
EXPEDIENTE: 980520211101599 A
SOLICITANTE:
VALORACIÓN DE TERRENO
AVDA JOSE JIMENEZ RUANO, nº 14
30880 AGUILAS
MURCIA

FECHA DE TASACIÓN: 10/03/2021



INDICE

INDICE	2
HOJA RESUMEN	3
SOLICITANTE Y FINALIDAD	4
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	4
COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	4
LOCALIDAD Y ENTORNO	5
TERRENOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS	5
SUPERFICIES	8
REGIMÉN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	8
ANÁLISIS DE MERCADO	8
CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS	8
VALOR DE TASACIÓN	10
CONDICIONANTES	10
ADVERTENCIAS	10
OBSERVACIONES FINALES	10
JUICIO CRÍTICO	10
FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS	10
COMPROBACIONES, CRITERIOS Y GLOSARIO	11
ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO	12

HOJA RESUMEN
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble:	TERRENO (TRR)
Situación:	AVDA JOSE JIMENEZ RUANO, nº 14
Municipio:	30880 AGUILAS
Provincia:	MURCIA
Situación actual:	Inmueble vacío
Uso:	Producto a desarrollar: Viviendas de primera residencia libre
Clasificación urbanística:	URBANO CONSOLIDADO

DATOS DE LA PROPIEDAD

Propietario:	Se desconoce
Estado de ocupación:	No ocupado

DATOS DE LA TASACIÓN

Entidad mandataria (encargante):	PARTICULAR
Solicitante:	
Finalidad:	determinar como valor de tasación, el valor de mercado del inmueble Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, [excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble, en caso de no haberse realizado]. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).
Criterio de valoración:	
Cualificación profesional:	Bivalentasa Gloval Consulting, S.L. B87410700 Calle Eucalipto, 33 - 28016 Madrid
Fecha de instrucción (encargo):	01/03/2021
Fecha de visita e inspección:	05/03/2021
Fecha de valoración:	10/03/2021
Fecha emisión informe:	10/03/2021
Fecha de caducidad:	10/09/2021
Limitación al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para Gloval Consulting.
Independencia:	Gloval Consulting, cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitado por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de Gloval Consulting.

RESUMEN DE VALORES

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO

Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz. Explotación	Residual estatico	Residual dinamico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación	Valor Venta Rápida	V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
	0	1.072,00								389.414,72		
		1.072,00			702.016,00	389.414,72				389.414,72	311.531,78	
	TOTALES	1.072,00		0,00			0,00	0,00	0,00	389.414,72	311.531,78	0,00 0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

LIMITACIONES AL VALOR

CONDICIONANTES:
- No se ha dispuesto de documentación registral para la elaboración del presente informe.

ADVERTENCIAS:

- No se ha dispuesto de cédula urbanística de los suelos tasados.

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Encargante:	PARTICULAR
Solicitante:	
Sociedad:	Bivalentasa Gloval Consulting, S.L. B87410700
Finalidad:	determinar como valor de tasación, el valor de mercado del inmueble Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, [excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble, en caso de no haberse realizado]. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).
Método de valoración:	El valor residual de un suelo o de un inmueble a rehabilitar, corresponde con el valor equitativo de utilidad que en un proceso inmobiliario, en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza (en función de su aprovechamiento y del rendimiento de dicho aprovechamiento), un comprador abonaría en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible disponiendo de los medios necesarios, deduciendo de los ingresos en su rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción. El procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados, (procedimiento de cálculo dinámico) es aplicable en la valoración de suelos urbanos y terrenos urbanizables, que estén o no edificados, así como en edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas. En el análisis de la inversión se considerarán junto con los gastos e ingresos previstos, los plazos necesarios de gestión, construcción y comercialización del producto final rentable. El valor se obtendrá a partir de la suma de los cobros previstos en cada momento menos los pagos previstos en cada momento, debidamente actualizados de acuerdo al tipo elegido según la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados, atendiendo a los periodos de tiempo previstos desde el momento de valoración hasta el que se produce cada uno de los cobros o pagos. El tipo de actualización se corresponderá con 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. El tipo libre de riesgo no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años y cuyo plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años, si la finalidad es la de servir como garantía hipotecaria. El tipo de interés será adecuado al riesgo del proyecto de inversión, atendiendo particularmente a su volumen, grado de liquidez, al tipo de explotación, a sus características, ubicación física y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo elegido debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. La prima de riesgo se determinará a partir de información sobre promociones semejantes, evaluando el riesgo, en función del tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, volumen de inversión necesaria, y en el caso de que exista financiación ajena, de acuerdo al porcentaje de financiación atribuido al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.
Normativa:	

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de:	TERRENO (TRR)	Código Postal:	30880
Provincia:	MURCIA	Localidad:	AGUILAS
Municipio:	AGUILAS		
Dirección:	AVDA JOSE JIMENEZ RUANO, nº 14		
Latitud:	37.4129774	Longitud:	-1.5860771

Entorno de reducida calidad residencial, cuyo desarrollo inmobiliario deberá realizarse a medio o largo plazo.

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL:

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES								DATOS CATASTRALES			
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
SOL	Se desconoce	AGUILAS	0	0	0	0	0		0	5218201XG2451G0001RM	100

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:	
Identificación física mediante inspección ocular:	Exterior
Estado de Ocupación y uso:	Estimado
Régimen de protección:	si
Adecuación al planeamiento:	si
Cumplimiento Protección Arquitectónica:	si
Realizada Verificación Registral:	no

Documentación:

Doc. Catastral

Pdf OVC

Información Urb.

Matriz suelos BE

Planeamiento

Plano

LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad y Comunicaciones:

Núcleo Autónomo con 35722 habitantes según padrón del 2020, habiendo experimentado un incremento del 1.19% respecto al año 2019.

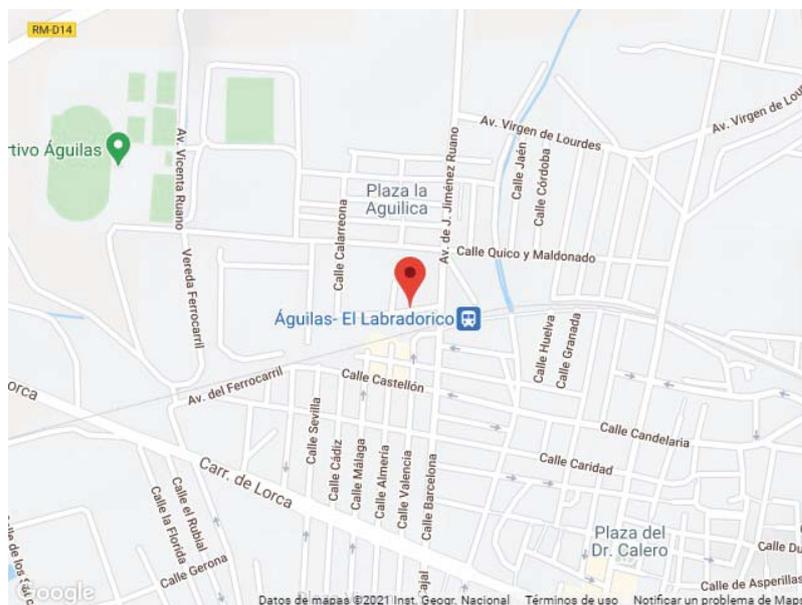
Entorno:

Se trata de una zona periférica de reducida calidad residencial, donde conviven edificios de uso unifamiliar de elevada antigüedad, con edificios plurifamiliares de media edad. Se detectan obras paradas adyacentes.

Aparcamientos públicos:	Nulos	Qué Tal Se Aparca:	Mal	Entorno Comercial:	No Comercial
Entorno terciario(Oficinas):	No Terciario	Entorno Industrial:	No Industrial	Dotaciones/Equipamientos:	Medios
Tipo Núcleo:	Nucleo Autonomo	Laboral:	Multiple	Nivel desempleo:	Alto
Tipo:	Urbano Periférico	Carácter:	1ª Vivienda	Nivel renta:	Bajo
Calidad Edificios Entorno:	Bajo	Coste Transportes:	Medio	Consolidación entorno:	Medio
Antigüedad entorno:	Medio	Renovación entorno:	Medio	Pavimentación:	Regular
Iluminación:	Bien	Metro:	No tiene	Autobuses:	Regular
Ferrocarril:	Bien	Transporte Público:	Medios	Jardines:	Regular
Restaurantes:	Regular	Comercial:	Regular	Escolar:	Bien
Sanitario:	Bien	Deportivo:	Bien		
Expectativas:	Neutra. No prevé revaluación/devaluación del 10%		Evolución:Estable		
Tipo de localización:	Alrededores de localidades importantes de la cdad				

Inversiones pendientes

Agua (%)	0	Alumbrado (%)	0
Pavimentación (%)	0	Saneamiento (%)	0



TERRENO SOLAR

9195271

Identificación:

AVDA JOSE JIMENEZ RUANO 14

Datos registrales:

Referencia:

Finca registral: 0

Ref. catastral: 5218201XG2451G0001RM

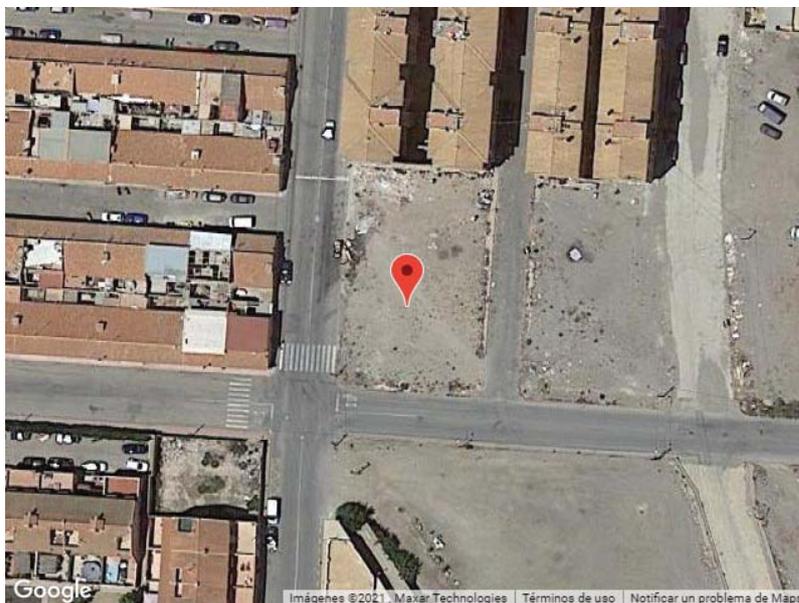
Superficie adoptada: 1072 m2

Sup. registral: 0 m2

Sup. catastral: 1072 m2

Descripción:

Se trata de un solar con fachada a tres viales en zona de expansión al Norte del casco urbano de la población.



Infraestructuras:

Electricidad: No Seguridad: No

Contaminación aparente:

Terreno: No Construcción: No Acustica: No
Ambiental: No Otros: No

Situación urbanística individualizada:

Suelo: - AVDA JOSE JIMENEZ RUANO 14		Sist Gestión:	Licencia
Clasificación:	URBANO CONSOLIDADO	Fase Gestión:	Parcelas resultantes inscritas
Calificación:	RESIDENCIAL	Estado Urb. (%):	100.0
Nivel Suelo:	I (Según ECO)	Paraliz Urb.:	No
Producto Desarr.:	Viviendas de primera residencia libre	Fch Fin Gest Urb.:	
Desarr. Planea.:	Urbanización finalizada	Ambito valorado:	100 %
Prox Nucleo Urb.:	Suelo Urbano		
V.P.O.:	No		

PLANEAMIENTO:
Plan General de Ordenación Urbana.

CLASIFICACION:
Suelo Urbano.

CALIFICACION:
Uso residencial.

CONDICIONES URBANISITICAS EN ORDENANZA:
Zona C-4: Barrios Periféricos
Parcela mínima: 90 m2
Frente mínimo: 6 m
Fondo máximo: 17 m
Número de plantas: 4 (PB+III)

Hipótesis de trabajo:

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en los artículos 37, 38 y 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO: CONCEPTO Y APLICACIÓN DE ESTE MÉTODO.

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en el artículo 37 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo, en lo que refiere a la determinación de los Flujos de Caja.

Se transcribe a continuación dicho artículo:

- 1.- 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; y 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 pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.
- 2.- Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o actualización por rentas en la fecha de la tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.
- 3.- Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y en su caso los financieros para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover. En 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.
- 4.- Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado, y en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.
- 5.- 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.
- 6.- Se determina el TIPO DE ACTUALIZACIÓN a aplicar en función de lo establecido en los artículos 32 y 38 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.
- 7.- El artículo 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo establece literalmente que: "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:

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

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J. Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de periodos de tiempo previsto desde al momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

tk = Número de periodos de tiempo previsto desde al momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

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

Se adjunta al expediente anexo con cálculo detallado.

