

Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

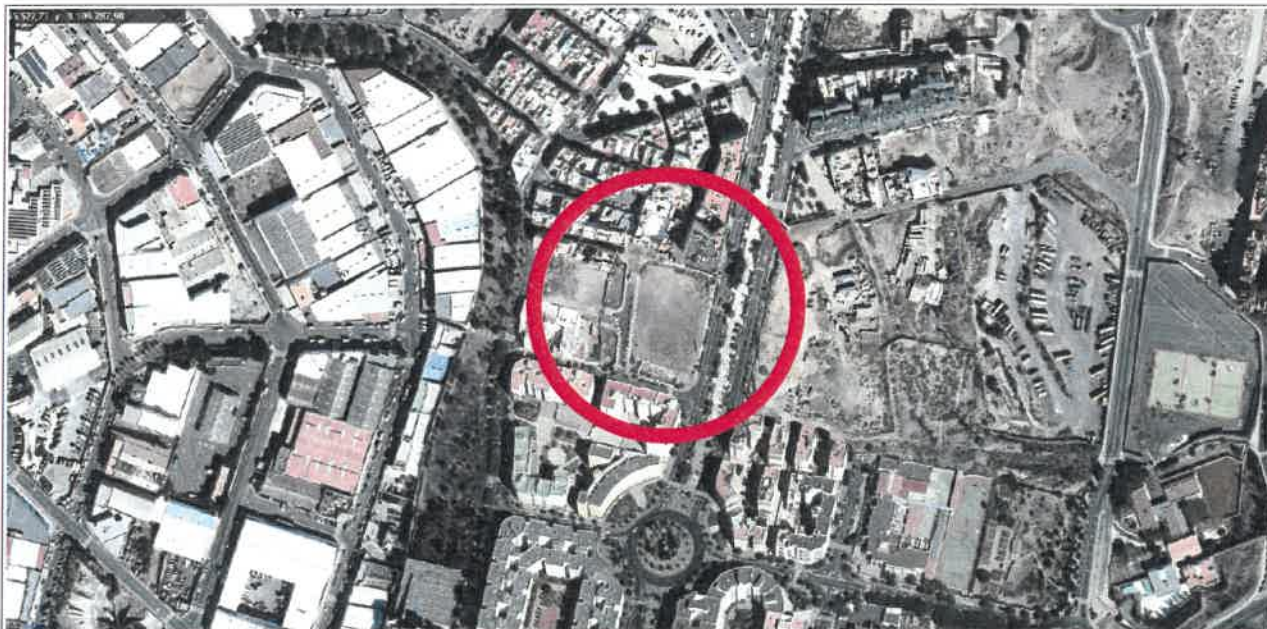
**ASUNTO:** Encargo de confección de informe de valoración de la parcela P96 B, calle Trópico s/n, Barrio de Las Torres, Las Palmas de Gran Canaria.

**INFORME DE VALORACIÓN DE LA PARCELA P 96 B, BARRIO DE LAS TORRES,  
TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.**

**1.- IDENTIFICACIÓN.**

**1.1.- SITUACIÓN.**

La parcela denominada P 96B que se valora en el presente informe, se encuentra en el Barrio de Las Torres, Distrito Siete, Sección Veintisiete, Sector Cinco, Polígono II de Las Torres, 35010 Las Palmas, término municipal de Las Palmas, Isla de Gran Canaria.



Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31



Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001



Fotografía fachada inmueble. Google maps



**GEURSA**

Sociedad Municipal de Gestión Urbanística  
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.



**Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria**

Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

## 1.2.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

Nº REGISTRO DE LA PROPIEDAD	5
TOMO	2387
LIBRO	477
FOLIO	41
FINCA	46609
IDUFIR	35011000618320
SUPERFICIE TERRENO	1.149,27 m <sup>2</sup> s
FECHA DOCUMENTACIÓN NSR	03-07-2013
TITULAR REGISTRAL	SOCIEDAD MUNICIPAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS Nº5

Solicitante: Art. 19 Bis De La L.h.  
--- DATOS DE LA FINCA 46609 ---

Municipio: finca de Las Palmas Gran Canaria nº: 46609  
 Finca: 46609  
 IDUFIR: 35011000618320

Naturaleza de la finca: SCLAR  
 Orden:

----- LOCALIZACIÓN -----

Vía pública: CALLE TROPICO  
 Número: SN

Localización: BARRIO DE LAS TORRES

Código Postal: 35010  
 con una superficie del terreno de mil ciento cuarenta y nueve metros, veintisiete decímetros cuadrados

LINDEROS: Norte, con parcela 96A segregada, antes con nuevo vial de la urbanización, prolongación de la calle Bambú.  
 Sur, Prolongación de la calle Trópico.  
 Este, nuevo vial de la urbanización.  
 Oeste, nuevo vial de la urbanización.

----- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: -----

PARCELA número noventa y seis-B, en la calle Trópico sin número, barrio de Las Torres, Distrito siete, sección veintisiete, en el Sector Cinco, Polígono II de Las Torres, término municipal de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Tiene forma trapezoidal. Tiene una superficie de mil ciento cuarenta y nueve con veintisiete metros cuadrados. Linderos: al Norte, con parcela noventa y seis-A segregada, antes con nuevo vial de la urbanización, prolongación de la calle Bambú; al Sur, con prolongación de la calle Trópico; al Noriente, con nuevo vial de la urbanización; y al Poniente, con nuevo vial de la urbanización.

--- TITULARES DE LA FINCA ---

Nombre del titular:	DNI/CIF	Tomo	Libro	Folio	Alta
SOCIEDAD MUNICIPAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA	A35345024	2387	477	41	2
49,574 del pleno dominio Título: adjudicación administrativa. Según acta expedida con fecha 27/06/05 por el Excelentísimo Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.					
SOCIEDAD MUNICIPAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA	A35345024	2387	477	42	3
50,434 del pleno dominio Título: adjudicación de fincas. Según certificación expedida con fecha 20/05/13 por el Excelentísimo Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.					

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26286. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001



Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/ffmm. Doc. 2020-01-31

La finca a valorar forma parte de la parcela catastrada según referencia  
5693101DS5059S0001HU.

