los €/m^2 de catastro para variables tales como tipos de vivienda, barrio, polígono, antigüedad, etc.

Concretamente, al menos para el municipio de Vitoria-Gasteiz, se establecerán todos estos estadísticos, para cada tipo de inmueble (siempre que las muestras obtenibles sean representativas) a nivel, al menos, de los barrios, definidos como tales de acuerdo a la división territorial que establece el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, incluyendo las entidades locales menores y los polígonos industriales.

Del mismo modo, se definirá, a ese nivel de barrio, el inmueble tipo de cada tipología, con sus atributos de superficies, calidades, antigüedad, valores …

5.2.- Análisis comparativo con medias obtenidas en otros estudios.

Se analizará mediante tablas de valores y gráficos, la evolución del Mercado Inmobiliario por zonas y tipologías desde los estudios realizados, 2014 a 2022 ambos inclusive.

5.3.- Extrapolación de los resultados muestrales al total de bienes inmuebles con obtención de los precios medios estimados por tipologías.

Se procederá también a inferir los resultados muestrales a los poblacionales, mediante el cálculo de los intervalos de confianza para algunos de los estadísticos más frecuentes.

5.4.- Análisis comparativo de Valores de Oferta con los de Oferta ponderada.

Se analizará la relación entre dichos precios por tipos de inmueble, atendiendo especialmente a la diferencia entre vivienda nueva y usada.

5.5.- Análisis comparativo de los Valores de Oferta con los Catastrales.

Se procederá a realizar dicho análisis, extrayendo conclusiones por tipos de inmuebles, zonas geográficas, barrios ...

6.- DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR

Además de lo mencionado en cuanto a tratamiento informático, se entregará la siguiente documentación.

6.1.- Informe y análisis de los datos obtenidos.

Se entregará un informe detallado que contenga los siguientes apartados:

a) Desarrollo del trabajo.
b) Análisis de gastos y costes de los procesos de construcción de promociones de vivienda colectiva por calidades y cuadros de costes de construcción y gastos derivados de la misma por calidades de vivienda (1A - 1B - 2A - 2B - 3A - 3B - 4A - 4B - 5A - 5B).
c) Exposición, análisis y desarrollo de los datos para el análisis previo de la situación inmobiliaria de cada Municipio.
d) Análisis de las muestras por tipos de inmuebles, barrios, polígonos, zonas en cada Municipio, de acuerdo al punto 5.1.
e) Análisis de las tasas de capitalización empleadas para cada tipo de inmueble, en casos de inmuebles arrendados.
f) Criterios de homogeneización de los distintos tipos de inmuebles.
g) Relación valor catastral/valor de mercado, de acuerdo al punto 5.5.
h) Listados de precios de oferta y valores homogeneizados.
i) Evolución de los precios desde 2014, a nivel municipal y provincial, de acuerdo al punto 5.2.

6.2.- Fichero físico de muestras.

Se entregará un fichero con todas las muestras recogidas en cartulina de color o similar, asignando un color a cada tipo de inmueble ordenándolas por tipo de inmueble y Municipio.

En cada muestra se adjuntarán los croquis de catastro y datos catastrales referentes a la misma, así como planos y toda la documentación recogida en la encuesta.

6.3.- Planos.

Se adjuntarán igualmente planos a escala adecuada que contengan la ubicación de las muestras por tipología y Municipios.

6.4.- Soporte digital.

Se entregarán en soporte digital con los datos recogidos tal y como se especifica en el apartado 4.1. para su incorporación a la Base de Datos existente, así como el informe final.

6.5.- Información puntual.

A requerimiento del Servicio de Tributos Locales y Catastro y a efectos de documentar las valoraciones de inmuebles que se efectúan habitualmente y que son parte importante del trabajo diario, se aportará cuanta información sea necesaria a tal efecto.

A N E X O I
TIPOS DE FICHAS PARA LOS DISTINTOS TIPOS DE INMUEBLES

ARABAKO FORU ALDUNDIA
DIPUTACIÓN FORAL DE ALAVA
OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA
Udal Zerga eta Katastro Zerbitzua
DPTO. HACIENDA - FINANZAS Y PRESUPUESTOS
Servicio de Tributos Locales y Catastro

MUNICIPIO: **VITORIA-GASTEIZ** CÓDIGO: **59**
ENTIDAD: **VITORIA-GASTEIZ** CÓDIGO: **1**
Nº MUESTRA: **VIP212** REF. CAT.: **1011-0228-0008-001-00004**

