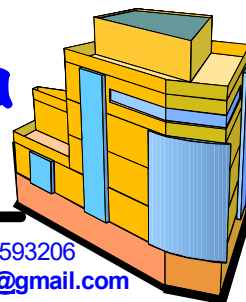


Fco. Javier de Carranza Huerta

ARQUITECTO



Avda. Ciudad de Cádiz nº 9-Esc. 2 - 1 ºA- 04740 - Roquetas de Mar- Almería -Tfno./Fax: 950-325991 Móvil:666-593206

E-mail: arqfjdecarranza@gmail.com

INFORME VALORACIÓN DE FINCA REGISTRAL 84.946 DEL RGTR. DE LA PROP Nº 1 DE ROQUETAS DE MAR UBICADA EN LA AVENIDA DE SUDAMÉRICA Nº 36 (b), DE ROQUETAS DE MAR, ALMERÍA

Número de la anotación: 2124, Fecha de entrada: 21/01/2025 12:43:00

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 014. Solicitud
Código para validación: i2IV4-AJ5ZQ-V6NB7
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 1/31.



VALORACIÓN DE FINCA URBANA

A petición de D. YVES GANDOLFO, con C.I.F. Y1820574T y domicilio de notificaciones: Avenida de Sudamérica nº 36 – Roquetas de Mar - Almería, realizo visita para poder realizar la valoración solicitada.

INFORMO:

Que el inmueble valorado por D. Fco. Javier de Carranza Huerta, Arquitecto Colegiado con el nº 132 en el C.O.Arquitectos de Almería, con fecha 15 de enero de 2025 situado en la Avenida de Sudamérica NUMERO (B) 36, T.M. de Roquetas de Mar, Almería, con **número de referencia catastral 5074414WF3657S0001OY (espacio libre)**, **tiene un valor de ASCIENDE EL IMPORTE TOTAL DE LA VALORACIÓN DEL TERRENO A SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EUROS (68.736,34 €)**, sin considerar cargas y gravámenes que pudieran afectarle.

Datos de Valor:

	Registro	Finca nº	Referencia Catastral	Valor en Renta	Valor de Mercado
ESPACIO LIBRE Avda. Sabinal	ROQUETAS DE MAR 1	84946	5074414WF3657S0001OY	0,00 €	68.736,34 €

Superficies:

	SUP. CATASTRAL m2	SUP. COMPROBADAS REGISTRALES m2	SUP. ADOPTADAS m2
	Superficie m2	Superficie m2	Superficie m2
ESPACIO LIBRE Avda. Sabinal	488 (VIVIENDA + ESPACIO LIBRE)	--	100,17 (SÓLO SUELO ESPACIO LIBRE)

Se adoptan para el cálculo las superficies reales medidas por tratarse de un suelo.

Identificación Catastral:
La referida anteriormente.

Descripción.- Que la descripción del suelo valorado es la siguiente:

- Espacio libre de la Finca nº 84946 del Registro nº1 de Roquetas de Mar, sita en Roquetas de Mar, con una superficie 100,17 m2
 - Norte: Finca Segregada
 - Sur: Finca destinada a espacio libre, registral 69925 propiedad de Joseph Gandolfo y otros, sin referencia catastral
 - Este: Parcela registral 84947 de la misma procedencia y propietarios Joseph Gandolfo y otros con referencia catastral 5074406WF3657S0001PY
 - Oeste: Parcela con referencia catastral 5074413WF3657S0001MY

Circunstancias urbanísticas de aplicación:

Planamiento que le afecta: P.G.O.U. ROQUETAS DE MARA
Clasificación: SUNC ALESS
Ordenanza: EL

Servicios urbanísticos: Calzada pavimentada, Encintado de aceras, Suministro de agua, Suministro energía eléctrica, Alcantarillado, Alumbrado Público



Ordenanzas de aplicación:

- SUNC-ALESS Suelo Urbano No Consolidado Areas Localizadas especiales -
Espacio libre (93,12 m2)
Zona: Urbanizaciones IX
Área; ARU-39
Tipología Area reparto: PLM
Aprovechamiento Medio: 1,128 U.A./m2 suelo (112,9918 U.A.)
- Aprovechamiento patrimonializable: 1.0152 U.A./m2 suelo (101,6926 U.A.)

Coordenadas UTM30 ETRS89
X=534920.80 Y=4067248.27
X=534928.15 Y=4067243.32
X=534922.91 Y=4067233.85
X=534914.84 Y=4067239.38
X=534920.80 Y=4067248.27

NO SE INCLUYEN EN LA VALORACIÓN LA EDIFICACIÓN NI EL SUELO QUE LA SOPORTA DE LA MISMA FINCA CATASTRAL, QUE TRAS LA CORRESPONDIENTE SEGREGACIÓN CONSTITUYE UNA FINCA INDEPENDIENTE.

Limitación al Dominio:

No se conocen limitaciones al dominio de la finca

Advertencias:

El presente informe de valoración se ha realizado a efectos de su utilización como HOJA DE APRECIO para la determinación de justiprecio en el procedimiento de expropiación del expediente Expte. admvo.: **2024/4186** – *Solicitud de Expropiación Forzosa finca registral núm. 84946 (Reg. de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 1)* como de determinación del valor real de mercado

El trámite relativo a la pieza de justiprecio se refiere el artículo 123 de la LISTA, que ha resultado desarrollado y ampliado por el artículo 267 de su Reglamento, establece que, en el procedimiento de tasación individual, a efectos de valoración, se estará a los criterios generales establecidos en el artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Métodos Técnicos de Valoración Utilizados:

	Método Utilizado	Valor (€)
ESPACIO LIBRE Avda. Sabinal	Valor residual estático Método de comparación (en la determinación del del valor de mercado)	68.736,34 €

FINALIDAD DE LA VALORACION:

Determinación del valor de expropiación

La presente valoración no tiene fines hipotecarios, conforme a lo dispuesto a este respecto con las disposiciones exigidas en la orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. núm. 85 del 9 de abril de 2003.

No se aporta Nota Simple Registral, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración, como especifica el Art. 8.1 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo. La descripción se ajusta a la del proyecto de parcelación por segregación realizado por este mismo técnico cuya licencia se obtuvo Mediante Decreto número 2022/8587 de fecha



miércoles, 26 de octubre de 2022 del Ayuntamiento de Roquetas de Mar por estar esta información incorporada al expediente.

No se aporta escritura de propiedad registrada en el Registro de la Propiedad nº1 de Roquetas de Mar, Almería, en la parte que se refiere a la descripción y título de las fincas referidas por estar esta información incorporada al expediente.



Firmado digitalmente por DE
CARRANZA HUERTA
FRANCISCO JAVIER - 05396027C
Fecha: 2025.01.21 10:30:59
+01'00'

Roquetas a 15 de enero de 2025
Arquitecto

Fdo: Fco. Javier de Carranza.



Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 014. Solicitud
Código para validación: 121V4-AJ5ZQ-V6NB7
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portales/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayos | Página: 5/31.

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 014. Solicitud
Código para validación :I2IV4-AJ5ZQ-V6NB7

Ayuntamiento de Roquetas de
Código para validación :121V4-AJ5ZQ-V6NB7
Verificación :https://sede.aytoroquetas.org/portal/validar_documento
Documento firmado electrónicamente desde la
Dirección General de Administración Electrónica



1.3 Ubicación:
Avenida Sabinal – Roquetas - T.M. Roquetas de Mar (Almería).



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5074414WF3657S0001OY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV SUDAMERICA [B] 36
04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

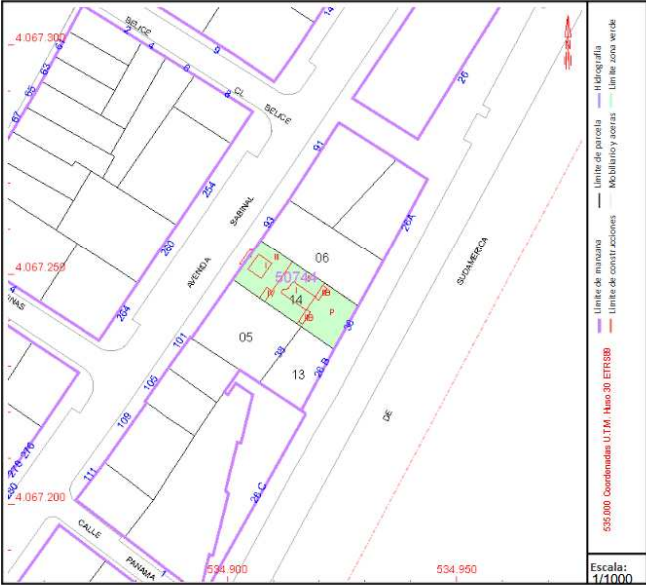
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 488 m2
Año construcción: 2014

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	27
APARCAMIENTO	1/00/02	67
VIVIENDA	1/01/01	161
VIVIENDA	1/02/01	149
VIVIENDA	1/03/01	84

PARCELA

Superficie gráfica: 279 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Jueves , 16 de Enero de 2025

1.4 Descripción
Suelo: Suelo dedicado a espacio libre, nº de referencia catastral 5074414WF3657S0001OY ; Pendiente de segregación gráfica del resto de la finca en la cartografía web de la DGC

2. FINALIDAD:

2.1 Finalidad de la Valoración:

Se realiza la misma para determinar el valor actual de mercado a efectos expropiatorios

3. LOCALIDAD Y ENTORNO:

3.1 Tipo de Núcleo:

El inmueble se encuentra enclavado en municipio autónomo de la provincia de Almería de Roquetas de Mar, entre la barriada del Puerto y las Urbanizaciones Turísticas. Concretamente en un área residencial con predominio de 1ª vivienda permanente, con un significativo porcentaje de segunda residencia.

3.2 Número de Habitantes:

La población de derecho del Tº Municipal se encuentra en torno a 100.000 habitantes (Año 2025).

3.3 Crecimiento de la población:

En líneas generales existe un crecimiento sostenido tras un período de expansión en cuanto al número de habitantes

3.4 Delimitación del entorno:

Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el inmueble se halla en una zona periférica del núcleo urbano.

3.5 Actividad dominante:

La ocupación más característica de los residentes en este núcleo de población es variada (Servicios, turismo, agricultura, etc).

3.6 Nivel de renta:

Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de inmuebles en la zona, ello nos ha permitido conocer también el nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como alto.

3.7 Rasgos urbanos del entorno:

Dado que uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiéndolo como tal el área que resulte homogénea con el emplazamiento del edificio, hemos de establecer que rasgos específicos tiene.

Centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos: Significación o tipo de edificación predominante, infraestructura existente, y por último equipamiento y comunicaciones.

3.7.1 Significación:

El entorno próximo al inmueble es de carácter claramente residencial.

3.7.2 Infraestructura:

Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son pavimentado de calzadas, alumbrado público, red de alcantarillado, red eléctrica de baja tensión, suministro de agua potable, tendido telefónico, red de fibra óptica, y cobertura de telefonía móvil.



3.7.3 Equipamiento:

Distinguimos dos tipos de equipamientos: unos que denominaremos necesarios, por ser fundamentales para el desarrollo de una población, y otros no necesarios o lúdicos, que, aunque contribuyen a dicho desarrollo, no son estrictamente imprescindibles.

En lo referente a los primeros, la población cuenta con comercial necesario, sanitario, policía, educativo, administrativo, farmacia, guardería, gasolinera y reparación de automóviles.

Respecto a equipamientos secundarios se observa que los equipamientos lúdicos de que dispone son parque público, zonas deportivas, bares y restaurantes.

Por su posición en el núcleo de población, la vivienda se encuentra en el centro significativo de la misma, sin necesidad para el uso de los equipamientos y desplazamientos cotidianos se disponga de vehículo aun existiendo transportes urbanos interiores.

3.7.4 Comunicaciones:

En cuanto a comunicaciones urbanas disponemos de autobuses urbanos y parada de taxis. Respecto a la interurbana cuenta con acceso a carretera nacional y autovías.

3.7.5 Consolidación:

El nivel de consolidación del entorno más próximo al inmueble valorado es del 90%.

3.7.6 Aparcamiento en la zona:

La facilidad de aparcamiento en la zona afecta directamente al valor del inmueble (a menor aparcamiento disponible menor precio).

En cuanto a aparcamiento privado sobran plazas de aparcamiento.

En la vía pública es fácil.

4. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

4.1 Descripción y usos:

Se trata de un solar de topografía plana destinado a uso como Espacio Libre

4.2 Accesibilidad y tráfico:

Cuenta con fácil acceso en vehículo, con acceso próximo a parada de taxis y próximo a parada de autobuses.

4.3 Características constructivas:

En la actualidad el suelo se encuentra totalmente urbanizado, pavimentado con losa hidráulica sobre solera de hormigón.

4.4 Situación actual:

En el momento de realizar la presente valoración la pavimentación se encuentra en buen estado de conservación.



