

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

Julio de 2018

---

AUTOR:

**LUIS SANCHEZ SENDRA**

TUTOR ACADÉMICO:

**Pedro Gerardo Salinas Martínez.** Departamento de Construcciones  
Arquitectónicas



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR  
ENGINYERIA  
D'EDIFICACIÓ

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## Resumen

Se redacta el presente Trabajo Fin de Grado, en adelante TFG, debido a mi dilatada experiencia como tasador inmobiliario a lo largo de mis más de 10 años experiencia profesional como Arquitecto Técnico.

Tiene como objetivo principal el de profundizar sobre los métodos empleados en las valoraciones inmobiliarias y, concretamente, sobre uno de los métodos de valoración como es el Método Residual, empleado fundamentalmente para el cálculo del valor del suelo en función de una serie de hipótesis que más adelante detallaré en profundidad.

El planteamiento fundamental para la elaboración del presente TFG es la teoría expuesta en la legislación vigente en materia de valoraciones.

El contenido está estructurado en cuatro bloques: **primero** y a modo de introducción, se han analizado las normativas de aplicación en materia de valoraciones desde el 1989 hasta la actualidad haciendo un repaso de las principales novedades que presentaba cada una de ellas, se ha analizado los diferentes contenidos y elementos que se deben de tener en cuenta a la hora de realizar una valoración para el mercado hipotecario, según la normativa vigente y se han analizado los diferentes métodos que existen para realizar las valoraciones, **segundo** se ha analizado con mayor profundidad el método residual dinámico, en qué consiste, qué se debe tener en cuenta y como se realiza, **tercero** se ha elaborado la valoración de una parcela con una hipótesis de promoción de 50 viviendas plurifamiliares, garajes y trasteros en el municipio de Vera (Almería) para obtener el valor del suelo empleando el método residual dinámico y el **cuarto** corresponde a las conclusiones, bibliografía, índice de figuras y anexos del presente TFG.

## Summary

*This Final Degree Project, onwards TFG, is written due to my extensive experience as a real estate appraiser throughout my more than 10 years of professional experience as a Technical Architect.*

*Its main objective is to deepen on the methods used in real estate valuations and, specifically, on one of the valuation methods such as the Residual Method, used mainly to calculate the value of the land based on a series of hypotheses that I will go into detail later.*

*The fundamental approach for the preparation of this TFG is the theory set forth in the current legislation on valuations.*

*The content is structured in four blocks: first and as an introduction, the application regulations for valuations from 1989 to the present have been analyzed, making a review of the main novelties presented by each of them, the different ones have been analyzed contents and elements that must be taken into account when making a valuation for the mortgage market, according to current regulations and the different methods that exist to perform the valuations have been analyzed, second, the residual method has been analyzed in greater depth dynamic, what it is, what should be taken into account and how it is done, third has been developed the valuation of a plot with a hypothesis of promotion of 50 multi-family dwellings, garages and storage rooms in the municipality of Vera (Almería) to obtain the Soil value using the dynamic residual method and the fourth corresponds to the conclusions, bibliography, index of figures and annexes to this TFG.*

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

**Palabras clave:**

Valoración Inmobiliaria, Promoción Inmobiliaria, Método Residual Dinámico, Suelo, Valor

**Keywords:**

Real Estate Valuation, Real Estate Promotion, Dynamic Residual Method, Ground, Value

## Agradecimientos

Quiero agradecer principalmente a mi familia el apoyo mostrado para llegar hasta aquí y que sin él jamás lo habría conseguido.

## Acrónimos utilizados

**VMH:** Valoración para el Mercado Hipotecario

**VM:** Valor de mercado o venal

**CRB:** Valor de Reemplazamiento o Reposición en bruto o a nuevo

**CRN:** Valor de Reemplazamiento o Reposición neto o actual

**i:** Tasa de descuento

**VA:** Valor Actual

**VAN:** Valor Actual Neto

**TIR:** Tasa Interna de Retorno

**Tlr:** Tipo Libre de Riesgo

**Pr:** Prima de Riesgo

**Ij:** Ingresos en cada momento j

**Gj:** Gastos en cada momento j

**t:** Horizonte temporal del proyecto

**I<sub>0</sub>:** Inversión inicial

**VT:** Valor de Tasación

**VH:** Valor Hipotecario

**VML:** Valor Máximo Legal

## Índice

Resumen.....	-2
Agradecimientos.....	-5
Acrónimos utilizados.....	-6
CAPITULO 1.-	
Introducción.....	-8
1.1.- Evolución Normativa.....	-9
1.2.- VMH, según la Orden ECO/805/2003.....	-10
1.3.- Métodos de Valoración.....	-21
CAPITULO 2.- Análisis del Método Residual Dinámico.....	-25
CAPITULO 3.- Ejemplo de Valoración Inmobiliaria.....	-33
CAPITULO 4.- Conclusiones.....	-49
CAPITULO 5.- Referencias Bibliográficas.....	-50
CAPITULO 6.- Índice de Figuras.....	-51
CAPITULO 7.- Anexos.....	-52

## Capítulo 1.

### Introducción

#### 0.1.- Objeto:

Se redacta la presente memoria como Trabajo Final de Grado del Curso de Adaptación al Grado de Arquitectura Técnica correspondiente al curso 2017-2018.

#### 0.2.- Motivación:

He decidido realizar el trabajo sobre las valoraciones inmobiliarias debido a mi dilatada experiencia como tasador inmobiliario a lo largo de mis más de 10 años experiencia profesional como Arquitecto Técnico. Me ha parecido un tema interesante, el de profundizar sobre las valoraciones inmobiliarias y, concretamente, sobre uno de los métodos de valoración como es el Método Residual, empleado fundamentalmente para el cálculo del valor del suelo.

#### 0.3.- La valoración inmobiliaria:

El objetivo principal de la valoración inmobiliaria es la de tratar de discernir o establecer el valor de una determinada propiedad, constituida generalmente por suelo y edificación, a partir del estudio de los elementos que le son propios y que afectan directamente al valor que se obtenga. Por lo tanto, la valoración debe entenderse como un procedimiento de cálculo de un valor económico a partir de una serie de metodologías y técnicas que tratan de establecer un valor objetivo dependiendo de las características propias del bien y del entorno donde se ubica.

El establecimiento de modelos estadísticos en las valoraciones facilita la adopción de factores ligados al valor que se asemejan más a la realidad del mercado.

Existen aspectos concluyentes en la formación de los valores de los inmuebles que configuran el territorio en el que influyen determinados agentes, tanto económicos, políticos y sociales, que dan lugar a situaciones bien diferentes en un mismo ámbito urbano obteniendo valores dispares entre inmuebles de semejantes características constructivas y tipológicas.

Dentro de este contexto, la valoración inmobiliaria queda establecida como una técnica profesional en la que se emplean diferentes métodos y técnicas de estudio cuya finalidad principal es la de establecer de la manera más objetiva posible el valor real de los diferentes activos inmobiliarios, especialmente los de naturaleza urbana.

Existen una serie de estándares básicos que deben reunir todas las valoraciones inmobiliarias para el mercado hipotecario, como pueden ser contenidos mínimos de los informes, documentación, metodología de cálculo,..., y éstas vienen recogidas y establecidas en la legislación correspondiente.

#### 0.4.- Evolución normativa:

En España, la legislación en materia de valoraciones ha ido evolucionando hasta la norma que, actualmente, está en vigor y es de aplicación que es la Orden ECO/805/2003 y sus posteriores modificaciones. Esta norma recoge el legado de una serie de normativas destinadas a regular las valoraciones inmobiliarias para diferentes finalidades del mercado hipotecario y de los seguros. Puesto que ya lleva unos cuantos años en vigor, ha establecido el objetivo de ordenar y normalizar la forma de realizar y presentar las valoraciones de tal manera

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

que genera, con los principios y definiciones contenidos en ella, en un modelo entendido por los principales agentes presentes en el mundo de los activos inmobiliarios.

## 0.5.- Necesidad de valoración:

Los valores calculados para un inmueble en un momento determinado no pueden ser considerados como definitivos ya que éstos se calculan teniendo en cuenta la situación económica en el momento que se realiza el estudio, de ahí que los informes de tasación tengan una fecha de validez determinada no superior a seis meses.

Por otro lado, las entidades de crédito, aseguradoras, fondos de pensiones e inversión,... deben conocer con cierta periodicidad el valor, por poco que sea, de sus activos inmobiliarios para así poder determinar con rigurosidad el estado de sus cuentas y así poder proceder a tiempo a capitalizar o descapitalizar las mismas.

También es importante conocer el valor, en el caso de inmuebles con muy poco valor o valor cero, para que se pueda actuar a tiempo sobre los mismos y evitar costes innecesarios en el futuro.

## 1.1 .- Evolución Normativa

Orden Ministerial 18635/1989, de 28 de julio, sobre valoración de bienes en el mercado hipotecario (BOE n.º 184 de 03/08/1989).

Tal y como se expone en el texto del prólogo de la presente norma, ésta nace con la finalidad de eliminar la dispersión de anteriores normas sobre valoración de bienes en el mercado hipotecario (Orden de 14 de junio de 1982, 10 de enero de 1983, 7 de diciembre de 1984 y 4 de octubre de 1985) y evitar la confusión suscitada, recogiendo en un solo texto toda la normativa anterior y se introducen algunas disposiciones complementarias como las relativas a las valoraciones de edificios terminados, rehabilitados o en construcción destinados a uso comercial y locales de negocio u oficinas sin acceso directo desde la calle.

Orden Ministerial 27365/1994, de 30 de noviembre, sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras (BOE n.º 297 de 13/12/1994).

Esta norma deroga a la anterior OM 18635/1989 y tiene como principal objetivo el de establecer los criterios, métodos, procedimientos e instrucciones técnicas a los que ha de adaptarse el valor de tasación de los bienes inmuebles incluidos en su ámbito de aplicación.

A pesar de que dicho cálculo ya se recogía en la anterior norma, se consideraba necesario refundir en un solo texto todas las adaptaciones normativas que habían ido surgiendo en materia hipotecaria, de aseguradoras y del nuevo RDL 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbanística.

Esta norma quedaba estructurada en una parte dispositiva y cinco anexos adaptando su terminología, clasificaciones y definiciones a la nueva ley del suelo a la que se ha hecho referencia anteriormente. Como principales novedades, se incorporaban los criterios mínimos que debían reunir las valoraciones a realizar fuera del mercado hipotecario.

Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE n.º 85 de 09/04/2003).

Las Normas Españolas de valoración reguladas por la Orden Ministerial ECO/805/2003 son, casi con total probabilidad, las más avanzadas del mundo. A pesar de que estas normas nacen al amparo del Mercado Hipotecario, éstas se han ido adaptando y recomponiendo para otras finalidades, como:

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

- Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
- Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- Conocimiento del patrimonio de las sociedades de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.
- Conocimiento del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 304/2004, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.

La principal característica de esta norma frente al resto de normas internacionales es que ha profundizado en la parte técnica como muy pocas normas lo han hecho. Por el contrario, la mayoría de las normas internacionales únicamente se ciñen en establecer principios y normas de conducta y muy poca determinación o profundización en los estándares técnicos de valoración.

## 1.2.- Valoración para el Mercado Hipotecario según la Orden ECO/805/2003

En esta sección se va a hacer un análisis de los aspectos más destacables que se establecen en la Orden ECO 805/2003 y que deben de establecer y sentar las bases para construir y desarrollar los métodos de valoración dentro de las finalidades establecidas en la misma y, en concreto, para la finalidad de valoración para el mercado hipotecario.

### 1.2.1- Principios básicos.

- Principio de Anticipación (Art. 3.a Norma ECO/805/2003): según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.
- Principio de Finalidad (Art. 3.b Norma ECO/805/2003): según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.
- Principio de Mayor y Mejor Uso (Art. 3.c Norma ECO/805/2003): según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.
- Principio de Probabilidad (Art. 3.d Norma ECO/805/2003): según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.
- Principio de Proporcionalidad (Art. 3.e Norma ECO/805/2003): según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.
- Principio de Prudencia (Art. 3.f Norma ECO/805/2003): según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

- Principio de Sustitución (Art. 3.g Norma ECO/805/2003): según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.
- Principio de Temporalidad (Art. 3.h Norma ECO/805/2003): según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.
- Principio de Transparencia (Art. 3.i Norma ECO/805/2003): según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.
- Principio del Valor Residual (Art. 3.j Norma ECO/805/2003): según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

## 1.2.2.- Definiciones. (Art. 4 Norma ECO/805/2003)

Según el artículo 4 de la Norma ECO/805/2003, se establecen las siguientes definiciones las cuales se consideran necesarias a tener en cuenta para la realización de una Valoración Inmobiliaria:

Actualización de una Tasación: es toda revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella.

Antigüedad: es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Comparables: son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación Física: es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación Funcional: es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio: es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

Edificio Destinado a Uso Determinado (Residencial, de Oficinas, etc.): es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

Edificio en Construcción: es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

Edificio en Proyecto: es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderán como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

Elementos Comunes de un Edificio: son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

Elemento de un Edificio: es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

Elementos Especulativos: son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Entidad Tasadora: las sociedades de tasación homologadas e inscritas en el Registro Especial del Banco de España, así como los servicios de tasación de entidades de crédito respecto a las valoraciones que tengan como finalidad constitución de garantía hipotecaria.

Entorno: es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración.

Finca rústica: es aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

Homogeneización de Precios de Inmuebles Comparables: es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

Infraestructuras Exteriores del Terreno: son las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como suelo urbano de acuerdo con la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Inmueble en Rehabilitación: Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que cuenten con la correspondiente licencia.
- b) Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- c) Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.
- d) A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada. e) Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).

Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte afectada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

Inmueble Ligado a Una Actividad Económica: es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica.

Instalaciones Polivalentes: Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

Localidad: es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.

Protección Pública: Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

Superficie Comprobada: Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie Construida Con Partes Comunes: es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie Construida Sin Partes Comunes: es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100, al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie útil: es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Superficie Utilizable o Computable: es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.

Valor de Mercado o Venal de un Inmueble (VM): es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

Valor del Inmueble para la Hipótesis de Edificio Terminado: es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

Valor de Tasación (VT): es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor Hipotecario o Valor a Efecto de Crédito Hipotecario (VH): es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones de mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

Valor Máximo Legal (VML): es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valoración Intermedia de Obra: es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

Vivienda para Primera Residencia: es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.

Vivienda para Segunda Residencia: es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.

Vida Útil: es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

## 1.2.3.- Requisitos de los Certificados e Informes de Tasación.

### 1.2.3.1.- Requisitos del Certificado. (Art. 63 Norma ECO/805/2003)

#### **Requisitos Formales**

- Se confeccionará en papel con el membrete de la Sociedad de Tasación, con mención del número de páginas que lo componen.
- Podrá confeccionarse y archivararse por medios electrónicos en soporte duradero.
- Referencia expresa de que la tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de esta Orden u otra normativa aplicable según la finalidad de la tasación.
- Fecha de emisión, fecha de la última visita al inmueble y fecha límite de validez.
- Se firmará por un representante de la entidad que emita el certificado o de la entidad financiera. La firma será autógrafa, mecanizada o electrónica en cuyo caso cumplirá la normativa vigente sobre firma electrónica. Para la finalidad del Art. 2.a (Garantía hipotecaria) debe aparecer la firma del tasador emisor del informe (firma mecanizada).

#### **Contenido Mínimo**

- Denominación social de la Sociedad de Tasación y su núm. de inscripción en el Registro del Banco de España.
- Finalidad legal de la tasación.
- Referencia precisa al informe de tasación que sintetiza.
- Identificación del inmueble:
  - Localización.
  - Tipo de inmueble
  - Identificación registral.
  - Referencia catastral.
  - Superficie útil cuando se trate de edificios y sea comprobable.
  - Superficie adoptada en el cálculo de los valores técnicos.
  - Estado de ocupación.
  - Titular registral en el momento de la tasación, salvo a efectos de la finalidad del Artículo 2.a (Garantía hipotecaria)

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

- Método o métodos de valoración utilizados, así como los valores estimados para cada método.
- Valor de Tasación del inmueble.  
Limitaciones al dominio que se mencionarán específicamente.
- Valor a efectos de seguro de incendios y otros daños.
- Varios inmuebles que constituyan fincas registrales o funcionales independientes, especificar el valor de tasación que se asigna a cada una de ellas.
- Condicionantes, Advertencias Generales y Advertencias Específicas.
- Cualquier otra información que sea requerida, por la normativa específica según la finalidad de la tasación.

## **1.2.3.2.- Requisitos del Informe. (Art. 64 Norma ECO/805/2003)**

### **Requisitos Formales**

- Denominación social de la Sociedad de Tasación y su núm. de inscripción en el Registro del Banco de España.
- Se confeccionará en papel con el membrete de la sociedad de tasación o de la entidad financiera que lo emite, con mención del número de páginas que lo componen. Alternativamente también podrá confeccionarse y archivar por medios electrónicos en soporte duradero siempre que esté asegurada la identificación de la entidad que la emite y la conservación de su integridad para ulterior consulta.
- Se firmará por un representante de la entidad tasadora y por el profesional competente que haya realizado el informe (Necesariamente una de las dos firmas será autógrafa o electrónica, en cuyo caso cumplirán la normativa vigente sobre firma electrónica).
- Cuando el profesional competente que haya realizado el informe no sea el mismo que haya realizado la visita e inspección ocular del inmueble objeto de valoración, el informe indicará además los datos profesionales y personales del profesional competente que la haya realizado, especificando tal circunstancia.

### **Estructura General de los Informes de Tasación**

Debe contener como mínimo los siguientes apartados:

- a. Solicitante de la tasación y finalidad.
- b. Identificación y localización.
- c. Comprobaciones y documentación.
- d. Localidad y entorno.
- e. Descripción y superficie del terreno.
- f. Descripción y superficie de la edificación.
- g. Descripción urbanística.
- h. Régimen de protección, tenencia y ocupación.
- i. Análisis de mercado.
- j. Datos y cálculo de los valores técnicos.
- k. Valores de tasación.
- l. Condicionantes y advertencias
- m. Observaciones.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

n. Fecha de emisión, caducidad y firmas.

o. Documentación anexa al informe.

## **1.2.3.3.- Contenido del Informe.**

### **Solicitante y finalidad (Art. 66 Norma ECO/805/2003)**

En este apartado del informe se indicará:

- El cliente de la entidad tasadora.
- La finalidad legal de la tasación.
- Si la tasación se ha realizado siguiendo o no las disposiciones contenidas en la presente Orden, citando la Orden con su denominación completa y la fecha del Boletín Oficial del Estado en que haya sido publicada.
- Cuando la finalidad de la tasación sea la prevista en el artículo 2.a (Garantía hipotecaria) de esta Orden, se indicará además la entidad que haya sido mandatario del cliente para su encargo.

### **Identificación y localización (Art. 67 Norma ECO/805/2003)**

En este apartado del informe se indicará:

- Si se valora un solo edificio o elemento de edificio o a varios agrupados en un único complejo, o en el mismo edificio.
- El estado constructivo:
  - Inmueble terminado. o Inmueble en proyecto.
  - Inmueble en construcción.
  - Inmueble en rehabilitación.
- Los datos correspondientes a:
  - Localización del inmueble.
  - Identificación registral.
  - Referencia catastral.
- Cuando el objeto de la valoración sea una finca rústica o un terreno no urbanizable se expresará, además:
  - El pago o paraje.
  - Término municipal.
  - Comarca.
  - Provincia.
  - Nombre con que figura en el Registro de la Propiedad y, cuando sea diferente, aquel por el que se le conoce habitualmente.