Se considera la ejecución de un edificio de cuatro plantas sobre rasante, enteramente destinadas a uso residencial, ante el espacio atractivo comercial del entorno.

La superficie máxima edificada en planta será de unos 920 m2, que por cuatro alturas, representan 3.680 m2 de techo de uso residencial, con destino a unas 30 unidades residenciales de unos 120 m2 por unidad.

Se considera así mismo una planta sótano destinada a aparcamientos, ocupando la totalidad de la parcela, destinada a unas 42 plazas de

aparcamiento.

SUPERFICIES

DESGLOSE SUPERFICIES							
Ref	Tipo Suelo	Finca	Registral (m2)	Ref. Catastral	Catastral (m2)	Tipo Superficie Adoptada	Adoptada (m2)
	SOL	0	0,00	5218201XG2451G0001RM	1.072,00		1.072,00
	SOL	AVDA JOSE JIMENEZ RUANO				Superficie neta suelo	1.072,00

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:

No constan datos de renta.

Protección:

No consta afección a régimen de protección.

ANÁLISIS DE MERCADO

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado (Anexo Estudio de Mercado), existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y antigüedad. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el comparable analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de los coeficientes establecidos para cada uso.

En el presente informe, para la obtención del Valor de tasación por comparación se han considerado testigos comparables que debido a la proximidad de la fecha de su publicación, contactos de negociación realizados, e incorporación de factor de corrección por indisponibilidad temporal, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal.

HOMOGENEIZACIÓN USO RESIDENCIAL

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
8.29		45	14	1.028	0.827	1	1	1	61.023,75	1.356,08	0.85	1152.35
14.58		108	15	1.03	0.986	1	1	1	169.046,51	1.565,25	1.016	1589.56
12.2	I	93	16	1.032	0.968	1.033	1	1	128.562,95	1.382,40	1.032	1426.22
12.68	I	79	15	1.03	0.944	1	1	1	101.763,77	1.288,15	0.973	1252.75
12.2	I	93	16	1.032	0.968	1.033	1	1	128.562,95	1.382,40	1.032	1426.22
11.42		125	20	1.04	1.002	1	1	1	125.802,80	1.006,42	1.042	1047.91
12.76	A	120	15	1.03	0.998	0.967	0.98	1	224.500,00	1.870,83	0.973	1821.07
15.87		104	15	1.03	0.982	1	1	1	133.972,71	1.288,20	1.011	1302.4
											Gastos Comercialización (%)	3,00
Valor obtenido (€/m2)												1.200,00

HOMOGENEIZACIÓN USO APARCAMIENTO

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
14.57	A	27	24	1.048	1.004	1	1	1	4.700,00	174,07	1.052	183.03
14.91	A	32	14	1.028	1.019	1	1	1	6.000,00	187,50	1.047	196.89
15.2	A	25	24	1.048	0.996	1	1	1	6.000,00	240,00	1.044	250.51
16.47	A	27	14	1.028	1.004	1	1	1	6.300,00	233,33	1.032	240.41
22.64	6	26	13	1.026	1	0.983	1	1	5.450,00	209,62	1.009	211.87
16.21	P	25	19	1.038	0.996	1	1	1	11.250,00	450,00	1.034	465.23
											Gastos Comercialización (%)	3,00
Valor obtenido (€/m2)												265,74

Tras ponderar las muestras con los coeficientes de homogeneización 'C' referidos a Superficie (Cs), Antigüedad (Ca) y Calidades de entorno (Ce), ubicación (Cu), y calidad constructiva (Cc), se obtiene un coeficiente global (C). Teniendo en cuenta dicho coeficiente y el Peso considerado según el grado de similitud de cada comparable respecto al inmueble objeto de estudio, se ha obtenido el valor de mercado medio.

CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

AVDA JOSE JIMENEZ RUANO 14

Valor residual dinámico

El valor residual de un suelo o de un inmueble a rehabilitar, corresponde con el valor equitativo de utilidad que en un proceso inmobiliario, en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza (en función de su aprovechamiento y del rendimiento de dicho aprovechamiento), un comprador abonaría en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible disponiendo de los medios necesarios, deduciendo de los ingresos en su rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción. El procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados, (procedimiento de cálculo dinámico) es aplicable en la valoración de suelos urbanos y terrenos urbanizables, que estén o no edificados, así como en edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas. En el análisis de la inversión se considerarán junto con los gastos e ingresos previstos, los plazos necesarios de gestión, construcción y comercialización del producto final rentable. El valor se obtendrá a partir de la suma de los cobros previstos en cada momento menos los pagos previstos en cada momento, debidamente actualizados de acuerdo al tipo elegido según la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados, atendiendo a los periodos de tiempo previstos desde el momento de valoración hasta el que se produce cada uno de los cobros o pagos. El tipo de actualización se corresponderá con 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 a realizada. Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo. El tipo libre de riesgo no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años y cuyo plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años, si la finalidad es la de servir como garantía hipotecaria. El tipo de interés será adecuado al riesgo del proyecto de inversión, atendiendo particularmente a su volumen, grado de liquidez, al tipo de explotación, a sus características, ubicación física y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo elegido debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. La prima de riesgo se determinará a partir de información sobre promociones semejantes, evaluando el riesgo, en función del tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, volumen de inversión necesaria, y en el caso de que exista financiación ajena, de acuerdo al porcentaje de financiación atribuido al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

GESTIÓN URBANÍSTICA

Sup. Bruta	Fecha fin plazo	Tipo periodicidad flujos de caja	Prima riesgo	Tasa apalancam hasta fin	Tipo actualización hasta fin
1072	10/02/2023	3	12.29	0	13.16

PROMOCIÓN

Fecha fin plazo ejecución	Fecha plazo máx.fin comercializ	Tasac anual media variación mercado	Prima riesgo hasta fin	Tasa apalancamiento adoptada hasta fin	Tipo actualización desde fin	Tasa anualizada homogénea
10/02/2026	10-02-2028	0,00	12.29	0	13.16	13.16

Uso	Sup. (m2) edificable	Ejec. mat €/m2	B.I. (%)	€/m2	Contrata €/m2	G.N. (%)	€/m2	Venta €/m2	G.C. (%)	€/m2
Residencial (Vivienda libre primera)	3.680,00	554,62	19.0	105,38	660,00	17.78	98,61	1.200,00	3.0	36,00
Plazas garaje	1.072,00	147,06	19.0	27,94	175,00	16.88	24,82	265,74	3.0	7,97
Total	4.752,00									

VALOR RESIDUAL DEL SUELO

389.414,72 €

B.I. = Beneficio Industrial, G.N. = Gastos Necesario, G.C. = Gastos Comercialización

Resumen de valores:

CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO

Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz Explotacion	Residual estatico	Residual dinamico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación	Valor Venta Rápida	V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
0		1.072,00								389.414,72		
	AVDA JOSE JIMENEZ RUANO 14	1.072,00			702.016,00	389.414,72				389.414,72	311.531,78	
	TOTALES	1.072,00		0,00			0,00	0,00	0,00	389.414,72	311.531,78	0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

VALOR TOTAL DE SUELO:

389.414,72 €

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor residual dinámico, que para los inmuebles valorados asciende a TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CATORCE EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):

389.414,72 €

CONDICIONANTES

- No se ha dispuesto de documentación registral para la elaboración del presente informe.

ADVERTENCIAS

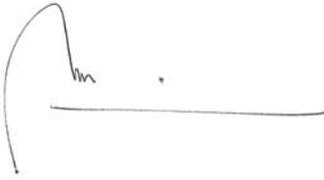
- No se ha dispuesto de cédula urbanística de los suelos tasados.

Se **ADVIERTE** que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

JUICIO CRÍTICO

Suelo de compleja comercialización en el momento actual debido a la propia evolución de la situación económica actual, así como por el entorno en el que se ubica y al elevado volumen de obra a ejecutar.

FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS

<p>Visitada el: 05/03/2021</p>  <p>GARCÍA AYALA, PILAR ARQUITECTO TÉCNICO</p>	<p>Supervisada por:</p>  <p>SERRANO EDO, JAVIER ARQUITECTO</p>	<p>Emitida el: 10/03/2021</p> 
--	---	---

El presente informe carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no haya sido informado, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

La validez del informe expira el día: 10/09/2021

CRITERIOS Y GLOSARIO

Criterios de valoración

- 1.- Valor de mercado (VM): Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos comprador y vendedor, actúan libremente y sin interés particular en la operación.
- 2.- Coste de reemplazamiento-reposición (CR):
 - 2.1.- Bruto o a nuevo (CRB): Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.
 - 2.2.- Neto o actual (CRN): Es el resultado de deducir del CRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.
- 3.- Valor máximo legal (VML): Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Glosario

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

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

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

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

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

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

Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

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

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.

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 compra o una renta homogeneizada para aquél.

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

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 correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

Superficie construida: Es la superficie útil definida en el número precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 ó al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y, en el caso de elementos de un edificio, la parte proporcional que les corresponda según su cuota en la superficie de elementos comunes del edificio.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie 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 (tales como terrazas, balcones y tendedores), y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos.

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.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

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

ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

Dirección: AVDA JOSE JIMENEZ RUANO 14, AGUILAS, MURCIA

Fecha: 10/3/2021

MAPA DE MUESTRAS



ORDENACIÓN DE LAS MUESTRAS

1 VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA (USO RESIDENCIAL)

VENTA

Nº	Dirección	Planta	NºDorm	Nº Baños	Ascensor	Antigüedad	Total	Superficie	Unitario
1	C/ Sevilla 6	2	1	1	S	14	61.024	45	1.356
[interior] Se alquila apartamento en la zona de Aguilas para todo el año. Totalmente amueblado listo para entrar a partir de primeros días de septiembre (entre el 1 y el 10, sera lo antes posible) Esta disponible para Verlo. Vivienda con menos de 9 años. Especial para profesores pero no es necesario. Dispone de 1 habitacion 1 baño y un loft compuesto por salón y cocina todo a mano y muy rapida limpieza. Esta equipado con aparato de aire frio y calor. A 15 min del centro y 300mtr de la playa. 2ª									
2	C/ ALAMEDA 0048	2	3	2	S	15	169.047	108	1.565
Excelente vivienda de 3 dormitorios ubicada en C/Alameda, en Águilas, zona de gran crecimiento en la localidad más conocida como "las Lomas"									
Excelente vivienda de 108m2 útiles, compuesta por 3 habitaciones, cocina independiente recién reformada, lavadero, salón-comedor, 2 cuartos de baño y terraza con cerramiento, creando así una estancia más de la casa.									
La vivienda cuenta con garaje, trastero.									
Disfruta de una casa de grandes dimensiones lista para entrar a vivir, con las mejores c									
3	C/ Galán y García Hernández 6	4	3	1	S	16	128.563	93	1.382
Amplio piso en calle colindante a la Avda Juan Carlos I, totalmente reformado, puertas lacadas en blanco, aire acondicionado con sistema airzone, cocina semi-americana con galería, 3 dormitorios amplios, baño y aseo, se queda semiamueblado. En la terraza comunitaria dispone de un trastero. no dispone de garaje pero en la zona hay plazas disponibles para venta y alquiler Cercano a toda la zona de servicios (supermercados, farmacias, comercios, centro de salud...) ideal para vivir! llámanos y con									
4	C/ Méndez Nuñez 24	2º	2	1	S	15	101.764	79	1.288
[exterior] Excelente apartamento en La Loma, ideal tanto para residir habitualmente como para segunda residencia. Cerca de supermercados, gimnasios, colegios, restaurantes y de la playa de Poniente. Se ubica en una Comunidad con grandes zonas comunes, incluyendo piscina comunitaria y pista de pádel. La vivienda tiene 79 m2 distribuidos en dos amplios dormitorios con armarios empotrados, cocina americana equipada con electrodomésticos, luminoso salón-comedor, un baño completo y reformado con plat									
5	C/ Galán y García Hernández 6	1º	3	1	S	16	128.563	93	1.382
Amplio piso en calle colindante a la Avda Juan Carlos I, totalmente reformado, puertas lacadas en blanco, aire acondicionado con sistema airzone, cocina semi-americana con galería, 3 dormitorios amplios, baño y aseo, se queda semiamueblado. En la terraza comunitaria dispone de un trastero. no dispone de garaje pero en la zona hay plazas disponibles para venta y alquiler Cercano a toda la zona de servicios (supermercados, farmacias, comercios, centro de salud...) ideal para vivir! llámanos y con									
6	AVDA Juan Carlos I 75	5	4	2	S	20	125.803	125	1.006
[exterior] Piso en Águilas, en la avenida principal, Juan Carlos I, zona muy bien comunicada con todo tipo de servicios para tener una vida agradable, a escasos metros de la playa (La Colonia). MUY AMPLIO - 4 dormitorios y 2 baños, con cocina independiente									

totalmente amueblado y listo para entrar a vivir. No dude en contactar con nosotros para visitarlo.

