



AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA
(Almería)

ASUNTO: TASACIÓN PARCELA URBANA. Ref. Catastral: 4862002XG0146S0001BZ

IMFORME TÉCNICO:

Que he girado visita de inspección a la parcela sita en Paseo del Malecón nº28 A de Garrucha en Almería, al objeto de realizar el presente certificado de tasación de parcela con el fin de determinar el valor correspondiente a la zona de la misma calificada en las NN.SS. del municipio de Garrucha como parcela en núcleo Urbano consolidado del término municipal de Garrucha, y tras examinar la documentación precedente y realizar la correspondiente visita de inspección, se indica lo siguiente:

- A) Se trata de una parcela situada dentro del casco urbano del municipio de Garrucha, siéndole de aplicación la Ordenanza nº 1, "Núcleo Urbano de Garrucha", de las NN.SS. de este municipio, copia de la cual se acompaña al presente en el correspondiente anexo; a modo de resumen las condiciones de edificación de la citada Ordenanza nº 1 serían:
- Ocupación máxima 100 %
 - Altura máxima: En fachada a Calle Mayor bajo y cuatro plantas (16,00 m), y en fachada a Paseo del Malecón bajo y cuatro plantas (16,00 m), siéndole de aplicación el criterio de envolvente que se define en el art. 58.3.5 de las citadas NN.SS.
Lo que nos da una edificabilidad de 3 m² edificables por cada metro cuadrado de suelo para el uso de vivienda y de 1 m² edificable por cada metro cuadrado de suelo para el uso de local.
- B) En catastro la parcela con referencia catastral 4862002XG0146S0001BZ se compone de una edificación con una antigüedad de sesenta y un años (según consta en la ficha descriptiva y gráfica catastral que se adjunta en el correspondiente anexo). Sin embargo el estado actual de la parcela es en su totalidad como aparcamiento público sin cubrir, en una sola planta, con acabado asfáltico y acceso desde calle Mayor a través de una pequeña rampa. Toda la parcela está calificada como Suelo Urbano consolidada en la Ordenación en las NN.SS. de Garrucha; esta parcela ocupa una superficie de 628,00 m² (tal y como queda definido en los planos que se adjuntan), siendo el objetivo de esta tasación calcular el valor de mercado de la misma que sirva de base para su venta o adjudicación administrativa por parte del Excmo. Ayuntamiento de Garrucha.
- C) Que el Valor de Tasación de la parcela objeto de venta o adjudicación administrativa que nos ocupa es de 1.323.955,88 €según justificación adjunta.**

Tal es el parecer del Técnico que suscribe, no obstante la Corporación Municipal acordará lo que estime procedente.

Garrucha a fecha de firma digital
Fdo: Ana M^º Salavera Jiménez.
Arquitecto

Código Seguro De Verificación	Zx53Ai/1Evw+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Salaver Jimenez - Tecnico de Urbanismo Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	03/03/2021 10:46:05
Observaciones		Página	1/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/Zx53Ai/1Evw+QgZdWiM50A==		





JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DE TASACIÓN

La Orden ECO/805/2003 define el valor de mercado o venal, como el precio que podría venderse un inmueble, mediante un contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación, en el supuesto de que el bien se hubiera ofrecido en el mercado, que las condiciones del mismo permitiesen disponer de este de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta. Se definen varios métodos para el calculo de este valor en función del bien a valorar; en nuestro caso al tratarse de un terreno urbano consolidado, en el que se podría comenzar la edificación en un plazo no superior a un año, se procederá al calculo del valor de tasación mediante el método Residual Estático, en aplicación del artículo 34 de la citada Orden ECO/805/2003.

Igualmente en el artículo 22 del R.D. 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se determina que: "1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado....., se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo a la expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS= Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i= Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i= Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v - V_c}{K}$$

Siendo:

VRS= Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v= Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K= Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.....

V_c= Valor de construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la ley del suelo."

