

# APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS

TRABAJO FINAL DE GRADO EN ARQUITECTURA TÉCNICA

ETS de Ingeniería de la Edificación

**JUNIO 2015**

Autora: Aránzazu Alabau Pérez

Tutor: Pedro Gerardo Salinas Martínez

Departamento de Construcciones Arquitectónicas



UNIVERSITAT  
POLITÀCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR  
ENGINYERIA  
D'EDIFICACIÓ

ETS de Ingeniería de Edificación  
Universitat Politècnica de València

# ÍNDICE

1.	<b>RESUMEN Y PALABRAS CLAVE</b>	<b>2</b>
2.	<b>ACRÓNIMOS</b>	<b>5</b>
3.	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>7</b>
4.	<b>OBJETO, METODOLOGÍA Y PLAN DE TRABAJO</b>	<b>10</b>
5.	<b>DESARROLLO DEL CONTENIDO</b>	<b>12</b>
5.1.	Definición del método residual dinámico.	13
5.2.	Normativa utilizada.	13
5.3.	Finalidades.	14
5.4.	Principio de mayor y mejor uso.	14
5.5.	Definiciones.	14
5.6.	Comprobaciones mínimas.	21
5.7.	Documentación necesaria.	22
5.8.	Aplicabilidad.	23
5.9.	Situación urbanística del bien a tasar.	24
5.10.	Descripción y superficie del terreno.	25
5.10.1.	Exceso de superficie o de cabida.	26
5.10.2.	Defecto de superficie.	26
5.11.	Análisis de mercado.	26
5.12.	Datos y cálculo de valores técnicos.	27
5.12.1.	Usos considerados y edificabilidad.	28
5.12.2.	Promoción inmobiliaria más probable.	28
5.12.3.	Fechas y plazos.	28
5.12.4.	Precio homogeneizado según uso considerado.	29
5.12.5.	Financiación.	29
5.12.6.	Desglose de gastos necesarios de construcción.	29
5.12.7.	Flujos de caja.	30
5.12.8.	Tipo de actualización (i)	30
5.12.9.	Valor de tasación.	32
5.13.	Documentación gráfica.	33
5.14.	Condicionantes y advertencias.	33
5.15.	Apartados del informe de tasación.	36
6.	<b>APLICACIÓN PRÁCTICA DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO</b>	<b>40</b>
7.	<b>CONCLUSIONES</b>	<b>55</b>
8.	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>58</b>
9.	<b>ANEXOS</b>	<b>60</b>

# 1

## RESUMEN Y PALABRAS CLAVE



# 1 ● RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

El presente trabajo final de grado consiste en la descripción del método residual dinámico para el cálculo del valor de terrenos, con la definición de los conceptos que la componen, la normativa vigente que la rige, su aplicabilidad y la descripción de los datos necesarios y fórmulas para el cálculo de los valores técnicos.

Para ello se describe la necesidad de investigación urbanística del objeto que se vaya a tasar, para obtener los usos urbanísticos considerados y la edificabilidad del solar a valorar, así como la promoción inmobiliaria más probable según la zona, características y momento del mercado; explicación de la justificación de mercado, así como la obtención del precio homogeneizado según el uso considerado.

También se desglosan los gastos necesarios de construcción, la financiación, etc. y en definitiva los flujos de caja que se consideran para obtener el valor de tasación.

Por último se describen las comprobaciones que se han de realizar y la documentación necesaria, explicando los condicionantes y advertencias que se deberían poner según el caso, así como la documentación gráfica que todo informe de tasación debe llevar, específicamente para el cálculo de terrenos.

La parte central del trabajo se detalla teóricamente, anexándose un ejemplo completo de un informe de tasación de un solar con todos los apartados explicados anteriormente.

El objetivo que persigue este trabajo es tener desarrollado tanto teóricamente como a través de un ejemplo práctico, el método residual dinámico, para poder aplicarlo a la valoración de solares en general.

## PALABRAS CLAVE

- Método residual dinámico.
- Orden ECO/805/2003.
- Principio de mayor y mejor uso.
- Solar.
- Tasación.

# 1 ● SUMMARY AND KEY WORDS

This degree dissertation deals with the residual development method of appraisal for determining the value of land by defining its components, collecting the applicable legislation, proposing its practical implementation and enumerating the required data and formulas to calculate the technical values.

Therefore, this paper examines the need for urban research of the plot in question in order to obtain the planned urban uses, its buildability and the development potential according to the site, the zoning, the main characteristics of the piece of land and market timing. Thus, the explanation on the market justification and the homogenized price depending on the planned use are also analyzed in this process.

In the development method framework, other cash flow as the expected construction costs (hard costs) and the development financing costs, inter alia, are also taken into account for calculating the real estate appraisal.

Finally, this paper determines the checks and documentation to be carried out, explaining the conditions and warnings to undertake depending on each property, as well as the graphic documentation that every appraisal report should bear specifically for the calculation of land.

Moreover, this paper not only describes in its central part the theory underlying the residual development method in great detail, but it also provides a property valuation report example in the enclosed annex, which illustrates its practical application.

The aim of this project is to develop, both theoretically and through a practical example, the residual development appraisal approach in order to use it in the land valuation in general.

## KEY WORDS

- Residual development method.
- Orden ECO/805/2003.
- Principle of highest and best use.
- Land.
- Appraisal.

# 2.

## ACRÓNIMOS

## 2. ACRÓNIMOS

CRB	Coste de Reposición Bruto.
CRN	Coste de Reposición Neto.
LEF	Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.
LS56	Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
LS76	Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
LS90	Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.
LS92	Real Decreto-Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
OM	Orden Ministerial.
PEC	Presupuesto de Ejecución por Contrata.
VAN	Valor Actual Neto.
VM	Valor de Mercado o Venal.
VT	Valor de Tasación.

# 3.

## INTRODUCCIÓN

# 3. INTRODUCCIÓN

Existen diferentes métodos de valoraciones de inmuebles, como son el método de coste de reposición, comparación, actualización de rentas, valor catastral, método residual.... Cada uno de ellos se utiliza según la tipología del inmueble a valorar y otras consideraciones.

El método de coste de reposición se aplica a toda clase de edificios o construcciones cualquiera que sea su estado, obteniéndose el valor de reemplazamiento, bruto o neto, esto es, lo que costaría reemplazar dicha construcción, ya que se considera que ha ido perdiendo valor por su antigüedad, uso, estado de conservación, etc. Dicho método no se puede aplicar para la valoración de terrenos, ya que un suelo no se puede reponer.

El método de comparación se basa en que el valor de nuestro inmueble será semejante y comparable a inmuebles de características similares, por lo que se basa en obtener una buena información de mercado. Para utilizar este método debe haber un mercado representativo con suficiente oferta y transacciones reales. Este método es válido para valorar suelos.

El método de actualización de rentas se aplica a toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas, es decir, inmuebles que estén arrendados o en explotación. Deberá existir también un mercado representativo de alquileres, conocer los datos del arrendamiento y los datos contables en el caso de explotaciones.

El valor catastral se calcula con un procedimiento concreto y reglado por la administración, depende del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y el organismo responsable es la Dirección General del Catastro. La metodología establecida se centra en la obtención del valor del suelo por el método residual (estático) y del valor de las construcciones por su valor de reposición, referidos ambos al mercado. El procedimiento de obtención difiere de los valores de naturaleza urbana con los de rústica.

El método residual se aplica en la valoración de terrenos y se basa en el análisis de inversiones, considerando que el beneficio de un promotor es la diferencia entre los ingresos por la venta de una promoción y los gastos que ha conllevado construirla. Si el análisis es de las inversiones con valores actuales, estamos hablando de un residual estático, si es con valores esperados o a futuro, de un residual dinámico. Este método se puede aplicar a terrenos urbanos o urbanizables estén edificados o no, edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en caso de obras paralizadas. Para solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda edificar o rehabilitar antes de un año, así como a los solares edificados, se puede utilizar el método residual estático, según el artículo 34 de la Orden ECO 805/2003.

En el presente trabajo se va a desarrollar tanto a nivel teórico como práctico, el método residual dinámico.

Históricamente las anteriores leyes del suelo (LEF, LS56, LS76, LS90-92) no mencionaban el método residual dinámico específicamente, si bien es cierto que remitían a un método residual genérico que se daba por hecho que era el estático. No es hasta la *Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes*, donde aparece en su artículo 27, en su modificación de la *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones*, que estuvo vigente hasta el 1 de julio de 2007 (*Porto Rey, 2011*).

*“En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta ley”.*

Actualmente está vigente el *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo*, donde en su Título III aborda el ámbito de aplicación y los criterios de valoración del suelo y las construcciones y edificaciones, a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas, que se desarrollan en el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo*. Dicho reglamento diferencia entre la valoración en situación de suelo rural y de suelo urbanizado.

Sin embargo, en este trabajo nos vamos a centrar en la aplicación del método residual dinámico según especifica la *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*.

# 4

## OBJETO, METODOLOGÍA Y PLAN DE TRABAJO



# 4 ● OBJETO, METODOLOGÍA Y PLAN DE TRABAJO

## **Objeto.**

El presente trabajo tiene por objeto la aplicación del método residual dinámico para la valoración de terrenos, incluyendo, a parte del cálculo de los valores técnicos, la elaboración de un informe técnico completo con todos los apartados, consultas, documentos y demás comprobaciones que se necesitan para realizarlo según la *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 la *Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero*.

## **Metodología y plan de trabajo.**

La metodología seguida en el presente trabajo es una exposición teórica de dicho método de valoración, explicando en qué ocasiones se puede utilizar, la normativa a seguir, las partes que componen dicho método y las fórmulas a utilizar para hallar el valor de tasación. Se ha aportado también una relación de definiciones de vocabulario específico utilizado en cualquier valoración de terrenos.

Después, un caso práctico con la aplicación de dicho método.

En el apartado anexos se aporta un ejemplo de informe de tasación completo.

# 5.

## DESARROLLO DEL CONTENIDO

# 5 ● DESARROLLO DEL CONTENIDO

## 5.1. DEFINICIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

Este método permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su tasación, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio que lo comprara y aprovechara su mayor y mejor uso (*manual Intasa, 2005*).

Para poder utilizar este método a efectos de la Orden Ministerial ECO/805/2003 (*artículo 35*), será necesario el cumplimiento de los requisitos siguientes:

- La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen.
- La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
- La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.
- La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.
- La existencia sobre los plazos de construcción o rehabilitación, de comercialización del inmueble y, en su caso, de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización.

## 5.2. NORMATIVA UTILIZADA

Como se ha especificado en la introducción, vamos a desarrollar el método residual dinámico según los criterios de 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*.

### 5.3. FINALIDADES

Dicha normativa es de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes (*artículo 2*):

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

Por tanto, en nuestro caso vamos a considerar la descripción del método y cálculo del terreno para una finalidad de garantía hipotecaria, con todas las consideraciones necesarias para cumplir con dicha Orden.

### 5.4. PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO

El cálculo de solares se basa en el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a varios usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor (*artículo 3c, Orden ECO*).

### 5.5. DEFINICIONES

A continuación se describen, por orden alfabético, las definiciones del vocabulario específico dentro de la valoración de terrenos, según el método residual dinámico, y no la totalidad del vocabulario utilizado en todos los métodos de valoración.

#### **Alineaciones de la edificación.**

Son aquellas líneas definidas por la intersección de los planos de fachada y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes (*manual Intasa, 2005*).

**Distancia a linde.**

Separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde (*manual Intasa, 2005*).

**Coefficiente de edificabilidad bruta.**

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ) (*manual Intasa, 2005*).

**Coefficiente de edificabilidad neta.**

Es la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ) (*manual Intasa, 2005*).

**Coefficiente de ocupación.**

Relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela (*manual Intasa, 2005*).

**Comparables.**

Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin (*manual Intasa, 2005*).

**Edificabilidad.**

Es la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ) (*manual Intasa, 2005*).

**Edificio.**

Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad (*artículo 4, Orden ECO*).

**Edificio destinado a uso determinado (residencial, de oficinas, etc.)**

Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo (*artículo 4, Orden ECO*).

**Edificio en proyecto.**

Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el

colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderán como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación (*artículo 4, Orden ECO*).

**Elementos comunes de un edificio.**

Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie (*artículo 4, Orden ECO*).

**Elemento de un edificio.**

Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada (*artículo 4, Orden ECO*).

**Elementos especulativos.**

Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada (*artículo 4, Orden ECO*).

**Entidad tasadora.**

Las sociedades de tasación homologadas e inscritas en el Registro Especial del Banco de España, así como, respecto a las valoraciones que tengan como finalidad la garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado hipotecario, los servicios de tasación de entidades de crédito homologados e inscritos en el Registro Especial del Banco de España (*artículo 4, Orden ECO*).

**Entorno.**

Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración (*artículo 4, Orden ECO*).

**Frente de parcela.**

Es la longitud del linde frontal de la parcela (*manual Intasa, 2005*).

### **Grado de apalancamiento.**

Se deriva de utilizar endeudamiento para financiar una inversión. Esta deuda genera un coste financiero (intereses), pero si la inversión genera un ingreso mayor a los intereses a pagar, el excedente pasa a aumentar el beneficio de la empresa (*manual Intasa, 2005*).

### **Homogeneización de precios de inmuebles comparables.**

Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquel (*artículo 4, Orden ECO*).

### **Infraestructuras exteriores del terreno.**

Son las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como suelo urbano de acuerdo con la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana (*artículo 4, Orden ECO*).

### **Lindes de parcela.**

Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela (*manual Intasa, 2005*).

### **Línea de rasante.**

Es el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas (*manual Intasa, 2005*).

### **Localidad.**

Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración (*manual Intasa, 2005*).

### **Mercado local.**

El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondientes) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional (*manual Intasa, 2005*).

### **Niveles urbanísticos del terreno (*artículo 4, Orden ECO*).**

A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

#### **Nivel I.**

Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

## **Nivel II.**

Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

## **Parcela.**

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana (*manual Intasa, 2005*).

## **Parcela edificable.**

Aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación. Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares (*manual Intasa, 2005*).

## **Parcela mínima.**

Es la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>) (*manual Intasa, 2005*).

## **Patio de luces.**

Espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble (*manual Intasa, 2005*).

## **Profundidad edificable.**

Distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos (*manual Intasa, 2005*).

## **Retranqueo de la edificación.**

Es el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación (*manual Intasa, 2005*).

## **Solar.**

Parcelas legalmente divididas o conformadas, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la

ordenación urbanística, y que estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.

Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios: a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente. No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo. b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista. c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el planeamiento autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación. d) Acceso peatonal de peatones, encintado de aceras y alumbrado público, en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, aprobadas al programar aquella (*manual Intasa, 2005*).

#### **Superficie comprobada.**

Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado (*artículo 4, Orden ECO*).

#### **Superficie construida con partes comunes**

Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio (*artículo 4, Orden ECO*).

#### **Superficie construida sin partes comunes.**

Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% o al 50%, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio (*artículo 4, Orden ECO*).

#### **Superficie útil.**

Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches,

muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

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

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos (*artículo 4, Orden ECO*).

### **Superficie utilizable o computable.**

Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos (*artículo 4, Orden ECO*).

### **Tasador.**

El profesional que, de conformidad con lo previsto en las normas aplicables a cada tipo de tasación debe suscribir necesariamente el informe de tasación (*artículo 4, Orden ECO*).

### **Valor de mercado o venal de un inmueble (VM).**

Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta (*artículo 4, Orden ECO*).

### **Valor de tasación (VT).**

Es el valor que la Orden ECO/805/2003 establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma (*artículo 4, Orden ECO*).

### **Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH).**

Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes. No se incluirán los elementos especulativos (*artículo 4, Orden ECO*).

### **Valor por comparación, valor por actualización, valor residual.**

Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente (*artículo 4, Orden ECO*).

### **Vivienda para primera residencia.**

Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual (*artículo 4, Orden ECO*).

### **Vivienda para segunda residencia.**

Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual (*artículo 4, Orden ECO*).

### **Vida útil.**

Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin al que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación (*artículo 4, Orden ECO*).

## **5.6. COMPROBACIONES MÍNIMAS (*artículo 7 ECO*)**

Para determinar el valor de tasación de un terreno se realizarán las comprobaciones necesarias para conocer las características y situación real del mismo, utilizándose la documentación necesaria que se describe en el apartado 5.7. Estas comprobaciones las hará el tasador como técnico competente.

Además, en todos los informes de tasación es preceptivo relacionar tanto las comprobaciones realizadas como los documentos utilizados que hayan servido como base para su elaboración. Tanto las comprobaciones como la documentación permitirán establecer el nivel de cumplimiento de las exigencias tanto normativas como técnicas necesarias para describir los bienes valorados y la técnica utilizada.

Las comprobaciones mínimas que se deben hacer son las siguientes:

- **Visita del terreno.** Delimitación del entorno próximo, recogida de datos de comprables homogéneos para elaborar el estudio de mercado, descripción de las infraestructuras y nivel de servicios afectos al área de influencia. Orientación del inmueble, localización zonal, orografía, accesos, vías de comunicación, etc.
- **Verificación de linderos.** Es imprescindible para las finalidades recogidas en la ECO 805/2003, comprobar la correspondencia registral con la realidad física actual. Se deberá indicar el grado de correspondencia entre los lindes y las superficies registrales y la realidad física observada, de modo que cuando las diferencias sean considerables deberá indicarse y describirse lo observado por el tasador mediante la correspondiente advertencia. Cuando los lindes no se

encuentren descritos registralmente o cuando los observados sean diferentes, se hará la mención y descripción de éstos.