ENCUESTADOR: **P**
Fecha de recogida de datos: **23/03/2011**
FUENTE: **Vendedor** FIABILIDAD: **Aceptable**

TIPO DE MUESTRA: VIVIENDA EN EDIFICIO COLECTIVO

CLASE EDIFICIO: **Manzana cerrada**
TIPO DE VIVIENDA: **Apartamento**
ANEJOS: Garaje: nº. Pl.: Cal.:
Trastero: nº. Pl.: Cal.:
Trastero: nº. Pl.: Cal.:
OTROS: Terraza: Sup. m2. Cal.:
: nº. Pl.: Cal.:
ESTADO: **2ª mano** CALIFICACIÓN: **Libre**
SITUACIÓN: Polígono: Zona:
Barrio: Cod.:
Calle: Cod.:
Nº.: Esc.: Pl.: Pu.:

CARACTERÍSTICAS:
SUPERFICIE CONSTRUIDA DECLARADA: **50,00**
SUPERFICIE ÚTIL:
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGUN CATASTRO: **44,67**
Nº DE ALTURAS DEL EDIFICIO Y RELATIVA DE LA VIVIENDA: **5/4**
PROGRAMA: **4 1 0** INT./EXT.: **E 50%**
REFORMA: EDIFICIO: **Media** AÑO: **2009**
VIVIENDA: **Total** AÑO: **1999**
APREC./DEPRECIACIÓN ECONÓMICA: **Baja**
APREC./DEPRECIACIÓN FUNCIONAL: **Media**

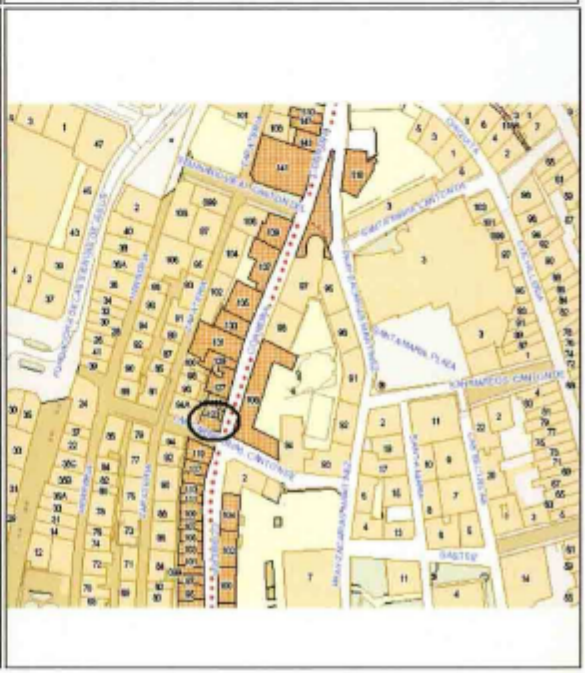
Materiales fachada	**Cemento/Pintura**	Cod.: **4B**
Ascensor	**No tiene. Edif.>3 pl.**	Cod.: **1A**
Portero	**Automático**	Cod.: **2A**
Calefac./agua caliente	**Sólo agua caliente**	Cod.: **1B**
Nº baños	**1 baño**	Cod.: **2A**
Carpintería exterior	**PVC/Aluminio lacado/Vidrio ais**	Cod.: **2A**
Estado conservación	**Bueno**	Cod.: **1A**
Urbanización particular	**No tiene**	Cod.: **3A**
Superficie (tipo)	**S<80 Viviendas**	Cod.: **1B**
Año construcción (intervalo)	**Anterior a 1900**	Cod.: **1A**

VALORACIÓN:

	Pts.	Euros
VIVIENDA		
GARAJE		
TRASTERO EC		
OTRO/S TRASTERO/S		
TERRAZA		
OTROS		
VALOR TOTAL		
VALOR VIV./M2 CONST. OBSERVADO		
VALOR VIV./M2 CONST.ADOPTADO		
VALOR CATASTRAL		
RELACIÓN V.CATASTRAL/V.MERCADO:		

Nº viviendas en venta en el edificio (obra nueva) ....:
SUPERFICIE CONSTRUIDA ADOPTADA (m2) ....: **44,67**
AÑO CONSTRUCCIÓN ....: **1884**
CALIDAD MANUAL ....: **4B**
CALIDAD AUTOMÁTICA ....: **4B**





ARABAKO FORU ALDUNDIA
DIPUTACIÓN FORAL DE ALAVA
OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA
Udal Zerga eta Katastro Zerbitzua
DPTO. HACIENDA - FINANZAS Y PRESUPUESTOS
Servicio de Tributos Locales y Catastro