7	C/ PASEO DE PARRA 23	4	4	2	N	15	224.500	120	1.871
Anuncio actualizado telefónicamente.									
8	C/ de José María Pereda 18	2	3	2	S	15	133.973	104	1.288
[exterior]									

2 PLAZA DE GARAJE TERMINADA (USO APARCAMIENTO)

VENTA

Nº	Dirección	Planta	Acc. Pea.	Acc. Pea. Ext	Ascensor	Antigüedad	Total	Superficie	Unitario
1	C/ FUENSANTA 2	-1	1	1	S	24	4.700	27	174
Anuncio actualizado telefónicamente.									
2	C/ VALENCIA 2	-1	1	1	S	14	6.000	32	188
Anuncio actualizado telefónicamente.									
3	C/ CARLOS MARÍN MENU 12	-1	1	1	N	24	6.000	25	240
Anuncio actualizado telefónicamente.									
4	C/ CARLOS MARÍN MENU 12	-1	1	1	S	14	6.300	27	233
Anuncio actualizado el 12 de junio									
5	C/ ISIDORO DE LA CIERVA 4	-1	1	1	S	13	5.450	26	210
TEstigo actualizado 16/09/2020									
6	AVDA JUAN CARLOS I 81	-1	1	1	S	19	11.250	25	450
Plaza para coche y moto									

OBSERVACIONES

En el presente informe, para la obtención del Valor de tasación por comparación se han considerado testigos comparables que deb idos a la proximidad de la fecha de su publicación, contactos de negociación realizados, e incorporación de factor de corrección por indisponibilidad temporal, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal.

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 1 - 9467345 VENTA

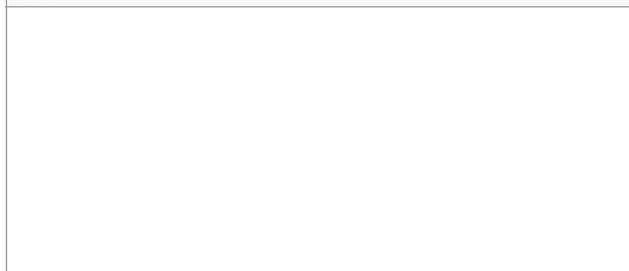
Ubicación: C/ sevilla 6, Planta:2, C.P. 30880, AGUILAS, MURCIA

Fecha: 02/12/2020

DATOS

Superficie:	45 m ²
Dormitorios:	1
Baños:	1
Ascensor:	SI
Garaje:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	14 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Vivienda
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	-
Piscina:	NO
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	1

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	PARTICULAR
Admite Negociación:	SI
Precio total:	61.023,75 Euros
Precio unitario:	1.356,08 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

[interior] Se alquila apartamento en la zona de Aguilas para todo el año. Totalmente amueblado listo para entrar a partir de primeros días de septiembre (entre el 1 y el 10, sera lo antes posible) Esta disponible para Verlo. Vivienda con menos de 9 años. Especial para profesores pero no es necesario. Dispone de 1 habitacion 1 baño y un loft compuesto por salón y cocina todo a mano y muy rapida limpieza. Esta equipado con aparato de aire frio y calor. A 15 min del centro y 300mtr de la playa. 2ª

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 2 - 9484816 VENTA

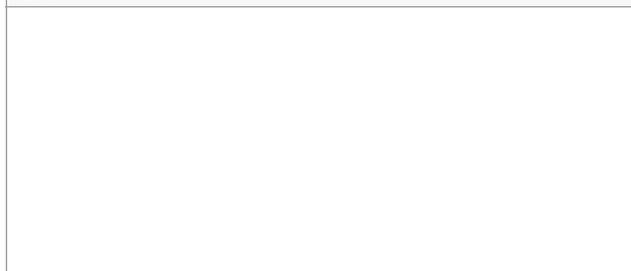
Ubicación: C/ ALAMEDA 0048, Planta:2, C.P. 30880, AGUILAS, MURCIA

Fecha: 11/12/2020

DATOS

Superficie:	108 m ²
Dormitorios:	3
Baños:	2
Ascensor:	SI
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	15 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Vivienda
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	-
Piscina:	NO
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	1

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	169.046,51 Euros
Precio unitario:	1.565,25 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	7330.0 Euros

OBSERVACIONES

Excelente vivienda de 3 dormitorios ubicada en C/Alameda, en Águilas, zona de gran crecimiento en la localidad más conocida como "las Lomas"

Excelente vivienda de 108m2 útiles, compuesta por 3 habitaciones, cocina independiente recién reformada, lavadero, salón-comedor, 2 cuartos de baño y terraza con cerramiento, creando así una estancia más de la casa.

La vivienda cuenta con garaje, trastero.

Disfruta de una casa de grandes dimensiones lista para entrar a vivir, con las mejores c

IMÁGENES

PLANO - Nº 1



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 3 - 9513694 VENTA

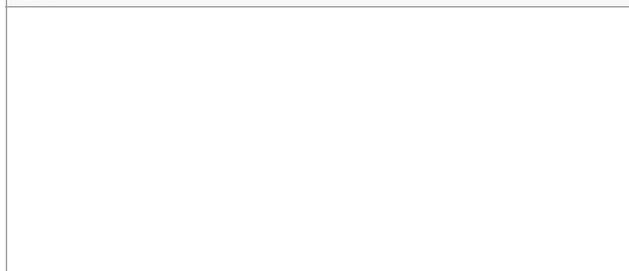
Ubicación: C/ Galán y García Hernández 6, Planta:4, C.P. 30880, AGUILAS, MURCIA

Fecha: 26/12/2020

DATOS

Superficie:	93 m ²
Dormitorios:	3
Baños:	1
Ascensor:	SI
Garaje:	NO
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	16 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Vivienda
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	NO
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	1

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	128.562,95 Euros
Precio unitario:	1.382,40 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	4060.0 Euros

OBSERVACIONES

Amplio piso en calle colindante a la Avda Juan Carlos I, totalmente reformado, puertas lacadas en blanco, aire acondicionado con sistema airzone, cocina semi-americana con galería, 3 dormitorios amplios, baño y aseo, se queda semiamueblado. En la terraza comunitaria dispone de un trastero. no dispone de garaje pero en la zona hay plazas disponibles para venta y alquiler Cercano a toda la zona de servicios (supermercados, farmacias, comercios, centro de salud...) ideal para vivir! llámanos y con

IMÁGENES

PLANO - Nº 1

Piso en venta en Centro
Aguilas 30100
141.000 €
3 habitaciones 3 baños 8ª planta con ascensor

Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita. Un saludo.
Contactar
958 918 845
Red: 00000

AVISO INMOBILIARIA
Aguilas

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 4 - 9513696 VENTA

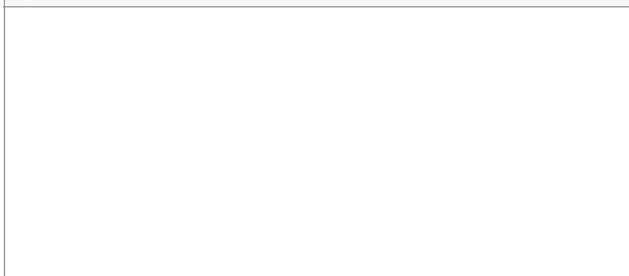
Ubicación: C/ Méndez Nuñez 24, Planta:2º, C.P. 30880, AGUILAS, MURCIA

Fecha: 26/12/2020

DATOS

Superficie: 79 m²
Dormitorios: 2
Baños: 1
Ascensor: SI
Garaje: SI
Trastero: SI
Antigüedad edificio: 15 años
Estado conservación: De origen con conservación
Uso actual: Vivienda
UBICACIÓN: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: -
Vistas: EXTERIOR
Piscina: COMUNITARIA
Areas deportivas: NO
Jardin: NO
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: 1

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
Admite Negociación: SI
Precio total: 101.763,77 Euros
Precio unitario: 1.288,15 Euros/m²
Precio garaje: 12204.0 Euros
Precio trastero: 6841.0 Euros

OBSERVACIONES

[exterior] Excelente apartamento en La Loma, ideal tanto para residir habitualmente como para segunda residencia. Cerca de supermercados, gimnasios, colegios, restaurantes y de la playa de Poniente. Se ubica en una Comunidad con grandes zonas comunes, incluyendo piscina comunitaria y pista de pádel. La vivienda tiene 79 m2 distribuidos en dos amplios dormitorios con armarios empotrados, cocina americana equipada con electrodomésticos, luminoso salón-comedor, un baño completo y reformado con plat

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 5 - 9513697 VENTA

Ubicación: C/ Galán y García Hernández 6, Planta:1º, C.P. 30880, AGUILAS, MURCIA

Fecha: 26/12/2020

DATOS

Superficie: 93 m²
 Dormitorios: 3
 Baños: 1
 Ascensor: SI
 Garaje: NO
 Trastero: SI
 Antigüedad edificio: 16 años
 Estado conservación: De origen con conservación
 Uso actual: Vivienda
 UBICACIÓN: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN

OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
 Parcela del edificio: -
 Vistas: EXTERIOR
 Piscina: NO
 Areas deportivas: NO
 Jardin: NO
 Superficie sótano: -
 Superficie Terraza-Ático: -
 Otras superficies: -
 Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: -
 Superficie oficinas: -
 Sup. Z. Representativa: -
 Nº Plantas: 1

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: INMOBILIARIA
 Admite Negociación: SI
 Precio total: 128.562,95 Euros
 Precio unitario: 1.382,40 Euros/m²
 Precio garaje: - Euros
 Precio trastero: 4060.0 Euros

OBSERVACIONES

Amplio piso en calle colindante a la Avda Juan Carlos I, totalmente reformado, puertas lacadas en blanco, aire acondicionado con sistema airzone, cocina semi-americana con galería, 3 dormitorios amplios, baño y aseo, se queda semiamueblado. En la terraza comunitaria dispone de un trastero. no dispone de garaje pero en la zona hay plazas disponibles para venta y alquiler Cercano a toda la zona de servicios (supermercados, farmacias, comercios, centro de salud...) ideal para vivir! llámanos y con

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 6 - 9534506 VENTA

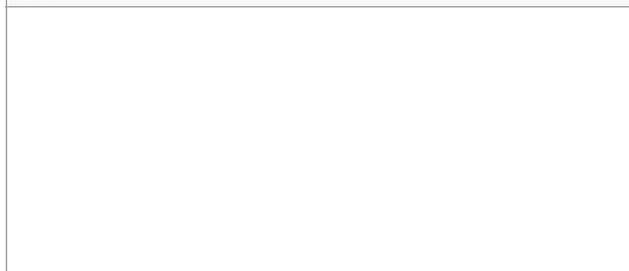
Ubicación: AVDA Juan Carlos I 75, Planta:5, C.P. 30880, AGUILAS, MURCIA

Fecha: 12/01/2021

DATOS

Superficie:	125 m ²
Dormitorios:	4
Baños:	2
Ascensor:	SI
Garaje:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	20 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Vivienda
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	NO
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	1

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	125.802,80 Euros
Precio unitario:	1.006,42 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

[exterior] Piso en Águilas, en la avenida principal, Juan Carlos I, zona muy bien comunicada con todo tipo de servicios para tener una vida agradable, a escasos metros de la playa (La Colonia). MUY AMPLIO - 4 dormitorios y 2 baños, con cocina independiente totalmente amueblado y listo para entrar a vivir. No dude en contactar con nosotros para visitarlo.

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 7 - 9540636 VENTA

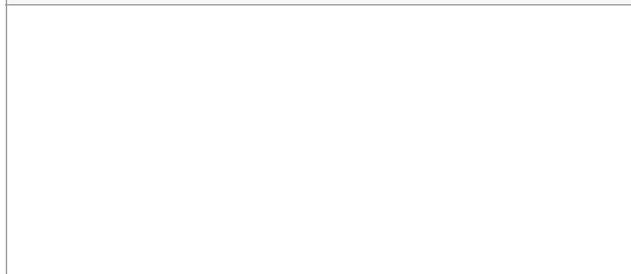
Ubicación: C/ PASEO DE PARRA 23, Planta:4, C.P. 30880, AGUILAS, MURCIA

Fecha: 17/01/2021

DATOS

Superficie:	120 m ²
Dormitorios:	4
Baños:	2
Ascensor:	NO
Garaje:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	15 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	-
UBICACIÓN:	EXCEPCIONAL

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	NO
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	-

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	A.P.I.
Admite Negociación:	SI
Precio total:	224.500,00 Euros
Precio unitario:	1.870,83 Euros/m ²
Precio garaje:	10000.0 Euros
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

Anuncio actualizado telefónicamente.