La superficie catastral de la parcela es de 4.291 m<sup>2</sup>s.

**GOBIERNO DE ESPAÑA**    **MINISTERIO DE HACIENDA**

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**5693101DS5059S0001HU**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL TROPICO Suelo  
35010 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.    USO COMPLEMENTARIO:

CANTIDAD DE PARTICIONES: 100,000000    SUPERFICIE CONSTRUIDA POR:

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL TROPICO  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 0    SUPERFICIE CATASTRAL (m<sup>2</sup>): 4.291    TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

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

E: 1/1000

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

455,650 Coordenadas U.T.M. Plano 28 WGS84  
----- Límite de Manzana  
----- Límite de Parcela  
----- Límite de Circunscripciones  
----- Sitios de agua  
----- Límite zona verde  
----- Hidrografía

Jueves, 30 de Enero de 2020

Referencia catastral

## 2.- SUPERFICIE ADOPTADA

En éste informe se adopta la superficie registral:

**Superficie de parcela 1.149,27 m<sup>2</sup>s**





Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26286. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

<p style="font-size: 8px;">Este documento solo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión digitalizada mediante firma electrónica por la secretaría general del Plano del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.</p> <p style="font-size: 8px;">ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subparación de las condiciones de la publicación del acuerdo de la CO-TIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGC de Las Palmas de Gran Canaria.</p>	<b>ÁREAS DIFERENCIADAS</b>	<b>UA-16</b>
	Denominación: "Las Torres IV"	hoja 1 de 1
	Clase y Categoría de suelo: Urbano No Consolidado por la Urbanización	
	Sector urbanístico: 14 Las Torres	Distrito: Ciudad Alta
	Barrio: Las Torres	Hojas RS/GS: 16-N, 17-M, 17-N
<b>DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL</b>	<b>OBJETIVOS</b>	
	El objetivo de la delimitación de la Unidad de Actuación es la de dotar al ámbito de la ordenación y dotaciones precisas que lo hagan formar parte, en relación de continuidad, con los Suelos Urbano y Urbanizable colindantes.	
<b>PROPUESTA</b>	<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	
	Privado	
	<b>NORMA ZONAL y ORDENACIÓN</b>	
	E-45 (Adaptación Plena) M6 (PGMO-2005) La Norma Zonal con la que viene desarrollándose esta UA la constituyen la Norma Zonal E-45 de la Adaptación Plena y la M6 del PGMO-2005, esta última con las siguientes particularidades: Las parcelas 94a y 94b y las inmediatamente colindantes podrán albergar vivienda en planta baja.	
	<b>OBSERVACIONES</b>	
	Este ámbito forma parte del Suelo Urbanizable que ordena el Plan Parcial "Las Torres Polígono II". NC* La norma zonal establecida se diferencia de la de referencia en las particularidades que se describen específicamente.	
<span style="color: red;">■</span> P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria <span style="color: blue;">■</span> Adaptación Plena al TR-LOTENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) <span style="color: green;">■</span> Octubre de 2012		

Anexo a las Normas Urbanísticas | Unidades de Actuación

Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

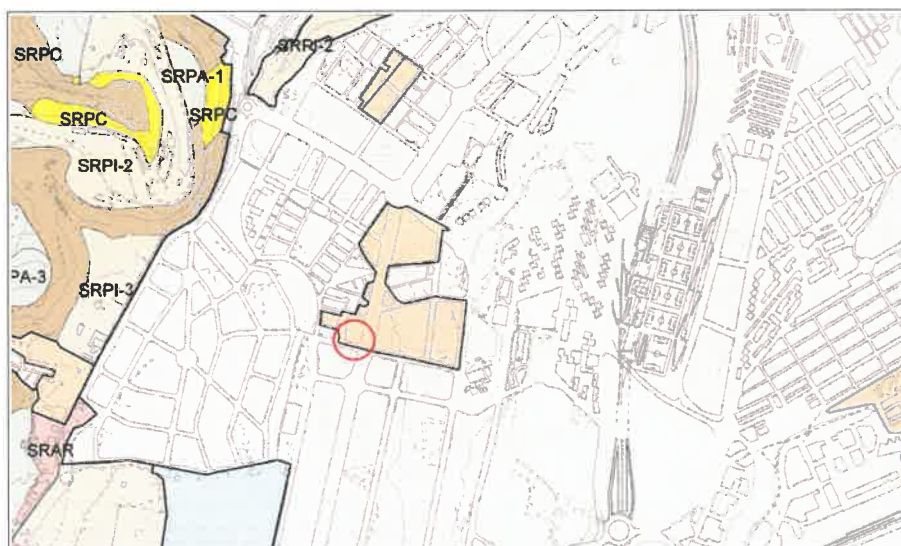
**Artículo 5.13.44 E<sub>49</sub>. Manzanas de la UA-16 "Las Torres IV"**

Esta Norma Zonal es de aplicación a ciertas manzanas incluidas en la UA-16 "Las Torres IV". Se corresponde con la *Ordenanza* RB2 que el Plan Parcial "Las Torres Polígono II" que dio origen a esta Unidad de Actuación estableció para ellas, con una serie de particulares que el Plan General de 2000 introdujo.

1. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Ocupación: 60%.
  - b) Ocupación del subsuelo: 80%.
  - c) Parcela máxima libre de ocupación: 20%.
  - d) Separación mínima a linderos: 4 m.
  - e) Separación mínima entre edificios: 8 m.
2. Condiciones de edificabilidad:
  - a) Edificabilidad máxima: 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - b) Edificabilidad complementaria: 10%.
3. Condiciones de altura:
  - a) Altura máxima: 6 plantas.
4. Condiciones de uso:
  - a) Será de aplicación el régimen de usos de la Norma Zonal M.
  - b) Se permite el uso Residencial en Planta Baja.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOT/CENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Normas Urbanísticas [ORDENACIÓN POR MENORIZADA] | Título V Normas Zonales



Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001



Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

#### **4.- MÉTODO VALORACIÓN.**

Método Residual Dinámico, en la hipótesis de que la parcela es suelo finalista, y no tiene cargas ni costes de gestión pendientes.

