

Expediente: 1.512.849/10

Asunto: *Enajenación de varias parcelas pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo para financiar las obras de urbanización de la prolongación de la Avda. del Tenor Fleta.*

## AL SERVICIO DE INGENIERIA DE DESARROLLO URBANO

### **1. Objeto del informe:**

Se trata de una valoración cuya objeto y finalidad es la de **financiar las obras de construcción de la prolongación de la Avda. Tenor Fleta de Zaragoza.**

### **2. Consideraciones generales:**

Actualmente la normativa vigente de haciendas locales no especifica método de valoración del Patrimonio Municipal, para tal fin utilizaremos el método de estudio de mercado que garantiza el valor mas probable.

Para realizar la valoración se considera la parcela sin cargas ni obligaciones urbanísticas como si de suelo urbano consolidado se tratara. Cuantas cargas y obligaciones urbanísticas repercutan sobre las parcelas a valorar deberán ser deducidas del valor de suelo calculado.

Se realiza la valoración sin incluir los respectivos impuestos a repercutir sobre su valor.

Utilizaremos para calcular el valor del aprovechamiento el método residual estático. En las parcelas cuya urbanización esta acabada se podría iniciar la promoción en menos de un año.

Utilizaremos la formula para el cálculo del valor de repercusión por el método residual estático de la normativa del Ministerio de Economía Orden ECO/805/2003. Además comprobaremos con la formula de cálculo de la norma 16 de R.D. 1.020/93 que hasta la fecha es la mas utilizada en las valoraciones urbanísticas para el suelo urbano.

Para calcular el valor mas probable de venta del mercado de los usos comercial y de vivienda utilizaremos el método de comparación que aparece en la normativa del Ministerio de Economía Orden ECO/805/2003, la norma nos ofrece una metodología que es muy útil en este tipo de cálculo.

### **3. Descripción y clasificación urbanística:**

#### **P1. PARCELA EN EL BARRIO DE VALDEFIERRO**



Parcela Nº R2 del Area de Intervención U-57-6-B con capacidad para la construcción de 7 viviendas colectivas libres y otros usos permitidos.

Sup. suelo 466,73 m<sup>2</sup>

Sup. edificable 1.148,20 m<sup>2</sup>

Uso tipología de residencial de vivienda colectiva.

Alt. Max. según Plan General B+3 y B+4

Se aplicará la normativa de la Zona A1/3.1

Titular: Ayuntamiento de Zaragoza

Proyecto de Urbanización con aprobación definitiva el 18/01/2008

Parcela sin Urbanizar.

Parcela:

Forma irregular trapezoidal de difícil configuración arquitectónica. Topografía plana. Posibilidad de dos viviendas por planta y un ático. Local de 340 m<sup>2</sup> de baja actividad comercial.

Orientación Sur en patio interior de manzana y Este a calle Jazmín.

## **P2. PARCELA EN EL BARRIO DE SANTA ISABEL**



Parcela Nº 3 del Area de Intervención U-71-7 con capacidad para la construcción de 14 viviendas colectivas libres y otros usos permitidos.

Sup. suelo 1031,08 m<sup>2</sup>

Sup. edificable 2197 m<sup>2</sup>

Uso tipología de residencial de vivienda colectiva.

Alt. Max. según Plan General B+5

Se aplicará la normativa de la Zona A2.1

Titular: Ayuntamiento de Zaragoza

Proyecto de Urbanización con aprobación definitiva el 22/05/1998

Parcela aparentemente Urbanizada con aceras y viales. La urbanización no consta recepcionada en la base de datos Municipal.

Parcela:

Forma triangular ligeramente trapezoidal de buena configuración arquitectónica. Topografía plana.

Posibilidad de cuatro viviendas por planta y tres áticos. Local de 590 m<sup>2</sup> de buena actividad comercial.

Edificio en forma de bloque con orientaciones a Este, Sur y Oeste

Resto de la parcela espacio libre privado.



Expediente: 1.512.849/10

*Asunto: Enajenación de varias parcelas pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo para financiar las obras de urbanización de la prolongación de la Avda. del Tenor Fleta.*

### **P3. PARCELA EN EL BARRIO DE MONTAÑANA**



Parcela Nº R4 del Area de Intervención F-75-4 con capacidad para la construcción de 4 viviendas unifamiliares en hilera.