### **Comprobaciones y documentación (Art. 68 Norma ECO/805/2003)**

En este apartado del informe se relacionan las comprobaciones realizadas por la entidad tasadora para la confección del informe y la relación de los documentos utilizados.

### **Localidad y entorno (Art. 69 Norma ECO/805/2003)**

En este apartado del informe se expresarán las características básicas de la localidad y entorno que puedan influir en la valoración:

- Tipo de núcleo.
- Ocupación laboral predominante.
- Población de derecho y evolución reciente.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

- Características básicas de la localidad de la que dependa cuando exista.

Cuando el objeto de la valoración sea un edificio, un elemento de un edificio o un terreno, entre las características básicas del entorno se indicarán:

- Nivel de renta.
- Rasgos de homogeneidad arquitectónica.
- Usos dominantes.
- Infraestructuras.
- Equipamiento y servicios.
- Comunicaciones.
- Aparcamientos.
- Nivel de desarrollo edificatorio del entorno.
- Antigüedad característica.
- Renovación experimentada recientemente.
- Etc.

Cuando el objeto de la valoración sea una finca rústica, entre las características básicas del entorno se indicarán:

- Las explotaciones características.
- Densidad de población.
- Equipamientos y servicios, en particular los que permitan o faciliten la explotación agraria.
- Su infraestructura.
- Etc.

## **Descripción y superficie del terreno (Art. 70 Norma ECO/805/2003)**

Cuando el objeto de valoración sea un edificio o un terreno de carácter urbano, en este apartado del informe se indicará:

- La superficie del terreno comprobada por el tasador.
- La superficie catastral.
- La superficie registral.
- Las obras de infraestructura exteriores del terreno de las que esté dotado.
- Las obras de infraestructura exteriores del terreno pendientes de realizar en el momento de la tasación (estimación del porcentaje de obra realizada y de la inversión pendiente).

Cuando el objeto de valoración sea un elemento de un edificio, no será necesario exponer la información prevista en este punto, excepto que por su trascendencia sobre el valor del inmueble se considere relevante.

## **Descripción y superficie de la edificación (Art. 71 Norma ECO/805/2003)**

Cuando el objeto de valoración sea un edificio, se indicará:

- La distribución de las edificaciones
- Servicios en la parcela.
- Tipología de la edificación.
- La superficie total (señalando si es la útil o la construida con o sin partes comunes).
- Número de plantas.
- Distribución básica, usos y superficie de cada una de ellas.
- Existencia de elementos comunes.
- Servicios generales internos.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

- Atendiendo a sus usos, las circunstancias específicas más relevantes para cada uno de ellos.
- Siempre que sea comprobable se indicará la superficie útil.
- Los elementos fundamentales de la edificación (cimentación, estructura, cubierta, cerramientos exteriores, carpinterías exteriores, etc.).
- Las instalaciones relevantes (fontanería, calefacción, aire acondicionado, gas, electricidad, ascensores, prevención de incendios, etc.), así como las terminaciones y acabados relevantes.

En el caso de edificios en construcción o rehabilitación, las características del punto anterior se referirán:

- La parte de la obra que aún no esté ejecutada.
- Al proyecto que haya servido de base para la concesión de la licencia municipal.
- Fase que se encuentran las obras y estimación del porcentaje de obra ejecutada.

En el caso de edificios destinados al uso comercial o industrial se indicarán también:

- Las características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes.
- Los acabados, instalaciones o elementos constructivos recuperables, relevantes y utilizables previsiblemente por un tercero o polivalentes.
- Si se encuentra terminado en bruto (estructura y acometida de instalaciones) o si se encuentra acondicionado para la actividad correspondiente.

Cuando el objeto de valoración sea un elemento de un edificio se indicará:

- Su superficie, indicando si es la útil o la construida con o sin partes comunes.
- Distribución y dependencias.
- Situación relativa y las características básicas del edificio del que forme parte.
- Características específicas que sean relevantes para cada uno de sus usos y, cuando existan,
- Anexos con su superficie (cuando existan).
- Sus características constructivas e instalaciones relevantes o que afecten al valor.

Cuando el objeto de valoración sea un terreno de carácter urbano, se indicará:

- Si existen sobre él edificaciones.
- En el caso de que existan y no esté prevista su demolición se describirá su uso, superficie y principales características constructivas.

## **Descripción urbanística (Art. 72 Norma ECO/805/2003)**

Cuando el objeto de valoración sea un edificio o un elemento de un edificio, se indicará:

- El grado de adecuación de sus características físicas.
- Usos a que está destinado.
- La normativa urbanística vigente.
- Si está sujeto a algún tipo de protección urbanística o histórica individualizada.

En particular, cuando se trate de edificios, se indicará

- Si son o no conformes con el planeamiento.

Cuando el objeto de valoración sea un terreno de carácter urbano, se expresará:

- El planeamiento general de ordenación vigente y, en su caso, el planeamiento de desarrollo necesario según la legislación urbanística aplicable.
- La fase de aprobación en la que se encuentra.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

- Los plazos previsibles para su aprobación definitiva, teniendo en cuenta, en su caso, su inclusión dentro de un ámbito de gestión.
- La clasificación urbanística que corresponda al terreno:
  - Urbano.
  - Urbanizable
  - No urbanizable o en su caso, clases equivalentes reguladas por la legislación urbanística.

Cuando el terreno objeto de valoración sea clasificado como urbano, se expresará además si tiene o no naturaleza de solar.

- La calificación urbanística.
- Los usos autorizados y prohibidos.
- la tipología e intensidad edificatoria y sus condiciones (índices de aprovechamiento y de edificabilidad neta y/o bruta, alturas permitidas, ocupación máxima, retranqueos, etc.).
- El aprovechamiento urbanístico de acuerdo con su ámbito de reparto y ámbito de gestión y ejecución.

A este respecto se indicará:

- La superficie realmente construible por el propietario del terreno.
- El sujeto a quien corresponda la iniciativa de la gestión (cualquiera de las diferentes administraciones, particulares, etc.).
- El sistema y modo de gestión según la legislación urbanística aplicable.
- Las cargas urbanísticas (cesiones, costes de urbanización, obligaciones adquiridas, etc.) que afecten al terreno, atendiendo, en su caso, al ámbito de gestión en el que se encuentre. En este caso, se indicará también la proporción que la superficie del terreno representa sobre la superficie total del ámbito de gestión al que pertenezcan. Cuando se hayan iniciado las obras de urbanización, se indicará su estado.
- Los instrumentos de planeamiento y/o gestión, y los trámites de los mismos, necesarios para que el terreno pueda considerarse solar.
- En el caso de estar establecidos, los plazos de ejecución previstos para el desarrollo urbanístico del terreno fijados en el documento correspondiente de programación según legislación aplicable y, en particular, las consecuencias que pudieran afectar al valor del terreno en caso de incumplimiento.
- En el caso de que el terreno esté dentro de un ámbito sujeto a expropiación forzosa, se indicarán los criterios legales aplicables a su valoración y el estado del procedimiento expropiatorio.

## **Régimen de protección, tenencia y ocupación (Art. 73 Norma ECO/805/2003)**

En este apartado, se indicará para el inmueble que se valora:

- El estado de ocupación y, en caso de estar ocupado, el título en virtud del cual lo está, así como sus características y plazo de vigencia.
- Cuando el inmueble tenga o esté destinado a una explotación económica se indicarán las características de la actividad o explotación económica albergada o prevista por la propiedad.
- Cuando exista algún derecho u obligación que afecte al contenido del derecho real de propiedad del inmueble, se describirán sus características y efecto sobre el valor.
- Cuando se valore un inmueble que tenga alguna limitación legal, urbanística o protección pública que limite directa o indirectamente su precio de venta, se indicará expresamente el hecho y el efecto sobre el valor.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## **Análisis de mercado (Art. 74 Norma ECO/805/2003)**

En este apartado se describirán las características del segmento del mercado inmobiliario relativo a los bienes comparables al que sea objeto de valoración, cuando exista. También se indicarán las diferencias apreciadas entre el valor de mercado y el valor hipotecario en ese segmento del mercado.

Según el caso, contendrá datos relativos a la oferta, a la demanda, a los intervalos de precios actuales de venta al contado o de alquiler y a las expectativas de oferta/demanda y de revalorización.

## **Datos y cálculo de los valores técnicos (Art. 75 Norma ECO/805/2003)**

En este apartado se indicarán:

- Métodos de tasación.
- Criterios utilizados.
- Los cálculos realizados para determinar el valor.
- Se informará de aquellos datos que sean necesarios para realizar dicho cálculo.
- Dichos criterios y datos estarán en función del método de valoración empleado y serán, como mínimo:

Cuando se utilice el método de comparación, los datos mínimos:

- Los datos de al menos seis inmuebles comparables utilizados para aplicar el método, indicando para cada uno de ellos, como mínimo, la Provincia, Municipio y, en su caso, el Código postal, la calle y, para los edificios que no sean viviendas unifamiliares, su número.
- Para cada inmueble los parámetros, los coeficientes y/o ponderaciones y/o desarrollo estadístico utilizados para realizar la homogeneización de precios.

Cuando se utilice el método de actualización, los datos mínimos:

- Información utilizada para fijar las rentas esperadas. En el caso de que se trate de datos puntuales de comparables se indicarán para cada uno de ellos, como mínimo, los datos utilizados para realizar la homogeneización de rentas.
- Las ratios medias empleadas en el caso de inmuebles ligados a una explotación económica y las fuentes utilizadas.
- Detalle de los flujos de caja empleados en el cálculo, de la vida útil y la tasa de actualización elegidas y del valor residual.

Cuando se utilice el método residual, los datos mínimos:

- Los valores en venta de los productos inmobiliarios correspondientes.
- Los costes de construcción utilizados.
- Los plazos de ejecución y venta en el caso del método residual por el procedimiento dinámico.
- La tasa de actualización elegida en el caso del método dinámico o del margen en el caso del método estático.
- Detalle de los flujos de caja empleados en el cálculo en el caso del método residual por el procedimiento dinámico.

En los casos en los que el valor se calcule por algún método relacionado con el método de coste y cuando se calcule el valor de inmuebles en construcción, los datos serán:

- Los costes de construcción utilizados.
- La información correspondiente al método elegido para calcular el valor del suelo.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## **Valores de tasación, condicionantes y advertencias (Art. 76 Norma ECO/805/2003)**

En este apartado se expresarán:

- Los valores técnicos resultantes para cada inmueble objeto de valoración.
- El valor de tasación que resulta teniendo en cuenta el objeto y finalidad de la valoración.
- Los condicionantes o advertencias que pudieran existir.
  
- El valor mínimo del seguro de incendios y otros daños al continente.

## **Fecha de emisión, caducidad y firmas (Art. 77 Norma ECO/805/2003)**

En este apartado se incluirán:

- Fecha de la última visita al inmueble.
- La fecha de emisión del informe.
- La fecha de caducidad del informe.
- Nombre, firmas y titulación o cargo de quienes suscriben el informe y nombre y titulación de los restantes técnicos especializados que hayan intervenido directamente en la tasación.

## **Documentación anexa al informe (Art. 78 Norma ECO/805/2003)**

En este apartado se incluirá al menos la siguiente documentación gráfica:

- Documento con la información catastral gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro.
- Planos a escala o croquis de situación y emplazamiento del inmueble en el municipio.
- Planos a escala o croquis acotados del inmueble.
- Aquella otra que, a juicio del tasador, permita definir e identificar suficientemente las características del inmueble (secciones, fotografías, etc.).

También se incluirá al menos la siguiente documentación no gráfica:

- Documento utilizado para la identificación registral y catastral.
- Copia de la licencia de obras en los edificios en construcción o rehabilitación.
- En los edificios en proyecto, en construcción o rehabilitación, un resumen del presupuesto de ejecución material.
- Copia de la cédula de calificación o documento que determine o permita determinar el valor máximo legal en los edificios en construcción sujetos a protección pública.
- Copia del certificado de titularidad y cargas, cuando dicho documento sea de uso obligatorio para la tasación.
- En inmuebles arrendados, copia del contrato de arrendamiento o en su defecto título de la ocupación y, excepto para la finalidad prevista en el artículo 2.a (Garantía Hipotecaria) de esta Orden, certificado del propietario de la situación de ocupación, rentas vigentes y su estado de pago, y de los gastos imputables al inmueble durante el último año.
- Copia del Balance y Cuenta de Resultados de los últimos tres años en el caso de inmuebles ligados a una explotación económica.

## **1.3.- Métodos de Valoración**

Según el título II, capítulo I de la orden ECO 805/2003, se recoge en su art. 15 los siguientes métodos técnicos de valoración utilizables:

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

- El Método del coste.
- El Método de comparación.
- El Método de actualización de rentas.
- El Método residual.

## 1.3.1.- Método del Coste. (Sección 2ª Art. 17-19 Norma ECO/805/2003)

El Método del Coste consiste en calcular el Valor del inmueble como suma del Valor de Mercado correspondiente al suelo, más el coste de Construcción del inmueble, más los gastos necesarios para edificar.

El cálculo del Coste de Reemplazamiento o de Reposición, tiene como fin conocer las inversiones que debe realizar la persona (física o jurídica) que va a construir un edificio determinado.

**Valor de Reemplazamiento o Reposición en bruto o a nuevo (CRB)** de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de sus mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcciones actuales.

**Valor de Reemplazamiento o Reposición neto o actual (CRN)** de un inmueble es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración. Es el Valor que supondría construir, o reproducir en su caso, el inmueble objeto de tasación en el momento en el que ésta se realiza teniendo en consideración, si a lugar, la depreciación que le corresponde en función de su antigüedad, estado de conservación y pérdida de funcionalidad.

## 1.3.2.- Método de Comparación. (Sección 3ª Art. 20-23 Norma ECO/805/2003)

Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominarán valor por comparación: Permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y valor por comparación ajustado, que permite determinar su valor hipotecario.

Para la utilización del Método de comparación será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

- Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor. En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.
- Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
- Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en el punto anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

homogeneización necesario. En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los precedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad de garantía hipotecaria, los que puedan incluir elementos especulativos.

- Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
- Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

## 1.3.3.- Método de Capitalización de Rentas. (Sección 4ª Art. 24-33 Norma ECO/805/2003)

Está basado en el principio de anticipación y es aplicable a toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas y a los derechos reales, salvo las opciones de compra, siempre que se cumplan los requisitos que a continuación se indican.

El valor vendrá determinado por el valor presente de todas las rentas futuras imputables al inmueble. Se entiende como tal el valor atribuible a un inmueble en función de la renta que produce o puede producir. En el caso de inmuebles ligados a una explotación económica, es el precio que un empresario medio estaría dispuesto a pagar al contado por la adquisición del inmueble en función de las expectativas de rendimiento derivadas del mismo.

Los requisitos para la utilización de este método de valoración son los siguientes:

- La existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables. Para presumir tal existencia, será necesario disponer, como mínimo, de seis datos de rentas de alquiler sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de este mercado y disponer de suficientes datos sobre transacciones en alquiler u ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de rentas en comparables.
- La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración.
- Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente.

## 1.3.4.- Método Residual. (Sección 5ª Art. 34-42 Norma ECO/805/2003)

El método residual está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Su aplicación permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable o de un inmueble a rehabilitar como el precio más probable que, en el momento de su tasación, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso.

El valor de un determinado inmueble siguiendo esta metodología se obtiene partiendo de valores en venta de inmuebles ya construidos para, una vez descontados los costes, gastos y beneficios que todo proceso conlleva, obtener como resto el valor del suelo.

Dentro del Método Residual nos encontramos con dos situaciones distintas y en las que, según el caso, aplicaremos el modelo estático o el modelo dinámico.

Podrá aplicarse mediante el procedimiento dinámico a los siguientes inmuebles:

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

- Terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificados.
- Edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas.

Sólo podrá aplicarse mediante el procedimiento estático:

- Solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año.
- Solares edificados.

### Análisis del Método Residual Dinámico

#### 2.1.- Introducción.

El método residual dinámico, en principio, es considerado el idóneo para llevar a cabo valoraciones de suelos sujetos a algún acto de transformación urbanística, en los que queda pendiente alguna obra de urbanización o que se encuentren totalmente sin urbanizar (siempre y cuando el planeamiento de aplicación establezca de forma clara las condiciones urbanísticas) y el mercado no es muy transparente.

Para estos supuestos de los que acabamos de hablar se debe considerar que tanto las obras de urbanización como las de venta del edificio terminado se debe partir de la hipótesis como si de un proyecto empresarial se cualquiera tratara y que, como tal, ello implica un riesgo, teniendo en cuenta un horizonte temporal establecido en el que se produce un desembolso de capital inicial y en el que se generan ingresos y gastos.

Como cualquier proyecto empresarial que se pretende llevar a cabo, su objetivo principal es obvio y no es otro que el de maximizar al máximo la rentabilidad, es decir, los beneficios e intentar reducir al máximo los gastos necesarios sin que la calidad del servicio se vea afectada, y por todo ello debemos tener en cuenta otro de los principios de la Valoración Inmobiliaria, el Principio de Mayor y Mejor Uso, definido en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras., que dice *“El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor”*.

Centrándonos más en el caso que nos atañe en este caso que no es otro que el de la actuación empresarial de carácter inmobiliario, la inversión inicial iría destinada a la adquisición del suelo, los gastos generados serían todos aquellos que vayan asociados al proceso de transformación de dicho suelo (de bruto a urbanizado) y los ingresos serían los obtenidos por la venta del producto inmobiliario terminado (valor del suelo urbanizado o de las edificación terminada). Todo lo anterior repartido en un periodo temporal definido y establecido previamente en el que además habría factores influyentes en dichos valores como serían la retribución del capital, el riesgo de la inversión y su duración, así como el momento en que se producen cada uno de los ingresos y gastos.

Del análisis de todos los elementos que intervienen o intervendrán en el proceso determinaremos si el proyecto es viable o no, si genera rentabilidad o no, o si manteniendo fijas unas variables podemos deducir los valores máximos alcanzables por otras.

La figura del inversor inmobiliario podría realizar el planteamiento conociendo previamente la inversión inicial a realizar (conoce lo que le cuesta el suelo). En este supuesto el planteamiento y su análisis se realizará como hemos definido previamente y la toma de decisión se llevará a cabo en función de los resultados obtenidos, determinando si el proyecto es o no viable. Dicho inversor –y aquí es donde se aplicaría el método residual dinámico– podría realizar el planteamiento desde otra perspectiva y sería sin conocer previamente el valor del suelo, es decir, de la inversión inicial a realizar repartiendo la misma en un espacio temporal, donde establecería el beneficio que desea obtener (tasa interna de retorno) y calcularía, en base a ello, el valor del suelo (inversión inicial), que sería el máximo que se podría pagar por él para que el proyecto fuera viable.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

Es conveniente antes de iniciar una explicación más exhaustiva del método residual dinámico de valoración del suelo, aclarar algunos conceptos que se consideran básicos respecto al análisis de inversiones que nos facilitaran la comprensión de todo el sistema de valoración. Estos conceptos básicos son los siguientes:

- Tasa de descuento  $i$ ,
- Valor actual VA de un capital en un determinado momento,
- Valor actual neto VAN de una inversión
- Tasa interna de retorno TIR de la misma.