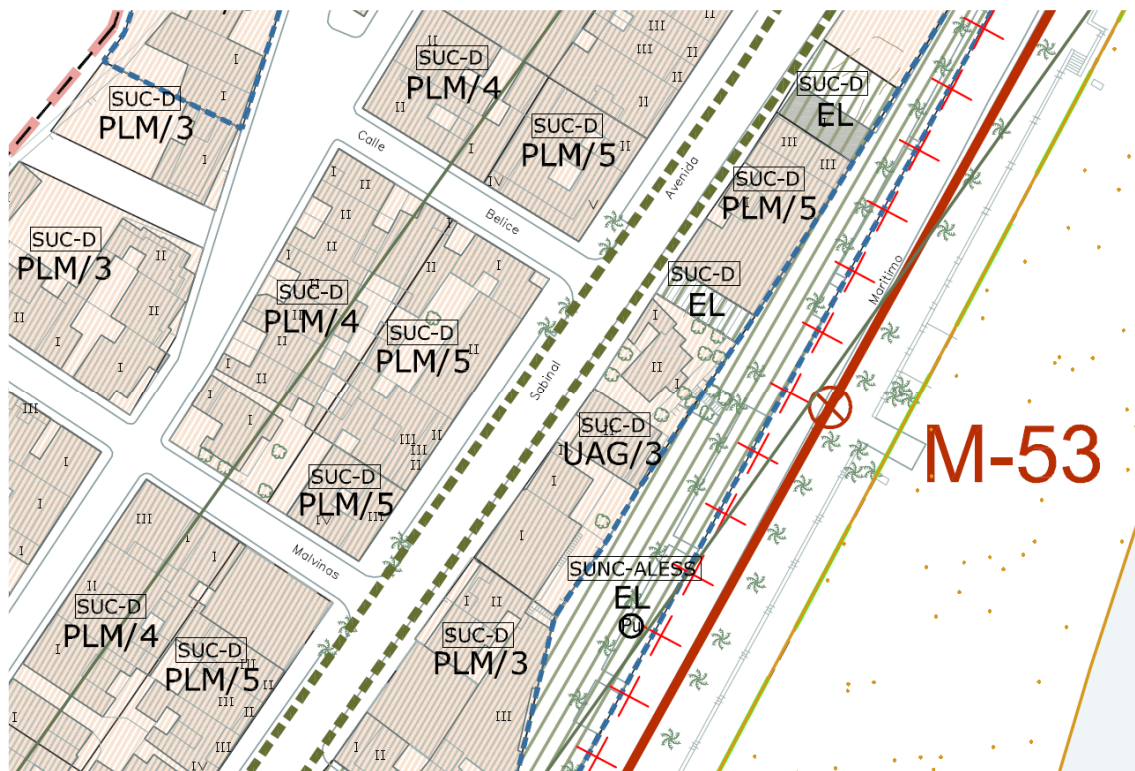
4.5 Comentario general sobre el solar

El solar que nos ocupa se encuentra en una situación particular, ya que con arreglo al anterior PGOU de Roquetas de Mar y a la alineación de la línea de edificación que estableció la sentencia 197/04 de la sección 2ª del TSJA, dichos terrenos eran edificables, llegando a obtener licencia de edificación.

Sin embargo, dicha licencia se paralizó con la suspensión por la aprobación inicial del vigente PGOU de 2009, que modificaba la alineación anterior, dejando los terrenos que ahora nos ocupan propiedad de los interesados con la calificación de Suelo Urbano No Consolidado – Áreas Localizadas Especiales y el uso de Espacios Libres, incorporando los mismos al Área de Reparto ARU-39 y reconociéndoles un aprovechamiento Medio de 1,128 U.A./m2 suelo

4.6 SITUACION URBANISTICA:

Cumple toda la normativa urbanística existente en Roquetas de Mar. Se adjunta detalle de plano de alineaciones y rasantes obtenida del registro telemático del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.



Así mismo se adjunta la ficha correspondiente del aprovechamiento del PGOU



NORMAS URBANÍSTICAS

Zona	Zona	Área	Tipología	Altura	Sup. Suelo	Ocupación	Ocupación	Superficie Edificable	Máx.	Coef.	Aprovech.	Aor. Medio
			Viario	--	12.304			41.714	417	1,00	41.714	
			Espc. Lib.		3.198							
			Equipam.		420							
			Total Cesión		2.225							
					5.843							
					18.147			41.714	417		41.714	2,299
Parador_3	VI	ARU-37	PLM	3	654	100%	70%	1.569	16	1,00	1.569	
			Viario	--	654							
			Espc. Lib.		434							
			Equipam.		0							
			Total Cesión		0							
					434							
					1.087			1.569	16		1.569	1,443
Solanillo	III	ARU-38	PLM	3	9.214	100%	70%	22.115				
				4	1.899	100%	70%	5.887				
				6	1.885	100%	70%	8.485				
				--	12.999			36.486	365	1,00	36.486	
			UAG	2	13.373	100%	80%	24.071				
				--	13.373			24.071	178	1,20	28.885	
			Viario		13.928							
			Espc. Lib.		4.580							
			Equipam.		0							
			Total Cesión		18.508							
					44.879			60.557	543		65.371	1,457
Urbanizaciones IX		ARU-39	PLM	3	4.980	100%	70%	11.952	120	1,00	11.952	
			Viario	--	4.980							
			Espc. Lib.		745							
			Equipam.		3.896							
			Total Cesión		974							
					5.615							
					10.594			11.952	120		11.952	1,128

65.371	1.457
11.952	
11.952	1.128

5. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION:

5.1 Comprobaciones:

Se han realizado las siguientes comprobaciones: identificación física in situ, estado de ocupación y uso, protección pública o patrimonio arquitectónico y adecuación al planeamiento vigente, y correspondencia con la realidad física.

5.2 6.2 Documentación:

Se adjunta identificación catastral en el apartado 1.3.

6. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS:

6.1 METODOLOGÍA

El objeto de la presente valoración es la determinación del valor del suelo, de cara a establecer la Hoja de Aprecio Particular requerida para determinar su justiprecio en el procedimiento administrativo de ADQUISICIÓN DE SUELO Y TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Expte. admvo.: **2024/4186** – *Solicitud de Expropiación Forzosa finca registral núm. 84946 (Reg. de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 1); coincidente con parte de la parcela con referencia catastral núm. 5074414WF3657S0001OY del Ayuntamiento de Roquetas de Mar*, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 de la Ley de Expropiación Forzosa



Al trámite relativo a la pieza de justiprecio se refiere el artículo 123 de la LISTA, que ha resultado desarrollado y ampliado por el artículo 267 de su Reglamento, en el cual se establece que, en el procedimiento de tasación individual, a efectos de valoración, se estará a los criterios generales establecidos en el artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El mencionado Artículo 35. *Criterios generales para la valoración de inmuebles, establece:*

“1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

....”

Concretamente, para establecer el valor del terreno afectado estaremos en lo dispuesto en el Artículo 37. *Valoración en el suelo urbanizado., que determina:*

“1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

*b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el **método residual estático**.*

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

....”

