



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

DELEGACION DE ECONOMIA Y
HACIENDA EN MADRID

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE MADRID

DOCUMENTO 3

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE LA EVOLUCIÓN DE LOS VALORES DE MERCADO



INTRODUCCIÓN

El presente documento, recoge los análisis y conclusiones del estudio de la evolución experimentada por los valores de mercado por municipio y por polígono de valoración, realizado para determinar los casos de evidente depreciación económica que justifican la aplicación del coeficiente N, según lo establecido en el apartado 2.2.5.1, *Coeficientes correctores conjuntos*, del Documento 1 de la Ponencia de Valores Total del municipio de Madrid y de acuerdo a los criterios aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 30 de mayo de 2016.

Se recogen en este documento:

- Los análisis y conclusiones del estudio de la evolución del mercado inmobiliario que han servido de base para establecer el ámbito de aplicación de esta ponencia de valores parcial.
- La relación de polígonos de valoración correspondientes al ámbito de aplicación de la presente ponencia con el rango de la evolución media de los valores de mercado experimentada en cada uno de ellos de acuerdo al periodo de estudio establecido.

1. ÁMBITO DEL ESTUDIO

El ámbito territorial de este estudio de la variación de valores del mercado inmobiliario es el término municipal, pormenorizado a nivel de polígonos de valoración y se basa en el conjunto de testigos obtenidos correspondientes al uso predominante existente en el mismo, residencial colectivo.

El ámbito temporal del estudio se compone de dos periodos diferentes que permiten el análisis comparativo y la determinación de la evolución de los valores de mercado por municipio y por polígono, entre la fecha de efectos de la Ponencia de valores Total y la de aprobación de la presente Ponencia de valores Parcial.

La Dirección General del Catastro cuenta con el suministro permanente de información gracias a los datos aportados por los fedatarios públicos en las comunicaciones previstas en la normativa vigente. Se cuenta, por tanto, con toda la información existente relativa a las transacciones inmobiliarias realizadas en dichos períodos.

Para la elaboración del estudio de la variación de valores de mercado se han tenido en cuenta los datos obtenidos de las siguientes fuentes, en el ámbito del mismo:

- Datos facilitados, para el ámbito de estudio, por los Notarios y Registradores de la Propiedad inmobiliaria a la Dirección General del Catastro, y que consisten en la



comunicación de datos sobre el valor de los inmuebles consignado en escritura pública de compraventa recopilados en el desarrollo de sus funciones.

La identificación y tratamiento de los datos referidos a la metodología utilizada para el estudio y tratamiento de la muestra están detallados en el Estudio de la evolución de los valores del mercado inmobiliario, cuyos análisis y conclusiones se recogen en este documento.

2. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES SOBRE LA EVOLUCIÓN DE LOS VALORES MEDIOS.

Del análisis de los testigos de las muestras dentro del ámbito espacial y temporal del estudio se obtienen las siguientes conclusiones:

Evolución media ponderada del municipio (EM).

Para el uso residencial colectivo se ha determinado que la variación del valor de mercado en el municipio es de -10%, calculada como la variación porcentual del valor unitario medio ponderado del periodo final 2.023 €/m² con respecto al inicial 2.246 €/m².

Dichos valores unitarios medios se han obtenido a partir del valor unitario medio de cada polígono ponderado por el número de inmuebles correspondientes al uso residencial colectivo de cada uno de ellos, dividido por el número total de inmuebles del mismo uso, conforme se detalla en el *Estudio de la evolución de los valores del mercado inmobiliario*.

Evolución media por polígono (EP).

La variación del valor unitario medio en Polígono se ha obtenido como la variación porcentual del valor unitario medio del periodo final con respecto al inicial. Los valores unitarios medios de cada polígono se han obtenido como promedio de los valores de los testigos utilizados en el estudio en cada período.

Estas variaciones por polígono están detalladas en el *Estudio de la evolución de los valores del mercado inmobiliario*.

