

# **INFORME DE TASACIÓN SOLAR URBANO**

**SITUACIÓN:** CALLE LOS CISNES NÚMERO 30 DE BUSOT.

**ARQUITECTO:** D. TEÓFILO PÉREZ CARDA COLEGIADO 5.102.

## **ÍNDICE**

### **1. DATOS PREVIOS**

- 1.1. Promotor
- 1.2. Perito.
- 1.3. Identificación Solar.
- 1.4. Localidad y Entorno.
- 1.5. Descripción y Superficie del Terreno.
- 1.6. Comprobaciones y Documentación.
- 1.7. Calificación Urbanística.

### **2. VALORACIÓN**

- 2.1. Método y criterio de valoración.
- 2.2. Valoración.

### **3. CONCLUSIÓN.**

### **4. ANEXO DOCUMENTAL**

- 4.1. Situación.
- 4.2. Ficha Catastral.
- 4.3. Reportaje fotográfico.

## **1. DATOS PREVIOS**

### **1.1 PROMOTOR**

A instancias del Excmo. Ayuntamiento de Busot con C.I.F P-0304600-J, propietario del solar objeto de tasación sito en Calle Los Cisnes número 30 de Busot, no se dispone de la Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de Jijona. La finalidad de la Tasación es el asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

### **1.2.PERITO**

D. Teófilo Pérez Carda, Arquitecto Colegiado con el número 5.102 en el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, Demarcación de Alicante, con despacho profesional en la ciudad de Alicante, Calle Pintor Murillo número 2 bajo C.P. 03004.

### **1.3. IDENTIFICACIÓN SOLAR.**

En la documentación facilitada para la elaboración de la presente valoración, el solar se encuentra en la Calle los Cisnes con número de policía 30 del término de Busot en enclave denominado Hoya de los Patos.

El solar tiene como referencia catastral 4009306YH2640N0001EA, como se atestigua en la Ficha Catastral adjunta.

El solar está libre de edificaciones.

Según la Ficha de la Dirección General del Catastro tiene una superficie de 1.082 m<sup>2</sup>

Lindes:

- Norte: parcela de Calle Cisnes nº 32.
- Este: parcela de Calle Cisnes nº 30.
- Sur: Calle Cisnes.
- Oeste: parcela Calle Cisnes nº 33.

**1.4. LOCALIDAD Y ENTORNO****-LOCALIDAD:**

Tipo de Núcleo:	Núcleo autónomo de tamaño pequeño.
Actividad Dominante del suelo:	Residencial.
Población de Derecho:	2.925 habitantes.
Evolución Población:	Creciente.

**-ENTORNO:**

Grado de consolidación del entorno:	90%
Antigüedad media de los edificios del entorno:	25 años.
Tipos de edificación existente:	Unifamiliar residencial.
Nivel de Renta:	media.
Tipo de desarrollo:	Rápido.
Renovación:	Baja.
Uso Predominante Principal:	Residencial.

El solar tiene acceso directo desde la Calle Cisnes sin ninguna restricción u obstáculo de paso desde la calle.

El entorno del solar presenta los siguientes servicios e infraestructuras para posterior conexión:

- Asfaltado: suficiente y en servicio.
- Red de agua potable municipalizada.
- Red de suministro eléctrico.
- Red de alcantarillado y recogida de basuras municipalizada.
- Red de alumbrado público: suficiente y en servicio.

El suelo no presenta signos evidentes de ocupación, estando vallado respecto a la calle pero no hay vallado de separación con uno de los solares colindantes.

En la zona los equipamientos existentes son:

- Comercial es escaso.
- Religioso hay una Iglesia dentro del ámbito.

- Aparcamiento es escaso.
- Escolar es escaso.
- Asistencial es escaso.
- Lúdico es escaso aunque hay una zona de Juego de niños junto a la Iglesia.
- Zonas verdes es suficiente.

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona así como las comunicaciones interurbanas.

Los accesos a la zona están señalizados además de existencia de señales viarias suficientes.

Se muestra en anexo mediante reportaje fotográfico el estado actual del solar y de los elementos del entorno en vía pública así como entorno urbano existente, tomado el día de la visita.

## **1.5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO:**

### **-SUPERFICIE:**

Superficie catastral de la parcela 1.082,00m<sup>2</sup>.

El terreno es un solar urbano.

### **-INFRAESTRUCTURAS:**

Estado de las Obras de Infraestructuras Terminadas.

