



---

## INFORME DE TASACIÓN

SOLAR DE USO RESIDENCIAL

Exp. nº 001273 - 22 - 00 - 00 Z-0

---

Emplazamiento

Calle Numancia, Nº 95

Término Municipal

35010 - PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)

Provincia : **Las Palmas**

# INFORME DE TASACIÓN DE SOLARES Y OTROS TERRENOS SOLAR DE USO RESIDENCIAL

Nº DE EXPEDIENTE 001273 - 22 - 00 - 00  
REFERENCIA PART. PERSONAS JURIDICAS

## 1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

**SOLICITANTE**  
--- OMITIDO ---

**FINALIDAD**  
Determinar su valor de mercado

La presente tasación se ha realizado en desacuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

## 2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**  
Parcela

### DIRECCIÓN

Calle Numancia, Nº 95

Es objeto de valoración en el presente informe la parcela con una edificación residencial adosada de una planta sobre rasante situada en calle Numancia nº95, , término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas.

Registralmente se encuentra agrupado al inmueble situado en calle numancia nº93, siendo ambas una única finca registral, número 44.186 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria nº2.

Linderos registrales:

Norte, con la calle Numancia;  
Sur, con el número quince de la calle Pavía;  
Este, con el número noventa y uno de la calle Numancia;  
Oeste, con el número noventa y siete de la calle Pavía.

Linderos del inmueble valorado:

Norte, con la calle Numancia;  
Sur, con el número quince de la calle Pavía;  
Este, con el número noventa y tres de la calle numancia;  
Oeste, con el número noventa y siete de la calle Pavía.

Referencia catastral: 6314224DS5161S0001RK

**MUNICIPIO**

35010 PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)

PROVINCIA

Las Palmas

**DATOS REGISTRALES DEL TERRENO**

Registro de la Propiedad nº 0 de PALMAS DE GRAN CANARIA, LA

Unidad	Finca	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Solar	--- omitido ---	---			1

**IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO**

Identificación	Referencia Catastral
Solar	6314224/DS5161S/0001/RK

**CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO**

Denominación	Finca Registral	C.R.U
Solar	--- omitido ---	35008000513571

**3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN****COMPROBACIONES REALIZADAS**

- Correspondencia con finca registral
- Existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico
- Comprobación Planeamiento Urbanístico
- Servidumbres visibles
- Correspondencia con finca catastral
- No existe procedimiento de expropiación
- No existe Plan o Proyecto de expropiación
- No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación
- No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación
- No han vencido plazos Urbanización o Edificación
- Comprobado la no existencia de procedimiento de incumplimiento de deberes

**DOCUMENTACIÓN UTILIZADA**

- Nota Simple
- Planeamiento urbanístico vigente
- Plano de situación
- Plano urbanístico
- Reportaje fotográfico
- Documentación catastral

**4 LOCALIDAD Y ENTORNO****LOCALIDAD****TIPO DE NÚCLEO**

TIPO DE NÚCLEO: Municipio autónomo, capital de provincia, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

ACTIV. PRINCIPAL: La actividad principal es el comercio y los servicios en general.

**OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA**

OCUPAC. LABORAL: La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de la actividad del núcleo.

NIVEL DE RENTA: El nivel de renta de la población es medio-alto.

**POBLACIÓN**

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2018: 378.517 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2017, es: Creciente

**EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN**

La evolución y densidad de la población es estable.

**ENTORNO****DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS**

ENTORNO: El entorno donde se sitúa el inmueble se corresponde con el área de influencia de la Playa de las Canteras, en la zona del barrio de Guanarteme, Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

INFRAESTRUCTURA: Pavimentación, acerado, alumbrado público, redes de saneamiento, distribución de agua potable, energía eléctrica en baja tensión y telefonía.

ANTIGÜEDAD: La antigüedad del entorno próximo es mayor de 40 años.

CONSOLIDACIÓN: El grado de consolidación del entorno próximo se estima en un 100,00 %.

HOMOGENEIDAD: Alta.

USOS DOMINANTES: La tipología característica del área presenta una homogeneidad alta, configurando un trazado urbano de edificaciones entre medianeras de 5 a 7 plantas sobre rasante de carácter residencial, con bajos comerciales.

**CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA**

Completas, las propias del suelo urbano consolidado.