#### **5.- VALORACIÓN DEL INMUEBLE.**

##### **5.1 HIPOTÉTICA PROMOCIÓN EN HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO.**

De acorde a la normativa, al principio de mayor y mejor uso, a lo que un promotor medio promovería para obtener el mayor beneficio, a la mayor rentabilidad del suelo, a la mayor demanda del entorno homogéneo, se determina que la mejor promoción a realizar es la que corresponde a 33 viviendas, 4 locales, y 52 plazas de garaje y trasteros bajo rasante acorde a los siguientes parámetros:

Superficie total de parcela	1.149,27 m <sup>2</sup> s.
-----------------------------	----------------------------

Edificabilidad Total	3.447,81 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad Residencial	3.103,03 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad Comercial	344,78 m <sup>2</sup> c
Superficie bajo rasante 2 plantas 80%	1.838,83 m <sup>2</sup> c

Producto resultante		
Nº de viviendas	30 viviendas de 3 dormitorios	2.873,15 m <sup>2</sup> c ppzc
	3 viviendas de 2 dormitorios	229,88 m <sup>2</sup> c ppzc
N.º de plazas de garaje + trasteros	52	1.838,83 m <sup>2</sup> c ppzc
N.º de locales comerciales	4	344,78 m <sup>2</sup> c ppzc

Superficie total de construcción	5.286,64 m <sup>2</sup> c ppzc
----------------------------------	--------------------------------

Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

## 5.2.-ESTUDIO DE MERCADO. DATOS PARA LA COMPARACIÓN.

El estudio de mercado debe basarse en muestras con semejantes características tipológicas, de superficie, de antigüedad y ubicación para poder homogeneizar. Por tanto, la muestra debe estar basada en viviendas plurifamiliares, locales comerciales y garajes en el entorno inmediato.

### VIVIENDA PLURIFAMILIAR

TESTIGO	FECHA	LOCALIZACIÓN	SUP CONSTR	PLANTA	N.º DORM	N.º BAÑOS	ASC	V. MERCADO €	V. U. M. €/m²
1	30/01/2020	Residencial Habitat Tamaraceite	79 m²	5	2	1	SI	156.500 €	1.981,01 €/m²
2	30/01/2020	Residencial Habitat Tamaraceite	96 m²	4	3	2	SI	171.000 €	1.781,25 €/m²
3	30/01/2020	Residencial Balcones de Las Ramblas	82 m²	baja	2	1	SI	145.000 €	1.768,29 €/m²
4	30/01/2020	Residencial Balcones de Las Ramblas	99 m²	1	3	2	SI	185.500 €	1.873,74 €/m²
5	30/01/2020	Residencial Tamadaba	97 m²		3	2	SI	158.500 €	1.634,02 €/m²
6	30/01/2020	Residencial Tamadaba	109 m²		3	2	SI	178.500 €	1.637,61 €/m²

TESTIGO	LOCALIZACIÓN	ANTIGÜEDAD	FUENTE
1	Residencial Habitat Tamaraceite	OBRA NUEVA	IDEALISTA/API 935436285
2	Residencial Habitat Tamaraceite	OBRA NUEVA	IDEALISTA API 935436285
3	Residencial Balcones de Las Ramblas	OBRA NUEVA	IDEALISTA API 928925671
4	Residencial Balcones de Las Ramblas	OBRA NUEVA	IDEALISTA API 928925671
5	Residencial Tamadaba	OBRA NUEVA	IDEALISTA API 914896881
6	Residencial Tamadaba	OBRA NUEVA	IDEALISTA API 914896881