El PGOU de Roquetas de Mar que fue aprobado mediante orden del consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de Marzo de 2009 (BOJA nº 126 de 1 de Julio de 2009), y su Texto de Cumplimiento mediante Resolución de la D.G. de Urbanismos de 20 de enero de 2010 y O. de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de Junio de 2010 (BOJA nº 190 de 28 de septiembre de 2010) clasificó como los terrenos que nos ocupan como:

Suelo Urbano No Consolidado – Áreas Localizadas especiales (SUNC-ALESS) con el uso pormenorizado de Espacios Libres, sin que sea necesaria la aprobación de ninguna figura de planeamiento para su desarrollo. Los terrenos quedaron incluidos en la Zona Urbanizaciones IX dentro del Área de Reparto, con un Aprovechamiento Medio de 1.128 U.A./m2 según se acredita en el cuadro del punto 4.7 anterior.

De acuerdo con el artº 4.2 del vigente PGOU, el objeto de la delimitación de dichas áreas era tanto la obtención del suelo para dotaciones, parques y jardines y viario, como el apoyo a la vivienda protegida con el aprovechamiento procedente del 10% de cesión, como al reparto detallado de la edificabilidad lucrativa que se cuantifica a partir de la ordenación detallada de estos suelos. Estos terrenos se integran en áreas de reparto al objeto de poder cuantificar los aprovechamientos que corresponden a cada unidad de suelo. Sobre este aprovechamiento, el Ayuntamiento recibirá el 10% en concepto de cesión.

El reparto de cargas y beneficios queda regulado en el artº 4.7 de las normas.



El valor del suelo para cada propietario se determina por su aprovechamiento urbanístico. Una vez conocido este Aprovechamiento Medio AM, este se adquirirá mediante la cesión de los terrenos y el 10% del Aprovechamiento a favor del Ayuntamiento, deduciendo las cargas urbanísticas correspondientes.

El Aprovechamiento Medio será el determinado para su área de reparto en los Cuadros de Áreas de Reparto. El Aprovechamiento Subjetivo, el resultante de aplicar el 90% del Aprovechamiento Medio tras la cesión del 10% restante al Ayuntamiento.

El valor del suelo será el resultante de la aplicación del valor del Aprovechamiento Subjetivo, sobre la superficie del terreno, deduciendo las cargas que le pudieran afectar.

Para valorar se seguirá la metodología del artº 22 del Reglamento de Valoraciones de Suelo:

Artículo 22 Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.



b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

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

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

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

El método residual estático permite obtener el valor del suelo en un momento determinado, a partir del valor en venta o de mercado por comparación, del producto inmobiliario terminado que el planeamiento urbanístico permite construir en él, deduciendo todos los costes y gastos necesarios que no son el suelo. En otros términos, el método residual estático consiste en calcular el valor de repercusión de suelo a partir del valor en venta de inmuebles edificados, descontando los diferentes conceptos económicos de la promoción inmobiliaria que sean distintos del suelo, incluyendo los gastos financieros, los comerciales y el margen bruto o beneficio de la promoción, para obtener el valor del suelo como residuo.

Así, para el cálculo de los valores de repercusión del suelo del uso considerado en el área de reparto, en primer lugar el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado se calcula sobre la base de una serie de testigos o transacciones de los precios de ventas de otros inmuebles



localizados en el ámbito del área de reparto en localización similar a los terrenos que se pretenden valorar, según un estudio de mercado.

7. VALOR DE LOS INMUEBLES

7.1 CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS:

7.1.1 Valor Unitario de venta de vivienda

La Orden ECO7805/2003 (B.O.E. 9-IV-2003) modificada por las órdenes EHA/3011/2007 de 4 de Octubre, publicada en B.O.E. del 17 de Octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 2008, de 28 de Febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008, contempla los métodos de valoración que se deben aplicar para la determinación del valor de tasación de un inmueble dentro de los respectivos campos de aplicación. Para la vivienda se aplican los métodos de comparación y Coste. Para los Anejos sólo el método de Coste.

Para determinar el valor de venta nos referiremos al Valor de Mercado entendiendo por:

“Valor real de Mercado”

“Precio al que podría venderse un inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de 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 dispusiese de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble para negociar la venta. Entre el vendedor y el comprador no ha de existir vinculación previa alguna ni tener un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato. La oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes”

7.1.2 Información de mercado:

Análisis de mercado:

Las edificaciones del entorno usadas como testigos son de características y calidades iguales a los previstos para el inmueble valorado una vez desarrollado urbanísticamente. Se trata de viviendas tipo vivienda en bloque de pisos.

Actualmente la oferta de este tipo de inmuebles está equilibrada con la demanda existente, incluso con falta de oferta, tras una situación generalizada de recesión, con alzas de precios y operaciones de valor a corto plazo.

En la actualidad, el sector de la construcción se está convirtiendo, ante la gran inflación e incertidumbres de otros sectores, en un valor refugio, por lo que estamos en un mercado muy vivo.

7.1.3 Inmuebles comparables utilizados:

Aquí incluimos un resumen de las operaciones utilizadas en la comparativa, que contienen diferencias que impiden compararlos directamente como iguales, por lo que



se ha realizado previamente una ponderación o ajuste basada en diversos criterios hasta alcanzar un precio unitario homogeneizado cuyos cálculos se incluyen en el Anexo de Homogeneización al final del informe.

Características comunes:

- Tipología dual de pisos de viviendas en la zona de estudio en residencial en bloque. Se han considerado únicamente ofertas cuya ubicación haya podido ser contrastada y a partir de la misma obtener sus datos catastrales ciertos y con ello su antigüedad y factores correctores de precio. Se han considerado factores como la vía de ubicación o las vistas y orientación.
- Fiabilidad: Se toman ofertas públicas, que se ha comprobado que en su mayoría son negociables, por lo que al precio final se le aplica el correspondiente valor corrector. Así mismo en el proceso de homogenización se ha realizado una depuración para eliminar aquellas ofertas que por exceso o defecto (+/- 20%) se considera que están fuera de los límites razonables. Salvo estas últimas, el resto de las ofertas tienden a precios muy homogéneos (ver anexo de cálculo).

