

---

# El impacto de la Burbuja Inmobiliaria en España. Estudio de un caso en la plaza Mayor de Alzira.

09 feb. 15

---

AUTOR:

**SALVADOR SANCHO GEA**

TUTOR ACADÉMICO:

Rosa Pastor Villa. Construcciones Arquitectónicas



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR  
ENGINYERIA  
D'EDIFICACIÓ

## Resumen

El objetivo del presente trabajo es analizar el impacto de la burbuja inmobiliaria en España y más concretamente en la ciudad de Alzira producida durante los años 1997 al 2008 a partir del estudio de un caso concreto. Se trata de un edificio residencial en construcción, con obras paralizadas a nivel de estructura desde el año 2008, situado en la plaza Mayor de Alzira.

La respuesta a la pregunta, ¿por qué se paralizaron las obras? será el argumento principal del trabajo. Para ello se efectuará la tasación del inmueble conforme a la norma ECO/805/2003, de 27 de marzo para averiguar su valor de mercado para la hipótesis de edificio terminado en dos fechas diferentes: en marzo de 2008, coincidiendo con la paralización de las obras y en enero de 2014, fecha de la visita realizada al inmueble. La diferencia de los 2 valores nos dará un indicador objetivo de la especulación a la que estuvo sometido el sector inmobiliario y la situación actual en la que nos encontramos. La consecuencia más aparente es que el mercado inmobiliario desde 2008 ha experimentado un fuerte retroceso hasta empezar a estabilizarse a partir de 2014.

**Palabras clave:** Burbuja inmobiliaria, valor de mercado, obras paralizadas, especulación.

## Abstract

The aim of this paper is to analyze the impact of the housing bubble in Spain and more specifically in the city of Alzira produced during the years 1997 to 2008 from the study of a particular case. This is a residential building under construction with work halted at structure level since 2008, located in the Plaza Mayor of Alzira. The answer to the question, why the works were paralyzed? will be the main argument of the paper. In March 2008, coinciding with the cessation of: For this property appraisal under the ECO/805/2003 standard, of March 27 to determine the market value for the hypothesis building finished in two different dates shall be works and in January 2014, date of the visit to the property. The difference of the two values give us an objective indicator of speculation which was subject real estate and the current situation in which we find ourselves. The most obvious consequence is that the real estate market since 2008 has seen a sharp setback to begin stabilizing in 2014.

**Key words:** Housing bubble, market value, work halted, speculation.

## Agradecimientos

A Juan Cruz Vila Vayá, de la empresa Arrendvila S.L. por permitirme realizar el estudio del inmueble sito en la Plaza Mayor, 23 de Alzira (Valencia).

Al CAATIE de Valencia y en especial a su gerente, Andrés Giménez Rodríguez, por facilitarme los datos estadísticos del colectivo de aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de edificación de Valencia.

A Joel, Eugenio y Vicente por ser unos magníficos compañeros de estudio.

A mi tutora, Rosa Pastor, por su disponibilidad y dedicación en la ejecución de este trabajo.

A mi esposa e hijas, por su apoyo.

## Acrónimos utilizados

**AA:** Aire Acondicionado

**BOP:** Boletín Oficial de la Provincia

**CAATIE VALENCIA:** Colegio de aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de la edificación de Valencia.

**CTE:** Código Técnico de la Edificación

**ETSIE:** Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación

**FEVER:** Federación Valenciana de Empresarios de la Construcción

**INE:** Instituto Nacional de Estadística

**IRPF:** Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

**PEM:** Presupuesto de Ejecución Material

**PGOU:** Plan General de Ordenación Urbana

**PIB:** Producto Interior Bruto

**PPZC:** Parte proporcional de zonas comunes.

**SAREB:** Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria

**TFG:** Trabajo Fin de Grado.

**TR:** Texto Refundido.

**UPV:** Universidad Politécnica de Valencia

# Índice

## Contenido

Resumen .....	1
Abstract .....	2
Agradecimientos.....	3
Acrónimos utilizados .....	4
Índice .....	5
Capítulo 1.....	8
Introducción .....	8
1.1 Presentación .....	8
1.2 Objetivos.....	9
1.3 Metodología.....	9
1.4 Etapas.....	10
Capítulo 2.....	11
Cuerpo del trabajo.....	11
2.1 Estado actual del inmueble.....	11
2.1.1 Introducción.....	11
2.1.2 Ubicación y entorno del inmueble a valorar .....	13
2.1.3 El Solar y el edificio preexistente .....	15

2.1.4	Estudio del proyecto de ejecución.....	18
2.1.5	La Licencia de obras .....	21
2.2	La burbuja inmobiliaria española.....	22
2.2.1	Definición de burbuja y antecedentes en la historia. ....	22
2.2.2	Análisis de los factores que propiciaron la burbuja inmobiliaria española y sus consecuencias. ....	23
2.2.3	Evolución del sector de la construcción en la Comunidad Valenciana y en la provincia de Valencia a partir del fin de la burbuja inmobiliaria .....	32
2.3	Teoría de valoraciones aplicada a un edificio residencial.....	37
2.3.1	Introducción a la valoración inmobiliaria .....	37
2.3.2	Marco legal. Orden Eco/805/2003, de 27 de marzo .....	39
2.4	Informe de valoración de un edificio situado en la plaza Mayor, 23 de Alzira. ....	42
2.4.1	Solicitante de la tasación y finalidad .....	42
2.4.2	Identificación y localización. ....	43
2.4.3	Comprobaciones y documentación .....	44
2.4.4	Localidad y entorno .....	45
2.4.5	Descripción y superficie del terreno .....	47
2.4.6	Descripción y superficie de la edificación.....	47
2.4.7	Descripción urbanística.....	51
2.4.8	Régimen de protección, tenencia y ocupación.....	53
2.4.9	Análisis de mercado .....	53

2.4.10 Datos y cálculo de valores técnicos .....	65
2.4.11 Valores de tasación, condicionantes y advertencias .....	73
2.4.12 Fecha de emisión, caducidad y firmas .....	74
Capítulo 3.....	75
Conclusiones.....	75
Capítulo 4.....	79
Referencias Bibliográficas.....	79
Capítulo 5.....	81
Índice de Figuras.....	81
Anexos al informe de valoración .....	83

# Capítulo 1.

## Introducción

### 1.1 Presentación

La modalidad de TFG es el desarrollo de un proyecto técnico de construcción, en concreto de la valoración de un edificio de 5 plantas de uso residencial entre medianeras con las obras paralizadas desde el año 2008.

La finalidad de la tasación es la de averiguar el valor de mercado en la hipótesis de edificio terminado en 2 fechas concretas: marzo de 2008 y enero de 2014.

El edificio se construye en la plaza Mayor de Alzira, sobre el solar de una edificación preexistente del año 1920, de la cual se mantiene la fachada al estar protegida. La estructura se encuentra ejecutada y ésta a su vez arriostra a la fachada del inmueble anterior. Le es de aplicación el PGOU de Alzira aprobado con fecha 21-12-2001 y publicado en el BOP de fecha 14-08-2002. La clasificación del suelo es la de urbano con categoría de residencial histórico RHC/Z6. El edificio se encuentra catalogado como protegido con el número de ficha I-59/A.

## 1.2 Objetivos

El presente trabajo pretende analizar el impacto de la burbuja inmobiliaria en España y más concretamente en la provincia de Valencia a partir de un inmueble con las obras paralizadas desde 2008, situado en la plaza Mayor, número 23 de Alzira. Para ello valoraremos el inmueble en dos fechas diferentes 2008 y 2014, para ver en datos concretos el valor que alcanzó el inmueble cuando se produjo el pinchazo de la burbuja inmobiliaria y el valor del inmueble transcurridos seis años cuando el precio de la vivienda empezó a estabilizarse.

## 1.3 Metodología

Para lograr el objetivo marcado en el apartado anterior se partirá en primer lugar de un estudio de la burbuja inmobiliaria española y de las consecuencias del final de la misma en 2008. Para ello analizaremos los indicadores económicos relacionados con la construcción, extraídos del INE del Ministerio de Fomento y del CAATIE Valencia. Dado que el inmueble a valorar está ubicado en la ciudad de Alzira, nos centraremos en la evolución del sector de la construcción en la provincia de Valencia. Posteriormente analizaremos los procedimientos empleados para la valoración de bienes inmuebles, centrándonos en la valoración de un edificio residencial. Finalizaremos con la valoración del inmueble mediante una tasación con la finalidad de calcular el valor de mercado en dos fechas diferentes: en marzo de 2008 cuando se paralizaron las obras y en 2014.

## 1.4 Etapas

-Primera fase. Información y recogida de datos del inmueble.

-Segunda fase. Visita al inmueble el 15 de enero de 2014.

-Tercera fase. Investigación acerca de la burbuja inmobiliaria en España.

-Cuarta fase. Valoración del inmueble.

-Quinta fase. Organización de la documentación y elaboración del trabajo.

## Capítulo 2.

### Cuerpo del trabajo

#### 2.1 Estado actual del inmueble

##### 2.1.1 Introducción

El inmueble pertenece a la empresa Arrendvila S.L., una constructora local de Alzira. Tras entrevistarme con el responsable de la constructora, le sugiero la posibilidad de aprovechar la situación en la que se encuentra el inmueble para realizar mi Trabajo de Fin de Grado en Arquitectura Técnica por la Universitat Politècnica de València.

La constructora adquirió el inmueble en su actual estado de una entidad bancaria que a su vez ejecutó la hipoteca que recaía sobre el mismo.

De los documentos que he podido recopilar se encuentran: la licencia de obras con la que se iniciaron las obras de fecha 24 de julio de 2007, un proyecto de ejecución con fecha de visado 23 de abril de 2008 y una nota simple del registro sacada el 17 de diciembre de 2013.

El inmueble se inició después de concederse la licencia de obras entre julio y octubre de 2007 sobre un solar vacío con la fachada mantenida mediante un arriostramiento autoportante. Cuando finalizó la estructura en marzo de 2008, se paralizaron las obras posiblemente por falta de crédito de la entidad bancaria con la que tenía suscrita la hipoteca de promotor. Los motivos que propiciaron este hecho son

diversos y se van a tratar en este trabajo. Posteriormente con la creación de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), propiciada por el Gobierno Central, el inmueble pasó a formar parte de los activos de la sociedad. Finalmente en enero de 2014 la empresa constructora Arrendvila S.L. adquirió el inmueble a un precio ventajoso con un importante descuento.

Los actuales propietarios han calculado que con la compra del inmueble a un buen precio, y la construcción del inmueble con sus propios medios según el proyecto original, pueden poner en el mercado un producto atractivo en el precio y en sus calidades para un estrato de la población de renta media-alta o alta. Desde el departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Alzira no han puesto ningún impedimento a que se reinicien las obras de acuerdo al proyecto original; únicamente se tendría que abonar una tasa por prorrogar la licencia de obra caducada.



*Figura 1. Foto de la situación actual del inmueble. 2014. Elaboración propia.*

## 2.1.2 Ubicación y entorno del inmueble a valorar

El inmueble está ubicado en Alzira, una ciudad de 44.941 habitantes (INE 2012) perteneciente a la provincia de Valencia. Sus principales actividades son la industria y el comercio.



Figura 2. Vista aérea de Alzira. 2014. Google Maps.

La Plaza Mayor es el centro neurálgico de Alzira. Se encuentra peatonalizada excepto por los extremos este y oeste. Es el punto de comunicación entre la parte antigua “La Vila” y la zona denominada “Arrabal” como zona de crecimiento del primitivo núcleo. Es una zona eminentemente comercial donde se concentran tanto sucursales bancarias, como establecimientos de moda, ocio y restauración.

Presenta dos zonas bien diferenciadas, una zona de ensanche con edificios de menos de 30 años de nueve plantas, y otra zona residencial histórica con edificios más antiguos de cuatro plantas.



Figura 3. Vista aérea de la plaza Mayor de Alzira. 2014. Google Maps

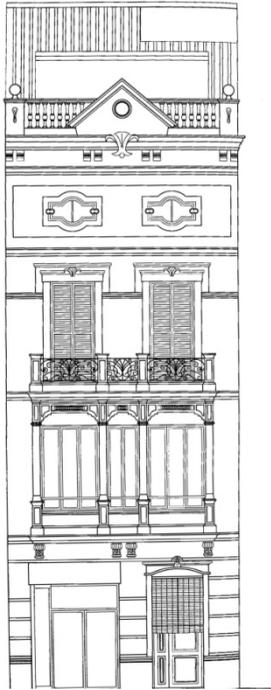
### 2.1.3 El Solar y el edificio preexistente

Se construye sobre un solar de 208,62 m<sup>2</sup> con forma trapezoidal y orientación norte-sur (figura 4).



Figura 4. Plano del solar. 2008. Proyecto de ejecución.

El edificio proyectado se levanta sobre el solar de una edificación preexistente manteniendo la fachada protegida (figura 5).



*Figura 5. Alzado. 2008. Proyecto de ejecución*

El edificio se encuentra catalogado como bien inmueble protegido con el número de orden I-59 con un grado de protección parcial y un grado de interés bajo. El proyecto no contempla la demolición del edificio anterior por lo que se entiende que se ha partido de un solar vacío con la fachada arriostrada mediante un sistema autoportante.

El edificio preexistente según describe la ficha de catálogo I-59/A (figura 6) es de “4 plantas entre medianeras, construida en el primer tercio del siglo XX, destaca por la composición diferenciada de sus plantas: mirador apilastrado en la planta primera, balcón en la planta superior con rejería de forja de estilo modernista y cambra con dos huecos apaisados y recercados. La ornamentación se concentra en los elementos de dinteles y pilastras y en el remate del edificio que oculta la techumbre de teja”.

<b>CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS</b> AYUNTAMIENTO DE ALZIRA - OFICINA DEL PLAN		
<b>DENOMINACIÓN:</b> Vivienda unifamiliar <b>LOCALIZACIÓN:</b> Plaza Mayor, 23 <b>Nº CATASTRAL:</b> 16583/26	<b>INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES</b>	<b>FICHA Nº</b> <b>I-59/A</b>
		<b>ZONA DE ORDENANZAS:</b> <i>Residencial Histórico</i>
		<b>GRADO DE INTERÉS:</b> <i>Bajo</i>
		<b>INTERÉS INTERIOR:</b>
		<b>PROTECCIÓN:</b> <i>Parcial</i>
		<b>DIRECTRICES PART. :</b> <i>ver en ficha /B</i>
<b>FECHA Y AUTOR:</b> II Primer tercio de s. XX, Maestro de obras Pascual Golig (La gallina local) <b>DESCRIPCIÓN:</b> Vivienda entre medianeras donde destaca la composición diferenciada de sus plantas: mirador apilastrado en la planta primera, balcón en la planta superior con rejería de forja de estilo modernista y cambra con dos huecos apaisados y recercados. La ornamentación se concentra en los elementos de dinteles y pilastras y en el remate del edificio que oculta la techumbre de teja. <b>OBSERVACIONES:</b> <b>ELEMENTOS IMPROPIOS:</b> Huecos y revestimientos del comercial y la carpintería del piso superior. <b>ELEMENTOS DE INTERÉS:</b> Composición/Remate/El. voladas/Rejería/El. ornamentales		

Figura 6. Ficha I-59. 2002. Catálogo PGOU Alzira.

### 2.1.4 Estudio del proyecto de ejecución

Según el proyecto de ejecución, se trata de un edificio entre medianeras compuesto de una planta de sótano vinculada al bajo comercial en planta baja y cuatro plantas de viviendas, siendo la última tipo ático con aprovechamiento del espacio bajo cubierta.

TIPO	Nº DE PLANTAS					SUPERFICIE UTIL		SUP. CONS. REAL		SUP. CONS. + P.P.E.C.	
	PB	1ª	2ª	3ª	BC	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
VIVIENDA	1	1				131,35	131,35	156,61	156,61	177,73	177,73
VIVIENDA	2		1			127,38	127,38	153,73	153,73	174,46	174,46
VIVIENDA	3			1		128,70	128,70	155,10	155,10	176,01	176,01
VIVIENDA	4				1	115,93	115,93	130,38	130,38	147,96	147,96
<b>SUP.TOTAL VIV.</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>503,36</b>		<b>595,82</b>		<b>676,16</b>
<b>ELEMENTOS COMUNES</b>									<b>127,83</b>		
TIPO	Nº DE PLANTAS				SUPERFICIE UTIL		SUP. CONS. REAL		SUP. CONS. + P.P.E.C.		
	ST				TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	
TRASTERO	1	1			1	5,71		7,50		8,51	
TRASTERO	2	1			1	3,93		5,16		5,86	
TRASTERO	3	1			1	4,58		6,01		6,82	
TRASTERO	4	1			1	5,94		7,80		8,85	
<b>SUP TOTAL TRS.</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>20,16</b>		<b>26,47</b>		<b>30,04</b>	
<b>SUPERFICIE PLANTA BAJA</b>						<b>163,60</b>		<b>178,75</b>		<b>202,85</b>	
<b>SUPERFICIE SOTANO</b>						<b>132,17</b>		<b>146,98</b>		<b>166,80</b>	
<b>SUMA TOTAL DE SUPERFICIES</b>						<b>819,29</b>		<b>1075,85</b>		<b>1075,85</b>	
						<b>SUPERFICIE UTIL</b>		<b>SUP. CONS. REAL</b>		<b>SUP. CONS. + P.P.E.C.</b>	

SUPERFICIE UTIL VIVIENDA 1	
SALON	36,93 m <sup>2</sup>
COCINA	19,47 m <sup>2</sup>
LAVADERO	3,45 m <sup>2</sup>
RECIBIDOR	6,75 m <sup>2</sup>
PASILLO	9,19 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 1	7,05 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 2	12,42 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 3	18,51 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 4	12,14 m <sup>2</sup>
BANO	5,74 m <sup>2</sup>
BANO 1	4,88 m <sup>2</sup>
VESTIDOR	4,54 m <sup>2</sup>

SUPERFICIE UTIL VIVIENDA 2	
SALON	32,96 m <sup>2</sup>
COCINA	15,47 m <sup>2</sup>
LAVADERO	3,45 m <sup>2</sup>
RECIBIDOR	6,75 m <sup>2</sup>
PASILLO	9,19 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 1	7,05 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 2	12,42 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 3	18,51 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 4	12,14 m <sup>2</sup>
BANO	5,74 m <sup>2</sup>
BANO 1	4,88 m <sup>2</sup>
VESTIDOR	4,54 m <sup>2</sup>



Figura 7. Cuadro de superficies.2008.Proyecto de ejecución

El programa del edificio por plantas es el siguiente: cada planta alta del edificio está ocupada por una única vivienda de grandes dimensiones de unos 155m<sup>2</sup> construidos excepto el ático que es de 130 m<sup>2</sup> más 20 m<sup>2</sup> de terraza descubierta. Las tres primeras viviendas disponen de cuatro dormitorios y dos baños, mientras que la vivienda ático dispone de tres dormitorios y dos baños (figura 7). El edificio cuenta con tres patios de luces interiores. La cubierta es inclinada de teja cerámica.

Es de aplicación el PGOU de Alzira con aprobación definitiva por resolución del director General de urbanismo y ordenación del territorio de fecha 22 de mayo de 2002. La clasificación del suelo es urbano dentro de la zona clasificada como Residencial Histórico RHC/Z6 (figura 8 ).