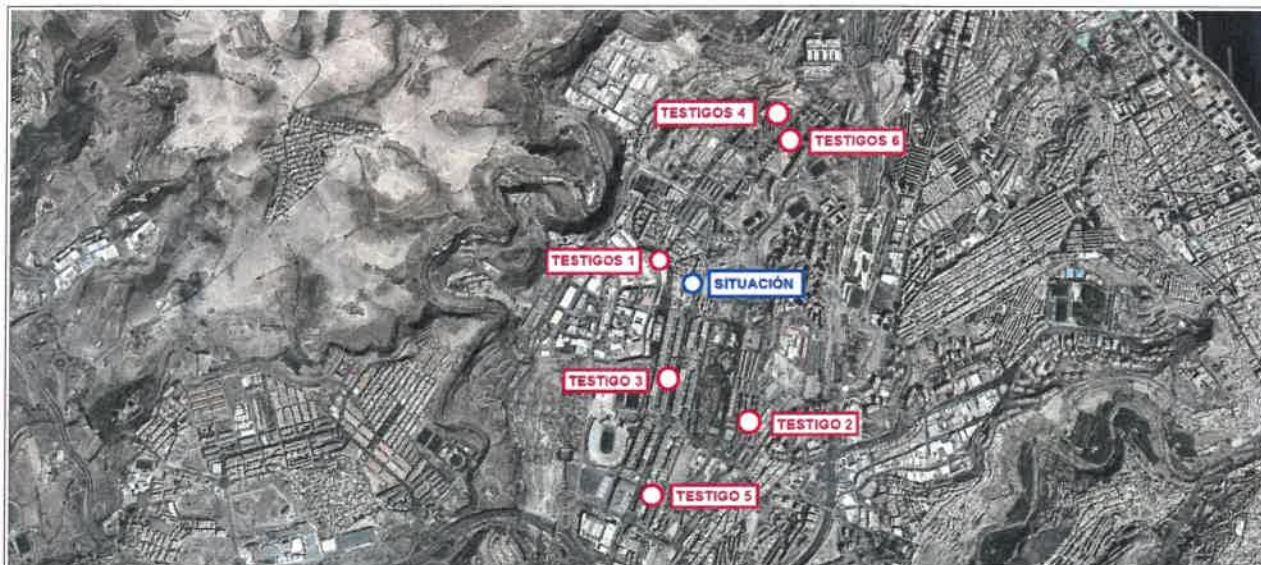


### UBICACIÓN TESTIGOS DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

## LOCALES COMERCIALES

TESTIGO	FECHA	LOCALIZACIÓN	FUENTE	SUP CONSTR	V. MERCADO €	V. U. M. €/m <sup>2</sup>
1	30/01/2020	C./ Junco, 25	IDEALISTA API 928367242	120 m <sup>2</sup>	144.900 €	1.207,50 €/m <sup>2</sup>
2	30/01/2020	C./ Harald Flick	IDEALISTA API 928433065	78 m <sup>2</sup>	98.015 €	1.256,60 €/m <sup>2</sup>
3	30/01/2020	Avda. Pintor Felo Monzón, 34	IDEALISTA API 932931078	219 m <sup>2</sup>	353.530 €	1.614,29 €/m <sup>2</sup>
4	30/01/2020	Avda. / Juan Carlos I, 14	IDEALISTA API 928381243	156 m <sup>2</sup>	211.172 €	1.353,67 €/m <sup>2</sup>
5	30/01/2020	C./ Lomo La Plana, 30	IDEALISTA API 928925527	54 m <sup>2</sup>	78.200 €	1.448,15 €/m <sup>2</sup>
6	30/01/2020	Avda./ Juan Carlos I, 17	IDEALISTA PAR	206 m <sup>2</sup>	268.411 €	1.302,97 €/m <sup>2</sup>



## UBICACIÓN TESTIGOS LOCALES COMERCIALES

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

## GARAJES

TESTIGO	FECHA	LOCALIZACIÓN	FUENTE	VALOR MERCADO €
1	30/01/2020	Avda./ Pintor Felo Monzón, 42	IDEALISTA PAR	18.000 €
2	30/01/2020	Avda./ Juan Carlos I, 11	IDEALISTA PAR 654587009	18.000 €
3	30/01/2020	Avda./ Pintor Felo Monzón, 39	IDEALISTA PAR 608021728	16.800 €
4	30/01/2020	C./ Hoya del Enamorado, 111	IDEALISTA API 928924473	16.000 €
5	30/01/2020	Avda./ Pintor Felo Monzón, 27	IDEALISTA PAR 828913371	15.500 €
6	30/01/2020	C./ Doctor Alfonso Chiscano Díaz, 8	IDEALISTA PAR 682747262	15.000 €



## UBICACIÓN TESTIGOS GARAJES

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

### **5.3.- HOMOGENEIZACION DE TESTIGOS.**

#### **5.3.1.- HOMOGENEIZACIÓN COMISIÓN INMOBILIARIA Y COMISIÓN NEGOCIACIÓN.**

Como figura en el cuadro, los testigos residenciales son directamente gestionados por el promotor al tratarse de promociones de obra nueva, por tanto, en este supuesto el coeficiente de homogeneización por comisión y negociación es 1.

Como norma general existe un margen de negociación y de comisión en caso de ser un API quien interviene en la transmisión de los inmuebles ofertados.

Se suele establecer un 3% de comisión de API y un 2% de negociación, lo que hace un total de 5% de Comisión.

Coeficiente de homogeneización por comisión API/negociación

Coeficiente = 0,95

Coeficiente de homogeneización por negociación

Coeficiente = 0,98

#### **5.3.2.- COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD.**

De acuerdo al artículo 24.2 del RD 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones y a los coeficientes correctores de la tabla II del mismo se establece el cálculo de los diferentes parámetros que intervienen.

Estado de conservación.

El estado de conservación de todos los testigos es normal.

Diferencia de antigüedad del testigo respecto a fecha de valoración.

Se tiene en cuenta que todos los testigos residenciales aportados son de obra nueva.

**VIVIENDAS**

Factor F, relación de valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

Valor estimado de la construcción el cual se encuentra justificado en el apartado Costes de la construcción.

Valor característico de la zona analizado el ámbito del inmueble a expropiar, tipología y superficie.

Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

Se establece, por tanto, como Factor F el siguiente:

$$\begin{aligned} \text{Coste de Construcción de Viviendas} &= 905 \text{ €/m}^2\text{c} \\ \text{Valor característico medio de la zona} &= 1.780 \text{ €/m}^2\text{c} \\ \text{Factor F} &= 905 \text{ €/m}^2\text{c} / 1.780 \text{ €/m}^2\text{c} = 0,508 \\ \text{Factor F} &= 0,508 \end{aligned}$$

TESTIGO	ANEXO II CONSERVACIÓN	ANEXO II CORRECTOR ANTIGUEDAD	COEFICIENTE ANTIGUEDAD	COEFICIENTE NEGOCIACIÓN	COEF. CORRECTOR SUPERFICIAL
1	NORMAL	0,00000	1,00000	1,00	0,93
2	NORMAL	0,00000	1,00000	1,00	1,01
3	NORMAL	0,00000	1,00000	1,00	0,94
4	NORMAL	0,00000	1,00000	1,00	1,03
5	NORMAL	0,00000	1,00000	1,00	1,02
6	NORMAL	0,00000	1,00000	1,00	1,08

TESTIGO	SUPERFICIE	VALOR OFERTA	COEFICIENTE HOMOGENEIZADOR	VALOR HOMOGENEIZADO
1	79 m <sup>2</sup>	156.500,00 €	0,93000	145.545,00 €
2	96 m <sup>2</sup>	171.000,00 €	1,01000	172.710,00 €
3	82 m <sup>2</sup>	145.000,00 €	0,94000	136.300,00 €
4	99 m <sup>2</sup>	185.500,00 €	1,03000	191.065,00 €
5	97 m <sup>2</sup>	158.500,00 €	1,02000	161.670,00 €
6	109 m <sup>2</sup>	178.500,00 €	1,08000	192.780,00 €
TOTALES	562 m <sup>2</sup>	SUMATORIA VALORES	HOMOGENEIZADOS	1.000.070,00 €

Lo que representa una media, relación entre valor total y superficie total de

$$\text{Media ajustada} - 1.000.070,00 \text{ €} / 562 \text{ m}^2 = 1.779,4840 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Vv VIVIENDAS} = 1.779,4840 \text{ €/m}^2$$

Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jmm. Doc. 2020-01-31

## LOCALES

TESTIGO	ANEXO II CONSERVACIÓN	COEFICIENTE NEGOCIACIÓN	COEFICIENTE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE SUPERFICIE
1	NORMAL	0,95	1,00	1,14
2	NORMAL	0,95	1,00	0,98
3	NORMAL	0,95	1,00	1,29
4	NORMAL	0,95	1,00	1,23
5	NORMAL	0,95	1,00	0,87
6	NORMAL	0,98	1,00	1,28

TESTIGO	SUPERFICIE	VALOR OFERTA	COEFICIENTE HOMOGENEIZADOR	VALOR HOMOGENEIZADO
1	120 m <sup>2</sup>	144.900,00 €	1,0830	156.926,70 €
2	78 m <sup>2</sup>	98.015,00 €	0,9310	91.251,97 €
3	219 m <sup>2</sup>	353.530,00 €	1,2255	433.251,02 €
4	156 m <sup>2</sup>	211.172,00 €	1,1685	246.754,48 €
5	54 m <sup>2</sup>	78.200,00 €	0,8265	64.632,30 €
6	206 m <sup>2</sup>	268.411,00 €	1,2544	336.694,76 €
<b>TOTALES</b>	<b>833 m<sup>2</sup></b>	<b>SUMATORIA VALORES</b>	<b>HOMOGENEIZADOS</b>	<b>1.329.511,22 €</b>

Media ajustada -  $1.329.511,22 \text{ €} / 833 \text{ m}^2 = 1.596,0519 \text{ €/m}^2$

**Vv COMERCIAL = 1.596,0519 €/m<sup>2</sup>**

## GARAJES

TESTIGO	ANEXO II CONSERVACIÓN	COEFICIENTE NEGOCIACIÓN	COEFICIENTE DIMENSIONAL
1	NORMAL	0,98	1,00
2	NORMAL	0,98	1,00
3	NORMAL	0,98	1,00
4	NORMAL	0,95	1,00
5	NORMAL	0,98	1,00
6	NORMAL	0,98	1,00

Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

TESTIGO	VALOR OFERTA	COEFICIENTE HOMOGENEIZADOR	VALOR HOMOGENEIZADO
1	18.000,00 €	0,9800	17.640,00 €
2	18.000,00 €	0,9800	17.640,00 €
3	16.800,00 €	0,9800	16.464,00 €
4	16.000,00 €	0,9500	15.200,00 €
5	15.500,00 €	0,9800	15.190,00 €
6	15.000,00 €	0,9800	14.700,00 €
	SUMATORIA VALORES	HOMOGENEIZADOS	96.834,00 €

Media ajustada -  $96.834,00 \text{ €} / 6 = 16.139,00 \text{ €}$

Se establece valor de trastero - 3.500 €  
 Valor venta garaje + trastero 19.639,00 €  
 Superficie media garaje + trastero 35,36 m<sup>2</sup>  
 Valor unitario venta ajustado garaje + trastero 555,4016 €/m<sup>2</sup>

**Vv GARAJES + TRASTERO = 555,4016 €/m<sup>2</sup>**

### 5.3.3.- VALOR DE VENTA - Vv.

#### 5.3.3.1.- VALOR DE VENTA Vv VIVIENDAS

Por tanto, se establece como módulo de venta de viviendas - 1.779,4840 €/m<sup>2</sup>

**Vv VIVIENDAS = 1.779,4840 €/m<sup>2</sup>**

#### 5.3.3.2.- VALOR DE VENTA Vv LOCALES

Por tanto, se establece como módulo de venta de comercios - 1.596,0519 €/m<sup>2</sup>

**Vv COMERCIAL = 1.596,0519 €/m<sup>2</sup>**

#### 5.3.3.3.- VALOR DE VENTA -Vv GARAJES

Por tanto, se establece como módulo de venta de garaje + trastero - 555,4016 €/m<sup>2</sup>

**Vv GARAJES + TRASTERO = 555,4016 €/m<sup>2</sup>**



Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

### 5.3.4.- VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN - Vc.

#### 5.3.4.1.- COSTE DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS.

Como criterio del coste de construcción nos basaremos en los costes publicados por el COAC y el módulo catastral y regularizándolo por la media aritmética.

##### 5.3.4.1.1.- CRITERIO COAC.

Según el COAC en el año 2008 el coste del prototipo medio provincial aplicable a la provincia de Las Palmas es:

$$C_p = 590,0900 \text{ €/m}^2$$

El coste unitario orientativo de construcción definido como Co es

$$C_o = C_p \times Z \times M \times U_t \times Q \times P$$

Aplicando las tablas se determina para Vivienda plurifamiliar aislada.

Z	0,95	Gran Canaria Norte
M	0,95	S > 5000 m <sup>2</sup>
U <sub>t</sub>	1,30	Plurifamiliar aislada
Q	1,00	Calidad Estándar
P	1,00	70 < s < 130 m <sup>2</sup>

$$C_o = 692,3231 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Presupuesto Ejecución Material} = 692,3231 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Presupuesto Ejecución por Contrata} = 692,3231 \times 1,19 = 823,8645 \text{ €/m}^2$$

##### 5.3.4.1.2.- CRITERIO MÓDULO CATASTRAL

Coste de construcción con la entrada en vigor del real decreto 1464/2007 es de aplicación sobre la base del módulo M, como valor mínimo

$$MBC\ 2 = 1.000,00 \times 0,65 \times 1 = 650,00 \text{ €/m}^2$$

Actualizando el valor de 2008 a 2020 según la ley 51/2007 de 26 de diciembre en vigor desde el 1/1/2008, actualizaríamos por los coeficientes determinados por los Presupuestos Generales del Estado.