IMÁGENES

PLANO - Nº 1

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 8 - 9660206 VENTA

Ubicación: C/ de José María Pereda 18, Planta:2, C.P. 30889, CALABARDINA, MURCIA

Fecha: 03/03/2021

DATOS		PLANO SITUACIÓN
Superficie:	104 m ²	
Dormitorios:	3	
Baños:	2	
Ascensor:	SI	
Garaje:	SI	
Trastero:	SI	
Antigüedad edificio:	15 años	
Estado conservación:	De origen con conservación	
Uso actual:	Vivienda	
UBICACIÓN:	NEUTRA	

OTROS DATOS		COMERCIALIZACIÓN
Vivienda- VPO:	NO	En venta por: PARTICULAR
Parcela del edificio:	-	Admite Negociación: SI
Vistas:	EXTERIOR	Precio total: 133.972,71 Euros
Piscina:	COMUNITARIA	Precio unitario: 1.288,20 Euros/m ²
Áreas deportivas:	NO	Precio garaje: 12019.0 Euros
Jardín:	NO	Precio trastero: 7174.0 Euros
Superficie sótano:	-	
Superficie Terraza-Ático:	-	
Otras superficies:	-	
Sup. Patio/Jardín/Pl. Baja:	-	
Superficie oficinas:	-	
Sup. Z. Representativa:	-	
Nº Plantas:	1	

OBSERVACIONES
[exterior]

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES

Nº 1 - 9628557 VENTA

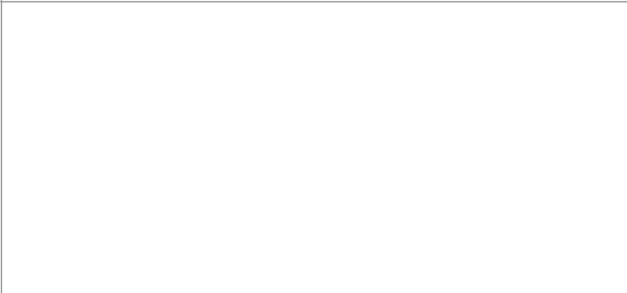
Ubicación: C/ FUENSANTA 2, Planta:-1, C.P. 30880, AGUILAS, MURCIA

Fecha: 18/02/2021

DATOS

Superficie: 27 m²
 Acceso Peat. Int.: 1
 Acceso Peat. Ext.: 1
 Ascensor: SI
 Vigilancia/Seguridad: NO
 Apertura automatizada: NO
 Trastero: NO
 Antigüedad edificio: 24 años
 Estado conservación: De origen con conservación
 Uso actual: -
UBICACIÓN: NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Garaje- VPO: NO
 Tipo: SENCILLA BATERIA
 Aparcamiento: EN HILERA
 Acceso rodado: Rampa sólo sentido(entrada)
 Tamaño: AUTOMÓVIL MEDIO
 Parcela del edificio: -
 Superficie sótano: -
 Longitud: -
 Altura libre: -
 Ancho: -
 Superficie oficinas: -
 Sup. Z. Representativa: -

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: A.P.I.
 Admite Negociación: SI
 Precio total: 4.700,00 Euros
 Precio unitario: 174,07 Euros/m²
 Ancho calle int. acceso: - m
 Precio trastero: - Euros

OBSERVACIONES

Anuncio actualizado telefónicamente.

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES

Nº 2 - 9628567 VENTA

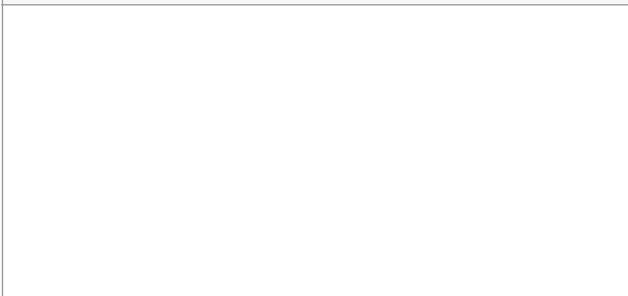
Ubicación: C/ VALENCIA 2, Planta:-1, C.P. 30889, AGUILAS, MURCIA

Fecha: 18/02/2021

DATOS

Superficie:	32 m ²
Acceso Peat. Int.:	1
Acceso Peat. Ext.:	1
Ascensor:	SI
Vigilancia/Seguridad:	NO
Apertura automatizada:	SI
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	14 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Almacen-Estacionamiento
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Garaje- VPO:	NO
Tipo:	SENCILLA BATERIA
Aparcamiento:	EN HILERA
Acceso rodado:	Rampa sólo sentido(entrada)
Tamaño:	AUTOMÓVIL MEDIO
Parcela del edificio:	-
Superficie sótano:	-
Longitud:	-
Altura libre:	-
Ancho:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	A.P.I.
Admite Negociación:	SI
Precio total:	6.000,00 Euros
Precio unitario:	187,50 Euros/m ²
Ancho calle int. acceso:	- m
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

Anuncio actualizado telefóncamente.

IMÁGENES

PLANO - Nº 1



ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES

Nº 3 - 9628574 VENTA

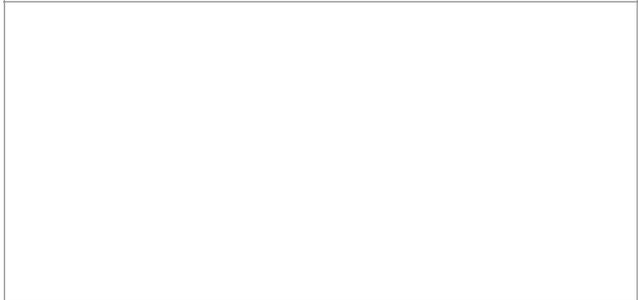
Ubicación: C/ CARLOS MARÍN MENU 12, Planta:-1, C.P. 30880, AGUILAS, MURCIA

Fecha: 18/02/2021

DATOS

Superficie:	25 m ²
Acceso Peat. Int.:	1
Acceso Peat. Ext.:	1
Ascensor:	NO
Vigilancia/Seguridad:	NO
Apertura automatizada:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	24 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	-
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Garaje- VPO:	NO
Tipo:	SENCILLA BATERIA
Aparcamiento:	EN HILERA
Acceso rodado:	Rampa sólo sentido(entrada)
Tamaño:	AUTOMÓVIL MEDIO
Parcela del edificio:	-
Superficie sótano:	-
Longitud:	-
Altura libre:	-
Ancho:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	A.P.I.
Admite Negociación:	SI
Precio total:	6.000,00 Euros
Precio unitario:	240,00 Euros/m ²
Ancho calle int. acceso:	- m
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

Anuncio actualizado telefónicamente.

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES

Nº 4 - 9628579 VENTA

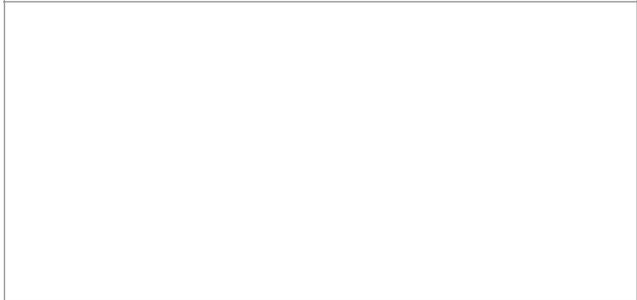
Ubicación: C/ CARLOS MARÍN MENU 12, Planta:-1, C.P. 30880, AGUILAS, MURCIA

Fecha: 18/02/2021

DATOS

Superficie:	27 m ²
Acceso Peat. Int.:	1
Acceso Peat. Ext.:	1
Ascensor:	SI
Vigilancia/Seguridad:	NO
Apertura automatizada:	SI
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	14 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	-
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Garaje- VPO:	NO
Tipo:	DOBLE
Aparcamiento:	EN HILERA
Acceso rodado:	Rampa sólo sentido(entrada
Tamaño:	MOTO
Parcela del edificio:	-
Superficie sótano:	-
Longitud:	-
Altura libre:	-
Ancho:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	A.P.I.
Admite Negociación:	SI
Precio total:	6.300,00 Euros
Precio unitario:	233,33 Euros/m ²
Ancho calle int. acceso:	- m
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

Anuncio actualizado el 12 de junio

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES		Nº 5 - 9628580 VENTA	
Ubicación: C/ ISIDORO DE LA CIERVA 4, Planta:-1, C.P. 30880, AGUILAS, MURCIA		Fecha: 18/02/2021	
DATOS		PLANO SITUACIÓN	
Superficie:	26 m ²		
Acceso Peat. Int.:	1		
Acceso Peat. Ext.:	1		
Ascensor:	SI		
Vigilancia/Seguridad:	NO		
Apertura automatizada:	SI		
Trastero:	NO		
Antigüedad edificio:	13 años		
Estado conservación:	De origen con conservación		
Uso actual:	PARKING		
UBICACIÓN: NEUTRA			
OTROS DATOS		COMERCIALIZACIÓN	
Garaje- VPO:	NO	En venta por:	-
Tipo:	SENCILLA BATERIA	Admite Negociación:	SI
Aparcamiento:	EN HILERA	Precio total:	5.450,00 Euros
Acceso rodado:	Rampa sólo sentido(entrada)	Precio unitario:	209,62 Euros/m ²
Tamaño:	AUTOMÓVIL MEDIO	Ancho calle int. acceso:	- m
Parcela del edificio:	-	Precio trastero:	- Euros
Superficie sótano:	-		
Longitud:	-		
Altura libre:	-		
Ancho:	-		
Superficie oficinas:	-		
Sup. Z. Representativa:	-		
OBSERVACIONES			
TEstigo actualizado 16/09/2020			
IMÁGENES			

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES

Nº 6 - 9649676 VENTA

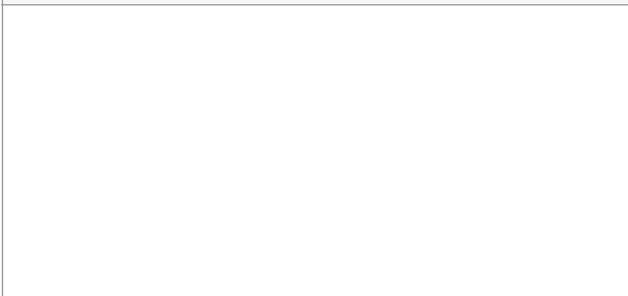
Ubicación: AVDA JUAN CARLOS I 81, Planta:-1, C.P. 30880, AGUILAS, MURCIA

Fecha: 26/02/2021

DATOS

Superficie:	25 m ²
Acceso Peat. Int.:	1
Acceso Peat. Ext.:	1
Ascensor:	SI
Vigilancia/Seguridad:	NO
Apertura automatizada:	SI
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	19 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	-
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Garaje- VPO:	NO
Tipo:	SENCILLA BATERIA
Aparcamiento:	EN HILERA
Acceso rodado:	Rampa sólo sentido(entrada)
Tamaño:	AUTOMÓVIL MEDIO
Parcela del edificio:	-
Superficie sótano:	-
Longitud:	-
Altura libre:	-
Ancho:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	PARTICULAR
Admite Negociación:	SI
Precio total:	11.250,00 Euros
Precio unitario:	450,00 Euros/m ²
Ancho calle int. acceso:	- m
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

Plaza para coche y moto

IMÁGENES



Expediente: 980520211101599 A
Entidad tasadora: Gloval Valuation S.A.U.
Encargo recibido de: PARTICULAR (ROBIL, S.L.)
Código postal: 30880
Provincia: MURCIA
Municipio: AGUILAS
Domicilio: JOSE JIMENEZ RUANO 14
Referencia catastral: 5218201XG2451G0001R

Características		1	2	3	4	5
Clase	Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas
Desarrollo	Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
Gestión	Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ámbito	Porcentaje del ámbito valorado	1				
		100 %	> 80 %	> 60 %	> 50 %	< 50 %
Tamaño del proyecto	Superficie de parcela m ²	1				
	< 10.000 m ²	< 100.000 m ²	< 500.000 m ²	< 1.000.000 m ²	> 1.000.000 m ²	
Municipio	Aprovechamiento sobre rasante	1				
	< 10.000 m ²	< 50.000 m ²	< 150.000 m ²	< 250.000 m ²	> 250.000 m ²	
Municipio	Categoría del municipio			3		
		> 100.000 hab.	> 50.000 hab.	> 20.000 hab.	> 10.000 hab.	< 10.000 hab.
Tipología	Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1a residencia	Primera residencia libre	2a residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros



RESUMEN

**DATOS Y CÁLCULOS DE LOS VALORES TÉCNICOS - MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO
EXPEDIENTE: 980520211101599 A**



DATOS Y CALCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

MÉTODO DE TASACIÓN ADOPTADO A EFECTOS DE TASACIÓN:

NIVEL DEL TERRENO:	El terreno tasado se incluye actualmente dentro del NIVEL I.
MÉTODO DE VALORACIÓN APLICADO:	Método Residual Dinámico. Este método es el adecuado para este tipo de suelo, según establece el artículo 34.2.a de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.
REQUISITOS PARA LA APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO:	Se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 35 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo: <ul style="list-style-type: none">- Existencia de información adecuada sobre la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar.- Existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción.- Existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables.- Existencia de información suficiente sobre los rendimientos de Promociones semejantes. - Se cumple igualmente el requisito del artículo 35.2 sobre la existencia de información sobre los plazos de construcción, comercialización, gestión urbanística y urbanización.
CRITERIO DE VALORACIÓN:	Valoración de la totalidad de los aprovechamientos lucrativos del ámbito.

