

## INFORME DE VALORACIÓN INMOBILIARIA DE TERRENO EN SUELO URBANO



**M<sup>a</sup>. JOSÉ ESTABÉN MASSOT**, Arquitecto Técnico, inscrito en el Colegio Oficial de de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Mallorca con el número de colegiado 848 redacta el siguiente informe:

### **INFORME DE VALORACIÓN INMOBILIARIA DE SOLAR URBANO**

En el presente informe se ha seguido la metodología de la orden ECO 805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles publicada en el BOE del 9 de Abril de 2.003 y revisada por la EHA 3011/2007 de 4 de octubre y la EHA 564/2008 de 28 de febrero, si bien la finalidad del mismo no se corresponde con la que obligan a su aplicación.

### **ANTECEDENTES**

En este informe se procede a valorar un terreno en suelo urbano identificado como Polígono 18 Parcela 145 de Moscari en el T.M. de Selva.

La valoración ha sido solicitada con la finalidad de Valor de Mercado a instancias de D. Rafael Tortella

## **1. IDENTIFICACIÓN**

Calle: Polígono 18, Parcela 145 de Moscari

Municipio: 07314, T.M de Selva

Provincia: Baleares

Tipología: Terreno sin acceso en suelo urbano

1.1 FINALIDAD DE LA TASACIÓN: Valoración de Mercado.

1.2 FECHA DE LA VISITA: Día 14 de febrero se realizó la visita por el Arquitecto Técnico firmante

1.3 DOCUMENTACIÓN REGISTRAL: La parcela consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Inca nº 2, sección Selva con los siguientes datos:

Finca nº 9.053, Tomo 3.907, Libro 233, Folio 169

Figura registrada a nombre de [REDACTED] por mitades indivisas por título de segregación.

1.4 DOCUMENTACIÓN CATASTRAL: Catastralmente la finca consta identificada bajo la siguiente referencia:

Ref. 07058A018001450000KB

Se adjunta la ficha al final del informe.

## **2. LOCALIDAD Y ENTORNO:**

2.1 TIPO DE NÚCLEO: Zona satélite del municipio.

2.2 ACTIVIDAD DOMINANTE: Variada: Residencial, agrícola, etc

2.3 NÚMERO DE HABITANTES: 3.800 aproximadamente

Crecimiento de la población: Ligeramente positivo tanto en los núcleos urbanos como en las parcelas del interior.

2.4 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO:

Significación: Zona residencial para primera y segunda residencia.

Tipificación: Ordenación entre medianeras

### **2.4.1 ANÁLISIS ELEMENTAL SOBRE DESARROLLO, CONSOLIDACIÓN, ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN DEL ENTORNO:**

Desarrollo: De evolución alta: entre 20-40 años.

Consolidación: Media-alta, consolidación casi completa en el entorno inmediato

Antigüedad: Media, la antigüedad de las viviendas en el entorno oscila entre 20 y 40 años y viviendas de reciente construcción.

Grado de conservación: Casi Completos, buen grado.

### **2.4.2 EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO:**

Comercial: Escaso, servicios mínimos

Aparcamientos: Suficiente en el entorno próximo

Escolar: Suficiente, colegio e Instituto en poblaciones cercanas

Sanitario: Suficiente, centros de salud en el entorno y hospitales más cercanos a unos 15 Km.

Comunicaciones: Buenas, Autovía de Inca, carretera comarcal y locales, servicio de taxis y autobuses Interurbanos.

Lúdico: Escaso.

### **3. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIES**

MORFOLOGÍA: La parcela presenta una forma poligonal simple

TOPOGRAFÍA: Parcela sensiblemente plana

SUPERFICIE CATASTRAL                      730 m<sup>2</sup> de parcela

SUPERFICIE REGISTRAL                      659 m<sup>2</sup> de parcela

SUPERFICIE SEGÚN MEDICIÓN              744,32 de parcela

SUPERFICIE ADOPTADA                      659 m<sup>2</sup> de parcela

Se adoptará la Superficie Registral al ser la más restrictiva de las tres atendiendo a criterios de prudencia valorativa.

Se aporta escritura de segregación de fecha 19/12/2006, la cual se adjunta al final del informe.

### **4. NIVELES A EFECTOS DE VALORACIÓN:**

La O.M. 27/03/2003 establece dos niveles para la clasificación del suelo

Nivel I: incluye todos los terrenos que no pertenecen al Nivel II

Nivel II: Incluye los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturales agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a 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.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

El municipio se rige por las DOT, Directrices de Ordenación del Territorio, Ley 6/99 de 3 de abril de 1.999.