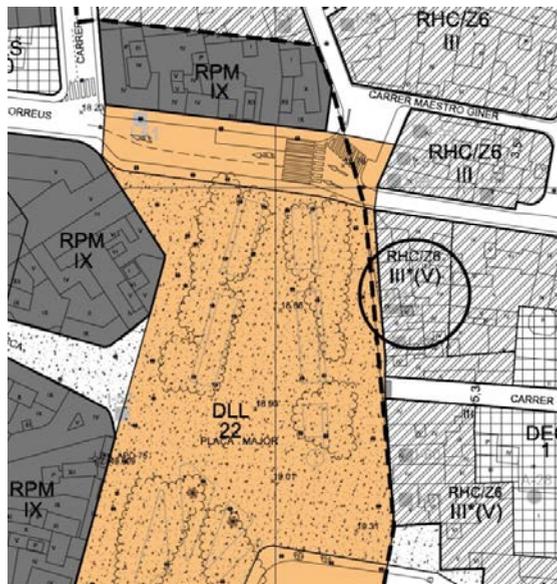


Figura 8. Zonas de ordenación urbanística. 2008. PGOU Alzira

El proyecto tiene como aspecto urbanístico singular, que al mantener la fachada protegida, no le es de aplicación algunas condiciones como el coeficiente de edificabilidad, la línea de fachada, volumen computable, condiciones de altura, retranqueos y salientes a las vías... ya que prevalecen las del edificio anterior; tampoco le es de aplicación la reserva de plazas de aparcamiento.

Sobre los planos aportados del proyecto de ejecución se han realizado mediciones “in situ” para comprobar que la parte ejecutada cumple con la normativa urbanística de aplicación y con el proyecto (figura 9).

Parámetros urbanísticos	Inmueble actual	PGOU Alzira	Cumplimiento
Usos permitidos	Local residencial +	Art.5.11.2 (Residencial y compatibles)	Cumple
Parcela mínima	208,85 m2	Art.5.11.3.1 (60 m2)	Cumple
Fachada mínima	6,3 m.	Art.5.11.3.1 (6 m.)	Cumple
Ocupación	100%	Art.5.11.3.3 (100 %)	Cumple
Plantas	5	Art.5.11.3.4 plano c1 (5)	Cumple
Cubierta	Plana inclinada +	Art.5.11.3.6	Cumple

*Figura 9. Tabla comprobaciones urbanísticas. 2014. Elaboración propia.*

La única discrepancia que se ha observado es que no se ha ejecutado la planta sótano vinculada con la planta baja (figura 10), posiblemente por su alto coste frente a los bajos beneficios que supondría la venta del

almacén vinculado al local comercial o a que el futuro destinatario del local comercial interesado en un almacén en planta baja se ha desvinculado de la compra del local.

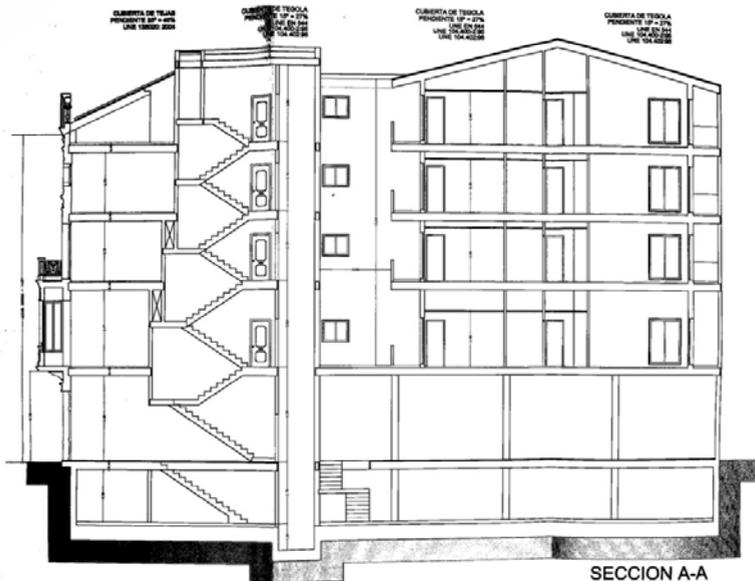


Figura 10. Sección longitudinal. 2008. Proyecto de ejecución.

### 2.1.5 La Licencia de obras

Se redactó un proyecto de ejecución con el que se solicitó la licencia municipal de obras al Ayuntamiento de Alzira, siendo concedida el 24 de julio de 2007, con el nº de expediente 4.1.2.0. 1811/07. El proyecto de ejecución aportado tiene como fecha de visado el 23 de abril de 2008, por lo que se trata, con toda seguridad, del proyecto de ejecución

original actualizado como consecuencia de la inclusión de algún anexo o de alguna rectificación. En todo caso la obra ejecutada coincide exactamente con el proyecto aportado.

En la actualidad la licencia de obra está caducada. Las obras han comenzado, el plazo máximo de interrupción de las obras ha cumplido y el plazo máximo para la terminación de las obras también ha cumplido

## 2.2 La burbuja inmobiliaria española

### 2.2.1 Definición de burbuja y antecedentes en la historia.

¿Qué entendemos por burbuja inmobiliaria? Para contestar a la pregunta citaremos la definición que figura en un artículo de la versión digital del diario Expansión con el título *La Burbuja Especulativa*: “Es un incremento de precios como consecuencia de la especulación, que lleva a los inversores a adquirir el activo inmobiliario con la intención de venderlo en un futuro por un mayor valor. El precio aumenta hasta tal punto que los inversores esperan que se produzca una fuerte corrección del mismo a la baja y siguiendo sus expectativas llega un momento en el que la burbuja estalla, trayendo consigo una disminución del precio por debajo de su valor intrínseco” (Expansión, 2008).

De acuerdo con Trías (2009) burbujas han existido a lo largo de la historia pero posiblemente la primera gran burbuja documentada sea la de la fiebre de los tulipanes en el siglo XVII. Holanda en esa época era considerada una gran potencia. La floreciente burguesía vio en los

tulipanes un símbolo de poder y de distinción. Los adquirirían para exhibirlos en sus lujosas casas. También empezó a interesarse por los tulipanes la aristocracia del resto de países europeos. Los bulbos de tulipán eran un producto muy apreciado y a su vez escaso. Había dos periodos en las transacciones de los tulipanes, la venta al público de la planta en flor se realizaba en primavera y la venta de los bulbos se realizaba durante el verano entre los productores. La especulación se produjo cuando una vez plantados los bulbos se empezó a especular sobre su valor cuando se vendiese al público la planta en flor. Se empezaron a pagar grandes sumas de dinero por ese valor futuro mediante la formalización de contratos de derechos futuros que podían ser de uno, dos o tres años. La realidad es que cuando llegó la siguiente primavera y se empezaron a comercializar los tulipanes en flor, los precios se habían incrementado exponencialmente respecto a la temporada anterior, produciéndose una caída de la demanda en picado, tanto la nacional como la del resto de Europa. Fue tan elevado el incremento de su valor que la gente adinerada paso de comprar tulipanes a coleccionar obras de arte. El pánico se extendió rápidamente y el valor de los tulipanes cayó en picado. Los derechos sobre los bulbos adquiridos mediante contrato dejaron de tener valor porque ahora ya nadie quería bulbos de tulipán. (Trías, 2009).

### 2.2.2 Análisis de los factores que propiciaron la burbuja inmobiliaria española y sus consecuencias.

Como en la mayoría de los casos no existe un único factor responsable de la creación de la burbuja inmobiliaria española, sino que el sumatorio de todos ellos son los responsables de su aparición. Para acotar el periodo en el que se desarrolló la burbuja inmobiliaria

analizaremos el precio de la vivienda en España según los datos del Instituto Nacional de Estadística (figura 11) de los últimos 18 años. Desde 1997 a 2007, el precio del metro cuadrado de las viviendas libres se incrementó en un 115,8 %, para empezar a descender en 2008. Por lo tanto el período conocido como burbuja inmobiliaria en España estaría comprendido entre 1997 y 2008.

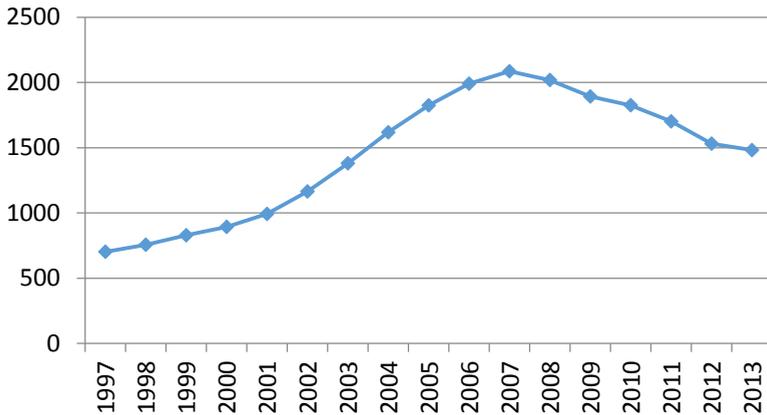


Figura 11. Precio medio de la vivienda €/m<sup>2</sup> del periodo 1997-2013. 2014. INE.

Una primera explicación de este aumento del valor de las viviendas habría que encontrarla en la recuperación económica tras la recesión en la que cayó España inmediatamente después de los acontecimientos de 1992. En ese año se celebraron los Juegos Olímpicos de Barcelona, la Exposición Universal de Sevilla y la capitalidad cultural de Madrid. Según se observa en la figura 12, a partir de 1994 empezó a mejorar la economía española hasta 2007, en que tras llevar más de 14 años creciendo por encima del 2 % cayó a porcentajes negativos a partir de 2008.

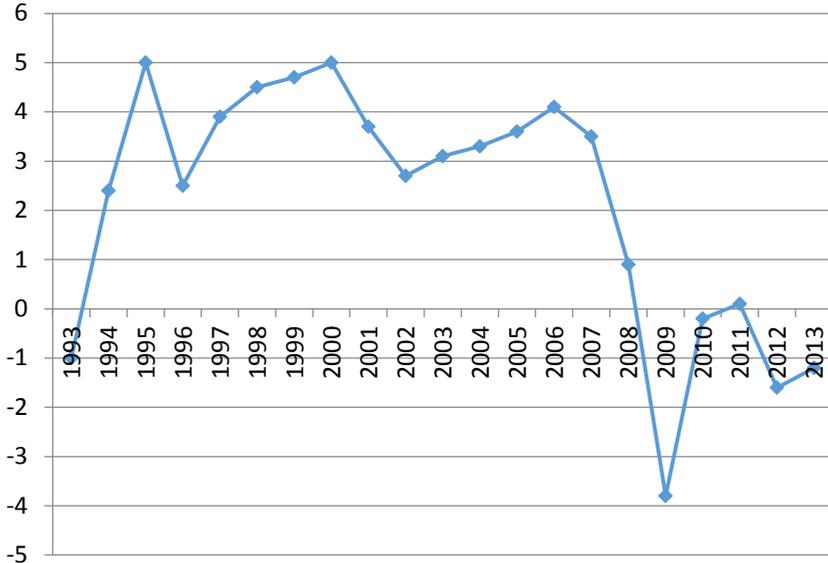


Figura 12. Tasa de variación del PIB en España 1993-2013. 2014. INE.

Eso trajo también un aumento del empleo que se mantuvo en el tiempo hasta el año 2007, generando una demanda de vivienda. En muchos casos propició la emancipación de muchos jóvenes que gracias a la independencia económica por tener un trabajo pudieron optar a una vivienda. En la tabla 13 aparece la tasa de desempleo desde 1990 a 2014. A partir de 2008 empieza a remontar el paro hasta el 2013 cuando se estabiliza y empieza a descender.

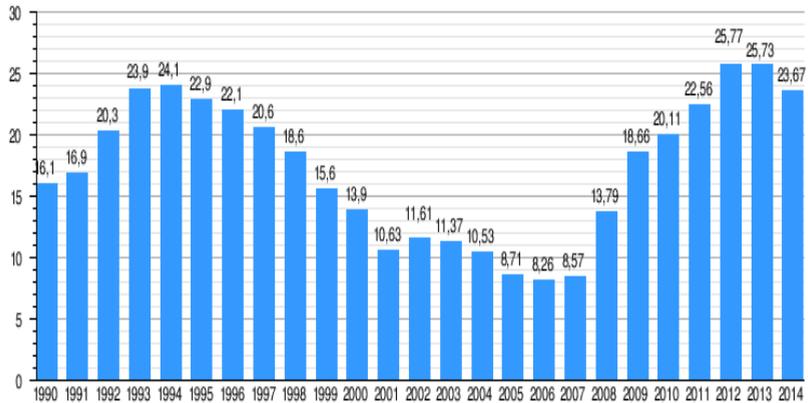


Figura 13. Tasa de desempleo en España, 1990-2014. 2014. INE

Otro factor determinante de la burbuja inmobiliaria fue el aumento de la demanda de viviendas. La población española registró un fuerte crecimiento en términos absolutos desde 2001 a 2011, habiéndose incrementado en más de 5.968.545 habitantes.

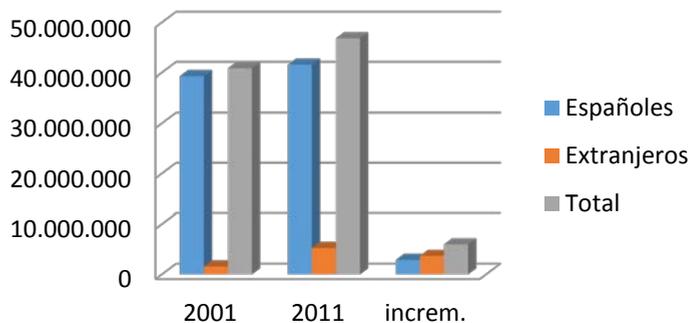


Figura 14. Censo de población en España 2001- 2011. 2014. INE.

La principal causa del aumento de la población se debió al fuerte incremento de la población extranjera sobre todo a partir de 1998 (figura 15). Entre los años 1998 y 2005 llegaron a España más de cuatro millones y medio de extranjeros. La mayoría de estos extranjeros, venían a España a trabajar debido a la gran demanda de trabajadores poco cualificados que en esos momentos necesitaba España concentrados sobre todo en los sectores de la construcción, la agricultura y los servicios.

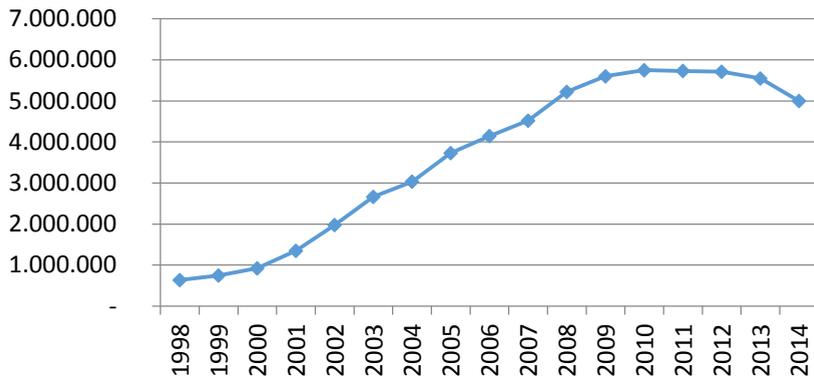


Figura 15. Evolución de la inmigración en España, 1998-2014. 2014. INE.

Inicialmente, la inmigración empezó a ocupar en alquiler viviendas antiguas situadas en barrios obreros de rentas bajas. Pero como consecuencia de un empleo estable, el reagrupamiento de la familia en España y el aumento de las facilidades crediticias otorgadas por las entidades financieras, los inmigrantes se trasladaron desde el mercado de alquiler al de propiedad. Eso a su vez creó la necesidad de nuevas viviendas para los propietarios que vendían las suyas a los inmigrantes, generándose en un corto plazo de tiempo una gran demanda de

viviendas. En la Figura 16 se aprecia el aumento de la superficie construida para uso residencial, llegando al año 2006 a 143.901 m<sup>2</sup> de superficie construida para uso residencial. Para una vivienda media de tres dormitorios y dos baños con una superficie de 115 m<sup>2</sup> construidos incluyendo la repercusión de las zonas comunes se traduce en que 1.251.313 viviendas fueron construidas sólo en ese año. Dicha cifra después de más de 10 años construyendo a un ritmo trepidante superaba con creces a la propia demanda.

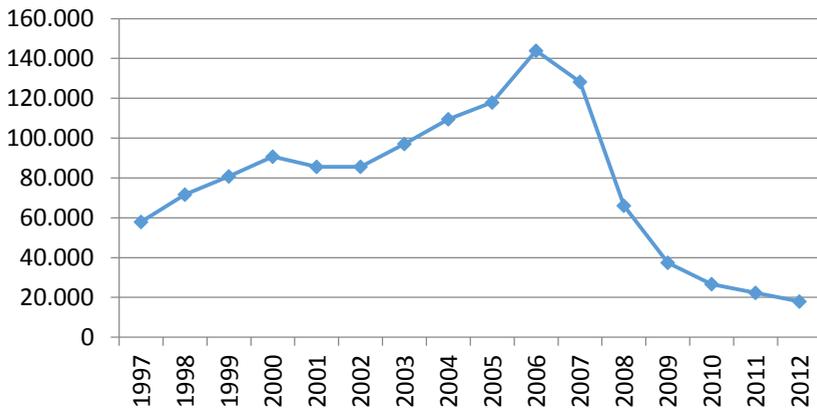


Figura 16. Superficie construida en m<sup>2</sup> para uso residencial en España. 2014. INE.

Desde que España entró en la unión monetaria europea, España perdió la política monetaria independiente. Debido a la laxitud de la política monetaria europea, el tipo de interés se mantuvo en un nivel bajo durante un largo período, que alimentó el auge del crédito. El Euribor (acrónimo de Euro Interbank Offered Rate, es decir, tipo europeo de oferta interbancaria) se convirtió en la referencia para la mayoría de los

préstamos bancarios, especialmente los hipotecarios. Durante el periodo 2003-2006 se mantuvo sobre el 2% (figura 17). Las entidades financieras eran más líquidas y más generosas al dar préstamos a los promotores inmobiliarios y a las familias. Asimismo, los tipos de interés a la baja provocaron la disminución de las inversiones en mercados de renta fija y también favorecieron el aumento de la demanda de activos no financieros.

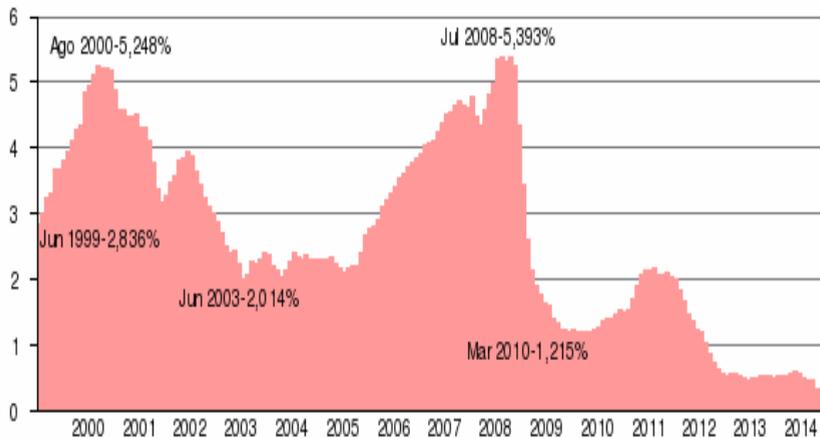


Figura 17. Evolución del Euríbor a un año en España. 2014. BOE.

En cuanto a la parte correspondiente al gobierno por la aplicación de políticas beneficiosas que contribuyeron a la creación de la burbuja, cabe destacar la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, conocida como Ley del Suelo de 1998. Su creación estuvo motivada para liberalizar el suelo. Con más suelo aumentarían las viviendas y bajarían los precios, pero la realidad era que se construían viviendas no porque fueran baratas sino porque eran caras y se tenían

expectativas de que lo fueran aún más en el futuro. Esta ley también hizo que los Ayuntamientos fueran capaces de controlar la oferta del suelo y así influir en el precio del suelo y el de las viviendas. De hecho, algunas administraciones dependieron demasiado de la financiación extraordinaria de este tipo para su funcionamiento durante estos años. Con ello potenciaron el incremento artificial de los precios del suelo y propiciaron de forma indirecta el aumento de la corrupción por casos de recalificación del suelo.