- **Medición y comprobación de superficies.** La comprobación de superficies de las parcelas deberán ser contrastadas por medición “in situ”. Cuando se faciliten planos, deberán comprobarse un número suficiente de cotas que permitan contrastar la autenticidad de estos con la realidad existente.
- **Observación de servidumbres visibles.** Se describirán las mismas, así como su efecto sobre el valor. La comprobación de servidumbres deberá realizarse mediante la observación visual del inmueble (servidumbres aparentes, alineaciones a vial, accesos, pasos, etc.), y la lectura detallada de la documentación registral actualizada.
- **El estado de ocupación del terreno y uso o explotación al que se destine.** Generalmente los terrenos a tasar que están en suelo urbano no están ocupados ni explotados, a no ser que se valore un terreno en el que haya una construcción en uso, que se valorará como terreno considerando el derribo de dicho inmueble.
- **Correspondencia con los datos registrales.** Se examinará la documentación registral que fuera necesaria para poder realizar esta comprobación.
- **La adecuación del terreno al planeamiento urbanístico vigente,** y en su caso, la existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico que se valore. Se deberá comprobar el planeamiento urbanístico por alguno de estos métodos:
  - ✓ Consulta y obtención al planeamiento vigente.
  - ✓ Consulta verbal o escrita a los servicios urbanísticos del Ayuntamiento u organismo competente.
  - ✓ Solicitud del informe urbanístico del terreno a tasar.

### 5.7. DOCUMENTACIÓN NECESARIA (artículo 8 ECO)

Para realizar el cálculo del valor de tasación, se deberá haber dispuesto previamente de todos aquellos documentos que sean necesarios para una identificación completa del terreno a tasar.

Estos documentos son los siguientes:

- **Certificación registral acreditativa de la titularidad y cargas del inmueble,** así como de su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la valoración, o sus equivalentes legales en soportes alternativos.
  - ✓ En la valoración de bienes para la finalidad de garantía hipotecaria y en la valoración previa a la compra de bienes de patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias, dicha documentación podrá ser sustituida por original o copia de nota simple registral, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración, que contenga al menos la titularidad y

descripción completa del inmueble, incluidos en su caso, los derechos reales y las limitaciones de dominio; o por fotocopia de escritura de propiedad, o por documentos equivalentes emitidos por procedimientos telemáticos por el Registro de la Propiedad.

- **Cédula urbanística** o certificado municipal u otra documentación que permita determinar la clase de suelo, y en su caso, su aprovechamiento urbanístico, condiciones para su desarrollo o documentación necesaria para determinarlos.
- **Información catastral descriptiva y gráfica del terreno**, obtenido directamente a través de la oficina virtual del catastro, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

Como resumen y para sintetizar, los documentos que necesitaremos y que generalmente nos podrán facilitar en toda tasación de un terreno serán:

1. Fotocopia de escritura de propiedad y/o nota simple registral (con una antigüedad de menos de 3 meses desde la fecha de expedición).
2. Informe urbanístico y/o fotocopia del planeamiento vigente que corresponda a la zona donde se ubica el terreno.
3. Documentación catastral (que la podemos obtener nosotros directamente a través de la oficina virtual del catastro (<https://www1.sedecatastro.gob.es/>)).

#### 5.8. **APLICABILIDAD** (*artículo 34 ECO*)

El método residual dinámico se puede aplicar en las siguientes situaciones:

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

Este trabajo se centra exclusivamente en el cálculo del valor de terrenos, y éste, se puede dar de dos formas:

- Cuando exista un terreno sin ninguna construcción.
- Cuando exista un terreno en el que haya una construcción y se aplique el principio de mayor y mejor uso, valorándose el aprovechamiento urbanístico que considere un valor de tasación mayor.

Asimismo, se valorarán los terrenos según si tienen: (manual Intasa, 2005)

- Aprovechamiento pormenorizado. Se valorará atendiendo a su aprovechamiento objetivo según ficha o informe urbanístico o copia del planeamiento.
- Aprovechamiento sin pormenorizar. Se valorará atendiendo al aprovechamiento tipo. Cuando encuentre pendiente de aprobación definitiva un proyecto de parcelación, deberá valorarse todo el ámbito,

fijando como valor de tasación el correspondiente al coeficiente que represente la parcela valorada dentro del mismo.

### 5.9. SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL BIEN A TASAR

Lo más importante a la hora de valorar un terreno es saber la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico que tiene, para poder plantear una hipótesis con el producto inmobiliario más probable según las características de la zona donde se ubique y el momento en que se realiza la tasación.

Por tanto, lo primero que tendremos que hacer será comprobar la situación urbanística del solar, bien pidiendo un informe urbanístico al Ayuntamiento o bien mirando directamente el planeamiento vigente.

En nuestro caso, sólo valoraremos terrenos de Nivel I, es decir, que se ubiquen en suelo urbano y que tengan un aprovechamiento urbanístico que se pueda valorar. Los terrenos de nivel I y II identificarán su corte de transición del II al I en cuanto su aprovechamiento se encuentre pormenorizado y con programa aprobado definitivamente.

Es por ello que en el informe de tasación se deberán tener en cuenta los siguientes términos: (*artículo 72 ECO*)

- El planeamiento general de ordenación vigente y, en su caso, el planeamiento de desarrollo necesario según la legislación urbanística aplicable, la fase de aprobación en la que se encuentra, los plazos previsibles para su aprobación definitiva, teniendo en cuenta, en su caso, su inclusión dentro de un ámbito de gestión.
- La clasificación urbanística que corresponda al terreno: urbano, urbanizable o no urbanizable (en nuestro caso sólo estamos considerando terrenos en suelo urbano) o en su caso, clases equivalentes reguladas por la legislación urbanística. Cuando el terreno objeto de valoración sea clasificado como urbano, se expresará además si tiene o no naturaleza de solar.
- La calificación urbanística, los usos autorizados y prohibidos, la tipología e intensidad edificatoria y sus condiciones (índices de aprovechamiento y edificabilidad neta y/o bruta, alturas permitidas, ocupación máxima, retranqueos, etc.)
- El aprovechamiento urbanístico de acuerdo a su ámbito de reparto y ámbito de gestión y ejecución. A este respecto se indicará:
  - ✓ La superficie realmente construible por el propietario del terreno.
  - ✓ El sujeto a quien corresponda la iniciativa de la gestión (cualquiera de las diferentes administraciones, particulares, etc.)
  - ✓ El sistema y modo de gestión según la legislación urbanística aplicable.

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

#### 5.10. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO *(artículo 70 ECO)*

En el informe de tasación se deberá incluir:

- La superficie del terreno comprobada por el tasador, la que figure en la documentación registral utilizada y, siempre que se conozca, la superficie catastral.
- Las obras de infraestructura exteriores del terreno de las que esté dotado, así como de las pendientes de realizar en el momento de la tasación, expresando una estimación del porcentaje de obra realizada y de la inversión pendiente.

La superficie del terreno deberá comprobarse siempre. Cuando ello no sea posible, deberá atenderse a la superficie catastral, y si no existe, a la registral, indicando la oportuna advertencia general explicativa de las razones por las que no ha sido posible realizar la comprobación de superficies.

**Descripción.** Debe contener toda la información general necesaria para definir tanto la forma, la orografía, la composición morfológica y los posibles puntos de referencia para su localización urbana y geográfica que determine la comprensión global de la parcela y el tejido urbano cuando exista. Se relacionarán las superficies escrituradas, las catastradas y en todo caso la adoptada en los cálculos realizados en la tasación. El valor unitario será el resultado de los cálculos técnicos, es por tanto, un dato que no se aporta, sino que se calcula al realizar aquellos.

**Medición.** Las parcelas que por su extensión o por existir en ellas pronunciados cambios de nivel, que no permitan su medición con cinta, deberán medirse por

telemetría y en casos especiales, será conveniente el levantamiento topográfico de planos, que deberá realizarse por un ingeniero en esta especialidad. Cuando exista una cartografía exacta, a una escala practicable, y no haya lugar a dudas sobre lo antedicho, u no se hubiera desvirtuado la escala, se podrá utilizar la medición sobre plano así obtenida como superficie computable a efectos de valoración, pero deberá hacerse mención expresa mediante la correspondiente advertencia.

- ✓ Cuando no sea posible comprobar la superficie (condicionante) se valorará la menor entre la registral y la catastral, salvo que se justifique de una forma razonada y de manera destacada (advertencia).
- ✓ Cuando el terreno a valorar se encuentre en un ámbito que no cuente con proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, deberá valorarse la parte o porcentaje que represente la parcela respecto a la total actuación.

#### 5.10.1. Exceso de superficie o cabida. (*Manual Intasa, 2005*)

Se considera registralmente exceso de cabida cuando la superficie real de la parcela sea superior a la superficie registral en 1/5 (20%).

Cuando se compute en el VT la superficie comprobada:

- Y ésta constituya una diferencia inferior, bastará con realizar una indicación en el informe de tasación en forma de advertencia.
- Si existiera exceso habrá que condicionar aunque se aporte certificación descriptiva gráfica y registral, CU-1 o acta de notoriedad.

Cuando no se compute en el VT:

- Se puede hacer una valoración complementaria del exceso de superficie.
- Si es susceptible de aprovechamiento como terreno independiente, se podrá valorar en otra tasación.

#### 5.10.2. Defecto de superficie. (*Manual Intasa, 2005*)

Cuando la superficie comprobada de la parcela sea inferior a la registral, se valorará aquella y se pondrá una advertencia.

### 5.11. ANÁLISIS DE MERCADO

Este método permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su tasación, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio que lo comprara y aprovechara su mayor y mejor uso. Para ello debemos determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el solar a valorar, según este principio de mayor y mejor uso.

Esto significa que una vez sepamos el uso al que se puede destinar el solar que vamos a valorar, deberemos realizar un estudio de mercado del tipo de inmueble a construir: pisos, viviendas unifamiliares, naves industriales, etc. En la mayoría de los casos, sobre todo en el uso residencial, se nos dará que la promoción tendrá varias tipologías: por ejemplo, edificio residencial con pisos, locales en planta baja y garajes y trasteros en planta sótano.

Para ello, deberá existir un mercado representativo de los inmuebles comparables, disponiendo de suficientes datos de transacciones u ofertas que permitan, en la zona que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables. Esta homogeneización se hará por comparación, disponiendo de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

No es el propósito de este trabajo describir el método de comparación pero como resumen, decir que habrá que encontrar seis comparables o testigos (como mínimo) de cada tipología que vayamos a hacer en nuestra hipotética promoción, que deberán ser de características semejantes a lo que se vaya a construir en nuestro solar.

Por ejemplo, si considero que mi hipótesis de construcción es un edificio residencial entre medianeras con viviendas (pisos) en plantas altas, locales en planta baja y garajes en planta sótano, tendremos que buscar un mínimo de seis pisos, seis locales y seis plazas de garajes de características semejantes en cuanto a situación, superficies, antigüedad (en este caso lo más nuevas posibles), etc. para realizar la homogeneización y poder hallar el precio por metro cuadrado de estas tipologías en esta zona para un suelo de nuestras características.

El estudio de mercado se puede realizar consultando directamente con agentes de la propiedad inmobiliaria, transacciones reales que conozcamos, portales de internet, etc.

#### 5.12. DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS *(Manual Intasa, 2005)*

Para el cálculo del valor residual por el procedimiento de cálculo dinámico se seguirán los siguientes pasos:

- Determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el solar a valorar, según el principio de mayor y mejor uso.
- Estimar las fechas y plazos de la construcción y de la comercialización del inmueble terminado.
- Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.

- Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado, referido a las fechas de comercialización.
- Teniendo en cuenta los datos y estimaciones anteriores se determinarán los flujos de caja previsibles durante la promoción.
- Fijar un tipo de actualización ( $i$ ).
- Calcular el valor de mercado del inmueble objeto de la tasación.

#### 5.12.1. Usos considerados y edificabilidad

Como se ha explicado con anterioridad, lo primero que se debe hacer es la comprobación urbanística, comprobando los usos a los que se puede destinar el solar y considerando los más adecuados según la zona en la que esté ubicado y su mejor aprovechamiento.

Con los datos urbanísticos que hayamos consultado, deberemos calcular la edificabilidad de la promoción inmobiliaria más probable que nosotros consideremos.

#### 5.12.2. Promoción inmobiliaria más probable

Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo.

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

Deberemos explicar la promoción inmobiliaria que hayamos considerado para el cálculo del solar, según los parámetros urbanísticos y la edificabilidad máxima, describiendo el tipo de edificio, el número de plantas, el uso a las que están destinadas, si existen patios de luces, el número de viviendas, locales y/o garajes que caben, etc.

Decir, no obstante, que no es obligatorio utilizar la edificabilidad máxima que nos dan las normas urbanísticas, ya que habrán tipologías que tendrán una mejor venta con superficies menores; esto se da principalmente en viviendas unifamiliares, adosadas o aisladas, cuyo aprovechamiento máximo es superior a la superficie media de este tipo de viviendas en la zona y que por lo tanto, serán más fácilmente vendibles con superficies menores.

#### 5.12.3. Fechas y plazos

Se deberán estimar las fechas y plazos de construcción, así como de la comercialización del inmueble terminado, según las hipótesis más probables atendiendo a sus cualidades y características y al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.

#### 5.12.4. Precio homogeneizado según uso considerado

Como se ha explicado en el apartado 5.11, según la promoción considerada y sus usos, se hará un estudio de mercado de las tipologías edificatorias, obteniendo un precio homogeneizado según cada uso considerado, estimando así el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado, referido a las fechas de comercialización.

#### 5.12.5. Financiación

Se deberá elegir entre financiación ajena o propia.

La financiación propia es cuando el promotor utiliza su propio dinero para afrontar los gastos de la edificación y la financiación ajena cuando pide un préstamo a una entidad bancaria u otros.

#### 5.12.6. Desglose de gastos necesarios de construcción (Manual Intasa, 2005)

Los gastos necesarios de construcción a tener en cuenta son los siguientes:

DESGLOSE DE GASTOS	%
<b>Gastos de demolición y derribos</b>	<b>A consultar en su caso</b>
<b>Gastos de Planeamiento – Gestión urb.</b>	<b>A consultar en su caso</b>
Coste Urbanización por Contrata	PEC de urbanización
Gastos nec. Urbanización	De 8 a 14% del PEC de urbanización
<b>Total Gastos Urbanización</b>	
Honorarios Proyecto edificación	De 2,5 a 5%Pec
Honorarios Dirección de obra	De 2,5 a 5,00%Pec
Licencia Municipal	De 2,5 a 5,00%Pec
Coste de Edificación por Contrata	PEC
Seguridad y Salud	De 1 a 2%Pec
Imprevistos	De 0 a 2%Pec
<b>Total Gastos Edificación</b>	
Gastos fiscales de escrituración	De 1 a 1,50%Venta
Comercialización y publicidad	De 0,5 a 5%Venta
Gastos de administración promotor	De 1 a 4,00%Venta
Seguros	De 1 a 2,50%Pec
<b>Total Gastos Promoción</b>	
<b>Gastos Financieros</b>	%Venta

Tabla 1

Fuente: Intasa

Es decisión del tasador tomar el porcentaje oportuno en cada caso entre los valores indicados.

#### **5.12.7. Flujos de caja** (*Artículo 37 ECO*)

Se tomarán como flujos de caja:

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

Dichos cobros y pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.

Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores de venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o por actualización de rentas en la fecha de tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.

Para estimar los pagos a realizar se partirá del CRB descontando el suelo y los sistemas de pago a proveedores, financieros normales en su caso, para un promotor medio y una promoción similar y viable.

En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

Los tiempos corresponderán a las hipótesis más probables según cualidades y características del inmueble terminado, así como a las interacciones previsibles del mercado.

Cuando se valora un terreno se tendrá en cuenta el grado de desarrollo del planeamiento de la gestión urbanística y de la urbanización. En caso de encontrarse pendientes, se considerarán como gastos los instrumentos de planeamiento y gestión tales como los honorarios de constitución de la Junta de Compensación, el Proyecto de Reparcelación, o cualquier otro que fuera necesario.

#### **5.12.8. Tipo de actualización (i)** (*Artículo 38 ECO*)

Se utilizará como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

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

$$i = \text{Tasa libre de riesgo} + \text{Prima de riesgo}$$

**Tasa libre de riesgo.** (*Manual Intasa, 2005*).

El tipo libre de riesgo será el tipo de actualización tomándolo como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja.

- ✓ Para determinar el tipo de actualización se seguirá el siguiente procedimiento: se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja.
- ✓ Tendremos por tanto que saber una serie de datos antes de poder calcularla. Estos datos varían por lo que habrá que buscarlos cada vez que vayamos a tasar un terreno. Se publican en la web del Banco de España, Estadísticas, Tipos de interés y tipos de cambio. [www.bde.es](http://www.bde.es).