CUADRO DE TESTIGOS



Situación de los testigos y del elemento comparable

	situación	Enlace	ref.catastral	fecha obtención
1	Av Sabinar 284	https://www.idealista.com/inmueble/106928244/	4974810WF3647S	15/01/2025
2	Av Sudameria 26	https://www.idealista.com/inmueble/104511400/	5074412WF3657S	15/01/2025
3	Av Sudamérica 5	https://www.idealista.com/inmueble/106703294/	4769801WF3646N	15/01/2025
4	Av Sudamérica 5	https://www.idealista.com/inmueble/106406304/	4769801WF3646N	15/01/2025
5	Av Sudamérica 5	https://www.idealista.com/inmueble/106669911/	4769801WF3646N	15/01/2025

6	Av Sudamérica 44	https://www.idealista.com/inmueble/400089/	4973908WF3647S	15/01/2025
7	Av Mariano Hernández 13	https://www.idealista.com/inmueble/106007174/	4768902WF3646N	15/01/2025
8	Plza Manila 11	https://www.idealista.com/inmueble/106344138/	4668513WF3646N	15/01/2025
9	Av Sudamérica 204	https://www.idealista.com/inmueble/106728273/	4567101WF3646N	15/01/2025
10	Av Mariano Hernández 1	https://www.idealista.com/inmueble/106469452/	4666401WF3646N	15/01/2025
11	Cl Maracaibo 11	https://www.idealista.com/inmueble/31271852/	4768801WF3646N	15/01/2025
12	Plza Libertadores 7	https://www.idealista.com/inmueble/104928854/	4666401WF3646N	15/01/2025
13	Av Mariano Hernández 91	https://www.idealista.com/inmueble/100667739/	4665601WF3646N	15/01/2025
14	Av Mariano Hernández 54	https://www.idealista.com/inmueble/106897993/	4666401WF3646N	15/01/2025
15	Cl Salvador de Bahía 5	https://www.indomio.es/anuncios/96095635/	4665601WF3646N	15/01/2025
16	Av Sabinar 218	https://www.indomio.es/anuncios/75396446/#foto12	5075909WF3657N	15/01/2025

A dichos testigos se le aplicarán los correspondientes coeficientes de homogenización, conforme a los criterios expresados en el anexo 1, procediendo a su tabulación, determinación de los valores medios y depuración, (ver tabla anexo 1), obteniendo el siguiente valor unitario de repercusión:

Valor medio	2.456,16 €
Corrección -5%	2.333,36 €

Al valor medio se le aplica un factor de corrección a la baja que viene determinado por el hecho de que la obtención de las ofertas se ha realizado sobre ofertas, no sobre transacciones, por lo que existe un factor final de negociación sobre las mismas a la hora de determinar el valor de venta.

Luego en Valor en Venta Vv quedará establecido en **Vv=2.333,36 €/m²**

7.1.4 Valor de Construcción (Vc) y de Reposición (Vr):

El valor de construcción será en valor de reemplazamiento neto para la edificación tipo

$$VRN = VRB - Da - Df$$

Siendo:

VRB: Valor de Reemplazamiento Bruto.

Da : Depreciación por antigüedad.

Df : Depreciación funcional

En este caso para determinar el valor de Reemplazamiento, puesto que la referencia se hace a fecha actualizada, no existirá depreciación por antigüedad ni funcional del inmueble, por lo que el valor de reemplazamiento Neto coincidirá con el Valor de reemplazamiento Bruto

Para determinar el Valor de reemplazamiento Bruto, determinaremos todos los costes asociados a la ejecución de obra según el siguiente cuadro siguiente. Nótese que el destino final de la edificación, se ha tenido en cuenta el destino de la misma a uso residencial el vivienda colectiva, que representa la Tipología Tipo en el área de reparto, en un 100% del aprovechamiento, sin tener en cuenta los restantes usos



complementarios (garaje y anexos) cuyo menor coste reduciría el valor medio de la construcción.

(Fuente: Baremos orientativos de precios medios de la construcción-Arquitectura):

COSTE Cp		616,00 €							
Elemento	M	Z	UT	P	Q	Factor	Factor	%	Coste/m2
	MODERADOR	ZONA	USO-TIP.	POND.	CALIDAD	Anexos	Reforma	Obra	€/m2
Vivs. en edif. plurif. entre med.	1	1	1	1	1	1	1	100%	616,00 €
(b) Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%(a)):									117,04 €
(c) Coste unitario por Contrata: (PC) (a)+(b)									733,04 €
(d) Gastos indirectos:									146,61 €
G.G./Licencias/Hor.Tcos./G.F./O.G.									
Honorarios de Proy. Básico % 1,50 Coste de Ejecución									
Gastos de comisión de apertura % 0,50 Importe Hipotecado									
Plusvalía % 0,10 Valor del Inmueble									
Contratos de suministros % 1,00 Coste de Ejecución									
Gastos de postventa % 0,10 Coste de Ejecución									
OCT % 0,50 Coste de Ejecución									
Seguro Decenal % 0,30 Coste de Ejecución									
Seguro de responsabilidad civil % 0,30 Coste de Ejecución									
Estudio Geotécnico % 0,20 Coste de Ejecución									
Levantamiento topográfico % 0,10 Coste de Ejecución									
Tasas de la licencia de Obras % 2,00 Coste de Ejecución									
ICIO % 4,00 Coste de Ejecución									
Tasas de la licencia de actividad % 0,00 Coste de Ejecución									
Impuesto de la Licencia de actividad % 0,00 Coste de Ejecución									
Permiso de paso de carruajes % 0,05 Coste de Ejecución									
Licencia de Primera Ocupación % 0,50 Coste de Ejecución									
AJD (Suelo) % 1,00 Valor del Suelo Estimado									
AJD (Construcción) % 1,00 Coste de Ejecución									
AJD (Hipoteca) % 1,00 Crédito más Intereses									
AJD (División Horizontal) % 1,00 Valor del Inmueble									
Gastos de notario y registro (suelo) % 0,10 Valor del Suelo Estimado									
Gastos de notario y registro (Cont) % 0,10 Coste de Ejecución									
Gastos de notario y registro (Financ) % 0,10 Crédito más Intereses									
Gastos de notario y registro (DH) % 0,10 Valor del Inmueble									
Dirección de ejecución (Arq. Técnico) % 1,50 Coste de Ejecución									
Dirección de obra (Arq. Superior) % 1,50 Coste de Ejecución									
Honorarios de Proy. de Ejecución % 1,50 Coste de Ejecución									
Total estimado 20 % Coste de Ejecución (c)									
(e) Costes de ejecución más Gastos indirectos (c)+(d)									879,65 €

Luego en Valor de la construcción Vc quedará establecido en **Vc=879,65 €/m2**



7.1.5 Coeficiente K

Debido a factores objetivos como, la extraordinaria localización de la parcela de referencia se procederá a la aplicación del coeficiente K como 1,5

Luego coeficiente K quedará establecido en **K=1,5**

7.1.6 Cargas sobre el suelo

Los terrenos que nos ocupan como Suelo Urbano No Consolidado – Áreas Localizadas especiales (SUNC-ALESS) con el uso pormenorizado de Espacios Libres, sin que sea necesaria la aprobación de ninguna figura de planeamiento para su desarrollo.