Sup. suelo 487,40 m<sup>2</sup>

Sup. edificable 563,06 m<sup>2</sup>

Uso tipología de residencial de vivienda unifamiliar en hilera.

Altura Máxima según Plan General B+1

Se aplicará la normativa de la Zona A1/4

Titular: Ayuntamiento de Zaragoza

Proyecto de Urbanización con aprobación definitiva el 06/10/2008

Parcela sin Urbanizar, actualmente utilizada como terreno agrícola.

Parcela:

Forma rectangular de buena configuración arquitectónica. Topografía plana.

Posibilidad de cuatro viviendas unifamiliares adosadas.

Edificio en forma de bloque con orientaciones a Este, Sur y Oeste

Linda al Este con Equipamiento Escolar.

### **P4. PARCELA EN EL BARRIO DE VALDEFIERRO**

Parcela Nº 6 del Area de Intervención U-57-4-1 con capacidad para la construcción de 10 viviendas colectivas libres y otros usos permitidos.

Sup. suelo 420,83 m<sup>2</sup>

Sup. edificable 1.677,74 m<sup>2</sup>

Uso tipología de residencial de vivienda colectiva.

Alt. Max. según Plan General B+3

Se aplicará la normativa de la Zona A1/3.1

Titular: Ayuntamiento de Zaragoza

Parcela aparentemente Urbanizada con aceras y viales. La urbanización no consta recepcionada en la base de datos Municipal.

Parcela:

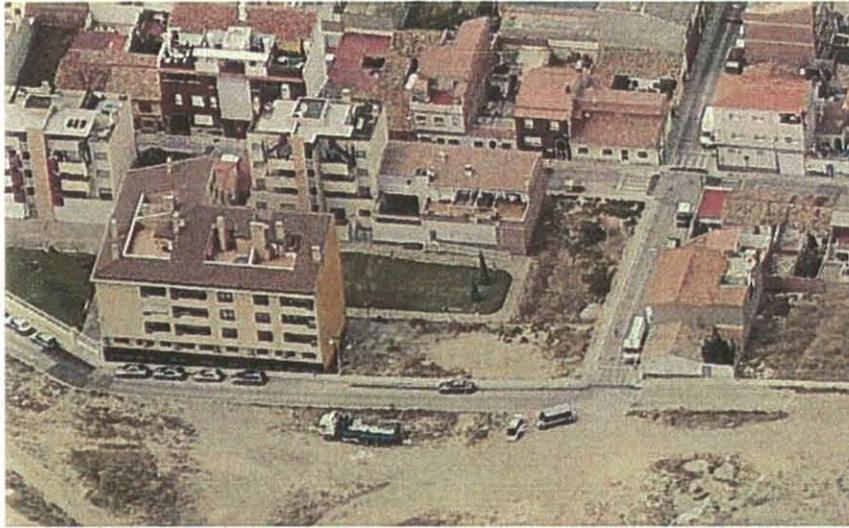
Forma rectangular de buena configuración arquitectónica. Topografía plana.

Posibilidad de tres viviendas por planta, un dúplex en ático y local en planta baja de 390 m<sup>2</sup>

Edificio en manzana cerrada con orientaciones a Este hacia c/ Osa Mayor, Sur hacia el canal Imperial y Oeste hacia patio interior.

Constituye el borde Sur del Barrio de Valdefierro. La parcela colindante está ya construida.

#### **P5. PARCELA EN EL BARRIO DE VALDEFIERRO**



Parcela Nº 8 del Area de Intervención U-57-4-1 con capacidad para la construcción de 8 viviendas colectivas libres y otros usos permitidos.

Sup. suelo 323,64 m<sup>2</sup>

Sup. edificable 1.291,60 m<sup>2</sup>

Uso tipología de residencial de vivienda colectiva.

Alt. Max. según Plan General B+3

Se aplicará la normativa de la Zona A1/3.1

Titular: Ayuntamiento de Zaragoza

Parcela aparentemente Urbanizada con aceras y viales. La urbanización no consta recepcionada en la base de datos Municipal.