The screenshot shows the website of the Banco de España (Bank of Spain). The main navigation bar includes 'Inicio', 'Sobre el Banco', 'Eurosistema', 'Servicios', 'Empleo y becas', 'Normativa', 'Publicaciones', and 'Sala de prensa'. The 'ÁREAS DE ACTUACIÓN' section has a dropdown menu for 'Seleccione un área'. The main content area is titled 'Tipos de interés y tipos de cambio' and contains a list of links for interest rates and exchange rates. On the right side, there are sections for 'INFORMACIÓN RELACIONADA', 'HERRAMIENTAS', and 'TAMBIÉN LE INTERESA...'. The 'HERRAMIENTAS' section includes 'BIEST - Búsqueda de información estadística'. The 'TAMBIÉN LE INTERESA...' section includes 'TIPOS DE INTERÉS LEGALES Y DEL MERCADO HIPOTECARIO' and 'Tipos de interés legales, euríbor, mibor y otros tipos oficiales de referencia del mercado hipotecario'.

Web del Banco de España

✓ Y en la web del Instituto Nacional de Estadística, [www.ine.es](http://www.ine.es)



## Web del Instituto Nacional de Estadística

Necesitaremos:

- IPC
- Deuda a 2-6 años para finalidades que no sean garantía hipotecaria.
- Bonos a 5 años para finalidad garantía hipotecaria (porque es más restrictiva).
- Tipo de interés medio.

Calcularemos:

%incremento por finan. = % de financiación x tipo de interés medio

Tasa libre constante = Bonos 5 – IPC

**Tasa libre de riesgo** = % incr. finan. + tasa libre cte.

### Prima de riesgo.

La prima de riesgo se determinará por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria. En caso de varios usos deberán ponderarse en función de la superficie de cada uso.

Como mínimo la tabla de la OM (*artículo 88 ECO*).

Tipo de inmueble	Prima
Viviendas 1ª residencia	8
Viviendas 2ª residencia	12
Oficinas	10
Comercial	12
Industrial	14
Garajes	9
Hotel	11
Residencias	12
Otros	12

Tabla 2

Fuente: ECO/805/2003

- ✓ Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el apartado anterior deberán ser incrementadas según la localización, volumen e idoneidad, siendo la escala a aplicar de 0% a 2% según corresponda a excelente o pésimo respectivamente, y sus valores intermedios.
- ✓ La localización está referida a la ubicación física del inmueble.
- ✓ El volumen al tamaño de la promoción respecto de las promociones recientes o contemporáneas a la tasada bajo la situación coyuntural del mercado local y general.
- ✓ La tipología refiere el producto inmobiliario modal del mercado, en cada momento del ciclo.

#### 5.12.9. Valor de tasación (*artículo 39 ECO*)

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

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

Donde:

**F:** Valor del Terreno.

**E<sub>j</sub>:** Importe de los ingresos previstos en el momento j.

**S<sub>k</sub>:** Importe de los pagos previstos en el momento k.

**t<sub>j</sub>:** Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.

**tk:** Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta cada uno de los pagos.

**i:** Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

### 5.13. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

En todo informe de tasación debe haber documentación gráfica adjunta. En el caso de la valoración de terrenos, la documentación gráfica mínima a adjuntar será la siguiente:

- Plano de situación del inmueble.
- Plano del solar acotado o con escala gráfica.
- Fotografías del solar realizadas el día de la visita por el tasador.
- Plano catastral.
- Plano urbanístico que vendrá en la información urbanística que hayamos obtenido.

### 5.14. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Para que el valor de tasación calculado de acuerdo a la Orden ECO/805/2003 pueda ser utilizado para alguna de las finalidades señaladas en su ámbito de aplicación ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante.

No obstante, la entidad tasadora podrá levantar el condicionante de un informe de tasación y del certificado en que aquel se sintetice cuando haya desaparecido el supuesto que dio origen al mismo.

El levantamiento del condicionante exigirá la declaración expresa y razonada de la entidad que suscribió el informe que lo contenía en la que se manifieste que se ha verificado la desaparición del supuesto de dio origen al mismo.

#### **Condicionantes** (*artículo 10 ECO*).

A los efectos de la Orden ECO/805/2003 se considerará que existe un condicionante para la valoración de terrenos en los siguientes supuestos:

1. Cuando no se hayan podido realizar las comprobaciones mínimas (apartado 5.6).
2. Cuando, estando cedido el uso del inmueble, no se haya dispuesto del contrato de arrendamiento u otro título de ocupación y de las condiciones actuales del arrendamiento o cesión.
3. Cuando no se haya dispuesto de la documentación necesaria (apartado 5.7) o de su equivalente para el caso de inmuebles radicados en el extranjero.
4. Cuando concurren circunstancias que impliquen dudas razonadas sobre la correcta identificación, física o registral, del inmueble a tasar, o sobre

la existencia de las características del mismo utilizadas en la tasación, que puedan afectar significativamente al cálculo de sus valores técnicos.

5. Cuando la tasación se efectúe a los efectos de lo dispuesto en el apartado **5.3**, subapartado **2** (Finalidades) del presente informe, se condicionará el valor de tasación, cuando el titular registral del inmueble o derecho no coincida:
  - a) Con la institución de inversión colectiva que lo incluya a efectos de cálculo de su valor patrimonial, en los casos de las inversiones directas contempladas en los apartados a), d) y e) del artículo 56.1 del Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, y en los casos de inversiones en bienes inmuebles afectas a la actividad de promoción inmobiliaria, o
  - b) Con la sociedad o entidad de arrendamiento referidas en el párrafo a) del artículo 56.1 del Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión colectiva, aprobado por Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, en los casos de inversiones de la institución a través de aquellas, o
  - c) Con la persona física o jurídica que actúe de contraparte en el contrato, en los casos de:
    - I. Compras sobre plano e inmuebles en fase de construcción cuando la promoción inmobiliaria no se ejecute directamente por parte de la institución.
    - II. Compromisos de compra a plazo y compra de opciones de compra, así como contratos de arras.

Lo señalado en los puntos **a)** y **b)** no será de aplicación cuando se realicen tasaciones previas a la compra de inmuebles por parte de sociedades o fondos de inversión inmobiliaria o por parte de sociedades y entidades de arrendamiento a través de las cuales la institución de inversión colectiva vaya a realizar sus inversiones en inmuebles o derechos.

#### **Advertencias generales** (*artículo 11 ECO*).

Se considerará que existe un supuesto de advertencia, siempre que se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de valores técnicos del objeto de la valoración, y como mínimo en los supuestos que se indican a continuación:

1. Cuando existan discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral o catastral que no induzcan a dudar sobre su identificación o características y que no influyan previsiblemente sobre los valores calculados.
2. Cuando el inmueble que se valora no esté conforme con el planeamiento urbanístico vigente, salvo que se haya formulado un condicionante, o, cuando, no siendo exigible la emisión de un condicionante, no se haya

podido comprobar el régimen de protección del patrimonio arquitectónico del inmueble.

3. Cuando se valoren inmuebles sujetos a expropiación forzosa o en base a licencias de construcción o autorizaciones administrativas que contengan condiciones, que de no cumplirse puedan originar modificaciones en el valor certificado.
4. Cuando la referencia catastral no exista o no pueda ser conocida por los medios previstos en el artículo 41.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario o directamente a través de la oficina virtual del catastro.
5. Cuando, en el caso de valoraciones de inmuebles o derechos radicados en el extranjero, la documentación exigida no pueda ser sustituida por su equivalente en el país donde se encuentren situados, se hará constar el hecho de forma expresa. Además, se advertirá, si no se ha condicionado por ello, cuando no se haya dispuesto de toda la documentación que, de acuerdo con la normativa del país donde se encuentre radicado el inmueble o derecho, resulte necesaria para la identificación completa del objeto de valoración, para determinar la aptitud del uso u aprovechamiento que se le esté dando o se prevea dar, para llevar a cabo la construcción rehabilitación de un inmueble, en sus distintas fases, para la valoración de viviendas de protección pública o equivalentes, o que pueda influir en el valor del inmueble.

#### **Advertencias específicas (artículo 12 ECO).**

Con independencia de las advertencias generales señaladas en el punto anterior, cuando concurren todas las circunstancias mencionadas a continuación, la entidad tasadora deberá advertir expresa y motivadamente de la posibilidad de que el valor de tasación del inmueble sufra minusvalías en el futuro, poniendo de manifiesto los datos (ciclos pasados en el mismo mercado local; expectativas comunes entre los expertos; volatilidad apreciada en el precio de sus comparables; mercado dominado por elementos especulativos, etc.) de que disponga sobre las características y la coyuntura del mercado inmobiliario considerado.

Las circunstancias a considerar son las siguientes:

1. Que el valor de tasación se calcule para la finalidad de Garantía Hipotecaria.
2. Que en el cálculo del valor de tasación se utilice exclusivamente el método de comparación.
3. Que el bien objeto de valoración esté destinado a un uso cuyos comparables, en el mercado local donde se sitúe hayan experimentado alguna caída significativa y duradera de sus precios nominales en los últimos diez años.

En las tasaciones que tengan como finalidad Garantía Hipotecaria, también deberá incluir una advertencia específica cuando, aunque no concorra la circunstancia prevista en el número 3 del apartado anterior, la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos 3 años.

La estimación deberá apoyarse en datos sólidos disponibles sobre la situación coyuntural del mercado local, y la advertencia deberá mencionar aquella probabilidad justificando su existencia y los datos en que se apoya la estimación de la entidad.

### **Actuaciones de la entidad tasadora frente a los condicionantes y advertencias (artículo 13 ECO).**

Cuando se produzca un condicionante, la entidad tasadora deberá elegir una de las siguientes alternativas:

- a) Entregar el informe al cliente condicionando expresamente el valor de tasación.
- b) Entregar el informe al cliente denegando la fijación de un valor de tasación.

No obstante, cuando la tasación se realice a los efectos de la finalidad Garantía Hipotecaria y no se hubiera podido identificar física o registralmente el inmueble, la entidad deberá rehusar de manera razonada la emisión del informe.

Cuando se produzca una advertencia, la entidad tasadora deberá expresar, en su caso, su efecto sobre la valoración.

## **5.15. APARTADOS DEL INFORME DE TASACIÓN**

El informe de tasación deberá debe contener los siguientes apartados:

- 1. Certificado de tasación (artículo 63 ECO).** En él se indicarán:
  - La denominación social de la sociedad de tasación o de la entidad financiera que lo emita, y su número de inscripción en el Registro del Banco de España.
  - La finalidad legal de la tasación.
  - Incluirá una referencia precisa al informe de tasación que sintetiza.
  - Contendrá la localización y el tipo de inmueble, su identificación registral, la referencia catastral, la superficie del terreno y la superficie adoptada y el titular registral en el momento de la tasación.
  - Declaración expresa de que la tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de esta Orden u otra normativa aplicable según la finalidad de la tasación.

- Indicará el método o métodos de valoración utilizados, así como los valores estimados para cada método.
- Indicará el valor de tasación del inmueble así como las limitaciones al dominio que se mencionarán específicamente y el valor a efectos de seguro de incendios y otros daños. Cuando se refiera a varios inmuebles que constituyan fincas registrales o funcionales independientes deberá especificar el valor de tasación que se asigna a cada una de ellas.
- Indicará, en su caso, los condicionantes y advertencias.
- Se indicará su fecha de emisión, la fecha de la última visita al inmueble y la fecha límite de validez.
- Se firmará por un representante de la entidad que emita el certificado o de la entidad financiera a cuyos servicios pertenezca el tasador.
- Contendrá cualquier otra información que sea requerida, por la normativa específica según la finalidad de la tasación.

## **2. Solicitante de la tasación y finalidad (artículo 66 ECO).**

- El cliente de la entidad tasadora.
- La finalidad para la cual se haya hecho la tasación.
  - ✓ Si la tasación se ha hecho siendo las disposiciones contenidas en la Orden ECO/805/2003, se citará dicha orden con su denominación completa y la fecha del Boletín Oficial del Estado que haya sido publicada.
  - ✓ Cuando la finalidad de la tasación sea garantía hipotecaria, se indicará además la entidad que haya sido mandatario del cliente para su encargo.

## **3. Identificación (artículo 67 ECO).**

- Si se valora un terreno o varios.
- Los datos correspondientes a la localización del inmueble objeto de valoración, así como los de su identificación registral y catastral.

## **4. Localidad y entorno (artículo 69 ECO).**

- Descripción de la localidad donde se ubica el inmueble, indicando el número de habitantes, el desarrollo y el nivel de renta media.
- Equipamientos de la localidad.
- Rasgos del entorno próximo del inmueble.
- Las infraestructuras y el nivel de conservación de las mismas.
- Las comunicaciones de la zona y la localidad.

**5. Terreno (artículo 70 ECO).**

- Descripción del terreno a valorar.
- La superficie de terreno comprobada por el tasador, la que figure en la documentación registral utilizada y la superficie catastral.
- Las obras de infraestructura exteriores del terreno de las que esté dotado, así como de las pendientes de realizar en el momento de la tasación, expresando una estimación del porcentaje de obra realizada y de la inversión pendiente.

**6. Situación urbanística.**

- Los indicados en el apartado 5.9 de este trabajo.

**7. Régimen de protección, tenencia y ocupación (artículo 73 ECO).**

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

**8. Análisis de mercado.**

- Lo indicado en el apartado 5.11 del presente trabajo.

**9. Datos y cálculo de valores técnicos.**

- Se atenderá a lo indicado en el apartado 5.12 del presente trabajo.

**10. Valor de tasación, condicionantes y advertencias (artículo 76 ECO).**

- Los valores técnicos resultantes para cada inmueble objeto de valoración.
- El valor de tasación que resulta teniendo en cuenta el objeto y finalidad de la valoración.
- Los condicionantes o advertencias que pudieran existir.
- Las limitaciones a los valores, si las hubiera.

**11. Fecha de emisión, caducidad y firmas (artículo 77 ECO).**

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

**12. Documentación anexa al informe (artículo 78 ECO).**

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

- Plano de situación del inmueble.
- Plano del solar acotado o con escala gráfica.
- Fotografías del solar realizadas el día de la visita por el tasador.
- Plano catastral.
- Plano urbanístico que vendrá en la información urbanística que hayamos obtenido.

Se incluirá al menos la siguiente documentación no gráfica:

- Fotocopia de escritura de propiedad y/o nota simple registral (con una antigüedad de menos de 3 meses desde la fecha de expedición).
- Informe urbanístico y/o fotocopia del planeamiento vigente que corresponda a la zona donde se ubica el terreno.
- Documentación catastral (con una antigüedad de menos de 3 meses).

# 6.

## APLICACIÓN PRÁCTICA DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

# 6. APLICACIÓN PRÁCTICA DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

Vamos a poner en práctica lo aprendido teóricamente en los apartados anteriores, para ello vamos a valorar un terreno del que disponemos los siguientes datos:

- **Dirección del terreno a tasar:**  
C/ Nuestra Señora del Socorro, nº 77. 46910 – Benetússer.
- **Finalidad:** Garantía Hipotecaria.
- **Nota simple** (se han tachado los datos de propiedad por protección de datos).

 **R** REGISTRADORES DE ESPAÑA INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA NUMERO DIECISIETE  
FERNANDO ORTEGA GIRONÉS D.N.I./N.I.F. 22.541.384-G

Fecha: [REDACTED]  
Solicitante: [REDACTED]  
FINCA DE BENETUSSER Nº: 2692  
IDUFIR (Identificador Unico de Fincas Registrales): 46068000021632

**DESCRIPCION**  
URBANA: EDIFICIO: CALLE NUESTRA SEÑORA DEL SOCORRO, número 77.  
Tiene una superficie construida de: ciento noventa y siete metros, cincuenta y siete decímetros cuadrados,  
Linda: Frente, Calle Nuestra Señora del Socorro  
Derecha, herederos de don Daniel Giner  
Izquierda, edificios de don Pascual Manuel y otro  
Fondo, edificio de don Alejandro y don Vicente Villena.  
Referencia Catastral: 4270701YJ2647S0001BU  
Edificio compuesto de planta baja y un piso alto.

**TITULARIDADES**  
[REDACTED] titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compra otorgada en Benetússer/benetusser ante Doña MARÍA DEL PILAR SAMPER PALOMO el 21 de Septiembre de 2007, según la inscripción 4ª, folio 3 del libro 123, tomo 850, con fecha 12 de Noviembre de 2007.

**CARGAS VIGENTES**  
- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos durante el plazo de 5 años. Según nota al margen de la la insc/anot: 4 de fecha 12 de Noviembre de 2007.

**HIPOTECA.**  
Una HIPOTECA constituida a favor de la entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL SA, para responder de 500.000 euros de principal. Interés inicial: 5,75%. Responsabilidad por intereses ordinarios: Por 24 meses al 9,875% anual lo que suponen 98.750 euros. Responsabilidad por intereses de demora: Por 24 meses al 13,875% anual lo que suponen 138.750 euros. Unas costas y gastos judiciales de 75.000 euros. con un plazo de amortización de 12 meses con fecha de vencimiento del 4 de Octubre de 2009

Este sello digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores. Consulte en [www.registradores.org](http://www.registradores.org)

 <http://www.registradores.org> Pág. 2

## SOLUCIÓN DEL CASO PRÁCTICO:

- El primer paso será comprobar que la dirección que nos han dado y la que pone en la documentación registral, en este caso la nota simple, coinciden. Luego en la visita también tendremos que comprobarla.