Tras consulta con los planos cartográficos del Pla Territorial se confirma que se trata de suelo urbano, tal como se refleja en el plano adjunto al final del informe.

En este caso, la parcela ha quedado absorbida en el interior de una manzana entre las calles Espanya, carrer Nou, carrer d'es Pou y carretera de Campanet.

Según conversación mantenida con la Aparejadora municipal nos confirma la calificación de la parcela como suelo urbano, tal como queda grafiado en el plano adjunto del Pla Territorial. Así mismo nos confirma que está a la espera de tramitar unas nuevas NNS para el municipio que regulen todo este tipo de suelos sin definir. En este caso estaría pendiente de plantear un Estudio de detalle que integre toda la manzana y se planteen la apertura de viales y la urbanización de modo que sean aprovechables las parcelas que han quedado en el interior de la manzana.

En cualquier caso, según las DOT, las normas urbanísticas que rigen el suelo urbano son las siguientes:

Zona de núcleo antiguo o intensiva, tipología entre medianeras

Parcela mínima	150 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	10 m.
Tipo de ordenación	Alineación a vial
Altura reguladora	La general de la vía, máximo de 3 plantas(10 m).
Separación de alineación a vial	La general de la vía
Separación entre medianeras	0 m
Profundidad edificable	12 m para edificio principal y 25m para edificaciones secundarias
Índice de intensidad	1 vivienda/ 100 m <sup>2</sup> parcela
Usos:	viviendas, oficinas, locales, taller, etc

## **VALORACIÓN DE LA PARCELA**

El método a emplear para el cálculo del valor de mercado del solar es el **Método Residual Dinámico**. Este método permite determinar el valor de mercado de un suelo edificable como el precio más probable que, en el momento de la tasación, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio y lo aprovechara para su mayor y mejor uso.

Para ello se determina la promoción más probable; las fechas y plazos de construcción y de comercialización del inmueble; se estiman costes de construcción y gastos necesarios de construcción, financieros y de comercialización para la promoción planteada; valores de mercado en la hipótesis de edificio terminado, así como determinar los flujos de caja previsibles durante la promoción en base a los datos planteados.

En el caso que nos ocupa planteamos la promoción de unifamiliares adosadas, con un máximo de 6 viviendas. Se han estudiado las viviendas del entorno de Moscarí y Selva y se plantea la promoción de vivienda adosada de superficie estimada de 120 m<sup>2</sup>

Para el cálculo se estiman plazo de ejecución y comercialización entre 8 y 9 años. Esta demora se debe a todos los trámites de gestión del suelo necesarios hasta alcanzar la posibilidad de edificar. Se estima un plazo para la redacción de las NNSS del municipio 24-36 meses, redacción del proyecto de compensación o similar y aprobación definitiva de 18-24 meses, 12 meses más entre la redacción del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras. Se estima un plazo de unos 6-9 meses para la redacción del proyecto de construcción y concesión de la Licencia, 12-18 meses de ejecución de las viviendas y, por último, 9-12 meses de comercialización hasta la venta de la última vivienda.

Los datos utilizados en el cálculo son:

Se ha realizado un estudio del segmento del mercado inmobiliario relativo a inmuebles similares a los planteados en la promoción más probable, en este caso, la de viviendas adosadas de superficie entre 100-150m<sup>2</sup>, obteniendo un valor unitario medio homogeneizado de 2.100 €/m<sup>2</sup>

Ingresos de venta de la promoción en torno a 2.100 €/m<sup>2</sup>, se han planteado unos costes de urbanización de 60€/m<sup>2</sup>, un 10% de gastos necesarios para la urbanización, así como gastos de gestión, costes de construcción para uso residencial de calidad media de 750€/m<sup>2</sup>, el porcentaje de gastos Generales y Beneficio industrial necesarios en la construcción en torno al 21%, Costes de comercialización en torno al 2,5% del valor estimado de venta de la hipotético promoción.

Así mismo se estiman costes financieros por financiación ajena al 80%. Tasa libre de 2,72, Prima de riesgo del 14% y beneficio del promotor de 18%, quedando de este modo un tipo de actualización del 18,59%.

### **VALOR DE MERCADO DEL SUELO**

El valor de la parcela urbana se obtiene en base al Método Residual Dinámico, en función del aprovechamiento tal como se ha explicado anteriormente.

No se han realizado mediciones topográficas de los suelos, estableciendo como superficies las aportadas por los documentos registrales y catastrales aportados.

