EMVISESA

NO8DO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

INFORME DE TASACION

De Parcela de uso Residencial

Parcela P-2; manzana R-2 sector SU-102 – CROSS-PIROTECNIA

41013 Sevilla, SEVILLA

1.- ANTECEDENTES Y FINALIDAD DE LA TASACIÓN

1.1.- ANTECEDENTES

Se solicita al área técnica la valoración de la parcela P-2 de la manzana R-2 de la Unidad de Ejecución SU-102 – CROSS-PIROTECNIA, propiedad de EMVISESA y situada entre la Avenida Ramón Carande y las calles Profesor Gonzalo Sánchez Vázquez y Presidente Cárdenas en el municipio de Sevilla, adaptando los valores a la Modificación Puntual 11 del Texto Refundido del PGOU de Sevilla donde se cambia su uso a residencial.

1.2.- FINALIDAD

El propósito del presente informe es determinar su valor de mercado.

1.3.- NORMATIVA

La presente tasación se realizada, siguiendo la metodología de valoración establecida por la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003, no siendo necesario su íntegro cumplimiento, debido a que la finalidad para la que se realiza el presente informe no se encuentra dentro del ámbito de aplicación de dicha norma. No obstante, se aplican los principios, comprobaciones, procedimientos y demás disposiciones que se incluyen en la citada Orden y sean de aplicación en función de la naturaleza del bien objeto de tasación.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo de inmueble: Parcela de uso Residencial
Estado: Suelo urbano en condiciones de edificar
Fecha visita: 11/05/2016
Situación: Avda. Ramón Carande, parcela R-2 P-2 UE-SU-102
Municipio: 41013 SEVILLA
Provincia: SEVILLA

2.1.- DATOS REGISTRALES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº - DE SEVILLA

Unidad	Finca Registral	Tomo	Libro	Folio	Inscripción
Parcela Residencial	46701	1869	1178	67	1

Superficie registral: 1.838,09 m^2 .

2.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

Tipo de finca	Referencia catastral
Suelo sin edificar	6308402TG3460N0001FP

Superficie de suelo: 1.838 m^2

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1.- COMPROBACIONES REALIZADAS

- Correspondencia con finca registral
- Correspondencia con finca catastral
- Estado de ocupación, uso y explotación
- Estado de conservación aparente
- Comprobación Planeamiento Urbanístico
- Servidumbres visibles
- Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico.

3.2.- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Reportaje fotográfico, plano de situación, documentación catastral, Nota Simple.

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- TIPO DE NÚCLEO

Sevilla está situada al SO de la Península Ibérica, en el centro de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siendo capital de la provincia.

La provincia cuenta con 105 municipios repartidos en un área de 14.042 kilómetros cuadrados.

A tan sólo 6 metros sobre el nivel del mar, en plena Vega y Campiña del río Guadalquivir, y a orillas de éste, conforma una aglomeración urbana que se extiende hacia el Aljarafe, Las Marismas, el Parque Nacional de Doñana, la Sierra Norte y la Sierra Sur.

Sevilla tiene clima mediterráneo, con una temperatura media anual de 26º C en verano y 12º C en invierno, con suaves brisas que soplan durante toda la primavera y el verano. Los inviernos son suaves y los otoños poco lluviosos (precipitaciones medias anuales: 534 mm), contando con temperaturas más altas durante el verano. Sus casi 3.000 horas de sol durante todo el año, hacen que el clima de Sevilla pueda ser considerado casi perfecto en todas las épocas del año.

Es un término independiente cuya actividad económica es muy variada.

4.2.- OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La ocupación laboral de la población es múltiple. El nivel de renta es muy variable, siendo medio-alto, el del entorno próximo al elemento tasado.

4.3.- POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2011: 703.021 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 2010, es: Decreciente

4.4.- EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La población de hecho es sensiblemente inferior a la población de derecho, habiendo experimentado un moderado decrecimiento a lo largo del año.

4.5.- DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

ENTORNO GENERAL:	El inmueble se ubica en el casco urbano del municipio.
CARÁCTER DEL ENTORNO:	Se caracteriza por ser predominantemente residencial, combinado con el comercial en las plantas bajas de algunos edificios de las vías principales y edificios exclusivos de uso terciario.
GRADO DE CONSOLIDACIÓN:	Se estima entre un 90-100%
ANTIGÜEDAD EDIFICACIONES:	La antigüedad aproximada de las edificaciones es entre 5 y 60 años.
RELACIÓN INMUEBLE/ENTORNO:	La calidad del inmueble con respecto a su entorno se considera media.
RELACIÓN CALLE / DISTRITO:	La calle en la cual se ubica el inmueble se considera principal dentro de su distrito postal.