**Parcela:**

Forma rectangular de buena configuración arquitectónica. Topografía plana.

Posibilidad de tres viviendas en planta primera, dos viviendas y un dúplex en segunda y tercera y local en planta baja de 295 m<sup>2</sup>

Edificio en manzana cerrada con orientaciones a Sur hacia el canal Imperial y Norte hacia patio interior.

Constituye el borde Sur del Barrio de Valdefierro. La parcela colindante está ya construida.

#### **4. Normativa de aplicación :**

Normativa sobre Patrimonio Municipal de Suelo:

Ley 8/2007: Ley de suelo nacional. (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo).

DECRETO 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón.

Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

A los efectos de valoraciones del Patrimonio Municipal de Suelo no hay alusión específica al respecto en las distintas normativas sobre el método a seguir, si bien existen varias normativas comúnmente utilizadas en valoraciones inmobiliarias:

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

Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.



Expediente: 1.512.849/10

Asunto: *Enajenación de varias parcelas pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo para financiar las obras de urbanización de la prolongación de la Avda. del Tenor Fleta.*

### **5. Vigencia de la valoración**

La siguiente valoración se realiza con vistas a financiar las obras de construcción de la prolongación de la Avda. Tenor Fleta y a realizar el pago de obra mediante parcelas.

Debido a la devaluación constante del mercado inmobiliario y previsible en los próximos meses, la presente valoración se adscribe **su vigencia única y exclusivamente a la inmediata tramitación del presente expediente.**

### **6. Mercado inmobiliario de vivienda en Zaragoza.**

El mercado inmobiliario se encuentra en un momento de bajadas sucesivas en el precio de la vivienda desde mayo del año 2007. Acumulando en la actualidad en Zaragoza un descenso del 24% del precio de venta de la vivienda nueva.

Desde entonces se ha producido un fuerte descenso de las ventas y consecuentemente un aumento de la oferta de vivienda.

Los meses de Enero y Febrero en Zaragoza han representado sendas bajadas del 1%

Las estimaciones de evolución del precio de la vivienda para el año 2011 es de bajadas mensuales del 1% lo que supone anuales en torno al 11%.

### **Características de las Muestras:**

Para realizar el estudio se han tomado muestras en las inmediaciones de las zonas a valorar y se aprecia un gran numero de ofertas de viviendas de similares características. Casi todas las muestras tienen una antigüedad menor a diez años, encontrando gran numero de ellas para estrenar o de obra nueva.

La previsión de rebaja en el precio final de venta de la oferta de la vivienda están estimadas en torno al 15% de media. Se producen algunas transacciones que van sin rebaja hasta algunas que superan el 30% de rebaja en el precio ofertado.

### **Toma De Datos:**

El mercado de la vivienda es muy transparente y con numerosas muestras. Para la recogida de datos vamos a tomar dos tipos de precios, uno el de las promociones en curso de obra nueva y otro el de los particulares del entorno inmediato que venden vivienda de segunda mano (directamente, por agencia inmobiliaria o por Apis).

El mercado de venta de locales es mas opaco que el de la vivienda y la recogida de datos se realiza a través de los datos que ofrecen las agencias inmobiliarias y particulares. En muchos casos estas Agencias inmobiliarias ponen grandes dificultad a la hora de dar detalles mas precisos sobre las ofertas. Muchas de las ofertas recaen en un mercado secundario que no cumple las condiciones de transparencia exigidas por la normativa de valoración.

### **7. Valor de la Construcción:**

Para la vivienda unifamiliar adosada de Montañana el valor de la construcción (m<sup>2</sup> construido) tomamos para un edificio de viviendas de tipología similar a la que estamos valorando y para Aragón en **947 €/m<sup>2</sup>**. Este valor incluye: la parte proporcional de sótano a realizar para el aparcamiento, la urbanización de la parcela y el 20% de beneficio industrial y gastos generales del constructor. Resultando el total de la construcción 136.368 €/viv.