Coste obras de infraestructuras: 0,00€

Coste de gestión urbanística pendiente: 0,00€.

Plazo para el comienzo de la gestión urb. desde el origen.

0 meses.

Plazo para la finalización de la gestión urb. desde el origen.

0 meses.

No hay ninguna edificación sobre el terreno.

Se desconoce si existen problemas en el terreno que exijan realizar cimentaciones especiales.

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución ni de contaminación aparente en el inmueble. La identificación de estos posibles problemas y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos

## 1.6. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN:

### -DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Plano de situación.

Plano catastral.

Modificación Puntual nº 14 de las NN.SS. 95 de Busot.

Ficha Catastral/Documentación Catastro de fecha 7/06/2022.

### -RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular.

Servidumbres visibles.

Situación Urbanística.

## 1.7. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Normativa en vigor:

Normas Subsidiarias de Busot

Clasificación del Suelo:

Suelo Urbano VU. Núcleos de Segunda Residencia.

Plano de Planeamiento de Ordenación B-6.

<b>Normativa urbanística:</b>	<b>NN.S.S. Busot</b>	<b>SOLAR</b> (Condiciones de la edificación a desarrollar)
V.U. Número máx viviendas.	1 vivienda	1 vivienda
Parcela mínima	1000m <sup>2</sup>	1.082m <sup>2</sup>
Fachada Mínima	6m, inscribible círculo 15m	Mayor 6m
Edificabilidad	0.30m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> parcela	324,60m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	30% suelo	324,60m <sup>2</sup>
Altura máxima	7m PB+1	7m PB+1

Retranqueos:		
-vial	4.00m	4.00m
-resto lindes	4.00m	4.00m



Copia de Plano B-6 NN.SS. BUSOT

## 2. VALORACIÓN

### 2.1. MÉTODO Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

La finalidad de la Tasación es el asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble. En este caso para la valoración del suelo destinado a vivienda unifamiliar.

#### -MÉTODO DE CÁLCULO.

Como método para proceder a la valoración del bien, se emplea el **Método Residual Dinámico**. El valor residual se obtiene como diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, aplicando la siguiente fórmula:

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

Se considera que el **producto inmobiliario a desarrollar sobre la parcela es una vivienda unifamiliar aislada de planta baja y planta primera de una superficie total de 324,60 m<sup>2</sup> construidos**. Se consideran unas calidades materiales medias-altas. Dispondría de piscina privada y zonas verdes.

#### -ANÁLISIS DE MERCADO:

Se toman datos de distintas viviendas unifamiliares:

##### 1-Vivienda Unifamiliar aislada.

Partida Pla Lloma nº 9- Urbanización Pissella (03111)      Fecha venta 16-02-2022.

P. oferta venta	280.000€
P. oferta corregida	252.000€
V. unitario venta (€/m <sup>2</sup> )	1.536,59€/m <sup>2</sup>
Superficie construida	164,00m <sup>2</sup>
Superficie parcela	1.600,00m <sup>2</sup>
Carácter del entorno	Suburbano.
Calidad del entorno	Media

Descripción de la vivienda:



Vistas	No	Nº Dormitorios	4	Nº Baños y aseos	4
Nº Plantas	1	Piscina	Individual	Jardín	No
Antigüedad	1981	Estado Conservación	Bueno		

## 2-Vivienda Unifamiliar aislada.

Calle Oliveres nº 57- Urbanización Llano de los Pastores (03111) Fecha venta 21-02-2022.

P. oferta venta	290.000€
P. oferta corregida	261.000€
V. unitario venta (€/m2)	1.065,31€/m2
Superficie construida	245,00m2
Superficie parcela	2.750,00m2
Carácter del entorno	Suburbano.
Calidad del entorno	Media

## Descripción de la vivienda:

Vistas	No	Nº Dormitorios	5	Nº Baños y aseos	2
Nº Plantas	2	Piscina	Individual	Jardín	Individual
Antigüedad	1998	Estado Conservación	Bueno		

## 3-Vivienda Unifamiliar aislada.

Calle La Constitucio nº 29- Busot (03111) Fecha venta 04-04-2022

P. oferta venta	274.000€
P. oferta corregida	246.600€
V. unitario venta (€/m2)	1.233,00€/m2
Superficie construida	200,00m2
Superficie parcela	880,00m2
Carácter del entorno	Suburbano.
Calidad del entorno	Media