**GEURSA**Sociedad Municipal de Gestión Urbanística  
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran CanariaAstº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

$$MBC2\ 2020 = 650,00 \times 1,02 \times 1,01 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = 736,5930\ \text{€/m}^2$$

Según la norma 20 del RD 1020/93 se establecen coeficientes que corrigen éste módulo según el uso, tipología, y categoría:

Tipología constructiva	Según la norma 20 del RD 1020/93
Uso	Residencial
Clase	Vivienda colectiva carácter urbano
Modalidad	Edificación abierta
Categoría	4
Coefficiente corrector	1,05

$$\text{Presupuesto Ejecución por Contrata} = 736,5930 \times 1,05 = 773,4227\ \text{€/m}^2$$

$$\text{Presupuesto Ejecución Material} = 736,5930 / 1,19 = 618,9857\ \text{€/m}^2$$

Teniendo en cuenta los 2 criterios y realizando media aritmética se determinan el presupuesto de ejecución material y de contrata:

$$PEM = ( 692,3231\ \text{€/m}^2 + 649,9350\ \text{€/m}^2 ) / 2 = 671,1290\ \text{€/m}^2$$

$$PEC = ( 823,8645\ \text{€/m}^2 + 773,4227\ \text{€/m}^2 ) / 2 = 798,6436\ \text{€/m}^2$$

#### 5.3.4.1.3 HONORARIOS FACULTATIVOS STANDARDS (SEGÚN COLEGIOS OFICIALES)

HONORARIOS FACULTATIVOS		
Arquitecto	0,056 PEM	37,5832 €/m <sup>2</sup>
Aparejador	30 % Arquitecto	11,2750 €/m <sup>2</sup>
Seguridad y Salud	PEM x Css x 0,14      Css = 0,056	5,2617 €/m <sup>2</sup>
Ingeniero	0,005 PEM	3,3556 €/m <sup>2</sup>

<b>HONORARIOS TOTALES</b>	<b>57,4755 €/m<sup>2</sup></b>
---------------------------	--------------------------------

Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

#### 5.3.4.1.4.- IMPUESTOS QUE GRAVAN LAS CONSTRUCCIONES Y OTROS GASTOS

IMPUESTOS Y OTROS GASTOS		
Seguro Decenal + OCT	2 % PEM	13,4226 €/m <sup>2</sup>
Licencia Obras. Municipio Las Palmas GC	4 % PEM	26,8452 €/m <sup>2</sup>
Estudio Geotécnico, Trámites Empresas Suministradoras y Control de Calidad	1 % PEM	6,7113 €/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL IMPUESTOS Y OTROS GASTOS</b>		<b>46,9790 €/m<sup>2</sup></b>

VALOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS	
Presupuesto Ejecución Contrata	798,6436 €/m <sup>2</sup>
Honorarios Totales Facultativos	57,4755 €/m <sup>2</sup>
Total Impuestos y Otros Gastos	46,9790 €/m <sup>2</sup>
<b>VALOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS</b>	
<b>903,0981 €/m<sup>2</sup></b>	

**Valor de Construcción para Viviendas = 903,0981 €/m<sup>2</sup>**

#### 5.3.4.2.- COSTE DE CONSTRUCCIÓN LOCALES.

Como criterio del coste de construcción nos basaremos en los costes publicados por el COAC y el módulo catastral y regularizándolo por la media aritmética.

##### 5.3.4.2.1.- CRITERIO COAC.

Según el COAC en el año 2008 el coste del prototipo medio provincial aplicable a la provincia de Las Palmas es:

$$C_p = 590,0900 \text{ €/m}^2$$

El coste unitario orientativo de construcción definido como  $C_o$  es

$$C_o = C_p \times Z \times M \times U_t \times Q \times P$$

Aplicando las tablas se determina para Comercial en edificios de viviendas



Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

Z	0,95	Gran Canaria Norte
M	0,95	S > 5000 m <sup>2</sup>
Ut	0,65	Comercial en edificios de viviendas
Q	1,00	Calidad Estándar
P	1,00	Otros

$$Co = 346,1615 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Presupuesto Ejecución Material} = 346,1615 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Presupuesto Ejecución por Contrata} = 346,1615 \times 1,19 = 411,9322 \text{ €/m}^2$$

#### 5.3.4.2.2.- CRITERIO MÓDULO CATASTRAL.

Coste de construcción con la entrada en vigor del real decreto 1464/2007 es de aplicación sobre la base del módulo M, como valor mínimo

$$MBC\ 2 = 1.000,00 \times 0,65 \times 1 = 650,00 \text{ €/m}^2c$$

Actualizando el valor de 2008 a 2020 según la ley 51/2007 de 26 de diciembre en vigor desde el 1/1/2008, actualizaríamos por los coeficientes determinados por los Presupuestos Generales del Estado.

$$MBC2\ 2020 = 650,00 \times 1,02 \times 1,01 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = 736,5930 \text{ €/m}^2$$

Según la norma 20 del RD 1020/93 se establecen coeficientes que corrigen éste módulo según el uso, tipología, y categoría:

Tipología constructiva	Según la norma 20 del RD 1020/93
Uso	Residencial
Clase	Colectiva carácter urbano
Modalidad	Locales en estructura
Categoría	Categoría 4
Coefficiente corrector	0,53

Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

Presupuesto Ejecución por Contrata =  $736,5930 \times 0,53 = 390,3943 \text{ €/m}^2$

Presupuesto Ejecución Material =  $736,5930 / 1,19 = 328,0624 \text{ €/m}^2$

Teniendo en cuenta los 2 criterios y realizando media aritmética se determinan el presupuesto de ejecución material y de contrata:

$$\text{PEM} = ( 346,1615 \text{ €/m}^2 + 328,0624 \text{ €/m}^2 ) / 2 = 337,1120 \text{ €/m}^2$$

$$\text{PEC} = ( 411,9322 \text{ €/m}^2 + 390,3943 \text{ €/m}^2 ) / 2 = 401,1633 \text{ €/m}^2$$

#### 5.3.4.2.3.- HONORARIOS FACULTATIVOS STANDARDS (SEGÚN COLEGIOS OFICIALES)

HONORARIOS FACULTATIVOS		
Arquitecto	0,056 PEM	18,8783 €/m <sup>2</sup>
Aparejador	30 % Arquitecto	5,6635 €/m <sup>2</sup>
Seguridad y Salud	PEM x Css x 0,14      Css = 0,056	2,6430 €/m <sup>2</sup>
Ingeniero	0,005 PEM	1,6856 €/m <sup>2</sup>
<b>HONORARIOS TOTALES</b>		<b>28,8703 €/m<sup>2</sup></b>