En otro sentido, el gobierno también propició las políticas fiscales que favorecían la desgravación por la adquisición de una vivienda. Esto animó a muchos a invertir en ladrillo. Concretamente, se preveía una deducción del 15%, con carácter general, sobre un máximo de 9.015,18 euros. Así, la vivienda habitual en propiedad era uno de los activos con mejor tratamiento en el sistema impositivo español, tanto por la ausencia de renta imputada como por las desgravaciones en el IRPF.

Como consecuencia se empezó a construir por encima de lo que la demanda reclamaba. Desde 2008 el Ministerio de Fomento publica anualmente el Estudio sobre el Stock de Vivienda Nueva. Dicho stock se actualiza anualmente añadiendo las viviendas que se han terminado durante el año y quitando las viviendas nuevas que se han vendido. Del Censo de Viviendas se puede extraer un dato (figura 18), y es que las viviendas vacías construidas desde 2005 alcanzaron un valor acumulado de 649.780 en el año 2009, cifra que posteriormente en los años siguientes: 2010, 2011 y 2013 ha ido disminuyendo paulatinamente.

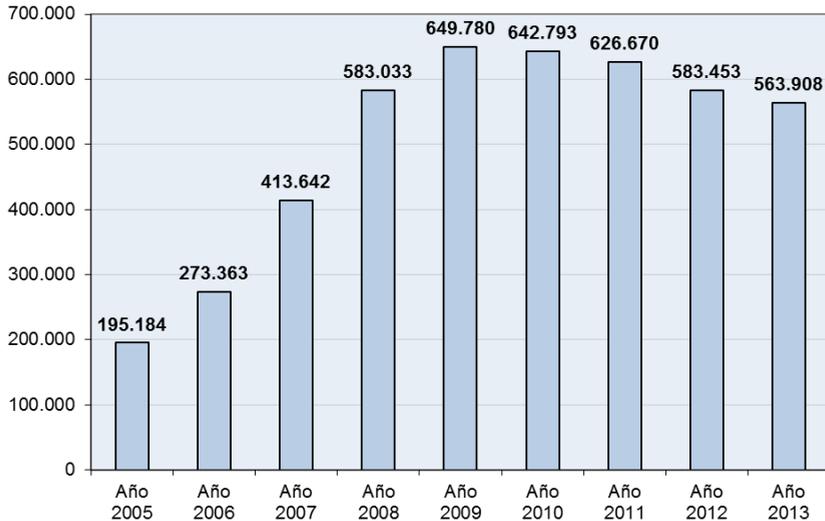


Figura 18. Stock acumulado de viviendas nuevas. 2013. Ministerio de Fomento.

En el año 2011 el stock acumulado (figura 18) disminuyó algo más con respecto al año 2010, cayendo en un 2,5%. Para este último año, a 31 diciembre de 2012 se ha situado en 583.453 viviendas nuevas sin vender, lo que supone una aceleración de la tasa de disminución, que para 2012 se reduce en un 6,9% respecto de 2011. En el año 2013, tal y como muestra la figura 19, se frena la tendencia a la absorción del stock, reduciéndose el stock del año 2013 en 3,3 puntos respecto al stock de 2012.

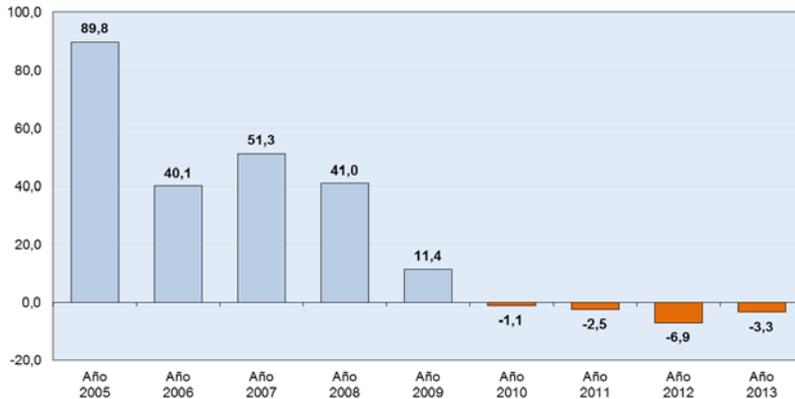


Figura 19. Porcentaje de variación interanual del stock de viviendas nuevas. 2013. Ministerio de Fomento.

### 2.2.3 Evolución del sector de la construcción en la Comunidad Valenciana y en la provincia de Valencia a partir del fin de la burbuja inmobiliaria

Valiéndonos de un artículo del periódico Levante el Mercantil Valenciano fechado el 18 de julio de 2014 con el titular **El pinchazo de la burbuja inmobiliaria fulmina 21.319 constructoras desde 2007** haremos una radiografía de la situación actual del sector de la construcción en la Comunidad Valenciana:

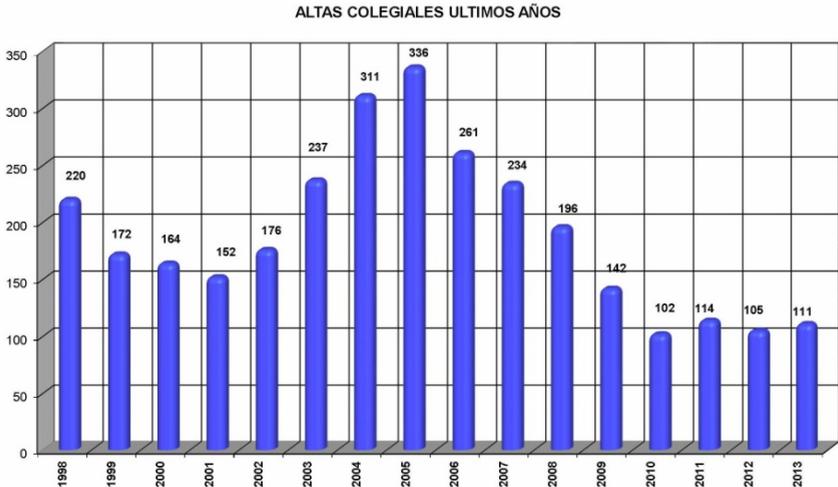
“El presidente de FEVEC detalló que en 2007 en la Comunitat Valenciana había 30.886 empresas del sector de la construcción dadas de alta en la Seguridad Social que empleaban a 208.477 trabajadores de forma directa, mientras que según los datos de abril de 2014 había 9.567 empresas (un 69,1 % menos) con 40.327 trabajadores. Estos

datos, prosiguió, reflejan la pérdida de casi 200.000 puestos de trabajo de forma directa, por lo que instó a los distintos gobiernos a apostar por «reactivar el sector porque hay muchísima gente en el paro» y «por muchos cursos» que se hagan y muchos emprendedores que surjan «no se va a poder absorber el paro que hay en la construcción» si no se invierte”.

En este artículo se refleja una de las consecuencias de la denominada “burbuja inmobiliaria” en el sector de la construcción de la Comunidad Valenciana a partir de 2007: cierre de miles de empresas y pérdida de miles de puestos de trabajo.

También resulta muy significativo el estudio de los datos facilitados por el colegio de aparejadores de Valencia. No todos los profesionales de la arquitectura técnica ejercen de forma liberal, pero lo que sí es un indicador cierto es la actividad de los distintos colegios profesionales que los agrupan. Para acceder a un mayor nivel de detalle en el análisis, se descenderá en escala al caso de la provincia de Valencia donde está situado el edificio a valorar y donde el fenómeno de la burbuja inmobiliaria ha tenido una especial relevancia en parte por el auge de las segundas residencias en zonas costeras y por el gran desarrollo urbanístico de la ciudad de Valencia junto a su área de influencia por ser el tercer núcleo más importante de España.

Analizando la gráfica de la figura 20, en los últimos quince años la media de altas en el colegio es de 200 técnicos siendo el año con más colegiaciones el 2005 con 336. Los años comprendidos entre el 2003 y el 2007 superaban las 200 colegiaciones acuciándose el descenso a partir del 2009 donde se han mantenido apenas por encima de las 100 sin visos de recuperación.



*Figura 20. Altas colegiales en CAATIE VALENCIA. 2014. CAATIE VALENCIA*

Las bajas colegiales de los últimos quince años (figura 21) presentan dos períodos claramente diferenciados. Por un lado entre 1998 y 2008 el promedio de bajas era de 52. El período comprendido entre 2009 y 2013 marca un punto de inflexión con 288 bajas de promedio siendo el año 2012 con 361 el de mayor número de bajas. El 2009 es el año posterior al estallido de la burbuja inmobiliaria. A partir de esa fecha los técnicos han dejado de recibir encargos y por tanto han dejado de percibir ingresos. Darse de baja del CAATIE VALENCIA es una decisión difícil pero cuando se está echando mano de los ahorros propios sin que se genere ningún tipo de ingreso se opta por rescindir los gastos improductivos.

## BAJAS COLEGALES ULTIMOS AÑOS

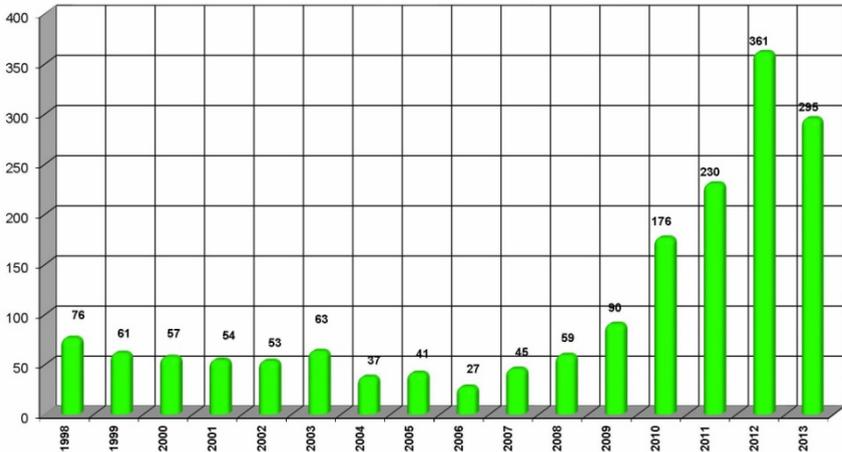
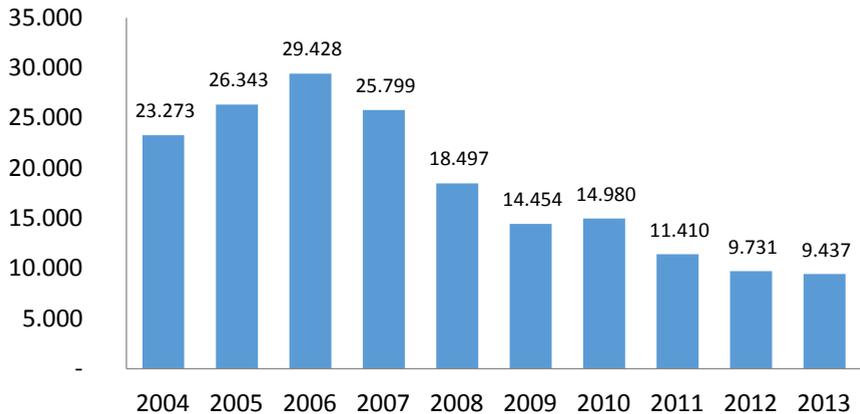


Figura 21. Bajas colegiales en CAATIE VALENCIA.2014. CAATIE VALENCIA

Los visados colegiales representan las intervenciones profesionales presentadas en CAATIE VALENCIA. Son en definitiva el indicador más concreto del estado en que se encuentra la salud de la profesión. Las intervenciones generalmente se engloban en seis apartados:

- Proyecto y/o dirección de obra
- Dirección de ejecución de obra
- Seguridad y salud
- Control de calidad
- Estudios/colaboraciones/mediciones
- Informes

Son en definitiva la explicación de las gráficas anteriores que justifica tanto las altas como las bajas colegiales. El período comprendido entre el 2004 y 2007 representa la máxima actividad colegial, siendo el año 2006 con 29.428 intervenciones la parte alta de la gráfica (figura 22). A partir del 2008 el descenso de intervenciones es progresivo.



*Figura 22. Intervenciones profesionales presentadas en CAATIE VALENCIA. 2014. CAATIE VALENCIA.*

## 2.3 Teoría de valoraciones aplicada a un edificio residencial.

### 2.3.1 Introducción a la valoración inmobiliaria

Íntimamente ligadas a la concesión de préstamos hipotecarios y consecuentemente uno de los actores principales de la creación de la burbuja inmobiliaria han sido las tasaciones. Éstas han sido solicitadas por las entidades bancarias como garantía hipotecaria para poder conceder en unos casos el 80% de la tasación llegando incluso hasta el 120% en otros casos. Se desprende pues, la importancia que las valoraciones inmobiliarias han tenido durante este período.

El técnico o tasador encargado de elaborar los informes de valoración son los arquitectos o ingenieros técnicos, según la Ley 12/1986 de 1 de Abril, que en su artículo 2 apartado c dice:

“Corresponden a los Ingenieros técnicos, dentro de su respectiva especialidad, las siguientes atribuciones profesionales:

c. La realización de mediciones, cálculos, valoraciones, tasaciones, peritaciones, estudios, informes, planos de labores y otros trabajos análogos.”

Así pues, dentro de las atribuciones profesionales descritas están incluidos, los arquitectos técnicos e ingenieros de edificación en el ámbito de las construcciones, edificaciones, terrenos y suelos urbanos.

Según Ferrando (2007), la valoración de un inmueble trata de formular la equivalencia en términos económicos de las cualidades de un bien, lo que siempre comporta las dificultades propias del intento de expresar el lenguaje matemático. Dicho valor económico responde a la ley de la

oferta y de la demanda y tiene en cuenta otra cualidad de los bienes que es la escasez del producto, dicho de otro modo, el valor inmobiliario es lo que está dispuesto a pagar un comprador dentro de una economía libre y competitiva, por un bien inmueble del cual se tiene un conocimiento completo de sus cualidades e incluso vinculaciones urbanísticas. Ha de tenerse en cuenta que las condiciones del mercado deben de aproximarse a un entorno ideal, para lo cual debe de reunir las siguientes características:

- El mercado existe, con suficiente número de compradores y vendedores, es fluido, se producen ventas regularmente de bienes similares.
- Los compradores potenciales y el vendedor, actúan respectivamente, buscando, de una parte, cubrir las necesidades estrictas de forma satisfactoria y, de otra parte, buscar un beneficio personal.
- Tanto compradores como vendedores actúan correctamente informados, sin ser está una información privilegiada, de forma experimentada y prudente.
- En la asignación del Valor, tanto demandante como oferente, actúan sin apremios, disponiendo de tiempo suficiente para la negociación y con una adecuada comercialización.
- El mercado ha de ser transparente en cuanto a la oferta y la demanda.

### 2.3.2 Marco legal. Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo

Pretendemos averiguar el valor de mercado en la hipótesis de que las obras estén finalizadas. Para ello vamos a emplear el método seguido en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, 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, y por la ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrero. Algunos apartados de la Orden ECO se ampliarán con el programa de la asignatura Tasaciones, Peritaciones y Valoraciones del curso 2013-2014 de la ETSIE Valencia (Salinas, 2011) y otros por el contrario se prescindirá de ellos al no aplicarse a nuestro caso.

#### *Artículo 2. Ámbito de aplicación.*

Si bien la tasación enfocada a saber el valor de mercado como un asesoramiento no está contemplada dentro de las finalidades de la norma, nos inclinaremos a emplear dicha norma por lograr una gran calidad técnica y formal en los informes de tasación. Además incide en mayor medida en la realización del estudio de mercado, en cuanto a su mayor exhaustividad y a la necesidad de disponer de métodos para la detección y eliminación de elementos especulativos. Con ello se pretende asegurar la sostenibilidad del valor del inmueble con el tiempo.

## *Título II. Cálculo del Valor de tasación.*

### *Capítulo I. Métodos técnicos de valoración.*

#### *Sección 3ª. Método de comparación.*

##### *Artículo 20. Aplicabilidad del método de comparación.*

El método que vamos a aplicar para realizar la valoración del inmueble descrito en el informe es el de comparación. Mediante este método se determina un valor técnico denominado Valor por Comparación, que permite determinar el Valor de Mercado de un determinado bien.

Está basado en el Principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél (artículo 3, apartado 1-g)

##### *Artículo 21. Requisitos para la utilización del método de comparación.*

Será necesario que se cumplan los siguientes requisitos

- a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- b) 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.
- c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

*Artículo 22. Procedimiento de cálculo del valor por comparación.*

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

a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.

b) 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.

c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.

En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados.

d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.

e) 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 aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

## 2.4 Informe de valoración de un edificio situado en la plaza Mayor, 23 de Alzira.

Se pretende calcular el valor de mercado de un edificio entre medianeras de 5 plantas sobre rasante, en construcción con las obras paralizadas. Se valorará en dos fechas bien concretas, marzo de 2008 cuando se paralizaron las obras coincidiendo con el pinchazo de la burbuja inmobiliaria y enero de 2014 cuando se empezaron a estabilizar los precios de la vivienda después de 4 años de caída de los precios. En ambas fechas el edificio se encuentra en la misma fase de construcción.

Se valorará el edificio completo sin desglosar los elementos.

La comparación de los valores del edificio en las dos fechas de estudio nos va a permitir determinar el decremento de valor del inmueble en el periodo analizado.

### 2.4.1 Solicitante de la tasación y finalidad

*Nombre solicitante:*

Asignatura Trabajo Fin de Grado. Curso 2014/15. ETSIE. UPV

*Domicilio del Solicitante:*

Camino de Vera s/n. Valencia

*Finalidad*

La finalidad de la tasación es conocer el valor de mercado del inmueble correspondiente a marzo de 2008 y a enero de 2014. Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo,

modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008 excepto en lo relativo a las disposiciones de documentación necesaria. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

## 2.4.2 Identificación y localización.

### *Descripción del inmueble*

Edificio compuesto de cuatro viviendas y un local

### *Dirección del inmueble*

Plaza MAYOR, nº 23, en el municipio de ALZIRA, provincia de VALENCIA (46600)

### *Datos registrales*

Documentos utilizados: nota simple del registro de fecha 17/12/2013.

Registro de la propiedad, Alzira dos. Sección cero.

Número de finca: 1122.

La unidad registral corresponde al terreno.

Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque están referidos a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

La escritura está referida a la edificación que ocupaba el solar.

### *Datos catastrales*

Ref. catastral: 1668326YJ2316N0001JQ

### *Superficies de la unidad registral (terreno):*

En documentación catastral: 203,00 m<sup>2</sup>

En documentación registral: 218,00 m<sup>2</sup>

Superficie comprobada: 208,62 m<sup>2</sup>

Superficie adoptada: 208,62 m<sup>2</sup>

Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad con medidas puntuales de comprobación in situ

## 2.4.3 Comprobaciones y documentación

### *Relación de documentos utilizados*

Proyecto de Ejecución Visado

Licencia de Obra

Nota Simple del Registro

En la documentación registral figura la Ref.Catastral

Ficha Catastral / Documentación Catastro

Proyecto de Ejecución

### *Relación de comprobaciones realizadas*

Inspección ocular el 15 de enero de 2014.