**EQUIPAMIENTO**

Equipamientos completos: sanitarios, comerciales, docentes y lúdicos. Los propios del centro urbano consolidado.

**COMUNICACIONES**

Buenas comunicaciones con el centro de la ciudad, con paradas próximas de autobuses extraurbanos y taxis y enlaces ágiles con municipios limítrofes.

**5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO****SUELOS REGISTRALES (A NIVEL DE TASACIÓN)**

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
Solar	---	229	80	---	80

**SUELO VALOR**

Ref. 001273 - 22 - 00 - 00

pag 4

DESCRIPCIÓN	MET.S.ADOPT	S.ADOPTADA	EXCESO CAB.	% EXCESO
Suelo valor	Catastral	80,00		---

DESCRIPCIÓN	CALIFICACIÓN	S.DEMOLER	NUM.PLANTAS	OCUPA PLAN.	OCUPA P.ALTA
Suelo valor	Uso Residencial	87,00	1	87,00	---

## DESCRIPCIÓN

COMENTARIOS SOBRE LA PARCELA.

Se valora en este expediente parte de la finca registral nº44186, que es resultado de la agrupación de las parcelas número 93 y 95 de la calle Numancia. Concretamente se valora la parcela número 95.

Los datos adoptados para la valoración son los catastrales, superficie gráfica de parcela de 80 m2 y superficie construida de 87 m2, ya que catastralmente las fincas no se encuentran agrupadas.

A la parcela valorada le corresponde la referencia catastral 6314224DS5161S0001RK.

## INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES

ALUMBRADO PUBLICO. Red general.

ALCANTARILLADO. Red general.

SUMINISTRO DE AGUA. Red general.

SUMINISTRO ELÉCTRICO. Red general.

RED DE COMUNICACIONES. Red general.

PAVIMENTACIÓN DE VIALES. Red general.

RED DE SANEAMIENTO. Red general.

## 6 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANEAMIENTO VIGENTE. Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, publicado el 04/12/2012 en el BOC 237/12

Clasificación: Suelo urbano

Categoría: Suelo urbano consolidado

Denominación de la zona de edificación: Norma Zonal M5

Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta:

A efectos de edificación, no se establece superficie mínima ni máxima.

A efectos de segregación, la superficie será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a doce (12) metros.

Tras consulta telefónica con el área de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, nos comunican que en caso de existir sentencia judicial firme, para retornar las fincas a su estado anterior a la agrupación, no procede solicitar licencia de segregación, siendo necesaria la tramitación de la anulación de la agrupación con el registrador del Registro de la Propiedad nº2 de Las Palmas de Gran Canaria.

En caso de que la licencia de segregación sea preceptiva, la parcela no cumple con la superficie mínima a efectos de segregación que es de 250 m2.

Posición de la edificación en la parcela:

La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial permitiéndose los patios de fachada según lo definido para ello en las Ordenanzas de Edificación, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:  
Las derivadas de condiciones de posición y altura.

Condiciones de altura:  
5 plantas.

Compatibilidad y localización de los usos:  
Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.  
No se podrán situar viviendas en planta baja.

## 7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : --- OMITIDO ---, con C.I.F.  
.  
100% del pleno dominio por título de agrupación.  
Ocupado: No  
Destino previsto:

### DERECHOS REALES

#### CARGAS:.

Ver documentación registral aportada (Nota simple de fecha 07/09/2021).

#### CÓMPUTO DE CARGAS:.

El valor de tasación no tiene deducido, en su caso, las cargas hipotecarias que consten en la documentación registral ni cuantas gravámenes y posibles vicios ocultos que siendo desconocidos en la fecha de emisión de tasación, pudieran recaer sobre el inmueble.

## 8 NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Nivel I

## 9 ANÁLISIS DE MERCADO

### OFERTA

El nivel de la oferta de viviendas y locales comerciales en edificaciones plurifamiliares de similares características a las potencialmente promovibles, en la parcela valorada, situadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo al que se valora es de nivel medio.

Existen pocos suelos vacantes de uso residencial dada su ubicación (zona residencial colmatada). Los solares disponibles son los resultantes de demoliciones de antiguas edificaciones.

**DEMANDA**

El nivel de la demanda de viviendas y locales comerciales de similares características a las potencialmente promovibles en la parcela valorada, ubicadas en el entorno próximo a las que se valoran es de nivel medio.

El nivel de demanda de suelos de uso residencial es medio.

**INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER**

El intervalo de variación de valores unitarios de viviendas tipo piso de similares características y ubicadas en el entorno próximo al que se valora oscila entre 3.800,00 €/m<sup>2</sup> y 4.600,00 €/m<sup>2</sup>.

El intervalo de variación de valores unitarios de locales comerciales de similares características y ubicadas en el entorno próximo al que se valora oscila entre 1.800,00 €/m<sup>2</sup> y 2.400,00 €/m<sup>2</sup>.

**EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN**

No se contemplan expectativas de revalorización en el corto plazo debido a las actuales condiciones económicas e inmobiliarias, que se caracterizan por una significativa ampliación de los plazos de comercialización, fuerte restricción crediticia y dominio de la oferta sobre la demanda, junto a indicadores económicos negativos como el repunte de la morosidad y el crecimiento de la tasa de paro.

## 10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

**MÉTODO A EMPLEAR**

Residual Estático.

**RESIDUAL****PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE**

Consideramos como promoción más viable, un edificio de cinco plantas sobre rasante, donde la planta baja se destina a un local comercial y las siguientes cuatro plantas a una vivienda por planta de un dormitorio.

- El cálculo de superficie construible se detalla a continuación:

Parcela; 80,26 m<sup>2</sup>.

- Local comercial:

Planta baja (Se descuentan 24,34 m<sup>2</sup> a la planta baja destinados a acceso al edificio, escalera y núcleo de ascensor).

Superficie total comercial: 55,92 m<sup>2</sup>.

- Residencial/piso:

Planta baja;

Zona común: 24,34 m<sup>2</sup>

Planta 1<sup>a</sup>;

Vivienda: 47,89 m<sup>2</sup>

Zona común: 16,74 m<sup>2</sup>

Planta 2<sup>a</sup>;

Vivienda: 47,89 m<sup>2</sup>

Zona común: 16,74 m<sup>2</sup>

Planta 3<sup>a</sup>;

Vivienda: 47,89 m<sup>2</sup>

**RESIDUAL****PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE**Zona común: 16,74 m<sup>2</sup>Planta 4<sup>a</sup>;Vivienda: 47,89 m<sup>2</sup>Zona común: 16,74 m<sup>2</sup>

Superficie total de vivienda piso:

Superficie construida: 191,56 m<sup>2</sup>Superficie construida con zonas comunes: 282,86 m<sup>2</sup>Vivienda (unidad): superficie construida: 47,89 m<sup>2</sup>, superficie útil: 43,10 m<sup>2</sup>, superficie c.zz.cc.: 70,71 m<sup>2</sup>Superficie total del edificio a promover: = 55,92 m<sup>2</sup> + 282,86 m<sup>2</sup> = 338,78 m<sup>2</sup>.**COMPARABLES RESIDUAL ESTÁTICO (€/m<sup>2</sup>)**

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA	COEF.
9090122000040	Pizarro, Nº 13, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35010	Local	O	74	2.310,81	0,940
9090122000041	Almansa, Nº 72, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35010	Local	O	95	2.368,42	0,940
9090122000042	Secretario Padilla, Nº 166, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35010	Local	O	87	2.129,31	1,020
9090122000043	Puerto Rico, Nº 3, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35010	Local	O	50	2.240,00	0,960
9090122000044	Vergara, Nº 94, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35010	Local	O	55	2.181,82	1,030
9090122000045	Mario Cesar, Nº 17, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35010	Local	O	99	1.804,04	1,140

Precio homogeneizado por m<sup>2</sup> , Comercial . . . .**2.170,78 €**

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA	COEF.
9090122000035	Castillejos, Nº 27, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35010	Piso	O	71,25	2.921,33	1,030
9090122000039	Portugal, Nº 73, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35010	Piso	O	62,94	3.177,23	0,950
9090122000034	Castillejos, Nº 29, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35010	Piso	O	66,38	3.134,23	0,950
9090122000038	Veintinueve de Abril, Nº 84, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35007	Piso	O	67,5	3.377,78	0,900
9090122000058	Pizarro, Nº 9, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35010	Piso	O	74,25	2.828,28	1,100
9090122000060	Numancia, Nº 83, PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	35010	Piso	O	78,75	2.647,94	1,120