Área urbana de tipología residencial.
Rasgos: Zona consolidada de marcado carácter residencial combinado con el comercial en las plantas bajas de los edificios y con algunos edificios exclusivos de uso terciario, con una antigüedad media.

4.6.- CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

EXISTENCIA DE INFRAESTRUCTURAS:
Las infraestructuras urbanas existentes en el entorno se consideran suficientes.

ESTADO DE CONSERVACIÓN:
En general las infraestructuras existentes se consideran en correcto estado de conservación.

4.7.- EQUIPAMIENTO

APARCAMIENTOS PÚBLICOS:	Existen aparcamientos públicos en el entorno cercano.
APARCAMIENTOS PRIVADOS:	La existencia de aparcamientos privados ubicados en los edificios se considera suficiente en el entorno.
EQUIPAMIENTO DOCENTE:	La presencia de equipamientos docentes es suficiente con existencia de colegios y/o institutos.
EQUIPAMIENTO SANITARIO:	La presencia de equipamientos sanitarios es suficiente con existencia de centros de salud.
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO:	La presencia de equipamientos religiosos es suficiente.
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:	La presencia de equipamientos deportivos es suficiente con la existencia de varias instalaciones al efecto.
EQUIPAMIENTO LÚDICO:	La presencia de equipamientos de tipo lúdico es suficiente con la existencia de varias instalaciones al efecto.
NIVEL DE EQUIPAMIENTO GLOBAL:	Por todo lo anterior expuesto se considera que la presencia de dotaciones y equipamientos en general es suficiente en el entorno.

4.8.- COMUNICACIONES

AEROPUERTO:	Existe aeropuerto en el municipio.
PUERTO:	Existe puerto en el municipio.
RED DE FERROCARRIL:	Existe red de ferrocarril en el propio municipio.
RED VIARIA:	Adecuada.
RED DE METRO:	Existe red de metro en el municipio.
AUTOBUSES PÚBLICOS:	Existe servicio de autobuses urbanos e interurbanos en línea regular.
MEDIOS DE TRANSPORTE PUBLICO:	Por todo lo anteriormente expuesto se considera que los servicios de transporte públicos son de nivel medio.

4.9.- OTRAS CARACTERISTICAS DEL ENTORNO

TIPIFICACION COMERCIAL: La mayoría de los locales existentes se agrupan en la principal vía de comunicación del entorno, en las plantas bajas de los edificios.

OTRAS CARACTERISTICAS: Los equipamientos urbanos existentes son suficientes y se encuentran en correcto estado de conservación.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA PARCELA

5.1.- DESCRIPCIÓN

La parcela se encuentra situada dentro del casco urbano entre la zona de El Porvenir y El Prado de San Sebastián cercana a la estación de San Bernardo.

Parcela con forma sensiblemente rectangular anexa a la parcela P-1 de la misma manzana, de uso residencial, con su lado mayor (lindero Sur) presentando frente a la calle Profesor Gonzalo Sánchez Vázquez. En sus lados menores linda al este con calle Presidente Cárdenas y al oeste con la avenida de Ramón Carande.

5.2.- SUPERFICIES (M^2)

USO CONSIDERADO	Superficie Registral	Superficie Catastral	Superficie planos	Superficie Adoptada
RESIDENCIAL	1.838,09 m^2	1.838,00 m^2	1.838,09 m^2	1.838,09 m^2

5.1.- INFRAESTRUCTURAS

- Pavimentación de viales: Sí, encintado de aceras y asfaltado de viales.
- Red de teléfono. Red de telefonía enterrada bajo acerado, con arquetas normalizadas y montantes verticales adosados a fachadas bajo tubo.
- Suministro de agua: Red enterrada bajo acerado, con arquetas normalizadas y montantes verticales adosados a fachadas bajo tubo.
- Suministro eléctrico: Red enterrada bajo acerado, con arquetas normalizadas y montantes verticales adosados a fachadas bajo tubo.
- Alcantarillado: Red de evacuación de aguas pluviales mediante imbornales en los bordes de la calzada, en número suficiente para una correcta evacuación, bien conservados y con buen mantenimiento.
- Alumbrado público: Red de alumbrado público mediante farolas de fundición, sobre báculo o adosadas a las fachadas de los edificios, con buen nivel de luminosidad y buen estado de conservación.