MUNICIPIO: **VITORIA-GASTEIZ** CÓDIGO: **59**
ENTIDAD: **VITORIA-GASTEIZ** CÓDIGO: **1**
Nº MUESTRA: **VIT001** REF. CAT.:

ENCUESTADOR: **T**
Fecha de recogida de datos: **18/01/2011**
FUENTE: **Agencia** FIABILIDAD: **Dudosa**

TIPO DE MUESTRA: LOCALES COMERCIALES

CLASE EDIFICIO: **Edificio viviendas**
USO: **Comercio** INST/DECORAC: **Normal**

ANEJOS:	Uso	Calidad	m2	Euros
1- Sótano:	**Almacén**	**Normal**	**110,00**	**85.000**
2- Semisótano:				
3- Entreplanta:				
4- Planta alta:				
5- Bajocubierta:				

ESTADO: **2ª mano**
SITUACIÓN: Polígono: Zona:
Barrio: Cod.:
Calle: Cod.:
Nº.: Esc.: Pl.: Pu.:

CALIDADES
EDIFICIO: **Media** Cod.: **3A**
LOCAL: **Media** Cod.: **3A**

AÑO CONSTRUCCIÓN: **1977**
SUPERFICIE CONSTRUIDA ADOPTADA (m2): **79,20**

CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE LOCAL PB:	**80,00**
SUPERFICIE CON ANEJOS:	**190,00**
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGUN CATASTRO:	**79,20**
Nº DE FACHADAS:	**2**
CHAFLAN:	**No**
LONGITUD FACHADA PRINCIPAL:	**9,00**
LONGITUD FACHADAS:	**18,00**
LONGITUD FONDO:	**9,00**
RELACION FACHADA/FONDO:	**1,00**
ALTURA:	**2,8**

VALORACIÓN:

	Pts.	Euros
LOCAL:		
ANEJO 1:		
ANEJO 2:		
ANEJO 3:		
ANEJO 4:		
INSTALACIONES/DECORACIÓN:		

REFORMAS: **Total** Cod.: **1** AÑO: **1993**
CONSERVACIÓN: **Regular reformado** Cod.: **2A**
APREC./DEPRECIACIÓN ECONÓMICA: **Normal**
APREC./DEPRECIACIÓN FUNCIONAL: **Normal**

VALOR TOTAL: .....
VALOR M2 CONSTR. OBSERVADO:.....
VALOR M2 CONSTR. HOMOGENEIZADO:
VALOR M2 CONSTR. ADOPTADO:.....
VALOR CATASTRAL: .....
RELACIÓN V.CATASTRAL/V.MERCADO:





DIPUTACION FORAL DE ALAVA
OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA
Udal Zerga eta Katastro Zerbitzua
DPTO. HACIENDA - FINANZAS Y PRESUPUESTOS
Servicio de Tributos Locales y Catastro

MUNICIPIO:	ALEGRIA-DULANTZI	CÓDIGO:	1
ENTIDAD:	ALEGRIA	CÓDIGO:	1
Nº MUESTRA:	ALT001	REF.	

ENCUESTADOR: Ana
Fecha de recogida de datos: 20/01/2011
Fuente: Vendedor Cód: 3 Fiabilidad: Aceptable Cód: 3

TIPO DE MUESTRA: VIVIENDA UNIFAMILIAR / RURAL

CLASE EDIFICIO: En urbanización Cód: 2
TIPO: Adosada

ANEJOS:		SUP M²	PLANTA	CALIDAD
	Garaje:	35,75	Semisótano	Normal
	Trastero:	92,23	Semisótano	Normal
	Deportivo:			
	Jardineria:			
	Otros:			

URBANIZACIÓN EXTERIOR: No tiene
ESTADO: 2ª mano CALIFICACIÓN: Libre
SITUACIÓN: Polígono: Zona:
Barrio: Cod.:
Calle: Cod.:
Nº: Puerta.:

CARACTERÍSTICAS

SUPERFICIE DE PARCELA	311,60 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA DECLARADA	203,00 m²
SUPERFICIE UTIL	200,00 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN CATASTRO	266,90 m²
Nº DE ALTURAS DEL EDIFICIO	S+PB+1+BC
PROGRAMA (dorm+baños+aseos)	05+02+01
PORCENTAJE DE EXTERIORIDAD	100%