Servidumbres visibles

Régimen de Protección del Patrimonio

Descripción

Superficies

Régimen de Protección Pública

Situación Urbanística

## 2.4.4 Localidad y entorno

### *Localidad*

Ciudad importante a nivel regional

Actividad dominante múltiple

Población de derecho 44.941 habitantes [INE 2012]

Evolución de la población estable

### *Entorno*

Entorno consolidado

Antigüedad media de los edificios del entorno, 40 años

Entorno, rasgos Urbanos

Tipificación, Plaza Mayor, en el mismo centro de la población. Proliferan las viviendas plurifamiliares en manzana cerrada.

Nivel de Renta media

Desarrollo terminado

Renovación media

Carácter, 1ª Residencia

Aparcamiento, muy Escaso

Significación del Entorno Urbano

Uso Predominante Principal Residencial

Uso Predominante Secundario Comercial

Atractivo Comercial Alto

## Densidad Peatonal Abundante

Criterios de Delimitación, Plaza Mayor, Avda. santos Patronos y C/ Pérez Galdós.

Grado de Ocupación de Locales, ocupación al 100% por locales comerciales.

### *Equipamientos y comunicaciones del entorno*

<u>Infraestructuras</u>	<u>Calidad</u>	<u>Estado Conservación</u>
Alumbrado: Tiene	Media	Medio
Alcantarillado: Tiene	Media	Medio
Abastecimiento: Tiene	Media	Medio
Vías Públicas: Terminadas	Media	Medio

### *Equipamientos*

Comercial: Abundante	Religioso: Suficiente
Deportivo: Suficiente	Aparcamiento: Escaso
Escolar: Suficiente	Lúdico: Abundante
Asistencial: Suficiente	Zonas Verdes: Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona. Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

## 2.4.5 Descripción y superficie del terreno

### *Superficies*

Superficie según Escrituras:	218,00 m <sup>2</sup>
Superficie según Proyecto:	208,62 m <sup>2</sup>
Superficie comprobada:	208,62 m <sup>2</sup>
Superficie adoptada del terreno:	208,62 m <sup>2</sup>

### *Infraestructuras*

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

## 2.4.6 Descripción y superficie de la edificación

### *Descripción*

Edificio en Manzana Cerrada de 5 plantas sobre rasante, en construcción con las obras paralizadas compuesto de 4 viviendas y 1 local.

Jardines, no

Uso Principal, 1ª Residencia

% del ENTORNO próximo destinado a 2ª residencia, 0,00 %

Nº de Portales, 1

Nº de Escaleras, 1

Nº de Ascensores por Escalera, 1

### *Descripción de los elementos o grupos del inmueble:*

Planta Baja, local comercial y accesos. Planta primera, segunda y tercera, una vivienda por planta compuesta por: salón, cocina con lavadero, 3 dormitorios dobles, 1 dormitorio sencillo y 2 baños.

Planta bajocubierta (ático), una vivienda compuesta por terraza de 19 m<sup>2</sup>, salón, cocina con lavadero, 3 dormitorios dobles y 2 baños.

### *Características del local*

Longitud de fachada calle Principal: 3,01 m.  
 Longitud de fachada calle Secundaria: 0,00 m.  
 Fondo del Local: 30,00 m.  
 Relación fachada/fondo: 0,10  
 No es posible dividir el local.

El inmueble no tiene carácter de polivalente.

### *Distribución, superficies y usos por plantas:*

<u>Planta</u>	<u>Uso Principal</u>	<u>Uso</u>	<u>Sup.Construida</u>
Planta baja	Comercial	Accesos	202,85 m <sup>2</sup>
Planta primera	Vivienda	No Tiene	177,73 m <sup>2</sup>
Planta segunda	Vivienda	No Tiene	174,46 m <sup>2</sup>
Planta tercera	Vivienda	No Tiene	176,01 m <sup>2</sup>
Planta bajocubierta.	Vivienda	No Tiene	147,96 m <sup>2</sup>

Total superficie construida: 879,01 m<sup>2</sup>

### *Cuadro resumen de superficies totales*

La superficie utilizada para valorar es la construida con inclusión de la parte proporcional de las zonas comunes (PPZC)

Las superficies empleadas en la valoración se han extraído de acuerdo con las indicaciones de un proyecto de ejecución visado redactado el 15 de abril del 2008, y visado el 23 de abril de 2008

Elemento	sup. útil	sup. construida	sup. empleada
Viviendas	503,36 m <sup>2</sup>	676,16 m <sup>2</sup>	676,16 m <sup>2</sup>
Locales	163,6 m <sup>2</sup>	202,85 m <sup>2</sup>	202,85 m <sup>2</sup>

### *Características constructivas*

Cimentación:	Muros de Contención
Estructura:	Hormigón Armado
Sobrecarga:	Normal
Cubierta:	Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores:	Ladrillo Macizo
Espesor de Cerramientos Ext:	48 cm.
Aislamiento:	Aislante en Cámara
Carpintería Exterior:	Madera Barnizada
Revestimientos Ext.:	Enfoscado
Acristalamiento:	Con Cámara
Persianas:	Madera

### *Acabados interiores*

Elemento	Pavimentos	Paredes	Techos
Estar	mármol	yeso pintado	escayola
Dormitorio	mármol	yeso pintado	escayola
Circulación	mármol	yeso pintado	escayola
Aseos	gres	azulejo cerámico	escayola
Baños	gres	azulejo cerámico	escayola
Cocina	gres	azulejo cerámico	escayola
Portal	mármol	yeso pintado	escayola
Escaleras	mármol	yeso pintado	yeso

*Resumen de calidades*

Solados:	alta
Carpintería interior:	alta
Cocina:	alta
Cuarto de baño:	alta
Fachadas:	alta
Zonas comunes, portal y escalera:	alta
Grado de electrificación:	alto

*Instalaciones*

- Aire acondicionado
- Teléfono
- Gas ciudad
- Algo caliente

*Situación actual. Porcentaje de obra por capítulos*

Edificio en construcción con las obras paralizadas

El porcentaje aproximado de obra realizada es del 27,30 %

La comprobación sobre el estado de la obra realizada corresponde a un inspección ocular.

No se ha dispuesto de contrato de ejecución de obra ni de presupuesto de contrata. Los porcentajes de obra por capítulos, se han extraído del presupuesto de ejecución material del proyecto de ejecución visado.

Capítulos	€ / capítulo	% cap.	Ejecut.	% ejec.
Movimiento de Tierras	3.750,00 €	0,8%	100%	0,8%
Saneamiento	7.367,09 €	1,6%	25%	0,4%
Cimentación	32.264,98 €	7,0%	100%	7,0%

Estructura	72.842,90 €	15,7%	100%	15,7%
Albañilería	71.405,38 €	15,4%	7%	1,1%
Cubierta	6.618,20 €	1,4%	0%	0,0%
Enfoscados y revestimientos	61.029,24 €	13,2%	0%	0,0%
Solados y pavimentos	29.582,32 €	6,4%	0%	0,0%
Instalación de fontanería	28.772,44 €	6,2%	0%	0,0%
Instalación de electricidad	8.716,46 €	1,9%	5%	0,1%
Instalaciones especiales	27.173,78 €	5,9%	0%	0,0%
Carpintería de madera	32.843,44 €	7,1%	0%	0,0%
Carpintería metálica	9.462,83 €	2,0%	0%	0,0%
Vidrios y pintura	26.160,79 €	5,6%	0%	0,0%
Restauración fachada	5.605,56 €	1,2%	0%	0,0%
Varios	21.446,07 €	4,6%	0%	0,0%
Control de calidad	6.985,00 €	1,5%	50%	0,8%
Seguridad y salud	11.640,00 €	2,5%	60%	1,5%
		<b>100%</b>		<b>27,3%</b>

El % de obra referido al total de la promoción por capítulos es del 27,3%

## 2.4.7 Descripción urbanística

### *Documentos Utilizados:*

- Licencia de Obra
- Proyecto con Visado Colegial Urbanístico

### *Comprobaciones:*

- Consulta verbal al Técnico Municipal
- Consulta a la documentación del Planeamiento

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística, aunque se ha detectado que la valoración no corresponde con el proyecto para el cual se ha obtenido la licencia. Tras la visita se ha comprobado que no se ha ejecutado la planta sótano vinculada con la planta baja.

### *Licencia de obras*

Existe licencia de obra mayor de fecha, 1 de septiembre de 2007. Se estima que las obras se iniciaron en octubre de 2007, con un tiempo estimado para la finalización de las obras de quince meses.

Plazo máximo de comienzo obras: 6 meses

Plazo máximo interrupción obras: 3 meses

Plazo máximo terminación obras: 24 meses

En la actualidad la licencia de obra está caducada. Las obras han comenzado, el plazo máximo de interrupción de las obras ha cumplido y el plazo máximo para la terminación de las obras también ha cumplido

### *Local*

El local cumple las Ordenanzas Municipales.

Las alturas permitidas están reguladas por la ordenanza:

- Altura máxima permitida: 5,20 m.
- Altura mínima permitida: 3,00 m.

Usos permitidos:

- Residencial y compatibles.

Usos prohibidos:

- Los no compatibles.

#### 2.4.8 Régimen de protección, tenencia y ocupación

El inmueble se encuentra en obras

No exista estatutos de la comunidad de propietarios

El edificio preexistente se construye en 1920 y se encuentra catalogado como protegido (Bien inmueble ficha I-59 del PGOU Alzira). La protección parcial afecta únicamente a la fachada.

#### 2.4.9 Análisis de mercado

*Datos del mercado: oferta*

Alzira cuenta con una población de 44.941 habitantes (INE 2012) y presenta un censo de población estable a partir de 2008. En el periodo 2005-2008 hubo un incremento de población de 2.439 personas que no justificaba el exceso de viviendas proyectadas. Sólo en los años 2006 y 2007 sumaban más de 134 promociones proyectadas con más de 3.100 viviendas.

En la propia plaza Mayor de Alzira existe en la actualidad a la venta viviendas de nueva construcción.

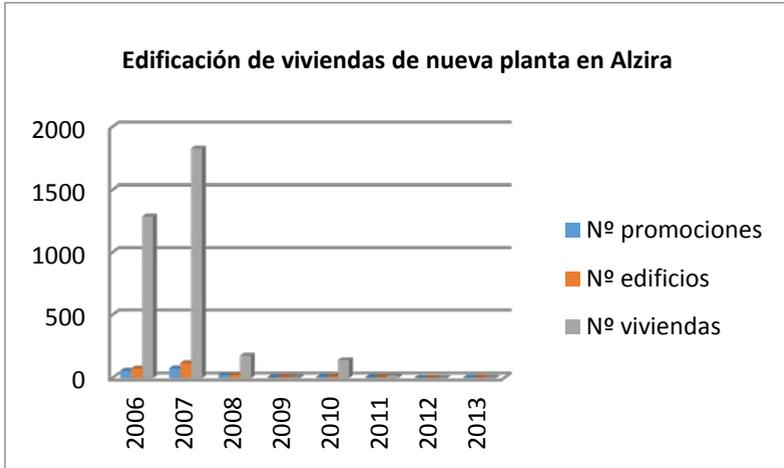


Figura 23. Datos de intervenciones de dirección y ejecución de obra de Alzira presentadas en CAATIE VALENCIA. 2014. CAATIE VALENCIA

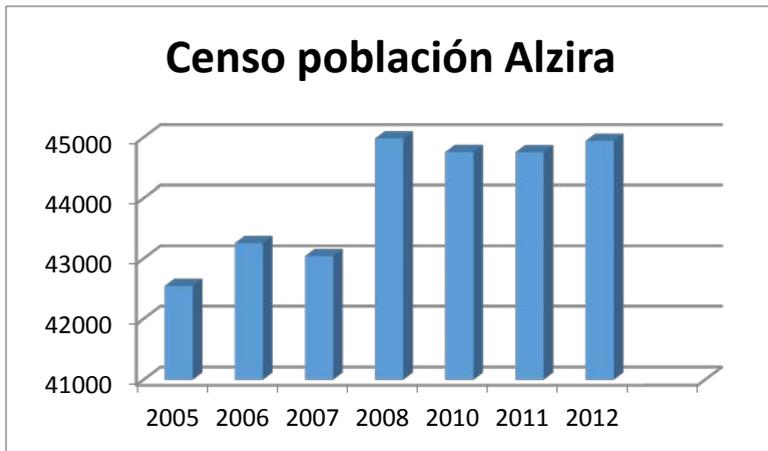


Figura 24. Censo población Alzira. 2014. INE

*Datos del mercado: demanda*

Las características de la demanda de este tipo de producto es la de un sector de la población con alto poder adquisitivo que busca ubicaciones céntricas.

*Análisis del producto: viviendas*

El tamaño de las viviendas es superior a la demanda solvente

La situación es muy adecuada

La distribución es adecuada

La relación superficie construida/ superficie útil es normal

El número de viviendas es superior a la demanda

*Análisis del producto: locales*

La superficie total del local es adecuada

La accesibilidad es buena

No hay problemas de utilización para los usos más probables

La forma de local con un gran fondo y una fachada estrecha no optimiza al cien por cien su superficie

*Juicio crítico sobre la situación del mercado. Expectativas de venta*

El edificio con calidades altas y muy bien situado va destinado a potenciales compradores con un alto poder económico que busca ubicaciones céntricas. La continua revisión a la baja de los valores para intentar agilizar las ventas facilita las transacciones.

*Criterios de utilización de los comparables.*Viviendas

Se han corregido los valores de venta en un 5% por los gastos de comercialización.

La superficie empleada es la construida con parte proporcional de zonas comunes (sup. cppzc).

Locales

Se han corregido los valores de venta en un 5% por los gastos de comercialización.

La superficie empleada es la construida sin incluir la superficie proporcional de zonas comunes (superficie c.).

*Comparables de viviendas (marzo 2008)*

Testigo 1			
Ubicación:	Avda. Santos Patronos, 10. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	marzo 2008	Sup. cppzc.:	115 m <sup>2</sup>
Tipología:	Manzana cerr.	Altura:	7
Calidades:	Medias	Otros:	-
Dormitorios:	4	Valor:	240.000 €
Situación	Muy Buena	% corrección	5%
Baños/aseos:	2	Valor correg.	228.000 €
Antigüe./Reforma:	30 años	Valor unitario:	1.982,6 €/m <sup>2</sup>

Testigo 2			
Ubicación:	Plaza Mayor, 23. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	marzo 2008	Sup. cppzc.:	174,46 m <sup>2</sup>
Tipología:	Manzana cerr.	Altura:	1
Calidades:	Altas	Otros:	A/A
Dormitorios:	4	Valor:	507.309 €
Situación	Muy Buena	% corrección	5%
Baños/aseos:	2	Valor correg.	228.000 €
Antigüe./Reforma:	0 años	Valor unitario:	2.762,49 €/m <sup>2</sup>

Testigo 3			
Ubicación:	Avda. Santos Patronos,19 Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	marzo 2008	Sup. cppzc.:	135 m <sup>2</sup>
Tipología:	Manzana cerr.	Altura:	3
Calidades:	Alta	Otros:	A/A
Dormitorios:	3	Valor:	360.000 €
Situación	Buena	% corrección	5%
Baños/aseos:	2	Valor correg.	342.000 €
Antigüe./Reforma:	35/3 años	Valor unitario:	2.533,33 €/m <sup>2</sup>

Testigo 4			
Ubicación:	Avda. Santos Patronos,41. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	marzo 2008	Sup. cppzc.:	200 m <sup>2</sup>
Tipología:	Manzana cerr.	Altura:	3
Calidades:	Media-Alta	Otros:	A/A
Dormitorios:	6	Valor:	480.000 €
Situación	Buena	% corrección	5%
Baños/aseos:	3	Valor correg.	456.000 €
Antigüe./Reforma:	20 años	Valor unitario:	2.280,00 €/m <sup>2</sup>

Testigo 5			
Ubicación:	Calle Naranjo, 103. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	marzo 2008	Sup. cppzc.:	130 m <sup>2</sup>
Tipología:	Manzana cerr.	Altura:	4 (ático dúp.)
Calidades:	Altas	Otros:	A/A
Dormitorios:	4	Valor:	260.000 €
Situación	Media	% corrección	5%
Baños/aseos:	2	Valor correg.	189.050 €
Antigüe./Reforma:	1 años	Valor unitario:	1.900 €/m <sup>2</sup>

Testigo 6			
Ubicación:	Plaza Mayor, 33. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	marzo 2008	Sup. cppzc.:	130 m <sup>2</sup>
Tipología:	Manzana cerr.	Altura:	7
Calidades:	Medias	Otros:	-
Dormitorios:	4	Valor:	300.000 €
Situación	Buena	% corrección	5%
Baños/aseos:	2	Valor correg.	285.000 €
Antigüe./Reforma:	30 años	Valor unitario:	2.192,31 €/m <sup>2</sup>

*Comparables de locales (marzo 2008)*

Testigo 1			
Ubicación:	Plaza Sant Bernat, 3. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Marzo 2008	Superficie c.:	321,6 m <sup>2</sup>
Entorno:	Bueno	Den. peatonal:	Media-alta
Forma local:	Buena	Valor:	1.157.760 €
Otros:	En bruto	% corrección	5%
Fachada/fondo:	Muy buena	Valor correg.	1.099.872 €
Antigüe./Reforma:	0 años	Valor unitario:	3.420 €/m <sup>2</sup>

Testigo 2			
Ubicación:	Plaza Mayor, 5. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Marzo 2008	Superficie c.:	138 m <sup>2</sup>
Entorno:	Muy bueno	Den. peatonal:	Media
Forma local:	Buena	Valor:	828.000 €
Otros:	En bruto	% corrección	5%
Fachada/fondo:	Media	Valor correg.	786.600 €
Antigüe./Reforma:	0 años	Valor unitario:	5.700 €/m <sup>2</sup>

Testigo 3			
Ubicación:	Plaza Constitución, 2 (Valencia) 46600		
Fecha:	Marzo 2008	Superficie c.:	170 m <sup>2</sup>
Entorno:	Buena	Den. peatonal:	Media-alta
Forma local:	Media	Valor:	600.000 €
Otros:	En bruto	% corrección	5%
Fachada/fondo:	Buena	Valor correg.	570.000 €
Antigüe./Reforma:	0 años	Valor unitario:	3.352,94 €/m <sup>2</sup>

Testigo 4			
Ubicación:	Plaza Mayor, 23. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Marzo 2008	Superficie c.:	158 m <sup>2</sup>
Entorno:	Muy bueno	Den. peatonal:	Muy alta
Forma local:	Buena	Valor:	1.042.800 €
Otros:	En bruto	% corrección	5%
Fachada/fondo:	Media	Valor correg.	990.660 €
Antigüe./Reforma:	0 años	Valor unitario:	6.270 €/m <sup>2</sup>

Testigo 5			
Ubicación:	Plaza Mayor, 24. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Marzo 2008	Superficie c.:	119 m <sup>2</sup>
Entorno:	Muy Bueno	Den. peatonal:	Muy alta
Forma local:	Buena	Valor:	1.071.000 €
Otros:	En bruto	% corrección	5%
Fachada/fondo:	Media	Valor correg.	1.017.450 €
Antigüe./Reforma:	0 años	Valor unitario:	8.555 €/m <sup>2</sup>

Testigo 6			
Ubicación:	Calle Pérez Galdós, 18. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Marzo 2008	Superficie c.:	122 m <sup>2</sup>
Entorno:	Buena	Den. peatonal:	Alta
Forma local:	Media	Valor:	806.558 €
Otros:	En bruto	% corrección	5%
Fachada/fondo:	Buena	Valor correg.	766.230 €
Antigüe./Reforma:	0 años	Valor unitario:	6.280,57 €/m <sup>2</sup>