6.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE.

En la actualidad las normas urbanísticas que afectan la zona son las contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla y en la Modificación Puntual 11 del Texto Refundido del PGOU donde se aprueba su cambio de uso.

CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN:

Suelo urbano consolidado. Edificación en Manzana con alineación interior obligatoria (MP)

El uso principal es el residencial.

Además del uso pormenorizado de vivienda en sus dos categorías, vivienda plurifamiliar y vivienda unifamiliar, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

a. *Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.*
b. *Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 6.4.10 de las presentes Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.*
c. *Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.*

2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados.

Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

a. *Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja y primera.*
b. *Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.*
c. *Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.*
d. *Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas Especiales o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.*
e. *Agrupaciones Terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.*
f. *Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela*

4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Nº máximo de plantas permitidas: 7 plantas (PB+7)

Ocupación: la resultante de fijar una lineación interior obligatoria.

Edificabilidad: 7.352,00 m^2

Nº máximo de viviendas: 68

7.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

7.1.- TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio):	EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE SEVILLA S.A.
Ocupante:	--.
Título de ocupación:	--

7.2.- DERECHOS REALES

SERVIDUMBRES: Según la visita realizada y la documentación aportada, no se observan servidumbres que puedan afectar al valor de tasación.

En la documentación registral viene anotada una CARGA donde indica que la finca ha sido incluida en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar, Sección de Edificaciones Ruinosas e Inadecuadas, Expediente 43/08 RMS, advirtiendo al propietario la existencia de un plazo para ejecutar las obras de edificación pertinentes y que transcurrido dicho plazo conllevará la colocación de esta finca en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

OBSERVACIONES.
Se desconoce la existencia de otros Derechos Reales que puedan afectar al valor de tasación.

8.- METODOLOGÍA Y NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

8.1.- MÉTODOLOGÍA

Debido a la ausencia de terrenos de características similares situados en las inmediaciones o en zonas comparables que nos permitan estudiar la parcela mediante el método de comparación directa, la presente valoración se realiza mediante el método residual estático, siendo el más apropiado para calcular valores del suelo en zonas consolidadas por la edificación en las que la urbanización se encuentra, en su mayor parte, terminada y donde generalmente existe un mercado del que, con las correcciones necesarias, deducir valores del suelo. Su aplicación requiere:

- Determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el inmueble a valorar según 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.
- Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, de comercialización y financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.
- Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación.
- Fijar el margen de beneficio del promotor atendiendo al común en las promociones de similares características y emplazamiento.
- Calcular el valor de mercado del terreno aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1-b) - \sum C_i$$

En donde:

F =	Valor del terreno.
VM =	Valor de mercado del edificio terminado.
b =	Margen de beneficio del promotor.
C_i =	Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados

8.2.- PROMOCIÓN MÁS PROBABLE

Aplicando las condiciones urbanísticas, se propone como promoción más probable destinar la planta baja para uso comercial (descontando la superficie necesaria para accesos generales del edificio), y resto de plantas destinadas a uso residencial vivienda. Las plantas bajo rasante se destinan a uso de garajes y trasteros.

Uso comercial:	Se estima en un 75% de la superficie construida en planta baja lo que supone 1.050,28 m^2 x 0,75 = **787,71 m^2**
Uso residencial:	Se estima en un 25% de la superficie construida en planta baja más un 100% de las superficies en plantas superiores, lo que supone: 1.050,28 m^2 x (6+0,25) = **6.564,25 m^2**
Nº de viviendas:	Se establece en un máximo de 68 por lo que obtenemos una media de 96,53 m^2 de superficie construida con p.p. de ZZ.CC.
Trasteros:	1 por vivienda 68 x 7 m^2 =**476,00 m^2**
Aparcamientos:	Se necesita la siguiente demanda: - Residencial: 1 plaza / 75 m^2 construidos. 88 plazas - Comercial: 1 plaza / 50 m^2 de zona de exp. 12 plazas TOTAL: 100 plazas

8.3.- NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

La O.M. 27/03/2003 establece los siguientes niveles (art.4):