- Como podemos ver, nos dicen que hay que tasar un terreno y sin embargo la nota simple describe un edificio compuesto por planta baja y un piso alto; en la visita comprobaremos si esa edificación existe aún y habrá que tener en cuenta la demolición del mismo en los cálculos o bien puede que ya se haya demolido.
- Después tendremos que verificar que la fecha de expedición de la nota simple es menor de tres meses a la fecha actual; en este caso vamos a considerar que así sería ya que la tenemos tachada. Si no fuera así, tendríamos que pedir una actualizada al propietario.
- El tercer paso es ir a visitar el inmueble. Haremos fotos del solar y del entorno.

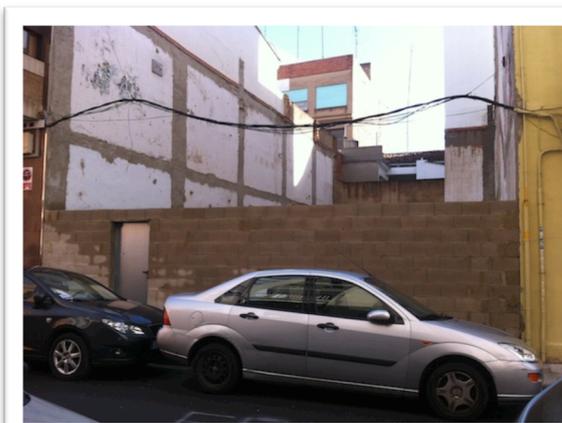


Foto 1: desde la calle de su situación

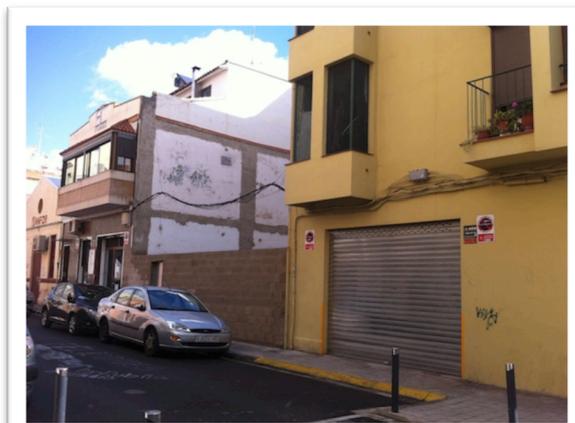


Foto 2: fachada y parte del entorno

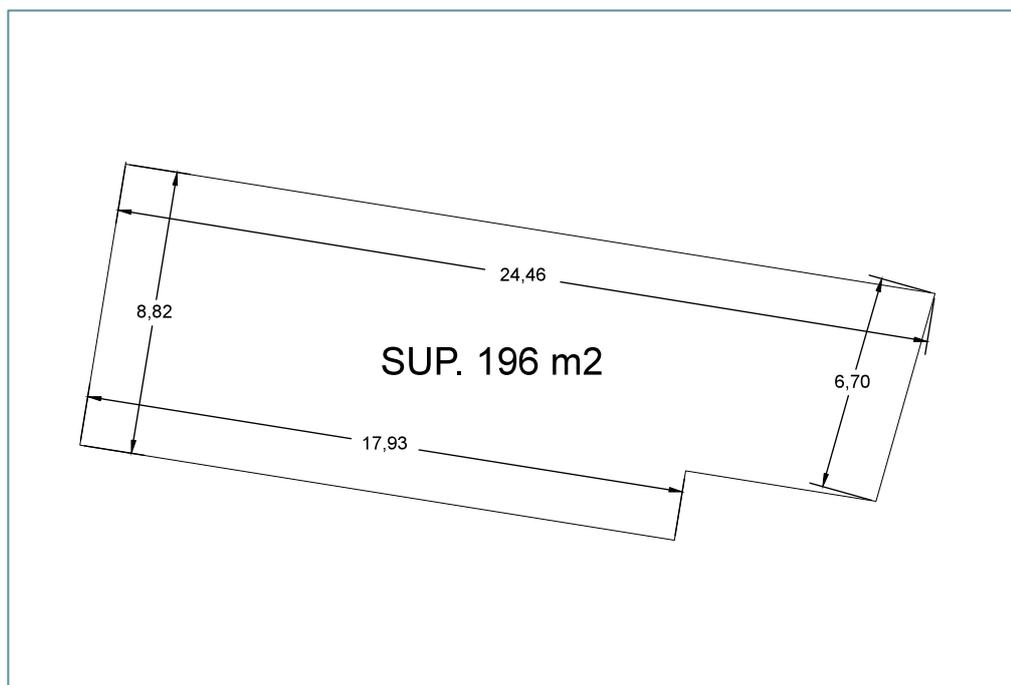


Foto 3: entorno



Foto 4: entorno

- Con la visita ya hemos comprobado que el edificio que describe la nota simple ya ha sido demolido, por lo que valoraremos el terreno tal y como está.
- Habremos medido el terreno y comprobaremos que la superficie que nos sale coincide con la superficie registral y catastral.



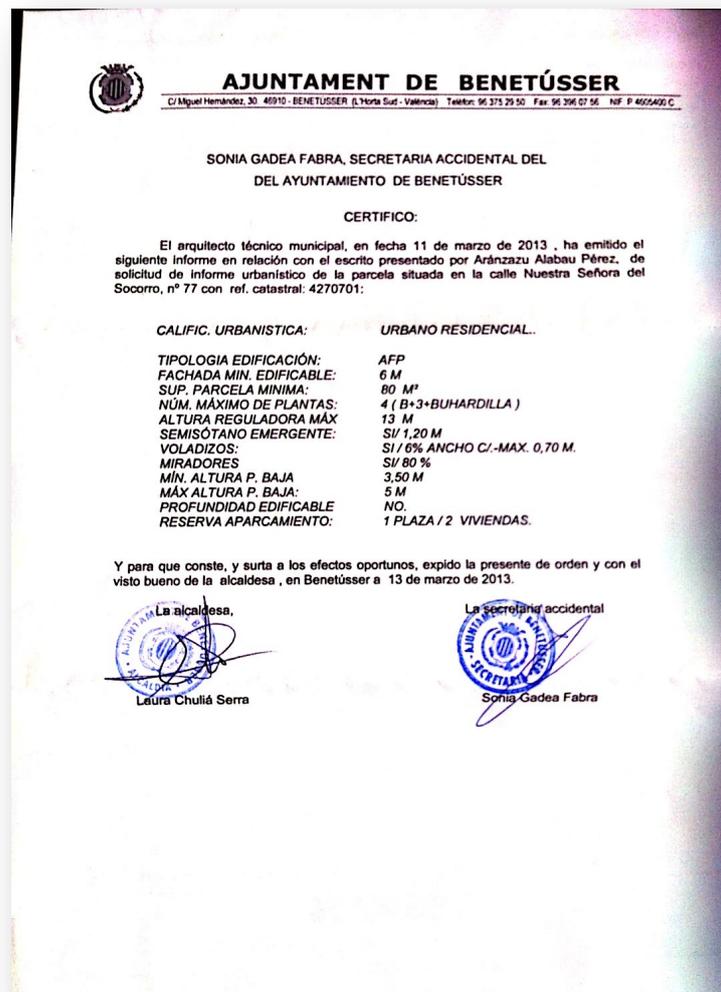
Sup. registral	Sup. catastral	Sup. comprobada	Sup. adoptada
197,57 m <sup>2</sup>	196,00 m <sup>2</sup>	196,00 m <sup>2</sup>	196,00 m <sup>2</sup>

Tabla 3

En este caso la superficie registral consta como superficie construida y no como superficie de terreno, y además es superior a la catastral y a la comprobada, que coinciden, por lo que la superficie adoptada es la superficie catastral/comprobada.

Para obtener la superficie catastral se ha visitado la oficina virtual del catastro y con la referencia catastral que consta en la nota simple, aparecen los datos de nuestro inmueble. En el informe completo del apartado "anexos" aparece la ficha catastral.

- Seguidamente haremos las comprobaciones urbanísticas oportunas, yendo al Ayuntamiento a pedir un informe urbanístico o bien consultando el planeamiento. En este caso tenemos ambas cosas, el informe urbanístico y el planeamiento. Con esta documentación comprobamos en qué zona urbanística se ubica el terreno y si tiene condición de solar, y a partir de ahí comprobamos que cumple con las especificaciones de parcela mínima, frente mínimo, etc. También nos va a servir para concretar el producto inmobiliario que vamos a considerar para realizar el cálculo del dinámico.



Documento 2: Informe urbanístico

Contados desde la alineación oficial cuando se sitúen en planta baja; o bien del límite máximo de voladizo cuando éste exista. En el caso de edificios sin cuerpos volados habrá que remitirse a la alineación oficial.

Se situarán siempre a una altura mínima de 2,80 metros de la rasante de acera.

Para la concesión de la licencia se exigirá croquis donde se definan las condiciones del elemento publicitario, referidas a la fachada.

Capítulo II. Régimen jurídico de la edificación según zonas

Sección 1.ª Zona residencial núcleo inicial.

Artículo 89. **Ámbito.**—El ámbito de esta zona queda delimitado en los planos.

Artículo 90. **Tipo de ordenación.**—Corresponde a la tipología AFr (alineación fachada restringida).

Artículo 91. **Condiciones de la edificación, según la tipología aplicable.**

A.Fr Parcela mínima: 60 metros cuadrados.  
Fachada parcela mínima edificable: 4,50 metros.  
Ocupación máxima: 100 metros.  
Altura reguladora máxima: 10 metros.  
Altura mínima de primer voladizo: 3,50 metros.

Altura mínima y máxima de planta baja: 3,50 metros mínima y máxima 4 metros o igual colindante.

Artículo 88 (tris). **Medidas de protección contra incendios.**—Las medidas a adoptar y/o las instalaciones que deberán llevarse a cabo en los edificios destinados a vivienda, cualquiera que sea la clase de suelo en que se levante, serán las siguientes:

Viviendas unifamiliares, y las colectivas cuya altura no supere los 28 metros.

En este tipo de viviendas deberá existir, como mínimo, un extintor de eficacia 8 A cada 500 metros cuadrados de superficie edificada.

El extintor o extintores, se colocarán en cada planta impar del edificio.

Número máximo de plantas: 111 (3)

Número mínimo de plantas: 1 (1)

Usos permitidos:

- Viviendas en todas sus categorías.
- Garajes aparcamiento sólo categoría A.
- Artesanal en todas sus categorías.
- Industria en categoría A.
- Comercial en categoría B.
- Hoteleros en categoría A.
- Oficinas en categoría B.
- Establecimientos públicos en categorías C y D.
- Equipamientos en todas sus categorías.

Quedan prohibidos el resto de categorías y usos no enumerados.

Sección 2.ª Zona residencial núcleo actual, primer desarrollo.

Artículo 92. **Ámbito.**—El ámbito de esta zona queda delimitado en los planos.

Artículo 93. **Tipo de ordenación.**—Corresponde a la tipología AF (medianeras alineación fachada).

Artículo 94. **Condiciones de la edificación según tipología aplicable.**

AF: Parcela mínima: 80 metros cuadrados.  
Fachada parcela mínima edificable: 4,50 metros.  
— Ocupación máxima: Ciento por ciento.  
— Altura reguladora máxima: 10 metros.  
— Altura mínima de primer voladizo: 3,50 metros  
— Altura mínima y máxima de planta baja: 3,50 metros mínima y máxima 4 metros o igual colindante.  
— Número máximo de plantas: 111 (3) y IV (4).  
— Número de plantas: 1 (1).

Usos permitidos:

- Vivienda en todas sus categorías.
- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil en las categorías A-B-C.
- Artesanal en todas sus categorías.
- Comercial en todas sus categorías.
- Industrial en categoría A y B hasta un grado de molestia 2.
- Hotelero en todas sus categorías.
- Oficinas en todas sus categorías.
- Establecimientos públicos en categorías A-C y D.
- Equipamientos en todas sus categorías.

Quedan prohibidos el resto de categorías y usos no enumerados.

Sección tercera. Zona residencial ensanche.

Artículo 95. **Ámbito.**—El ámbito de esta zona queda delimitado en los planos.

Artículo 96. **Tipo de ordenación.**—Concurren las tipologías AFP (medianeras alineación fachada plurifamiliar) y DAFP (medianeras doble alineación fachada patio).

Artículo 97. **Condiciones de la edificación según la tipología aplicable.**

AFP Parcela mínima: 80 metros cuadrados.  
Fachada parcela mínima edificable: 6 metros.  
Ocupación máxima: Ciento por ciento.  
Altura reguladora máxima: 13 y 16.  
Altura mínima de primer voladizo: 3,50 metros.  
Altura mínima y máxima de planta baja 3,50 y 5 metros.  
Número máximo de plantas: IV (4) y V (5).  
Número mínimo de plantas: I (1).

DAFP Parcela mínima: 120 metros.

Fachada de parcela mínima edificable: 8 metros.  
Ocupación máxima: Ciento por ciento.  
Altura reguladora máxima: 13 y 16.  
Altura mínima de primer voladizo: 3,50 metros.  
Altura mínima y máxima de primer voladizo: 5 metros.  
Altura mínima y máxima de planta baja: 3,50 y 5.  
Número máximo de plantas: IV (4) y V (5).  
Número mínimo de plantas: I (1).

En los patios de manzana edificables en planta baja, las condiciones de la edificación son:

- Ocupación máxima: Ciento por ciento.
- Altura I (1) máximo 5 metros y mínimo 4 metros.
- Edificabilidad neta metros.<sup>2</sup>/metros.<sup>2</sup>: 1,25.
- Altillos: Se permiten con una ocupación máxima del 25 por ciento altura mínima libre de 2,50 metros.
- La distancia mínima de luces rectas será de 8 metros respecto a la profundidad máxima edificable.

Usos permitidos:

- Vivienda en todas sus categorías.
- Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en categoría A-B y C.
- Artesanal en todas sus categorías.
- Comercial en todas sus categorías.
- Hotelero en todas sus categorías.
- Oficinas en todas sus categorías.
- Establecimientos públicos, en todas sus categorías.
- Equipamientos, en todas sus categorías.
- Industrial de categoría A-B hasta un grado de molestia 3 y C hasta el grado de peligrosidad 1.

Quedan prohibidos el resto de categorías y usos no especificados.

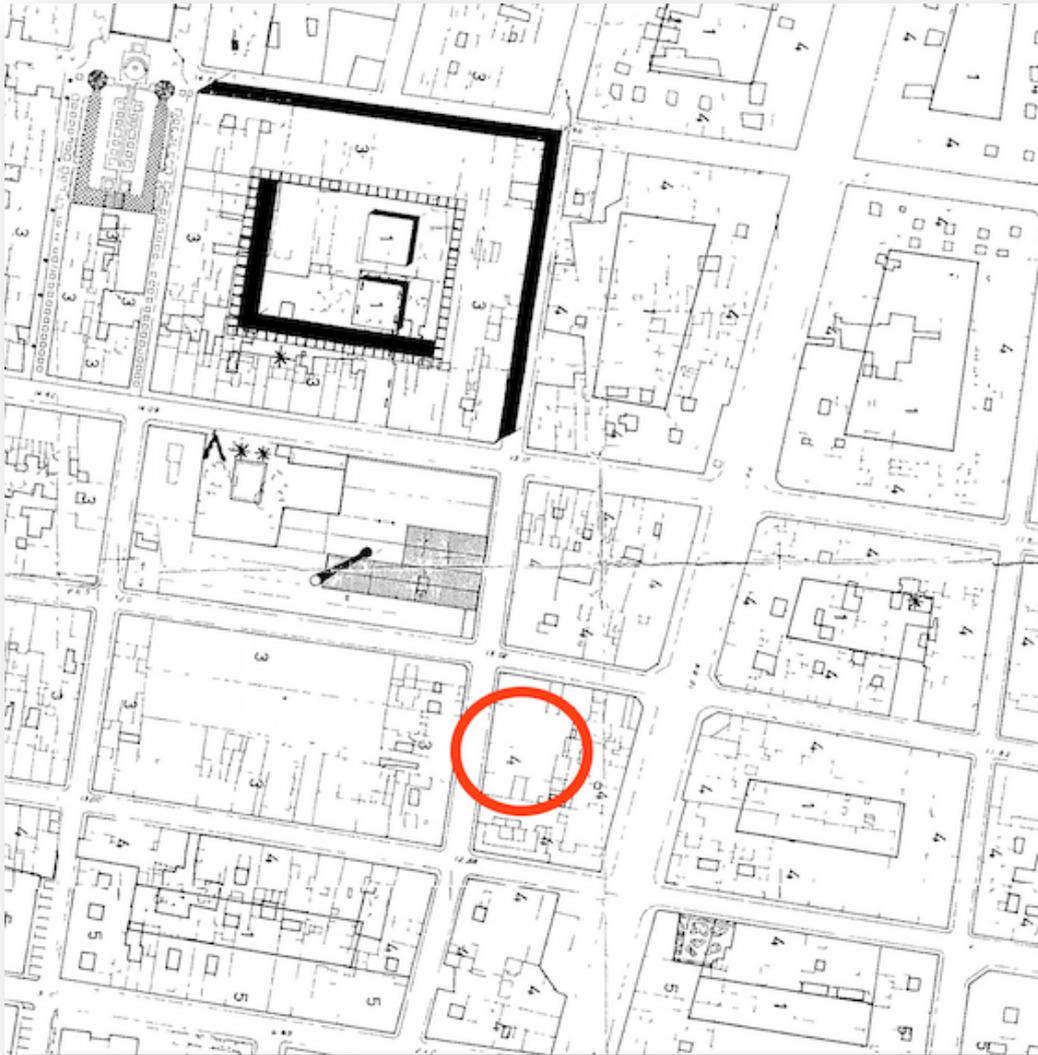
Sección cuarta. Zona residencial edificación abierta.