REFORMA EDIFICIO : Ninguna AÑO: -
VIVIENDA : Ninguna AÑO: -

APREC/DEPRECIACIÓN ECONOMICA : Normal
APREC/DEPRECIACIÓN FUNCIONAL : Normal

Materiales fachada	Plaqueta/Bloque/L.C.V.sencillo	Cod: 3B
Ascensor	No tiene	Cod: 1A
Portero	Video portero	Cod: 3A
Calefacc/agua caliente	Individual gas sencilla	Cod: 3A
Nº de baños	Dos baños y un aseo	Cod: 3B
Carpinteria exterior:	PVC, Al.lac.,vid.aisl.	Cod: 2A
Estado de conservación	Bueno	Cod: 1A
Urbanización particular	Regular	Cod: 2A
Superficie (tipo)	180<s, nueva	Cod: 4B
Año de construcción	Desde 1991	Cod: 4B

SUP. COSNTRUIDA ADOPTADA (M²)	266,90	
AÑO CONSTRUCCIÓN	2005	
CALIDAD MANUAL	Media	Cód: 3A
EN OBRA NUEVA Nº DE VIV. EN LA URBANIZACIÓN		

VALORACION:	Pts.	€
VIVIENDA		
ANEJOS		
PARCELA		
URBANIZACIÓN		

VALOR TOTAL
VALOR VIV/M2 CONST OBSERVADO
VALOR VIV/M2 CONST ADOPTADO
VALOR CATASTRAL
REL. V. CATASTRAL/V.MERCADO





DIPUTACION FORAL DE ALAVA
OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA
Udal Zerga eta Katastro Zerbitzua
DPTO. HACIENDA - FINANZAS Y PRESUPUESTOS
Servicio de Tributos Locales y Catastro

MUNICIPIO: **LEGUTIANO** CODIGO: **58**
ENTIDAD: **GOJAIN** CODIGO: **2**
Nº MUESTRA: **LEW001** REF. CAT

ENCUESTADOR: **W**
Fecha de recogida de datos: **03/02/2011**
Fuente: **Agencia** Cod: **2** Fiabilidad: **Dudosa** Cod: **4**

TIPO DE MUESTRA: PABELLONES INDUSTRIALES

CLASE DE: PABELLÓN : **Adosada** Cod: **2**
OFICINAS : Cod:
ANEJOS : Cod:
OTROS :
SITUACIÓN : **Zona mixta** Cod: **4**
ESTADO: **Obra nueva** Cod: CALIFICACIÓN: **Libre**
SITUACIÓN: Polígono: Zona:
Barrio: Cod.:
Calle: Cod.:
Nº. Esc.: Pl.: Pb.:

CARACTERISTICAS:

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA	**610,00**	M²
SUPERFICIE OCUPADA	**610,00**	M²
SUP.LIBRE URBANIZADA		M²
SUP.CONSTR.PABELLÓN	**610,00**	M²
SUP.CONST.OFICINA		M²
SUP.CONST.ANEJOS		M²
SUP. CONST SEGÚN CATASTRO	**607,17**	M²
Nº DE ALTURAS EDIFICIO	**PB**	
REFORMA DE EDIFICIO	AÑO:	
APREC./DEPRECIACIÓN ECONÓMICA	**Baja**	
APREC./DEPRECIACIÓN FUNCIONAL	**Baja**	

CALIDADES:

Estructura:	**Hormigón prefabricado**	Cod.: **1**
E.cubierta:	**Hormigón prefabricado**	Cod.: **1**
Altura de Alero	**Más de 8,00 m**	Cod.: **3**
Mat. De cubierta	**Chapa+aislamiento**	Cod.: **4**
Fachadas	**Paneles de hormigón**	Cod.: **3**
Puente Grúa	**No tiene**	Cod.: **1**
Oficinas	**No tiene**	Cod.: **1**
Estado de conservación	**Bueno**	Cod.: **1**
Año construcción	**Desde 1980**	Cod.: **4**

VALORACIÓN: Pts. €

PABELLÓN :
INST.ESPECIALES :
OFICINA :
ANEJOS :
SUELO NO OCUPADO Y URBANIZ. :

SUPERFICIE CONSTRUIDA ADOPTADA (M2) : **607,17**

AÑO CONSTRUCCION : **2005**

CALIDAD MANUAL : **Media** Cod.: **3A**

VALOR TOTAL :
VALOR Mª CONST. OBSERV. :
VALOR Mª CONST. ADOPTADO :
VALOR Mª CONST. ADOPTADO HOMOG. :