Nivel I:	Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II
Nivel II:	Incluirá todos los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal o ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

De acuerdo con la situación urbanística que presenta la parcela a la fecha de la tasación, el suelo objeto de estudio se sitúa en el nivel I.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

9.1.- OFERTA

El nivel de la oferta de viviendas de similares características a las propuestas, ubicadas en el entorno próximo al inmueble es MEDIO-ALTO.
El nivel de la oferta de locales comerciales de similares características al propuesto, ubicados en el entorno próximo al inmueble es MEDIO.
El nivel de la oferta de plazas de garaje de similares características a las propuestas, ubicadas en el entorno próximo al inmueble es MEDIO-ALTO.
Se percibe la evolución en el mercado con una desaceleración en la venta de este tipo de inmuebles.

9.2.- DEMANDA

El nivel de la demanda de viviendas de similares características a las propuestas, ubicadas en el entorno próximo al inmueble es MEDIO-BAJO.
El nivel de la demanda de locales comerciales de similares características al propuesto, ubicados en el entorno próximo al inmueble es MEDIO.
El nivel de la demanda de plazas de garaje de similares características a las propuestas, ubicadas en el entorno próximo al inmueble es MEDIO-BAJO.

9.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA

En función de las referencias de mercado obtenidas, el valor de mercado de la zona se sitúa entre el abanico que oscila entre los 2.600 €/m² y los 3.200 €/m² para viviendas; los 1.600 €/m² y los 2.500 €/m² €/m² para locales comerciales y los 16.000,00 € y los 35.000,00 € para garajes, con algunos casos que se sitúan ligeramente fuera de estos abanicos por tener características singulares.

9.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La expectativa de revalorización es a la baja actualmente, debido principalmente a la zona en la que se ubica y a la relación existente entre la oferta y la demanda de viviendas, locales y plazas de garaje de similares características ubicadas en el entorno próximo.

Conforme a la observación y análisis del comportamiento del mercado inmobiliario local de los últimos años así como de la situación actual del mismo y su evolución prevista y del análisis de las características propias del inmueble objeto de tasación en el marco de dicho mercado, la posibilidad de que el valor de tasación de la vivienda sufra minusvalías en el futuro es elevada, si bien, se observan pequeños síntomas de recuperación del sector que no será significativo, en este caso, hasta reducir el alto stock de inmuebles en venta disponibles.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

A continuación se determinan los valores de cada elemento correspondiente a la fórmula:

$$F = VM \times (1-b) - \sum C_i$$

En donde:

- F = Valor del terreno.
- VM = Valor de mercado del edificio terminado.
- b = Margen de beneficio del promotor.
- C_i = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados

10.1.- VALOR DE MERCADO DEL EDIFICIO TERMINADO. MÉTODO DE COMPARACIÓN

El método utilizado para calcular el valor de mercado del inmueble en estudio es el método de comparación.

El mercado inmobiliario se encuentra en un momento de incertidumbre debido a la propia saturación del mismo, y a la crisis económica mundial tras la caída de los mercados financieros internacionales. Todo esto se ha traducido en una importante ralentización de las ventas y en una tendencia moderada a la baja, en un corto y medio plazo.

Se ha realizado un análisis del mercado relativo al segmento de inmuebles comparables con los bienes analizados por localización, tipología y uso, destinado a obtener ofertas firmes o precios de compraventa que, debidamente homogeneizados, permitan identificar el valor medio de mercado a considerar en la conclusión del informe. Los datos obtenidos de los sondeos realizados a los inmuebles comparables han sido homogeneizados en relación a los inmuebles valorado, si bien, al tratarse de ofertas actuales de inmuebles de similares características dentro de la misma zona a la que pertenece las fincas en estudio, no se han detectado desviaciones significativas en cuanto a precios.

10.1.2 – COMPARABLES METODO DE COMPARACION (€/M2)

Atendiendo a las muestras obtenidas para cada uno de los usos propuestos, que a continuación se muestran en una tabla, una vez homogeneizados obtenemos un valor de mercado previsto de:

VALOR UNITARIO MEDIO DE VIVIENDAS:	2.780,69 €/m^2
VALOR UNITARIO MEDIO DE LOCALES COMERCIALES:	1.671,45 €/m^2
VALOR GLOBAL MEDIO DE PLAZAS DE GARAJE:	19.770,80 €

Los datos de los inmuebles comparables han sido homogeneizados en relación al inmueble valorado, atendiendo a las diferencias existentes en cada caso según los siguientes parámetros: superficies, situación, identificabilidad, longitud de fachada, relación fachada/fondo (en caso de los locales comerciales), antigüedad y estado de conservación.