Para entender el análisis dinámico de inversiones debemos de conocer, como concepto fundamental, el momento en que se produce cada ingreso y/o gasto (flujo de caja).

El Flujo de caja (Cash- Flow) o Flujo de fondos, en un determinado momento o período, es la suma de ingresos y gastos, bien sea en positivo o negativo en ese período, es decir, si los ingresos son superiores a los gastos, el flujo de caja en el período será positivo, y en caso contrario, será negativo.

Obviamente, es mejor recibir una cantidad de dinero hoy que mañana y más teniendo en cuenta que el valor del dinero se reduce cuanto mayor sea el tiempo de retorno.

El dato que mide esta reducción del valor del dinero por no disponer de él hoy frente a la opción de hacerlo dentro de un período de tiempo determinado es el tipo de actualización (considerando el efecto de la inflación).

## 2.2.- Tasa de descuento o Tipo de Actualización $i$ . (Art. 38 Norma ECO/805/2003)

Podemos decir que el interés que genera un capital sería una compensación, de orden económico, debida a la pérdida de disponibilidad de dicho capital durante un determinado período de tiempo. Esta compensación se suele expresar en forma de porcentaje, y en la jerga relativa al análisis de inversiones es denominada con distintos nombres, tales como, tasa de descuento alternativa, tipo de actualización, etc.

En análisis de inversiones la tasa de descuento o tipo de actualización está ligada al concepto de Coste de Oportunidad.

Esta tasa, a fijar por el inversor, evalúa el umbral mínimo de rentabilidad de ese proyecto frente a la oportunidad de acometer otros alternativos, y para fijarla hay que tener siempre presente la retribución que se da a un capital sin riesgo (Tipo libre de riesgo) y el riesgo asociado al tipo de proyecto de inversión a acometer (Prima de riesgo).

Se calcula, por lo tanto, sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo:

$$i = Tlr + Pr$$

En donde:

$i$  = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados

$Tlr$  = Tipo libre de riesgo.

$Pr$  = Prima de riesgo.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## 2.3.- Valor Actual (VA) (Art. 33 Norma ECO/805/2003)

Como antes se mencionó el valor de un capital se devalúa por no disponer de él hoy frente a tener que hacerlo en un futuro. El que se devalúe en mayor o menor medida depende del tipo de interés.

Para entender el concepto de valor actual deberíamos contestar a la siguiente pregunta: ¿Cuál sería el valor hoy (actual) de una determinada cantidad de dinero que percibiremos en el momento futuro “n” teniendo en cuenta una determinada tasa de interés “i”? O lo que es lo mismo: actuaremos de forma inversa a la del método que utilizamos para calcular la cantidad de capital que tendremos en el momento futuro “n” al interés “i”.

Veámoslo con un ejemplo:

*¿Cuál sería el valor de un capital de 1000 € dentro de 3 años al 10% de interés anual?  $C_0 = 1.000 \text{ €}; n = 3; i = 10\%$*

$$C_n = 1.000 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,10 = 1.331 \text{ €}$$

*o lo que es lo mismo,*

$$C_n = C_0 \times (1 + i)^n;$$

$$C_n = 1.000 \times (1 + 0,10)^3 = 1.331 \text{ €}$$

*De manera inversa podemos hacernos la siguiente pregunta*

*¿Cuál es el valor actual VA de 1.331 € que se generarán dentro de 3 años sabiendo que la tasa de interés anual se fija en el 10%?  $C_n = 1.331; n = 3; i = 10\%$*

$$C_0 = 1.331 / 1,10 / 1,10 / 1,10 = 1.000 \text{ € en el año 0 (momento actual)}$$

*o lo que es lo mismo,*

*El Valor actual de 1.331 € que podamos gastar o ingresar dentro de tres años es de 1.000 €, teniendo en cuenta una tasa de descuento del 10% anual. Es decir 1.331 € dentro de tres años equivalen a 1.000 € hoy.*

## 2.4.- Valor Actual Neto (VAN)

La forma de cálculo del valor actual neto de un determinado proyecto de inversión parte de la premisa de equiparar distintas cantidades de dinero en distintos momentos del tiempo, teniendo en cuenta el interés que puede obtenerse sobre el mismo. Para equiparar dichas cantidades, obtendremos su valor actual y, teniendo en cuenta que serán cantidades positivas y negativas (ingresos y gastos), su suma. Ésta será el valor actual neto del proyecto de inversión.

El proyecto de inversión se plantea con un horizonte temporal, efectuándose una división en períodos (se elabora un calendario) en los que se van a producir flujos de caja (ingresos y gastos). Dichos ingresos y gastos del proyecto, se evalúan previamente y se distribuyen, según el calendario, en los distintos períodos, arrojando en cada uno de ellos un flujo de caja positivo o negativo. Estos flujos de caja en cada período se actualizarán (se hallará su valor actual) y posteriormente se sumarán obteniendo, una vez deducida la inversión inicial, el valor actual neto del proyecto.

En lo relativo a la tasa de interés a adoptar para equiparar las distintas cantidades en el tiempo, hay que tener en cuenta que con ella estamos fijando la rentabilidad mínima del proyecto, y que además podemos considerarla fija a lo largo de toda su vida. La ecuación general del valor actual neto sería:

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

$$VAN = \frac{\sum_{j=0}^{j=t} (I_j - G_j)}{(1 + i)^t}$$

*Fuente: Manual de Procedimientos EUROVAL, S.A.*

O lo que es lo mismo,

$$VAN = \frac{\sum_{j=1}^{j=t} (I_j - G_j)}{(1 + i)^t} - I_0$$

*Fuente: Manual de Procedimientos EUROVAL, S.A.*

Siendo:

VAN = Valor Actual Neto

I<sub>j</sub> = Ingresos en cada momento j

G<sub>j</sub> = Gastos en cada momento j

i = Tasa de descuento

t = Horizonte temporal del proyecto

I<sub>0</sub> = Inversión inicial

El proceso de cálculo del valor actual neto VAN puede resumirse:

- Seleccionar la tasa de descuento (i) aplicable al riesgo del proyecto.
- Calcular el flujo de caja de ingresos I<sub>j</sub> y gastos G<sub>j</sub> en cada período (t) (Hay que tener en cuenta que la inversión inicial se realiza en el momento 0, con lo cual el efecto sería como restar la inversión inicial al sumatorio).
- Calcular los valores actuales de todos los elementos del flujo de fondos dividiendo cada uno (positivos y negativos) entre (1 + i) tantas veces como períodos (t) separen a este elemento del momento actual.
- Sumar las cantidades resultantes con sus signos respectivos.

A modo de conclusión, podemos interpretar los siguientes resultados:

- VAN > 0: La inversión produciría ganancias por encima de la rentabilidad exigida (r) por lo que el proyecto puede aceptarse.
- VAN < 0: La inversión produciría pérdidas por debajo de la rentabilidad exigida (r) por lo que el proyecto debería rechazarse.
- VAN = 0: La inversión no produciría ni ganancias ni pérdidas por lo que, dado que el proyecto no agrega valor monetario por encima de la rentabilidad exigida (r), la decisión debería basarse en otros criterios, como la obtención de un mejor posicionamiento en el mercado u otros factores.

Ejemplo: Para un determinado proyecto, se nos ofrece que si realizamos una inversión inicial de 20.000 €, el primer año cobraremos 5.000 €, el segundo cobraremos 8.000 € y el tercero cobraremos 10.000 €.

Entonces, según la fórmula de cálculo de VAN tenemos:

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

$$VAN = \frac{\sum_{j=1}^{j=t} (I_j - G_j)}{(1+i)^t} - I_0$$

$(I_j - G_j)_1 = 5.000 \text{ €}$	$(I_j - G_j)_2 = 8.000 \text{ €}$	$(I_j - G_j)_3 = 10.000 \text{ €}$
$i = 5\%$ (tasa de descuento seleccionada)		
$I_0 = \text{Inversión inicial} = 20.000 \text{ €}$		

$$VAN = \frac{(I_j - G_j)_1}{(1+i)^1} + \frac{(I_j - G_j)_2}{(1+i)^2} + \frac{(I_j - G_j)_3}{(1+i)^3} - I_0 = \frac{5.000}{(1+0,05)^1} + \frac{8.000}{(1+0,05)^2} + \frac{10.000}{(1+0,05)^3} - 20.000 =$$

$$4.761,90 + 7.256,24 + 8.638,38 - 20.000,00 = \underline{\underline{656,52 \text{ €}}}$$

## 2.5.- Tasa Interna de Retorno (TIR).

La tasa interna de retorno o tasa interna de rentabilidad (TIR) de una inversión está definida como la tasa de interés con la cual el valor actual neto o valor presente neto (VAN o VPN) es igual a cero. Como hemos indicado, estos Valores VAN o VPN son calculados a partir del flujo de caja o cash flow anual, trayendo todas las cantidades futuras -flujos negativos y positivos- al presente.

La Tasa Interna de Retorno es un indicador de la rentabilidad de un proyecto, que se lee a mayor TIR, mayor rentabilidad. Por esta razón, se utiliza para decidir sobre la aceptación o rechazo de un proyecto de inversión.

Para ello, la TIR se compara con una tasa mínima o tasa de corte, que será el coste de oportunidad de la inversión (si la inversión no tiene riesgo, el coste de oportunidad utilizado para comparar la TIR será la tasa de rentabilidad libre de riesgo, esto es, por ejemplo, los tipos de interés para un depósito a plazo, rentabilidad de la deuda pública, etc.). Si la tasa de rendimiento del proyecto -expresada por la TIR- supera la tasa de corte, se acepta la inversión; en caso contrario, se rechaza.

La fórmula de cálculo de la TIR -el tipo de descuento que hace 0 al VAN- es la siguiente:

$$VAN = \frac{\sum_{j=0}^{j=t} (I_j - G_j)}{(1 + TIR)^t} = \frac{\sum_{j=1}^{j=t} (I_j - G_j)}{(1 + TIR)^t} - I_0 = 0$$

*Fuente: Manual de Procedimientos EUROVAL, S.A.*

Siendo:

VAN = Valor Actual Neto

$I_j$  = Ingresos en cada momento  $j$

$G_j$  = Gastos en cada momento  $j$

$i$  = Tasa de descuento

$t$  = Horizonte temporal del proyecto

$I_0$  = Inversión inicial

TIR = Tasa Interna Retorno

A modo de conclusión, podemos interpretar los siguientes resultados:

-  $TIR > r$ : La inversión produciría ganancias por encima de la rentabilidad exigida ( $r$ ) por lo que el proyecto puede aceptarse.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

-  $TIR < r$ : La inversión produciría pérdidas por debajo de la rentabilidad exigida ( $r$ ) por lo que el proyecto debería rechazarse.

Ejemplo: Vamos a realizar el mismo ejemplo que en el apartado anterior pero esta vez calculando la TIR:

$$0 = \frac{(I_j - G_j)_1}{(1+TIR)^1} + \frac{(I_j + G_j)_2}{(1+TIR)^2} + \frac{(I_j - G_j)_3}{(1+TIR)^3} - I_0 = \frac{5.000}{(1+TIR)^1} + \frac{8.000}{(1+TIR)^2} + \frac{10.000}{(1+TIR)^3} - 20.000 = 0$$

TIR = **6,52%**

## 2.6.- Fórmula de Cálculo. (Art. 39 Norma ECO/805/2003)

El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula (VAN):

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

Siendo:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

$E_j$  = Importe de los cobros previstos en el momento J.

$S_k$  = Importe de los pagos previstos en el momento K.

$t_j$  = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

$t_k$  = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

$i$  = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

Por lo tanto para el cálculo del valor residual por el procedimiento de cálculo dinámico se seguirán los siguientes pasos:

- Se estimarán los flujos de caja.
- Se elegirá el tipo de actualización.
- Se aplicará la fórmula de cálculo indicada.

En cualquier caso se deberán justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## 2.7.- Flujos de caja en el Método Residual Dinámico (Art. 37 Norma ECO/805/2003)

Para obtener el valor por este método se tomarán como flujos de caja:

- Como ingresos se adoptarán los cobros, y en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover.
- Como gastos se adoptarán los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos.

Dichos cobros y pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble. Analicemos cada uno de los conceptos:

- Cobros.- Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o por actualización de rentas en la fecha de tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.
- Pagos.- Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción y los gastos necesarios, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.
- Plazos.- Para determinar las fechas y plazos previstos a que se refiere el punto anterior se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.
- Inmueble a promover.- Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo.

En todo caso, cuando se trate de solares edificadas de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar dicho principio, se atenderá a la edificación existente.

## 2.8.- Tipo de actualización en el Método Residual Dinámico (Art. 38 Norma ECO/805/2003)

Se utilizará como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual sobre fondos propios que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo

$$i = Tlr + Pr$$

En donde:

$i$  = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados

$Tlr$  = Tipo libre de riesgo.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

Pr = Prima de riesgo.

- Tipo libre de riesgo Tlr.- Será el mismo tipo de actualización que se indica para el método de actualización, tomándolo como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja. El tipo de interés nominal a que se refiere el punto anterior no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años, o
- igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la garantía hipotecaria. Para determinar la rentabilidad media anual:
  - Se tomará el tipo medio durante un período continuado no inferior a tres meses ni superior a un año contados antes de la fecha de la tasación.
  - El tipo medio deberá haber sido publicado por un organismo público o por un mercado organizado.
- Prima de riesgo Pr.- Se determinará, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que se disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria. Dicha prima no será inferior a la indicada, por tipo de inmueble, en la tabla siguiente:

<b>Tipo de inmueble</b>	<b>Prima de riesgo sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)</b>
<i>Edificios de uso residencia:</i>	
Viviendas primera residencia	8
Viviendas segunda residencia	12
Edificios de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

Tabla 1: Prima de riesgo según usos. Fuente: D.T. Única Norma ECO/805/2003

Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el número anterior deberán ser incrementadas en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario. En todo caso, dicho incremento deberá ser debidamente justificado.

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo mínima se obtendrá ponderando las primas de riesgo mínimas señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

### Ejemplo de Valoración Inmobiliaria

#### 0.- INTRODUCCIÓN

En este apartado inicial se va a proceder a realizar una introducción explicativa de cada uno de los procesos y datos tenidos en cuenta para la realización del Informe de Tasación:

- 1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD: En este apartado figuran los datos relativos a la persona física o jurídica solicitante del Informe de Tasación tales como nombre, domicilio, NIF/CIF, contacto así como la finalidad para la que se realiza el mismo y la entidad financiera, si es que la hubiera, que la prescribe.

- 2.- IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DEL INMUEBLE: En este apartado se incluyen los datos relativos al tipo de inmueble, dirección exacta, datos registrales y referencia catastral para su localización.

En nuestro caso, el tipo de inmueble a valorar es un terreno ubicado en una urbanización denominada “Valle del Este”, ubicada dentro del Término Municipal de Vera (Almería), cuya dirección exacta es C/ Sierra Almagrera, nº 2 y cuya referencia catastral, obtenida a través de la oficina virtual de catastro es 7784201WG9178S0001IQ (ver anexo III). La finca registral a valorar es la nº 22.778 y figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Vera (Almería).

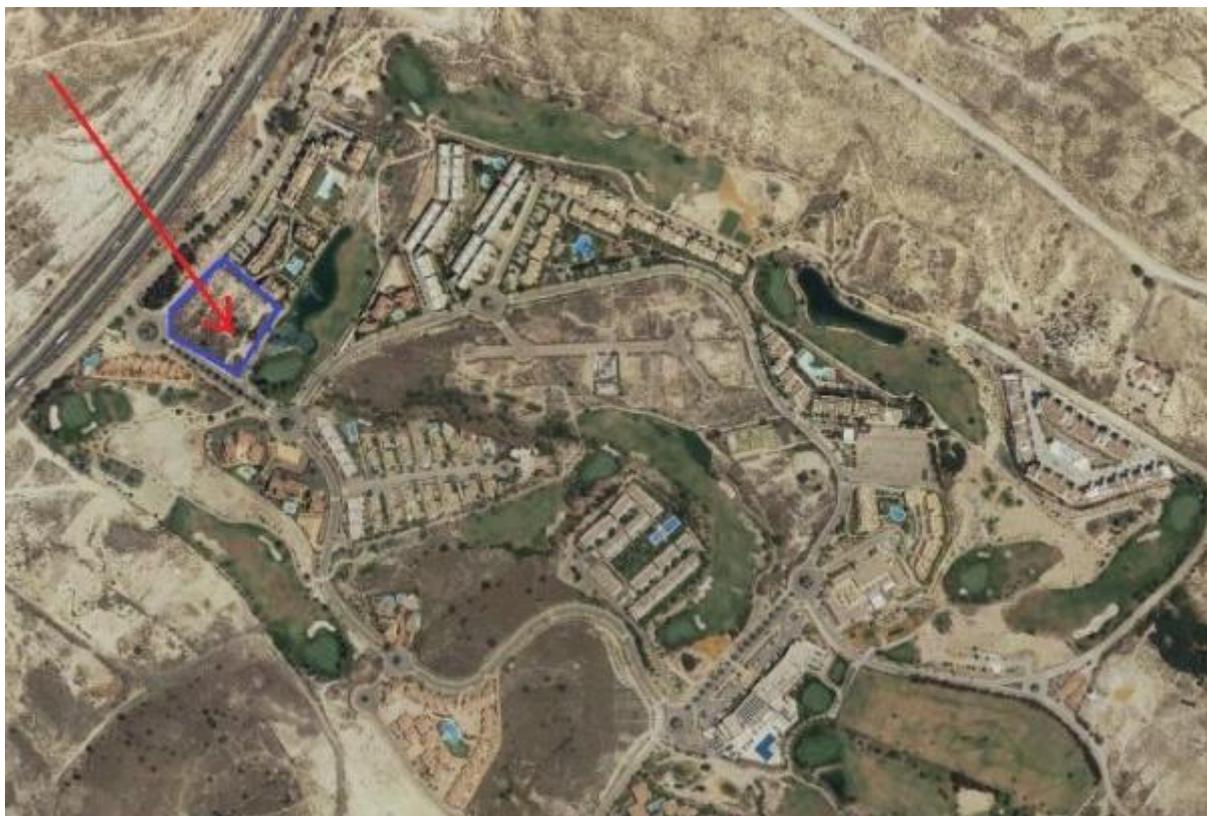


Ilustración 1.- Situación de la parcela. FUENTE: [www.goolzoom.com](http://www.goolzoom.com)

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

- 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION: En este apartado se expone una relación de las comprobaciones que se han realizado tanto físicamente durante la visita realizada como a nivel documental de la documentación que se ha dispuesto para la elaboración del Informe de Tasación.

En nuestro caso, hemos dispuesto de la Nota Simple Registral de la finca, la documentación acreditativa de la situación urbanística real en que se encuentra el inmueble, fotografías tomadas in situ durante la visita y diversos planos de situación y emplazamiento extraídos de webs oficiales como la oficina virtual de catastro.