## Descripción de la vivienda:

Vistas	No	Nº Dormitorios	3	Nº Baños y aseos	2
Nº Plantas	2	Piscina	Individual	Jardín	No
Antigüedad	2006	Estado Conservación	Bueno		

## 4-Vivienda Unifamiliar aislada.

Urb. Bonalba Baja nº 52- Busot (03111)

Fecha venta 03-02-2022

P. oferta venta	249.000€
P. oferta corregida	224.100€
V. unitario venta (€/m2)	1.245,00€/m2
Superficie construida	180,00m2
Superficie parcela	1.332,00m2
Carácter del entorno	Suburbano.
Calidad del entorno	Media

## Descripción de la vivienda:

Vistas	No	Nº Dormitorios	5	Nº Baños y aseos	3
Nº Plantas	2	Piscina	Individual	Jardín	No
Antigüedad	1990	Estado Conservación	Bueno		

## 5-Vivienda Unifamiliar aislada.

Urb. Bonalba Alta- Busot (03111)

Fecha venta 04-02-2022

P. oferta venta	290.000€
P. oferta corregida	261.000€
V. unitario venta (€/m2)	1.087,50€/m2
Superficie construida	240,00m2
Superficie parcela	3.400,00m2
Carácter del entorno	Suburbano.
Calidad del entorno	Media

## Descripción de la vivienda:

Vistas	No	Nº Dormitorios	5	Nº Baños y aseos	3
Nº Plantas	2	Piscina	Individual	Jardín	Individual
Antigüedad	1980	Estado Conservación	Bueno		

## 6-Vivienda Unifamiliar aislada.

Calle Democracia nº 49- Busot (03111)

Fecha venta 04-04-2022

P. oferta venta	245.000€
P. oferta corregida	225.400€

V. unitario venta (€/m2)	1.682,09€/m2
Superficie construida	134,00m2
Superficie parcela	806,00m2
Carácter del entorno	Suburbano.
Calidad del entorno	Media

Descripción de la vivienda:

Vistas	No	Nº Dormitorios	3	Nº Baños y aseos	2
Nº Plantas	2	Piscina	Individual	Jardín	No
Antigüedad	2019	Estado Conservación		Bueno	

7-Vivienda Unifamiliar aislada.

Partida L´Almaixada, Muchamiel (03110)

Fecha venta 04-03-2022

P. oferta venta	600.000€
P. oferta corregida	552.000€
V. unitario venta (€/m2)	1.577,14€/m2
Superficie construida	350,00m2
Superficie parcela	2.100,00m2
Carácter del entorno	Suburbano.
Calidad del entorno	Media

Descripción de la vivienda:

Vistas	Si	Nº Dormitorios	4	Nº Baños y aseos	4
Nº Plantas	2	Piscina	Individual	Jardín	Individual
Antigüedad	2005	Estado Conservación		Bueno	

8-Vivienda Unifamiliar aislada.

Partida L´Almaixada, Muchamiel (03110)

Fecha venta 04-03-2022

P. oferta venta	498.000€
P. oferta corregida	458.160€
V. unitario venta (€/m2)	1.205,68€/m2
Superficie construida	380,00m2
Superficie parcela	800,00m2
Carácter del entorno	Suburbano.

Calidad del entorno	Media				
Descripción de la vivienda:					
Vistas	Si	Nº Dormitorios	5	Nº Baños y aseos	3
Nº Plantas	2	Piscina	Individual	Jardín	Individual
Antigüedad	2007	Estado Conservación	Bueno		

Se ha procedido a la homogeneización de los testigos. Desde el año 2007 se ha producido una continua disminución de la demanda, así como de las posibilidades de compra, de todo tipo de inmuebles debido a la crisis generalizada. Este hecho provocó una ralentización en las ventas. El mercado inmobiliario comienza a dar ciertos signos de recuperación en 2017 hasta 2021 en las zonas de mayor demanda pero no en poblaciones interiores como Busot. La marcha de la economía, que cuenta con gran incertidumbre en la actualidad, marcará los ritmos de venta de futuros.

## 2.2. VALORACIÓN

Cálculo del valor del terreno por el Método Residual Dinámico.

Usos: Vivienda Unifamiliar Aislada Libre	Sup. Construible	324,60m <sup>2</sup>
Obras de Urbanización		0.00€
Coste de Construcción		736,16€/m <sup>2</sup>
Porcentaje de otros gastos necesarios sobre el Coste de Construcción		25%
Valor Unitario de venta		1.377,91€/m <sup>2</sup> .