Aunque inicialmente el PGOU de Roquetas ha establecido para este tipo de suelo en el artº 38 de las normas prestaciones económicas para cubrir las cargas generadas por la urbanización de los terrenos, por Acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de abril de 2023 se ha aprobó definitivamente la Innovación Número 23 AL P.G.O.U. (Expte. I 03/22) con carácter de modificación de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, para eliminar las cargas suplementarias de los apartados e) y f) del artículo 4.18.3 y el apartado f) del artículo 5.4.3. (BOP nº 107, de 7 de junio de 2023)

Dado que por lo demás los terrenos se encuentran totalmente urbanizados, para la determinación del valor del suelo no se considerará ninguna carga o gasto.

7.1.7 Valor de repercusión de suelo

El valor de repercusión de suelo vendrá determinado por la expresión:

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

Luego en aplicación de los valores de Vv, Vc y K obtenidos anteriormente, determinaremos que **VRS = 675,92 €/m2 techo**

7.2 Cálculo de la edificabilidad patrimonializable Ei

Conforme al vigente PGOU de Roquetas de Mar que fue aprobado mediante orden del consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de Marzo de 2009 (BOJA nº 126 de 1 de Julio de 2009), y su Texto de Cumplimiento mediante Resolución de la D.G. de Urbanismos de 20 de enero de 2010 y O. de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de Junio de 2010 (BOJA nº 190 de 28 de septiembre de 2010) los terrenos quedaron incluidos en la Zona Urbanizaciones IX dentro del Área de Reparto, con un Aprovechamiento Medio de 1.128 U.A./m2 según se acredita en el apartado 4.6 de la presente memoria.

De acuerdo con el artº 4.2 del vigente PGOU, el objeto de la delimitación de dichas áreas era tanto la obtención del suelo para dotaciones, parques y jardines y viario, como el apoyo a la vivienda protegida con el aprovechamiento procedente del 10% de cesión, como al reparto detallado de la edificabilidad lucrativa que se cuantifica a partir de la ordenación detallada de estos suelos.



Estos terrenos se integran en áreas de reparto al objeto de poder cuantificar los aprovechamientos que corresponden a cada unidad de suelo. Sobre este aprovechamiento, el Ayuntamiento recibirá el 10% en concepto de cesión.

El reparto de cargas y beneficios queda regulado en el artº 4.7 de las normas.

El valor del suelo para cada propietario se determina por su aprovechamiento urbanístico. Una vez conocido este Aprovechamiento Medio AM, este se adquirirá mediante la cesión de los terrenos y el 10% del Aprovechamiento a favor del Ayuntamiento, deduciendo las cargas urbanísticas correspondientes.

El Aprovechamiento Medio será el determinado para su área de reparto en los Cuadros de Áreas de Reparto. El Aprovechamiento Subjetivo, el resultante de aplicar el 90% del Aprovechamiento Medio tras la cesión del 10% restante al Ayuntamiento

Dado que la tipología de referencia del área PLM tiene un coeficiente 1, la edificabilidad en esta tipología coincidirá con las unidades de aprovechamiento patrimonializables, luego:

Superficie parcela		100,17 m2
Aprovechamiento de las parcelas:		
Aprovechamiento Medio:	1,1280 U.A./m2 suelo	
Aprovechamiento patrimonializable (90%):	1,0152 U.A./m2 suelo	101,693 U.A.
Coeficiente PLM	1,00	
Edificabilidad patrimonializable Ei		101,693 m2 techo

8. VALOR DEL SUELO

Para la determinación del valor del suelo estaremos en la expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Según los cálculos efectuados

Ei = 101,693 m2 techo

VRS= 675,92 €/m2 techo

Luego el valor del suelo será:

Valor del suelo VS = 68.736,34 €

**ASCIENDE EL IMPORTE TOTAL DE LA VALORACIÓN DEL TERRENO
A SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS CON
OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EUROS (68.736,34 €)**



9. VALORES DE REFERENCIA OFICIALES

La Dirección General del Catastro ha establecido una serie de valores de referencia mínimos sobre las propiedades inmobiliarias a partir de mapas de valores urbanos y e informes anuales del Mercado Inmobiliario, que si bien no constituyen por si mismos un valor de mercado para cada objeto individualmente analizado, si que suponen una referencia mínima que en este caso nos permiten comparar los valores obtenidos.

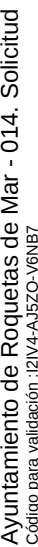
Así, en la actualidad, los últimos mapas publicados el 25 de septiembre de 2024, están disponibles a través de la página web de la sede Electrónica del catastro <https://www1.sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx?ZV=SI&BUSCAR=S&ANYO ZV=2025&final=IAMIU> y el correspondiente informes anuales del Mercado Inmobiliario publicado en la misma fecha está disponible en el enlace correspondiente de la página <https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccvr.aspx>

En cuanto a la metodología del procedimiento para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos, lo podemos encontrar en el enlace https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccvr.aspx?tipo=U&EJERCICIO=2025&descripcion=consulta_certificacion_datos_min_vr&pagina=U, donde podemos obtener entre otra documentación, la Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles, la Resolución de 23 de octubre de 2024, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2025, Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del ejercicio 2025. , (<https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SecACCResolucion.aspx?resolucion=resolucion&ejercicio=2025&tipo=B>) y el Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos para el ejercicio 2025.

De los distintos anexos de la mencionada Resolución, podemos determinar, entre otra información, el valor del Módulo Básico de Repercusión de Suelo (MBR), para las distintas zonas de valor de repercusión (R)

Según Mapa de zonas de valor de suelo del Anexo V, la parcela objeto de este informe se encuentra ubicada en zona de repercusión R18





FRANCISCO JAVIER DE CARRANZA HUERTA - ARQUITECTO
AVDA. CIUDAD DE CÁDIZ Nº 9 ESC.2 1º A - 04740- ROQUETAS DE MAR - ALMERÍA

ANEXO III. JERARQUÍAS DE ZONAS DE VALOR DE REPERCUSIÓN (R) Y DE UNITARIO (U) E IMPORTES DE LA COMPONENTE
DE GASTOS Y BENEFICIOS (GB)



VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO 2024		
JERARQUÍA	IMPORTE €/m ²	GB
R00	5.268	1,45
R01	4.837	1,45
R02	4.415	1,45
R03	4.000	1,45
R04	3.635	1,45
R05	3.280	1,45
R06	2.930	1,45
R07	2.582	1,45
R08	2.262	1,40
R09	1.992	1,40
R10	1.760	1,40
R11	1.572	1,40
R12	1.389	1,40
R13	1.226	1,40
R14	1.081	1,40
R15	945	1,40
R16	836	1,35
R17	734	1,35
R18	643	1,30
R19	559	1,30
R20	488	1,25

VALORES UNITARIOS DE SUELO 2024		
JERARQUÍA	IMPORTE €/m ²	GB
U00	2.143	1,40
U01	2.080	1,40
U02	2.015	1,40
U03	1.944	1,40
U04	1.867	1,40
U05	1.790	1,40
U06	1.711	1,35
U07	1.632	1,35
U08	1.552	1,35
U09	1.470	1,35
U10	1.387	1,30
U11	1.306	1,30
U12	1.224	1,30
U13	1.129	1,25
U14	1.022	1,25
U15	915	1,25
U16	803	1,20
U17	692	1,20
U18	585	1,20
U19	488	1,15
U20	397	1,15

Para la zona R18 donde se ubica el solar objeto de valoración, se establece un valor de repercusión de 643 €/m2.