Para los edificios de viviendas en Valdefierro, San José y Santa Isabel tomaremos como valor de la construcción (m<sup>2</sup> construido) tomamos para un edificio de viviendas de tipología similar a la que estamos valorando y para Aragón en **865 €/m<sup>2</sup>**. Este valor incluye: la parte proporcional de

sótano a realizar para el aparcamiento, el trastero y el 20% de beneficio industrial y gastos generales del constructor.

El valor de construcción del local comercial tomamos **324,00 C/m<sup>2</sup>**, en el que no se incluyen los acabados finales del local, que siempre se quedan para el futuro comprador según el uso al que se destina.

### **8. Estudio de la tipología mas probable:**

Pasamos a estudiar las promociones inmobiliarias mas probables a realizar con el régimen urbanístico aplicable.

#### **P.1, P4, P5 PARCELA EN EL BARRIO DE VALDEFIERRO**

Tipología edificatoria predominante en el entorno de la parcela:

Las manzanas están formadas por viviendas unifamiliares en parcelas adosadas.

Los edificios de nueva construcción se constituyen por agrupación en tipología de manzana cerrada de 4 alturas, con patio de manzana de uso privado en el interior de las parcelas.

El tipo de vivienda mas usual en las edificaciones colectivas es la de los 70 m<sup>2</sup> útiles con dos o tres dormitorios. También existen viviendas de 80 m<sup>2</sup> útiles con 4 dormitorios. Las promociones en obra de las proximidades están realizando viviendas de 80 m<sup>2</sup> con tres dormitorios.

Los locales comerciales de mayor valor son los de superficie útil entre 50 y 100 m<sup>2</sup>.

En las calles circundantes se aprecian locales destinados a restaurantes, bares, librerías, pequeñas tiendas de alimentación, estancos..... Fundamentalmente son pequeños establecimientos de carácter local que dan servicio al barrio. Las calles interiores tienen baja actividad comercial.

Como hipótesis de calculo, de las características de la parcela se desprende:

#### **P1 de Valdefierro:**

Tipología de vivienda mas probable a utilizar en el calculo:

Superficie total construida de vivienda 1148,20 m<sup>2</sup>

Superficie útil de vivienda tipo 90 m<sup>2</sup>.

Salón, cocina, 3 o 4 dormitorios, dos baños, vestíbulo, y pasillo.

Terraza al aire libre de 15m<sup>2</sup>.

Plaza de aparcamiento en sótano y trastero.

Acabados interiores y exteriores de calidad media alta.

Tipología de local mas probable en el calculo:

340 m<sup>2</sup> de locales distribuidos en partes de 60m<sup>2</sup> o 120 m<sup>2</sup> para calle de reducida actividad comercial.

#### **P4 / P5 de Valdefierro:**

Tipología de vivienda mas probable a utilizar en el calculo:

Superficie total construida de vivienda 1.677,74 m<sup>2</sup>/ 1.291,60 m<sup>2</sup>.

Superficie útil de vivienda tipo 100 m<sup>2</sup> / 97 m<sup>2</sup>

Salón, cocina, 4 o 5 dormitorios, dos baños, vestíbulo, y pasillo.

Terraza al aire libre de 15m<sup>2</sup>.

Plaza de aparcamiento en sótano y trastero.

Acabados interiores y exteriores de calidad media alta.

Tipología de local mas probable en el calculo:

390 m<sup>2</sup> /295 m<sup>2</sup> de locales distribuidos en partes de 60m<sup>2</sup> o 120 m<sup>2</sup> para calle de reducida actividad comercial.

#### **Toma de datos:**

Se están vendiendo todavía promociones finalizadas en los últimos cinco años. También existen numerosas ofertas de particulares y de agencias de pisos de segunda mano de menos de 10 años de antigüedad. Fácilmente se extraen mas de 10 muestras en el entorno a valorar, escogidas las 6 que se aproximan mas a la tipología de referencia.



Expediente: 1.512.849/10

*Asunto: Enajenación de varias parcelas pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo para financiar las obras de urbanización de la prolongación de la Avda. del Tenor Fleta.*

## **P.2 PARCELA EN EL BARRIO DE SANTA ISABEL**

Tipología edificatoria predominante en el entorno de la parcela:

Las manzanas están formadas por edificios en tipología de manzana cerrada de 4 alturas, con patio de manzana de uso privado en el interior de las parcelas y edificios de vivienda colectiva en bloque abierto. También hay conjuntos formados por viviendas unifamiliares en parcelas adosadas.