Los parámetros urbanísticos adoptados han sido consultados verbalmente con el servicio técnico municipal del Ayuntamiento de Selva, donde nos han confirmado la condición del suelo urbano y la posibilidad de edificar sobre la parcela una vez finalizados todos los trámites de gestión urbanística planteados anteriormente. Los plazos estimados para el cálculo son orientativos.

Se advierte que este valor se adopta con las debidas reservas al no haberse aprobado ni planteado los pasos urbanísticos necesarios.

Según cálculos aplicando el Método Residual Dinámico se llega a la conclusión de que el valor de mercado del terreno es:

**50.300€**

**(cincuenta mil trescientos euros)**

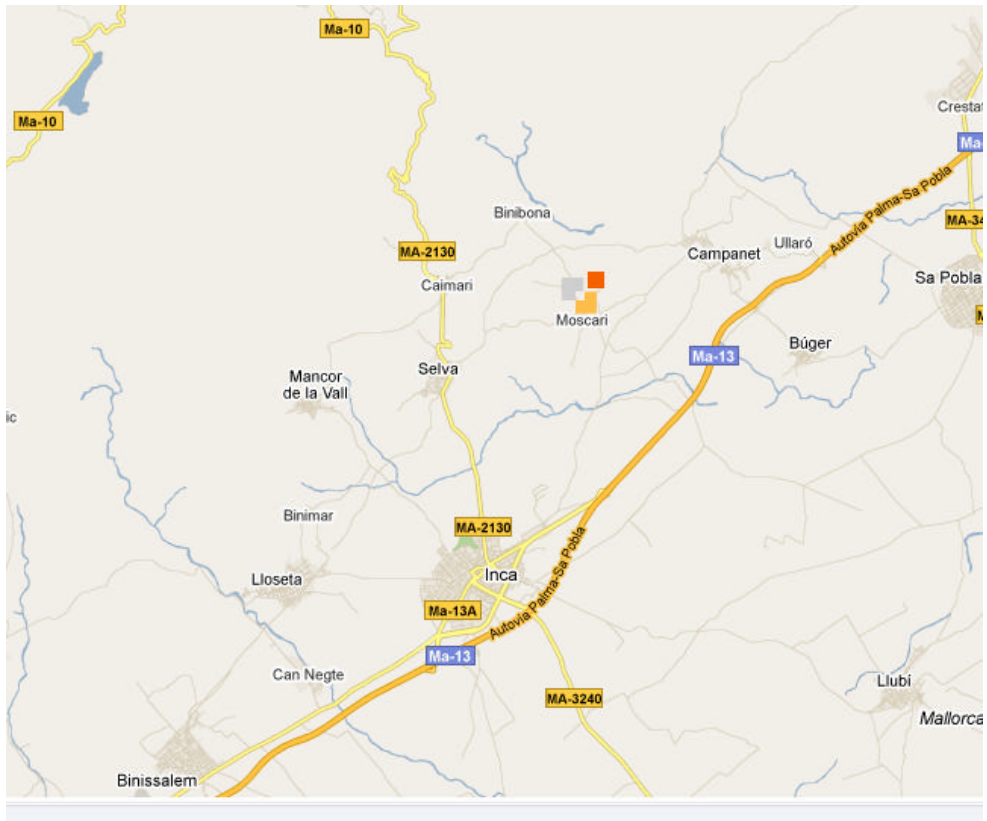
Palma de Mallorca a 16 de febrero de 2011