#### 5.3.4.2.4.- IMPUESTOS QUE GRAVAN LAS CONSTRUCCIONES Y OTROS GASTOS

IMPUESTOS Y OTROS GASTOS		
Seguro Decenal + OCT	2 % PEM	6,7422 €/m <sup>2</sup>
Licencia Obras. Municipio Las Palmas GC	4 % PEM	13,4845 €/m <sup>2</sup>
Estudio Geotécnico, Trámites Empresas Suministradoras y Control de Calidad	1 % PEM	3,3711 €/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL IMPUESTOS Y OTROS GASTOS</b>		<b>23,5978 €/m<sup>2</sup></b>

**GEURSA**Sociedad Municipal de Gestión Urbanística  
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.**Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria**Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

<b>VALOR CONSTRUCCIÓN LOCALES</b>	
Presupuesto Ejecución Contrata	401,1633 €/m <sup>2</sup>
Honorarios Totales Facultativos	28,8703 €/m <sup>2</sup>
Total Impuestos y Otros Gastos	23,5978 €/m <sup>2</sup>

<b>VALOR CONSTRUCCIÓN LOCALES</b>	<b>453,6314 €/m<sup>2</sup></b>
-----------------------------------	---------------------------------

**Valor de Construcción para Locales = 453,6314 €/m<sup>2</sup>****5.3.4.3.- COSTE DE CONSTRUCCIÓN GARAJES.**

Como criterio del coste de construcción nos basaremos en los costes publicados por el COAC y el módulo catastral y regularizándolo por la media aritmética.

**5.3.4.3.1.- CRITERIO COAC.**

Según el COAC en el año 2008 el coste del prototipo medio provincial aplicable a la provincia de Las Palmas es:

$$C_p = 590,0900 \text{ €/m}^2$$

El coste unitario orientativo de construcción definido como  $C_o$  es

$$C_o = C_p \times Z \times M \times U_t \times Q \times P$$

Aplicando las tablas se determina para Garajes en edificios de viviendas

Z	0,95	Gran Canaria Norte
M	0,95	S > 5000 m <sup>2</sup>
U <sub>t</sub>	0,80	Garajes en sótano 1º y 2º
Q	1,00	Calidad Estándar
P	1,00	Otros

$$C_o = 426,0450 \text{ €/m}^2$$

Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

Presupuesto Ejecución Material = 426,0450 €/m<sup>2</sup>

Presupuesto Ejecución por Contrata = 426,0450 x 1,19 = 506,9935 €/m<sup>2</sup>

#### 5.3.4.3.2.- CRITERIO MÓDULO CATASTRAL.

Coste de construcción con la entrada en vigor del real decreto 1464/2007 es de aplicación sobre la base del módulo M, como valor mínimo

MBC 2 = 1.000,00 x 0,65 x 1 = 650,00 €/m<sup>2</sup>c

Actualizando el valor de 2008 a 2020 según la ley 51/2007 de 26 de diciembre en vigor desde el 1/1/2008, actualizaríamos por los coeficientes determinados por los Presupuestos Generales del Estado.

MBC2 2020 = 650,00 x 1,02 x 1,01 x 1 x 1 x 1 x 1 x 1 x 1,1 x 1 x 1 x 1 x 1 = 736,5930 €/m<sup>2</sup>

Según la norma 20 del RD 1020/93 se establecen coeficientes que corrigen éste módulo según el uso, tipología, y categoría:

Tipología constructiva	Según la norma 20 del RD 1020/93
Uso	Residencial
Clase	Colectiva carácter urbano
Modalidad	Garaje
Categoría	Categoría 4
Coefficiente corrector	0,53

Presupuesto Ejecución por Contrata = 736,5930 x 0,53 = 390,3943 €/m<sup>2</sup>

Presupuesto Ejecución Material = 736,5930 / 1,19 = 328,0624 €/m<sup>2</sup>

Teniendo en cuenta los 2 criterios y realizando media aritmética se determinan el presupuesto de ejecución material y de contrata:

PEM = ( 426,0450 €/m<sup>2</sup> + 328,0624 €/m<sup>2</sup> ) / 2 = 377,0537 €/m<sup>2</sup>

PEC = ( 506,9935 €/m<sup>2</sup> + 390,3943 €/m<sup>2</sup> ) / 2 = 448,6939 €/m<sup>2</sup>

Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

#### 5.3.4.3.3.- HONORARIOS FACULTATIVOS STANDARDS (SEGÚN COLEGIOS OFICIALES)

HONORARIOS FACULTATIVOS		
Arquitecto	0,056 PEM	21,1150 €/m <sup>2</sup>
Aparejador	30 % Arquitecto	6,3345 €/m <sup>2</sup>
Seguridad y Salud	PEM x Css x 0,14      Css = 0,056	2,9561 €/m <sup>2</sup>
Ingeniero	0,005 PEM	1,8853 €/m <sup>2</sup>
<b>HONORARIOS TOTALES</b>		<b>32,2909 €/m<sup>2</sup></b>

#### 5.3.4.3.4.- IMPUESTOS QUE GRAVAN LAS CONSTRUCCIONES Y OTROS GASTOS

IMPUESTOS Y OTROS GASTOS		
Seguro Decenal + OCT	2 % PEM	7,5411 €/m <sup>2</sup>
Licencia Obras. Municipio Las Palmas GC	4 % PEM	15,0821 €/m <sup>2</sup>
Estudio Geotécnico, Trámites Empresas Suministradoras y Control de Calidad	1 % PEM	3,7705 €/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL IMPUESTOS Y OTROS GASTOS</b>		<b>26,3938 €/m<sup>2</sup></b>

VALOR CONSTRUCCIÓN GARAJES	
Presupuesto Ejecución Contrata	448,6939 €/m <sup>2</sup>
Honorarios Totales Facultativos	32,2909 €/m <sup>2</sup>
Total Impuestos y Otros Gastos	26,3938 €/m <sup>2</sup>
<b>VALOR CONSTRUCCIÓN GARAJES</b>	<b>507,3785 €/m<sup>2</sup></b>

**Valor de Construcción para Garajes = 507,3785 €/m<sup>2</sup>**



## **6.- CALCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL DINÁMICO**

Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

### **Sección 5.ª Método residual**

#### **Artículo 34. Aplicabilidad del método residual.**

1. El valor por el método residual se calculará siguiendo uno de los procedimientos siguientes:
  - a) Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados (Procedimiento de cálculo «dinámico»).
  - b) Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (Procedimiento de cálculo «estático»).
2. El método residual podrá aplicarse mediante el procedimiento dinámico a los siguientes inmuebles:
  - a) Terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificados.
  - b) Edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas.
3. El método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados.
4. Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario.