El tipo de vivienda mas usual en las edificaciones colectivas es la de los 70 m<sup>2</sup> útiles con dos o tres dormitorios. También existen viviendas de 80 m<sup>2</sup> útiles con 4 dormitorios. Las promociones en obra de las proximidades están realizando viviendas de 80 m<sup>2</sup> con tres dormitorios.

Los locales comerciales de mayor valor son los de superficie útil entre 50 y 100 m<sup>2</sup>.

En las calles circundantes se aprecian locales destinados a restaurantes, bares, librerías, pequeñas tiendas de alimentación, estancos..... Fundamentalmente son pequeños establecimientos de carácter local que dan servicio al barrio. Las calles interiores tienen baja actividad comercial.

Como hipótesis de calculo, de las características de la parcela se desprende:

Tipología de vivienda mas probable a utilizar en el calculo:

Superficie total construida de vivienda 1607 m<sup>2</sup>

Superficie útil de vivienda tipo 90 m<sup>2</sup>.

Salón, cocina, 3 o 4 dormitorios, dos baños, vestíbulo, y pasillo.

Terraza al aire libre de 15m<sup>2</sup>.

Plaza de aparcamiento en sótano y trastero.

Acabados interiores y exteriores de calidad media alta.

Tipología de local mas probable en el calculo:

590 m<sup>2</sup> de locales distribuidos en partes de 60m<sup>2</sup> o 120 m<sup>2</sup> para calle de poca actividad comercial pero buena ubicación.

Toma de datos:

Se están vendiendo todavía promociones finalizadas en los últimos cinco años. También existen numerosas ofertas de particulares y de agencias de pisos de segunda mano de menos de 10 años de antigüedad. Fácilmente se extraen mas de 10 muestras en el entorno a valorar, escogidas las 6 que se aproximan mas a la tipología de referencia.

## **P.3 PARCELA EN EL BARRIO DE MONTAÑANA:**

Tipología edificatoria predominante en el entorno de la parcela:

En el entorno existen conjuntos formados por viviendas unifamiliares en parcelas adosadas. También existen viviendas aisladas y alguna edificación en bloque abierto de vivienda colectiva.

El tipo de vivienda mas usual en las viviendas unifamiliares es la de los 120 m<sup>2</sup> útiles con tres o cuatro dormitorios, bodega, buhardilla y cochera para dos vehículos.

Los locales comerciales de mayor valor son los de superficie útil entre 50 y 100 m<sup>2</sup>.

En las calles circundantes se aprecian locales destinados a restaurantes, bares, librerías, pequeñas tiendas de alimentación, estancos..... Fundamentalmente son pequeños establecimientos de carácter local que dan servicio al barrio. Las calles interiores tienen baja actividad comercial.

Como hipótesis de calculo, de las características de la parcela se desprende:

Tipología de vivienda mas probable a utilizar en el calculo:

Superficie total construida de vivienda 563,06 m<sup>2</sup>

Superficie útil de vivienda tipo 122 m<sup>2</sup>.

Salón, cocina, 3 o 4 dormitorios, dos baños, vestíbulo, bodega y buhardilla.

Terraza/ jardín al aire libre de 40m<sup>2</sup>.

Dos plazas de aparcamiento en sótano y trastero.

Acabados interiores y exteriores de calidad media alta.

Toma de datos:

Se están vendiendo todavía promociones finalizadas en los últimos cinco años. También existen numerosas ofertas de particulares y de agencias de pisos de segunda mano de menos de 10 años de antigüedad. Fácilmente se extraen mas de 10 muestras en el entorno a valorar, escogidas las 6 que se aproximan mas a la tipología de referencia.

### **9. Cálculo de los valores de mercado:**

Utilizamos para ello la metodología de comparación de la normativa ECO/805/2003

La tipología sobre la que se basa el cálculo es la mas probable descrita en el punto 8 del presente informe.

#### **Calculo del valor de venta de mercado (VM)**

Tomamos mas de 10 muestras de mercado de cada zona de las que seleccionamos las seis mas representativas, comparadas con la tipología de cálculo.