### *Comparables de viviendas (enero 2014)*

Testigo 1			
Ubicación:	Plaza Regne, 6. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Enero 2014	Sup. cppzc.:	159 m <sup>2</sup>
Tipología:	Manzana cerr.	Altura:	1
Calidades:	Altas	Otros:	A/A
Dormitorios:	3	Valor:	265.000 €
Situación	Muy Buena	% corrección	5%
Baños/aseos:	2	Valor correg.	251.750 €
Antigüe./Reforma:	3 años	Valor unitario:	1.583.33 €/m <sup>2</sup>

Testigo 2			
Ubicación:	Plaza San Bernardo,1. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Enero 2014	Sup. cppzc.:	150 m <sup>2</sup>
Tipología:	Manzana cerr.	Altura:	2
Calidades:	Altas	Otros:	A/A
Dormitorios:	3	Valor:	240.000 €
Situación	Buena	% corrección	5%
Baños/aseos:	2	Valor correg.	228.000 €
Antigüe./Reforma:	10 años	Valor unitario:	1.520,00 €/m <sup>2</sup>

Testigo 3			
Ubicación:	Calle Rambla, 20. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Enero 2014	Sup. cppzc.:	160 m <sup>2</sup>
Tipología:	Manzana cerr.	Altura:	4
Calidades:	Altas	Otros:	A/A
Dormitorios:	3	Valor:	225.000 €
Situación	Buena	% corrección	5%
Baños/aseos:	2	Valor correg.	213.750 €
Antigüe./Reforma:	7 años	Valor unitario:	1.335,94 €/m <sup>2</sup>

Testigo 4			
Ubicación:	Calle Benimodo, 3 . Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Enero 2014	Sup. cppzc.:	140 m <sup>2</sup>
Tipología:	Manzana cerr.	Altura:	4
Calidades:	Media-Alta	Otros:	A/A
Dormitorios:	4	Valor:	210.335 €
Situación	Buena	% corrección	5%
Baños/aseos:	2	Valor correg.	199.818,25 €
Antigüe./Reforma:	10 años	Valor unitario:	1.427,27 €/m <sup>2</sup>

Testigo 5			
Ubicación:	Avda. Santos Patronos, 31. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Enero 2014	Sup. cppzc.:	150 m <sup>2</sup>
Tipología:	Manzana cerr.	Altura:	9
Calidades:	Media -alta	Otros:	A/A
Dormitorios:	5	Valor:	199.000 €
Situación	Buena	% corrección	5%
Baños/aseos:	2	Valor correg.	189.050 €
Antigüe./Reforma:	35/10 años	Valor unitario:	1.260,33 €/m <sup>2</sup>

Testigo 6			
Ubicación:	Avda. Santos Patronos, 12. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Enero 2014	Sup. cppzc.:	140 m <sup>2</sup>
Tipología:	Manzana cerr.	Altura:	8
Calidades:	Medias	Otros:	-
Dormitorios:	4	Valor:	184.000 €
Situación	Buena	% corrección	5%
Baños/aseos:	2	Valor correg.	174.800 €
Antigüe./Reforma:	35 años	Valor unitario:	1.248,57 €/m <sup>2</sup>

*Comparables de locales (enero 2014)*

Testigo 1			
Ubicación:	C/ Mayor Sta. Catalina, 24. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Enero 2014	Superficie c.:	107 m <sup>2</sup>
Entorno:	Muy Bueno	Den. peatonal:	Abundante
Forma local:	Media	Valor:	225.000 €
Otros:	Aseo	% corrección	5%
Fachada/fondo:	Normal	Valor correg.	213.750 €
Antigüe./Reforma:	0 años	Valor unitario:	1.997,66 €/m <sup>2</sup>

**Testigo 2**

Ubicación:	Plaza Cassasús, 2. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Enero 2014	Superficie c.:	170 m <sup>2</sup>
Entorno:	Buena	Den. peatonal:	Alta
Forma local:	Buena	Valor:	255.000 €
Otros:	En bruto	% corrección	5%
Fachada/fondo:	Muy buena	Valor correg.	242.250 €
Antigüe./Reforma:	1 años	Valor unitario:	1.425 €/m <sup>2</sup>

**Testigo 3**

Ubicación:	Calle Gandía, 23. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Enero 2014	Superficie c.:	152 m <sup>2</sup>
Entorno:	Normal-buena	Den. peatonal:	Media-alta
Forma local:	Buena	Valor:	205.000 €
Otros:	Aseo	% corrección	5%
Fachada/fondo:	Muy Buena	Valor correg.	194.750 €
Antigüe./Reforma:	12 años	Valor unitario:	1.281,25 €/m <sup>2</sup>

**Testigo 4**

Ubicación:	Avda. Pare Castells, 43. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Enero 2014	Superficie c.:	115 m <sup>2</sup>
Entorno:	Normal	Den. peatonal:	Media
Forma local:	Media	Valor:	240.000 €
Otros:	Aseo	% corrección	5%
Fachada/fondo:	Normal	Valor correg.	228.000 €
Antigüe./Reforma:	30 años	Valor unitario:	1.982,61 €/m <sup>2</sup>

Testigo 5			
Ubicación:	Calle Júcar, 10. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Enero 2014	Superficie c.:	175 m <sup>2</sup>
Entorno:	Normal-bueno	Den. peatonal:	Media-alta
Forma local:	Media	Valor:	257.075 €
Otros:	Aseo	% corrección	5%
Fachada/fondo:	Normal	Valor correg.	244.221,25 €
Antigüe./Reforma:	35 años	Valor unitario:	1.395,55 €/m <sup>2</sup>

Testigo 6			
Ubicación:	Avda. Santos Patronos, 8. Alzira (Valencia) 46600		
Fecha:	Enero 2014	Superficie c.:	100 m <sup>2</sup>
Entorno:	Muy Bueno	Den. peatonal:	Abundante
Forma local:	Media	Valor:	257.100 €
Otros:	Aseo	% corrección	5%
Forma fachada:	Normal	Valor correg.	244.245 €
Antigüe./Reforma:	35 años	Valor unitario:	2.442.45 €/m <sup>2</sup>

## 2.4.10 Datos y cálculo de valores técnicos

### *Homogeneización de testigos*

Una vez obtenida la muestra de mercado, vamos a homogeneizar cada una de las características de los comparables en relación al inmueble a tasar. Se homogeneiza la muestra aplicando unos coeficientes que sirven para apreciar o depreciar el comparable en relación al inmueble de referencia; estos coeficientes oscilarán entre 0,90 y 1,10. Al final obtenemos un coeficiente total de homogeneización que resulta de sumar todos los incrementos y decrementos de cada característica analizada. Las características a homogeneizar están recogidas en la tabla que figura a continuación:

#### Para viviendas

- Situación
- Calidad
- Antigüedad/reforma
- Nº dormitorios/nº baños/nº aseos
- Altura
- Superficie construida
- Otros (A/A, calefacción, piscina, jardín...)

#### Para locales

- Antigüedad/reforma
- Atractivo entorno
- Forma local
- Densidad peatonal

- Superficie construida
- Relación fachada/fondo
- Otros

El siguiente paso consiste en multiplicar el coeficiente total por el valor unitario del comparable para obtener el valor unitario homogeneizado.

La aplicación de las técnicas anteriores permite seleccionar primero y homogeneizar después los datos de los inmuebles comparables, el resultado es un número de valores unitarios de oferta referidos al inmueble que se valora.

Para homogeneizar los comparables de viviendas se realizará con respecto a una vivienda representativa del total de las viviendas del edificio. La vivienda de referencia es nueva (0 años), se encuentra en la 2ª planta, cuenta con una superficie construida incluyendo la parte proporcional de zonas comunes de 174,46 m<sup>2</sup>, tiene cuatro habitaciones y dos baños, ascensor, A/A, calidades altas y situación muy buena.

Para homogeneizar los comparables de locales se realizará con respecto al propio local del edificio. El local es nuevo (0 años), está situado en un entorno muy bueno, la forma del local es buena, la relación fachada/fondo es media, la densidad peatonal de la zona es muy alta, tiene una superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes de 202,85 m<sup>2</sup> y se encuentra en bruto.

	Marzo 2008		HOMOGENEIZACIÓN							
	Viviendas		Coeficientes de homogeneización por						Valor unitario Sin homogeneizar €/m <sup>2</sup>	Valor unitario Homogeneizado (se multiplican los coeficientes por el valor sin homogeneizar) €/m <sup>2</sup>
	Situación	Calidad	Antigüedad/Reforma	Dorm./Baños/Aseos	Altura	Superficie	Otros			
1	1,00	1,06	1,04	0,94	0,94	0,96	1,01	1.982,61	1.872,51 €	
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	0,99	1	2.762,49	2.789,56 €	
3	1,00	1,00	1,01	0,97	1,00	0,97	1	2.533,33	2.407,45 €	
4	1,00	1,03	1,03	0,99	1,00	1,01	1	2.280,00	2.418,61 €	
5	1,06	1,00	1,00	0,95	0,97	0,97	1	1.900,00	1.800,22 €	
6	1,00	1,06	1,04	0,95	0,94	0,97	1,01	2.192,31	2.114,39 €	
								<b>Valor medio</b>	<b>2.233,79 €</b>	

	Enero 2014		HOMOGENEIZACIÓN							Valor unitario Sin homogeneizar  €/m <sup>2</sup>	Valor unitario Homogeneizado <i>(se multiplican los coeficientes por el valor sin homogeneizar)</i>  €/m <sup>2</sup>
	Viviendas		Coeficientes de homogeneización por								
	Situación	Calidad	Antigüedad/Reforma	Dorm./Baños/Aseos	Altura	Superficie	Otros				
1	1,00	1,00	1,00	1,01	0,96	1,00	1,00	1.583,33	1.535,20		
2	1,00	1,01	0,99	1,00	0,96	1,00	1,00	1.520,00	1.532,01		
3	1,00	1,01	1,00	0,99	0,98	1,00	1,00	1.335,94	1.374,54		
4	1,03	1,01	0,95	0,99	0,94	1,00	1,03	1.427,27	1.378,29		
5	1,03	1,03	0,95	0,96	0,96	1,00	1,03	1.260,33	1.170,65		
6	1,06	1,05	0,95	0,97	0,94	1,01	1,06	1.248,57	1.215,77		
								<b>Valor medio</b>	<b>1.367,74</b>		

Marzo 2008		HOMOGENEIZACIÓN							
Locales									
Coeficientes de homogeneización por								Valor unitario Sin homogeneizar €/m <sup>2</sup>	Valor unitario Homogeneizado (se multiplican los coeficientes por el valor sin homogeneizar) €/m <sup>2</sup>
Atractivo entorno	Forma local	Relación fachada/fondo	Densidad peatonal	Antigüedad/reforma	Superficie	Otros			
1	1,05	0,95	1,00	1,06	1,00	0,95	1,00	3.420,00	3.399,17
2	1,00	0,95	1,00	1,06	1,00	1,02	1,00	5.700,00	5.739,90
3	1,05	1,00	1,00	1,04	1,00	1,01	1,00	3.352,94	3.551,57
4	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	6.270,00	5.956,50
5	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	8.550,00	8.122,50
6	1,05	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	1,00	6.280,57	6.524,70
								<b>Valor medio</b>	<b>5.549,06</b>

		Enero 2014						HOMOGENEIZACIÓN	
		Locales							
Coeficientes de homogeneización por								Valor unitario Sin homogeneizar €/m <sup>2</sup>	Valor unitario Homogeneizado (se multiplican los coeficientes por el valor sin homogeneizar) €/m <sup>2</sup>
Atractivo entorno	Forma local	Relación fachada/fondo	Densidad peatonal	Antigüedad/reforma	Superficie	Otros			
1	1,02	1,00	1,00	1,02	1,05	1,05	0,99	1.997,66	2.201,54
2	1,02	0,95	0,94	1,02	1	1,02	1	1.425,00	1.350,41
3	1,04	0,95	0,94	1,04	1,02	1,03	0,99	1.281,25	1.287,14
4	1,06	1,00	1,00	1,06	1,04	1,05	0,99	1.982,61	2.408,28
5	1,04	1,00	1,00	1,04	1,05	1,02	0,99	1.395,55	1.600,43
6	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	0,99	2.442,45	2.665,87
								<b>Valor medio</b>	<b>1.918,95</b>

*Ponderación de testigos*

Distribuiremos los pesos ponderados en función de si los valores unitarios homogeneizados se encuentran más próximos o alejados del valor medio homogeneizado, de tal forma que los que se encuentren más de un 20% alejado tendrán un peso del 5%. Los que se encuentren entre un 10% y un 20% tendrán un 10% de peso y los comprendidos dentro del 10% se repartirán el resto del peso hasta el 100%.

A continuación multiplicaremos los valores unitarios homogeneizados por los pesos ponderados para obtener los valores unitarios ponderados que una vez sumados obtendremos el valor medio unitario ponderado que corresponderá al valor unitario de mercado por comparación.

**Ponderación de unitarios de viviendas (marzo 2008)**

Muestras	Valor unit homog. €/m <sup>2</sup>	Ponderación %	Valor unit. Pond. €/m <sup>2</sup>	Valor medio unit. pond. €/m <sup>2</sup>
1	1.872,51	10	187,25	<b>2.242,86</b>
2	2.789,56	5	139,48	
3	2.407,45	25	601,86	
4	2.418,61	25	604,65	
5	1.800,22	10	180,02	
6	2.114,39	25	528,6	

**Valor de tasación viviendas en marzo de 2008**

Valor unitario viviendas x superficie construida (con PPZC) viviendas =  
 $2.242,86 \text{ €/m}^2 \times 879,01 \text{ m}^2 = \mathbf{1.971.496,3 \text{ €}}$

### Ponderación de unitarios de viviendas (enero 2014)

Muestras	Valor unit homog. €/m <sup>2</sup>	Ponderación %	Valor unit. Pond. €/m <sup>2</sup>	Valor medio unit. pond. €/m <sup>2</sup>
1	1.583,33	10	153,52	<b>1.338,06</b>
2	1.520,00	20	294,73	
3	1.335,94	20	264,44	
4	1.427,27	20	265,16	
5	1.260,33	20	117,06	
6	1.248,57	20	243,15	

### Valor de tasación viviendas en enero de 2014

Valor unitario viviendas x superficie construida (con PPZC) viviendas =  
 $1.338,06 \text{ €/m}^2 \times 879,01 \text{ m}^2 = \mathbf{1.176.642,7 \text{ €}}$

### Ponderación de unitarios de locales (marzo 2008)

Muestras	Valor unit homog. €/m <sup>2</sup>	Ponderación %	Valor unit. Pond. €/m <sup>2</sup>	Valor medio unit. Pond. €/m <sup>2</sup>
1	3.399,17	5 %	169,96	<b>6.377,10</b>
2	5.739,90	42,5 %	2439,46	
3	3.551,57 €	5 %	177,58	
4	5.956,50	42,5 %	2.531,51	
5	8.122,50	5 %	406,13	
6	6.524,70	10 %	652,47	

### Valor de tasación local en marzo de 2008

Valor unitario local x superficie construida (sin PPCZ) local =  $6.377,1 \text{ €/m}^2 \times 202,85 \text{ m}^2 = \mathbf{1.293.594,7 \text{ €}}$

### Ponderación de unitarios de locales (enero 2014)

Muestras	Valor unit homog. €/m <sup>2</sup>	Ponderación %	Valor unit. Pond. €/m <sup>2</sup>	Valor medio unit. pond. €/m <sup>2</sup>
1	2.201,54	70%	1.541,08	<b>2.086,71</b>
2	1.350,41	5%	67,52	
3	1.287,14	5%	64,36	
4	2.408,28	5%	120,41	
5	1.600,43	10	160,04	
6	2.665,87	5%	133,29	

### Valor de tasación local en enero de 2014

Valor unitario local x superficie construida (sin PPZC) local = 2.086,71  
€/m<sup>2</sup> x 202,85 m<sup>2</sup> = **423.289,12 €**

#### 2.4.11 Valores de tasación, condicionantes y advertencias

Los valores de tasación en la hipótesis de inmueble terminado corresponden al Valor de Mercado calculado por el método de comparación en 2 fechas concretas:

##### *Valor de tasación en marzo de 2008*

Valor local	1.293.594,7 €
Valor viviendas (1º, 2º, 3º y ático)	1.971.496,3 €
<b>Total</b>	<b>3.265.091 €</b>

##### *Valor de tasación en enero de 2014*

Valor local	423.289,12 €
Valor viviendas (1º, 2º, 3º y ático)	1.176.642,7 €
<b>Total</b>	<b>1.599.931 €</b>

*Condicionantes*

La finalidad del informe de valoración no contiene condicionantes.

*Advertencias*

No se ha dispuesto de contrato de ejecución de obra ni de presupuesto de contrata

No se ha aportado la última certificación de la obra ejecutada.

No se ha aportado Póliza de Seguro Decenal ni los documentos emitidos por el OCT. Se desconoce si existe Reserva Técnica.

Se ha realizado la valoración en la hipótesis que el inmueble se encuentre con las obras finalizadas.

Los datos registrales de la finca 1122 corresponden al terreno.

Se deberá realizar inscripción registral de la Declaración de Obra Nueva y División Horizontal del inmueble valorado según los términos del presente informe.

Las obras están paralizadas.

## 2.4.12 Fecha de emisión, caducidad y firmas

Tasador:	Salvador Sancho Gea	Fecha visita	15-01-2014
Titulación:	Arquitecto Técnico	Fecha informe	15-01-2014
Fecha caducidad del informe:	15-07-2014		

Fdo. Salvador Sancho Gea

Arquitecto Técnico

## Capítulo 5.

### Conclusiones

Una vez obtenidos los 2 Los valores de tasación en la hipótesis de inmueble terminado del edificio situado en la plaza Mayor, 23 de Alzira en 2 fecha diferentes: en marzo de 2008 y en enero de 2014, se observa como durante estos casi 4 años, el edificio ha experimentado una disminución de su valor de mercado del 49%. Esta gran disminución del valor, se debe al pinchazo de la burbuja inmobiliaria española, que desde el 2008 está ajustando el mercado a la realidad económica de España y que responde a la pregunta que nos formulábamos al inicio del trabajo, ¿por qué se paralizaron las obras?.

El efecto de burbuja que ocurrió en Holanda en el siglo XVII con los tulipanes, se ha vuelto a repetir en España pero con la construcción. Es muy complicado pronosticar cuándo se producirá la próxima burbuja, pero la historia nos enseña que las personas olvidamos pronto y volvemos a tropezar en la misma piedra una y otra vez.

Según los datos del Instituto Nacional de Estadística referidos a la superficie construida en m<sup>2</sup> para uso residencial en España (figura 16), la burbuja inmobiliaria española se formó entre los años 1997 y 2008, que es cuando explotó, descendiendo de forma vertiginosa la superficie construida de inmuebles residenciales hasta prácticamente paralizarse el sector.

A nadie le interesaba terminar con la burbuja inmobiliaria, los técnicos, las entidades bancarias, las constructoras, los notarios, etc y menos a

las instituciones, las cuales obtenían pingües beneficios desde las entidades locales con la licencias de obras. Todo el mundo sabía que tarde o temprano llegaría el fin pero no querían reconocerlo. En su día escuché una frase que me impactó y que resumía el sentir y pensar de los actores protagonistas: “mientras suene la música que siga el baile”. Las consecuencias ya las sabemos, recesión económica, destrucción del sector de la construcción, desempleo etc. Se echó en falta algún organismo público que regulara el mercado para corregir el aumento excesivo del valor de las viviendas. A pesar de atentar contra la libertad de mercado creo que es necesaria la existencia de esta figura reguladora.