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO: EXPLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en los artículos 37, 38 y 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO: CONCEPTO Y APLICACIÓN DE ESTE MÉTODO.

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en el artículo 37 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo, en lo que refiere a la determinación de los Flujos de Caja.

Se transcribe a continuación dicho artículo:

- 1.- 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; y 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 pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.
- 2.- Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o actualización por rentas en la fecha de la tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.
- 3.- Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y en su caso los financieros para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover. En 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.

- 4.- Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado, y en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.
- 5.- 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 edificados 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.
- 6.- Se determina el TIPO DE ACTUALIZACIÓN a aplicar en función de lo establecido en los artículos 32 y 38 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.
- 7.- El artículo 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo establece literalmente que: "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:

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

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de periodos de tiempo previsto desde al momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

tk = Número de periodos de tiempo previsto desde al momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

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

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO AL SUELO TASADO:

- 1.- 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; y 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 pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.

Se adjunta desglose de las etapas estimadas, con las siguientes consideraciones:

GRUPO	ETAPA	INICIO GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	FIN GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIO CONSTRUCCIÓN	FIN CONSTRUCCIÓN	INICIO VENTAS	FIN VENTAS
1	PERIODO (MES)	1	24	25	60	25	84

Cronología por etapas:

GRUPO	ETAPA	INICIO GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	FIN GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIO CONSTRUCCIÓN	FIN CONSTRUCCIÓN	INICIO VENTAS	FIN VENTAS
1	FECHA	10/03/2021	10/02/2023	10/03/2023	10/02/2026	10/03/2023	10/02/2028

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

Edificabilidades computables a efectos de cálculo y valores de mercado estimados:

USO	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	EDIF. (M ² T)	VALOR VENTA (€/M ² T)	VALOR TOTAL MERCADO (€)
Residencial libre (1ª vivienda)	Vivienda división horizontal		3.680,00	1.200,00	4.416.000,00

La compraventa se realiza según las siguientes condiciones:

% Señal (aplicado a la cantidad a entregar hasta la entrega de llaves) = 20,00%

% Entrega llaves = 20,00%

ESTIMACIÓN DE VENTAS Y FLUJO DE INGRESOS

Dependiendo de los factores intrínsecos de la promoción (adecuación tipológica a la demanda, superficie coherente, emplazamiento adecuado, arquitectura, situación general del mercado, comercialización y conocimiento y solvencia del promotor entre otros) las ventas pueden llevar un ritmo aleatorio.

Para el cálculo de los flujos, se ha considerado una duración total de las ventas de 60 meses, promocionadas en 1 fase.

Periodo (mes)	Fecha	% Ventas	TOTAL INGRESOS (€)
61	marzo-26	2,50%	117.521,83
62	abril-26	2,50%	117.521,83
63	mayo-26	2,50%	117.521,83
64	junio-26	2,50%	117.521,83
65	julio-26	2,50%	117.521,83
66	agosto-26	2,50%	117.521,83
67	septiembre-26	2,50%	117.521,83
68	octubre-26	2,50%	117.521,83
69	noviembre-26	2,50%	117.521,83
70	diciembre-26	2,50%	117.521,83
71	enero-27	2,50%	117.521,83
72	febrero-27	2,50%	117.521,83
73	marzo-27	2,50%	117.521,83
74	abril-27	2,50%	117.521,83
75	mayo-27	2,50%	117.521,83
76	junio-27	2,50%	117.521,83
77	julio-27	2,50%	117.521,83
78	agosto-27	2,50%	117.521,83
79	septiembre-27	2,50%	117.521,83
80	octubre-27	2,50%	117.521,83
81	noviembre-27	2,50%	117.521,83
82	diciembre-27	2,50%	117.521,83
83	enero-28	2,50%	117.521,83
84	febrero-28	2,50%	117.521,83
		0,00%	0,00
		0,00%	0,00
		0,00%	0,00
		0,00%	0,00
		0,00%	0,00

0,00%	0,00
-------	------

2.- Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y en su caso los financieros para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover. En 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.

ESTIMACIÓN DE COSTES + GASTOS (€/M²):

Se detallan a continuación los costes y gastos que intervienen en el proceso, describiendo los mismos y la temporalidad de su abono, distinguiendo entre al inicio, durante o fin del proceso constructivo.

Compra del solar:

- Actos jurídicos documentados.
- Notaría, según aranceles
- Registro propiedad: Según aranceles
- Se considera el I.V.A. de la compra del solar.
- Abono. Al inicio.

Coste de Construcción:

- Se determinará el coste de la construcción por contrata.
- Se considera un pago aplazado del promotor al contratista de 90 días.
- Se considera una retención del 5% en el importe de las certificaciones, que se mantendrá durante 1 año en previsión de las garantías para resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución.

Gastos asociados a la Construcción:

Honorarios profesionales:

- Se tomarán los correspondientes al Colegio Oficial de Arquitectos.
- Se calcularán los correspondientes al Arquitecto Superior y Arquitecto Técnico.
- Honorarios de Proyecto y Dirección de Obra.
- El abono de los Honorarios de proyecto se consideran al inicio, siendo proporcional al avance de las obras el abono de la Dirección de Obra.

Licencia de obras e impuesto a la construcción:

- Se considera un coste total del 3,5 % sobre el coste de ejecución material.

Tasas y otros gastos:

- El abono se reparte proporcionalmente al inicio y al final del proceso constructivo.

Impuestos no recuperables y aranceles:

- El abono se reparte proporcionalmente al avance de las obras.

Gastos de Administración:

- El abono se reparte proporcionalmente al avance de las obras.

Gastos Fiscales:

- El abono se realiza al final de las obras.

Gastos de Comercialización:

- El abono se reparte proporcionalmente al avance de las obras.

Calendario de obra:

Para el cálculo de los flujos, se consideran los porcentajes contenidos en las tablas de la aplicación informática, estimando una duración total de la obra de 35 meses aproximadamente.

Constitución hipoteca:

Para la determinación de los gastos derivados de la formalización de un crédito hipotecario al promotor, que será posteriormente subrogado por el comprador de las viviendas u otros elementos de que conste la promoción inmobiliaria, se consideran los siguientes parámetros, por ser los más frecuentes en la actualidad.

Comisión de apertura y comisión de estudio: Se estima en el 1,00 %. Se consideran los gastos de tasación.

Tipo de interés a promotor: Consideramos el 1,92% durante la construcción.

Porcentaje de financiación:

El importe de financiación por aprovechamiento, será el menor entre el coste de construcción que generará dicho aprovechamiento y el LTV (loan-to-value) adoptado para dicho producto, con el objetivo de que esta última cuantía cubra siempre las cantidades entregadas al promotor.

USO	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	IMPORTE FINANCIABLE	% FINANCIACIÓN	IMPORTE FINANCIADO
Residencial libre (1ª vivienda)	Vivienda división horizontal		2.791.765,43	0,00%	0,00

Impuestos:

Obra nueva: 0,5 % del coste de construcción.

División horizontal: 0,5 % del valor de ventas.

Hipoteca: 0,8 % del importe de la hipoteca.

Gastos:

Notaría: Estimamos para Obra Nueva y División Horizontal un costo medio de 27,05 Euros por finca.

Registro de la propiedad: Se toma como costo medio 120,20 Euros por finca registrada.

Gestoría: Consideramos un gasto total de 601,01 Euros.

Constitución de garantías:

Contratación de un seguro para cobertura de riesgos durante la financiación de la promoción.

Contratación de un seguro decenal para garantía contra los daños materiales causados por vicios o defectos de construcción.

Se estima un 1% del coste bruto de reposición del edificio.

Promoción y venta:

Incluye consumo de instalaciones, sueldo delegado de obra, auxiliares administrativos y personal de ventas, alquiler local, gastos de materiales de empresa, representación, auditoria de obra, etc. Se estima un 3% respectivamente del valor de venta de la promoción.

DESGLOSE DE GASTOS ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN (€/m²)

TIPOLOGÍA APROV.	CONTRATA	HONORARIOS Y DIRECCIÓN	LICENCIA	OTROS GASTOS NECES.	GASTOS COMERC.	TOTAL GASTOS
Vivienda división horizontal	660,00	45,31	19,41	33,91	36,00	794,63
GASTO PROMEDIO	710,98	48,81	20,91	36,14	38,32	855,16

GESTIÓN, URBANIZACIÓN, INACTIVIDAD Y/O ESTUDIOS PREVIOS

Se contemplan para el desarrollo de gestión y ejecución de la urbanización, los siguientes conceptos:

GESTIÓN Y/O EJECUCIÓN	ESTADO	PERIODO INICIO (MES)	PERIODO FIN (MES)	COSTE TOTAL (€)
-----------------------	--------	----------------------	-------------------	-----------------

FLUJO DE GASTOS

PERIODO (MES)	FECHA	COMPRA SUELO (€)	URBANIZACIÓN (€)	PAGO CONTRATA (€)	GASTOS NECESARIOS (€)	GASTOS COMERC. (€)	TOTAL GASTOS (€)
0		389.414,72	0,00	0,00	0,00	0,00	389.414,72
13	marzo-22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	abril-22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	mayo-22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	junio-22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	julio-22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	agosto-22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	septiembre-22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	octubre-22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	noviembre-22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	diciembre-22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	enero-23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24	febrero-23	0,00	0,00	0,00	0,00	1.175,22	1.175,22
25	marzo-23	0,00	0,00	0,00	152.676,90	1.175,22	153.852,12
26	abril-23	0,00	0,00	0,00	0,00	1.175,22	1.175,22
27	mayo-23	0,00	0,00	0,00	0,00	1.175,22	1.175,22
28	junio-23	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
29	julio-23	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
30	agosto-23	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
31	septiembre-23	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
32	octubre-23	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
33	noviembre-23	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
34	diciembre-23	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
35	enero-24	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
36	febrero-24	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
37	marzo-24	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
38	abril-24	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
39	mayo-24	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
40	junio-24	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
41	julio-24	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
42	agosto-24	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
43	septiembre-24	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
44	octubre-24	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
45	noviembre-24	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
46	diciembre-24	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
47	enero-25	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	1.175,22	78.608,16
48	febrero-25	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	2.350,44	79.783,38
49	marzo-25	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	2.350,44	79.783,38
50	abril-25	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	2.350,44	79.783,38
51	mayo-25	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	2.350,44	79.783,38
52	junio-25	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	2.350,44	79.783,38
53	julio-25	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	2.350,44	79.783,38
54	agosto-25	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	2.350,44	79.783,38
55	septiembre-25	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	2.350,44	79.783,38
56	octubre-25	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	2.350,44	79.783,38
57	noviembre-25	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	2.350,44	79.783,38
58	diciembre-25	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	2.350,44	79.783,38
59	enero-26	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	2.350,44	79.783,38
60	febrero-26	0,00	0,00	72.677,78	70.468,79	3.525,65	146.672,23
61	marzo-26	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	3.525,65	80.958,60
62	abril-26	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	3.525,65	80.958,60
63	mayo-26	0,00	0,00	72.677,78	4.755,16	3.525,65	80.958,60
64	junio-26	0,00	0,00	0,00	0,00	3.525,65	3.525,65
65	julio-26	0,00	0,00	0,00	0,00	3.525,65	3.525,65

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**".

Tipo de activo inmobiliario: Según la Disposición Adicional Sexta de la Eco 805/2003, "Primas de riesgo sin financiación, ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades" y en función de la tipología se define una prima de riesgo. La Prima de riesgo viene fijada mediante la evaluación del riesgo de la promoción y no será inferior a la indicada por tipo de inmueble en la siguiente tabla:

TIPO DE INMUEBLE	PRIMA DE RIESGO
VIVIENDAS: Primera residencia	8%
Segunda residencia	12%
EDIFICIOS DE OFICINAS	10%
EDIFICIOS COMERCIALES	12%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	14%
PLAZAS DE APARCAMIENTO	9%
HOTELES	11%
RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES Y DE LA TERCERA EDAD	12%
OTROS	12%

En el Art. Art. 38.3 de la ECO 805/2003 se indica: "Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el número anterior deberán ser incrementadas en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario"

$$T.I.R. = \frac{1 + rent}{1 + ipc} - 1 + pm + prs + pra$$

Rent: Rentabilidad deuda 5 años.
IPC: Incrementos precios de consumo.
Pm: Prima mínima sin financiación ajena (ECO)
Prs: Prima de riesgo suplementaria

IPC	RENT. DUEDA 5 AÑOS	Prima mínima sin financiación ajena (Pm)	Prima de riesgo suplementaria (Prs)	Prima por apalancamiento (Pra)	TIR apalancada	TIR desapalancada
1,15%	0,27%	8,06%	5,97%	0,00%	13,16%	13,16%

TIPO DE ACTUALIZACIÓN ADOPTADO: 13,16% en € constantes.

