

Núm. Expediente:

Fecha Apertura: 5-01-2023

Interesado:

NIF/CIF:

**Asunto:** Valoración Solar Industrial Los Prados

Polígono Industrial los Prados, Cieza

Exc. Ayuntamiento de Cieza

Ignacio Rodríguez Valdelomar.

#### Antecedentes:

En octubre de 2003 se procedió a la elaboración de informe de valoración de terrenos propiedad del Ayuntamiento en el Polígono Industrial de Los Prados. Se han realizado actualizaciones en 2006, en 2009, en 2016 , 2017, 2020 y la última en 2021 y como ha transcurrido un tiempo superior a los seis meses se procede a la revisión de los valores obtenidos .

El Sr. Concejal departamento de Patrimonio solicita actualización de la valoración de la parcela con la finalidad de la enajenación de las mismas

La finalidad del presente informe es determinar el valor de una finca urbana que han alcanzado la condición de solar para su venta en el mercado

Se ha dispuesto de Plano de Situación y de distribución del solar así como de las ficha del proyecto de compensación.

El terreno de la parcela es regular como se indican en el plano adjunto. Localización en urbanización de carácter industrial periférico. Se ubica en polígono de reciente creación hace 16 años.

#### Datos de los Terrenos

Linderos : se especifican en las fichas adjuntas

Clasificación:Según el PGOU de Cieza Suelo Urbano

Características urbanísticas: Calificación: Urbano Industrial. Superficie Edificable 0,7m2/m2.

Superficie y aprovechamiento considerado

Según la fichas del proyecto de Compensación la superficies de las parcelas son:

Manzana	Parcela	Superficie Parcela M2	Superficie Ocupación M2	Superficie Máxima Edificable M2	Edificabilidad %	Dimensiones Nave Fachada M	Profundidad M	Plantas M	Altura M
2	Parcela 2-7	1000	700	700	70	15,74	39	2	7

## VALORACION

### CRITERIOS DE VALORACION

Para determinar el valor del suelo y según el art 28.3 y 28.4 de la Ley del Suelo 1/1998 , dice que se apliquen las ponencias catastrales al aprovechamiento de la parcela pero que ante la inexistencia o perdida de vigencia de estas ponencias se aplicará el valor obtenido por el método residual.

En el estudio anterior se utilizo la ponencia catastral ya que era de reciente edición , pero tras el estudio de mercado realizado se entiende que las mismas han quedado obsoletas por lo que se aplicara el método de comparación enunciado 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.**

### SECCIÓN III. MÉTODO DE COMPARACIÓN.

**Artículo 20.** Aplicabilidad del método de comparación.

1. El Método de comparación será aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles siempre que se cumplan los requisitos que se establecen en el [artículo siguiente](#).
2. En los términos previstos en los [artículos 53](#) (Valoración de inmuebles sobre los que existe derecho de superficie) y [54 \(Valoración de concesiones administrativas\) de esta Orden](#) podrá ser aplicado igualmente a la valoración del derecho de superficie y de las concesiones administrativas.
3. Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominarán valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y valor por comparación ajustado, que permite determinar su valor hipotecario.

**Artículo 21.** Requisitos para la utilización del método de comparación.

1. Para la utilización del Método de comparación a efectos de esta Orden será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:
  - a. La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
  - b. Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
  - c. Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
2. Adicionalmente, para la utilización del método de comparación a efectos de lo previsto en el [artículo 2.a \(Ámbito de aplicación\) de la presente Orden](#) serán necesarios, los siguientes requisitos:
  - a. Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.
  - b. Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
  - c. Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

**Artículo 22.** Procedimiento de cálculo del valor por comparación.

1. Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

- a. Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.

En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.

- b. Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.

- c. Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.

En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el [artículo 2.a de esta Orden](#), los que puedan incluir elementos especulativos.

- d. Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.

- e. Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

2. Además de las reglas generales señaladas en el apartado anterior, para determinar el valor a que se refiere dicho número se tendrán en cuenta, cuando proceda, las siguientes reglas especiales:

- a. En el caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, cuando se determine el valor por comparación para la hipótesis de edificio terminado, se utilizarán los precios existentes en el mercado en la fecha de la tasación para la venta de inmuebles terminados similares. Este valor se podrá corregir razonadamente de acuerdo con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra.
- b. En el caso de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra, o tipos de cultivos y/o aprovechamiento.

**Artículo 23.** Ajuste del valor por comparación.

1. El valor por comparación obtenido de acuerdo con el artículo anterior será ajustado por la entidad tasadora para obtener un valor por comparación ajustado cuando concurren los requisitos para incluir la advertencia específica que se menciona en el apartado 3 del [artículo 12.](#)

2. Para corregir los efectos de la probabilidad a que se refiere dicho [artículo 12.3](#), la entidad tasadora, en base a su capacidad técnica, aplicará al valor por comparación la reducción que considere necesaria.