Homogeneizamos las muestras con coeficientes de antigüedad, tipología, situación y diferencias con el tipo de vivienda y local de calculo.

Los valores de las tipologías edificatorias mas parecidas a las del calculo se les asigna un peso mayor en el computo final.

Según los datos recogidos los valores de venta mas probables son los siguientes:

#### **P1 Valdefierro :**

De las muestras recogidas se escogen las 6 siguientes mas representativas:

	Barrio	M2 CONS:	Precio venta	Coef. Homog.	Precio venta homogeneizado	Dispersion
1	Valdefierro	90	2.117,00	1,008	2.100,43	3,24%
2	Valdefierro	101	2.270,89	1,086	2.091,19	2,79%
3	Valdefierro	91	1.856,62	0,990	1.874,94	-7,84%
4	Valdefierro	112	2.151,72	1,095	1.965,24	-3,40%
5	Valdefierro	109	2.202,35	1,047	2.103,25	3,38%
6	Valdefierro	121	2.174,04	1,049	2.071,65	1,83%
PROMEDIO					2.034,45 €	

Vivienda VM = 2.034,45 €/m<sup>2</sup>

Local comercial VM = 855 €/m<sup>2</sup>

#### **P2 Santa Isabel:**

De las muestras recogidas se escogen las 6 siguientes mas representativas:

	Barrio	M2 CONS	Precio venta	Coef. Homog.	Precio venta homogeneizado	Dispersion
1	Santa Isabel	122	2.610,95	1,235	2.113,39	1,39%
2	Santa Isabel	85	2.245,45	1,054	2.130,82	2,23%
3	Santa Isabel	106	2.396,39	1,136	2.109,76	1,22%
4	Santa Isabel	126	2.170,47	1,052	2.063,84	-0,98%
5	Santa Isabel	104	2.166,67	1,027	2.108,89	1,18%
6	Santa Isabel	103	2.145,00	1,084	1.979,25	-5,04%
PROMEDIO					2.084,33 €	

Vivienda VM = 2.084,32 €/m<sup>2</sup>

Local comercial VM = 1.170,60 €/m<sup>2</sup>

Expediente: 1.512.849/10

Asunto: Enajenación de varias parcelas pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo para financiar las obras de urbanización de la prolongación de la Avda. del Tenor Fleta.

**P3 Montañana:**

De las muestras recogidas se escogen las 6 siguientes mas representativas:

	Barrio	M2 CONS	Precio venta	Coef. Homog.	Precio venta homogeneizado	Dispersion
1	Montañana	179	1.773,46	0,953	1.860,46	-1,45%
2	Montañana	107	1.686,71	0,878	1.921,12	1,77%
3	Montañana	105	1.953,62	1,020	1.914,55	1,42%
4	San Gregorio	92	2.010,87	1,054	1.907,74	1,06%
5	San Juan de Mozarrifar	133	1.800,00	0,990	1.818,00	-3,69%
6	San Juan de Mozarrifar	130	2.117,26	1,112	1.904,57	0,89%
<b>PROMEDIO</b>					<b>1.887,74 €</b>	

Vivienda VM = 1.887,74 €/m<sup>2</sup>

**P4 /P5 Valdefierro :**

De las muestras recogidas se escogen las 6 siguientes mas representativas:

	Barrio	M2 CONS:	Precio venta	Coef. Homog.	Precio venta homogeneizado	Dispersion
1	Valdefierro	79	2.000,32	1,042	1.919,93	-3,30%
2	Valdefierro	90	2.210,00	1,064	2.077,02	4,62%
3	Valdefierro	104	2.340,00	1,175	1.991,46	0,31%
4	Valdefierro	106	2.584,34	1,213	2.129,78	7,27%
5	Valdefierro	90	2.005,71	1,068	1.877,91	-5,41%
6	Valdefierro	77	2.210,00	1,153	1.915,99	-3,49%
<b>PROMEDIO</b>					<b>1.985,35 €</b>	

Vivienda VM = 1.985,35 €/m<sup>2</sup>

Local comercial VM = 984,45 €/m<sup>2</sup>

**10. Calculo de los valores de repercusión del aprovechamiento:**

**Calcularemos el valor con la fórmula del método residual estático de la normativa ECO/805/2003**

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

En cada parcela se debe aplicar la formula para cada uno los usos a considerar y después multiplicar por los m2 de aprovechamiento. De la suma de todos los aprovechamientos resultaría el valor residual.