Es decir la diferencia entre el valor establecido por cálculo y el recogido en los estudios fiscales oficiales es del 5,1%, y por tanto no especialmente significativa, lo que sirve como ratificación de los resultados obtenidos en los apartados anteriores.



ANEJO DE CÁLCULO

ANEXO HOMOGENEIZACION DE TESTIGOS

Los inmuebles para comparar no son nunca exactamente iguales al principal. Sin embargo, se parte del supuesto de que existe bastante similitud: mismo tipo de inmueble, ubicación y calidades parecidas, etc... Si por ejemplo la ubicación fuese totalmente distinta, una muy buena otra pésima, no podríamos hablar de homogeneización. Simplemente no serían comparables.

El precio unitario de cada testigo nos viene dado al dividir su valor entre su superficie. Luego realizamos una comparación por cada criterio entre cada testigo y el inmueble a tasar (En algunos casos los criterios de comparación se basan en datos objetivos como la superficie y aplicaremos una fórmula que asignara un coeficiente de depreciación por cada unidad de diferencia. En otros como en la ubicación o en las calidades, se requiere la ponderación del tasador estableciendo cual es mejor o peor para aplicar la correspondiente depreciación o incremento).

Para cada criterio aplicaremos un coeficiente corrector que depreciara el testigo si es mejor que el principal o lo revalorizara si es peor. El objetivo es poner los testigos en igualdad de condiciones que el principal, de forma que la suma de sus precios unitarios homogeneizados, divididos entre el número de testigos nos dé el precio medio homogeneizado a aplicar.

La comparación se realiza sobre la superficie construida sin zonas comunes por ser el término más relevante y fácil a la hora de identificar

CRITERIOS DE COMPARACION

Antigüedad (Ant.)	Por cada año de diferencia aplicamos un coeficiente corrector de un 1,00%. Aunque técnicamente la vida útil de un edificio residencial se estima en 75 años, para el ajuste de la depreciación deberíamos tener en cuenta o deducir de la misma el valor del suelo, que para una promoción media es de entre el 20 y 30%. Por ello, y asumiendo un valor medio del 25%, la depreciación funcional lineal del 1% está perfectamente ajustada a la realidad de mercado.
Equipamiento del edificio	Ascensor: Se da por supuesto su existencia en bloques de vivienda
Equipamiento de parcela	Dotaciones de las zonas comunitarias (piscina, ajardinamientos, zonas deportivas, zonas verdes-aparcamientos) en relación con el nº de vecinos
Ubicación	Distancia a la playa, vistas al mar y ubicación en vía principal
Nivel de conservación	Renovación/ buen estado de conservación/ Equipamiento fijo

Para los tres últimos términos se utilizará el siguiente criterio:

El testigo es mucho peor	MP	entre +10% y +6%
El testigo es peor	P	entre +5% y +3%
El testigo es igual	I	entre +2% y -2%
El testigo es mejor	M	entre -3% y -5%
El testigo es mucho mejor	MM	entre -6% y -10%

Por otra parte, ha sido imposible localizar un número significativo de testigos suficiente para el uso de garaje de forma independiente, y por el contrario, una gran parte de las viviendas incluyen, sin desglose ni en precio ni en superficie, la plaza/s de garaje incluidas en el precio. Dado que el valor principal de la vivienda viene determinado por este uso principal, hemos procedido a calcular exclusivamente los precios de las viviendas corregidos con un coeficiente final en función si la misma incluye garaje o no. Para determinar este coeficiente nos hemos basado en la experiencia en valoraciones similares, en las que de media, la repercusión de la disposición de plazas de garaje en zonas de aparcamiento no saturado, suponen un 8% del valor total del conjunto, por lo que se incluirán y afectarán a la media de precio en forma de coeficiente que se sumará al total de los coeficientes de corrección

Es coeficiente permitirá realizar la corrección pertinente en la tabla de homogeneización

Obtenido el precio medio de la muestra se ha depurado la misma eliminados testigos cuyos valores difieren +/-20% el valor obtenido (en rojo y azul en el cuadro respectivamente) y se obtiene el valor medio eliminando los elementos distorsionadores.



ACLARACIONES SOBRE EL CÁLCULO

Hemos multiplicado el precio unitario de cada testigo por los coeficientes de cada criterio, hasta obtener su precio unitario homogeneizado. La suma de todos los precios homogeneizados dividida entre el número de testigos nos da el precio medio homogeneizado que hemos aplicado al Principal.

Puede darse una pequeña diferencia entre este precio medio calculado y el precio unitario utilizado en la valoración. De existir dicha variación será debida a que en la valoración el precio unitario se obtiene a partir de otras operaciones cuyos redondeos pueden suponer una pequeña desviación.

TABLAS DE CÁLCULO:

CUADROS DE TESTIGOS COMPARATIVOS BRUTO Y DEPURADO

Comparables Testigo nº	Situación	Enlace	ref catastral	superficie m² *	fecha obtención	precio	Precio/m²	Antigüedad	Corr. antigüedad	ubicación	Corr. Por ubic.	Equipamiento					Suma coef.	Valor corregido	Valor +/- media	
												placina	corr.phic.	zonas com	placas dep.	corr.equip.				garaje
	Av Sudamérica		5074414WFS657500010Y					2025				NO		NO	NO		NO INC.	**	0%	
1	Av Salinar 284	https://www.idealista.com/Inmueble/106928244/	4974810WFS6475	45	15/01/2025	77.000,00 €	1.711,11 €	2002	-23%	MP	-10%	NO	0%	NO	NO	0%	NO INC.	0,0%	-33%	2.275,78 €
2	Av Sudamería 26	https://www.idealista.com/Inmueble/104511400/	5074412 WFS675	85	15/01/2025	147.500,00 €	1.735,29 €	2004	-21%	I	0%	NO	0%	NO	NO	0%	NO INC.	0,0%	-21%	2.099,71 €
3	Av Sudamérica 5	https://www.idealista.com/Inmueble/106703294/	4769801 WFS646N	96	15/01/2025	198.000,00 €	2.062,50 €	2002	-22%	PEOR	-5%	SI	3%	SI	NO	2%	NO INC.	0,0%	-22%	2.516,25 €
4	Av Sudamérica 5	https://www.idealista.com/Inmueble/106406394/	4769801 WFS646N	95	15/01/2025	218.000,00 €	2.294,74 €	2002	-22%	I	-1%	SI	3%	SI	NO	2%	NO INC.	0,0%	-18%	2.707,79 €
5	Av Sudamérica 5	https://www.idealista.com/Inmueble/106689911/	4769801 WFS646N	102	15/01/2025	229.000,00 €	2.245,10 €	2002	-22%	I	-1%	SI	3%	SI	NO	2%	NO INC.	0,0%	-18%	2.649,92 €
6	Av Sudamérica 44	https://www.idealista.com/Inmueble/1060089/	4973908 WFS6475	95	15/01/2025	140.000,00 €	1.473,68 €	1996	-29%	I	0%	NO	0%	NO	NO	0%	SI INC.	8,0%	-21%	1.783,16 €
7	Av Mariano Hernández 13	https://www.idealista.com/Inmueble/106007174/	4768802 WFS646N	90	15/01/2025	193.500,00 €	2.150,00 €	1996	-29%	P	-5%	SI	3%	SI	NO	1%	NO INC.	0,0%	-30%	2.795,90 €
8	Plza Manilla 11	https://www.idealista.com/Inmueble/106344138/	4668813 WFS646N	63	15/01/2025	150.000,00 €	2.380,95 €	1990	-35%	MP	-7%	SI	3%	SI	NO	0%	NO INC.	0,0%	-39%	3.309,52 €
9	Av Sudamérica 204	https://www.idealista.com/Inmueble/106728273/	4567101 WFS646N	48	15/01/2025	89.900,00 €	1.872,92 €	2004	-32%	MP	-10%	SI	3%	SI	NO	2%	SI INC.	8,0%	-38%	2.210,04 €
10	Av Mariano Hernández 1	https://www.idealista.com/Inmueble/106469452/	4666401 WFS646N	56	15/01/2025	99.000,00 €	1.767,86 €	1991	-34%	P	-5%	SI	3%	SI	NO	2%	NO INC.	0,0%	-34%	97,39 €
11	CI Maracibo 11	https://www.idealista.com/Inmueble/31271852/	4768801 WFS646N	98	15/01/2025	198.000,00 €	2.020,41 €	1991	-34%	I	0%	SI	3%	SI	NO	2%	NO INC.	0,0%	-29%	2.606,33 €
12	Plza Libertadores 7	https://www.idealista.com/Inmueble/104928854/	4666401 WFS646N	100	15/01/2025	150.000,00 €	1.500,00 €	1991	-34%	P	-5%	SI	3%	SI	NO	2%	NO INC.	0,0%	-34%	82,63 €
13	Av Mariano Hernández 91	https://www.idealista.com/Inmueble/10667739/	4665601 WFS646N	270	15/01/2025	635.000,00 €	2.351,85 €	2000	-25%	I	0%	SI	3%	SI	NO	2%	SI INC.	8,0%	-12%	2.634,07 €
14	Av Mariano Hernández 54	https://www.idealista.com/Inmueble/106897993/	4666401 WFS646N	56	15/01/2025	109.000,00 €	1.946,43 €	1991	-34%	P	-5%	SI	3%	SI	NO	2%	NO INC.	0,0%	-34%	2.608,21 €
15	CI Salvador de Bahía 5	https://www.indomito.es/Inmuebles/96095635/	4665601 WFS646N	118	15/01/2025	258.000,00 €	2.186,44 €	2000	-25%	I	0%	SI	3%	SI	NO	2%	SI INC.	8,0%	-12%	2.448,81 €
16	Av Salinar 218	https://www.indomito.es/Inmuebles/73396446/foto12	5075909 WFS657N	85	15/01/2025	130.000,00 €	1.529,41 €	2007	-18%	MP	-6%	NO	0%	NO	NO	0%	NO INC.	0,0%	-24%	1.896,47 €

*Solo superficie de vivienda; no se considera la superficie de garaje

**Se ha estimado el valor de garaje como repeticulo en vivienda como un 8% del valor final de venta

Valor medio	2.432,46 €
-------------	------------

DEPURACIÓN DE TESTIGOS +/- 20%

testigo nº																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Valor medio	2.456,16 €
Valor de mercado corregido (-5%)	2.333,36 €



TESTIGOS

Nº	UBICACIÓN	
1	Av Sabinar 284	

Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 27/31.



7	Av Mariano Hernández 13	idealista Pon tu anuncio gratis Iniciar sesión Español << Viviendas en Roquetas de Mar  25 fotos Vídeo Mapa Piso en venta en El Sabinar - Urbanizaciones - Las Marinas Roquetas, Roquetas de Mar Ver mapa 193.500 € Calcular hipoteca Comparar hipotecas 90 m² 3 hab. Planta 2ª exterior con ascensor Guardar favorito Descartar Compartir Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla) Pregunta al anunciante Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita. Un saludo Contactar por chat Ver teléfono Referencia del anuncio 106007174 Profesional Desarrollo Roquetas Tecnocasa Roquetas de Mar 
8	Plza Manila 11	idealista Pon tu anuncio gratis Iniciar sesión Español << Viviendas en Roquetas de Mar  19 fotos Mapa Ático en venta en plaza Manila, 11 El Sabinar - Urbanizaciones - Las Marinas, Roquetas de Mar Ver mapa 150.000 € Calcular hipoteca Comparar hipotecas 63 m² 2 hab. Planta 1ª exterior sin ascensor Guardar favorito Descartar Compartir Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla) Pregunta al anunciante Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita. Un saludo Contactar por chat Ver teléfono Referencia del anuncio 106344138 Particular Juana
9	Av Sudamérica 204	idealista Pon tu anuncio gratis Iniciar sesión Español << Viviendas en Roquetas de Mar  23 fotos Mapa Piso en venta en avenida de Sudamérica El Sabinar - Urbanizaciones - Las Marinas, Roquetas de Mar Ver mapa 89.900 € Calcular hipoteca Comparar hipotecas 48 m² 1 hab. Planta 1ª exterior con ascensor Garaje incluido Guardar favorito Descartar Compartir Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla) Pregunta al anunciante Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita. Un saludo Contactar por chat Ver teléfono Referencia del anuncio NH5214 Profesional New Home Asesoría Inmobiliaria New Home Roquetas de Mar 



Verificación: <https://seu.e-aytoquetas.org/portal/ciudadanos.do?cicor=1&entid=1&documento=1>
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto de Aytos | Página: 29/31.



Verificación : <https://seccytorqueotas.org/portaarchivos/00:error=1&htid=1&idoma=1>
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmados BDM de Auto. Dómine: 20/21



16	Av Sabinar 218	 <
----	----------------	--