- 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO: En este apartado se efectúa un análisis pormenorizado del entorno en el que se ubica el inmueble a valorar, incluyéndose las características sociales del mismo y las infraestructuras con las que cuenta.

En nuestro caso, nos encontramos en un municipio (Vera) que tiene carácter autónomo ubicado en la zona norte de la provincia de Almería y que presenta un crecimiento estable. Se encuentra en una zona limítrofe al mar por lo que su actividad predominante es el sector servicios y el turismo. La urbanización “Valle del Este” se encuentra en 2ª línea de playa, cuenta con diferentes campos de golf, un hotel, un centro comercial y muchos espacios libres y zonas verdes. El 60% de las viviendas existentes son de 2ª residencia y la tipología edificatoria predominante en la zona son viviendas unifamiliares aunque también cuenta con algunos edificios plurifamiliares. La urbanización cuenta con un entramado de calles asfaltadas y encintado de aceras. Cuenta con alumbrado público mediante farolas de fundición y cuenta con redes de abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones y energía eléctrica. Todas las infraestructuras se encuentran en buen estado y funcionan perfectamente.



Ilustración 2: Vistas generales de la Urbanización "Valle del Este". FUENTE: [www.costalessgolf.com](http://www.costalessgolf.com)

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

- 5.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO: En este apartado, ya nos vamos a centrar en el terreno objeto de la valoración y las características que presenta.

Se trata de una parcela con una superficie registral de 7.911 m<sup>2</sup> y una superficie catastral de 8.242 m<sup>2</sup>. A efectos de la valoración, vamos a adoptar la menor de entre ellas, es decir, 7.911 m<sup>2</sup>. Tiene forma rectangular y da a dos calles de la urbanización y al campo de golf existente. Actualmente se encuentra llena de vegetación y maleza con escaso mantenimiento. La topografía del terreno es plana aunque cuenta con una ligera pendiente hacia el este.



*Ilustración 3: Estado actual de la parcela. FUENTE: propia*

- 6.- SITUACION URBANISTICA: En este apartado se va a hacer un análisis de la situación urbanística real en que se encuentra la parcela y las condiciones urbanísticas que presenta. Se analiza el Planeamiento urbanístico de aplicación y la normativa urbanística que le afecta.

La parcela de terreno se encuentra clasificada como SUELO URBANO CONSOLIDADO y no cuenta con cargas pendientes de urbanización. Esta parcela está denominada como U.E.R.4 enmarcada dentro del Plan Parcial del Sector R-3 denominado “Valle del Este” y el planeamiento urbanístico municipal vigente y de aplicación son las Normas Subsidiarias de Vera (NNSS de Vera) aprobadas definitivamente el 27/11/2008. Las condiciones urbanísticas que deben regir a la parcela son las siguientes:

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

<b>CALIFICACION</b>	Urbano				
<b>USOS AUTORIZ.</b>	Residencial colectivo y unifamiliar				
<b>USOS COMPAT.</b>	Terciario, Dotacional, Espacios Libres y Aparcamiento				
<b>USOS PROHIB.</b>	Industrial				
<b>OCUPACION</b>	40	<b>EDIFICABILIDAD</b>	0,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	<b>DENSIDAD</b>	50 viviendas
<b>ALTURAS</b>	B+I (unifamiliar)/B+II (plurifamiliar)		<b>RETRANQUEO</b>	6 m. a campo de golf/3 m. linderos	

Ilustración 4: Condiciones Urbanísticas. FUENTE propia

En función de las condiciones urbanísticas anteriormente expuestas, para la valoración hacemos una hipótesis de una posible promoción que podría ejecutarse sobre la parcela, siempre teniendo en cuenta el principio de “mayor y mejor uso”. Para ello hemos planteado la ejecución de un bloque plurifamiliar de tres plantas de altura sobre rasante en el que se albergarán 50 viviendas y una planta bajo rasante en la que se ubicarán 50 plazas de aparcamiento y 50 trasteros.

Puesto que la normativa nos permite una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, la superficie máxima edificable será de 3.955,50 m<sup>2</sup> de superficie construida:

$$7.911,00 \text{ m}^2 \text{ suelo} \times 0,50 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s} = 3.955,50 \text{ m}^2$$

La superficie construida bajo rasante no consume edificabilidad por lo que no existe restricción en cuanto a la superficie construida que se ejecute. No obstante, en función de las plazas de aparcamiento (50 uds.) y trasteros (50 uds.) que se quieren albergar, se ha considerado una superficie construida de 1.500,00 m<sup>2</sup>. El planteamiento sería el siguiente:

PLANTA	USO	Nº UNIDADES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
SOTANO	Trastero/Garaje	50/50	1.500,00
BAJA	Vivienda	17	1.344,87
PRIMERA	Vivienda	17	1.344,87
SEGUNDA	Vivienda	16	1.265,76
<b>TOTALES</b>		<b>50 viviendas</b>	<b>5.455,50</b>

Ilustración 5: Distribución de usos y superficies promoción propuesta. FUENTE: propia

La ocupación del edificio sobre la parcela será de 1.500,00 m<sup>2</sup>, lo que supondrá un 18,96%, de manera que no se rebasará la ocupación máxima del 40% establecida en la normativa urbanística. Debido a la baja ocupación de la edificación sobre la parcela se podrá respetar también las limitaciones de retranqueo establecidas.

Se ha planteado dos tipologías de viviendas:

- TIPO A: Vivienda de 2 Dormitorios, 1 Baño, 1 Aseo, 1 Cocina, 1 Salón comedor y 1 Terraza, con un nivel de terminaciones MEDIO. Superficie construida entre 70 y 85 m<sup>2</sup>.

- TIPO B: Vivienda de 3 Dormitorios, 1 Baño, 1 Aseo, 1 Cocina, 1 Salón comedor y 1 Terraza, con un nivel de terminaciones MEDIO. Superficie construida entre 95 y 115 m<sup>2</sup>.

El resto de parcela sin ocupar por la edificación será destinada a piscina comunitaria, instalaciones deportivas y zonas verdes y espacios libres comunes.

- 7.- PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION: En este apartado se analizan aspectos como el estado de ocupación en el que se encuentra el inmueble a valorar, derechos que pudieran existir sobre él, servidumbres visibles.

En nuestro caso, tal y como hemos explicado anteriormente, el terreno se encuentra desocupado y no se ha apreciado ni existen indicios de que pudieran existir servidumbres o derechos sobre el mismo.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

- 8.- ANALISIS DE MERCADO: En este apartado del Informe se va a realizar el análisis del mercado y se va a realizar el estudio de los testigos comparables de similares características a las planteadas en nuestra hipótesis, tanto de viviendas como de plazas de aparcamientos. En el caso de los trasteros, al no existir un mercado individualizado de esta tipología de inmueble, ya que normalmente se encuentran ligados a plazas de aparcamiento, no se tendrán en cuenta ni se realizará estudio de mercado alguno y se incluirán en el valor unitario de las plazas de aparcamiento.

Para el estudio de mercado se han tomado 6 testigos tanto para las viviendas como para las plazas de aparcamiento que, como se decía anteriormente, deben ser de similares características a los proyectados en nuestra hipótesis, cuya localización se puede observar en el siguiente mapa:

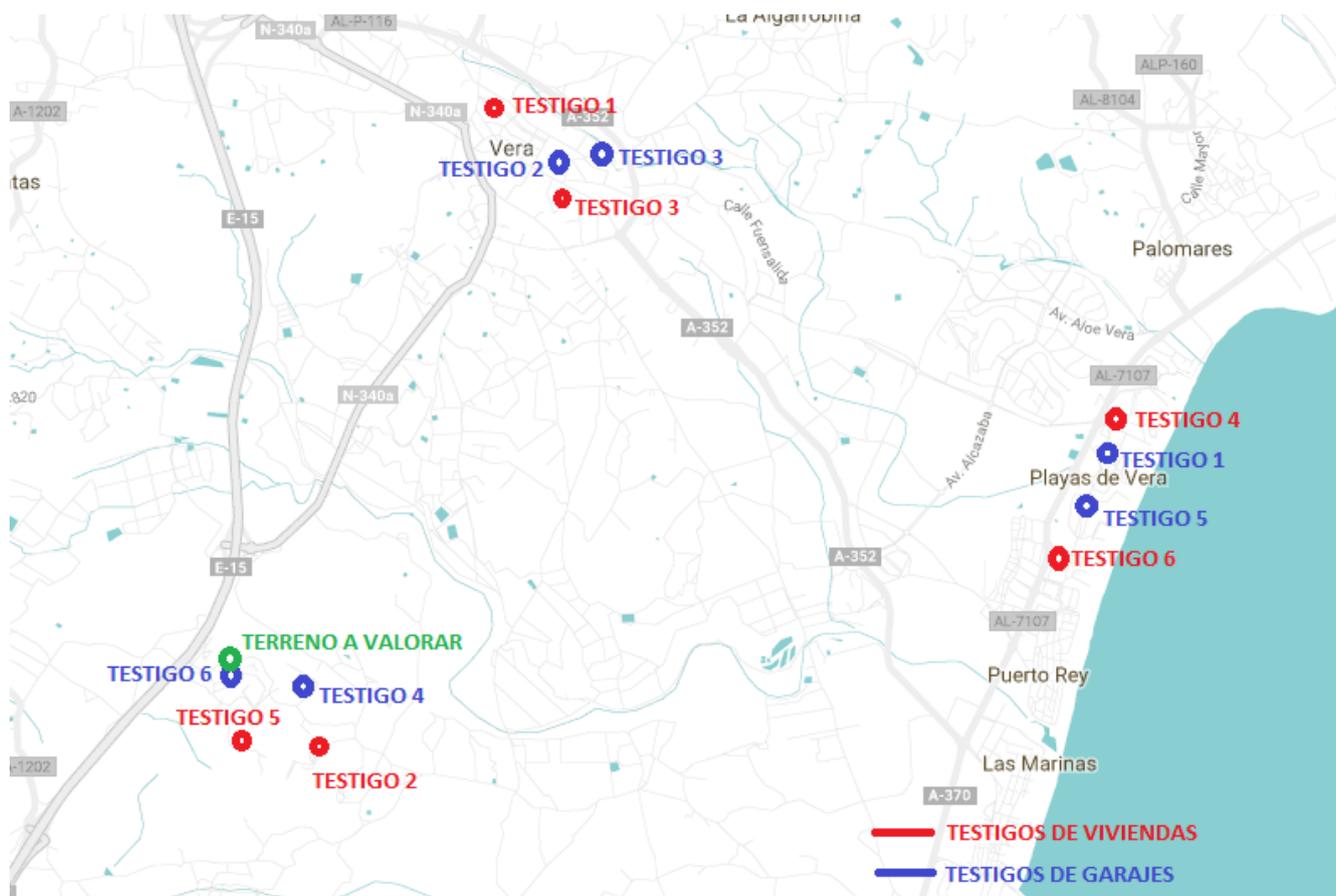


Ilustración 6: Mapa de Testigos para homogeneización. FUENTE propia

La búsqueda de testigos se ha realizado después de un minucioso estudio de mercado realizado a través de páginas web comercializadoras de viviendas y que nos aportaran datos suficientes de cada una de las viviendas. Los testigos empleados son viviendas ubicadas en edificio plurifamiliar con superficies que se encuentran entre 83 y 115 m<sup>2</sup>, con una antigüedad no superior a 10 años y unas calidades medias. Se han buscado testigos que se encuentren en complejos residenciales con zonas ajardinadas y espacios libres.

En el caso de las viviendas, después de realizar un ajuste técnico a los valores unitarios de los testigos empleados para intentar equilibrarlos lo máximo posible, se obtiene un valor unitario de 1.000,00 Euros/m<sup>2</sup> se ha obtenido mediante un ajuste técnico del anterior valor homogeneizado, después de aplicarle un factor corrector de 1,01, que recoge las singularidades del inmueble tasado a juicio del equipo tasador actuante.

En el caso de las plazas de aparcamiento, el valor asignado de 206,45 Euros/m<sup>2</sup> se ha obtenido mediante un ajuste técnico de la media aritmética de los testigos.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

- 9.- NIVEL DE TASACION: En este apartado se establece el nivel de tasación que corresponde en cada caso en función de la tipología de inmueble a valorar.

En el caso de nuestra valoración estamos en un Nivel I que significa que estamos valorando un terreno ubicado en un nivel diferente de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

- 10.- CÁLCULO DE VALORES TECNICOS: En este apartado se indica cual es el método de valoración que procede aplicar en la valoración.

En nuestro caso se indica que procede aplicar el Método Residual Dinámico.

- 11.- VALOR DE TASACION: En este apartado se indica el valor de tasación obtenido.

-12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS: En este apartado se indicarán todas las advertencias, condicionantes y observaciones que se deban establecer y que se deberán tener en cuenta por el receptor del informe.

En nuestro caso, la tasación no queda condicionada ya que se ha dispuesto de toda la información y documentación mínimas y establecidas por la norma y no se ha detectado ninguna circunstancia que condicione el valor de tasación obtenido.

En cuanto a las advertencias, debemos advertir que no se corresponde la localización física que se ha podido comprobar durante la visita en cuanto a situación del inmueble con lo reflejado en la documentación registral. Esta circunstancia suele ser bastante común ya que en un alto porcentaje de casos, la descripción registral no se suele corresponder al 100% con la realidad por falta de actualización de dichas descripciones. Por ello se refleja como una advertencia en el Informe de Tasación.

También se advierte de que no se ha dispuesto de cédula urbanística del terreno emitida por los servicios técnicos municipales, circunstancia que, aunque no supone requisito indispensable para realizar la valoración, si se debe de advertir en el informe.

CALCULO DEL VALOR DE TASACION OBTENIDO: Primeramente, cabe recordar que el Valor del Suelo lo obtenemos como diferencia entre el valor actualizado de los cobros (I) y los pagos (G) que intervienen en la hipótesis de ejecución de la promoción proyectada.

Para ello debemos tener en cuenta diferentes factores que van a influir en la obtención del valor de tasación final:

- Factores jurídico-administrativos: Estos factores se refieren al estado de ejecución del planeamiento y a si existen cargas urbanísticas pendientes. En nuestro caso, como se trata de un terreno que, aunque procede de un sector urbanizable, ya se encuentra plenamente desarrollado y finalizado, no existen cargas económicas pendientes que pudieran afectarnos a nuestro valor.
- Factores físicos: Se refiere al estado de ejecución de las obras de urbanización pero en nuestro caso no nos afecta ya que se encuentran totalmente finalizadas.
- Factores de mercado: Se analizan las dificultades de llevar a cabo la comercialización y venta de la promoción propuesta en función de la situación del mercado y de la existencia de oferta, demanda y capacidad de acceso a la financiación de un hipotético potencial comprador.
- Factores de Tiempo: Se analizan los diferentes periodos de tiempo en los que se desarrollará nuestra promoción. En nuestro caso hemos estimado que el proceso se desarrollará en 36 meses de duración con el siguiente organigrama:

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

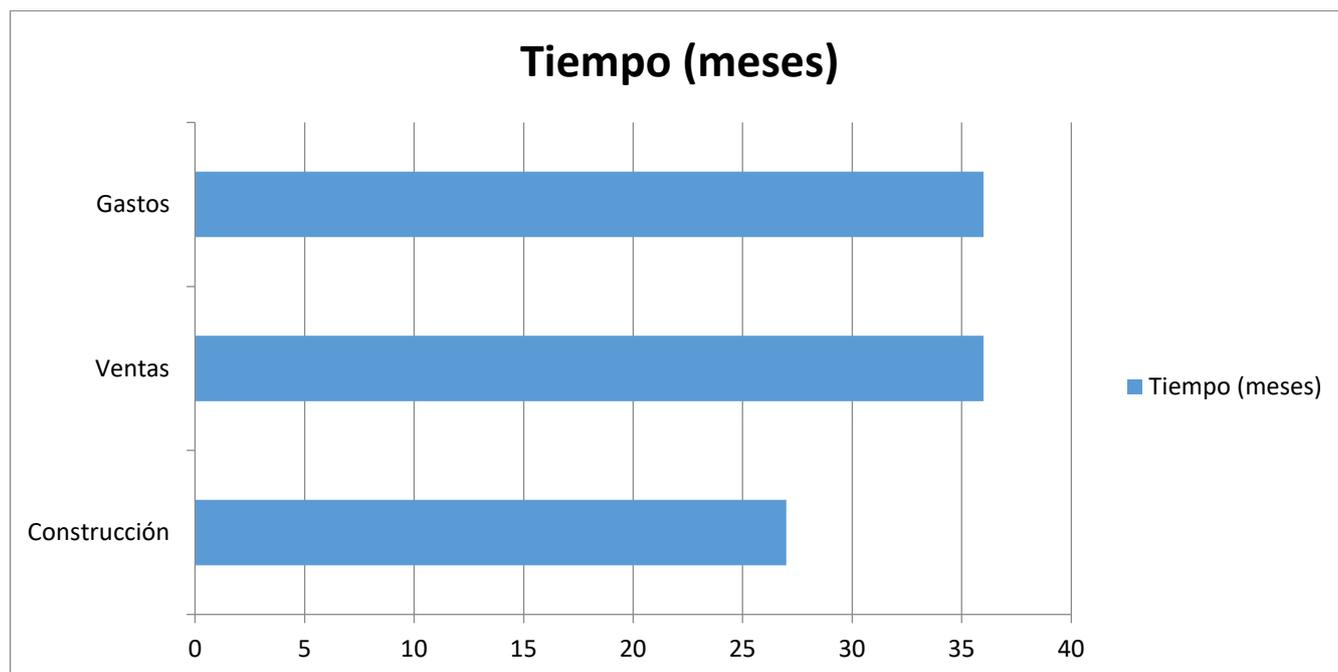


Ilustración 7: Tabla de tiempo. FUENTE propia

- Factores económicos: El factor económico es el más importante y es donde se van a establecer los gastos y los ingresos previstos para el desarrollo de nuestra hipotética promoción:

<b>GASTOS (€)</b>	
Coste de Planeamiento y Gestión Urbanística pendiente	0,00
Coste de las obras de infraestructuras pendientes	0,00
Coste de construcción:	
Viviendas: 3.955,00 m <sup>2</sup> t x 505,75 €/m <sup>2</sup> = 2.000.241,25 €	
Garajes y Trasteros: 1.500,00 m <sup>2</sup> t x 130,90 €/m <sup>2</sup> = 196.350,00 €	
	2.196.591,25
Gastos sobre suelo (gastos de administración, impuestos no recuperables)	39.223,96
Honorarios Técnicos por Proyectos	73.835,00
Declaración de Obra Nueva	42.789,77
Coste de Licencias y Tasas de construcción	50.618,32
Administración promotor	27.081,10
Seguros y Organismos de control	129.086,18
Gastos de Comercialización	132.852,18
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>2.692.077,76</b>

Ilustración 8: Hipótesis de gastos. FUENTE propia

<b>INGRESOS (€)</b>	
Venta de viviendas (se aplica un -10,79% sobre el valor unitario del precio de la vivienda en concepto de una posible reducción de los precios en función de la incertidumbre que puede presentar el mercado en un horizonte de 5 años):	
1.000 €/m <sup>2</sup> x -0,1079(10,79%) = -107,943 €/m <sup>2</sup> / 1.000 €/m <sup>2</sup> – 107,943 €/m <sup>2</sup> = 892,057 €/m <sup>2</sup>	
3.955,50 m <sup>2</sup> x 892,057 €/m <sup>2</sup> = 3.528.532,50 €	3.528.532,50
Venta de garajes 1.500 m <sup>2</sup> x 206,45 €/m <sup>2</sup> = 309.675,00 €	309.675,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>3.838.207,50</b>

Ilustración 9: Hipótesis de ingresos. FUENTE propia

Valor Suelo = Ingresos – Gastos

Valor de Suelo = 3.838.270,50 – 2.692.077,76 = 1.146.129,34 €

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

El valor de suelo obtenido sería en el caso en que no se tuviera en cuenta el tiempo en futuro y los riesgos e incertidumbres que supone el mercado de la vivienda y las fluctuaciones que sufre por lo que para la obtención del valor del suelo lo más ajustado a la realidad posible se debe tener en cuenta una serie de factores correctores que aproximen el valor a la realidad de una hipótesis de edificio terminado y vendido dentro de 36 meses. Estos factores correctores están formados por primas de riesgo y tasas de actualización de rentas que se expresan en porcentajes.