Las razones del pinchazo de la burbuja inmobiliaria que ha acarreado el hundimiento de la economía española nos las explica Naredo (2013). La explosión de las hipotecas subprime en agosto de 2007 es el punto de arranque de la crisis internacional, que culminaría un año más tarde con la bancarrota de Lehmann-Brothers. La crisis internacional agravó, eso sí, el pinchazo de la burbuja inmobiliaria española, al cortar la liquidez foránea que la venía alimentando. Todo ciclo tiene un principio y un final. En este caso la falta de liquidez de las entidades bancarias puso al descubierto el gran stock de viviendas construidas imposibles de absorber por una gran mayoría de familias endeudadas que veían como el Valor de los inmuebles adquiridos al calor de la bonanza económica poco a poco iba perdiendo Valor (figura 11). La caída del PIB (figura 12) trajo consigo un gran incremento de la tasa de desempleo (figura 13) producida en gran medida por toda aquella mano de obra que resulta innecesaria debido a la caída de la construcción (figura 16)

Al respecto, es posible confirmar que aquellos que con mayor intensidad se han orientado hacia la construcción han sido

posteriormente los más afectados por la crisis. El colectivo de aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de la edificación de la provincia de Valencia, por delimitar territorialmente una parte importante de los verdaderos damnificados dentro del gran sector de la construcción, estamos sufriendo los peores momentos que jamás se hayan conocido. El Bosque de grúas que inundaba cada población hace 8 años, ha pasado a que actualmente no se construya prácticamente nada. El actual stock de viviendas sin vender es nuestra espada de Damocles, cerrándonos el gran grifo que suponía la construcción de obra nueva residencial. La mayor parte del colectivo de la Arquitectura Técnica vivió los años dorados de la profesión durante la burbuja inmobiliaria. Eran tiempos en los que no existía el paro en nuestro sector y los recién titulados encontraban trabajo sin dificultades. Muchos de ellos se incorporaban de forma masiva a las pequeñas empresas constructoras de ámbito familiar que hasta el momento no habían contado con ningún técnico dentro de su plantilla. La gran mayoría como había sucedido históricamente ejercían su profesión de forma liberal. Ahora en la actualidad la realidad es bien distinta. Las oportunidades laborales son muy escasas y el sector está inmerso en una gran crisis por la falta de oportunidades. Hasta que no se absorba el gran stock de viviendas nuevas, no volverá a empezar a girar la gran rueda del de la construcción que vaya necesitando de técnicos al frente de los nuevos proyectos, contribuyendo nuevamente incrementar la riqueza de España. Mientras llegue ese día una posible solución es la formación para mejorar nuestros conocimientos e reinventar la profesión hacia nuevas salidas profesionales, bien sea dentro de la administración pública, como en el campo de la conservación o el de la eficiencia energética de los edificios o siendo nosotros mismos emprendedores.

El interés por estudiar arquitectura técnica en la antigua Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica que actualmente ha pasado a ser

la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación de la Universidad Politécnica de Valencia está en consonancia con la oferta de técnicos que el sector de la construcción requería en cada momento. Preocupa en particular el gran descenso de nuevos ingresos en la ETSIE. La crisis en el sector de la construcción ha influido decisivamente en ello.

En 2014 todo indica que es el año de estabilización. En la figura 18 se observa que la absorción del stock acumulado de vivienda nueva que comenzó en el año 2010, continúa en el año 2013. Los motivos son claros, El mercado ha ido ajustándose revisando a la baja el valor de las viviendas para llevarlas a valores de 2003.

Un ejemplo de la tímida reactivación del mercado inmobiliario es el hecho que ARRENDVILA S.L. haya adquirido el inmueble objeto de este trabajo, para su terminación. En estos momentos España vuelve a crear empleo y el PIB vuelve a aparecer en números positivos. Aparentemente da la sensación que España se está recuperando si bien con una tasa de desempleo tan elevada resulta precipitado aventurar que hemos salido definitivamente de la crisis económica.

## Capítulo 6.

### Referencias Bibliográficas

Expansión. (2008). Burbuja especulativa. Consultado el 21 de agosto de 2014, en <http://www.expansion.com/diccionario-economico/burbuja-especulativa.html>

Ferrando, J.V. (2004). *Valoración de inmuebles de naturaleza urbana*. Valencia: Universitat Politècnica de València.

Guadalajara, N. (2014). *Métodos de valoración inmobiliaria*. Madrid: Ediciones Mundi-Prensa.

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. (Derogada por la Ley 8/2007, de 28 de Mayo).

Naredo, J. M., Taibo C. 2013. *De la burbuja inmobiliaria al decrecimiento: causas, efectos y perspectivas de la crisis*. Madrid: Fundación coloquio jurídico europeo.

ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre, y por la ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrero.

Salinas, P. G. (2011). *Programa Asignatura Tasaciones, Peritaciones y Valoraciones*. Valencia: Curso 2013-2014 ETSIE Valencia.

Trías, F. (2009). *El hombre que cambió su casa por un tulipán*. Madrid: Ediciones temas de hoy.

### Portales de internet:

<http://www.fotocasa.es>

<http://www.idealista.com>

<http://www.ine.es>

<http://www.fomento.gob.es>

<http://es.wikipedia.org>

<https://www1.sedecatastro.gob.es>

<http://www.alzira.es>

## Capítulo 7.

### Índice de Figuras

Figura 1. Foto de la situación actual del inmueble. 2014. Elaboración propia.....	12
Figura 2. Vista aérea de Alzira. 2014. Google Maps.....	13
Figura 3. Vista aérea de la plaza Mayor de Alzira. 2014. Google Maps .	14
Figura 4. Plano del solar. 2008. Proyecto de ejecución.....	15
Figura 5. Alzado. 2008. Proyecto de ejecución.....	16
Figura 6. Ficha I-59. 2002. Catálogo PGOU Alzira.....	17
Figura 7. Cuadro de superficies.2008.Proyecto de ejecución .....	18
Figura 8. Zonas de ordenación urbanística. 2008. PGOU Alzira .....	19
Figura 9. Tabla comprobaciones urbanísticas. 2014. Elaboración propia. .....	20
Figura 10. Sección longitudinal. 2008. Proyecto de ejecución. ....	21
Figura 11. Precio medio de la vivienda €/m <sup>2</sup> del periodo 1997-2013. 2014. INE.....	24
Figura 12. Tasa de variación del PIB en España 1993-2013. 2014. INE. .	25
Figura 13. Tasa de desempleo en España, 1990-2014. 2014. INE .....	26
Figura 14. Censo de población en España 2001- 2011. 2014. INE.....	26
Figura 15. Evolución de la inmigración en España, 1998-2014. 2014. INE. .....	27
Figura 16. Superficie construida en m <sup>2</sup> para uso residencial en España. 2014. INE.....	28
Figura 17. Evolución del Euribor a un año en España. 2014. BOE.....	29

Figura 18. Stock acumulado de viviendas nuevas. 2013. Ministerio de Fomento. ....	31
Figura 19. Porcentaje de variación interanual del stock de viviendas nuevas. 2013. Ministerio de Fomento.....	32
Figura 20. Altas colegiales en CAATIE VALENCIA. 2014. CAATIE VALENCIA .....	34
Figura 21. Bajas colegiales en CAATIE VALENCIA.2014. CAATIE VALENCIA .....	35
Figura 22. Intervenciones profesionales presentadas en CAATIE VALENCIA. 2014. CAATIE VALENCIA. ....	36
Figura 23. Datos de intervenciones de dirección y ejecución de obra de Alzira presentadas en CAATIE VALENCIA. 2014. CAATIE VALENCIA .....	54
Figura 24. Censo población Alzira. 2014. INE .....	54

## Anexos al informe de valoración

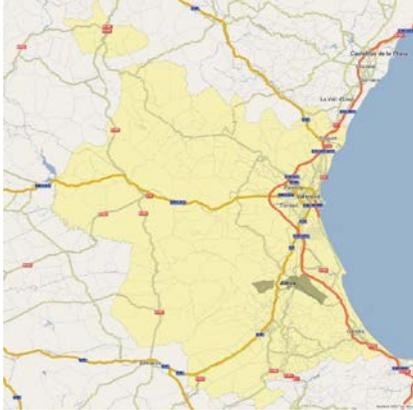
1. Reportaje fotográfico del edificio a tasar.
2. Planos de situación, emplazamiento y detalle.
3. Planos del inmueble.
4. Consulta descriptiva y gráfica del inmueble, Catastro virtual.
5. Documentación.
6. Homogeneización y ponderación de los comparables

1. Reportaje fotográfico del edificio a tasar.

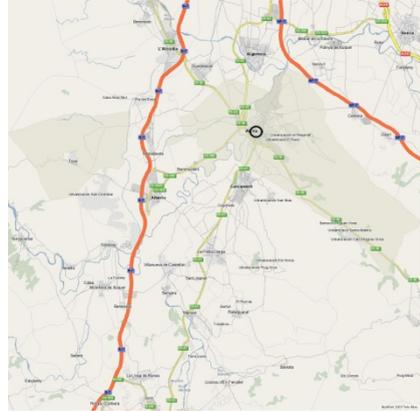




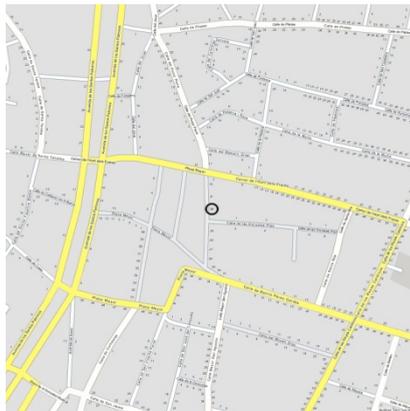
## 2. Planos de situación, emplazamiento y detalle.



Plano provincia. 2009. TeleAtlas.

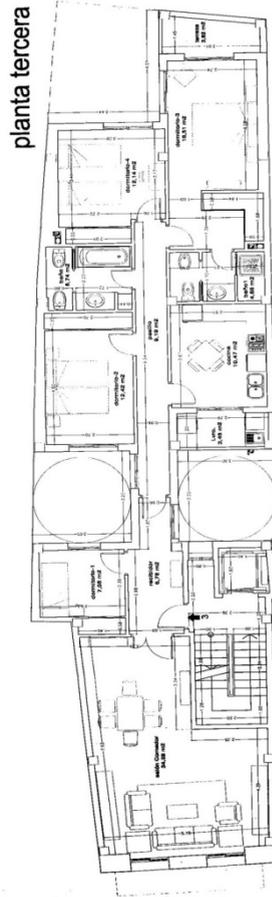
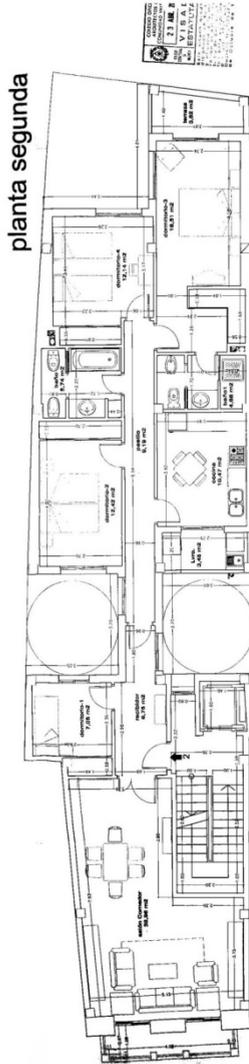


Plano localidad. 2009. TeleAtlas.



Detalle callejero. 2009. TeleAtlas.







4. Consulta descriptiva y gráfica del inmueble, Catastro virtual.



**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
1668326YJ2316N0001JQ

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
PZ MAJOR 23 Suelo  
46600 ALZIRA (VALENCIA)

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif.      USO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA INT:

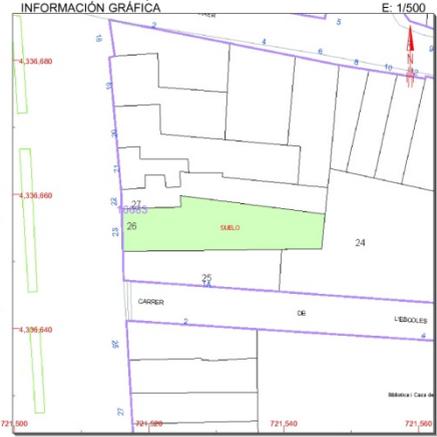
**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
PZ MAJOR 23  
ALZIRA (VALENCIA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: 0      SUPERFICIE SUELOS: 203      TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de ALZIRA Provincia de VALENCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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.

721.560    Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89    Domingo , 7 de Septiembre de 2014

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

## 5. Documentación.

**REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ALZIRA 2**

MIGUEL-MARIA MOLINA CASTIELLA N.I.F.: 15801205K

FECHA DE LA SOLICITUD: 17/12/2013

EXPEDIDA A SOLICITUD DE: Jose Esteban Conderana Bermudez N.I.F.:  
52645133L**DATOS DE LA FINCA**

FINCA N°: 1122 N° IDUFIR 4607300009009 en ALZIRA, inscrita en el  
Tomo 2503, libro 1027, folio 64 Número IDUFIR: N° IDUFIR  
4607300009009.

**Naturaleza de la finca:** URBANA: CASA, URBANA.- CASA de habitación sita en Alzira, arrabal de San Agustín, hoy Plaza Mayor, número veintitres de policía, compuesta de planta baja con corral y cobertizo, piso principal, piso segundo y desván. Ocupa una superficie en solar de doscientos dieciocho metros cuadrados y linda: frente, Plaza de su situación; derecha saliendo, de Doña Felicidad Palacios; izquierda, de Jaime Lacasa; y fondo, Circulo Alzireño. , en ALZIRA, en Plaza Mayor N° 23 C.P.46600 ,paraje ARRABAL DE SAN AGUSTIN, Tiene una cabida de 218 m².

Referencia Catastral: 1668326YJ2316N0001JQ

**TITULARIDAD**

SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SA, C.I.F.: A86602158 en cuanto a 1/1 EN PLENO DOMINIO por la/s inscripción/es: Cesion en escritura pública autorizada en Madrid el viernes, 11 de octubre de 2013 por el Notario José María Madrideojos Fernández Inscripción 11ª en la fecha lunes, 21 de octubre de 2013.

**CARGAS DE LA FINCA**

Al margen de la 10ª, aparece extendida nota de fecha jueves, 06 de

Finca N°: 1122 - Página: 1 de 3

## Presupuesto de ejecución material

1 MOVIMIENTO DE TIERRAS	3.750,00
2 RED DE SANEAMIENTO	7.367,09
3 CIMENTACION	32.264,98
4 ESTRUCTURA	72.842,90
5 ALBAÑILERIA	71.405,38
6 CUBIERTA	6.618,20
7 ENFOCADOS Y REVESTIMIENTOS	61.029,24
8 SOLADOS Y PAVIMENTOS	29.582,32
9 INSTALACION DE FONTANERIA	28.772,44
10 INSTALACION DE ELECTRICIDAD	8.716,46
11 INSTALACIONES ESPECIALES Y DE TRANSPORTE	27.173,75
12 CARPINTERIA DE MADERA	32.843,44
13 CARPINTERIA METALICA	9.462,83
14 VIDRIOS Y PINTURAS	26.160,79
15 RESTAURACION FACHADA	5.605,56
16 VARIOS	21.446,07
17 CONTROL DE CALIDAD	6.865,00
18 SEGURIDAD Y SALUD	11.640,00
Total .....	463.666,46

Asiende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS.

ALBAL, ABRIL DE 2008  
LOS ARQUITECTOS

JOSE LUIS PORCAR Y ENRIQUE COMES



Este visado queda condicionado en su validez y eficacia a la inscripción al mismo del Estudio de Seguridad y Salud para cumplimiento del art. 17.1 del Real Decreto 1627/1997 de 24 de Octubre de 1.997.



EXCM. AJUNTAMENT DE LA CIUTAT D'ALZIRA (València)  
URBANISME



VAF URBANA, S.L.  
D. Donis García García  
Plaza Mayor, nº 14- pta. 4  
CIUDAD



NOTIFICACION

Por la presente se le notifica que la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE ALZIRA, en sesión celebrada el día veinticuatro de julio del año dos mil siete, tomó entre otros el siguiente ACUERDO:

25ºY.-EXPT.E. 4.1.2.0. 1811/07.- LICENCIA DE OBRAS MAYORES. SOLICITANTE: VAF URBANA, S.L. PROYECTO DE ACTUACIÓN EN EDIFICIO PROTEGIDO. SITO EN PLAZA MAYOR, Nº 23.

Vista la solicitud presentada por D. Donis García García, en representación de "Vaf Urbana, S.L." (CIF: B- 96728050) el día 23 de noviembre de 2006, registrada de entrada al nº 27.417, en petición de licencia de obras para un proyecto de actuación en edificio protegido en Plaza Mayor, nº 23.

Resultando que en fecha 19 de julio de 2007 se emite informe favorable por los Servicios Técnicos Municipales, indicando en el mismo que el proyecto presentado por los interesados cumplen totalmente las normas urbanísticas que le son de aplicación y se aporta un anexo de intervención en la fachada protegida de acuerdo a las Directrices establecidas en la ficha I-59/A del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General.

Asimismo, se indica en el citado informe, que el edificio para el que se solicita la presente licencia, se encuentra exento del cumplimiento de la Reserva de Aparcamiento al ser un edificio protegido, según dispone el artículo 13 de la Ordenanza Reguladora de las Reservas Obligatorias de plazas de aparcamiento.

Resultando que los peticionarios de licencias de obras en suelo urbano deberán, en su caso, obtener el exceso/ defecto de aprovechamiento subjetivo que pretendan materializar.

Resultando que, por aplicación de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General respecto de las Áreas de Reparto en Suelo Urbano y la determinación del Aprovechamiento Tipo, el otorgamiento de la licencia determina un **exceso de aprovechamiento** para el peticionario de la misma, que ha sido cuantificado en el informe técnico en 262,61 m<sup>2</sup>.

Resultando en fecha 24 de julio de 2007 se emite informe jurídico por el Departamento de Urbanismo.

Considerando que, aún cuando el artículo 2.9 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General establece la obligación del peticionario de una licencia de adquirir el exceso de aprovechamiento que pudiera afectar a la misma, a cuyo efecto se debe tramitar y aprobar una Ordenanza de Monetización, se plantean serias dudas respecto de la adecuación a derecho de dicho precepto; toda vez que, a partir de la

## URBANISME

2

Ley 6/98, de Régimen del Suelo y Valoraciones, la Jurisprudencia se ha manifestado – en diversas Sentencias- sobre la improcedencia de aplicar la normativa sobre Areas de Reparto y Aprovechamiento Tipo al suelo urbano consolidado.

Considerando que, consecuentemente con dicha tendencia jurisprudencial, el Ayuntamiento en Pleno en fecha 29 de octubre de 2003, acordó:

"PRIMERO.- Ratificar los Acuerdos adoptados por la Comisión de Gobierno en cuanto a la suspensión del cobro del exceso de aprovechamiento en las licencias de obras que se conceden para obras en suelo urbano consolidado, máxime no existiendo Ordenanza de monetarización y desarrollo de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en la materia expresada.

SEGUNDO.- Modificar las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en el sentido de que desaparezca la obligación de percibir este Ayuntamiento una compensación económica por el exceso de aprovechamiento consolidado, en base a las precedentes consideraciones jurídicas".

Considerando que, en tanto se tramite dicha modificación, procede dejar en suspenso la aplicación del citado artículo 2.9, al objeto de evitar distorsión al funcionamiento municipal y el perjuicio a los particulares solicitantes de licencia que podría ocasionar la exigencia del abono del exceso de aprovechamiento con carácter previo a la licencia.