OBSERVACIONES AL TIPO DE ACTUALIZACIÓN ADOPTADO:

- 1.- Se actualizan flujos a una TASA INTERNA DE RETORNO del 13,16% en € constantes.
- 2.- La TIR adoptado es superior al mínimo establecido en la Orden ECO/805/2003.
- 3.- La TIR adoptado responde a la "rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor en una promoción de las características de la analizada". (Artículo 38.1 de la Orden ECO 805/2003).

7.- El artículo 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo establece literalmente que: "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:

$$F = \sum_{j=1}^n \frac{E_j}{(1+i)^j} - \sum_{k=1}^n \frac{S_k}{(1+i)^k}$$

$$-(1+i)^y - (1+i)^n$$

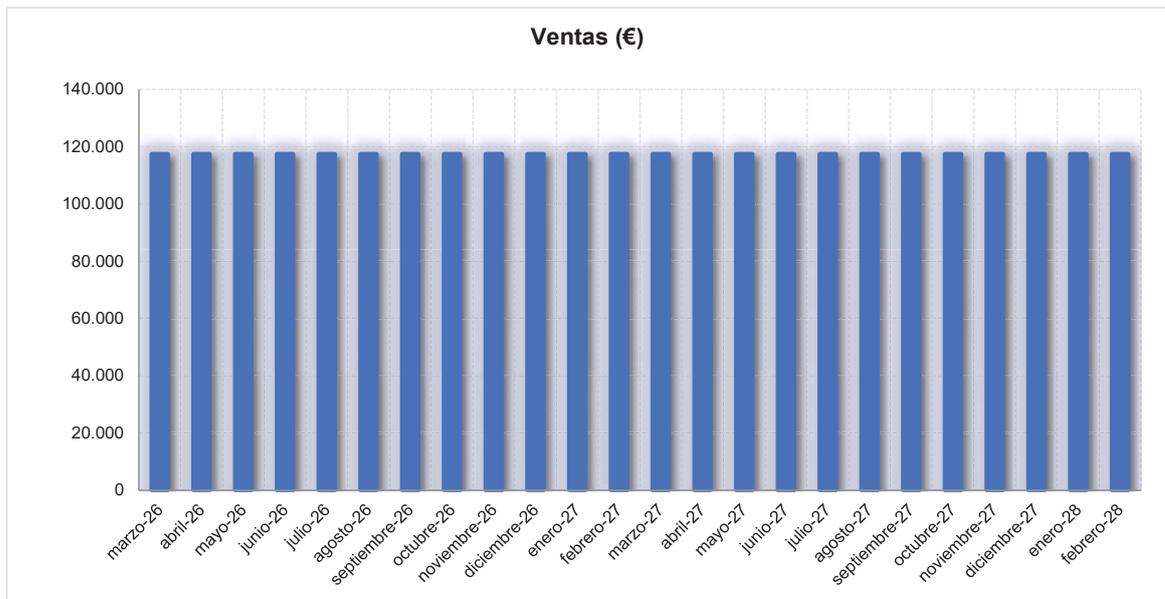
NOTA: Esta fórmula es la aplicada en el cálculo efectuado.

FLUJO DE CAJA

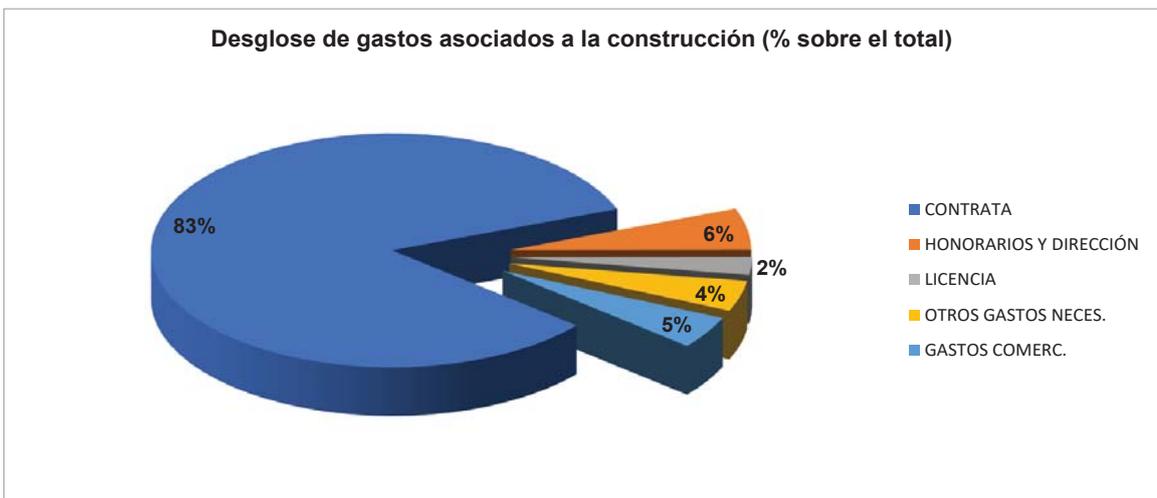
PERIODO (MES)	FECHA	COBROS	PAGOS	F.C	COBROS (ACT.)	PAGOS (ACT.)	F.C. (ACT.)
0		0,00	389.414,72	-389.414,72	0,00	389.414,72	-389.414,72
1	marzo-21	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
2	abril-21	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
3	mayo-21	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
4	junio-21	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
5	julio-21	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
6	agosto-21	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
7	septiembre-21	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
8	octubre-21	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
9	noviembre-21	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
10	diciembre-21	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
11	enero-22	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
12	febrero-22	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
13	marzo-22	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
14	abril-22	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
15	mayo-22	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
16	junio-22	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
17	julio-22	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
18	agosto-22	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
19	septiembre-22	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
20	octubre-22	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
21	noviembre-22	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
22	diciembre-22	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
23	enero-23	0,00	0,00	-389.414,72	0,00	0,00	-389.414,72
24	febrero-23	0,00	1.175,22	-390.589,94	0,00	917,69	-390.332,41
25	marzo-23	1.746,04	153.852,12	-542.696,02	1.349,45	118.906,49	-507.889,45
26	abril-23	1.930,39	1.175,22	-541.940,85	1.476,63	898,97	-507.311,79
27	mayo-23	2.120,32	1.175,22	-540.995,75	1.605,28	889,75	-506.596,26
28	junio-23	2.316,19	78.608,16	-617.287,72	1.735,60	58.903,62	-563.764,28
29	julio-23	2.518,38	78.608,16	-693.377,50	1.867,75	58.299,66	-620.196,19
30	agosto-23	2.727,31	78.608,16	-769.258,35	2.001,96	57.701,90	-675.896,12
31	septiembre-23	2.943,44	78.608,16	-844.923,07	2.138,46	57.110,27	-730.867,93
32	octubre-23	3.167,29	78.608,16	-920.363,94	2.277,50	56.524,70	-785.115,13
33	noviembre-23	3.399,43	78.608,16	-995.572,67	2.419,36	55.945,14	-838.640,91
34	diciembre-23	3.640,50	78.608,16	-1.070.540,33	2.564,37	55.371,52	-891.448,06
35	enero-24	3.891,22	78.608,16	-1.145.257,27	2.712,86	54.803,78	-943.538,98
36	febrero-24	4.152,37	78.608,16	-1.219.713,06	2.865,26	54.241,86	-994.915,59

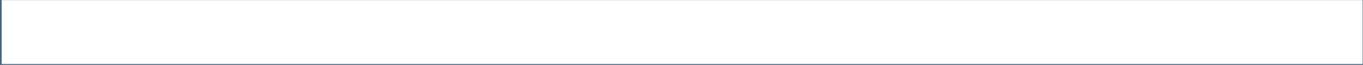
GRAFICOS

ESTIMACIÓN DE VENTAS Y FLUJO DE INGRESOS



DESGLOSE DE GASTOS ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN (€/m²)





Fachada



Fachada

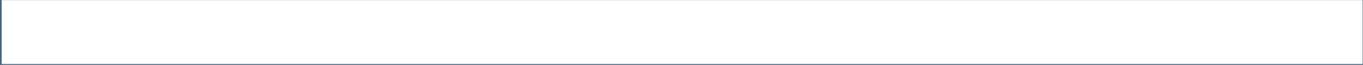


Fachada



Fachada





Fachada



Fachada

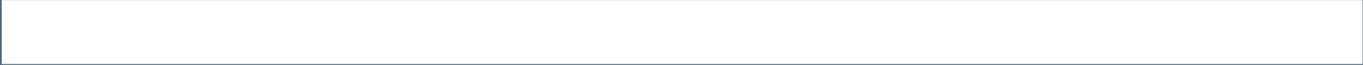


Fachada



Fachada





Fachada



Fachada

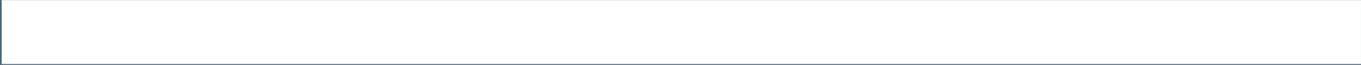


Fachada



Fachada





Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

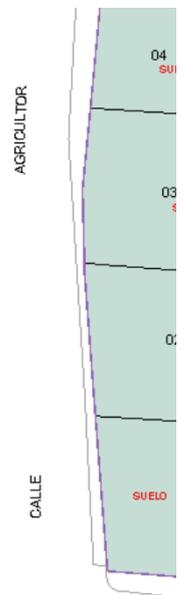
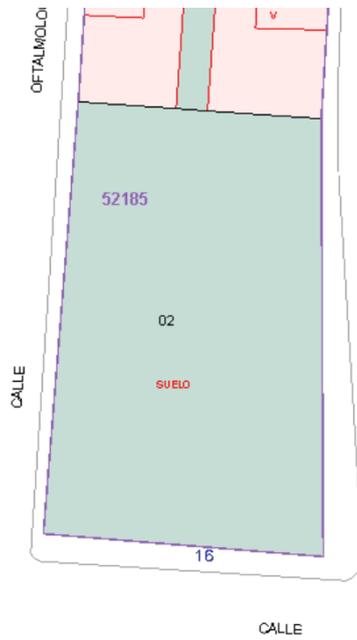
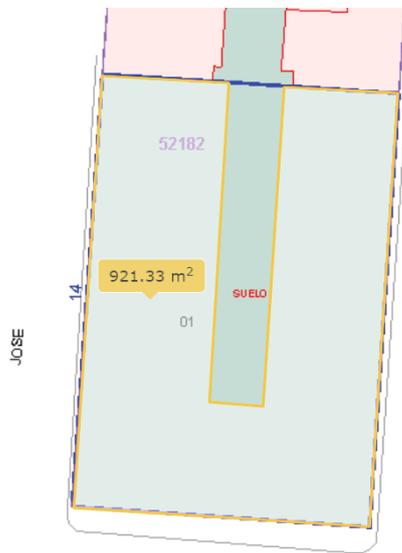
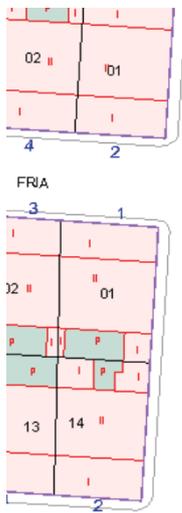