Para entenderlo mejor debemos pensar, por ejemplo, que el valor del dinero hoy no será el mismo que dentro de 3 años (subida del IPC) o que pueden surgir imprevistos que demoren las ventas a un plazo mayor de 3 años, o que no se venda el 100% del producto terminado, o el precio de la vivienda puede sufrir una disminución en 3 años y los ingresos por ventas estimadas se vean reducidos.

Por tanto, realizaremos una tabla (véase tabla 11) que quedará compuesta de la siguiente manera:

- COLUMNA 1(Meses): Refleja correlativamente los 36 meses de duración del proceso que va desde el mes 0 hasta el mes 36.
- COLUMNA 2 (Construcción PEC): Refleja mes a mes los gastos relativos estrictamente a la ejecución de la obra y en la que también se incluyen los gastos relativos a los Honorarios Técnicos por Proyectos y Coste de Licencias y Tasas, lo que hace un total de 2.321.044,57 €:

$$2.196.591,25 + 73.835,00 + 50.618,32 = 2.321.044,57 \text{ €}$$

Como se puede observar, la construcción está prevista que se inicie en el mes 0 y finalice en el mes 27, es decir, están previstos 28 meses de duración. Los importes reflejados son una estimación porcentual del importe que supondrían las certificaciones mensuales sobre el coste total de construcción.

- COLUMNA 3 (Otros gastos necesarios OGN): Refleja el resto de gastos previstos en la tabla de gastos anterior, descontando los relativos a Honorarios técnicos y Licencias y tasas, lo que supone un importe total en esta columna que asciende a 371.033,59 €. De igual forma, quedan repartidos encada uno de los 36 meses siendo el mes 0 y el mes 14 los que más importe se les imputa entendiéndose que son los meses donde se inician los trabajos y, el mes 14, cuando se prevé realizar la Declaración de Obra Nueva.
- COLUMNA 4 (Total PAGOS): Refleja mes a mes la suma de los importes de la COLUMNA 2 y la COLUMNA 3.
- COLUMNA 5 (Total COBROS): Refleja los ingresos por ventas repartidos mes a mes. Como se puede observar en la misma, se prevé que se empiecen a realizar reservas y entregas a cuenta en el mes 9, durante la ejecución, y que, a partir del mes 27 que es cuando está previsto que finalicen las obras, el importe de los ingresos se vea incrementado notablemente debido a que se empiecen a escriturar las diferentes viviendas, garajes y trasteros.
- COLUMNA 6 (Flujo de Caja FC): Refleja, mes a mes, la diferencia que existe entre los pagos (COLUMNA 4) Y LOS COBROS (columna 5).
- COLUMNA 7 (Flujo de Caja Actualizado FCA): Refleja la aplicación de la fórmula del cálculo del valor del suelo por el método residual dinámico:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

Para entenderlo mejor vamos a realizar el ejemplo de cálculo del mes 16:

Datos:

Pagos mes 16 = 132.782,87 €

Cobros mes 16 = 20.982,74 €

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

Tj mes 16 = Tk mes 16 = 17 (incluyendo el mes 0 como mes inicial equivale al periodo 17)

$i = 0,87$  (Tomamos este valor entendiendo que el promotor no va a necesitar financiación externa, por lo que es % sin apalancar). El valor se obtiene haciendo una media aritmética de la suma del % de tasa de actualización adoptada (10,95%) y de la Prima de riesgo ponderada (9,93%), de la siguiente manera:

$$i = \frac{10,95+9,93}{2} = 10,44\% \text{ anual} \qquad i = \frac{10,44}{12} = 0,87\% \text{ mensual}$$

Una vez obtenemos el valor de la Tasa de actualización, ya podemos proceder a calcular el valor del FCA correspondiente al mes 16:

$$FCA_{mes\ 16} = \frac{20.982,74}{(1 + 0,0087)^{17}} - \frac{132.782,87}{(1 + 0,0087)^{17}} = -97.330,73$$

El mismo cálculo que acabamos de realizar como ejemplo, lo efectuamos por cada uno de los 37 meses en que se compone el proceso y al final, si realizamos el sumatorio de cada uno de los meses nos da el resultado del valor residual que sería el valor del terreno valorado. En nuestro caso nos da un valor de 608.123,76 € que es el valor de tasación obtenido.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## 1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre: **ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE INGENIERIA DE EDIFICACION (NIF: V012345678)**

Domicilio: **Cmno. de Vera, s/n , VALENCIA**

Teléfono: **DATO NO APORTADO**

Finalidad: **Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. Art. 2.a de la Orden ECO/805/2003.**

Prescriptor: **BANCO UPV, S.A.**

Este informe ha sido elaborado a partir de lo preceptuado en la OM ECO/805/2003, de 27 de marzo, (BOE de 9 de abril), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre (BOE de 17 de octubre) y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero (BOE de 5 de marzo).

## 2.- IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de Inmueble: **SUELO URBANO**

Municipio: **VERA (C.P.: 04620)**

Provincia: **ALMERIA (ANDALUCIA ORIENTAL)**

Dirección: **CALLE SIERRA ALMAGRERA, 2**

Nivel situación CP: **MEDIO**

### Datos registrales:

Registro de la Propiedad: **VERA, 1, SECCION 0**

Titular registral: **ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE INGENIERIA DE LA EDIFICACION**

Finca nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia Catastral
<b>22.778</b>	<b>1</b>	<b>491</b>	<b>1620</b>	<b>13</b>	<b>7784201WG9178S0001IQ</b>

Tabla 2: Datos registrales de la finca. FUENTE PROPIA

Linderos: **SEGÚN DOCUMENTACION REGISTRAL ADJUNTA**

Los datos descritos en la nota simple, no inducen a dudar sobre su identificación o características del inmueble.

Fecha Nota Simple: **29/11/2017**

## 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION

**Comprobaciones realizadas**



# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

Escolar **SECUNDARIA PERIFERICA**

Zonas Verdes **SUFICIENTE**

Aparcamiento **VIAL SUFICIENTE**

## Comunicaciones

Lineas de transporte **INTERURBANAS**

Distancia al aeropuerto (km) **90**

Tipo de carretera **URBANA**

Distancia a la estación de tren (km) **60**

Nivel de infraestructuras **ATENDIENDO AL NIVEL DE SERVICIOS, EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DENTRO DEL ENTORNO, SE CONSIDERA COMPLETA**

Calidad de barrio **ATENDIENDO AL NIVEL SOCIO-ECONÓMICO, SE CONSIDERA MEDIA-ALTA**

Calidad de emplazamiento **ATENDIENDO AL NIVEL DE SITUACIÓN DENTRO DEL ENTORNO, SE CONSIDERA BUENO**

Nivel de renta del entorno **BUENO**

Sociología del entorno **NORMAL**

Calificación del entorno **ATENDIENDO AL NIVEL DE INFRAESTRUCTURAS Y CALIDAD DE EMPLAZAMIENTO, SE CONSIDERA BUENO**

## 5.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO

### Descripción

Parcela de suelo urbano proveniente de un Proyecto de compensación que cuenta con todos los servicios para ser catalogada como tal. Sobre la parcela no existen construcciones, sólo broza y maleza propia del terreno.

### Topografía

La topografía del terreno es plana aunque cuenta con una ligera pendiente hacia el este.

### Observaciones

La parcela se encuentra en una exclusiva urbanización rodeada de campos de golf y zonas ajardinadas.

### Superficie en m<sup>2</sup>

Nº Finca	Registral	Catastral	Medición	Adoptada
<b>22.778</b>	<b>7.911,00</b>	<b>8.242,00</b>	<b>7.911,00</b>	<b>7.911,00</b>
Total Superficie valorada (m <sup>2</sup> )				<b>7.911,00</b>
Total Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )				<b>7.911,00</b>
% de suelo del ámbito valorado				<b>100,00</b>

Tabla 3: Superficies de la finca a valorar. Fuente PROPIA

### Justificación de Superficies

Se ha adoptado la superficie registral frente a la catastral ya que es la menor entre ambas.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## 6.- SITUACION URBANISTICA

Clasificación Urbanística **SUELO URBANO (CONSOLIDADO)**

### Estado del Planeamiento

Tipología planeamiento **NORMAS SUBSIDIARIAS**

Nombre del planeamiento **NNSS DE VERA**

Fase de aprobación **DEFINITIVO**

Fecha de aprobación **27/11/2008**

Planeamiento ulterior necesario **URBANIZACIÓN FINALIZADA**

Plazos previstos fin planeamiento **NINGUNO**

Observaciones **NINGUNA**

### Gestión Urbanística

Ejecución planeamiento **COMPLETADA**

Sistemas de actuación **COMPENSACIÓN**

Fases de desarrollo y cumplimiento de plazos **FINALIZADA**

### Cargas Urbanísticas

Cesión de terrenos **FINALIZADO**

Estado obras urbanización **FINALIZADO**

Inversiones pendientes finalizar planeamiento **NINGUNA**

## 6.1.- CARACTERISTICAS URBANISTICAS

### Parámetros urbanísticos

Calificación Urbanística **URBANO**

Usos autorizados **RESIDENCIAL COLECTIVO Y UNIFAMILIAR**

Usos compatibles **TERCIARIO, DOTACIONAL, ESPACIOS LIBRES Y APARCAMIENTO**

Usos prohibidos **INDUSTRIAL**

Ocupación en superficie **40**

Edificabilidad **0,50**

Alturas permitidas **B+I (UNIF) - B+II (COLECT)**

Densidad Máxima **50 viviendas**

Retranqueos **6 M A CAMPO DE GOLF Y 3 M A LINDEROS**

Justificación y características de la promoción más probable que se podrá proyectar sobre el inmueble a valorar, de acuerdo con el principio de mayor y mejor uso, según mercado y parámetros urbanísticos:

**Se proyecta una edificación plurifamiliar colectiva de 50 viviendas desarrollada en 3 plantas de altura y sótano destinado a 50 plazas de aparcamiento cubiertas y 50 trasteros.**

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

Usos Superficie construible (m<sup>2</sup>)

Garajes **1.500,00**

Viviendas en edificio **3.955,00**

**TOTAL ÁMBITO 5.455,00**

**SOBRE SUELO VALORADO 5.455,00 (100,00% del ámbito)**

Justificación superficie construible

**Se ha adoptado la superficie construida que figura en la documentación registral aportada y que se ajusta a la ordenanza de aplicación.**

## 7.- PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION

Propietario **EL TITULAR REGISTRAL**

Titular registral **ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE GESTION DE LA EDIFICACION**

Porcentaje (%) Derecho **100,00**

Situación y ocupación **SIN OCUPANTE**

Uso y destino **VENTA**

Servidumbres y derechos **NO SE OBSERVAN.**

Derechos Reales **NO EXISTEN**

## 8.- ANÁLISIS DE MERCADO

No se observan elementos especulativos.

Se informa que, en base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local al que pertenece el inmueble tasado, no es razonablemente probable que el valor de tasación de dicho inmueble experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos tres años.

El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio con tendencia estable.

La intensidad de la demanda es media con tendencia estable.

## SONDEO DE MERCADO

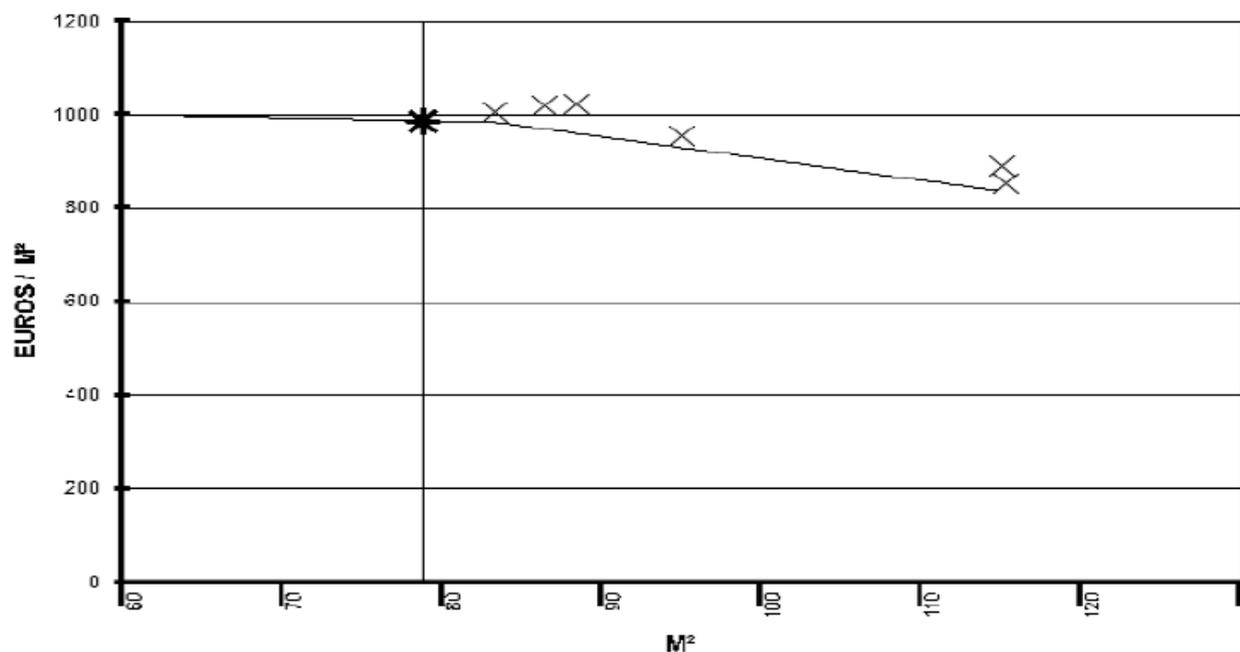
### DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDAS EN EDIFICIO

Testigos	Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie	€/m2
1	24/10/2017	04620	C/ Celia Viñas, 1, Vera (Almería)	95,20	728,63
2	24/10/2017	04620	C/ Inclusa, 1, Vera (Almería)	83,44	779,00
3	24/10/2017	04620	C/ Halcón, 3, Vera (Almería)	115,24	693,34
4	19/10/2017	04620	C/ Halcón, 3, Vera (Almería)	115,24	693,34
5	22/08/2017	04620	C/ Islas Canarias, 12, Vera (Almería)	86,66	767,37
6	16/06/2017	04620	C/ Gorrica, 4, Vera (Almería)	88,80	720,72

Tabla 4: Datos de testigos de viviendas en edificio. Fuente: IDEALISTA.COM

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

El valor homogeneizado de 987,56 Euros/m<sup>2</sup>, se ha realizado mediante el cálculo estadístico de regresión lineal, considerando: fecha, ubicación, superficie, antigüedad y calidad constructiva de los datos testigo utilizados.



- × Valores testigos utilizados corregidos en función de sus características
- \* Valor vivienda a valorar

Tabla 5: Homogeneización de testigos de viviendas. Fuente PROPIA

El valor asignado de 1.000,00 Euros/m<sup>2</sup> se ha obtenido mediante un ajuste técnico del anterior valor homogeneizado, resultando un factor corrector de 1,01, que recoge las singularidades del inmueble tasado a juicio del equipo tasador actuante.

## DATOS DE TESTIGOS DE GARAJES

Testigos	Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie	€/m2
1	30/10/2017	04620	Avda. Ciudad de Alicante, 6, Vera (Almería)	25,00	240,00
2	24/10/2017	04620	C/ Sierra de María, 3, Vera (Almería)	25,00	184,00
3	24/10/2017	04620	C/ Valle del Almanzora, 1, Vera (Almería)	25,00	200,00
4	24/10/2017	04620	C/ Monte Mahimon, 1, Vera (Almería)	25,00	200,00
5	24/10/2017	04620	Avda. Calara Alto, 12, Vera (Almería)	25,00	200,00
6	30/10/2017	04620	C/ Delfin, 1, Vera (Almería)	25,00	240,00

Tabla 6: Datos de testigos de garajes. Fuente: IDEALISTA.COM

El valor asignado de 206,45 Euros/m<sup>2</sup> se ha obtenido mediante un ajuste técnico de la media aritmética de los testigos.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## 9.- NIVEL DE TASACION

### Nivel de Tasación **NIVEL I**

NIVEL I: Incluyen todos los terrenos que no pertenecen al nivel II

NIVEL II: Incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permite edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También incluyen los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

## 10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

A) Valor por aplicación del Método Comparación	<b>NO PROCEDE</b>		
B) Valor por aplicación del Método Comparación ajustado	<b>NO PROCEDE</b>		
C) Valor por aplicación del Método Residual			
C.1.- Método Residual Estático	<b>NO PROCEDE</b>		
C.2.- Método Residual Dinámico	<b>SI PROCEDE</b>		
	<table border="1"><tr><td>VALOR ASIGNADO (euros)</td><td><b>608.123,76</b></td></tr></table>	VALOR ASIGNADO (euros)	<b>608.123,76</b>
VALOR ASIGNADO (euros)	<b>608.123,76</b>		
D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas	<b>NO PROCEDE</b>		
E) Valor de mercado adoptado			

Método empleado	<b>RESIDUAL DINAMICO</b>
VALOR ASIGNADO (euros)	<b>608.123,76</b>

**Total : 608.123,76 Euros equivalente a 101.183.281 Pesetas**

F) Valor Hipotecario	<b>NO PROCEDE</b>
G) Valor de venta rápida	<b>NO PROCEDE</b>

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

Métodos de Valoración utilizados

**RESIDUAL DINÁMICO**

VALOR DE TASACIÓN (Euros)

**608.123,76**

**Total : 608.123,76 Euros equivalente a 101.183.281 Pesetas**

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## 12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

### **Condicionantes**

Esta tasación no queda condicionada.

### **Advertencias**

Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que no inducen dudas sobre su identificación o características y que no influyen sobre los valores calculados.

Tasación realizada a los efectos de la Circular 4/2016, de 27 de abril, del Banco de España, por la que se modifican la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, y la Circular 1/2013, de 24 de mayo, sobre la Central de Información de Riesgos

No se ha dispuesto de la Cédula Urbanística del terreno habiéndose contrastado los parámetros urbanísticos manejados en el informe en consulta a los Servicios Urbanísticos Municipales.