Esta variación no se distribuye de forma homogénea entre los distintos Polígonos de Valoración. Se aprecia que en el Sur del municipio se concentran Polígonos con variaciones de los valores mucho más acusadas que la media.

Presenta una variación más significativa el polígono de Villaverde-San Cristóbal. Seguidos de polígonos de Usera y Puente de Vallecas.



Selección de polígonos afectados

De acuerdo con los criterios de aplicación del coeficiente N de depreciación económica aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 30 de mayo de 2016, a propuesta de la Junta Técnica territorial de Coordinación Inmobiliaria de Madrid, se han seleccionado los polígonos de valoración que presentan una desviación a la baja superior en 10 puntos porcentuales a la media del municipio, por responden a supuestos de evidente depreciación económica a los que hace referencia la ponencia de valores total.

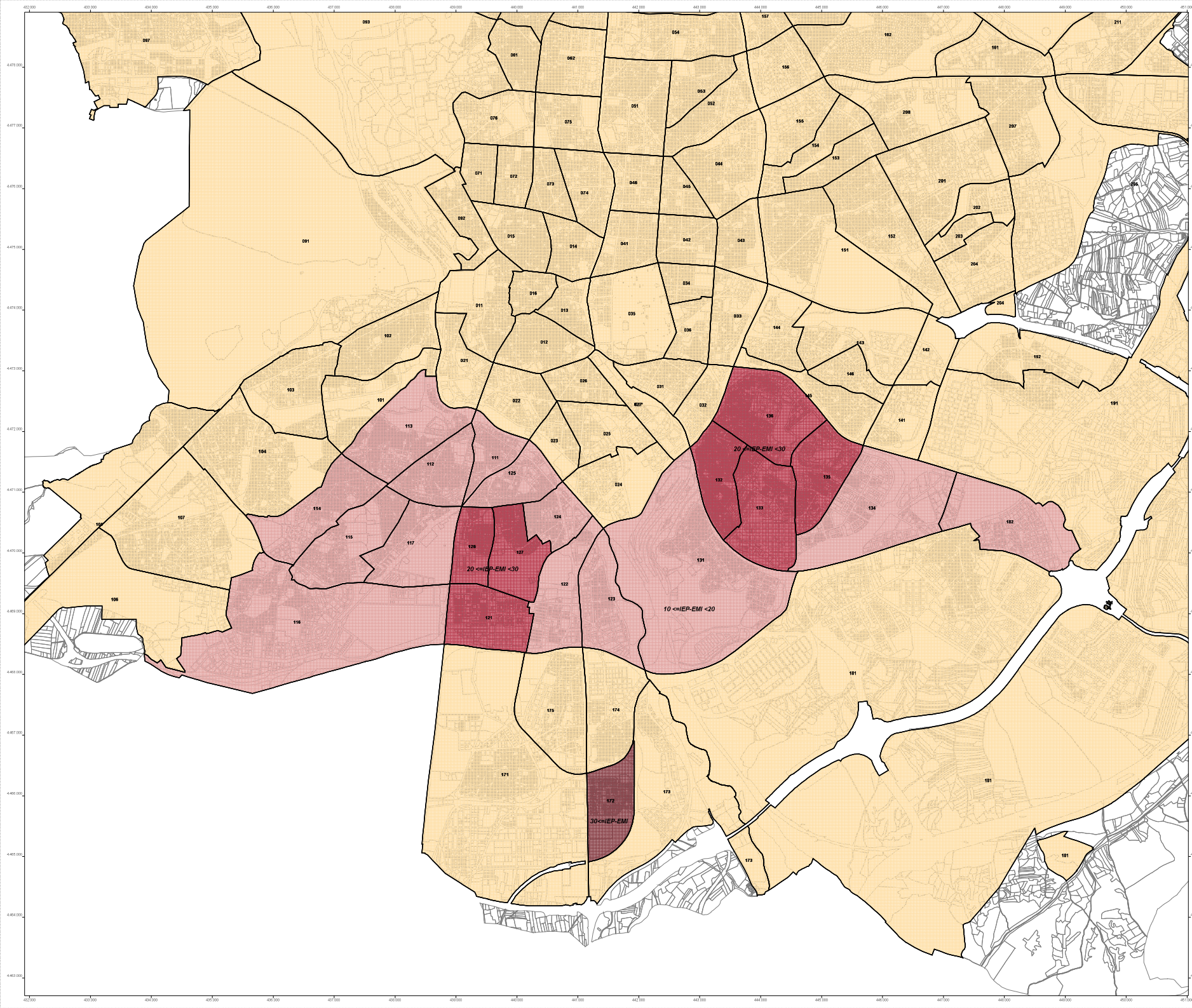
En el cuadro siguiente se muestra el rango desviación de la evolución media de los valores de mercado que presentan los polígonos seleccionados con respecto a la del municipio.