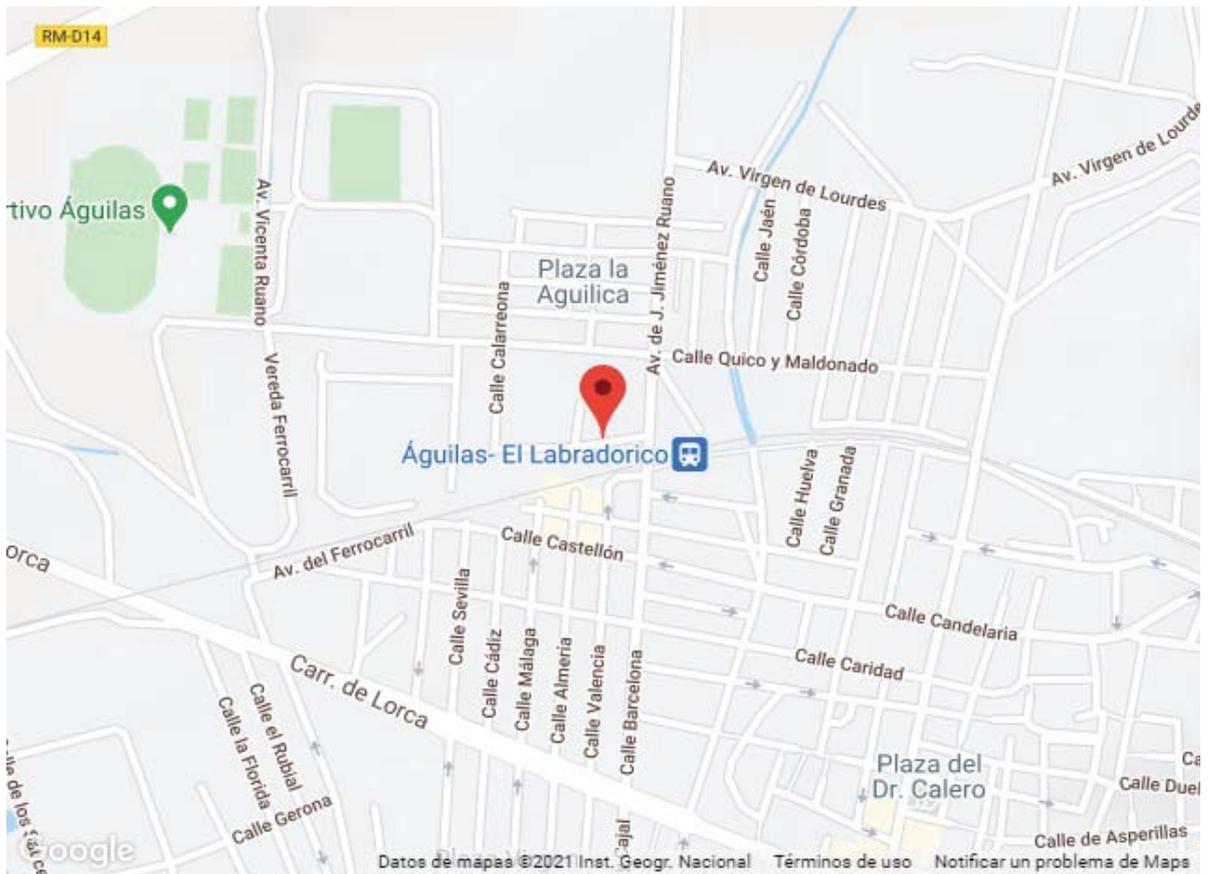


Fachada

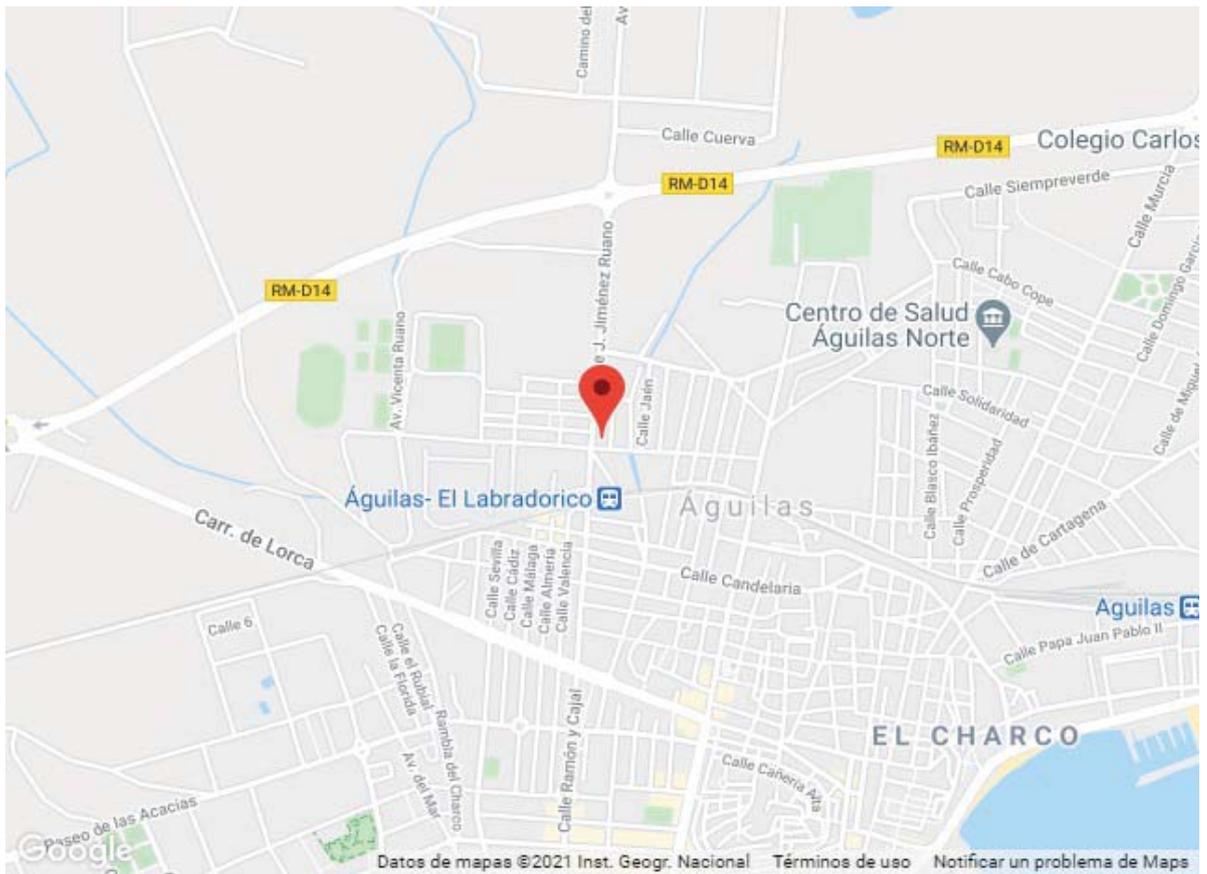


Vista representativa

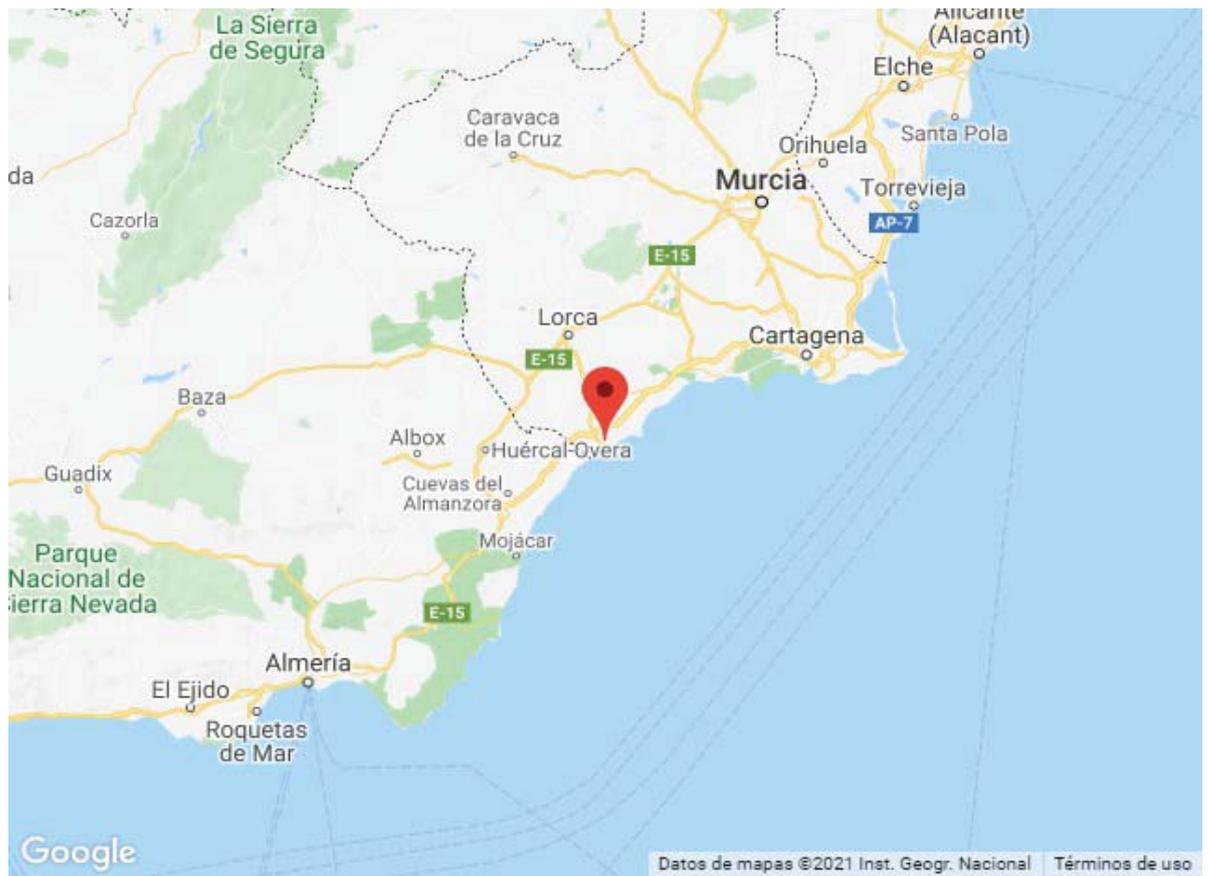












CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5218201XG2451G0001RM

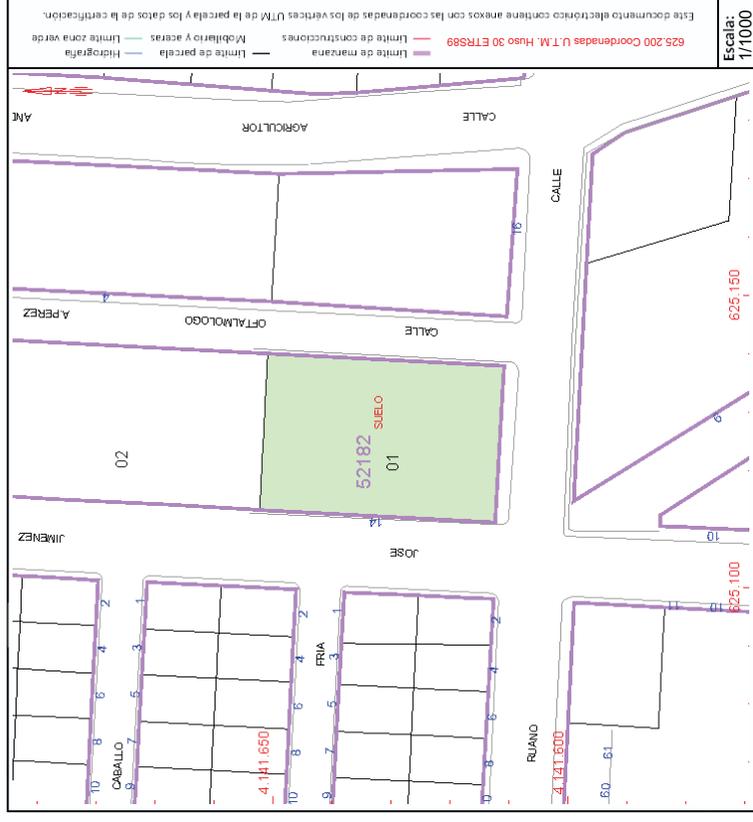
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV JOSE JIMENEZ RUANO 14 Suelo
30889 AGUILAS [AGUILAS] [MURCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.072 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Expediente: 980520211101599 A
Entidad tasadora: Gloval Valuation S.A.U.
Encargo recibido de: PARTICULAR (ROBIL, S.L.)
Código postal: 30880
Provincia: MURCIA
Municipio: AGUILAS
Domicilio: JOSE JIMENEZ RUANO 14
Referencia catastral: 5218201XG2451G0001R

Características		1	2	3	4	5
Clase	Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas
Desarrollo	Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
Gestión	Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ámbito	Porcentaje del ámbito valorado	1				
		100 %	> 80 %	> 60 %	> 50 %	< 50 %
Tamaño del proyecto	Superficie de parcela m2	1				
		< 10.000 m2	< 100.000 m2	< 500.000 m2	< 1.000.000 m2	> 1.000.000 m2
	Aprovechamiento sobre rasante	1				
		< 10.000 m2	< 50.000 m2	< 150.000 m2	< 250.000 m2	> 250.000 m2
Municipio	Categoría del municipio			3		
		> 100.000 hab.	> 50.000 hab.	> 20.000 hab.	> 10.000 hab.	< 10.000 hab.
Tipología	Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1a residencia	Primera residencia libre	2a residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

Artículo 402 - Condiciones de ocupación de la edificación

1. El fondo máximo de edificación será de 17 metros.
2. La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.
3. La planta baja podrá ocupar íntegramente la parcela en las condiciones establecidas en el art. 196.
4. En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la Servidumbre de Protección de Costas.