Precio homogeneizado por m<sup>2</sup> , Residencial . . . .**3.020,28 €**



## USOS Y EDIFICABILIDAD

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILI. (m <sup>2</sup> )	CONST.S/PLAN. (m <sup>2</sup> )	UNIDADES
Residencial Piso				
Piso	282,86	282,86	282,86	---
Local	55,92	55,92	55,92	---

## COSTES Y GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (€)
Gastos construcción	210,00	59.400,60
Gastos construcción	150,00	8.388,00
Demoliciones	42,19	14.293,13
Costes construcción(CLocal)	750,00	41.940,00
Costes construcción(RPiso)	1.050,00	297.003,00
Costes de comercialización	86,40	29.271,19
Costes financieros	36,49	12.363,26
<b>TOTAL</b>	<b>2.325,08</b>	<b>462.659,18</b>

## VALOR DE MERCADO PARA LA HIPOTESIS DE EDIFICIO TERMINADO DE LA PROMOCION INMOBILIARIA MAS PROBABLE

USO CONSIDERADO	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (€)
Comercial Local	55,92	2.170,78	121.390,02
Residencial Piso	282,86	3.020,28	854.316,40
<b>TOTAL</b>			<b>975.706,42</b>

## BENEFICIO DEL PROMOTOR Y VALOR DE MERCADO DEL TERRENO

ELEMENTO	B° PROMOTOR (%)	REPERCUSION (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL RESIDUAL (€)
TERRENO	24,00	823,18	278.876,76

## OBSERVACIONES MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO:

Procedimiento de cálculo estático.

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:
  - a. Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.
  - b. Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.
  - c. Se Fijará el margen de beneficio del promotor.

d. Se Aplicará la fórmula de cálculo.

2. Se deberá justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

Margen de beneficio del promotor.

1. El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1 - b) - Ci$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados

Justificación de datos adoptados:

- Clasificación y calificación suelo: Nivel 1. (Suelo Urbano-Residencial)
- Obtención licencia inferior a 1 año: Asegurada al ser suelo finalista y por lo tanto susceptible de obtener licencia de obras.
- Beneficio promotor mínimo: 24 %
- Calidad constructiva: media.
- Costes de construcción: 1.050,00 €/m<sup>2</sup> para vivienda y 750,00 €/m<sup>2</sup> para local, según costes de referencia.
- Demoliciones: 120,00 €/m<sup>2</sup> sobre la superficie construida existente, 87,00 m<sup>2</sup>, resulta una coste de demolición de 10.440,14 €.
- Costes financieros: 3,5% sobre costes construcción
- Costes de comercialización: 3,0% sobre ventas

Gastos Generales (20 %):

3,50% Para impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de obra nueva.

7,00% Para honorarios de los técnicos del proyecto y dirección de obras.

3,00% Para costes de licencias y tasas de construcción.

2,00% Para primas de seguros obligatorios de la edificación, incluso honorarios de inspección técnica.

3,00% Para gastos de administración del promotor.

1,50% Para gastos de estudios geotécnicos y otros.

## RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	R. ESTÁTICO
44186	Piso	278.876,80
44186	Local	
TOTAL		278.876,80

**11 VALORES DE TASACIÓN**

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE(m <sup>2</sup> )	V. UNITARIO(€/m <sup>2</sup> )	V. TOTAL(€)
Solar	80,00	3.486,25	278.900,00
VALOR TOTAL			278.900,00

**Asciede el valor de la tasación a la expresada cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS**

**12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**

## CONDICIONANTES

Otros condicionantes El valor de tasación queda condicionado a rectificación registral para retornar las fincas al estado previo a la agrupación formalizada en escritura con número de protocolo 402/2008, el día 27 de Febrero de 2008 autorizada por el notario Don Manuel Emilio Romero Fernández de Las Palmas de Gran Canaria.

## ADVERTENCIAS GENERALES

Otras advertencias. Tras consulta telefónica con el área de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, nos comunican que en caso de existir sentencia judicial firme, para retornar las fincas a su estado anterior a la agrupación, no procede solicitar licencia de segregación, siendo necesaria la tramitación de la anulación de la agrupación con el registrador del Registro de la Propiedad nº2 de Las Palmas de Gran Canaria.

En caso de que la licencia de segregación sea preceptiva, la parcela no cumple con la superficie mínima a efectos de segregación que es de 250 m2.

**13 OBSERVACIONES**

No existen para el caso concreto de este informe