Artículo 98. **Ámbito.**—El ámbito de esta zona queda delimitado en los planos.

Artículo 99. **Tipo de ordenación.**—Corresponde a la tipología edificatoria DAF (medianeras doble alineación fachada).



Documento 4: Plano urbanístico



Documento 5: detalle de plano urbanístico.

- Con todos estos datos pasamos a calcular los valores técnicos. Para ello vamos a seguir los pasos indicados en el apartado 5.12.

**1. Determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el solar a valorar, según el principio de mayor y mejor uso.**

Se plantea la hipótesis de construcción de un edificio plurifamiliar de PB+III alturas destinadas todas a residencial, y una planta semisótano destinada a garaje.

En la planta semisótano habrá 6 plazas de garaje y en el resto de plantas 8 viviendas, a razón de dos viviendas/ planta tipo, una en la planta baja y otra en buhardilla.

Las dimensiones del solar no permiten proyectar rampa de acceso adecuada para la planta sótano. Se plantea un elevador para acceso de vehículos a planta sótano-aparcamiento.

El techo edificable se ha obtenido por parámetros volumétricos (ocupación en planta x nº alturas):

- La superficie de parcela de 196 m<sup>2</sup>, menos 12 m<sup>2</sup> que se han dejado como patio de luces.  $196 - 12 = 184$  m<sup>2</sup> para planta tipo.
- Planta baja:  $184$  m<sup>2</sup> -  $30$  m<sup>2</sup> (  $30$  m<sup>2</sup> de sup. estimada para elevador de vehículos y acceso a garaje) =  $154$  m<sup>2</sup> (de los cuales otros  $40$  m<sup>2</sup> serían de portal, accesos, cuarto basuras, etc, como elementos comunes del edificio, quedando una vivienda de unos  $114$  m<sup>2</sup> construidos).
- Planta buhardilla:  $50\%$  de la superficie de planta tipo =  $184 / 2 = 92$  m<sup>2</sup>.
- Vuelos permitidos:  $4$  m<sup>2</sup> estimados en planta primera, segunda y tercera,  $12$  m<sup>2</sup> total.

#### SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA PARA LA PROMOCIÓN:

- Uso Garaje:  $196$  m<sup>2</sup> incluyendo elementos comunes =  $6$  plazas (a razón de  $32,67$  m<sup>2</sup> construidos con e. comunes cada una).
- Uso Residencial 1<sup>a</sup>:  $154$  m<sup>2</sup> P.B +  $184$  m<sup>2</sup> x  $3$  plantas tipo +  $92$  m<sup>2</sup> Pl. Bajocubierta +  $12$  m<sup>2</sup> vuelos =  $810$  m<sup>2</sup>, incluyendo e. comunes =  $8$  viviendas.

## 2. Estimar las fechas y plazos de la construcción y de la comercialización del inmueble terminado.

Debido a la situación actual, se considera que se empezará a construir dentro de quince meses, que se tardará un poco menos de dos años en terminar la construcción y otro año y medio más para finalizar las ventas. Total tiempo estimado: 5 años y medio.

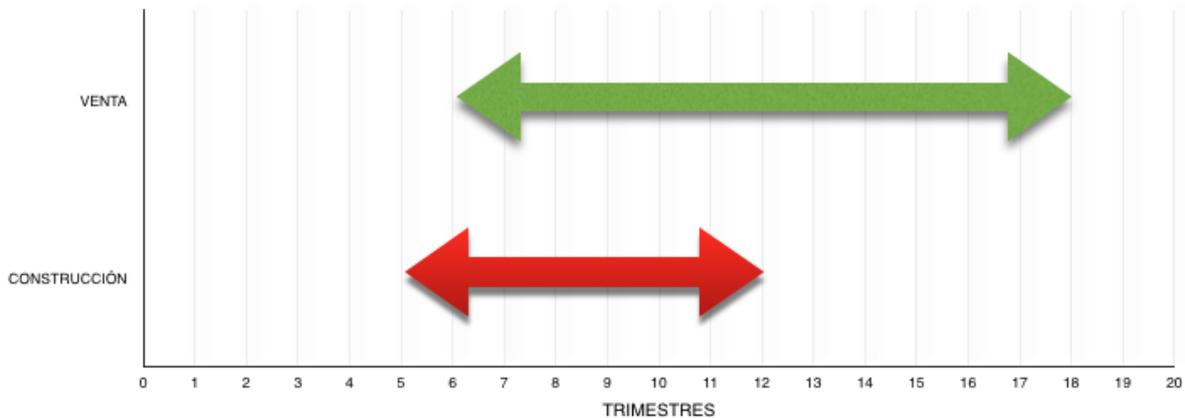
	Inicio (Trimestre)	Duración (Trimestre)
<b>Gestión urb.</b>	-	-
<b>Urbanización</b>	-	-
<b>Edificación</b>	5	7
<b>Ventas</b>	6	12

Tabla 3

Como la urbanización ya está hecha y terminada no la consideramos. Por tanto, empezamos con la edificación, que hemos dicho que la empezamos a construir dentro de 15 meses. La periodicidad se contabiliza en trimestres en este caso, por lo que el trimestre en que comenzamos a construir es el 5º, y consideramos que la obra va a durar 7 trimestres en ejecutarse, entre el proyecto y acabado.

En cuanto a las ventas, consideramos que empezamos a vender cuando la obra está en marcha, en el trimestre 6º y hemos considerado asimismo que se acabarán de vender las viviendas 12 trimestres más tarde.

Vamos a verlo gráficamente para entenderlo mejor:



La flecha verde indica las ventas y va desde el trimestre 7 hasta el 18, es decir, 12 trimestres de duración.

La flecha roja indica el tiempo de construcción, que va desde el trimestre 5 hasta el 12, con una duración de 7 trimestres.

**3. Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.**

Primero tenemos que considerar los costes de construcción adoptados, en este caso:

	Coste de construcción €/m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>
Residencial	620,00	810,00
Garaje	325,00	196,00

El cálculo del PEC es ponderado según la superficie de cada uso, con un total de 559,60 €/m<sup>2</sup>. Según lo visto en la [tabla 1](#), consideramos estos gastos:

DESGLOSE DE GASTOS	%	€/m <sup>2</sup>	€
<b>Gastos de demolición y derribos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Gastos de Planeamiento – Gestión urb.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Coste Urbanización por Contrata	0,00	0,00	0,00
Gastos nec. Urbanización	0,00	0,00	0,00
<b>Total Gastos Urbanización</b>			<b>0,00</b>
Honorarios Proyecto edificación	3,20%Pec	17,91	18.014,72
Honorarios Dirección de obra	3,00%Pec	16,79	16.888,80
Licencia Municipal	3,00%Pec	16,79	16.888,80
Coste de Edificación por Contrata (PEC)		559,60	562.960,00
Seguridad y Salud	1,00%Pec	5,60	5.629,60
Imprevistos	0,50%Pec	2,80	2.814,80
<b>Total Gastos Edificación</b>		<b>619,48</b>	<b>623.196,72</b>
Gastos fiscales de escrituración	1,00%Venta	10,04	10.097,94
Comercialización y publicidad	2,70%Venta	27,10	27.264,44
Gastos de administración promotor	2,00%Venta	20,08	20.195,88
Seguros	2,25%Pec	12,59	12.666,60
<b>Total Gastos Promoción</b>		<b>69,81</b>	<b>70.224,86</b>
<b>Gastos Financieros</b>	0,00%Venta	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Tabla 4

#### 4. Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado, referido a las fechas de comercialización.

Para saber el precio de venta de las 8 viviendas y las 6 plazas de garaje que tiene nuestra hipótesis utilizaremos el método de comparación, hallando el valor unitario homogeneizado. Como no es la finalidad de este trabajo explicar el dicho método, se da por supuesto que el tasador ya sabe aplicarlo, buscando testigos de viviendas y de garajes de características similares por la zona donde tenemos ubicado nuestro solar.

En nuestro caso los valores serán:

Descripción	Tipología	m <sup>2</sup> construidos	V. Mercado €/ m <sup>2</sup>
<b>Residencial</b>	1 <sup>a</sup> residencia	810,00	1.180,00
<b>Garaje</b>	Aparcamiento	196,00	275,48

Tabla 5



Banco de España y el Instituto Nacional de Estadística y se puede mirar en sus páginas web, [www.bde.es](http://www.bde.es) y [www.ine.es](http://www.ine.es).

Los utilizados en el presente cálculo se han obtenido a fecha 19/06/2015 y se adjuntan en el apartado “anexos”.

- IPC: -0,2%
- Bonos 5 años: 1,23%
- Tipo interés medio: 2,156%

Para calcular la tasa libre de riesgo antes tenemos que calcular el % de incremento de financiación ajena y la tasa libre constante.

En nuestro cálculo consideramos que se tendrá una financiación ajena del 70%, por lo tanto el incremento de financiación será:

$$\% \text{ incr. fin.} = 70\% \text{ del tipo de interés medio} = 0,70 \times 2,156 = \mathbf{1,51\%}$$

$$\text{Tasa libre cte.} = \text{Bonos 5} - \text{IPC} = 1,23 + 0,2 = \mathbf{1,43\%}$$

$$\text{Tasa libre de riesgo} = \% \text{incr.fin.} + \text{T.libre cte.} = 1,51 + 1,43 = \mathbf{2,94\%}$$

#### Cálculo de la prima de riesgo:

Como se indica en el apartado 5.12.8: *Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el apartado anterior deberán ser incrementadas según la localización, volumen e idoneidad, siendo la escala a aplicar de 0% a 2% según corresponda a excelente o pésimo respectivamente, y sus valores intermedios.*

Nuestro solar está en una zona media en cuanto a localización, también se considera medio el volumen de la promoción según las últimas promociones construidas en la zona, por lo tanto consideraremos en este caso un incremento de la prima de riesgo un 1%.

$$\text{Prima de riesgo vivienda } 1^{\text{a}} \text{ residencia: } 8 + 1\% = 8,08$$

$$\text{Prima de riesgo garaje: } 9 + 1\% = 9,09$$

Además la prima de riesgo debe ser ponderada según el uso, en nuestro caso tenemos residencial 1ª y uso garaje. Se pondera según la superficie ocupada en cada uso. Como mínimo cogemos la que nos dice la OM en su recuadro de su disposición transitoria única y transcrito en el apartado 5.12.8

Tipo de inmueble	Prima
Viviendas 1ª residencia	8
Viviendas 2ª residencia	12
Oficinas	10
Comercial	12
Industrial	14
Garajes	9
Hotel	11
Residencias	12
Otros	12

Tabla 7

Superficie de uso residencial:  $810 \text{ m}^2 = 80,52\%/8,08 = 6,51$

Superficie de uso garaje:  $196 \text{ m}^2 = 19,48\%/9,09 = 1,77$

Prima de riesgo ponderada:  $6,51 + 1,77 = 8,28$

Cálculo del tipo de actualización (i):

$i = \text{tasa libre de riesgo} + \text{prima de riesgo}$

$$i = 2,94 + 8,28 = 11,22\%$$

## 7. Calcular el valor de mercado del inmueble objeto de la tasación.

Aplicando la fórmula del apartado 5.12.9 obtendremos el valor de tasación.

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

Donde:

**F:** Valor del Terreno.

**E<sub>j</sub>:** Importe de los ingresos previstos en el momento j.

**S<sub>k</sub>:** Importe de los pagos previstos en el momento k.

**t<sub>j</sub>:** Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.

**t<sub>k</sub>:** Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta cada uno de los pagos.

**i:** Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

En esta fórmula tenemos que tener en cuenta un punto muy importante, y es que el tipo de actualización **i** debe expresarse en el mismo periodo de tiempo que hemos utilizado para calcular los flujos de caja.

En nuestro caso lo hemos calculado por trimestres, y nuestro tipo de actualización es un % anual, por lo que lo debemos dividir entre 4 (trimestres que tiene un año).

$$i = 11,22\% / 4 = 0,02805$$

Siendo:

$E_1, E_2, E_3, \dots$  = cada uno de los cobros – Entradas.

$S_1, S_2, S_3, \dots$  = cada uno de los pagos – Salidas.

1, 2, 3... = cada uno de los trimestres en el que se produce la salida o entrada de caja. (En nuestro caso empieza en el trimestre 4 el primer gasto necesario de promoción y en el trimestre 6 el primer ingreso por ventas).

Entradas:

$$\begin{aligned} & 16.829,90 \div 1,02805^6 + 16.829,90 \div 1,02805^7 + 16.829,90 \div 1,02805^8 + \\ & 16.829,90 \div 1,02805^9 + 16.829,90 \div 1,02805^{10} + 16.829,90 \div 1,02805^{11} + \\ & 488.067,14 \div 1,02805^{12} + 84.149,51 \div 1,02805^{13} + 84.149,51 \div 1,02805^{14} + \\ & 84.149,51 \div 1,02805^{15} + 84.149,51 \div 1,02805^{16} + 84.149,51 \div 1,02805^{17} = 708.170,85 \text{ €} \end{aligned}$$

Salidas:

$$\begin{aligned} & 5.016,06 \div 1,02805^4 + 94.044,06 \div 1,02805^5 + 94.044,06 \div 1,02805^6 + 94.044,06 \div 1,02805^7 \\ & + 94.044,06 \div 1,02805^8 + 94.044,06 \div 1,02805^9 + 94.044,06 \div 1,02805^{10} + \\ & 94.044,06 \div 1,02805^{11} + 5.016,06 \div 1,02805^{12} + 5.016,06 \div 1,02805^{13} + 5.016,06 \div 1,02805^{14} \\ & + 5.016,06 \div 1,02805^{15} + 5.016,06 \div 1,02805^{16} + 5.016,06 \div 1,02805^{17} = 553.085,57 \text{ €} \end{aligned}$$

$$F = \begin{array}{l} \text{Cada uno de los} \\ \text{cobros previstos en el} \\ \text{momento } j \end{array} - \begin{array}{l} \text{Cada uno de los} \\ \text{pagos previstos en el} \\ \text{momento } k \end{array} = 155.085,28 \text{ €}$$

$$F = 708.170,85 - 553.085,57 = 155.085,28 \text{ €}$$

Vamos a calcular datos complementarios a partir del valor del suelo obtenido:

- Valor unitario: es el valor del suelo dividido entre la superficie del mismo.

$$\text{Valor unitario: } 155.085,28 \div 196 = 791,25 \text{ €/m}^2$$

- Repercusión del suelo: es la parte del valor unitario de la edificación que corresponde al valor del suelo.

**Repercusión del suelo = valor del suelo ÷ superficie construida\***

**Repercusión del suelo = 155.085,28 ÷ 810 = 191,46 €/m<sup>2</sup>**

\*Sólo consideramos la superficie construida de uso residencial porque las superficies bajo rasante no se consideran como techo edificable.

# 7

## CONCLUSIONES



# 7 ● CONCLUSIONES

Cuando me enfrenté al curso de adaptación al Grado de Arquitectura Técnica, vi que una de las asignaturas era *Peritaciones, Tasaciones y Valoraciones*, disciplina que no se estudiaba cuando yo cursé esta carrera hace más de quince años. Sin embargo, mi vida laboral me ha llevado a ser tasadora hace casi tantos años como los que tengo de experiencia profesional, por tanto, aprendí a tasar, como todos mis colegas, trabajando, en un momento en el que los arquitectos técnicos teníamos muchísimas oportunidades de empleo y podíamos elegir, incluso, dónde hacerlo, cosa impensable hoy día.

Recuerdo mi aprendizaje como tasadora un poco abrupto, porque me vi abrumada por una cantidad de trabajo enorme, que aún no sabía realizar y que tenía que entregar en muy breve tiempo, por lo que aprendí a base de “pisar” la calle, equivocarme, preguntar... Es por ello que me alegró ver que ahora se estudie esta asignatura en la carrera, así los futuros técnicos que se quieran dedicar al mundo de la valoración de inmuebles, tendrán nociones aunque, como en todos los trabajos, la experiencia será la que los “transformará” en tasadores.

Dado que el tiempo de este curso de adaptación es limitado, únicamente se explica el método de comparación, por otro lado el más utilizado en las tasaciones, por lo que se me ocurrió el tema de este trabajo para ampliar de alguna manera el contenido con otro método de valoración.

Me he centrado en explicar cómo aplicar el método residual dinámico para valorar terrenos urbanos según la Orden ECO y que puedan ser utilizados para cualquier finalidad, incluida la garantía hipotecaria, si bien es cierto que para ello es necesario que se haga a través de una sociedad de tasaciones homologada por el Banco de España.

Siguiendo los pasos indicados se puede valorar cualquier terreno en suelo urbano, teniendo en cuenta las peculiaridades que dicho método tiene, ya que se basa en el análisis de un proyecto concreto de inversión con valores esperados, que hace que según las conjeturas y decisiones que tome el tasador en cuanto a tiempos de gestión, urbanización, proyectos, ejecución, ventas..... y los valores estimados, harán que el valor final pueda variar sustancialmente. Es por ello que el tasador debe conocer en la mayor medida posible, de antemano, la zona y el mercado en el que se ubica el terreno. Es imprescindible saber los precios de venta de las promociones cercanas (cosa imposible hoy en día por cierto, ya que no existen promociones en construcción y las que hay a la venta son propiedad de bancos que han bajado precios a niveles muy bajos) y también, a ser posible, precios de solares que se hayan podido vender en zonas similares.