Artículo 403 - Condiciones de edificabilidad

El número máximo de plantas es el grafiado en los planos SU, admitiéndose una planta menos de la máxima permitida, según lo establecido en el artículo 163.

Artículo 404 - Condiciones estéticas

Regirán las generales de la edificación establecidas en el Capítulo 4 del Título 5, no imponiéndose otras en orden a la composición, color, materiales o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres.

Sección 5. Condiciones de la zona C-3: Transición.

Artículo 405 - Ambito

Comprende las manzanas grafiadas con la trama de edificación cerrada de transición y significadas con el epígrafe C-3 en la documentación gráfica del PGOU.

Artículo 406 - Ordenanzas de aplicación

La ordenanza de aplicación será la C-1 o C-0, según la fachada de frente a una manzana calificada de una u otra forma.

En caso de esquinas, con fachadas frente a las dos ordenanzas anteriores, se mantendrá el mismo criterio debiendo resolverse la transición con un elemento singular que conjugue ambas ordenanzas estéticas, teniendo prioridad la de Cabezos.

En las fachadas que dan frente a manzanas calificadas igualmente como C-3, la ordenanza de aplicación será la C-0 resolviéndose la tramitación en la esquina opuesta a la zona de Cabezos.

Será de aplicación en todo caso, el punto 2 del art. 388.

Sección 6. Condiciones de la zona C-4: Barrios periféricos.

Artículo 407 - Ambito

Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación cerrada en barrios periféricos significadas con el epígrafe C-4 de la documentación gráfica del PGOU.

Artículo 408 - Usos

1. El uso característico de vivienda se admite en sus dos clases de unifamiliar y colectiva, con la condición establecida en el art. 393.1 para la zona C-1 de casco.
2. Se admiten los siguientes usos compatibles con el característico.

a) Industria:

- Artesana, pequeña o taller, ligera y almacenaje: en situación B y C, grados 3, 4, y 5; en situación D grados 4 y 5.

- Artesana, en situación E grado 5.

b) Servicios del automóvil:

Garajes y depósitos: en situación A, B, C y D en todos sus grados.

Talleres: De reparación mecánica o eléctrica, en situaciones B, C y D.

La superficie máxima construida será:

Taller propiamente dicho . 100 m2 (grado 5)

Exposición y servicios administrativos; 100 m2 (grado 5)

Se prohíben los de chapa y pintura.

En todo caso, serán de aplicación las condiciones fijadas en la Sección 3, Capítulo 4, del Título 6 del presente Refundido.

El ámbito en que se permiten estos usos es el indicado en el plano correspondiente de la Modificación Puntual n.º 12.

En C/ Cartagena se admiten los grados 3 y 4 en las mismas situaciones relativas.

c) Terciario:

Oficinas: en situaciones B y C, en todos sus grados; en situación D, grado 5.

Comercial: en situación B, C y D, en todos sus grados.

Residencial-hotelerero: en situación B y C en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.

d) Dotacional:

Deportivo: en situación A, B y C, en grados 2, 3, 4 y 5; en situación D, grados 3, 4 y 5.

Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B y C, grados 2, 3, 4 y 5; en situación D grados 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.

Residencial: en situaciones B y C, grados 2, 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.

Artículo 409 - Tipología de edificación

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías.

Artículo 410 - Condiciones de parcela

A efectos de parcelación, segregación y agregaciones de parcela, y con excepción de la situación a la que se hace mención el art. 376.4 se establece como mínima la superficie igual a 90 m2, con un linder frontal mínimo de 6 m, en la que sea posible inscribir un círculo de 6 m de diámetro.

Artículo 411 - Condiciones de ocupación de la edificación

1. El fondo máximo de edificación será de 17 metros.
2. La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

3. La planta baja podrá ocupar íntegramente la parcela en las condiciones establecidas en el art. 196.

Artículo 412 - Condiciones de edificabilidad

El número máximo de plantas es el grafiado en los planos SU, admitiéndose una planta menos de la máxima permitida. En el Barrio de las Lomas, la altura mínima será de dos plantas menos de las permitidas, todo ello según lo establecido en el art. 163.

Artículo 413 - Condiciones estéticas

Queda prohibido el uso de acabado plásticos o cerámicos vitrificados en fachada (azulejos, plaquetas, etc.) y de materiales de fibrocemento o similares en cubiertas que, no obstante, podrán ser inclinadas con ángulos no superiores a 30.º, en teja cerámica curva o plana color rojo o en gamas similares, que recogerán las aguas pluviales.

Por lo demás serán de aplicación las generales de la edificación establecidas en el Capítulo 4 del Título 5.

Sección 7 Condiciones particulares de la zona C-5: Los Arejos y el Cine de Cope.

Artículo 414 - Ambito.

Esta ordenanza será de aplicación en los núcleos de "Los Arejos" y el "Cine de Cope". La justificación de la inclusión del núcleo "Cine de Cope" como suelo urbano se detalla en el Anexo 4 de la presente normativa.

Artículo 415 - Usos.

a) Industria:

Artesana, pequeño taller, ligera y almacenaje en situaciones B, C y D grados 4 y 5.

Artesana en situación E grado 5.

b) Servicios del automóvil:

Garajes y depósitos en situación B, C y D grados 3, 4 y 5.

c) Terciario:

Comercial y oficinas situaciones B, C y D grados 3, 4 y 5.

d) Dotacional:

Deportivo en situación A, B y C grados 2, 3, 4 y 5 en situación D, grados 3, 4 y 5.

Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B y C, grados 2, 3, 4 y 5, en situación E, grados 4 y 5.

Artículo - 416 Tipología de edificación

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías con un fondo máximo de 12 m para el uso de vivienda.

Cuando la edificación se destine a otros usos distintos al de vivienda a partir de la planta primera se permitirán fondos mayores siempre y cuando se cumplan las dos condiciones siguientes:

a) El aprovechamiento total del edificio no superará el que le correspondería en caso de destinarse a vivienda, es decir, la planta baja ocupando la totalidad del solar y el resto con fondo de 12 m

b) Se redactará obligatoriamente Estudio de Detalle que contemple los efectos de la modificación en la manzana que corresponda.

Artículo - 417 Condiciones de parcela

A efectos de parcelación, segregación y agregación de parcelas se establece como mínima la superficie igual a 90 m² con un linder frontal mínimo de 6 m, en la que sea posible inscribir un círculo de 6 m de diámetro.

Artículo - 418 Condiciones de ocupación de la edificación

Se permiten retranqueos de fachada con un máximo de 3 m., siempre que se asegure que no quedarán medianerías vistas.

La ocupación máxima será del 100 % de la parcela, con las limitaciones previstas en el art. 416 para el fondo máximo edificable.

Artículo - 419 Condiciones de edificabilidad

El número máximo de plantas será de dos y el mínimo de una.

Artículo - 420 Condiciones estéticas

Serán de aplicación las del art. 413, correspondientes a Barrios Periféricos.

Capítulo 3 Ordenanza de edificación abierta

Sección 1: Condiciones de la zona A: Edificación Abierta.

Artículo 421 - Ambito

Comprende las áreas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación abierta y significadas con la inicial A en los planos de calificación del suelo urbano del PGOU.

Artículo 422 - Usos

1. El uso característico es el de vivienda plurifamiliar.

2. Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:

a) Industria.

Artesana y pequeña industria o taller, situaciones C y D, grados 4 y 5.

Artesana, situación E, grado 5.

a) Servicios del automóvil.

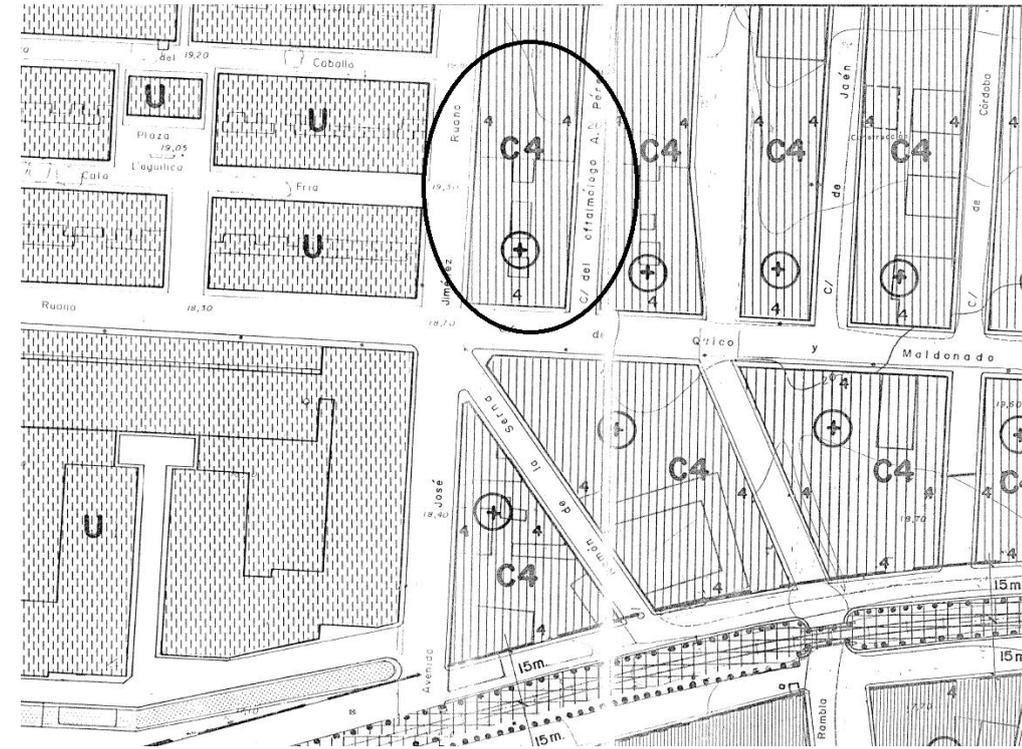
Garaje y depósito, situación B, C y D, en todos sus grados.

a) Terciario.

Oficinas, en situaciones B, C y D, todos sus grados, y situación E, grados 4 y 5.

- Comercio, en situación B, C y D, en todos sus grados.

Residencial-turístico, en situaciones B y C, todos sus grados, y situación E, grados 4 y 5.



CERTIFICADO DE TASACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Valoración de:	TERRENO (TRR)	Código Postal:	30880
Provincia:	MURCIA	Localidad:	AGUILAS
Municipio:	AGUILAS		
Dirección:	AVDA JOSE JIMENEZ RUANO, nº 14		

FECHAS

Fecha de instrucción (encargo):	01/03/2021	Fecha emisión:	10/03/2021
Fecha de visita e inspección:	05/03/2021	Fecha de certificación:	10/03/2021
Fecha de valoración:	10/03/2021	Fecha de caducidad:	10/09/2021

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad mandataria (encargante):	PARTICULAR
Solicitante:	
Finalidad:	determinar como valor de tasación, el valor de mercado del inmueble Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, [excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble, en caso de no haberse realizado]. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES								DATOS CATASTRALES			
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
SOL	Se desconoce	AGUILAS	0	0	0	0	0		0	5218201XG2451G0001RM	100

COMPROBACIONES

Identificación física mediante inspección ocular:	Exterior	Adecuación al planeamiento:	si
Estado de Ocupación y uso:	Estimado	Cumplimiento Protección Arquitectónica:	si
Régimen de protección:	si	Verificación Registral:	si

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:
No consta que el inmueble valorado se encuentre arrendado.

Protección:
No consta afección a régimen de protección.

CUADRO DE VALORACIÓN

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO												
Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz. Explotacion	Residual estatico	Residual dinamico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación	Valor Venta Rápida	V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
0		1.072,00								389.414,72		
	AVDA JOSE JIMENEZ RUANO 14	1.072,00			702.016,00	389.414,72				389.414,72	311.531,78	
	TOTALES	1.072,00		0,00			0,00	0,00	0,00	389.414,72	311.531,78	0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor residual dinámico, que para los inmuebles valorados asciende a TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CATORCE EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO): 389.414,72 €

LIMITACIONES AL VALOR

Condicionantes:

- No se ha dispuesto de documentación registral para la elaboración del presente informe.

Advertencias:

- No se ha dispuesto de cédula urbanística de los suelos tasados.

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

Limitación al uso del informe: Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

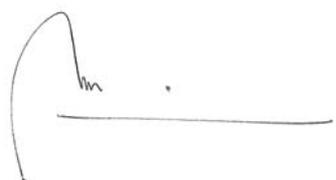
Consideraciones: La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

Cargas: La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.

JUICIO CRÍTICO

Suelo de compleja comercialización en el momento actual debido a la propia evolución de la situación económica actual, así como por el entorno en el que se ubica y al elevado volumen de obra a ejecutar.

FIRMAS

<p>Supervisada por:</p>  <p>SERRANO EDO, JAVIER ARQUITECTO</p>	
--	--

El presente documento carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.