Este método se basa en la consideración del valor del suelo como uno de los factores que contribuyen a la formación del valor en venta del producto inmobiliario terminado ya que el promotor debe adquirir primero el suelo; el siguiente elemento a tener en cuenta en la formación del precio de venta será el coste de la construcción; todo este proceso conlleva una serie de gastos de la promoción que incluyen: los honorarios profesionales, estudio geotécnico, control de calidad, seguros, gastos notariales y fiscales, comercialización, iva, licencia de obras.....etc; estos tres factores (valor del suelo, coste de construcción y gastos) son la cantidad de inversión a realizar por el promotor, a lo que habría que sumar el beneficio que el promotor espera obtener de la promoción.

Código Seguro De Verificación	Zx53Ai / 1Evw+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Salaver Jimenez - Tecnico de Urbanismo Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	03/03/2021 10:46:05
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/Zx53Ai/1Evw+QgZdWiM50A==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA
(Almería)

Para calcular cada uno de estos valores se ha procedido de la manera que se resume a continuación:

Valor de Construcción (Vc): El Presupuesto de Ejecución Material (PEM) y los honorarios de proyecto y dirección de obra de arquitecto se han calculado mediante aplicación informática del colegio de arquitectos de Almería (de la que se adjunta hoja resumen en el correspondiente anexo), partiendo de un módulo base de 510 €/m² que es el que se marca para el año 2021 por el colegio de arquitectos de Almería (se adjunta copia).

A lo anterior habrá que sumar los siguientes gastos, todos ellos relacionados con la promoción de un edificio de locales y viviendas:

Honorarios técnicos: Arquitecto=> honorarios de proyecto y dirección de obra (calculados con la aplicación informática del colegio de arquitectos de Almería)

Ingeniero (instalaciones)= 1% s/PEM

Arquitecto Técnico=> honorarios de dirección de ejecución Material idénticos a los honorarios de dirección de obra de arquitecto.

1% s/PEM => honorarios de seguridad y salud

1% s/PEM => honorarios control de calidad

Gastos Generales y beneficio industrial del constructor: 19% s/PEM

Licencia de obra: 3,9% s/PEM

Para el cálculo de las superficies construidas de locales y viviendas se ha realizado un estudio previo del solar, calculando el sólido capaz a ejecutar dentro del mismo, con las condiciones urbanísticas que le son de aplicación y que se corresponden con la Ordenanza 1 de las NN.SS. de Garrucha (copia de la cual se adjunta en el correspondiente anexo).

Gastos promoción (K): Se ha considerado un valor de 1,40 que es el que se marca con carácter general en el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo; aquí se incluyen los gastos de notaría y registro, gastos fiscales, contratación de compañías suministradoras, Organismo de Control Técnico (OCT), gastos de Seguro Decenal, Control de Calidad, gastos generales de la promoción y el beneficio del promotor.

Valor en Venta (Vv): Resultado del Estudio de Mercado realizado sobre viviendas y locales en venta de características similares a los que se podrían construir en el solar que nos ocupa y ubicados en las inmediaciones del mismo.

Calculo del sólido capaz según NN.SS. de Garrucha:

Superficie del solar: 628 m²

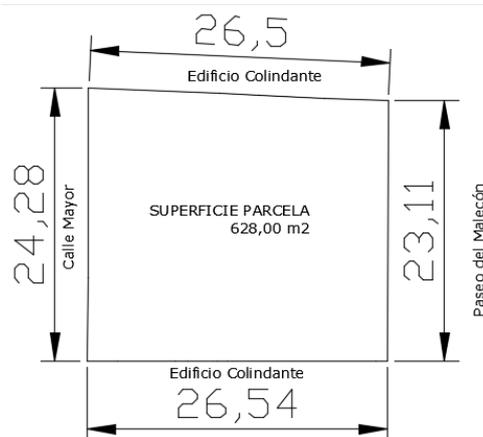
Ordenanza nº 1 NN.SS. de Garrucha

Ocupación Máxima: 100,00 %

Altura Máxima permitida: 5 plantas a Calle Mayor y a Paseo de Malecón

Edificabilidad Max.: Según criterio de envolvente

artículo 58.3.5 NN.SS. = 1.811,00 m²



TASACIÓN PARCELA URBANA "LA PALMERA

3

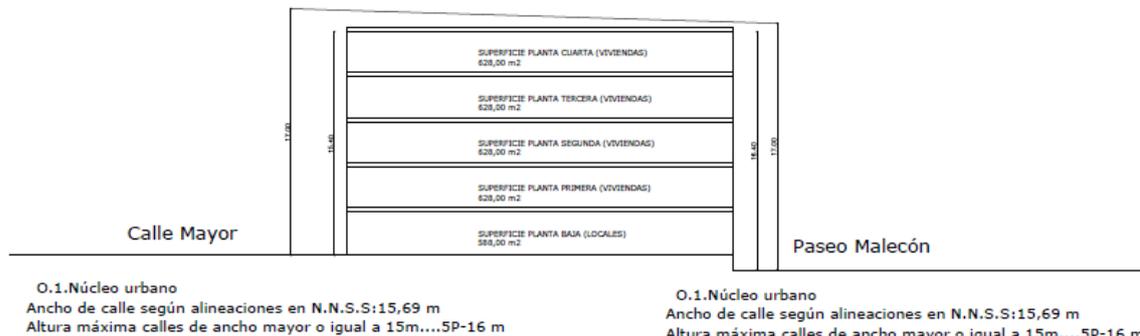
MAR/21

Código Seguro De Verificación	Zx53Ai / 1Evw+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Salaver Jimenez - Tecnico de Urbanismo Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	03/03/2021 10:46:05
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/Zx53Ai/1Evw+QgZdWiM50A==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA
(Almería)



Tendremos por tanto las siguientes superficies por plantas y usos :

Planta Baja destinada a portal de acceso y a locales = **628,00 m²**

Planta Primera destinada a viviendas = **628,00 m²**

Planta Segunda destinada a viviendas = **628,00 m²**

Planta Tercera destinada a viviendas = **628,00 m²**

Planta Cuarta destinada a viviendas = **628,00 m²**

Lo que nos da una edificabilidad de 3,02 m² edificables por cada m² de suelo para el uso de vivienda y una edificabilidad de 1 m² edificable por cada m² de suelo para el uso de local.

Con las superficies calculadas y habida cuenta de las dimensiones y forma geométrica de nuestro solar, podemos determinar que obtendremos las siguientes piezas habitables y superficies de cada una de ellas:

CUADRO DE SUPERFICIES				
Planta	Usos	Superficie (m ²)	Sup. Est. Merc. (m ²)	Nº de piezas
Planta Baja	Locales	588,00	Entre 123-260	4 locales de 147 m ²
	Portal	40		
Planta Primera	Viviendas	628	Entre 80-121	6 viv. de 104 m ² en pl. 1º
Planta Segunda	Viviendas	628		6 viv. de 104 m ² en pl. 2º
Planta Tercera	Viviendas	628		6 viv. de 104 m ² en pl. 3º
Planta Cuarta	Viviendas	628		6 viv. de 104 m ² en pl. 4º

En función de la superficie construida podemos presuponer que las viviendas de nuestra promoción serán de tres dormitorios y dos baños.

El cuadro de superficies construidas por usos será por tanto:

CUADRO DE SUPERFICIES M2	PLANTA-USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA
SÓLIDO CAPAZ	Planta Baja- Locales	588 m2
	Planta Primera- Viviendas	628 m2
	Planta Segunda- Viviendas	628 m2
	Planta Tercera- Viviendas	628 m2
	Planta Cuarta- Viviendas	628 m2
	Superficie Construida locales	588 m2
	Superficie Construida viviendas	2.512 m2
	Superficie Construida Total	3.100

Código Seguro De Verificación	Zx53Ai / 1Evw+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Salaver Jimenez - Tecnico de Urbanismo Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	03/03/2021 10:46:05
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/Zx53Ai/1Evw+QgZdWiM50A==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA
(Almería)

Calculamos ahora el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) y los honorarios técnicos del inmueble en base a la aplicación informática del colegio de arquitectos de Almería, resultando la tabla que se reproduce más abajo:

Código Seguro De Verificación	Zx53Ai/1Evw+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Salaver Jimenez - Tecnico de Urbanismo Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	03/03/2021 10:46:05
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/Zx53Ai/1Evw+QgZdWiM50A==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA
(Almería)

De la tabla anterior extraemos que:

Viviendas

Presupuesto de Ejecución Material Viviendas (PEMv)	1.217.064,00 € (1)
Honorarios Arquitecto (30,00% del total de honorarios)	Proyecto= 71.221,50 € (2) dirección de obra= 30.523,50€ (3)