Por tanto, el tasador debe hacer una investigación previa muy importante en cuanto a valores de mercado para obtener un resultado coherente y lo más real posible, ya que el método residual dinámico se basa en conjeturas y estimaciones hechas por el tasador.

No puedo explicar mejor una de las críticas que se le hace a este método que la que hace *García Erviti*: “...después de establecer múltiples hipótesis sobre toda clase de fenómenos más o menos cuantificables y aventurar predicciones (que en ocasiones son casi premoniciones) sobre la evolución a largo plazo de un mercado tan imperfecto y sensible a los factores externos como es el caso del inmobiliario, parece ingenuo pensar que el método constituye un procedimiento infalible para obtener milagrosamente un valor actual del suelo perfectamente ajustado a la realidad del juego de la oferta y la demanda. Por el contrario, el método residual dinámico acaba en la práctica convirtiéndose en el proceso justificativo de la obtención de un valor de mercado razonable, previamente instalado en el imaginario del tasador como el precio más probable que el suelo en cuestión tendría en un mercado racional”.

Hago extensiva dicha reflexión a otros métodos de valoración muy utilizados, como el método de comparación, ya que depende de los testigos que utilice el tasador y la homogeneización de éstos, el valor de tasación puede variar considerablemente y estar todos debidamente justificados.

Es por ello que independientemente que sepamos aplicar matemáticamente la fórmula del residual dinámico, nosotros, como tasadores, deberemos conocer el mercado en el que nos movemos para valorar coherentemente los inmuebles.

# 8.

## BIBLIOGRAFÍA

# 8. BIBLIOGRAFÍA

- 📖 Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- 📖 Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- 📖 Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- 📖 Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- 📖 Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- 📖 Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.
- 📖 Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- 📖 Porto Rey, Enrique (2011): “Aplicación transitoria del método residual dinámico de la Orden ECO/805/2003 para determinar el valor del suelo urbanizable con condiciones para el desarrollo, a efectos expropiatorios. Análisis críticos”.
- 📖 [www.climent.eu/valoraciones](http://www.climent.eu/valoraciones)
- 📖 [www.ciberconta.unizar.es](http://www.ciberconta.unizar.es)
- 📖 [www.bde.es](http://www.bde.es)
- 📖 [www.ine.es](http://www.ine.es)

# 9.

ANEXOS

# 9. ANEXOS

1. Informe de tasación
2. Tabla “Tipos de interés”.
3. Tabla “Deuda pública”.

## INFORME DE TASACIÓN



## **sociedad de tasación xyz**

tasador: arantxa alabau  
arquitecta técnica . col. 3897  
expediente: ZZZ/15

# Informe de tasación de solar urbano

C/ Ntra. Sra. Del Socorro, núm. 77 . Benetússer . 46910 . Valencia

**CERTIFICADO DE TASACIÓN**

Aránzazu Alabau Pérez, Arquitecta Técnica, Colegiada nº 3.897, en calidad de tasadora de SOCIEDAD DE TASACIÓN XYZ, inscrita el xx/yy/zz en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 0.000, y como síntesis del informe de tasación solicitado por XXXX de fecha 17.06.2015, que se han seguido en el presente informe la metodología y principios de la Orden ECO 805/2003, de 27 de Marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. de 9 de Abril de 2003, modificada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero.

**CERTIFICA**

Que en fecha 18.06.2015 fue visitado por última vez el bien tipificado como TERRENO URBANO DE USO RESIDENCIAL, sito en CALLE NTRA. SRA. DEL SOCORRO, Núm. 77, en el término municipal de BENETÚSSER C.P. 46910, provincia de VALENCIA.

<b>Tomo</b>	<b>Libro</b>	<b>Folio</b>	<b>Finca</b>	<b>Inscrip.</b>	<b>Referencia catastral</b>	<b>IDUFIR</b>
850	123	3	<b>2692</b>	4ª	4270701YJ2647S0001BU	46068000021632

Al aplicar el MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO su **VALOR DE TASACIÓN** asciende a:

**(155.085,28 €) CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL OCHENTA Y CINCO EUROS Y VEINTIOCHO CÉNTIMOS.**

La finalidad de la tasación es GARANTÍA HIPOTECARIA\*.

**Advertencias generales**

Se advierte que registralmente consta un edificio de dos plantas, demolido a fecha actual.

Sello y Firma  
SOCIEDAD DE TASACIÓN XYZ

Firma  
TASADORA

\*(Estamos ante una simulación de un informe de tasación realizado teóricamente por una Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España, por lo que la finalidad podría ser garantía hipotecaria, sin embargo, aunque este informe se ha realizado con datos reales, no tiene validez para el mercado hipotecario).

## 1.- IDENTIFICACIÓN

### ▪ DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La tasación afecta a un terreno sin edificar.

### ▪ SITUACIÓN

Terreno situado en C/ NUESTRA SEÑORA DEL SOCORRO, Núm. 77, en el municipio de BENETÚSSER, provincia de VALENCIA con Código Postal 46.910.

### ▪ IDENTIFICACIÓN

Nota simple registral con fecha de XX/YY/ZZ.

## 2.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### ▪ LOCALIDAD

La localidad de BENETÚSSER se cataloga como NÚCLEO URBANO, siendo su población de derecho a para el año 2014 según el Instituto Nacional de Estadística, de 14.709 habitantes. Tiene un desarrollo de la población CRECIENTE. La tipificación de la localidad es URBANO. El nivel de renta es MEDIO y muestra un ritmo de desarrollo MEDIO.

El uso dominante en el entorno es múltiple variado: servicios, industria, comercial...

### ▪ EQUIPAMIENTOS:

ASISTENCIAL: Centros asistenciales públicos.

COMERCIAL: Suficiente.

DEPORTIVO: Suficiente. Instalaciones polideportivas diversas.

ESCOLAR: Equipamiento de todo tipo.

LUDICO: Suficiente.

ZONAS VERDES: Suficientes.

APARCAMIENTO: Insuficiente a nivel de superficie.

### ▪ RASGOS DEL ENTORNO:

DELIMITACION DEL ENTORNO: Residencial con carácter de primera residencia.

ORDENACION: Edificación en manzana cerrada.

GRADO DE CONSOLIDACION: Alto.

NIVEL DE DESARROLLO: Medio.

RENOVACION: Rehabilitaciones integrales y renovaciones puntuales.

ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA: La antigüedad media de las edificaciones del entorno oscila entre 40 y 20 años.

### ▪ INFRAESTRUCTURA:

PAVIMENTACIÓN: Viales asfaltados.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general.

SANEAMIENTO: Alcantarillado.  
 SUMINISTRO DE GAS: Existe suministro de gas en este sector.  
 SUMINISTRO ELÉCTRICO: Red general.  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Normal.

El nivel de conservación de la infraestructura es BUENO.

▪ COMUNICACIONES:

AUTOBUSES: Autobuses interurbanos de línea regular.  
 METROPOLITANO: No tiene.  
 FERROCARRIL: Cercanías.  
 RED VIARIA: Red urbana.

**3.- TERRENO**

▪ CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Terreno de forma rectangular, con retranqueo en la parte posterior, sin cambios de nivel apreciables.

▪ REFERENCIA CATASTRAL

4270701YJ2647S0001BU.

▪ SUPERFICIES

	Sup. Registral (m2)	Sup. Catastral (m2)	Sup. Adoptada (m2)
<b>F.R. 2.692</b>	197,57	196,00	<b>196,00</b>
<b>SUP. TOTAL</b>			<b>196,00</b>

**4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA**

▪ NORMATIVA DE APLICACIÓN

PGOU de Benetússer.  
 Aprobación definitiva: 18 de agosto de 1990.

▪ PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Zona residencial ensanche. AFP.

▪ USOS

Uso permitidos:

- Vivienda en todas sus categorías.
- Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en categoría A-B y C.

- Artesanal en todas sus categorías.
- Comercial en todas sus categorías.
- Hotelero en todas sus categorías.
- Oficinas en todas sus categorías.
- Establecimientos públicos, en todas sus categorías.
- Equipamientos, en todas sus categorías.
- Industrial de categoría A-B hasta un grado de molestia 3 y C hasta el grado de peligrosidad 1.

Usos prohibidos:

- El resto de categorías y usos no especificados.

▪ PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Parcela mínima: 80 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 6 m

Nº de alturas: 4 (PB+3+buhardilla)

Altura máxima reguladora: 13,00 m

Altura libre mínima en planta baja: 3,50 m

Altura libre máxima en planta baja: 5,00 m

Semisótano emergente: Sí/1,20 m

Voladizos: Sí/6% ancho calle máximo 0,70 m.

Miradores: Sí/80%.

Profundidad edificable: No.

Reserva de aparcamiento: 1 plaza/ 2 viviendas.

▪ NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

La O.M. 27/03/2003 establece los siguientes niveles:

Nivel I:

Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II:

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

De acuerdo con la situación urbanística que presenta el terreno en la fecha de tasación, el suelo

objeto de estudio se sitúa en el Nivel I.

## 5.-RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

El inmueble no está sometido a ningún tipo de protección oficial.

## 6.- INFORMACIÓN DE MERCADO

Mercado local: Zona residencial consolidada formada por edificios plurifamiliares entre medianeras con carácter de primera residencia.

Valores ofertados: Los valores ofertados oscilan en función de las superficies, ubicaciones, antigüedades y calidades de los inmuebles.

Relación oferta/demanda: La demanda actual es inferior a la oferta existente, tanto en el mercado primario como secundario, debido a la coyuntura del mercado inmobiliario e hipotecario. La oferta de este tipo de inmueble en el entorno próximo ha experimentado un comportamiento creciente en los últimos años, concentrándose en el mercado secundario.

## 7.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

### ▪ MÉTODO A EMPLEAR

Método Residual Dinámico.

Este método permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su tasación, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio que lo comprara y aprovechara su mayor y mejor uso.

Para ello debemos:

- Determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el solar a valorar, según el principio de mayor y mejor uso.
- Estimar las fechas y plazos de la construcción y de la comercialización del inmueble terminado, según las hipótesis más probables atendiendo a sus cualidades y características y al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.
- Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.
- Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado, referido a las fechas de comercialización.
- Teniendo en cuenta los datos y estimaciones anteriores se determinarán los flujos de caja previsibles durante la promoción.
- Fijar un tipo de actualización (i), de fórmula:

$$i = \text{Tasa libre de riesgo} + \text{Prima de riesgo}$$

- Calcular el valor de mercado del inmueble objeto de la tasación por diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

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

Donde:

F: Valor del Terreno.

Ej: Importe de los ingresos previstos en el momento j.

Sk: Importe de los pagos previstos en el momento k.

tj: Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.

tk: Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta cada uno de los pagos.

i: Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

▪ RESIDUAL

Promoción inmobiliaria más probable:

Se plantea la hipótesis de construcción de un edificio plurifamiliar de PB+III alturas destinadas todas a residencial, y una planta semisótano destinada a garaje.

En la planta semisótano habrá 6 plazas de garaje y en el resto de plantas 8 viviendas, a razón de dos viviendas/ planta tipo, una en la planta baja y otra en buhardilla.

Las dimensiones del solar no permiten proyectar rampa de acceso adecuada para la planta sótano. Se plantea un elevador para acceso de vehículos a planta sótano-aparcamiento.

El techo edificable se ha obtenido por parámetros volumétricos (ocupación en planta x nº alturas):

- La superficie de parcela de 196 m<sup>2</sup>, menos 12 m<sup>2</sup> que se han dejado como patio de luces. 196 - 12 = 184 m<sup>2</sup> para planta tipo.
- Planta baja: 184 m<sup>2</sup> - 30 m<sup>2</sup> ( 30m<sup>2</sup> de sup. estimada para elevador de vehículos y acceso a garaje) = 154 m<sup>2</sup> (de los cuales otros 40 m<sup>2</sup> serían de portal, accesos, cuarto basuras, etc, como elementos comunes del edificio, quedando una vivienda de unos 114 m<sup>2</sup> construidos).
- Planta buhardilla: 50% de la superficie de planta tipo= 184/ 2= 92 m<sup>2</sup>.
- Vuelos permitidos: 4 m<sup>2</sup> estimados en planta primera, segunda y tercera, 12 m<sup>2</sup> total.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA PARA LA PROMOCIÓN:

- Uso Garaje: 196 m<sup>2</sup> incluyendo elementos comunes = 6 plazas (a razón de 32,67 m<sup>2</sup> construidos con e. comunes cada una).
- Uso Residencial 1ª: 154m<sup>2</sup>P.B +184 m<sup>2</sup> x 3 plantas tipo + 92 m<sup>2</sup> Pl. Bajocubierta + 12 m<sup>2</sup> vuelos = 810 m<sup>2</sup>, incluyendo e. comunes = 8 viviendas.

De acuerdo con todo lo anterior, se han establecido las siguientes hipótesis de cálculo:

- Según la actual situación económica, así como las expectativas de oferta-demanda de la zona, se estima que el inicio de las obras de edificación se demorará al menos un plazo aproximado de 24 meses.
- Que la tipología de la edificación predominante es la de edificio plurifamiliar entre medianeras. Asimismo y siguiendo el método de comparación, para el presente estudio se ha adoptado el siguiente valor unitario máximo:

Vivienda 1ª residencia: 1.180,00 €/m<sup>2</sup>

Garajes: a razón de 9.000 € por unidad/32,67 m<sup>2</sup> = 275,48 €/m<sup>2</sup>

- Que la última unidad de venta a dichos precios costaría materializar aproximadamente 36 meses una vez finalizadas las obras.
- Que el tipo de actualización considerado es del 11,22%. Dicho tipo de actualización se ha obtenido considerando por una parte como tasa libre de riesgo, la tasa porcentual representativa de la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado, fijada actualmente para un plazo de vencimiento igual o superior a 5 años en 1,22%; y por otra como prima de riesgo de la promoción una tasa del 8,28%.

#### Financiación ajena:

70%

#### Precio homogeneizado para uso residencial

Residencial 1ª: 1.180,00 €/m<sup>2</sup>

Garaje: 275,48 €/m<sup>2</sup>

#### Usos y edificabilidad:

Uso considerado: Residencial 1ª.

Edificabilidad (m<sup>2</sup>): 1.006,00 . m<sup>2</sup>

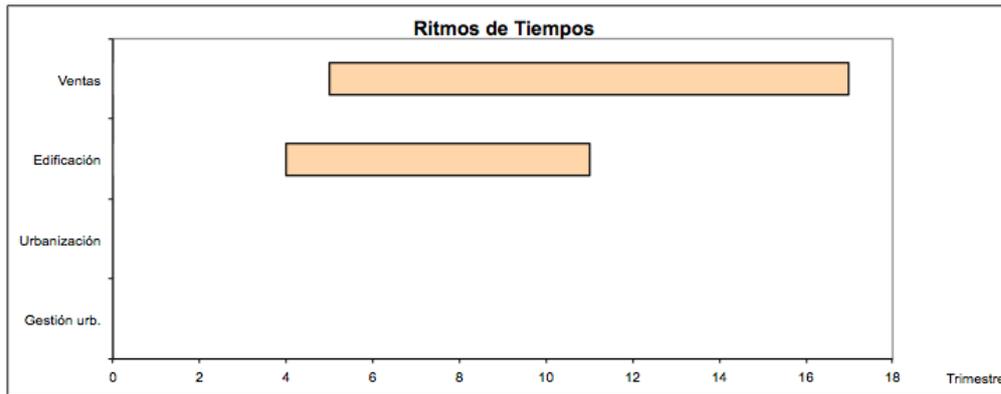
#### Costes de construcción:

Los valores de las construcciones han sido estimadas en base a la observación visual del nivel de acabados e instalaciones considerando el módulo tipo estimado por esta tasadora y los coeficientes del Real Decreto 1020/1993 aplicados según uso, clase y modalidad constructiva, su categorización y corregidos según zona geográfica, número de habitantes y volumen de obra.:

- Uso residencial 1ª: 620 €/m<sup>2</sup>.
- Uso garaje: 325 €/m<sup>2</sup>.