Considerando que, en consecuencia, no procede sino dejar constancia en el otorgamiento de licencia de la suspensión de la exigencia del eventual exceso de aprovechamiento hasta que se tramite y apruebe la modificación de las Normas Urbanísticas que extinga dicha exigencia para peticiones de licencia en suelo urbano consolidado.

Considerando que las obras a realizar están sujetas a previa licencia municipal de obras, de conformidad con lo dispuesto en el art. 191 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Considerando que las licencias se otorgan salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y en los términos previstos en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de Junio de 1955 y la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Considerando que de conformidad con lo dispuesto en el art. 480 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística según el cual "1.- No obstante la obtención de la licencia de urbanización, edificación o demolición, a efecto de dejar constancia de la fecha de comienzo de las obras, antes de iniciar la ejecución será exigible la previa comunicación a la Administración actuante con una antelación mínima de 15 días".

Y considerando lo dispuesto en el apartado d) del Decreto de Secretaría nº 19, de fecha 19 de junio de 2007, por cuyo tenor se delegan en la Junta de Gobierno Local atribuciones que en virtud del art. 21 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, corresponden inicialmente al Alcalde.

La Junta de Gobierno Local, tras deliberación y por unanimidad adoptó el siguiente Acuerdo:



EXCM. AJUNTAMENT DE LA CIUTAT D'ALZIRA (València)  
URBANISME



PRIMERO.- OTORGAR a VAF URBANA, S.L. la correspondiente **Licencia Municipal de Obras** para que, sin perjuicio del derecho de propiedad ni del de terceros, pueda efectuar en Plaza Mayor, nº 23, la obra consistente en el proyecto de actuación en edificio protegido, conforme a Ordenanzas y al proyecto básico y de ejecución de los Arquitectos D. José Luis Porcar Muñoz y D. Enrique Comes Ricart, visado en fechas 21/11/2006, 22/03/2007 y 19/07/2007, bajo la dirección técnica de los mismos y del Arquitecto Técnico, D. Emilio Navarro Gay y siendo ejecutada la referida obra por la misma empresa promotora y supeditando su VALIDEZ Y EFICACIA al cumplimiento de los siguientes **CONDICIONANTES**:

- Antes de iniciar las obras se deberá aportar el Estudio de Seguridad y Salud y el Proyecto de Instalación Solar Térmica.
- En el caso de que, para la realización de la obra, sea preciso soltar o desplazar algún elemento de las instalaciones de alumbrado público, será condición necesaria para el inicio de aquella, el que las referidas instalaciones se hayan trasladado de forma provisional, conservando la iluminación, lo que se realizará por instalador eléctrico autorizado, a su costa, y siguiendo las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales.
- El promotor repondrá por su cuenta los servicios urbanísticos que resulten afectados completando en su caso los que sean insuficientes, incluso reposición y/o instalación de rotulación de nombre de la calle, puntos de alumbrado público, mobiliario urbano, ajardinamiento, instalaciones de saneamiento según especificaciones de la ordenanza municipal sobre alcantarillado, accesibilidad peatonal del entorno, señalización vertical y horizontal del entorno.
- Tras la aprobación de la Ley 7/2002 del 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, cuando se solicite la licencia de primera ocupación se deberá aportar justificante del cumplimiento de dicha ley (artículo 33) y los certificados que se especifican en el artículo 34 de la misma.
- Para la realización de las obras se adoptarán todas las medidas de seguridad necesarias según la normativa vigente sectorial.
- Se deberán cumplir todas las directrices generales de intervención del proyecto de ejecución.
- No se permitirán realizar arquetas de registro del local en la vía pública.
- Para realizar la conexión a la red de alcantarillado se deberá obtener la autorización expresa de los Servicios Técnicos Municipales.
- Para el montaje de cualquier tipología de andamio, deberá de aportar un certificado de montaje suscrito por técnico competente.
- Se deberá mantener un paso libre de obstáculos y protegido de la zona de acción de la plataforma /andamio que no dificulte el paso de peatones y permita el paso a los locales y zaguanes afectados.

## URBANISME

4

En caso de ser necesaria la utilización de una grúa, se debe aportar plano que identifique su ubicación y copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil, con una cobertura de 300.000 euros que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento y desmontaje y su estancia en obra. También se debe aportar un certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa y su debido estado de conservación y funcionamiento.

SEGUNDO.- PREVENIR al interesado que finalizada la ejecución de las obras se deberán reponer los servicios urbanísticos afectados a su ser y estado originario, así como comunicar a este Ayuntamiento a efectos de las comprobaciones correspondientes y expedición de la LICENCIA MUNICIPAL DE PRIMERA OCUPACIÓN y Cédula de Habitabilidad, advirtiéndole que la ocupación efectiva del inmueble careciendo de la misma es constitutiva de infracción urbanística.

TERCERO.- COMUNICAR al interesado que, conforme a lo dispuesto en el art. 4 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, está obligado a presentar, anticipadamente al momento de retirar la notificación del presente acuerdo concesorio de licencia y el correspondiente cartel acreditativo de la misma, AUTO-DECLARACIÓN-LIQUIDACIÓN DEL I.C.I.O., conforme al modelo que se le facilitará en la Intervención Municipal, la que, dado que el presupuesto total de las obras, asciende a la cantidad de 403.333,16.-€, será, a efectos meramente orientativos, de 14.116,66.-€. La autoliquidación del Impuesto debe entenderse sin perjuicio de la definitiva que, en su caso, se practicará por la Intervención Municipal, a la que, a dicho efecto, se remitirá comunicación interior. Igualmente se le advierte que la no cumplimentación de dicho requisito dará lugar a la infracción tributaria correspondiente con imposición de la sanción a que pudiere haber lugar.

Asimismo, deberá, con anterioridad al inicio de las obras, obtener EL CARTEL acreditativo de la concesión de la licencia, que deberá figurar durante la ejecución de las mismas en lugar visible desde el exterior de la parcela o solar. Dicho cartel se le facilitará en el DEPARTAMENTO DE URBANISMO una vez realizada la autoliquidación del impuesto. La inobservancia de la colocación del cartel en la obra o el falseamiento de su contenido podrá dar lugar a la imposición de sanción de hasta 60'10 € diarios. EL CARTEL DEBERÁ SER DEVUELTO al Departamento de Urbanismo dentro del plazo de 15 días de finalización de las obras, conforme al Proyecto o Memoria, originando el incumplimiento de esta obligación la posibilidad de imposición de sanción en la cuantía antes citada.

CUARTO.- NOTIFICAR la presente Resolución a los interesados, a los efectos oportunos.

QUINTO.- REQUERIR al interesado la comunicación previa de la fecha de comienzo de las obras con una antelación mínima de 15 días al comienzo de las mismas.

SEXTO.- Dejar en suspenso la exigencia de exceso de aprovechamiento a que se hace referencia en los resultandos y considerandos del presente Acuerdo al disponer que se tramite por el Excmo. Ayuntamiento la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General que determine la inexistencia del mismo para el suelo urbano consolidado.

CONDICIONES PARTICULARES



## EXCM. AJUNTAMENT DE LA CIUTAT D'ALZIRA (València)

### URBANISME



- La presente licencia caduca a los 6 meses de su concesión si no se ha dado comienzo a las obras para las que fue solicitada:

- Las obras, una vez iniciadas, deberán ejecutarse ininterrumpidamente y estar finalizadas en el plazo máximo de 2 años a partir del momento de la concesión de la licencia. En caso de suspensión de las obras por más de tres meses, deberá solicitarse prórroga de la licencia al Ayuntamiento.

LO QUE SE LE NOTIFICA A LOS EFECTOS OPORTUNOS, PREVIÉNDOLE QUE CONTRA DICHO ACUERDO, QUE AGOTA LA VÍA ADMINISTRATIVA, PUEDE INTERPONER, BIEN POTESTATIVAMENTE RECURSO ADMINISTRATIVO DE REPOSICIÓN ANTE EL MISMO ORGANISMO QUE LO HA DICTADO, EN PLAZO DE UN MES, A CONTAR DESDE EL DÍA SIGUIENTE A LA PRESENTE NOTIFICACIÓN, BIEN RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, EN EL PLAZO DE DOS MESES, A CONTAR DESDE EL DÍA SIGUIENTE AL DE LA NOTIFICACIÓN, ANTE LOS JUZGADOS DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE LA CIUDAD DE VALENCIA Y SIN PERJUICIO DE QUE PUEDA EJERCITAR CUALQUIER OTRO RECURSO QUE ESTIME OPORTUNO.

TRANSCURRIDO EL PLAZO DE 1 MES SIN HABERSE NOTIFICADO LA RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE REPOSICIÓN, PODRÁ ENTENDERLO DESESTIMADO E INTERPONER RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, EN EL PLAZO DE 6 MESES. DESDE LA PRODUCCIÓN DEL ACTO PRESUNTO DE DESESTIMACIÓN (TRANSCURRIDO 1 MES DESDE LA INTERPOSICIÓN), ANTE EL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

De contener la presente notificación a su vez o únicamente acuerdo sobre la APLICACIÓN DE alguna EXACCIÓN MUNICIPAL, el Recurso no interrumpirá el procedimiento para hacer efectivos los ingresos motivados por el acto reclamado, el que se ejecutará para exaccionar las cuotas o derechos liquidados, recargos y multas (Arts. 192 R.D.L. 781/86 y 237-1 R.H.L.).

No siendo obstáculo lo indicado para que utilice otro cualquier recurso, si así lo estima procedente o lo cree conveniente (Art.79-2 de la Ley de 17 de Julio de 1958 y 211-2 del Real Decreto 2568/1986).

FORMA DE PAGO: (En caso de contener alguno la notificación):

- 1º.- En efectivo en la Depositaria Municipal.
- 2º.- En giro postal, cheque, talón de c/c. sobre cualquier Banco o Caja de Ahorros de esta plaza, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Alzira.
- 3º.- Por transferencia a favor del Ayuntamiento, en cualquiera de los Bancos de esta plaza.

PAGO EN PERÍODO VOLUNTARIO: (Art. 20 Rgto. Gral. de Recaudación):

- a) Las liquidaciones notificadas entre los días 1 y 15 de cada mes, desde la fecha de la notificación hasta el día 5 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior.
- b) Las liquidaciones notificadas entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de la notificación hasta el día 20 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior.

c) Se previene que en el impuesto municipal sobre incremento del valor de los terrenos, las actuaciones ejecutivas se entenderán con el comprador (adquiriente) del terreno o finca.

EXPIRADO EL PLAZO EN PERÍODO VOLUNTARIO pasarán a formar parte de la deuda tributaria, además del débito anterior, según el artículo 58 de la Ley General Tributaria:

- a) Recargo de apremio del 20 por cien de su importe, más costas, expidiéndose certificado de descubierto para su exacción en vía ejecutiva.

URBANISME

6

b) Interés de demora que será el interés legal del dinero vigente el día que comience su devengo, incrementado en un 25 por cien, salvo otro diferente que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

DEL RECIBO DE LA PRESENTE SE SERVIRÁ FIRMAR EL DUPLICADO, PRACTICÁNDOSE LA NOTIFICACIÓN, EN SU CASO, POR CUALQUIERA DE LOS MEDIOS ESTABLECIDOS EN LA LEY 30/1992.

ATENTAMENTE LE SALUDA.

ALZIRA, EN LA FECHA DEL REGISTRO DE SALIDA.  
EL SECRETARIO



## 6. Homogeneización y ponderación de los comparables

HOMOGENEIZACIÓN VIVIENDAS (marzo 2008)													
DATOS													
TESTIGOS	ANTI./REF.	Nº BAÑOS/ASEOS	Nº DORMIT.	ALTURA	SUP. CONSTUIDA	CALIDADES	OTROS	*Valor corregido					
								* VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	SITUACION			
1	30	2	4	7	115,00	medias	no	228.000 €	1.982,61	Muy buena			
2	0	2	4	1	174,46	altas	aa	228.000 €	2.762,49	Muy buena			
3	35/3	2	3	3	135,00	altas	aa	342.000 €	2.533,33	Muy buena			
4	20	3	6	3	200,00	media-alta	aa	456.000 €	2.280,00	Muy buena			
5	1	2	4	4	130,00	altas	aa	189.050 €	1.900,00	Media			
6	30	2	4	7	130,00	medias	no	285.000 €	2.192,31	Muy buena			
VIVIENDA A TASAR	0	2	4	2	174,46 €	altas	aa			Muy buena			
TABLA HOMOGENEIZACIÓN													
	SITUACIÓN	CALIDAD	ANTIG/REFOR	DORM/BAÑOS	ALTURA	SUP. CONST.	OTROS	COEF. TOTAL	VALOR UNIT HOMOG.				
T1	1,00	1,06	1,04	0,94	0,94	0,96	1,01	0,94	1.872,51 €				
T2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	0,99	1	1,01	2.789,56 €				
T3	1,00	1,00	1,01	0,97	1,00	0,97	1	0,95	2.407,45 €				
T4	1,00	1,03	1,03	0,99	1,00	1,01	1	1,06	2.418,61 €				
T5	1,06	1,00	1,00	0,95	0,97	0,97	1	0,95	1.800,22 €				
T6	1,00	1,06	1,04	0,95	0,94	0,97	1,01	0,96	2.114,39 €				
<b>VALOR MEDIO</b>									2.233,79 €				
PONDERACIÓN DE LOS UNITARIOS													
(-30% -20%)		(-20% -10%)		(-10% Vm +10%)		(+10% +20%)		(+20% +30%)					
1.564	1.787	1.787	2.010	2.010	2.457	2.457	2.681	2.681	2.904				
5%			10%			10%			5%				
T1, T5		T3, T4, T6		T2									
T1		10%		T5		10%		T2		5%			
T3, T4, T6		75%											
75%/3		25,00%											
T1		T2		T3		T4		T5		T6			
Pesos ponderados		10,00%		5,00%		25,00%		25,00%		10,00%		25,00%	
Valores unitarios ponderados		187,25		139,48		601,86		604,65		180,02		528,60	
<b>VALOR UNITARIO VIVIENDA (Euros)</b>		<b>2.241,86 €/m2</b>											
<b>TASACION VIVIENDA (Euros)</b>		<b>391.116 €</b>											

**Coefficientes para viviendas (marzo 2008)**

<b>DATOS</b>		Se parte del 1 (vivienda a tasar)	
<b>SITUACION</b>		MEJOR (resta 0,01)	0,99
<b>CALIDAD</b>		PEOR (suma 0,01)	0,01
<b>ANTIG./EST./CONS./REF.</b>			
<b>Nº DORMIT./Nº BAÑOS</b>		(más/menos ampliable 0,01	
<b>ALTURA</b>		Intentar alcanzar +0,05	
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>			
<b>OTROS</b>			

**peor-mejor**

<b>SITUACIÓN</b>	MUY MALA	MALA	M MALA	MEDIA	M BUENA	BUENA	MUY BUENA
0,02				1,06	1,04	1,02	1

<b>COEF</b>	
T1	muy buena 1,00
T2	muy buena 1,00
T3	muy buena 1,00
T4	muy buena 1,00
T5	media 1,06
T6	muy buena 1,00
<b>VIVIENDA</b>	muy buena

**peor-mejor**

<b>CALIDAD</b>	MUY MALA	BAJA	MEDIA BAJA	MEDIA	MEDIA ALTA	ALTA	MUY ALTA
0,03				1,06	1,03	1	

<b>COEF</b>	
T1	medias 1,06
T2	altas 1,00
T3	altas 1,00
T4	media-alta 1,03
T5	altas 1,00
T6	medias 1,06
<b>VIVIENDA</b>	Altas

**mejor-peor (CADA 6 AÑOS)**

<b>ANTIGÜEDAD</b>	0_5	6_11	12_17	18_24	25_31	32_37	
0,01	1	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	

		<b>A real</b>	<b>A reforma</b>	<b>% ref.</b>	<b>A real-A.ref.</b>	<b>ant. Hom.</b>	<b>COEF</b>
T1	30	30			30	30	1,04
T2	0	0			0	0	1,00
T3	35/3	35	3	0,75	32	11	1,01
T4	20	20			20	20	1,03
T5	1	1			1	1	1,00
T6	30	30			30	30	1,04
<b>VIVIENDA</b>	0				0	0	

**mejor-peor (unitario) CADA 8 METROS**

<b>DOR/BAÑOS</b>	115_123	124_132	133_141	142_150	151_159	160_168	169_177
0,01	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1

	<b>sup.</b>	<b>B/A</b>	<b>Dormitorios</b>	<b>dif B</b>	<b>dif A</b>	<b>dif D</b>	<b>Sup equival.</b>	<b>COEF</b>
T1	115,00	2	4			0	115,00	0,94
T2	174,46	2	4			0	174,46	1,00
T3	135,00	2	3			15	150,00	0,97
T4	200,00	3	6	-8		-30	162,00	0,99
T5	130,00	2	4			0	130,00	0,95
T6	130,00	2	4				130,00	0,95
<b>VIVIENDA</b>	<b>174,46 m2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>					

**CRITERIO DE HOMOGENEIZACION ANTIGÜEDAD Y REFORMA**

- TIPOS DE REFORMA DE UN INMUEBLE
- A.- REHABILITACION: 100% de inversión sobre Cg y DGR
  - B.- REFORMA COMPLETA: 75% de inversión sobre Cg y DGR
  - C.- REFORMA BASICA: 50% de inversión sobre Cg y DGR
  - D.- REFORMA SIM-BASICA: 25% de inversión sobre Cg y DGR
  - E.- REFORMA PARCIAL: 10% de inversión sobre Cg y DGR

**CRITERIO DE HOMOGENEIZACION ANTIGÜEDAD Y REFORMA**

**CALCULO DE LA ANTIGÜEDAD DE HOMOGENEIZACION**

Antigüedad máxima	50 años
Antigüedad mínima	25 años

<b>TIPO DE REFORMA</b>	<b>ANTIGÜEDAD DE HOMOGENEIZACION</b>
REHABILITACION	100 100% (Cg y DGR)
REFORMA COMPLETA	75 75% (Cg y DGR)
REFORMA BASICA	50 50% (Cg y DGR)
REFORMA SIM-BASICA	25 25% (Cg y DGR)
REFORMA PARCIAL	10 10% (Cg y DGR)

Publicación: December 1998

peor-mejor (con ascensor)		mejor-peor (sin ascensor)					
<b>ALTURA</b>	PB-1	2 3	4 5	6 7			
0,03	1,02	1	0,97	0,94			
			COEF				
T1	7		0,94				
T2	1		1,02				
T3	3		1,00				
T4	3		1,00				
T5	4		0,97				
T6	7		0,94				
<b>VIVIENDA</b>		<b>2</b>					
mejor-peor (unitario) cada							
<b>SUP. CONS.</b>	115 129	130 144	145 159	160 174	175 189	190 204	
0,01	0,96	0,97	0,98	0,99	1	1,01	
			COEF				
T1		115,00	0,96				
T2		174,46	0,99				
T3		135,00	0,97				
T4		200,00	1,01				
T5		130,00	0,97				
T6		130,00	0,97				
<b>VIVIENDA</b>		<b>174,46 m2</b>					
mejor (restar) peor (sumar)							
<b>OTROS</b>	A/A	PISCINA	CALEF.	JARDÍN	ALARMA	VIGILANCIA	PISTAS DEP.
0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
		A/A	PISCINA	JARDÍN	TERRAZA	CALEFAC.	COEF
T1	no	1,01					1,01
T2	aa						1
T3	aa						1
T4	aa						1
T5	aa						1
T6	no	0,01					1,01
<b>VIVIENDA</b>	aa	aa					