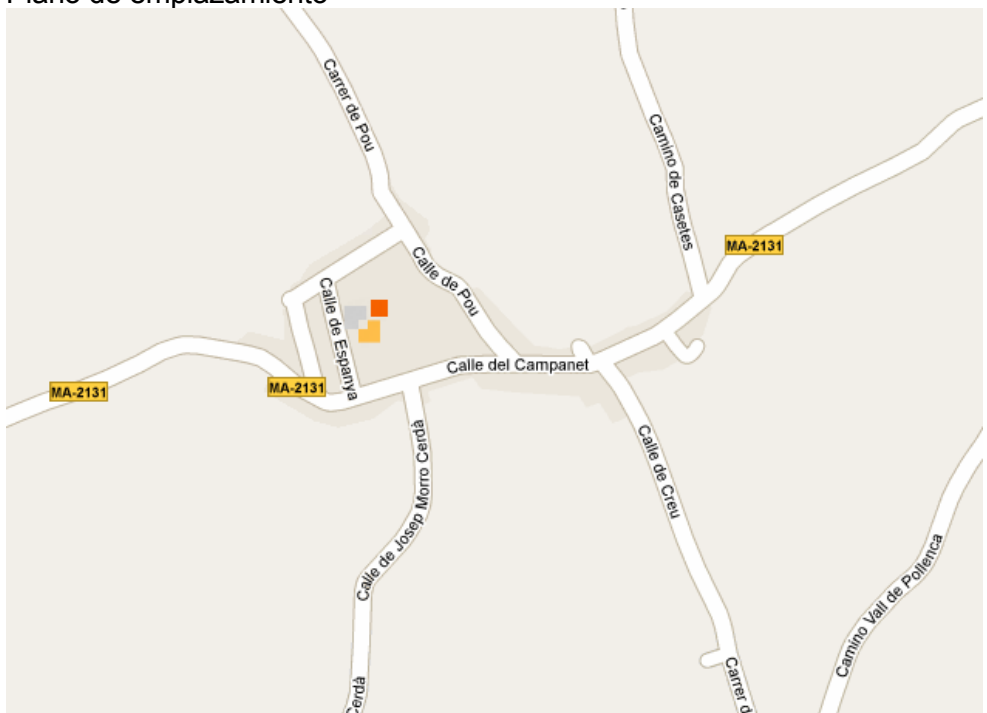
M<sup>º</sup>. JOSÉ ESTABÉN MASSOT  
Arquitecto Técnico  
Colegiado nº 848