Financiación:

Tipo de Crédito Hipotecario Nominal Anual	5.50%
Porcentaje de Financiación que dispondrá el Promotor	56,00%

Comercialización:

Nº de meses para el comienzo de las ventas	28 meses.
Nº de meses para terminar las ventas	8 meses.

Tipo de Actualización: 18,00%

Resultado Global del Terreno:

Tipo o Tasa de Actualización Global en constantes, sin financiación 8,13%

Tasa Anualizada Homogénea global en constantes, con financiación 18,00%

**El Valor del suelo urbano** calculado por el MRD es **70.096,70€**, es decir, **SETENTA MIL NOVENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS.**

**3. CONCLUSIÓN.**

Una vez visitado el solar y a la vista de la Normativa Urbanística en vigor, se ha valorado el solar considerando la implantación del uso de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA mediante el Método Residual Dinámico obteniendo que el **Valor del Suelo** del solar sito en **Calle Cisnes número 30 del término de Busot** sería **70.096,70€**, es decir, **SETENTA MIL NOVENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS.**

Todo lo cual por la presente queda expuesto en el presente documento, según mi leal saber y entender y siempre sometido a opinión mejor fundada, en la ciudad de Alicante, a 7 de junio de 2022.

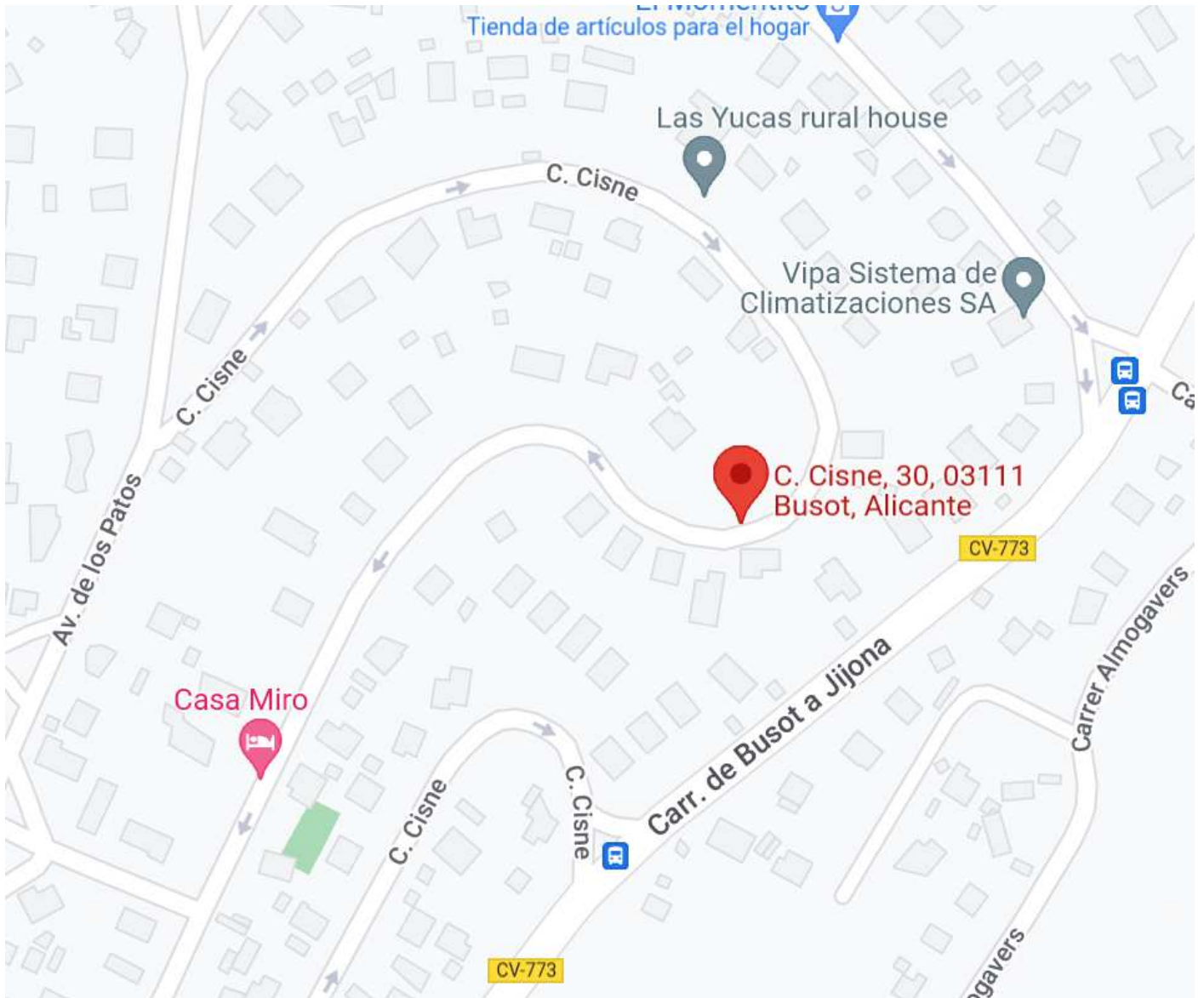
EL ARQUITECTO  
D. Teófilo Pérez Carda.