#### Ritmos de tiempo

	Inicio (Trimestre)	Duración (Trimestre)
Gestión urb.	-	-
Urbanización	-	-
Edificación	8	7
Ventas	9	15



Desglose de gastos necesarios de construcción:

DESGLOSE DE GASTOS	%	€/m <sup>2</sup>	€
Gastos de demolición y derribos	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Gastos de Planeamiento – Gestión urb.	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Coste Urbanización por Contrata</b>	0,00	0,00	0,00
<b>Gastos nec. Urbanización</b>	0,00	0,00	0,00
Total Gastos Urbanización			<b>0,00</b>
<b>Honorarios Proyecto edificación</b>	3,20%Pec	17,91	18.014,72
<b>Honorarios Dirección de obra</b>	3,00%Pec	16,79	16.888,80
<b>Licencia Municipal</b>	3,00%Pec	16,79	16.888,80
<b>Coste de Edificación por Contrata (PEC)</b>		559,60	562.960,00
<b>Seguridad y Salud</b>	1,00%Pec	5,60	5.629,60
<b>Imprevistos</b>	0,50%Pec	2,80	2.814,80
Total Gastos Edificación		<b>619,48</b>	<b>623.196,72</b>
<b>Gastos fiscales de escrituración</b>	1,00%Venta	10,04	10.097,94
<b>Comercialización y publicidad</b>	2,70%Venta	27,10	27.264,44
<b>Gastos de administración promotor</b>	2,00%Venta	20,08	20.195,88
<b>Seguros</b>	2,25%Pec	12,59	12.666,60
Total Gastos Promoción		<b>69,81</b>	<b>70.224,86</b>
Gastos Financieros	0,00%Venta	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



## 8.- VALOR DE TASACIÓN

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

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE (m2)	V. UNITARIO (€/m2)	V. TOTAL (€)
Residencial 1ª	196,00	791,25	<b>155.085,28</b>

**VALOR TASACIÓN: CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL OCHENTA Y CINCO EUROS Y VEINTIOCHO CÉNTIMOS .**

## 9.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

### Advertencias generales

Se advierte que registralmente consta un edificio de dos plantas, demolido a fecha actual.

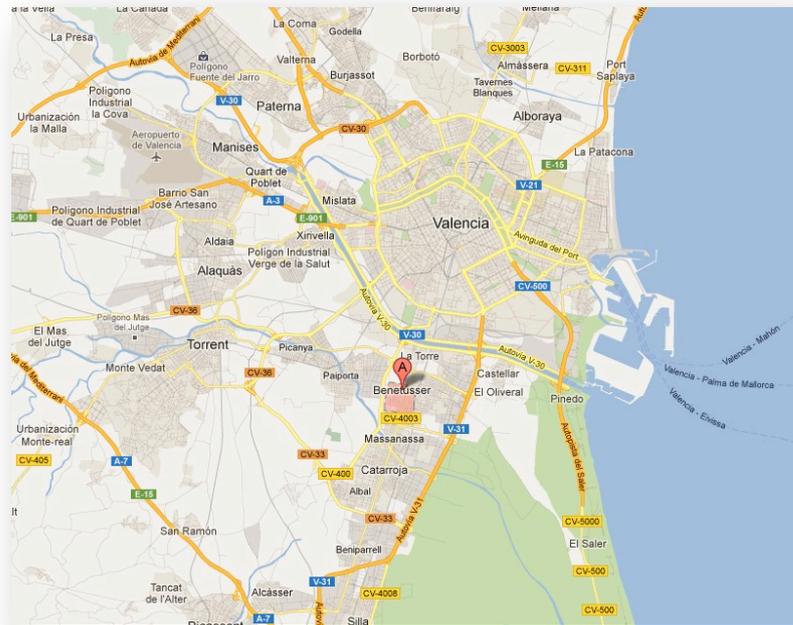
Sello y Firma  
SOCIEDAD DE TASACIÓN XYZ

Firma  
TASADORA

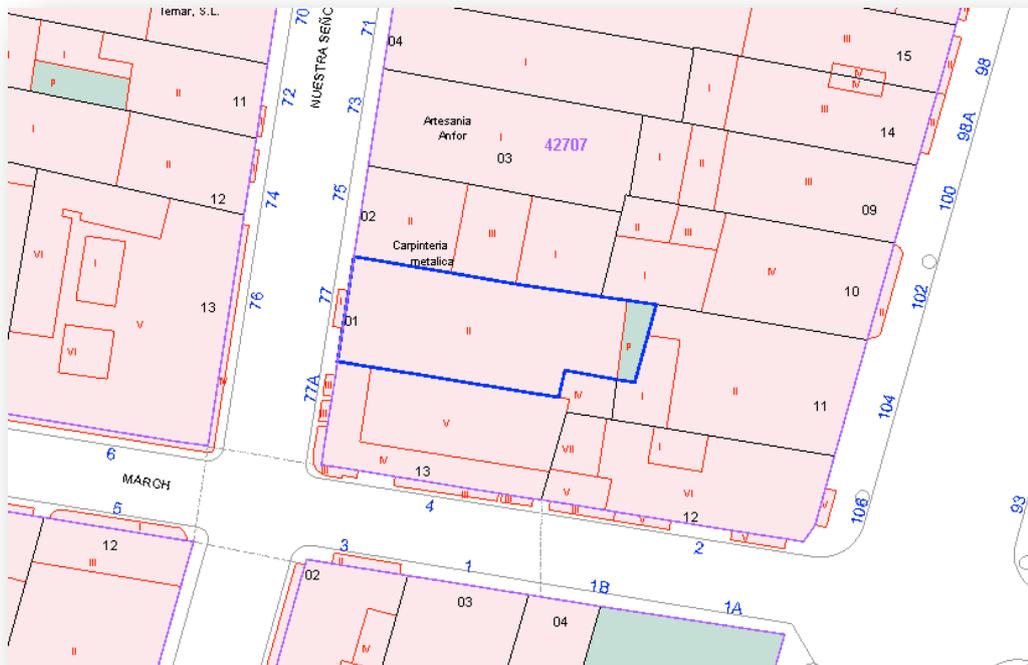
## **10.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

- Plano de situación.
- Plano de emplazamiento.
- Croquis acotado.
- Fotografías del inmueble.
- Nota simple.
- Ficha catastral.
- Plano urbanístico.
- Documentación urbanística.

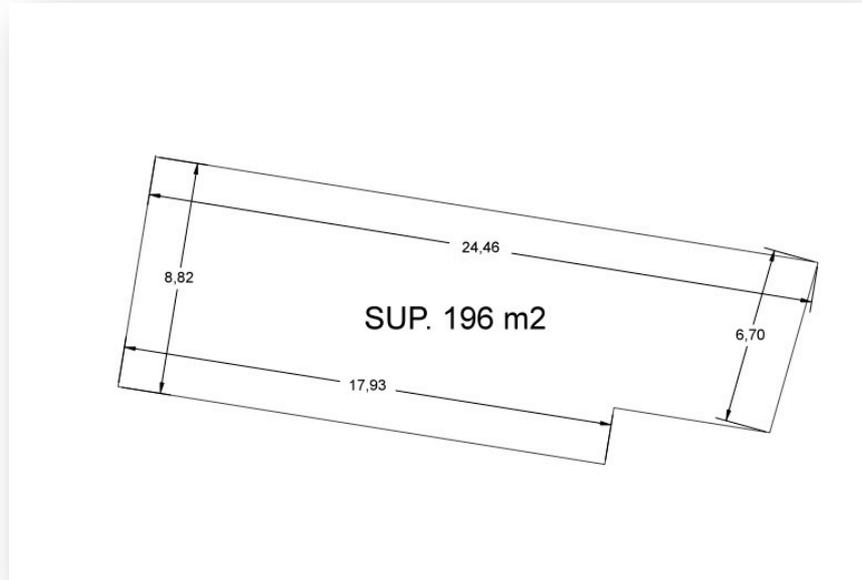
## Plano de situación



## Plano de emplazamiento



## Croquis del solar



## Fotografías del inmueble





## Nota simple



**R** REGISTRADORES DE ESPAÑA

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Información Registral expedida por

**FERNANDO ORTEGA GIRONES**

Registrador de la Propiedad de VALENCIA 17  
C/ Pintor Peyro, Nº12, 2ª Planta. - VALENCIA  
tlfno: 0034 96 3891875

correspondiente a la solicitud formulada por



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: Q30ZU64M

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

Su referencia: Expediente 13003998

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios online del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



AB56489C34025A6647F3703797057B614

<http://www.registradores.org>

Pág. 1



REGISTRADORES DE ESPAÑA

## INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA NUMERO DIECISIETE

FERNANDO ORTEGA GIRONÉS D.N.I./N.I.F. 22.541.384-G

Fecha: [REDACTED]

Solicitante: [REDACTED]

FINCA DE BENETUSSER Nº: 2692

IDUFIR (Identificador Unico de Fincas Registrales): 46068000021632

### DESCRIPCION

URBANA: EDIFICIO: CALLE NUESTRA SEÑORA DEL SOCORRO, número 77.

Tiene una superficie construida de: ciento noventa y siete metros, cincuenta y siete decímetros cuadrados,

Linda: Frente, Calle Nuestra Señora del Socorro

Derecha, herederos de don Daniel Giner

Izquierda, edificios de don Pascual Manuel y otro

Fondo, edificio de don Alejandro y don Vicente Villena.

Referencia Catastral: 4270701YJ2647S0001BU

Edificio compuesto de planta baja y un piso alto.

### TITULARIDADES

[REDACTED] titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compra otorgada en Benetússer/benetusser ante Doña MARÍA DEL PILAR SAMPER PALOMO el 21 de Septiembre de 2007, según la inscripción 4ª, folio 3 del libro 123, tomo 850, con fecha 12 de Noviembre de 2007.

### CARGAS VIGENTES

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES. Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos durante el plazo de 5 años. Según nota al margen de la la insc/anot: 4 de fecha 12 de Noviembre de 2007.

### HIPOTECA.

Una HIPOTECA constituida a favor de la entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL SA, para responder de 500.000 euros de principal. Interés inicial: 5,75%. Responsabilidad por intereses ordinarios: Por 24 meses al 9,875% anual lo que suponen 98.750 euros. Responsabilidad por intereses de demora: Por 24 meses al 13,875% anual lo que suponen 138.750 euros. Unas costas y gastos judiciales de 75.000 euros. con un plazo de amortización de 12 meses con fecha de vencimiento del 4 de Octubre de 2009

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



AB564N9C34025A5B47F370397057801N

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

## Plano catastral



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de **BENETUSSER** Provincia de **VALENCIA**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
4270701 YJ2647S0001BU

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CL NUESTRA SEÑORA SOCORRO 77**  
**46910 BENETUSSER (VALENCIA)**

USO LOCAL PRINCIPAL: **Almacén, Estac.**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1960**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **371**

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

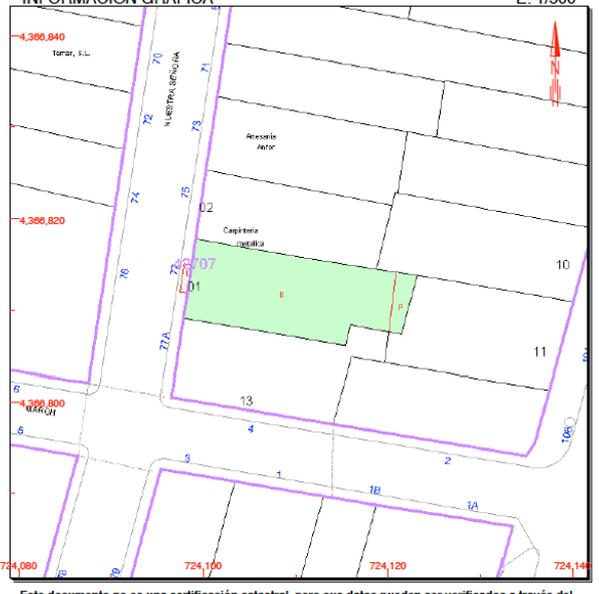
SITUACIÓN:  
**CL NUESTRA SEÑORA SOCORRO 77**  
**BENETUSSER (VALENCIA)**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **371**      SUPERFICIE SUELO (m²): **196**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1	00	01	163
ALMACEN	1	01	01	168

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/500



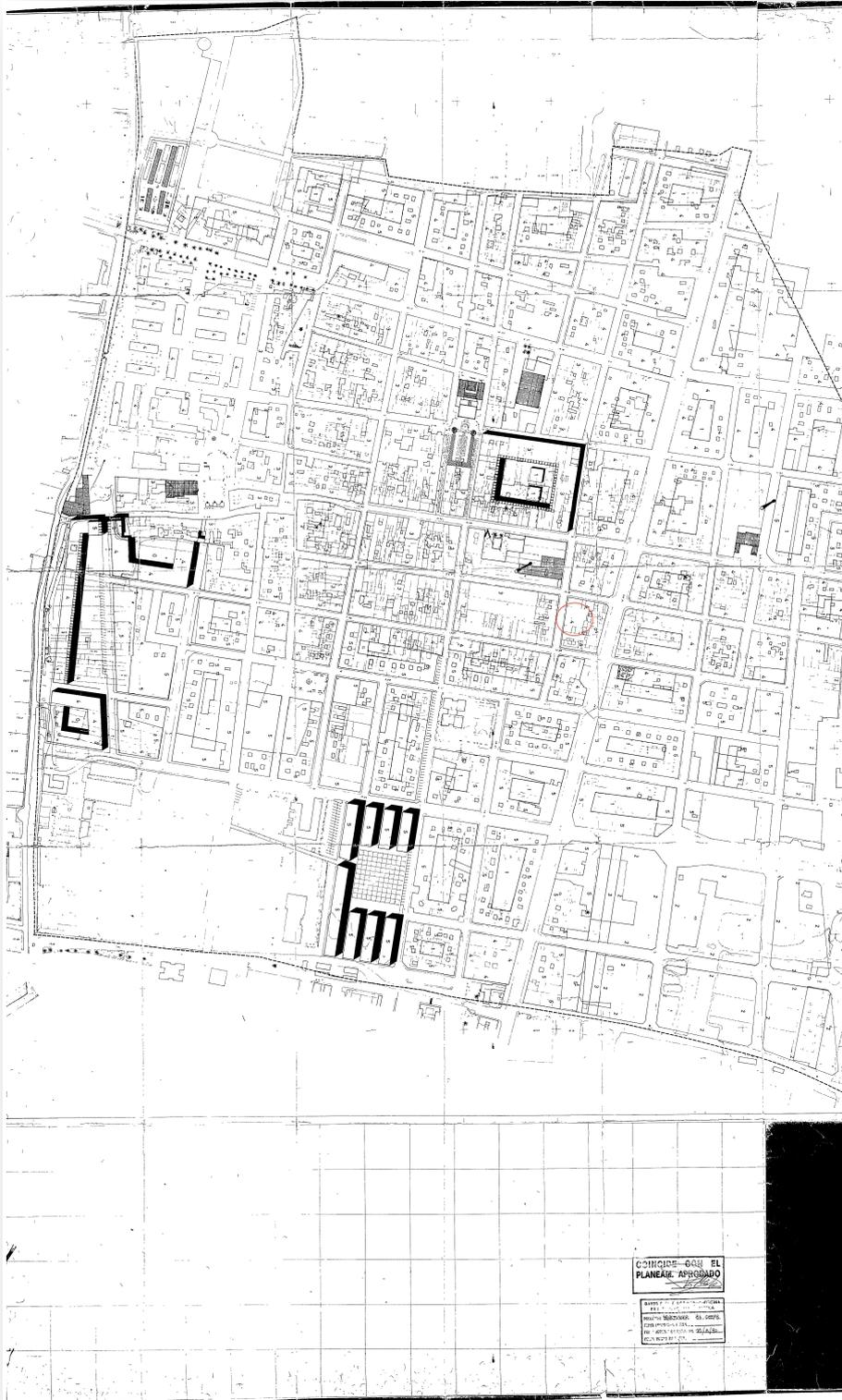
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

724,140 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Martes, 16 de Junio de 2015

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

# Plano urbanístico



Documentación urbanística



**AJUNTAMENT DE BENETÚSSER**

C/ Miguel Hernández, 30. 46910 - BENETÚSSER (L'Horta Sud - València) | Teléfono: 96 375 29 50 | Fax: 96 396 07 56 | NIF: P 4606490 C

SONIA GADEA FABRA, SECRETARIA ACCIDENTAL DEL  
DEL AYUNTAMIENTO DE BENETÚSSER

**CERTIFICO:**

El arquitecto técnico municipal, en fecha 11 de marzo de 2013, ha emitido el siguiente Informe en relación con el escrito presentado por Aránzazu Alabau Pérez, de solicitud de informe urbanístico de la parcela situada en la calle Nuestra Señora del Socorro, nº 77 con ref. catastral: 4270701:

<b>CALIFIC. URBANÍSTICA:</b>	<b>URBANO RESIDENCIAL..</b>
<b>TIPOLOGIA EDIFICACIÓN:</b>	AFP
<b>FACHADA MIN. EDIFICABLE:</b>	6 M
<b>SUP. PARCELA MINIMA:</b>	80 M <sup>2</sup>
<b>NÚM. MÁXIMO DE PLANTAS:</b>	4 ( B+3+BUHARDILLA )
<b>ALTURA REGULADORA MÁX</b>	13 M
<b>SEMISÓTANO EMERGENTE:</b>	SI/ 1,20 M
<b>VOLADIZOS:</b>	SI / 6% ANCHO C/.-MAX. 0,70 M.
<b>MIRADORES</b>	SI/ 80 %
<b>MÍN. ALTURA P. BAJA</b>	3,50 M
<b>MÁX ALTURA P. BAJA:</b>	5 M
<b>PROFUNDIDAD EDIFICABLE</b>	NO.
<b>RESERVA APARCAMIENTO:</b>	1 PLAZA / 2 VIVIENDAS.

Y para que conste, y surta a los efectos oportunos, expido la presente de orden y con el visto bueno de la alcaldesa, en Benetússer a 13 de marzo de 2013.

La alcaldesa,  
  
Laura Chuliá Serra

La secretaria accidental  
  
Sonia Gadea Fabra

Contados desde la alineación oficial cuando se sitúen en planta baja; o bien del límite máximo de voladizo cuando éste exista. En el caso de edificios sin cuerpos volados habrá que remitirse a la alineación oficial.