HOMOGENEIZACIÓN VIVIENDAS (enero 2014)											
DATOS											
TESTIGOS	ANTI./REF.	Nº BAÑOS/ASEO	Nº DORMIT.	ALTURA	SUP. CONSTUIDA	CALIDADES	OTROS	*Valor corregido	* VALOR TOTAL	ALOR UNIT €/M.	SITUACION
1	3	2	3	1	159,00	Altas	A/A	251.750 €	1.583,33		Muy Buena
2	10	2	3	2	150,00	Altas	A/A	228.000 €	1.520,00		Buena
3	7	2	3	4	160,00	Altas	A/A	213.750 €	1.335,94		Buena
4	10	2	4	4	140,00	Media-alta	A/A	199.818 €	1.427,27		Buena
5	35/10	2	5	9	150,00	Media-alta	A/A	189.050 €	1.260,33		Muy Buena
6	35	2	4	8	140,00	Medias	no	174.800 €	1.248,57		Muy Buena
VIVIENDA A TAS	0	2	4	2	174,46	Altas	A/A				Muy Buena

TABLA HOMOGENEIZA

	SITUACION	CALIDAD	ANTIG/REFOR	DORM/BAÑOS	ALTURA	SUP. CONST.	OTROS	COEF. TOTAL	LOR UNIT HOMOG.
T1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	0,96	1	0,97	1.535,20
T2	1,05	1,00	1,01	0,99	1,00	0,96	1	1,01	1.532,01
T3	1,05	1,00	1,01	1,00	0,99	0,98	1	1,03	1.374,54
T4	1,05	1,03	1,01	0,95	0,99	0,94	1	0,97	1.378,29
T5	1,00	1,03	1,03	0,95	0,96	0,96	1	0,93	1.170,65
T6	1,00	1,06	1,05	0,95	0,97	0,94	1,01	0,97	1.215,77
<b>VALOR MEDIO</b>									1.367,74

PONDERACIÓN DE LOS UNITARIO:

(-30% -20%)		(-20% -10%)		(-10% Vm +10%)		(+10% +20%)		(+20% +30%)	
957	1.094	1.094	1.231	1.231	1.505	1.505	1.641	1.641	1.778
		T5		T2,T3,T4,T6		T1			
5%		10%		(EL RESTO %)		10%		5%	
		T1		10%					
		T5		10%					
		EL RESTO		80%					
		80%/4		20,00%					
		T1		T2		T3		T4	
		T5		T6					
Pesos ponderados		10,00%		20,00%		20,00%		10,00%	
Valores unitarios ponderados		153,52		294,73		264,44		265,16	
		117,06		243,15					
<b>VALOR UNITARIO VIVIENDA (Euros)</b>		<b>1.338,06 €/m2</b>							
<b>SACION VIVIENDA (Euros)</b>		<b>233.438 €</b>							

**Coefficientes para viviendas (enero 2014)**

<b>DATOS</b>	Se parte del 1 (vivienda a tasar)	
<b>SITUACION</b>	MEJOR (resta 0,01)	0,99
<b>CALIDAD</b>	PEOR (suma 0,01)	0,01
<b>ANTIG./EST.CONS./REF.</b>		
<b>Nº DORMIT./Nº BAÑOS</b>	(más/menos:ampliable 0,01	
<b>ALTURA</b>	Intentar alcanzar +0,05	
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>		
<b>OTROS</b>		

peor-mejor

SITUACIÓN	MUY MALA	MALA	M MALA	MEDIA	M BUENA	BUENA	MUY BUENA
0,05						1,05	1

		COEF
T1	Muy Buena	1,00
T2	Buena	1,05
T3	Buena	1,05
T4	Buena	1,05
T5	Muy Buena	1,00
T6	Muy Buena	1,00
<b>VIVIENDA</b>	<b>muy buena</b>	

peor-mejor

CALIDAD	MUY MALA	BAJA	MEDIA BAJA	MEDIA	MEDIA ALTA	ALTA	MUY ALTA
0,01							
0,02							
0,03				1,06	1,03	1	

		COEF
T1	Altas	1,00
T2	Altas	1,00
T3	Altas	1,00
T4	Media-alta	1,03
T5	Media-alta	1,03
T6	Medias	1,06
<b>VIVIENDA</b>	<b>Altas</b>	

mejor-peor (CADA 6 AÑOS)

ANTIGÜEDAD	0 5	6 11	12 17	18 24	25 31	32 37
0,01	1	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05
0,02						
0,03						

		A real	A reforma	% ref.	A real-A ref.	ant. Hom.	COEF
T1	3					3	1,00
T2	10					10	1,01
T3	7					7	1,01
T4	10					10	1,01
T5	35/10	35	10	0,5	25	22,5	1,03
T6	35					35	1,05
<b>VIVIENDA</b>	<b>0</b>					<b>0</b>	

mejor-peor (unitario) CADA 5 METROS										
<b>DOR/BAÑOS</b>	135 141	142 148	149 155	156 162	163 169	170 176				
0,01	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1				
0,02										
0,03										
	sup.	B/A	Dormitorios	dif B	dif A	dif D	Sup equival	COEF		
T1	159,00 m2	2	3			15	174,00	1,00		
T2	150,00 m2	2	3			15	165,00	0,99	<b>Dorm</b>	<b>15 m2</b>
T3	160,00 m2	2	3			15	175,00	1,00	<b>Baño</b>	<b>8 m2</b>
T4	140,00 m2	2	4				140,00	0,95	<b>Aseo</b>	<b>5 m2</b>
T5	150,00 m2	2	5			-15	135,00	0,95		
T6	140,00 m2	2	4				140,00	0,95		
<b>VIVIENDA</b>	<b>174,46 m2</b>	2	4							
peor-mejor (con ascensor)					mejor-peor (sin ascensor)					
<b>ALTURA</b>	PB-1	2 3	3 4	5 6	7 8	9 10				
0,01	1,01	1	0,99	0,98	0,97	0,96				
0,02										
0,03										
		COEF								
T1		1	1,01							
T2		2	1,00							
T3		4	0,99							
T4		4	0,99							
T5		9	0,96							
T6		8	0,97							
<b>VIVIENDA</b>		2								
mejor-peor (unitario)										
<b>SUP. CONS.</b>	140 149	150 159	160 169	170 179						
0,01										
0,02	0,94	0,96	0,98	1						
0,03										
		COEF								
T1	159,00 m2		0,96							
T2	150,00 m2		0,96							
T3	160,00 m2		0,98							
T4	140,00 m2		0,94							
T5	150,00 m2		0,96							
T6	140,00 m2		0,94							
<b>VIVIENDA</b>	<b>174,46 m2</b>									
mejor (restar) peor (sumar)										
<b>OTROS</b>	A/A	PISCINA	CALEF.	JARDÍN	ALARMA	VIGILANCIA	PISTAS DEP.			
0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01			
0,02										
0,03										
		A/A	PISCINA	JARDÍN	TERRAZA	CALEFAC.	COEF			
T1	A/A						1			
T2	A/A						1			
T3	A/A						1			
T4	A/A						1			
T5	A/A						1			
T6	no	0,01					1,01			
T7										
T8										
<b>VIVIENDA</b>	<b>A/A</b>	<b>A/A</b>								

HOMOGENEIZACIÓN LOCALES (marzo 2008)													
DATOS													
TESTIGOS	ANTI./REF.	ATRA.C. ENTORNO	FORMA LOCAL	DEN. PEATONAL	SUP. CONSTUIDA	FACH/FONDO	OTROS	*Valor corregido					
								VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO				
1	0	Bueno	Buena	MEDIA	321,60	MUY BUENA	BRUTO	1.099.872 €	3.420,00				
2	0	Muy bueno	bueno	media	138,00	media	bruto	786.600 €	5.700,00				
3	0	bueno	media	media-alta	170,00	Buena	bruto	570.000 €	3.352,94				
4	0	Muy bueno	Buena	Muy Alta	158,00	media	bruto	990.660 €	6.270,00				
5	0	Muy bueno	Buena	Muy Alta	119,00	media	bruto	1.017.450 €	8.550,00				
6	0	Bueno	Media	Alta	122,00	Buena	bruto	766.230 €	6.280,57				
	0												
<b>OCALA TASA</b>	0	Muy buena	medial	muy alta	202,85	media	bruto						
TABLA HOMOGENEIZA													
	SITUACIÓN	ATRA.C. ENT.	ATRA.C. LOCAL	FACH/FONDO	DENS. PEAT.	ANTIGÜED.	SUPERF.	OTROS	COEF. TOTAL	VALOR UNIT HOMO			
T1		1,05	0,95	0,94	1,06	1,00	0,95	1,00	0,99	3.399,17 €			
T2		1,00	0,95	1,00	1,06	1,00	1,02	1,00	1,01	5.739,90 €			
T3		1,05	1,00	0,97	1,04	1,00	1,01	1,00	1,06	3.551,57 €			
T4		1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	0,95	5.956,50 €			
T5		1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	0,95	8.122,50 €			
T6		1,05	1,00	0,97	1,02	1,00	1,02	1,00	1,04	6.524,70 €			
<b>VALOR MEDIO</b>									<b>5.549,06 €</b>				
PONDERACIÓN DE LOS UNITARIOS													
(-30% -20%)		(-20% -10%)		(-10% Vm +10%)		(+10% +20%)		(+20% +30%)					
3.884	4.439	4.439	4.994	4.994	6.104	6.104	6.659	6.659	7.214				
T1-T3				T2-T4		T6		T5					
5%		10%		(EL RESTO %)		10%		5%					
		T1-T3-T5		5%									
		T6		10%									
		T2-T4		85%									
		75%/3		42,50%									
		T1		T2		T3		T4		T5		T6	
Pesos ponderados		5,00%		42,50%		5,00%		42,50%		5,00%		10,00%	
Valores unitarios ponderados		169,96		2.439,46		177,58		2.531,51		406,13		652,47	
<b>VALOR UNITARIO LOCAL (Euros)</b>		<b>6.377,10 €/m2</b>											
<b>TASACION LOCAL (Euros)</b>		<b>1.293.595 €</b>											

Coeficientes para locales (marzo 2008)							
<b>DATOS</b>		Se parte del 1 (vivienda a tasar)					
<b>ANTIGÜEDAD</b>	MEJOR	(resta 0,01)			0,99		
<b>ENTORNO</b>	PEOR	(suma 0,01)			0,01		
<b>FORMA LOCAL</b>							
<b>DENS. PEATONAL</b>		(más/menos ampliable 0,01)					
<b>SUP. CONSTRUIDA</b>		Intentar alcanzar +0,05					
<b>FORMA FACHADA</b>							
<b>OTROS</b>							
peor-mejor							
<b>Entorno</b>	MUY MALA	MALA	M MALA	MEDIA	M BUENA	BUENA	MUY BUENA
0,02				1,06	1,04	1,02	1
		COEF					
T1	Bueno			1,05			
T2	Muy bueno			1,00			
T3	bueno			1,05			
T4	Muy bueno			1,00			
T5	Muy bueno			1,00			
T6	Bueno			1,05			
<b>LOCAL</b>	Muy buena						
peor-mejor							
<b>Forma Local</b>	MUY MALA	MALA	M MALA	MEDIA	M BUENA	BUENA	MUY BUENA
0,02				1		0,95	
		COEF					
T1	Buena			0,95			
T2	buena			0,95			
T3	media			1,00			
T4	Buena			0,95			
T5	Buena			0,95			
T6	Media			1,00			
<b>LOCAL</b>	medial						
peor-mejor							
<b>Den. peatonal</b>				media	media alta	alta	muy alta
0,02				1,06	1,04	1,02	1
		COEF					
T1	MEDIA			1,06			
T2	media			1,06			
T3	media-alta			1,04			
T4	Muy Alta			1,00			
T5	Muy Alta			1,00			
T6	Alta			1,02			
<b>LOCAL</b>	muy alta						

mejor-peor (CADA 6 AÑOS)						
<b>ANTIGÜEDAD</b>	0 5	6 11	12 17	18 24	25 31	32 37
0,01	1	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05
		A real	A reforma	% ref.	A real-A ref.	ant. Hom.
T1	0	0			0	0
T2	0	0			0	0
T3	0	0			0	0
T4	0	0			0	0
T5	0	0			0	0
T6	0	0			0	0
<b>VIVIENDA</b>	<b>0</b>					<b>0</b>
peor-mejor						
<b>forma fachada</b>				media	buena	muy buena
0,03				1	0,97	0,94
		COEF				
T1	MUY BUENA	0,94				
T2	media	1,00				
T3	Buena	0,97				
T4	media	1,00				
T5	media	1,00				
T6	Buena	0,97				
<b>LOCAL</b>	media					
peor-mejor						
<b>SUP. CONS.</b>	119 159	160 200	201 241	242 284	190 230	231 271
0,01	1,02	1,01	1	0,99	0,98	0,97
		COEF				
T1	321,60		0,95			
T2	138,00		1,02			
T3	170,00		1,01			
T4	158,00		1,02			
T5	119,00		1,02			
T6	122,00		1,02			
<b>VIVIENDA</b>	<b>202,85 €</b>					
mejor (restar) peor (sumar)						
<b>OTROS</b>	A/A	PISCINA	CALEF.	JARDÍN	ALARMA	VIGILANCIA
0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
		A/A	PISCINA	JARDÍN	TERRAZA	CALEFAC.
T1	no	1,01				1,01
T2	aa					1
T3	aa					1
T4	aa					1
T5	aa					1
T6	no	0,01				1,01
<b>LOCAL</b>	<b>aa</b>	<b>aa</b>				

HOMOGENEIZACIÓN LOCALES (marzo 2008)											
DATOS											
TESTIGOS	ANTI./REF.	ATRAE. ENTORNO	ATRAE. LOCAL	DEN. PEATONAL	SUP. CONSTUIDA	FACH/FONDO	OTROS	* VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	SITUACION	
1	35	muy bueno	media	abundante	107,00	normal	2 aseos	213.750 €	1.997,66		
2	1	bueno	bueno	abundante	170,00	Muy buena	bruto	242.250 €	1.425,00		
3	12	normal-bueno	bueno	media-alta	152,00	muy buena	aseo	194.750 €	1.281,25		
4	30	normal	media	media	115,00	normal	aseo	228.000 €	1.982,61		
5	35	normal-bueno	media	media-alta	175,00	normal	aseo	244.221 €	1.395,55		
6	35	muy bueno	media	abundante	100,00	normal	aseo	244.245 €	2.442,45		
<b>LOCALA TASAR</b>	0	Muy buena	medial	muy alta	202,85 €	media	bruto				
TABLA HOMOGENEIZACION											
	SITUACION	ATRAE. ENT.	ATRAE. LOCAL	FACH/FONDO	DENS. PEAT.	ANTIGUED.	SUPERF.	OTROS	COEF. TOTAL	VALOR UNIT HOMOG	
T1		1,00	1,00	1,00	1,02	1,05	1,05	0,98	1,10	2.201,54 €	
T2		1,02	0,95	0,94	1,02	1	1,02	1	0,95	1.350,41 €	
T3		1,04	0,95	0,94	1,04	1,02	1,03	0,99	1,00	1.287,14 €	
T4		1,06	1,00	1,00	1,06	1,04	1,05	0,99	1,21	2.408,28 €	
T5		1,04	1,00	1,00	1,04	1,05	1,02	0,99	1,15	1.600,43 €	
T6		1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	0,99	1,09	2.665,87 €	
<b>VALOR MEDIO</b>										5,00 €	
PONDERACIÓN DE LOS UNITARIOS											
(-30% -20%)		(-20% -10%)		(-10% -Vm +10%)		(+10% +20%)		(+20% +30%)			
4	4	4	5	5	6	6	6	6	7		
t2-13		15		t1				t4-16			
5%		10%		(EL RESTO %)		10%		5%			
		t2-13-t4-16		5%							
		T5		10%							
		t1		70%							
		75%/3		25,00%							
		T1		T2		T3		T4		T5	
		T6									
Pesos ponderados		70,00%		5,00%		5,00%		10,00%		5,00%	
Valores unitarios ponderados		1.541,08		67,52		64,36		120,41		160,04	
<b>VALOR UNITARIO VIVIENDA (Euro)</b>		<b>2.086,71 €/m2</b>									
<b>TASACION VIVIENDA (Euros)</b>		<b>423.289 €</b>									

Coeficientes para locales (enero 2014)							
<b>DATOS</b>		Se parte del 1 (vivienda a tasar)					
<b>ANTIGÜEDAD</b>	MEJOR	(resta 0,01)		0,99			
<b>ENTORNO</b>	PEOR	(suma 0,01)		0,01			
<b>FORMA LOCAL</b>							
<b>DENS. PEATONAL</b>		(más/menos ampliable 0,01)					
<b>SUP. CONSTRUIDA</b>		Intentar alcanzar +0,05					
<b>FORMA FACHADA</b>							
<b>OTROS</b>							
peor-mejor							
<b>Entorno</b>	MUY MALA	MALA	M MALA	MEDIA	M BUENA	BUENA	MUY BUENA
0,02				1,06	1,04	1,02	1
		COEF					
T1	bueno			1,02			
T2	bueno			1,02			
T3	normal-bueno			1,04			
T4	normal			1,06			
T5	normal-bueno			1,04			
T6	muy bueno			1,00			
<b>LOCAL</b>	Muy buena						
peor-mejor							
<b>Forma Local</b>	MUY MALA	MALA	M MALA	MEDIA	M BUENA	BUENA	MUY BUENA
0,02				1		0,95	
		COEF					
T1	media			1,00			
T2	buena			0,95			
T3	buena			0,95			
T4	media			1,00			
T5	media			1,00			
T6	media			1,00			
<b>LOCAL</b>	medial						
peor-mejor							
<b>Den. peatonal</b>				media	media alta	alta	muy alta
0,01							
0,02				1,06	1,04	1,02	1
0,05							
		COEF					
T1	abundante			1,02			
T2	abundante			1,02			
T3	media-alta			1,04			
T4	media			1,06			
T5	media-alta			1,04			
T6	muy alta			1,00			
<b>LOCAL</b>	muy alta						

mejor-peor (CADA 6 AÑOS)							
<b>ANTIGÜEDAD</b>	0 5	6 11	12 17	18 24	25 31	32 37	
0,01	1	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	
0,02							
0,03							
		A real	A reforma	% ref.	A real-A ref.	ant. Hom.	COEF
T1	35	1,05			1,05	1,05	1,00
T2	1	1			1	1	1,00
T3	12	1,02			1,02	1,02	1,00
T4	30	1,04			1,04	1,04	1,00
T5	35	1,05			1,05	1,05	1,00
T6	35	1,05			1,05	1,05	1,00
<b>VIVIENDA</b>	<b>0</b>					<b>0</b>	
peor-mejor							
<b>orma fachada</b>				media	buena	muy buena	
0,03				1	0,97	0,94	
		COEF					
T1	normal	1,00					
T2	Muy buena	0,94					
T3	muy buena	0,94					
T4	normal	1,00					
T5	normal	1,00					
T6	normal	1,00					
<b>LOCAL</b>	media						
peor-mejor							
<b>SUP. CONS.</b>	101 120	121 140	141 160	161 180	181 200	200	
0,01	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1	
		COEF					
T1	107,00	1,05					
T2	170,00	1,02					
T3	152,00	1,03					
T4	115,00	1,05					
T5	175,00	1,02					
T6	100,00	1,05					
<b>VIVIENDA</b>	<b>202,85 €</b>						
mejor (restar) peor (sumar)							
<b>OTROS</b>	aseo	PISCINA	CALEF.	JARDÍN	ALARMA	VIGILANCIA	PISTAS DEP.
0,01	0,99	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
		aseo	PISCINA	JARDÍN	TERRAZA	CALEFAC.	COEF
T1	aseo	0,99					1,01
T2	bruto	1					1
T3	aseo	0,99					1
T4	aseo	0,99					1
T5	aseo	0,99					1
T6	aseo	0,99					1,01
<b>LOCAL</b>	bruto	1					