**Gastos de Promoción (Ci):**

Los gastos de promoción utilizados en el calculo son los siguientes:

$$Ci = Cc + HTL + INR + Ga + OCT$$

Cc coste de construcción

HTL = 12% Cc de honorarios facultativos, las tasas y las licencias.

INR = 75 €/m<sup>2</sup> de impuestos no recuperables.

Ga = 4% Cc de gastos de administración del promotor.

OCT = 2% Cc de gastos de póliza decenal y OCT.

**Beneficio del promotor (b):**

En este punto debemos estimar el valor del beneficio del promotor de la zona para una promoción similar. Los ratios medios de beneficio de promociones en la zona, en el momento en el que se realiza la tasación, para edificios como el que potencialmente se puede edificar en el solar que se valora oscilan en un intervalo del 18% al 25% sobre el precio final de venta. Adoptamos 18%

para vivienda y 24% para local comercial. (Los valores mínimos de beneficio del promotor según la OM 27/03/03 son 18% para vivienda y 24% para local comercial).

Valor del aprovechamiento resultante de las parcelas calculado por el método residual estático.

#### **P1. Valdefierro**

Intervalo de valores mas probables:

Vivienda  $V_{rvmax.} = 622,60 \text{ €/m}^2$  y  $V_{rvmin.} = 522,50 \text{ €/m}^2$

Local comercial  $V_{rcmax.} = 211,97 \text{ €/m}^2$  y  $V_{rcmin.} = 172,99 \text{ €/m}^2$

Valor medio mas probable:

**Vivienda  $V_{rv} = 572,55 \text{ C/m}^2$**

**Local comercial  $V_{rc} = 192,48 \text{ C/m}^2$**

#### **P2. Santa Isabel**

Intervalo de valores mas probables:

Vivienda  $V_{rvmax.} = 664,72 \text{ €/m}^2$  y  $V_{rvmin.} = 562,17 \text{ €/m}^2$

Local comercial  $V_{rcmax.} = 459,03 \text{ €/m}^2$  y  $V_{rcmin.} = 405,65 \text{ €/m}^2$

Valor medio mas probable:

**Vivienda  $V_{rv} = 613,44 \text{ C/m}^2$**

**Local comercial  $V_{rc} = 432,34 \text{ C/m}^2$**

#### **P3. Montañana**

Intervalo de valores mas probables:

Vivienda  $V_{rvmax.} = 416,69 \text{ €/m}^2$  y  $V_{rvmin.} = 323,81 \text{ €/m}^2$

Valor medio mas probable:

**Vivienda  $V_{rv} = 370,23 \text{ C/m}^2$**

#### **P4. P5 Valdefierro**

Intervalo de valores mas probables:

Vivienda  $V_{rvmax.} = 581,13 \text{ €/m}^2$  y  $V_{rvmin.} = 483,45 \text{ €/m}^2$

Local comercial  $V_{rcmax.} = 313,31 \text{ €/m}^2$  y  $V_{rcmin.} = 268,42 \text{ €/m}^2$

Valor medio mas probable:

**Vivienda  $V_{rv} = 553,29 \text{ C/m}^2$**

**Local comercial  $V_{rc} = 290,68 \text{ C/m}^2$**

### **11. Análisis de la valoración con el mercado inmobiliario:**

Primero analizamos la evolución de valores de suelo desde el año 2007. De media en Zaragoza se ha producido una bajada en el precio de venta de la vivienda del 24%. Esta bajada supone en el valor de los suelos un descenso que se traduce en:

Santa Isabel del 40%

Valdefierro del 42%

Montañana del 50%.