## 13.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

Este informe ha sido elaborado a partir de lo preceptuado en la OM ECO/805/2003, de 27 de marzo, (BOE de 9 de abril), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre (BOE de 17 de octubre) y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero (BOE de 5 de marzo), no encontrándose su finalidad entre las definidas en el art. 2 de la citada normativa.

### **Calificación del riesgo del inmueble**

Existe un mercado con estabilidad de oferta y demanda.

La evolución previsible del entorno no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

Las características internas del inmueble no suponen ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## ANEXO: ANÁLISIS DE RIESGO URBANÍSTICO DEL SUELO

Entidad Tasadora **LUIS SANCHEZ SENDRA**

Fecha de referencia **26/12/2017**

Encargo recibido de **BANCO UPV S.A.**

Nombre solicitante **ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE GESTION EN LA EDIFICACION**

### Identificación del SUELO

Referencia catastral **7784201WG9178S0001IQ**

Dirección **SIERRA ALMAGRERA, 2**

Provincia **ALMERIA**

Municipio **VERA**

Código postal **04620**

CARACTERISTICAS		1	2	3	4	5
<b>CLASE</b>	<b>1 Tipo de suelo</b>	<b>Suelo urbano consolidado</b>	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas urbanísticas
<b>DESARROLLO</b>	<b>2 Desarrollo del planeamiento</b>	<b>Urbanización finalizada</b>	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento o de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
<b>GESTION</b>	<b>3 Sistema de gestión</b>	Licencia	Agente urbanizador o concierto	<b>Compensación</b>	Cooperación	Expropiación o sin gestión
<b>% AMBITO</b>	<b>4 % del ámbito valorado</b>	<b>100%</b>	>80%	>60%	>50%	<50%
<b>TAMAÑO DEL PROYECTO</b>	<b>5 Superficie parcela (m<sup>2</sup>)</b>	<b>&lt;10.000</b>	<100.000	<500.000	<1.000.000	>1.000.000
	<b>6 Aprovechamiento sobre rasante (m<sup>2</sup>)</b>	<b>&lt;10.000</b>	<50.000	<150.000	<250.000	>250.000
<b>MUNICIPIO</b>	<b>7 Categoría del municipio y nº habitantes</b>	Capitales y similares >100.000	Capitales y similares >50.000	>20.000	>10.000	<b>&lt;10.000</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>8 Producto a desarrollar</b>	VPO o VPP de 1ª Residencia	<b>1ª Residencia libre</b>	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

Tabla 7: Datos urbanísticos considerados. Fuente PROPIA

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

El Valor del Suelo lo obtenemos como diferencia entre el valor actualizado de los cobros (I) y los pagos (G) que intervienen en la promoción:

$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$	<p>Donde:</p> <p>F = Valor del suelo.  Ej = Importe de los cobros previstos en el momento j.  Sk = Importe de los pagos previstos en el momento k.  tj = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.  Tk = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.  i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.</p>
---	--

Tabla 8: Fórmula de cálculo adoptada. Fuente Orden ECO/805/2003

Factores considerados a efectos de establecer los plazos de desarrollo:

### Jurídico Administrativos

Figuras de desarrollo pendiente	<b>NO PROCEDE</b>
Fase de gestión alcanzada	<b>NO PROCEDE</b>
Sistema e iniciativa de ejecución	<b>NO PROCEDE</b>
Composición de la propiedad	<b>NO PROCEDE</b>
Permisos (simultaneidad urbanización/construcción reglada)	<b>NO PROCEDE</b>
Incertidumbres legales/administrativas (Gestión)	<b>NO PROCEDE</b>
Incertidumbres legales/administrativas (Urbanización)	<b>NO PROCEDE</b>
Incertidumbres legales/administrativas (Construcción)	<b>NO SE CONOCEN INCERTIDUMBRES</b>

### Físicos

Estado de la urbanización	<b>NO PROCEDE</b>
Paralización (Urbanización)	<b>NO PROCEDE</b>
Paralización (Construcción)	<b>ETAPA PARALIZADA</b>
Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> suelo bruto)	<b>NO PROCEDE</b>
Conectividad con el resto de la trama urbana	<b>NO PROCEDE</b>
Situación del suelo respecto de la trama urbana	<b>NO PROCEDE</b>
Topografía del suelo	<b>NO PROCEDE</b>
Dificultad constructiva	<b>RESIDENCIAL Y TERCARIO OFICINAS</b>
Ubicación	<b>BUENA</b>
Superficie construible total (m <sup>2</sup> "techo" lucrativo) (Urbanización)	<b>NO PROCEDE</b>
Superficie construible total (m <sup>2</sup> "techo" lucrativo) (Construcción)	<b>(0 ... 10.000]</b>

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## De Mercado

Tipología/uso y morfología	<b>VIVIENDA LIBRE 1ª RESIDENCIA</b>
Volumen de oferta competitiva (suelo; m <sup>2</sup> techo)	<b>(10.000 ... 50.000]</b>
Volumen de oferta competitiva (producto terminado y en curso; m <sup>2</sup> techo)	<b>(10.000 ... 50.000]</b>
Volumen de demanda competitiva del período (suelo y producto terminado y Débil en curso)	
Relación oferta/demanda	<b>OFERTA SUPERIOR A LA DEMANDA</b>
Capacidad de acceso a financiación	<b>CONDICIONES EN FUNCIÓN DE SUJETO Y OBJETO</b>

## Periodificación en meses considerada

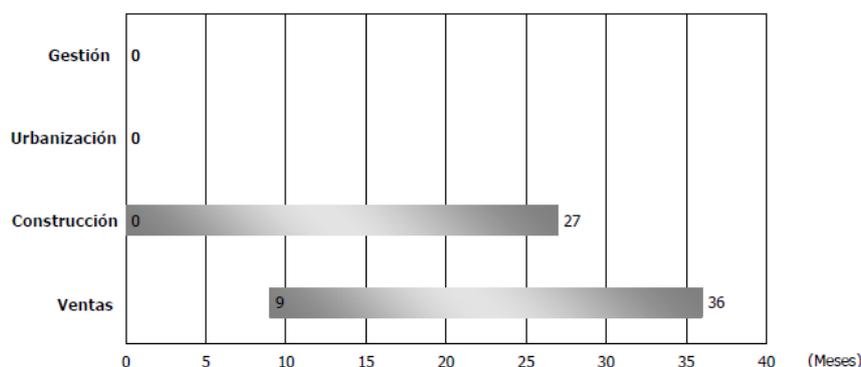


Tabla 9: Periodificación de ejecución en meses considerada. Fuente PROPIA

## Suelo

Superficie del ámbito de suelo (m <sup>2</sup> s)	<b>7.911,00 m<sup>2</sup></b>
% de suelo del ámbito valorado	<b>100,00%</b>
Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s) valorado	<b>7.911,00 m<sup>2</sup></b>

## Usos autorizados (Superficies construibles excluyendo cesiones obligatorias)

Usos/tipologías	Superficie construible (m <sup>2</sup> t)	Nº elementos	Bajo rasante
Vivienda en edificio	3.955,00	50	
Garaje B/R	1.500,00	50	✓

Tabla 10: superficies y nº de unidades construibles adoptadas. Fuente PROPIA

**Coste de planeamiento y gestión urbanística pendiente** **0,00 Euros**

Plazo para el comienzo de la gestión urbanística desde el origen	<b>0 meses</b>
Plazo para la finalización de la gestión urbanística desde el origen	<b>0 meses</b>
Duración de la gestión urbanística	<b>0 meses</b>
Plazo para el comienzo de las obras de infraestructura desde el origen	<b>0 meses</b>

**Coste de las obras de infraestructuras pendientes** **0,00 Euros**

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

Plazo para la finalización de las obras de infraestructura desde el origen	<b>0 meses</b>
Duración obras de infraestructura	<b>0 meses</b>
<b><u>Superficies construibles sobre el suelo valorado (excluyendo cesiones obligatorias) (m<sup>2</sup>t)</u></b>	
Viviendas en edificio	<b>3.955,00 m<sup>2</sup>t</b>
Garajes B/R	<b>1.500,00 m<sup>2</sup>t</b>
Coste de construcción (PEC)	<b>2.196.591,25 Euros</b>
Viviendas en edificio	<b>505,75 Euros/m<sup>2</sup></b>
Garajes B/R	<b>130,90 Euros/m<sup>2</sup></b>
Meses para el pago del proyecto desde el origen	<b>0 meses</b>
Meses para la concesión de la licencia desde el origen	<b>0 meses</b>
Plazo para el comienzo de la construcción desde el origen	<b>0 meses</b>
Plazo para la finalización de la construcción desde el origen	<b>27 meses</b>
Duración de la construcción	<b>28 meses</b>

## **Gastos necesarios**

Gastos sobre suelo (Impuestos no recuperables, aranceles necesarios y gastos de administración del promotor)  
**39.223,96 Euros**

Honorarios técnicos por proyectos, dirección de las obras, Seguridad, salud, y control de calidad de las obras  
**73.835,00 Euros**

Impuestos no recuperables y aranceles necesarios D.O.N. **42.789,77 Euros**

Costes de licencias y tasas de la construcción **50.618,32 Euros**

Gastos de administración del promotor **27.081,10 Euros**

Primas de seguros y organismo control técnico **129.086,61 Euros**

Gastos de comercialización **132.852,18 Euros**

## **Valores de mercado adoptados**

Viviendas en edificio **1.000,00 Euros/m<sup>2</sup>**

Hip. Futuro (5 primeros años) **-10,00 %**

Garajes B/R **206,45 Euros/m<sup>2</sup>**

## **Plazos de venta**

Viviendas en edificio **10,75 %\***

Garajes B/R **5,75 %\***

\*% sobre el valor de venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra.

## **% de ventas al terminar la obra.**

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

Viviendas en edificio	89,25 %
Garajes B/R	94,25 %
Plazo para el comienzo de la comercialización (ventas) desde el origen	9 meses
Plazo para la finalización de la comercialización (ventas) desde el origen	36 meses
Duración de las ventas	28 meses
Duración de las ventas desde el comienzo de la construcción	37 meses
Terminación de las ventas desde el final de la construcción	9 meses
<b><u>Tipos de primas y riesgo de aplicativo</u></b>	
Prima de riesgo viviendas de primera residencia (según tabla 1)	8,00 %
Prima de riesgo viviendas de segunda residencia (según tabla 1)	12,00 %
Prima de riesgo plazas de aparcamiento (según tabla 1)	9,00 %
Prima riesgo ponderada	9,930 %
<b><u>Tipos de actualización</u></b>	
Tasa real anual sin apalancar	10,950 %

## **Tipo de actualización aplicable al Método Residual Dinámico**

i	0,870 %
---	---------

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## Distribución por periodos de cobros y pagos

Meses	Construcción (PEC)	Otros gastos Necesarios (OGN)	Total PAGOS	Total COBROS	Flujo de Caja (FC)	Flujo de Caja Actualizado (FCA)
0	98.864,62	92.686,36	191.550,98	0,00	-191.550,98	-191.550,98
1	18.387,63	3.670,72	22.058,35	0,00	-22.058,35	-21.868,10
2	23.234,51	3.670,72	26.905,23	0,00	-26.905,23	-26.443,12
3	28.954,12	3.670,72	32.624,84	0,00	-32.624,84	-31.787,94
4	35.561,43	3.670,72	39.232,15	0,00	-39.232,15	-37.896,06
5	43.027,28	3.670,72	46.698,00	0,00	-46.698,00	-44.718,60
6	51.270,23	3.670,72	54.940,95	0,00	-54.940,95	-52.158,37
7	60.151,10	3.670,72	63.821,82	0,00	-63.821,82	-60.066,88
8	69.471,61	3.670,72	73.142,33	0,00	-73.142,33	-68.245,28
9	78.977,70	9.188,96	88.166,66	20.982,74	-67.183,92	-62.145,14
10	88.368,46	8.919,27	97.287,73	20.982,74	-76.304,99	-69.973,36
11	97.310,13	8.919,27	106.229,40	20.982,74	-85.246,66	-77.498,83
12	105.454,86	8.919,27	114.374,13	20.982,74	-93.391,39	-84.171,02
13	112.462,64	8.919,27	121.381,91	20.982,74	-100.399,17	-89.706,49
14	118.024,64	40.927,63	158.952,27	20.982,74	-137.969,53	-122.212,30
15	121.885,67	8.919,27	130.804,94	20.982,74	-109.822,20	-96.440,59
16	123.863,60	8.919,27	132.782,87	20.982,74	-111.800,13	-97.330,73
17	123.863,60	8.919,27	132.782,87	20.982,74	-111.800,13	-96.491,26
18	121.885,67	8.919,27	130.804,94	20.982,74	-109.822,20	-93.966,66
19	118.024,64	8.919,27	126.943,91	20.982,74	-105.961,17	-89.881,10
20	112.462,64	8.919,27	121.381,91	20.982,74	-100.399,17	-84.428,63
21	105.454,86	8.919,27	114.374,13	20.982,74	-93.391,39	-77.858,21
22	97.310,13	8.919,27	106.229,40	20.982,74	-85.246,66	-70.455,18
23	88.368,46	8.919,27	97.287,73	20.982,74	-76.304,99	-62.521,08
24	78.977,70	8.919,27	87.896,97	20.982,74	-66.914,23	-54.353,81
25	69.471,61	8.919,27	78.390,88	20.982,74	-57.408,14	-46.229,90
26	60.151,10	8.919,27	69.070,37	20.982,74	-48.087,63	-38.390,24
27	69.803,93	8.919,54	78.723,47	20.982,70	-57.740,77	-45.699,14
28	0,00	5.248,55	5.248,55	783.652,46	778.403,91	610.756,97
29	0,00	5.248,55	5.248,55	630.236,07	624.987,52	486.152,74
30	0,00	5.248,55	5.248,55	506.854,16	501.605,61	386.813,62
31	0,00	5.248,55	5.248,55	407.626,84	402.378,29	307.618,11
32	0,00	5.248,55	5.248,55	327.825,34	322.576,79	244.482,88
33	0,00	5.248,55	5.248,55	263.646,67	258.398,12	194.152,35
34	0,00	5.248,55	5.248,55	212.032,31	206.783,76	154.030,85
35	0,00	5.248,55	5.248,55	170.522,54	165.273,99	122.048,88
36	0,00	5.248,65	5.248,65	137.139,18	131.890,53	96.556,36
<b>TOTAL</b>	<b>2.321.044,57</b>	<b>371.033,59</b>	<b>2.692.078,16</b>	<b>3.838.207,50</b>	<b>1.146.129,34</b>	<b>608.123,76</b>

Tabla 11: Distribución por periodos de cobros y pagos. Fuente PROPIA

### Valor del suelo (Método residual dinámico)

Valor del Suelo Actual **608.123,76 Euros (Total ámbito)**

Valor Final del Suelo Urbanizado **608.123,76 Euros (Total ámbito)**

Carga urbanística inscrita **0,00 Euros (obras de infraestructuras finalizadas y recepcionadas)**

**VALOR DE TASACIÓN**  
**608.123,76 Euros**

## Capítulo 4.

### Conclusiones

Como ya indico en la introducción del presente documento, gracias a mi dilatada experiencia profesional como tasador inmobiliario, he tenido la oportunidad con la redacción de este TFG, de plasmar lo aprendido durante todos estos años y de aprender un poco más, si cabe, del sector de la valoración inmobiliaria.

Cabe resaltar que la profesión de Arquitecto Técnico te ofrece la oportunidad de poder desempeñar infinidad de funciones, no sólo en el ámbito constructivo o de ejecución de obras, sino también en sectores como el inmobiliario o de finanzas como es el de la valoración inmobiliaria. Para ello se deben adquirir conocimientos específicos de la materia que luego se tienen que aplicar en la actividad profesional diaria.

Otra cuestión reseñable es la de la capacitación que posee el Arquitecto Técnico, gracias a su titulación y conocimientos adquiridos con la misma, de poder desempeñar funciones como la de tasador inmobiliario y en materia de urbanismo. Como hemos podido comprobar en este documento, para la valoración de determinado tipo de inmuebles como los terrenos o solares, se debe tener conocimientos urbanísticos para poder aplicar correctamente los métodos a emplear y obtener resultados coherentes con la realidad.

En este último sentido, reiterada jurisprudencia ha avalado la capacitación que posee un Arquitecto Técnico en materia urbanística para desempeñar funciones de supervisión en la Administración Pública, bien sea en Corporaciones Locales como en la redacción de determinados instrumentos de planeamiento que prevé la legislación urbanística vigente.

Y ya centrándonos en el presente documento, se ha hecho un análisis de la valoración inmobiliaria desde el punto de vista de la legislación vigente en esta materia y se ha profundizado más en uno de los métodos que se emplean como es el Método Residual Dinámico y que se emplea mayoritariamente para poder determinar el valor de un suelo urbano o urbanizable desde la perspectiva del principio de un mayor y mejor uso al que se puede destinar éste. Por último se ha realizado un ejemplo de tasación en la que se ha empleado dicho método y donde se puede comprobar todas las consideraciones y métodos de cálculo necesarios para tal fin.

Este documento puede ser utilizado por cualquier persona para hacerse a la idea de en qué consisten las valoraciones inmobiliarias y donde se puede ver un ejemplo real del trabajo que supone.