## PLANOS DE SITUACIÓN

### Plano de situación

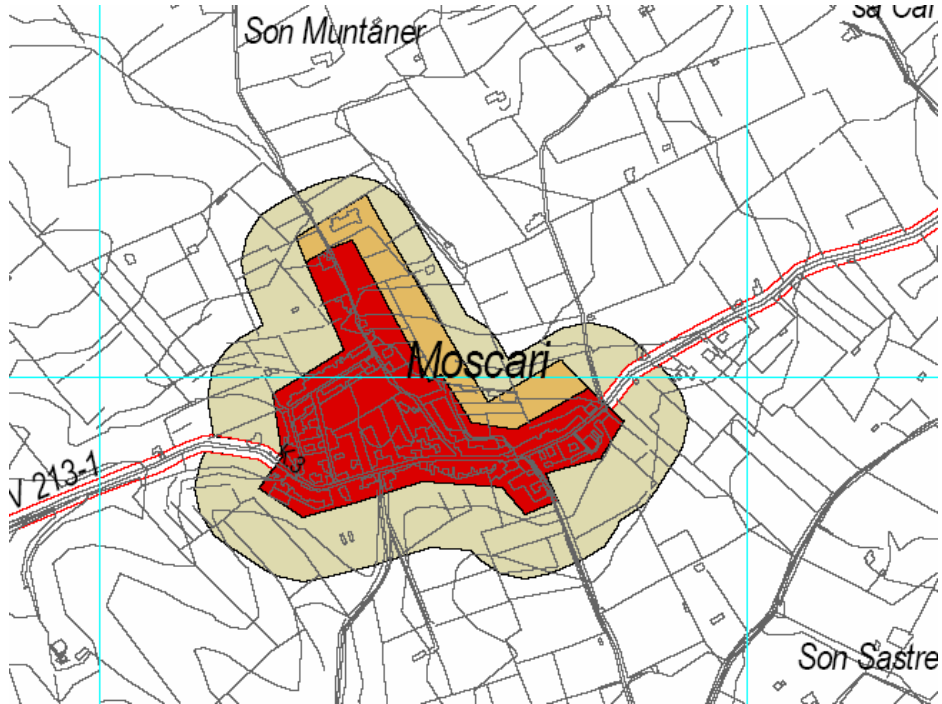


### Plano de emplazamiento

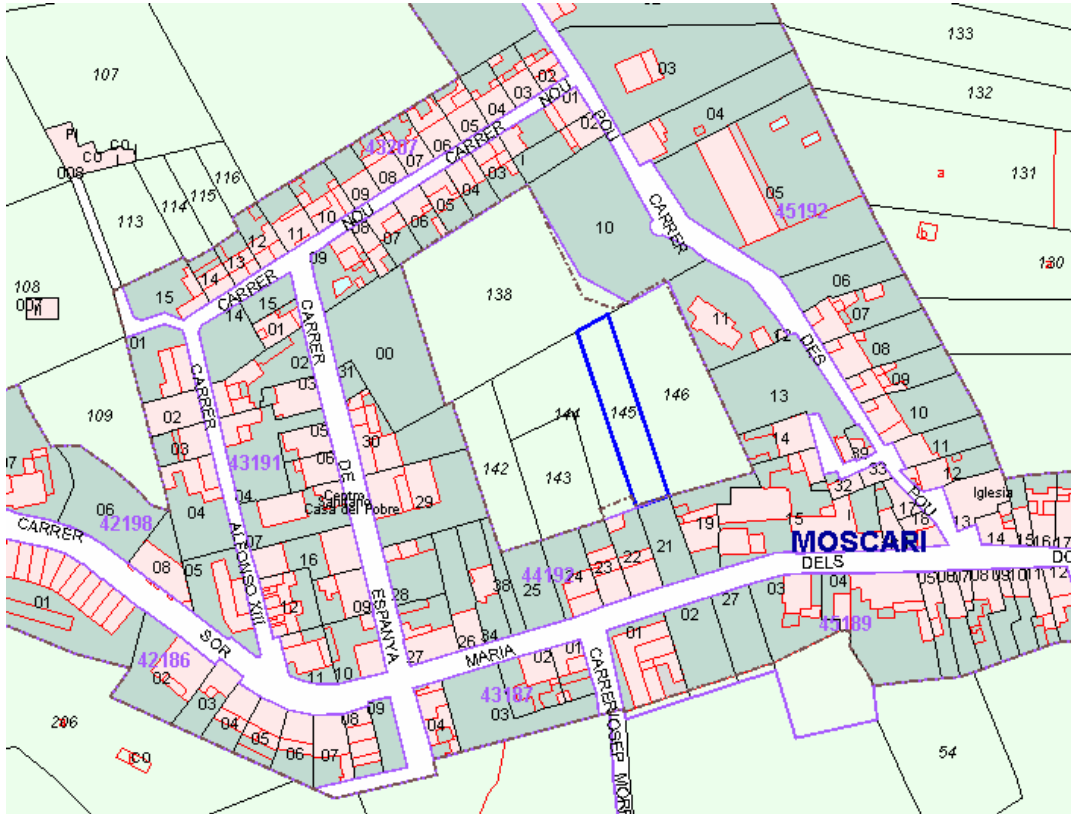




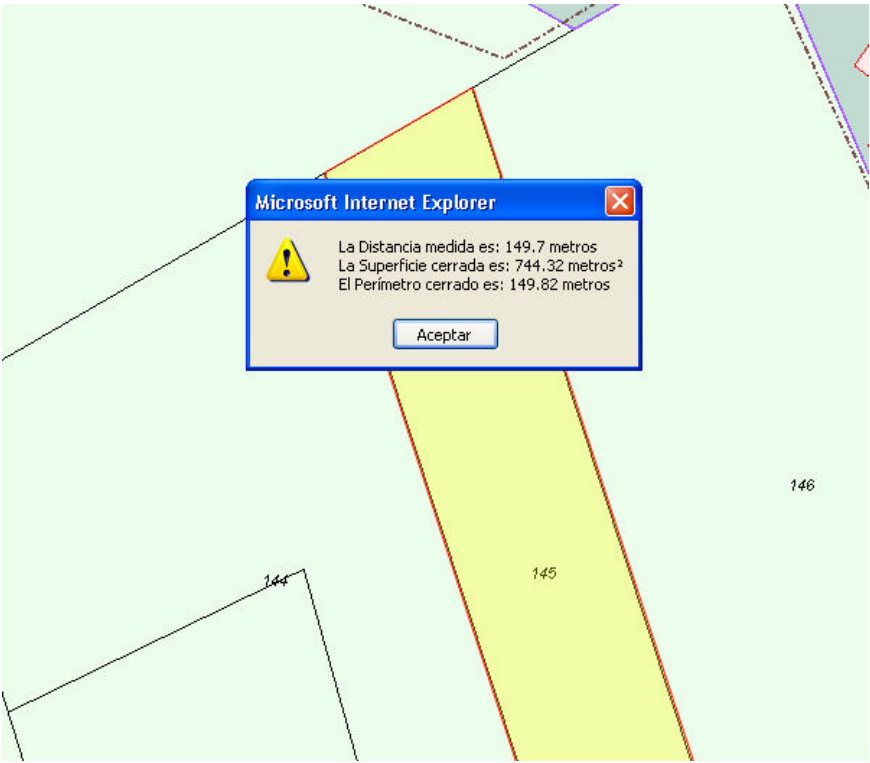
Plano del Pla Territorial



Plano de situació catastral



Plano de medición catastral



## FOTOGRAFIAS

### Foto aérea



### Entorno