Evolución de los valores hasta el momento de la posible transmisión de la parcela (año 2013)  
Suponiendo una hipótesis moderada de una bajada general de los precios de venta de vivienda en un 10% los descensos de valor de los aprovechamientos serian los siguientes:

27% para P2 Santa Isabel

29% para P1 de Valdefierro

31% para P4 y P5 de Valdefierro

42% para P3 Montañana

Algunos analistas estiman que todavía queda una bajada en el precios de venta del 20%. Si bien esta apreciación no se puede extrapolar a todos los terrenos por igual, dado que cada terreno tiene una evolución independiente, algunos terrenos apenas tienen recorrido de bajada y otros todavía puede soportar los descensos estimados.



Expediente: 1.512.849/10

*Asunto: Enajenación de varias parcelas pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo para financiar las obras de urbanización de la prolongación de la Avda. del Tenor Fleta.*

Suponiendo una evolución del mercado inmobiliario a la baja, se realizañ las comprobaciones para los próximos dos meses de tramitación del expediente. Estimada una bajada lineal del 2% en las ventas supondría una bajada general media del valor del suelo de todos los terrenos del 5%.

Parcelas como las de Montañana tienen poco recorrido hasta llegar a los precios de venta de suelo de vivienda de protección oficial vigentes (-6% de bajada en el precio de venta), por lo que de seguir la evolución actual del mercado, estas promociones en este año podrían aproximarse a los precios unitarios de venta de suelo de protección oficial.

Parcelas como las de Santa Isabel o Valdefierro es más improbable que se pueda acercarse a los módulos de protección oficial dado que -20% y -17% de bajada supondría dos años de bajadas a este ritmo, algo que los analistas inmobiliarios lo esperan solo en las hipótesis más extremas.

Estas apreciaciones hay que tenerlas en cuenta a la hora de utilizar o afectar la valoración fuera de la fecha de adjudicación de la obra y justifica la imposibilidad de utilización de la valoración fuera del propio expediente.

## **12. Valoración de los aprovechamientos correspondientes a cada parcela:**

Los valores medios mas probables para la enajenación cuya finalidad es financiar las obras de la Prolongación de la C/ Tenor Fleta son:

	Barrio	Area	Nº	
P1	VALDEFIERRO	U-57-6-B	2	528.177,30 €/m2
P2	SANTA ISABEL	U-71-7	3	1.240.880,18 €/m2
P3	MONTAÑANA	F-75-4	R-4	208.471,16 €/m2
P4	VALDEFIERRO	U-57-4-1	6	798.883,97 €/m2
P5	VALDEFIERRO	U-57-4-1	8	616.281,92 €/m2
				<b>3.392.694,53 €/m2</b>

### Observaciones:

Para realizar la valoración se considera la parcela **sin cargas ni obligaciones urbanísticas** como si de suelo urbano consolidado se tratara. Cuantas cargas y obligaciones urbanísticas repercutan sobre las parcelas a valorar deberán ser deducidas del valor calculado.

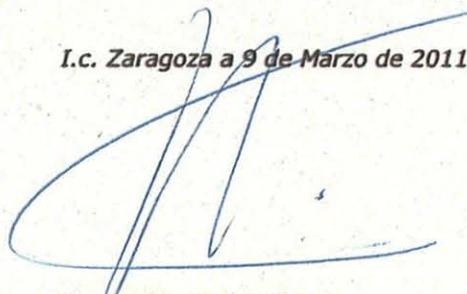
Se realiza la valoración **sin incluir los respectivos impuestos** a repercutir sobre su valor.

Las parcelas P1 de Valdefierro y P4 de Montañana están sin las obras de urbanización ejecutadas, lo que supone una gran incertidumbre sobre su realización a corto plazo.

El presente informe de valoración se realiza **única y exclusivamente** con la finalidad de financiar la construcción del Proyecto de Prolongación de la Avda Tenor Fleta. Debido al momento de gran fluctuación en el mercado inmobiliario, estos valores no son extrapolables a otro informe y para otra enajenación.

En los dos años que transcurren desde el momento de la presente valoración y la posible transmisión de las parcelas como pago de obra se prevé que exista **una bajada en los valores del suelo en torno al 30%**.

I.c. Zaragoza a 9 de Marzo de 2011



**Pedro Megino Peña**  
El Arquitecto de la Unidad de  
Proyectos y Valoraciones II