Se situarán siempre a una altura mínima de 2,80 metros de la rasante de acera.

Para la concesión de la licencia se exigirá croquis donde se definan las condiciones del elemento publicitario, referidas a la fachada.

Capítulo II. Régimen jurídico de la edificación según zonas

Sección 1.ª Zona residencial núcleo inicial.

Artículo 89. Ámbito.—El ámbito de esta zona queda delimitado en los planos.

Artículo 90. Tipo de ordenación.—Corresponde a la tipología AFr (alineación fachada restringida).

Artículo 91. Condiciones de la edificación, según la tipología aplicable.

A.Fr Parcela mínima: 60 metros cuadrados.  
Fachada parcela mínima edificable: 4,50 metros.  
Ocupación máxima: 100 metros.  
Altura reguladora máxima: 10 metros.  
Altura mínima de primer voladizo: 3,50 metros.

Altura mínima y máxima de planta baja: 3,50 metros mínima y máxima 4 metros o igual colindante.

Artículo 88 (tris). Medidas de protección contra incendios.—Las medidas a adoptar y/o las instalaciones que deberán llevarse a cabo en los edificios destinados a vivienda, cualquiera que sea la clase de suelo en que se levante, serán las siguientes:

Viviendas unifamiliares, y las colectivas cuya altura no supere los 28 metros.

En este tipo de viviendas deberá existir, como mínimo, un extintor de eficacia 8 A cada 500 metros cuadrados de superficie edificada.

El extintor o extintores, se colocarán en cada planta impar del edificio.

Número máximo de plantas: 111 (3)

Número mínimo de plantas: 1 (1)

Usos permitidos:

- Viviendas en todas sus categorías.
- Garajes aparcamiento sólo categoría A.
- Artesanal en todas sus categorías.
- Industria en categoría A.
- Comercial en categoría B.
- Hoteleros en categoría A.
- Oficinas en categoría B.
- Establecimientos públicos en categorías C y D.
- Equipamientos en todas sus categorías.

Quedan prohibidos el resto de categorías y usos no enumerados.

Sección 2.ª Zona residencial núcleo actual, primer desarrollo.

Artículo 92. Ámbito.—El ámbito de esta zona queda delimitado en los planos.

Artículo 93. Tipo de ordenación.—Corresponde a la tipología AF (medianeras alineación fachada).

Artículo 94. Condiciones de la edificación según tipología aplicable.

AF: Parcela mínima: 80 metros cuadrados.  
Fachada parcela mínima edificable: 4,50 metros.  
— Ocupación máxima: Ciento por ciento.  
— Altura reguladora máxima: 10 metros.  
— Altura mínima de primer voladizo: 3,50 metros  
— Altura mínima y máxima de planta baja: 3,50 metros mínima y máxima 4 metros o igual colindante.  
— Número máximo de plantas: 111 (3) y IV (4).  
— Número de plantas: 1 (1).

Usos permitidos:

- Vivienda en todas sus categorías.
- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil en las categorías A-B-C.
- Artesanal en todas sus categorías.
- Comercial en todas sus categorías.
- Industrial en categoría A y B hasta un grado de molestia 2.
- Hotelero en todas sus categorías.
- Oficinas en todas sus categorías.
- Establecimientos públicos en categorías A-C y D.
- Equipamientos en todas sus categorías.

Quedan prohibidos el resto de categorías y usos no enumerados.

Sección tercera. Zona residencial ensanche.

Artículo 95. Ámbito.—El ámbito de esta zona queda delimitado en los planos.

Artículo 96. Tipo de ordenación.—Concurren las tipologías AFP (medianeras alineación fachada plurifamiliar) y DAFP (medianeras doble alineación fachada patio).

Artículo 97. Condiciones de la edificación según la tipología aplicable.

AFP Parcela mínima: 80 metros cuadrados.  
Fachada parcela mínima edificable: 6 metros.  
Ocupación máxima: Ciento por ciento.  
Altura reguladora máxima: 13 y 16.  
Altura mínima de primer voladizo: 3,50 metros.  
Altura mínima y máxima de planta baja: 3,50 y 5 metros.  
Número máximo de plantas: IV (4) y V (5).  
Número mínimo de plantas: I (1).

DAFP Parcela mínima: 120 metros.

Fachada de parcela mínima edificable: 8 metros.  
Ocupación máxima: Ciento por ciento.  
Altura reguladora máxima: 13 y 16.  
Altura mínima de primer voladizo: 3,50 metros.  
Altura mínima y máxima de primer voladizo: 5 metros.  
Altura mínima y máxima de planta baja: 3,50 y 5.  
Número máximo de plantas: IV (4) y V (5).  
Número mínimo de plantas: I (1).

En los patios de manzana edificables en planta baja, las condiciones de la edificación son:

- Ocupación máxima: Ciento por ciento.
- Altura I (1) máximo 5 metros y mínimo 4 metros.
- Edificabilidad neta metros.<sup>2</sup>/metros.<sup>2</sup>: 1,25.
- Altillos: Se permiten con una ocupación máxima del 25 por ciento altura mínima libre de 2,50 metros.
- La distancia mínima de luces rectas será de 8 metros respecto a la profundidad máxima edificable.

Usos permitidos:

- Vivienda en todas sus categorías.
- Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en categoría A-B y C.
- Artesanal en todas sus categorías.
- Comercial en todas sus categorías.
- Hotelero en todas sus categorías.
- Oficinas en todas sus categorías.
- Establecimientos públicos, en todas sus categorías.
- Equipamientos, en todas sus categorías.
- Industrial de categoría A-B hasta un grado de molestia 3 y C hasta el grado de peligrosidad 1.

Quedan prohibidos el resto de categorías y usos no especificados.

Sección cuarta. Zona residencial edificación abierta.

Artículo 98. Ámbito.—El ámbito de esta zona queda delimitado en los planos.

Artículo 99. Tipo de ordenación.—Corresponde a la tipología edificatoria DAF (medianeras doble alineación fachada).

**TABLA “TIPOS DE INTERÉS”**

19. TIPOS DE INTERÉS  
A) Tipos de interés legales

19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, euríbor, mibor y otros tipos de referencia (a)

Porcentajes

		Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales						Otros tipos de referencia del mercado hipotecario			Fecha publicación BOE	
		Interbancarios		Tipo medio préstamos hipotecarios Adquisición de vivienda libre		Interest Rate Swap (IRS) a cinco años	Deuda Pública. Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años	Tipo activo de referencia de cajas de ahorros (Indicador CECA)	Tipo medio préstamos hipotecarios a más de tres años. Adquisición de vivienda libre. (Resol DGTFP de 4/2/1991)		Tipos cols. 1,2,5 y 6	Resto tipos oficiales 3,4 y 7 a 9
		mibor a un año	euríbor a un año	A más de 3 años Entid. de crédito España	Entre 1 y 5 años Entid. de crédito Zona euro (b)				Bancos	Cajas de ahorros		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12	M	1,111	1,111	3,416	...	...	4,338	5,385	3,282	3,613	...	...
13	M	0,536	0,536	3,353	3,093	1,088	3,108	...	...	...	...	...
14	M	0,477	0,476	3,004	2,818	0,722	1,514	...	...	...	...	...
14	Abr	0,604	0,604	3,181	2,900	0,957	1,888	...	...	...	6-05-14	21-05-14
	May	0,592	0,592	3,164	2,910	0,831	1,720	...	...	...	3-06-14	19-06-14
	Jun	0,513	0,513	3,064	2,860	0,707	1,523	...	...	...	2-07-14	18-07-14
	Jul	0,488	0,488	3,033	2,830	0,643	1,359	...	...	...	2-08-14	21-08-14
	Ago	0,469	0,469	3,021	2,750	0,580	1,213	...	...	...	2-09-14	18-09-14
	Sep	0,362	0,362	2,949	2,740	0,488	1,064	...	...	...	2-10-14	18-10-14
	Oct	0,338	0,338	2,819	2,690	0,459	0,968	...	...	...	4-11-14	20-11-14
	Nov	0,335	0,335	2,606	2,630	0,420	0,883	...	...	...	2-12-14	18-12-14
	Dic	0,329	0,329	2,557	2,530	0,401	0,828	...	...	...	3-01-15	21-01-15
15	Ene	0,298	0,298	2,436	2,520	0,318	0,758	...	...	...	3-02-15	19-02-15
	Feb	0,255	0,255	2,457	2,530	0,302	0,712	...	...	...	3-03-15	19-03-15
	Mar	0,212	0,212	2,324	2,470	0,275	0,655	...	...	...	2-04-15	18-04-15
	Abr	0,180	0,180	2,251	2,450	0,216	0,585	...	...	...	5-05-15	21-05-15
	May	0,165	0,165	2,156	2,400	0,384	0,535	...	...	...	2-06-15	18-06-15

(a) Los datos de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario (Orden EHA/2899/2011 y CBE 5/2012) tienen carácter oficial al publicarse en el Boletín Oficial del Estado. Hasta ese momento son provisionales y su difusión en este cuadro se realiza a efectos informativos exclusivamente.

(b) Este tipo se corresponde con el elaborado y publicado por el Banco Central Europeo desplazado un mes a efectos de su utilización como tipo de referencia del mercado hipotecario.

(c) Estos tipos dejaron de tener la consideración de tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la Orden EHA/2899/2011, de 28 octubre. La ley 14/2013, de 27 de septiembre, establece que a partir del 1 de noviembre estos tipos dejarán de publicarse. Las referencias a estos tipos serán sustituidas según lo recogido en la Disposición adicional decimoquinta de la citada ley.

**TABLA “DEUDA PÚBLICA”**

1 TIPOS DE INTERÉS (datos diarios)

1.3 Del mercado secundario de valores (público y privado)

Los datos mensuales corresponden al último día del mes

Porcentajes

	Letras del Tesoro					Bonos y obligaciones del Estado					Mercado de renta fija (AIAF)					
	1 a 3 meses	6 meses	6 a 12 meses	12 meses	más de 12m	1 a 2 años	más de 2 años	3 años	más de 4 años	5 años	10 años	15 años	3 meses	6 meses	12 meses	18 meses
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
14 Jun	0,10	0,16	0,25	0,32	-	0,33	1,38	0,79	1,82	1,29	2,71	3,31	1,27	1,41	1,56	1,95
Jul	0,04	0,13	0,13	0,18	-	0,26	1,57	0,68	1,78	1,14	2,57	3,20	1,27	1,41	1,56	1,95
Ago	0,04	0,12	0,15	0,18	-	0,22	1,71	0,57	1,97	0,89	2,20	2,77	1,22	1,37	1,51	1,90
Sep	0,08	0,10	0,18	0,21	-	0,25	1,42	0,59	1,62	1,00	2,17	2,77	1,13	1,29	1,41	1,80
Oct	0,07	0,27	0,32	0,34	-	0,42	1,78	0,77	1,91	1,08	2,11	2,76	1,14	1,29	1,41	1,80
Nov	0,14	0,24	0,28	0,32	-	0,39	1,41	0,62	1,61	0,93	1,90	2,62	1,13	1,29	1,40	1,79
Dic	0,03	0,20	0,26	0,30	-	0,51	1,62	0,56	1,62	0,89	1,61	2,31	1,13	1,27	1,39	1,78
15 Ene	0,03	0,11	0,13	0,16	-	0,22	1,15	0,47	1,52	0,83	1,48	1,88	1,10	1,23	1,34	1,73
Feb	0,02	0,08	0,08	0,09	-	0,13	1,27	0,26	1,36	0,55	1,29	1,80	1,09	1,21	1,30	1,69
Mar	-0,11	0,04	0,01	0,02	-	0,05	0,99	0,25	1,08	0,55	1,20	1,66	1,07	1,19	1,26	1,65
Abr	-0,02	0,01	0,00	0,01	-	0,03	1,31	0,25	1,60	0,71	1,54	2,04	1,05	1,16	1,23	1,62
May	-0,00	-0,00	-0,02	0,02	-	0,04	2,05	0,29	2,11	0,82	1,87	2,35	1,04	1,15	1,23	1,62
15 May 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	0,02	-	-	0,08	0,86	0,30	0,92	0,62	1,48	2,03	1,05	1,16	1,24	1,63
5	-0,01	-	0,00	-	-	0,05	0,86	0,23	1,02	0,62	1,59	2,15	1,04	1,16	1,24	1,63
6	-0,00	-	0,02	-	-	0,08	1,26	0,33	1,56	0,90	1,80	2,34	1,04	1,16	1,23	1,62
7	0,00	-	0,02	-	-	0,09	1,15	0,25	1,25	0,82	1,86	2,43	1,04	1,16	1,23	1,62
8	-0,02	-	0,02	-	-	0,04	1,29	0,31	1,78	0,72	1,72	2,29	1,04	1,16	1,23	1,62
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	0,02	-	0,00	-	-	0,07	1,15	0,26	1,49	0,82	1,71	2,26	1,04	1,16	1,23	1,62
12	-0,01	0,01	-0,01	0,03	-	-	1,61	0,33	1,71	0,80	1,81	2,33	1,04	1,16	1,23	1,62
13	-0,01	-	-0,05	0,02	-	0,03	0,97	0,29	1,36	0,80	1,67	2,32	1,04	1,16	1,24	1,63
14	-	0,01	-	-	-	0,03	1,29	0,31	1,83	0,82	1,86	2,41	1,04	1,16	1,24	1,63
15	-0,01	0,01	-	-	-	0,01	1,10	0,25	1,59	0,90	1,78	2,36	1,04	1,16	1,23	1,62
16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	-0,01	0,01	-0,03	0,01	-	0,01	1,48	0,33	1,82	0,72	1,83	2,44	1,04	1,16	1,23	1,62
19	-	-0,01	0,01	0,01	-	-0,02	1,00	0,20	1,33	0,69	1,76	-	1,04	1,15	1,23	1,62
20	-0,01	-	0,00	-	-	0,01	0,95	0,28	1,30	0,66	1,76	2,36	1,04	1,16	1,23	1,62
21	-	-0,00	-0,02	0,01	-	0,04	1,31	0,28	1,88	0,67	1,80	2,32	1,04	1,15	1,23	1,62
22	-	-	-0,05	0,00	-	-	0,83	0,30	1,36	0,77	1,76	-	1,04	1,15	1,23	1,62
23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,04	1,15	1,23	1,62
26	-	-	0,01	-	-	0,01	1,58	0,32	1,76	0,76	1,86	2,41	1,04	1,15	1,23	1,62
27	-0,02	-	0,01	-	-	0,04	1,23	0,32	1,59	0,88	1,86	2,42	1,04	1,15	1,23	1,62
28	-0,01	-	-0,04	0,02	-	0,01	1,56	0,32	1,67	0,80	1,84	2,35	1,04	1,15	1,23	1,62
29	-0,00	-	-0,02	-	-	0,04	2,05	0,29	2,11	0,82	1,87	2,35	1,04	1,15	1,23	1,62
30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jun 1	-	-	-0,00	-	-	0,11	1,25	0,34	1,59	0,81	1,88	-	1,04	1,15	1,23	1,62
2	0,00	0,01	0,02	-	-	0,07	1,40	0,40	1,57	1,04	2,01	2,62	1,04	1,15	1,23	1,62
3	0,00	0,02	-	-	-	0,08	1,71	0,32	1,92	0,96	2,02	2,58	1,04	1,15	1,22	1,61
4	-	0,02	0,01	-	-	0,07	1,65	0,39	1,86	0,96	2,19	2,77	1,04	1,15	1,23	1,62
5	-	-	0,02	-	-	0,16	1,81	0,45	1,85	1,05	2,21	2,72	1,04	1,15	1,23	1,62
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	0,01	-	0,02	-	-	0,08	1,77	0,45	2,07	1,06	2,28	2,80	1,04	1,15	1,23	1,62
9	0,00	-	0,03	-	-	0,17	1,64	0,41	1,94	1,04	2,26	2,81	1,04	1,15	1,23	1,62
10	0,02	0,03	0,05	-	-	0,17	1,79	0,51	2,20	1,14	2,37	2,95	1,04	1,15	1,23	1,62
11	-	-	0,03	-	-	0,15	1,87	0,50	2,02	1,19	2,28	2,85	1,04	1,15	1,23	1,62
12	-	0,08	0,05	-	-	0,21	1,65	0,57	1,95	1,16	2,26	2,85	1,04	1,15	1,23	1,62
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	0,06	-	0,11	-	-	0,26	1,73	0,68	2,11	1,30	2,40	2,93	1,04	1,15	1,23	1,62
16	0,06	-	0,13	0,23	-	0,38	1,91	0,76	2,03	1,27	2,45	3,01	1,04	1,15	1,23	1,62
17	0,00	0,06	0,11	0,18	-	0,31	1,68	0,72	1,90	1,27	2,35	2,85	1,04	1,15	1,23	1,62
18	-	0,07	0,10	0,17	-	0,36	1,73	0,69	2,06	1,33	2,32	2,78	1,04	1,15	1,23	1,62
19	0,00	0,07	0,07	0,17	-	0,26	1,79	0,64	2,05	1,23	2,31	2,76	1,04	1,15	1,23	1,62
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Los datos mensuales corresponden al último día del mes. Los datos medios mensuales figuran en los cuadros 22.10, 22.14 y 22.29 del Boletín Estadístico.