VALOR CATASTRAL :
RELACION V.CATASTRAL / V. MERCADO :





DIPUTACION FORAL DE ALAVA
OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA
Lidal Zerga eta Katastro Zerbitzua
DPTO. HACIENDA - FINANZAS Y PRESUPUESTOS
Servicio de Tributos Locales y Catastro

MUNICIPIO:	VITORIA-GASTEIZ	CODIGO:	59
ENTIDAD:	VITORIA-GASTEIZ	CODIGO:	3
Nº MUESTRA:	VIW001	REF. CAT.:	1405 0139 0015 001 00104

ENCUESTADOR: W
Fecha de recogida de datos: 16/02/2011
Fuente: Vendedor Cod: 3 | Fiabilidad: Dudosa Cod: 4

TIPO DE MUESTRA: OFICINAS

CLASE EDIFICIO: Manzana cerrada
TIPO DE OFICINA: Planta de oficinas
HABILITACIÓN: Básica Cal. Normal
ANEJOS: Garaje: Nº Pl Cal.
Trastero: Nº Pl Cal.
BAÑOS: Interiores: Nº Cal.
Exteriores: Nº 2 Cal. Normal
OTROS: Semisótano 163,36m²
ESTADO: 2ª mano
SITUACIÓN: Polígono: Zona:
Barrio: Cod.:
Calle: Cod.:
Nº: Esc.: Pl. Pu.:

CARACTERÍSTICAS

SUPERFICIE CONSTRUIDA DECLARADA	272,00	m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERIOR	272,00	m²
SUPERFICIE UTIL	247,27	m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/ CATASTRO	312,57	m²
EXTERIOR	50	%
Nº DE ALTURAS DEL EDIFICIO Y RELATIVA DE LA OFICINA	1/1	
REFORMA EDIFICIO AÑO		
OFICINA AÑO		
CONSERVACIÓN DE LA OFICINA	Normal	
APREC/DEPRECIACIÓN ECONÓMICA	Media	
APREC/DEPRECIACIÓN FUNCIONAL	Media	

CARACTERÍSTICAS

Materiales fachada	Plaqueta/Bloque/L.C.V.sencillo	Cod :	3B
Ascensor	No tiene Edif.=<3 h	Cod :	1B
Portero	Automático	Cod :	2A
Calefacc/agua caliente	Individual gas sencilla	Cod :	3A
AACC/Climatización	No tiene	Cod :	-
Nº de baños	Dos baños	Cod :	3A
Carpintería exterior	PVC, Al.lac.,vid.aisl.	Cod :	2A
Estado de conservación	Regular sin reformar	Cod :	2B
Urbanización particular	No tiene	Cod :	3A
Superficie	180<s, nueva	Cod :	4B
Año de construcción	Desde 1991	Cod :	4B

SUPERFICIE CONSTRUIDA ADOPTADA (M2)	149,21	m²
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1991	
CALIDAD MANUAL	Media	Cód: 3A

VALORACIÓN

OFICINA CON P.P DE COMUNES	Euros
GARAJE	Euros
TRASTERO	Euros
OTROS	Euros
VALOR TOTAL	Euros
VALOR Mº CONST.OBSERVADO	Euros
VALOR Mº ADOPTADO	Euros
VALOR Mº ADOPTADO HOMOG	Euros
VALOR CATASTRAL	Euros
RELACIÓN V.CATASTRAL/R.DE MERCADO	Euros





A N E X O II
VARIABLES Y DISEÑO INFORMÁTICO

TIPO DE VARIABLE	VARIABLES FICHA DE VIVIENDAS COLECTIVAS
V. CAT.	Municipio: Nombre y código
V. CAT	Entidad: Nombre y código
V. O.	Año: 2012 / 2013 / …
V. O.	Nº de muestra
V. CAT.	Referencia Catastral Desglosada: MUNICIPIO, POLIGONO, PARCELA, SUBPARCELA, EDIFICIO, UNIDAD FISCAL, DIGITOS DE CONTROL
	PERSONA ENCUESTADORA
V. O.	Encuestador/a: Nombre
V. O.	Fecha de recogida de datos: día/mes/año
V. O.	Fuente: Promotor, Agencias, Vendedor, Comprador, Administración
V. P.	Fiabilidad: Alta, Aceptable, Baja, Dudosa
	TIPO DE MUESTRA (VIVIENDA EN EDIFICIO COLECTIVO)
V. O.	Clase: Edificio: Manzana cerrada/ Edificación abierta
V. O.	Vivienda: Piso / Apartamento / Dúplex / Ático
V. O.	Anejos: Garaje: nº: 1 /2 /…
V. O.	Planta: PB / S / SS / …
V. P.	Calidad: B / N / M
V. O.	Trastero: nº: 1 / 2 / …
V. O.	Planta: EC / S / SS / PB / …
V. P.	Calidad: B / N / M
V. O.	Otros: Terraza: Superficie - m^2
V. P.	Calidad: B / N / M
V. O.	: Nombre del anejo
V. O.	Nº: 1 / 2 / …