Como ya se señaló anteriormente en función de este P.E.M. se calcularán los siguientes gastos de nuestra promoción, correspondientes a las viviendas:

Honorarios de Ingeniero	instalaciones= 1% s/PEMv = 12.170,64 € (4)
Honorarios de Arquitecto Técnico	dirección de la ejecución Material = 30.523,50€ (5) seguridad y salud= 1% s/PEMv = 12.170,64 € (6)
Gastos Generales y beneficio Industrial constructor	19% s/PEMv = 231.242,16 € (7)
Licencia de obra	3,9% s/PEMv = 47.465,49 € (8)

Locales

Presupuesto de Ejecución Material Locales (PEMI)	185.178,84 € (9)
Honorarios Arquitecto (30,00% del total de honorarios)	Proyecto= 13.092,14 € (10) dirección de obra= 5.610,92€ (11)

Al igual que en el apartado anterior calculamos ahora los gastos correspondientes a los locales:

Honorarios de Ingeniero	instalaciones= 1% s/PEMI = 1.851,78 € (12)
Honorarios de Arquitecto Técnico	dirección de la ejecución Material = 5.610,92€ (13) seguridad y salud= 1% s/PEMI = 1.851,78 € (14)
Gastos Generales y beneficio Industrial constructor	19% s/PEMI = 35.183,97 € (15)
Licencia de obra	3,9% s/PEMI = 7.221,97 € (16)

Procedemos ahora al cálculo del valor de construcción para cada uno de los usos:

Viviendas

El valor de construcción de las viviendas V_{cv} será por tanto:

$$V_{cv} = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) \Rightarrow V_{cv} = 1.652.381,43 \text{ €}$$

o lo que es lo mismo => V_{cv} = 657,79 €/m² edificable de vivienda

Locales

El valor de construcción de los locales V_{cl} será por tanto:

$$V_{cl} = (9) + (10) + (11) + (12) + (13) + (14) + (15) + (16) \Rightarrow V_{cv} = 255.602,32 \text{ €}$$

o lo que es lo mismo => V_{cv} = 434,69 €/m² edificable de local

Por último se procede al cálculo del valor en venta V_v, mediante el análisis del estudio de mercado realizado que se resume en las tablas según usos que se reflejan a continuación y cuyos testigos se adjuntan en el correspondiente anexo:

Código Seguro De Verificación	Zx53Ai/1Evw+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Salaver Jimenez - Tecnico de Urbanismo Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	03/03/2021 10:46:05
Observaciones		Página	6/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/Zx53Ai/1Evw+QgZdWiM50A==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA
(Almería)

ESTUDIO DE MERCADO

VIVIENDAS

Nº TESTIGO	SUP. (m ²)	PRECIO (€)	Nº DOR M	Nº BAÑOS	CALIDADES	SITUACION CONSERVAC.	AÑO CONST.	UNITARIO (€/m ²)
1 (Parrosol VE-5)	110,00	155.000,00	3	2	Media (parking)	C/ Mayor	2001	1.409,09
2 (Parrosol OC-12)	95,00	105.000,00	3	2	Media (parking)	C/ Mayor	1998	1.105,26
3 (Mar y viviendas 885)	75,00	149.000,00	2	1	Alta	Malecón	2006	1.986,66
4 (Mar y viviendas 1864)	90,00	106.000,00	3	1	Media	Malecón	1999	1.177,77
5 (Idealista GA-042)	127,00	295.000,00	3	2	Alta (parking)	Malecón	1986	2.322,83
6 (Idealista GA-060)	89,00	140.000,00	3	2	Media	C/ Mayor	1995	1.573,03
VALOR DE MERCADO UNITARIO								1.595,77

Por tanto el precio unitario medio de valor en venta de las viviendas será: **Vvv= 1.595,77€/m²**

A continuación procederemos del mismo modo para los locales:

LOCALES

Nº TESTIGO	SUPERFICIE (m ²)	PRECIO (€)	CALIDADES	SITUACION CONSERVACION	AÑO CONST.	UNITARIO €/m ²
1 (Parrosol OC-104)	60,00	45.000,00	Media	Paseo Malecón	1998	750,00
2 (Idealista 973)	115,00	230.000,00	Alta	C/ Mayor	1993	2.000,00
3 (Idealista 90171862)	80,00	135.000,00	Media	Malecón	1990	1.688,00
4 (Idealista 4965)	135,00	230.000,00	Media	Malecón-prolongación	1980	1.704,00
VALOR DE MERCADO UNITARIO						1.535,50

Al ser el municipio de Garrucha una localidad turística y de servicios, los locales en Calle Mayor se encuentran muy demandados, con precios muy elevados para las pocas unidades en venta existentes en el mercado; al mismo tiempo las condiciones de los locales son muy homogéneas (locales principalmente diáfanos, en alguno de los cuales existen aseos y con las instalaciones básicas de estos elementos como son el aire acondicionado, salida de humos, alumbrado de emergencia...); es por esto que no se considera necesaria la homogeneización de estos testigos.

Por tanto el precio unitario medio de valor en venta de los locales será: **Vvl= 1.535,50€/m²**

Como ya vimos al principio, en aplicación del artículo 22 del R.D. 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo se determinaba que:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS= Valor de repercusión del suelo (€/m² edificable).

Vv= Valor en venta (€/m² edificable).

K= 1,40

Vc= Valor de construcción (€/m² edificable).

Sustituyendo los valores para cada uno de los usos, obtenemos los valores de repercusión del suelo:

Viviendas

$$VRS = \frac{1.595,77 \text{ €/m}^2}{1,4} - 657,79 \text{ €/m}^2 = 482,04 \text{ €/m}^2 \text{ edificable}$$

Locales

$$VRS = \frac{1.535,50 \text{ €/m}^2}{1,4} - 434,69 \text{ €/m}^2 = 662,09 \text{ €/m}^2 \text{ edificable}$$

Código Seguro De Verificación	Zx53Ai/1Evw+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Salaver Jimenez - Tecnico de Urbanismo Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	03/03/2021 10:46:05
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/Zx53Ai/1Evw+QgZdWiM50A==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA
(Almería)

Por último calculamos el valor del suelo aplicando la fórmula del artículo 22 del R.D. 1492/2011:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS= Valor del suelo urbanizado no edificado, (€ x m² suelo).

E_i= Edificabilidad de cada uso (m² edificable x m² suelo).

VRS_i= Valor de repercusión del suelo de cada uso (€/m² edificable).

Sustituyendo los valores para cada uno de los usos obtenemos:

Viviendas

$$VS_v = (3 \text{ m}^2 \times \text{m}^2) \times 482,04 \text{ €/m}^2 = 1.446,12 \text{ € x m}^2 \text{ suelo}$$

Locales

$$VS_l = (1 \text{ m}^2 \times \text{m}^2) \times 662,09 \text{ €/m}^2 = 662,09 \text{ € x m}^2 \text{ suelo}$$

El valor del solar por metro cuadrado de suelo sería por tanto:

$$VS = VS_v + VS_l = 2.108,21 \text{ € x m}^2 \text{ suelo}$$

Como resulta que la superficie a tasar son 628,00 m² obtenemos que el valor de tasación de dicha superficie por aplicación del valor de suelo calculado sería:

$$VSe = 2.108,21 \text{ € x } 628,00 \text{ m}^2 = 1.323.955,88 \text{ €}$$

Asciende el valor de tasación calculado por el método Residual Estático para el bien inmueble detallado y en la fecha del hecho imponible a la cantidad de **UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTI Y TRES MIL NOVCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS (1.323.955,88 €)**.

Tal es el parecer del Técnico que suscribe, no obstante la Corporación Municipal acordará lo que estime procedente.