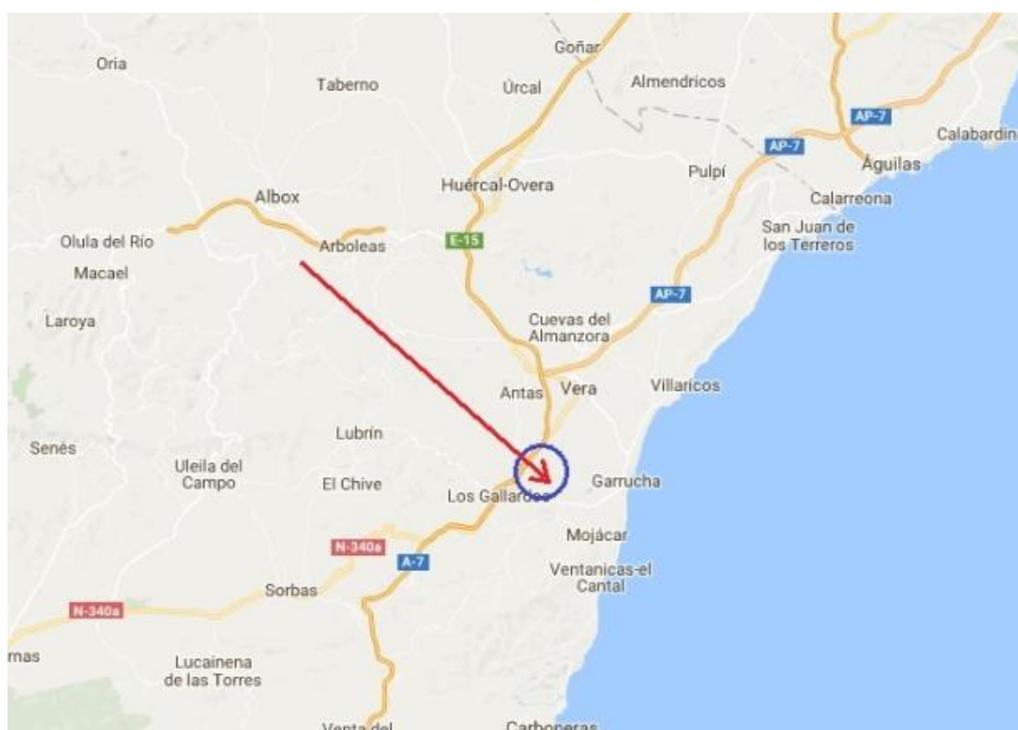
### Referencias Bibliográficas

- Principios y Definiciones generales de valoración. Manual del Tasador. EUROVALORACIONES, S.A. (Mayo 2010)  
<https://www.euroval.com/tasadores/wp-content/uploads/2017/02/03.-M.PROCED.2010.-Principios-y-Definiciones-Generales-de-Valoracionx.pdf>
- Documentación necesaria para tasar inmuebles y comprobaciones mínimas. Manual del Tasador. EUROVALORACIONES, S.A. (Mayo 2010)  
<https://www.euroval.com/tasadores/wp-content/uploads/2017/02/04.-M.PROCED.-2010.-Documentacion-necesaria-para-tasar-inmueblesx.pdf>
- Métodos de valoración. Métodos Residuales. Manual del Tasador. EUROVALORACIONES, S.A. (Mayo 2010)  
<https://www.euroval.com/tasadores/wp-content/uploads/2017/02/11.-M.PROCED.-2010.-Metodos-de-Valoracion-Metodos-Residualesx.pdf>
- Valoraciones inmobiliarias. Carlos Bravo. (Febrero 2012)  
[http://www.areabs.com/pluginfile.php/21403/mod\\_forum/attachment/16591/Valoraciones%20Inmobiliarias%20por%20Carlos%20Bravo.pdf](http://www.areabs.com/pluginfile.php/21403/mod_forum/attachment/16591/Valoraciones%20Inmobiliarias%20por%20Carlos%20Bravo.pdf)
- Aplicación transitoria del método residual dinámico de la Orden ECO/805/2003 para determinar el valor del suelo urbanizable con condiciones para el desarrollo, a efectos expropiatorios. Análisis crítico. Enrique Porto Rey (octubre 2011)  
[http://www.reurbanismo.es/wp-content/uploads/2011/10/ZINIO\\_P\\_URBAN%C3%8DSTICA\\_108-arrastrado.pdf](http://www.reurbanismo.es/wp-content/uploads/2011/10/ZINIO_P_URBAN%C3%8DSTICA_108-arrastrado.pdf)

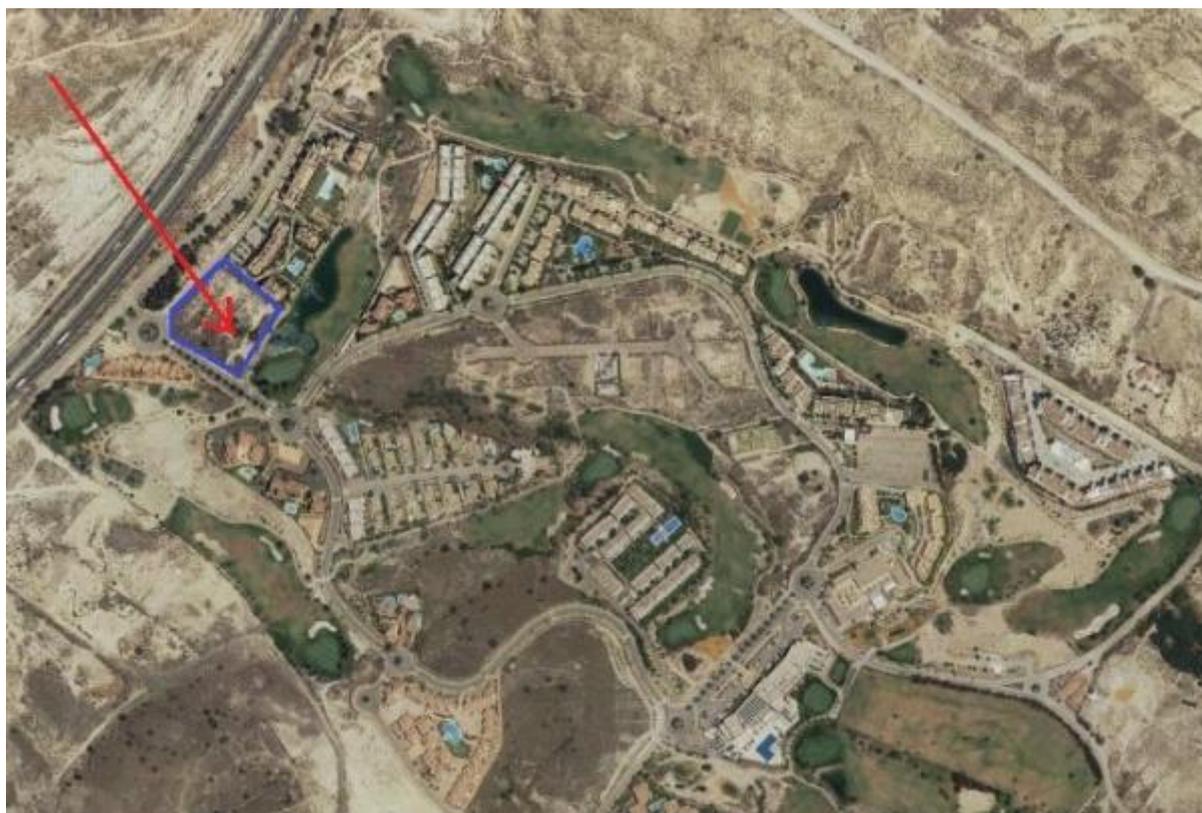
Índice de Figuras

	<i>Nº pag.</i>
<i>Tabla 1: Prima de riesgo según usos</i> _____	32
<i>Tabla 2: Datos registrales de la finca</i> _____	42
<i>Tabla 3: Superficies de la finca a valorar</i> _____	44
<i>Tabla 4: Datos de testigos de viviendas en edificio</i> _____	46
<i>Tabla 5: Homogeneización de testigos de viviendas</i> _____	47
<i>Tabla 6: Datos de testigos de garajes</i> _____	47
<i>Tabla 7: Datos urbanísticos considerados</i> _____	50
<i>Tabla 8: Fórmula de cálculo adoptada</i> _____	51
<i>Tabla 9: Periodificación de ejecución en meses considerada</i> _____	52
<i>Tabla 10: superficies y nº de unidades construibles adoptadas</i> _____	52
<i>Tabla 11: Distribución por periodos de cobros y pagos</i> _____	55
<i>Ilustración 1.- Situación de la parcela.</i> _____	33
<i>Ilustración 2: Vistas generales de la Urbanización "Valle del Este".</i> _____	34
<i>Ilustración 3: Estado actual de la parcela.</i> _____	35
<i>Ilustración 4: Condiciones Urbanísticas.</i> _____	36
<i>Ilustración 5: Distribución de usos y superficies promoción propuesta.</i> _____	36
<i>Ilustración 6: Mapa de Testigos para homogeneización.</i> _____	37
<i>Ilustración 7: Tabla de tiempo.</i> _____	39
<i>Ilustración 8: Hipótesis de gastos.</i> _____	39
<i>Ilustración 9: Hipótesis de ingresos.</i> _____	39

ANEXO I. PLANOS DE EMPLAZAMIENTO



# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”



# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## ANEXO II. FOTOGRAFIAS



# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## ANEXO III. FICHA CATASTRAL

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
**DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO**

**MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA**

**GOBIERNO DE ESPAÑA**

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
7784201WG9178S0001IQ

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL SIERRA ALMAGRERA 2 Suelo		
	04620 VERA [ALMERÍA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	—

#### PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL SIERRA ALMAGRERA 2 VERA [ALMERÍA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	0	SUPERFICIE GRÁFICA (PARCELA) (m <sup>2</sup> )	8 242
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

#### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Sábado, 21 de Abril de 2018

597.700 **Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89**

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## ANEXO IV. DOCUMENTACION REGISTRAL

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VERA

#### NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.335 de la Ley Hipotecaria.

#### REGISTRADOR

D. JOSÉ LUIS LACRUZ BESOÓS  
D.N.I.:13773275

SOLICITANTE: INFOREGISTRO ONLINE SL.

NÚMERO DE FINCA: FINCA DE VERA N°: 22778 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VERA

IDUFIR: 04010000798223

URBANA: Parcela número UE.R-4, destinada al uso Residencial, del Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector R-3 "VALLE DEL ESTE", de las Normas Subsidiarias de Vera, que linda: al Noroeste, la parcela UE.R-3; al Sureste, la parcela EDG-1; al Suroeste, la calle B; y al Noroeste, la calle A. -ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL: -USO: Residencial. -TIPOLOGIA: Edificación Plurifamiliar o Adosada. -SUPERFICIE PARCELA: Siete mil novecientos once metros cuadrados. -EDIFICABILIDAD: Cero coma cincuenta metros m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. -APROVECHAMIENTO MÁXIMO S/R: Tres mil novecientos cincuenta y cinco m<sup>2</sup>. -NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS: Cincuenta unidades. - PARCELA MINIMA OBJETO PROYECTO: Dos mil m<sup>2</sup>. -ALTURA MÁXIMA: Tres P = Diez m.. -OCUPACIÓN MÁXIMA: Cuarenta por ciento. -METRANQUEOS -MINIMOS-: Según artículo 85 de las Ordenanzas. - NÚMERO DE PLAZAS PARKING: Mínimo igual al número de viviendas. -OBSERVACIONES: Se permite uso hotelero exclusivo, no compatibilizándose con el residencial. Las plazas de parking puedan ser interiores o exteriores.-

(VPO: NO)

Referencia Catastral: 7784201W2917880001IQ.

#### TITULARIDAD

##### I.- TITULAR:

SOCIEDAD: XXXXXXXXXX  
C.I.F.: A28420784



##### II.-

##### DERECHO

CLASE: PLENO DOMINIO  
PARTICIPACIÓN: la totalidad  
TÍTULO: ADJUDICACIÓN POR EJECUCIÓN DE HIPOTECA

AUTORIZANTE: JUZGADO 1ª INSTANCIA N° 1, VERA  
N°PROTOCOLO: 1.076 DE FECHA: 09/11/2016  
INSCRIPCIÓN: 13ª TOMO: 1.620 LIBRO: 491 FOLIO: 61 FECHA: 05/01/2017

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES.

Afecta por CINCO AÑOS, desde el día de la fecha, al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada por 2.479,48 EUROS, ingresados por autoliquidación. Vera a 4 de Mayo de 2015.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: A TOMO: 1.620 LIBRO: 491 FOLIO: 61 FECHA: 4 de Mayo de 2015

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES.

Afecta por CINCO AÑOS, desde el día de la fecha, al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada por 13.712,7 EUROS, ingresados por autoliquidación. Vera a 3 de Enero de 2017.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 13 TOMO: 1.620 LIBRO: 491 FOLIO: 61 FECHA: 5 de Enero de 2017

- AFECCIÓN: NO SUJETA EN TRANSMISIONES.

Afecta por CINCO AÑOS, desde el día de la fecha, al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada por haber alegado NO SUJECCIÓN en autoliquidación. Vera a 5 de Enero de 2017.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 14 TOMO: 1.620 LIBRO: 491 FOLIO: 61 FECHA: 5 de Enero de 2017

## DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

Vera a 29 de Noviembre de 2017

HONORARIOS: Según Anuncio

## ----- ADVERTENCIAS -----

1.- Las afecciones cuyo plazo de vigencia haya transcurrido, se encuentran caducadas pendientes de su cancelación registral hasta que se produzca cualquier operación en la finca, momento en el que el Registro procederá, de oficio, a su cancelación.

2.- Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

3.- Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los Bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de terceros, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

4.- Queda prohibida la incorporación de los datos contenidos en la precedente información registral, a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/1998; B.O.E nº 50 de 27 de Febrero).

5.- Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

6.- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos Libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

## ANEXO V. DOCUMENTACION URBANISTICA

- 214 - 

NOVIEMBRE DE 2008	P.O.C.U. DE VERA POR ADAPTACION DE LAS NN.SS. A LA LOU	
EXCMO AYUNTAMIENTO DE VERA	DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA	
	MEMORIA DE INFORMACION	

708

### ANEJO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PD- 31

#### FIGURA DE PLANEAMIENTO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

#### DESCRIPCIÓN

PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-3.

#### EMPLAZAMIENTO

Paraje "Las Chinas", junto a Autovía A-7.

#### TRAMITACIÓN

Aprobación Definitiva: Acuerdo del Pleno Municipal de 28/08/2001  
Publicación: B.O.P. de Almería de 13/09/2001

#### CONTENIDO

- Certificado del Acuerdo del Pleno Municipal de fecha 28/08/2001.
- Edicto en B.O.P. de Almería de 13/09/2001.
- Plano de referencia.

#### OBJETO - RESUMEN

Ordenación detallada del Sector R-3, clasificado como Suelo Urbanizable de uso Terciario por las NN.SS. de 1991, cuyos límites fueron ajustados por la Modificación Puntual nº 20 de las NN.SS. de 1991.

#### GRADO DE EJECUCIÓN

El Sector R-3 se encuentra transformado y urbanizado legalmente conforme a su Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación correspondientes, cumpliendo con los criterios del artículo 45.2.A de la L.O.U.A.

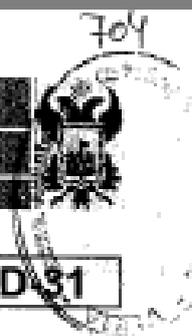
#### CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA

SUELO URBANO CONSOLIDADO  
Ordenanza nº 18.

# "VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO"

- 218 -

NOVIEMBRE DE 2008	P.G.O.U. DE VERA POR ADAPTACION DE LAS NN.55. A LA LQUA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA	DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
	MEMORIA DE INFORMACION



## ANEJO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PD 31

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Delegación Provincial de Almería



Destinatario:

SR. ALCALDE-PRESIDENTE  
AYUNTAMIENTO  
04620 VERA (Almería)

Fecha: 24 de Septiembre de 2001.,  
Referencia: URB/DAM/CS  
Asunto: Edo. Informe

EXPEDIENTE: 4834 DC.  
PROMOTOR : VALLE DEL ESTE RESORT, S.L.,  
ASUNTO .. : PLAN PARCIAL SECTOR 53.  
SITUACION : VERA.

Adjunto resito informe emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 20 de Septiembre de 2001, recaída en el expediente de referencia.

LA JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO  
Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Fdo.: M<sup>a</sup> Dolores Aguilera Molina.-



C/Manuel Machado, 4 - 2ª planta. 04604 Almería. Tel. 952/811200. Fax 952/011217

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

- 219 -

NOVIEMBRE DE 2008	P.G.O.U. DE VERA POR ADAPTACION DE LAS NN.88 A LA LOU
EXCMO AYUNTAMIENTO DE VERA	DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
	MEMORIA DE INFORMACION

701

<b>ANEJO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	<b>PD-31</b>
--	--------------

ITA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Delegación Provincial de Almería

CPM 4834 DC

## I N F O R M E

Leída la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 30 de Septiembre de 2008.

VISTO el expediente instruido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes bajo el número 4834 DC, sobre Plan Parcial Sector R-3 de VERA (Almería), promovido por VALLE DEL ESTE RESORT, S.L., al objeto de este expediente es el desarrollo del sector R-3 de las Parcelas Subsidiarias de Vera, al amparo de una modificación puntual de NN.88, que fue aprobada definitivamente el 30 de octubre de 2.008.

El sector R-3 de las NN.88, de Vera está situado junto al tramo de autovía Vera-Los Gallardos, en el paraje denominado "La Parrica".  
En dicho sector, de 107 has., se prevé un desarrollo turístico, con usos residencial y hotelero, en torno a un campo de golf calificado como equipamiento privado.

VISTO que el Plan Parcial se considera básicamente correcto desde el punto de vista urbanístico, si bien es de destacar el carácter marginal de los espacios libres públicos, al haberse primado el campo de golf como equipamiento privado.

VISTO que se ha comprobado la existencia de afecciones sectoriales que deberán ser tenidas en cuenta con anterioridad a su aprobación definitiva por la Corporación Municipal.

Dichas afecciones son las correspondientes a diversos yacimientos arqueológicos existentes dentro del ámbito del sector y a la Rasbla del Río Nuño.

### VISTAS LAS DISPOSICIONES LEGALES SIGUIENTES:

- Texto conjunto de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana en Andalucía, con los preceptos en vigor del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1991.
- Decreto 77/1994 por el que se regulan las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose a los órganos que se atribuyen.
- Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.
- Y demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

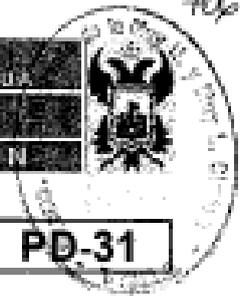


C/ Hermanos Machado, 4 - 6ª planta. 04004 Almería. Telf. 968/011300. Fax 968/011317

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

- 250 -

NOVIEMBRE DE 2008	P.G.O.U. DE VERA POR ADAPTACION DE LAS NN.38 A LA LOUA
EXCMO AYUNTAMIENTO DE VERA	DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
	MEMORIA DE INFORMACION



**ANEJO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PD-31**

**JUNTA DE ANDALUCIA**

**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**  
Delegación Provincial de Almería

CPU 4834 DC

La Comisión Provincial de D.T. y Urbanismo **INFORMA** favorablemente el presente Plan Parcial Sector B-3 de VERA (Almería), condicionado a:

- QUE SE GARANTICE ADECUADAMENTE LA DOTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES, PERIENDO EXIGIRSE LA DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE PARA ABASTECIMIENTO Y QUE EL RIEGO DEL CAMPO DE GOLF SE REALICE CON AGUAS DEPURADAS.
- INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA EN RELACION CON LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EXISTENTES.
- EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE DESARROLLE DICHO SECTOR DEBERA SER AUTORIZADO POR LA COMISIÓN DE AGUAS.
- FINALMENTE SE SOMETE A DICTAMEN DE LA CORPORACION MUNICIPAL EL CARÁCTER NARRGAL DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES PREVISTOS.

Almería, 30 de Septiembre de 2001.

EL VICEPRESIDENTE,

Francisco Expósito Gaitán,



LA SECRETARIA DE LA COMISION,

M<sup>a</sup>. Dolores García Bernaldo de Quirós.