POLÍGONO	DENOMINACIÓN	RANGO DE LA DESVIACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE MERCADO %
111	CARABANCHEL-COMILLAS	10 ≤ EP - EM < 20
112	CARABANCHEL-OPAÑEL	10 ≤ EP - EM < 20
113	CARABANCHEL-SAN ISIDRO	10 ≤ EP - EM < 20
114	CARABANCHEL-VISTA ALEGRE	10 ≤ EP - EM < 20
115	CARABANCHEL-PUERTA BONITA	10 ≤ EP - EM < 20
116	CARABANCHEL-BUENASVISTAS	10 ≤ EP - EM < 20
117	CARABANCHEL-ABRANTES	10 ≤ EP - EM < 20
121	USERA-ORCASITAS	20 ≤ EP - EM < 30
122	USERA-ORCASUR	10 ≤ EP - EM < 20
123	USERA-SAN FERMÍN	10 ≤ EP - EM < 20
124	USERA-ALMENDRALES	10 ≤ EP - EM < 20
125	USERA-MOSCARDÓ	10 ≤ EP - EM < 20
126	USERA-ZOFIO	20 ≤ EP - EM < 30
127	USERA-PRADOLONGO	20 ≤ EP - EM < 30
131	PTE VALLECAS-ENTREVÍAS	10 ≤ EP - EM < 20
132	PTE VALLECAS-SAN DIEGO	20 ≤ EP - EM < 30
133	PTE VALLECAS-PALOMERAS BAJAS	20 ≤ EP - EM < 30
134	PTE VALLECAS-PALOM-SURESTE	10 ≤ EP - EM < 20
135	PTE VALLECAS-PORTAZGO	20 ≤ EP - EM < 30
136	PTE VALLECAS-NUMANCIA	20 ≤ EP - EM < 30
172	VILLAVERDE-SAN CRISTÓBAL	30 ≤ EP - EM
182	VILLA VALLECAS-SANTA EUGENIA	10 ≤ EP - EM < 20



3. PLANO DE POLÍGONOS AFECTADOS Y RANGO DE DESVIACIÓN DE EVOLUCIÓN DE VALORES

Se adjunta el plano que refleja la delimitación de los polígonos de valoración afectados, con indicación del rango de desviación de la variación media porcentual de los valores de mercado en cada polígono con respecto a la del municipio.



CARTOGRAFÍA CATASTRAL
GERENCIA REGIONAL
Término Municipal de MADRID (900)

Proyección UTM
HUSO 26S30
Escala 1:20000

Fecha: 31/05/2016

Símbolos Utilizados

	$30 \leq \text{IEP-EMI} < 30$
	$20 \leq \text{IEP-EMI} < 30$
	$0 \leq \text{IEP-EMI} < 10$

	DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y FINANZAS DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO	TERMINO MUNICIPAL DE MADRID
PONENCIA DE VALORES PARCIAL - MADRID		
POLÍGONOS AFECTADOS Y RANGO DE DESVIACIÓN DE EVOLUCIÓN DE VALORES		
Autor:	EL INSPECTOR JEFE FACULTATIVO EL JEFE DE ÁREA	
Fdo:	 Anele Garcia Ortega	 María Gonzalez Velazquez
Fecha:	2016	Escala: 1:20000
Plano N°:		