Cuando los datos disponibles sobre el comportamiento del mercado no permitan, en opinión de la entidad tasadora, estimar la reducción indicada en el párrafo anterior, se aplicará un porcentaje de reducción del 10 % en todo caso, y del 15 % si aprecia una gran volatilidad en los precios considerados para determinar el valor por comparación.

3. Sin perjuicio de la información exigible en el cálculo del valor de tasación, la mención al ajuste realizado y su justificación se incluirán en la advertencia específica a que se refiere el [artículo 12.3.](#)

Mercado de ventas reales constatadas

Actualmente no se ha constatado un mercado dinámico del polígono por lo que se toma el mercado dispuesto en 2021 y se actualiza conforme al IPC

#### MERCADO 2021

Se ha dispuesto de información de ventas reales constatadas dentro del mismo polígono formado el siguiente listado:

Parcela	Fecha de venta	Venta	Superficie	Unitario
Par 6-4	25 de marzo de 2021	206500€	5026 m2	41,09 €/m2
Par 3-15	25 de marzo de 2021	54010€	1000 m2	54,01 €/m2
Par 3-16	25 de marzo de 2021	54010€	1000 m2	54,01 €/m2
Par 3-17	25 de marzo de 2021	54010€	1000 m2	54,01 €/m2
Par 4-14	25 de marzo de 2021	54000€	1000 m2	54,00 €/m2
Par 4-15	25 de marzo de 2021	54000€	1000 m2	54,00 €/m2

#### Homogenización

Parcela	Fecha de venta	Venta	Superficie	Unitario	Homogenización	Unitario
Par 6-4	25 de marzo de 2021	206500€	5026 m2	41,09 €/m2	1,2	49,30 €/m2
Par 3-15	25 de marzo de 2021	54010€	1000 m2	54,01 €/m2	1,1	59,41 €/m2
Par 3-16	25 de marzo de 2021	54010€	1000 m2	54,01 €/m2	1,1	59,41 €/m2
Par 3-17	25 de marzo de 2021	54010€	1000 m2	54,01 €/m2	1,1	59,41 €/m2
Par 4-14	25 de marzo de 2021	54000€	1000 m2	54,00 €/m2	1,05	56,70 €/m2
Par 4-15	25 de marzo de 2021	54000€	1000 m2	54,00 €/m2	1,05	56,70 €/m2
					Media	56,82 €/m2

Variación del IPC

**INE**

Instituto Nacional de Estadística

English

Escriba el texto para buscar



Censo Electoral

Sede electrónica

Compartir



Productos y Servicios / El IPC en un clic / ¿Quiere actualizar una renta?

**Actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2021) para periodos anuales completos.**

Renta actualizada con el IPC General (sistema IPC base 2021) entre **Noviembre de 2021 y Noviembre de 2022**

Renta inicial	Renta actualizada	Tasa de variación
1,00 €	1,07 €	6,8 %

Imprimir Volver

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC

<p> <b>Contacto</b></p> <p>Mapa web</p> <p>Aviso legal</p> <p>Accesibilidad</p> <p>Prensa</p> <p>Clasificaciones y estándares</p> <p>Nuevos proyectos</p> <p>Ver +</p>	<p>El INE</p> <p>Organización Estadística en España</p> <p>Calidad y Código de buenas prácticas</p> <p>Sistema Estadístico Europeo</p> <p>Ver +</p>	<p>Formación y empleo</p> <p>Prácticas universitarias</p> <p>Becas</p> <p>Oposiciones</p> <p>Explica</p> <p>Ver +</p>	<p>IPC en un clic</p> <p>Atención al público</p> <p>Publicaciones</p> <p>Datos abiertos</p> <p>Carta de servicios</p> <p>Ver +</p>	<p>Síguenos</p> <p> Twitter</p> <p> Youtube</p> <p> Instagram</p> <p> LinkedIn</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Valor de mercado adoptado

56,82€/m<sup>2</sup> X 1,068= 60,69 €/m<sup>2</sup>

**VALOR DEL SUELO**

El valor de la parcela será en función de la edificabilidad permitida de:

Parcela	Superficie	Unitario	Total
Par 2-7	1000 m <sup>2</sup>	60,69 €/m <sup>2</sup>	60686,72 €

Es cuanto tengo que informar a los efectos oportunos

Cieza en 5 de enero de 2023

Fdo: Ignacio Rodríguez Valdelomar

La copia impresa de este documento, podrá ser validada en <http://cotejar.cieza.es> mediante su CSV: 14621633172176657373

La copia impresa de este documento podrá ser validada mediante su CSV: 14621633172176657373 en: <http://cotejar.cieza.es>