C/Herminio Paredaño, 4 - 6ª planta. 04004 Almería. Tel. 9501811200. Fax 9501811217

PAG - 330

# "VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO"

- 234

707

NOVIEMBRE DE 2008	P.G.O.U. DE VERA POR ADAPTACIÓN DE LAS NN.SS. A LA LDU.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA	DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
	MEMORIA DE INFORMACION



## ANEJO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PD-31



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA (ALMERIA)  
TEL. 952 32 26 46 (7 líneas) FAX 952 32 26 44

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA  
**S A L E P O A**  
REGISTRO Nº 5609/608  
FECHA 11.10.2008

DON PEDRO LOPEZ SOLER, SECRETARIO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA (ALMERIA).-

**CERTIFICO:** Que el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día veintiocho de Agosto de dos mil uno, adoptó, entre otros, el acuerdo que se transcribe a continuación:

### PUNTO UNO.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-3 DE LAS NN.SS DE VERA.

Se da cuenta a los Sres. Concejales asistentes, del dictamen que en relación con el precitado asunto, fue emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios Públicos en sesión celebrada el 27 de agosto de 2001, siendo su contenido como se indica:

#### "PROPUESTA DE DICTAMEN EN RELACIÓN CON EXPEDIENTE DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-3 DE LAS NN.SS DE VERA (ALMERIA).-

Se da cuenta a los Sres. Concejales asistentes, de la propuesta de dictamen cuyo contenido es como a continuación se indica:

#### ANTECEDENTES.-

Promovido a instancia de la mercantil Valle del Este Resort S.L. y redactado por el arquitecto D. Gonzalo Hernández Guarch, se ha iniciado por los servicios administrativos y técnicos de la Corporación, expediente para la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector R-3 de las NN.SS de Vera.

Este expediente ya ha sido aprobado inicial y provisionalmente, por Comisión de Gobierno en sesiones ordinarias celebradas los días doce de diciembre de dos mil y diez de junio de dos mil uno.

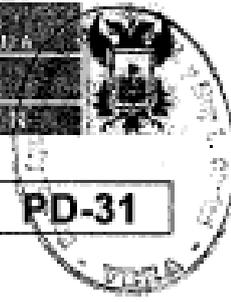
Por remisión debidamente cumplimentada, el expediente completo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, al objeto de que fuese emitido por la misma el informe correspondiente.

Si bien el expediente se registró de entrada en la referida Delegación de Obras Públicas con fecha 10 de julio de 2001, el referido informe no ha sido emitido. El artículo 24 del Decreto 77 1994 de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, modificado por Decreto 102 1999 de 27 de abril, dispone que el referido informe "deberá emitirse en el plazo de un mes a contar desde la fecha de recepción de

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

- 233 - 708

NOVIEMBRE DE 2008	P.G.C.U. DE VERA POR ADAPTACIÓN DE LAS NN.SS. A LA LONA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA	DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
	MEMORIA DE INFORMACIÓN



## ANEJO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PD-31



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA (ALMERIA)  
TEL. 950.01.01.01 - FAX 950.01.01.04

los expedientes completos”. Habiendo transcurrido el plazo de un mes establecido sin que el informe haya sido emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se puede proceder a la aprobación definitiva del expediente de referencia.

En base a los anteriores antecedentes, conforme a lo dispuesto en el art. 117.1 del vigente R.O.U. de las Entidades Locales, se emite a consideración del Pleno, la adopción de lo siguiente:

### PROPUESTA DE ACUERDO.-

**Primero.-** Aprobar definitivamente, en la forma y contenido con que figura en el expediente formalizado, el Plan Parcial del Sector B-3 de las NN.SS. municipales promovido por la mercantil Valle del Este Resor S.L. y según documentación técnica redactada por el arquitecto D. Gonzalo Hernández Garach.

**Segundo.-** Dar traslado de la aprobación definitiva acordada, a la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes en un plazo de quince días, remitiéndose además dos ejemplares del Proyecto de Modificación delimitación diligenciados.

**Tercero.-** El acuerdo municipal de aprobación definitiva, adoptado en el ejercicio de las competencias delegadas en virtud del Decreto 77/1994 de 5 de abril, podrá ser objeto de recurso ordinario ante el Consejo de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

**Cuarto.-** Facultar al Sr. Alcalde - Presidente, para publicación del presente acuerdo en el BOP de Almería y para la ejecución y firma de cuantos otros actos y documentos se deriven del cumplimiento de los acuerdos adoptados.

Una vez leída la propuesta de dictamen y el informe técnico municipal emitido al efecto, se abren turno de intervenciones por parte del Sr. Presidente de la Comisión, D. Francisco Vázquez Soler, que pide el uso de la palabra a la Sra. portavoz del Grupo PSOE, Dña. María Martínez Castro, la cual pregunta cuál es la parcela mínima establecida para el sector, la altura máxima que se permite y aclaración sobre lo relativo al sistema de depuración de las aguas residuales de la urbanización proyectada. A ello es contestada por el Sr. Presidente de la Comisión, que dice que la parcela mínima está reflejada en la Ordenanza del Sector, y que la edificabilidad es del 0,10% asimismo, en cuanto a la altura, explica que es como en todo el término municipal, es decir, dos plantas en general, y para las parcelas hoteleras cuatro plantas. En lo relativo al sistema de depuración de aguas residuales, el Sr. Presidente, explica que el sector va a conectarse a la red de saneamiento de Galera, y que además, se está construyendo una desaladora para depuración y reciclaje de aguas residuales para su reutilización para riego del Campo de Golf.

A continuación, la ciudad Proponer Socialista, Dña. María Martínez Castro, pregunta sobre la situación en la que va a quedar, después de la ejecución de las obras de urbanización, el conocido como Camino de La Parica, siendo contestada por el Sr. Presidente de la Comisión, D. Francisco Vázquez Soler, aclarando que el camino de la Parica quedará aislado hasta el límite con el término municipal de Garrucha,

# "VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO"

- 235 -

NOVIEMBRE D. 2009	P. G. O. U. DE VERA POR ADAPTACION DE LAS MN. SS. A LA LOCA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA	DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
	MEMORIA DE INFORMACION



## ANEJO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PD-31



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VERA (ALMERIA)  
TEL. 952 20 00 00 FAX 952 20 00 00

procediendo que el Camino de Los Chinos está abierto ya, y quedando los dos caminos abiertos como calles anchas, continúa ya instalada la calle principal de la urbanización.

Para concluir, toma la palabra el Sr. Presidente de la Comisión Informativa, que concluye diciendo que la aprobación definitiva del Plan Parcial se produce sin el correspondiente informe que deba haber sido emitido por la C.P.U.U. en el plazo de un mes, y que si no hubiera emitido puede aprobarse por la Corporación, ya que el informe sectorial de Carreteras finalmente ha sido emitido en sentido favorable y el expediente está completo y se ajusta a la normativa vigente de aplicación.

Tras lo anterior y sin otras intervenciones, la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, por unanimidad (I.P.A. y I.P.S.O.E.) de los cuatro concejales asistentes de los cinco que legalmente la integran, dictamina proponer al Pleno la aprobación de la propuesta de dictamen sobre aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector R - 3, promovido por la promotora Valle del Este Resor S.L."

Abierta debate en el Pleno, pide y se concede el uso de la palabra a la Sra. Portavoz del Grupo municipal PSOE, Dña. María Mercedes Castro, la cual manifiesta su apoyo a este proyecto, cuyo desarrollo viene siendo perseguido por el Ayuntamiento desde hace muchos años, con el fin de diversificar la oferta turística del municipio y romper igualmente la estacionalidad que actualmente caracteriza nuestro turismo, confiando en que todos los informes del Plan Parcial resulten favorables, tal y como ha asegurado el Sr. Concejale de Urbanismo. Por último, rogó que en próximas Comisiones Informativas donde deba estudiarse la propuesta de aprobación de un Plan Parcial, la documentación del mismo sea aportada para su examen y consulta, dado que en la última sesión se plantearon dificultades a la hora de responder a las cuestiones planteadas, incluso para la propia Architects municipal.

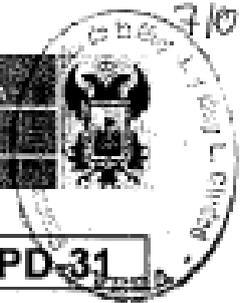
Con la autorización del Sr. Alcalde, toma la palabra el Sr. Portavoz del Grupo P.A. y Concejale de Urbanismo D. Francisco Vázquez Soler, quien hace notar que la documentación del Plan Parcial, está en los Servicios de Urbanismo, para que sea examinada y analizada por parte de quien lo desea, volviendo a explicar los datos técnicos del proyecto indicando que se construirán 2.000 unidades destinadas a casas y 1 hotel de 5 estrellas, recordando que la edificabilidad del Plan Parcial es del 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Por otro lado, continúa indicando el Sr. Concejale de Urbanismo, que la calidad turística del municipio y de toda la zona se incrementan con esta nueva oferta, rompiendo con la práctica del golf, la estacionalidad que hoy por hoy caracteriza a nuestro turismo. Con esta aprobación, se consigue una ampliación del primer proyecto de Plan Parcial, completando el proyecto inicialmente concebido. Finalmente, que el hecho de comenzar el Pleno en estas fechas, se debe a que no se podía esperar más tiempo a que llegase el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ya que había que esperar de nuevo a una siguiente sesión de la Comisión, con lo que se frenaría el desarrollo del proyecto y la ejecución del mismo.

Para cerrar el debate interviene el Sr. Alcalde, D. Félix López Caparros, para indicar, que hoy se da un paso más importante para el avance de la diversificación de

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

NOVIEMBRE DE 2018	P. G. O. G. DE VERA POR ADAPTACION DE LAS N.N. S.S. A LA L.O. 1/2018
EXCMO AYUNTAMIENTO DE VERA	DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
	MEMORIA DE INFORMACION



## ANEJO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PD-31



EXCMO AYUNTAMIENTO DE VERA (ALMERIA)  
TEL: 950 29 21 15 - FAX: 950 29 21 44

mejoras de esta naturaleza y para mejorar la propia atractividad del turismo de sol y playa que actualmente caracteriza al municipio, destacan la zona con un campo de Golf que a su juicio va a suponer convertir a Vera en municipio pinero en cuanto al turismo de calidad dentro del Levante de Almería. Por este motivo, es también un hecho importante la construcción de un Hotel con esa categoría de cinco estrellas. Asimismo, recordar, que con la puesta en marcha de este proyecto, que contempla también un Club deportivo, se produce un incremento notable en oferta deportiva, tanto en cantidad como en calidad.

Para concluir, manifiesta el Sr. Alcalde, que la calidad en del proyecto es buena y por eso felicita a la promotora Valle Este Resort, por haber apostado por Vera, consiguiendo dotar al municipio de Campo de Golf de gran nivel que tendrá unas importantes repercusiones para el desarrollo de nuestro turismo.

Tras lo anterior y sin ninguna otra intervención, se pasa el asunto a votación, acordando el Pleno por unanimidad de los diez Concejales asistentes (7 P.A., 2 P.C.D. y 1 P.P.) que con todos los votos integra la Corporación, con el quórum de la mayoría absoluta legal, aprueba íntegramente y en sus propios términos la propuesta de dictamen de la cual anteriormente se ha dado cuenta.

Y para que conste y surta los oportunos efectos expide la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente en Vera a cinco de Octubre de dos mil

Nº 11  
EL ALCALDE PRESIDENTE

# "VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO"

- 235 -

NOVIEMBRE DE 2008	P. G. O. U. DE VERA POR ADAPTACION DE LAS NN.SS. A LA LOUA
EXCMO AYUNTAMIENTO DE VERA	DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
	MEMORIA DE INFORMACION



## ANEJO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PD-31

XX

Pág. 34

Número 178 - Jueves, 13 de septiembre de 2001

B.O.P. de Almería

- Título exigido: Certificado de Escolaridad y Título de Socorrista.

- Procedimiento de Selección: Concurso-Oposición Libre

**PUESTO DE TRABAJO: PORTERO PISCINA MUNICIPAL.**

- Tipo de Contrato: Laboral por tiempo determinado.

- Procedimiento de Selección: Concurso Oposición Libre

- Título exigido: Certificado de Escolaridad.

**PUESTO DE TRABAJO: PEON SERVICIOS MULTIPLES.**

- Tipo de contrato: Laboral por tiempo indefinido.

- Título exigido: Certificado de Escolaridad.

- Procedimiento de Selección: Concurso-Oposición.

- Puesto de Trabajo: Dos.

**PUESTO DE TRABAJO: CONSERJE COLEGIO PUBLICO**

- Tipo de Contrato: Laboral por tiempo indefinido.

- Título exigido: Certificado de Escolaridad.

- Procedimiento de Selección: Contratación Directa.

**PUESTO DE TRABAJO: CONSERJE AYUNTAMIENTO.**

- Tipo de Contrato: A tiempo parcial, por tiempo indefinido.

- Título exigido: Graduado Escolar.

- Procedimiento de Selección: Concurso.

**PUESTO DE TRABAJO: AGENTE DE EMPLEO Y DE DESARROLLO LOCAL.**

- Tipo de Contrato: Laboral por tiempo determinado.

- Título exigido: Licenciado en Derecho, Diplomado en Empresariales, Ingeniero de Montes, Licenciado en Económicas.

- Procedimiento de Selección: Concurso a través de la oficina del INEM.

- Número de Puestos de Trabajo: Dos.

**PUESTO DE TRABAJO: PROMOTOR DEPORTIVO MUNICIPAL.**

- Tipo de Contrato: Laboral por tiempo determinado.

- Título exigido: Diplomatura.

- Otras titulaciones: Monitor de Baloncesto, Natación, Juegos y Deportes alternativos, Polideportivo etc.

- Procedimiento de Selección: Concurso ante el INEM.

- Número de Puestos de Trabajo: Uno.

Uniendo a la presente relación, la contratación de peones para la realización de trabajos eventuales en las vías públicas, la Planilla que se propone para el ejercicio de dos mil uno, queda perfectamente delimitada.

Tabernas a veintidós de agosto de dos mil uno.

EL ALCALDE, firma ilegible.

608001

AYUNTAMIENTO DE TURRE

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno en sesión del día 23 de octubre de 2000, adoptó el siguiente acuerdo que se transcribe literalmente:

- 1.- Ceder dos de las viviendas de propiedad municipal sitas en el Colegio Público María Cacho durante cincuenta años a la Excm. Diputación Provincial de Almería para que por la misma se las destine a Centro de Servicios Sociales Comunitarios.
- 2.- Se producirá la reversión automática al Ayuntamiento de Turre en el caso de que las viviendas no se destinen a Centro de Servicios Sociales Comunitarios o si dejasen de estarlo posteriormente

Lo que se hace público por plazo de QUINCE DIAS para que examinado el procedimiento puedan formularse las reclamaciones y observaciones que se estimen procedentes. De no producirse éstas, el acuerdo se considerará definitivo.

Turre, a 21 de agosto de 2001.

EL ALCALDE, José Navarro Alonso.

615601

AYUNTAMIENTO DE VERA

EDICTO

Por el presente, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 31 y 32 del Decreto 77/1994 de 5 de abril de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se hace público que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de agosto de 2001 adoptó como punto único, el acuerdo cuya parte dispositiva se expresa a continuación:

Primero.- Aprobar definitivamente, en la forma y contenido con que figura en el expediente formalizado, el Plan Parcial del Sector R.3 de las NN.SS municipales promovido por la mercantil Valle del Este Resort S.L. y según documentación técnica redactada por el arquitecto D. Gonzalo Hernández Guarch

Segundo.- Dar traslado de la aprobación definitiva acordada, a la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes en un plazo de QUINCE DIAS, remitiéndose además dos ejemplares del Proyecto de Modificación debidamente diligenciados.

Tercero.- El acuerdo municipal de aprobación definitiva, adoptado en el ejercicio de las competencias delegadas en virtud del Decreto 77/1994 de 5 de abril, podrá ser objeto de recurso ordinario ante el Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Cuarto.- Facultar al Sr. Alcalde -Presidente, para publicación del presente acuerdo en el BOP de Almería y para la ejecución y firma de cuantos otros actos y documentos se deriven del cumplimiento de los acuerdos adoptados.

Todo lo cual se hace público a los efectos indicados, expresando que, contra dicho acuerdo, que no pone fin a vía administrativa, se podrá interponer Recurso Ordinario ante la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en el plazo de UN MES, contado a partir del día de su publicación, conforme determina el art. 28/3 del citado Decreto 77/1994 de 5 de abril.

Vera, a 29 de agosto de 2001.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, firma ilegible.

607401

ENTIDAD LOCAL AUTONOMA DE BALANEGRA

ANUNCIO

Aprobado por esta Entidad Local Autónoma de Balanegra, y por decreto de fecha 20/08/2001 el Padrón de Tasas Municipales de AGUA, IVA, BASURA Y ALCANTARILLADO, 1er Semestre/2001.

Se expone al público por plazo de UN MES a efectos de reclamaciones.

En Balanegra a 20 de agosto de 2001

EL ALCALDE, Miguel Peralta Martín

# “VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

-50- 

NOVIEMBRE DE 2008	P.G.O.U. DE VERA POR ADAPTACIÓN DE LAS NN SS A LA LOUA	
EXCMO AYUNTAMIENTO DE VERA	DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA	
NORMAS URBANÍSTICAS		

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>ORDENANZA Nº</b>
---------------------------------	---------------------

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>VALLE DEL ESTE</b>
-----------------------------	-----------------------

<b>ZONA 18.1</b>
<b>USO RESIDENCIAL COLECTIVO Y UNIFAMILIAR</b>

<b>USOS</b>
-------------

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <b>Preferentes</b>   | <b>Alternativo</b>  | <b>Compatible</b>  | <b>Excluidos</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial Colectivo</li> <li>• Residencial Unifamiliar</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terciario</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotacional</li> <li>• Espacios Libres</li> <li>• Aparcamientos</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrial</li> </ul> |

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>
---------------------------------------

- |  |   |
|--|---|
| <b>Nº máximo de plantas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 plantas (Planta Baja + 1) en uso Residencial Unifamiliar</li> <li>• 3 plantas (Planta Baja + 2) en uso Residencial Colectivo</li> </ul> | <b>Retranqueo a alineación oficial y campo de golf</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m</li> </ul> <b>Separación a linderos</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m</li> </ul> |
|--|---|

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
---------------------------------

Parcela	Edificab. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº de viviendas
U.E.R. 1	0,45	2.000	40	40 viviendas
U.E.R. 2	0,45	2.000	40	48 viviendas
U.E.R. 3	0,50	2.000	40	44 viviendas
U.E.R. 4	0,50	2.000	40	50 viviendas
U.E.R. 5	0,45	1.500	40	20 viviendas
U.E.R. 6	0,29	2.000	30	30 viviendas
U.E.R. 7	0,24439	700	25	60 viviendas
U.E.R. 8	0,41	3.935	40	18 viviendas
U.E.R. 9	0,652	2.000	40	135 viviendas
U.E.R. 10	0,64	2.000	40	75 viviendas
U.E.R. 11	0,255	2.000	30	25 viviendas
U.E.R. 13	0,57	2.000	40	60 viviendas
U.E.R. 14	0,447	2.000	40	40 viviendas
U.E.R. 15	0,60	2.000	40	90 viviendas
U.E.R. 16	0,67	2.000	40	150 viviendas
U.E.R. 17	0,5068	2.000	40	95 viviendas
U.E.R. 19	0,54	2.000	40	75 viviendas
U.E.R. 21	0,55	2.000	40	30 viviendas
U.E.R. 23	0,46	2.000	40	80 viviendas
U.E.R. 24	0,42	2.000	40	75 viviendas
U.E.R. 25	0,31	2.000	30	15 viviendas
U.E.R. 27	0,27	700	30	27 viviendas
U.E.R. 28	0,32	2.000	30	55 viviendas
U.E.R. 29	0,22	700	25	27 viviendas



“VALORACION DE PROMOCION DE 50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN VERA (ALMERIA) POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO”