#### **Artículo 35. Requisitos para la utilización del método residual.**

1. Para la utilización del método residual a efectos de esta Orden será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:
  - a) La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen.
  - b) La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
  - c) La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.
  - d) La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.
2. Para poder aplicar el método residual por el procedimiento dinámico será necesario además de los requisitos señalados en el apartado anterior, la existencia de información sobre los plazos de construcción o rehabilitación, de comercialización del inmueble y, en su caso, de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización.

#### **Artículo 36. Procedimiento de cálculo «dinámico».**

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento de cálculo dinámico se seguirán los siguientes pasos:
  - a) Se estimarán los flujos de caja.
  - b) Se elegirá el tipo de actualización.
  - c) Se aplicará la fórmula de cálculo.
2. Se deberán justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

#### **Artículo 37. Flujos de caja en el método residual dinámico.**

1. Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos.

Dichos cobros y pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.

Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

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

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

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.

4. Para determinar las fechas y plazos previstos a que se refiere el apartado 1 de este artículo se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.

5. Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo.

En todo caso, cuando se trate de solares edificadas de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.

#### **Artículo 38. Tipo de actualización en el método residual dinámico.**

1. A los efectos del cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico previsto en el artículo 36 (Procedimiento de cálculo «dinámico») de esta Orden se utilizará como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo.

2. El tipo libre de riesgo será el tipo de actualización establecido en el artículo 32 (Tipo de actualización en el método de actualización) de esta Orden, tomándolo como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja.

3. La prima de riesgo se determinará por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria.

4. Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el apartado anterior deberán ser incrementadas en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario. En todo caso, dicho incremento deberá ser debidamente justificado.

#### **Artículo 39. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico.**

El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

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

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

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

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

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

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

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

Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

### CUADROS DESCRIPTIVOS / COSTES DE EJECUCIÓN

USO LUCRATIVO	DESCRIPCIÓN	SUP. EDIFICABLE m2	UNIDADES	COSTE CONSTRUCCIÓN incluidos OGN €/m²
VIVIENDAS	P 96B	3.103,03	33	903,0981
GARAJES + TRASTEROS	P 96B	1.838,83	52	507,3785
COMERCIAL	P 96B	344,78	4	456,6314

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	
Terminadas	
CRÉDITO QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR	
Tipo del crédito hipotecario	5,50%
CRÉDITO QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR(EN % VALOR DE MERCADO)	
Residencial	56%
Anexos vinculados Residencial	56%
Comercial	42%
PLAZOS DE REALIZACIÓN	
nº de meses para el pago del proyecto desde el origen	4 meses
nº de meses para la concesión de la licencia desde el origen	8 - 10 meses
nº de meses para el comienzo de la obra desde el origen	10 - 12 meses
duración de la obra desde el comienzo de la misma	16 - 18 meses
Beneficio del promotor	20 - 22 %
Honorarios y otros gastos necesarios (OGN)	
	20 %
Pago de las certificaciones mensuales:	90 días
Comercialización	Comisionista

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1554, folio 59, Sección 8, Hoja GC-26266. Inscripción 1ª el 8 de junio de 2001

**GEURSA**Sociedad Municipal de Gestión Urbanística  
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.**Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria**Astº. Informe valoración de Mercado de Parcela P96 Las Torres  
Expte.  
Ref.: MMC/jfmm. Doc. 2020-01-31

USO	VALOR UNIT. LIM INF	VALOR UNIT. LIM SUP	INICIO VENTA LIM INF	INICIO VENTA LIM SUP	%VENTAS FIN DE OBRA LIM INF	%VENTAS FIN DE OBRA LIM ISUP	N.ºMESES FIN DE VENTAS LIM INF	N.ºMESES FIN DE VENTAS LIM SUP	CRÉDITO PROMOT	SEÑAL VALOR DE VENTA LIM INF	SEÑAL VALOR DE VENTA LIM SUP
VIVIENDA	1755	1795	8	10	60	70	4	8	56	20	20
GARAJES + TRASTEROS	540	565	8	10	50	60	6	12	56	20	20
LOCAL	1575	1625	8	10	25	50	6	12	42	20	30

### ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL VALOR DEL SUELO

Una vez calculadas todas las combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores, se obtienen los siguientes resultados:

Media: 2.017.886,02 euros

Extremos absolutos: 1.859.623,82 euros y 2.182.778,83 euros

Extremos-90% casos: 1.898.353,14 euros y 2.138.424,38 euros

Extremos-50% casos: 1.963.504,80 euros y 2.070.968,93 euros

Valor total elegido de la parcela: 2.015.000,00 euros.

Superficie edificable total sobre rasante 3.447,81 m<sup>2</sup>s .

Repercusión de suelo = Valor total de Suelo/Superficie edificable sobre rasante

Repercusión de suelo = 2.015.000 €/ 3.447,81 m<sup>2</sup>c = 584,428 €/ m<sup>2</sup>c

**Asciende el valor de tasación de la parcela que figura en el informe a:  
Dos Millones quince mil euros.**

**VALOR DE TASACIÓN****2.015.000 €**

Las Palmas de Gran Canaria a 31 de enero de 2020

  
 José F. Montesdeoca Martín

Arquitecto

C.I.F A-35660844  
Plaza de la Constitución, nº 2 – 4º planta  
Tel. 928 446 600; Fax 928 333105  
35003 – Las Palmas de Gran Canaria