**4. ANEXO DOCUMENTAL**

**4.1. Situación.**

**4.2. Ficha Catastral.**

**4.3. Reportaje fotográfico.**



## 4.1. Situación.



#### **4.2. Ficha Catastral.**



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**

CL CISNE 30 Suelo FINCA 5.569 PARC C  
03111 BUSOT [ALICANTE]

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Superficie construida:**

**Año construcción:**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

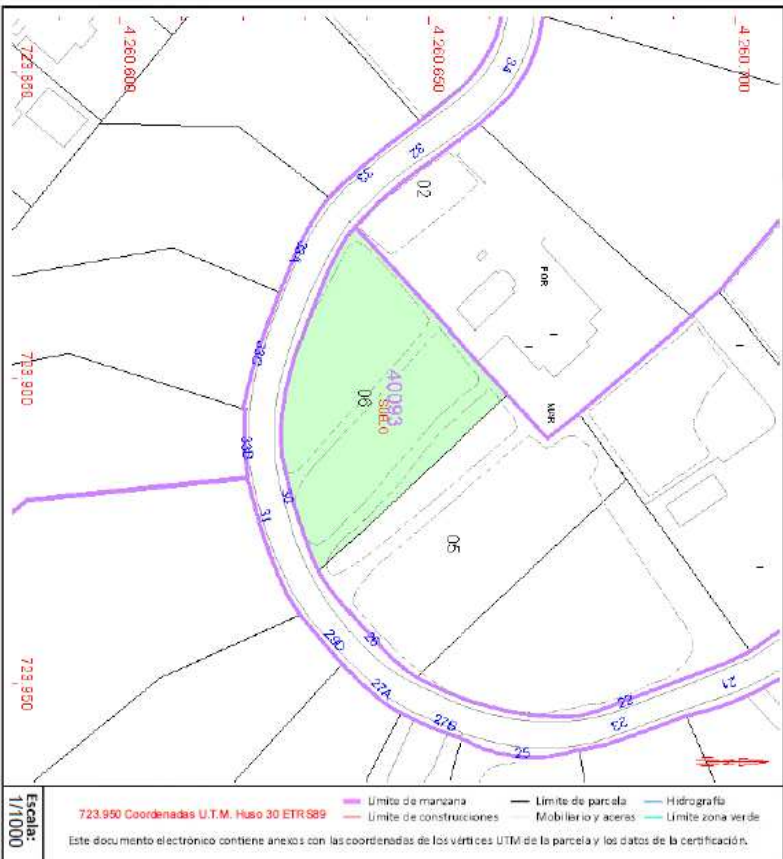
Referencia catastral: 4009306YH2640N0001EA

**PARCELA**

Superficie gráfica: 1.082 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 7 de Junio de 2022

**4.3. Reportaje fotográfico.**





FOTOGRAFÍA 3: Vista de calle Cisnes.



FOTOGRAFÍA 4: Vista de espacio de contenedores junto a solar.



FOTOGRAFÍA 5: Vista de postes de instalación eléctrica y de alumbrado junto a solar.



FOTOGRAFÍA 6: Vista de arqueta de saneamiento en calzada.



**FOTOGRAFÍA 7: Vista general del solar con alumbrado público.**



**FOTOGRAFÍA 8: Vista de arqueta de instalación de agua potable en fachada del solar.**



FOTOGRAFÍA 9: Vista del entorno urbano.



FOTOGRAFÍA 10: Vista del entorno urbano.