V. O.	**Planta: S / SS / PB / 1 / 2 / …**
V. P.	**Calidad: B/ N / M**
V. O.	**Estado: Obra nueva / segunda mano**
V. O.	**Calificación: Libre / V.P.O.**
V. CAT.	**Situación: Polígono: Nº de polígono**
V. P.	**Zona: 1 / 2/ 3 / 4**
V. O.	**Barrio: nombre y código**
V. CAT.	**Calle: nombre y código**
V. CAT.	**Nº de policía:**
V. CAT.	**Escalera:**
V. CAT.	**Pl.:**
V. CAT.	**Pta.:**

CALIDADES (Todos los campos han sido desdoblados en dos subcampos)

V. O.	**Materiales de fachada**
V. O.	**Ascensor**
V. O.	**Portero**
V. O.	**Calefacción/Agua caliente**
V. O.	**Nº de baños completos**
V. O.	**Carpintería exterior**
V. O.	**Estado de conservación**
V. O.	**Urbanización particular**
V. P.	**Superficie (Entorno de superficies)**
V. P.	**Año de construcción (Entorno de años)**
V. O.	**Nº de viviendas en venta en el edificio**
V. O.	**Superficie construida adoptada (m^2)**
V. P.	**Año de construcción adoptado**
V. P.	**Calidad manual**
V. CAL.	**Calidad automática**

CARACTERÍSTICAS

V. CAT.	**Superficie construida declarada (m^2)**

V. O.	**Superficie útil (m^2)**
V. O.	**Superficie construida según catastro (m^2)**
V. P.	**Número de alturas del edificio y relat. Vivi.**
V. P.	**Programa: nº de habitaciones - nº de baños - nº de aseos**
V. P.	**Interior/Exterior: Tipo y porcentaje**
V. P.	**Reforma edificio: Tipo y año**
V. P.	**Reforma vivienda: Tipo y año**
V. P.	**Apreciación/Depreciación económica: Tipo**
V. O.	**Apreciación/Depreciación funcional: Tipo**

VALORACIÓN

V. O.	**Vivienda: Total euros**
V. O.	**Garaje: Total euros**
V. O.	**Trastero EC: Total euros**
V. O.	**Otros trasteros: Total euros**
	Terraza: Total euros
V. O.	**Otros: Total euros**
V. CAL.	**Valor Total: Suma anteriores total euros**
V. CAL.	**Valor vivienda observado por m^2 construido: euros/m^2**
V. CAL.	**Valor vivienda adoptado por m^2 construido: euros/m^2**
V. CAT.	**Valor Catastral: Total euros**
V. CAL.	**Relación Valor Catastral/Valor Mercado: Coeficiente**

V. O. = **Variables Observadas: son las que resultan de la propia observación del inmueble o son aportadas por el encuestado.**

V. P. = **Variables Ponderadas: son las que precisan de un análisis técnico comparativo subjetivo.**

V. CAT. = **Variables Catastrales: son las que pueden ser extraídas de los datos catastrales.**

V. CAL. = **Variables de Cálculo: son las que resultan de operar entre magnitudes contenidas en las variables anteriores.**

Simultáneamente la Finca recoge información sobre:

Inmuebles arrendados: (Renta Bruta - Gastos - Renta Neta - Tasa de Capitalización - Valor de Capitalización).

Inmuebles en construcción: (Entrada inicial - Pagos aplazados - Pago final - Tiempo aplazado - Intereses).

Firmante: CN=ARABAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACION FORAL DE ALAVA, SERIALNUMBER=P0100000I, OU=SELLO ELECTRONICO, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-P0100000I, O=ARABAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACION FORAL DE ALAVA, C=ES
Emisor del certificado: CN=EAEko HAetako langileen CA - CA personal de AAPP vascas (2), OU=AZZ Ziurtagiri publikoa - Certificado publico SCA, O=IZENPE S.A., C=ES
Número de serie: 267116
Fecha de firma: 2025.05.09 09:26:17 Z