Garrucha a fecha de firma digital
Fdo: Ana M^o Salavera Jiménez.
Arquitecto

Código Seguro De Verificación	Zx53Ai/1Evw+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Salaver Jimenez - Tecnico de Urbanismo Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	03/03/2021 10:46:05
Observaciones		Página	8/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/Zx53Ai/1Evw+QgZdWiM50A==		





AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA
(Almería)

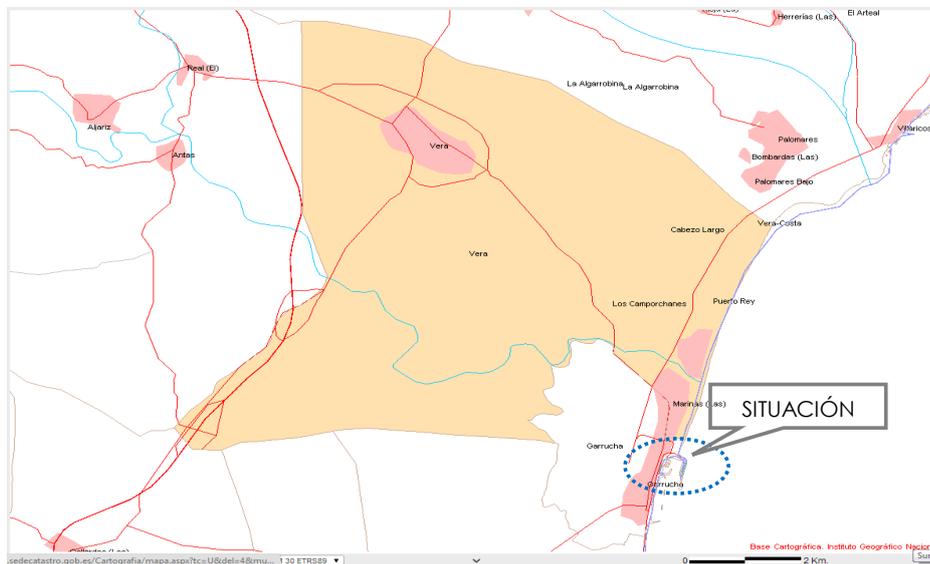
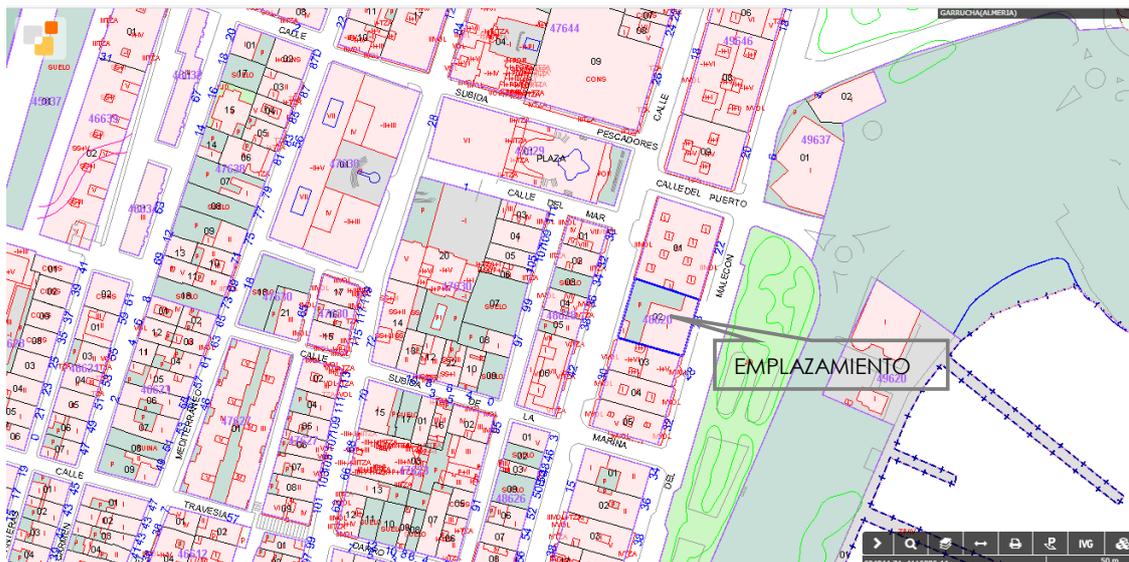


Fig. 1 - Ubicación del inmueble dentro del Término Municipal de Garrucha



Código Seguro De Verificación	Zx53Ai/1Evw+QgZdWiM50A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Salaver Jimenez - Tecnico de Urbanismo Ayuntamiento de Garrucha	Firmado	03/03/2021 10:46:05
Observaciones		Página	9/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/Zx53Ai/1Evw+QgZdWiM50A==		

