



ÀREA	OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL
SECCION	UNIDAD DE URBANISMO Y EDIFICACIÓN
NUMERO DE EXPEDIENTE	NR/JG/002.
INTERESADO	Alcaldía.
OBJETO	Valoración inmueble sito en calle San José 4.

Por Alcaldía se solicita la valoración del inmueble sito en calle San José 4.

#### INFORME

Se procede a valorar el inmueble sito en calle San José por el método Residual Estático por tratarse de un inmueble situado en Suelo Urbano con condición de solar. Si bien no es de aplicación la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, si que la utilizaremos como guía para realizar la valoración del inmueble.

#### Datos a tener en cuenta.

La superficie del solar es de trescientos ochenta metros cuadrados. El inmueble se haya situado en suelo urbano en la tipología de entre medianeras según las Normas Subsidiarias de Serra, en ellas se establece, según el ancho de calles, que la edificabilidad del inmueble es de planta baja mas dos alturas lo que hacen un aprovechamiento de mil ciento cuarenta metros cuadrados de techo. Se establece el valor de venta por comparación de inmuebles de semejantes características en ochocientos euros el metro cuadrado. Por otra parte el valor de construcción se sitúa en cuatrocientos cincuenta euros el metro cuadrado, dato extraído de la Ordenanza Municipal. Por último, y ajustándonos a la mencionada Orden ECO el beneficio industrial lo establecemos en el dieciocho por cien y los gasto necesario en el veintidós por cien.

Con los datos anteriores aplicamos la fórmula

$$F = VM \times (1 - b) - Ci$$

Donde:

F: valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM: valor de mercado del inmueble terminado en la fecha de la valoración.

b: margen de beneficio en tanto por uno.

Ci: costes de construcción y gastos necesarios para realizar la promoción.

Cálculo de VM:

Superficie construida x valor de venta.

Cálculo del coste de construcción:

Superficie construida x valor de construcción.

Gastos necesarios:

Coste de construcción x 0,22.

**TABLA 1**

Sup solar (m2)		
<b>380</b>		
Sup Const (m2)		
380	3	<b>1140</b>
Valor de venta (€/m2)		
		<b>800</b>
Valor de construcción (€/m2)		
		<b>450</b>
Margen de beneficio (%)		
		<b>18</b>
Gastos necesarios (%)		
		<b>22</b>

vm	912000
----	--------

costes de construcción	513000
gastos necesarios	112860
ci	625860

<b>F</b>	<b>121980</b>
----------	---------------

Como se aprecia en la tabla 1 el valor de inmueble asciende a la cantidad de:

**Ciento veintiún mil novecientos ochenta euros.**

Lo que informo a los efectos oportunos.

En Serra, a 30 de diciembre de 2013.

Fdo. Juan Carlos García  
Oficina Técnica Municipal