No se han detectado elementos especulativos según se definen en el artículo 4 de la Orden ECO/805/2003.

VENTA VIVIENDAS

	VALOR GLOBAL	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	HOMOG	REGATEO/COMISION	COEF GARANTIA	FUENTE	
EDIF SANTA BARBARA II	300.000,00	95,00	3.157,89	0,99	0,93	0,93	API	2.849,32
RAMON CARANDE 11	200.000,00	65,00	3.076,92	1,02	0,95	0,93	PART	2.921,91
EDIF SANTA BARBARA II	369.000,00	124,00	2.975,81	0,99	0,95	0,93	PROMOTORA	2.742,77
EDIF SANTA BARBARA II	300.000,00	92,00	3.260,87	0,99	0,93	0,93	API	2.942,24
RAMON CARANDE 11	170.000,00	65,00	2.615,38	1,02	0,95	0,93	PART	2.483,62
edif luz palmera	390.000,00	136,00	2.867,65	1,05	0,93	0,93	API	2.744,25
			VALOR HOMOGENEIZADO					**2.780,69**

VENTA LOCALES

	VALOR GLOBAL	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	HOMOG	REGATEO/COMISION		FUENTE	
PRESIDENTE CARDENAS (STA BARBARA)	1.000.000,00	400,00	2.500,00	0,92	0,92		API	2.116,00
COMPOSITOR MANUEL CASTILLO (BTA BARB)	496.000,00	305,00	1.626,23	1	0,92		API	1.496,13
DR LOSADA VILLASANTE (STA BARBARA)	225.000,00	133,00	1.691,73	1	0,92		API	1.556,39
JOSE MARIA BEDOYA	196.000,00	100,00	1.960,00	1	0,92		API	1.803,20
JOSE MARIA BEDOYA 11	109.000,00	60,00	1.816,67	0,95	0,92		API	1.587,77
PZ. AVIADOR RUIZ DE ALDA	195.000,00	116,00	1.681,03	0,95	0,92		API	1.469,22
			VALOR HOMOGENEIZADO					**1.671,45**

VENTA GARAJES

	VALOR GLOBAL	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	HOMOG	REGATEO/COMISION		FUENTE	
FELIPE II, 2	22.000,00	1,00	22.000,00	0,95	0,92		PART	19.228,00
DR. ORDOÑEZ DE LA BARRERA	16.000,00	1,00	16.000,00	1,05	0,92		PART	15.456,00
DR PEDRO CASTRO	18.000,00	1,00	18.000,00	1,02	0,92		API	16.891,20
JESUS DE LA VISTORIA	19.000,00	1,00	19.000,00	1,02	0,92		PART	17.829,60
SAN SALVADOR	19.000,00	1,00	19.000,00	1,02	0,92		PART	17.829,60
RAMON CARANDE	35.000,00	1,00	35.000,00	0,95	0,92		PART	30.590,00
SANTA BARBARA II	20.000,00	1,00	20.000,00	0,98	0,92		API	18.032,00
SANTA BARBARA II	25.000,00	1,00	25.000,00	0,97	0,92		API	22.310,00
			VALOR HOMOGENEIZADO					**19.770,80**

10.2.- BENEFICIO DEL PROMOTOR

Indica el porcentaje de beneficio de la promoción. Se estiman en diferentes porcentajes en función del uso propuesto estimándose para el presente informe en un 18% para las viviendas, un 24% para los locales comerciales y un 20% para las plazas de aparcamiento.

10.3.- COSTES DE EJECUCIÓN

Los costes de ejecución utilizados en el presente informe provienen de los datos publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año 2015 donde establece un método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras, a los que se le han aplicado un factor de corrección para asimilarlos lo más posible a la promoción propuesta en el entorno donde se ubica la parcela y con calidades en sus componentes constructivos y acabados dentro de la media utilizada en la zona para este tipo de inmuebles.

Costes de ejecución estimados en el cálculo:

	PEM (€/m²)	PEC (€/m²)
Viviendas (1ª residencia)	677	778,55
Locales	301	346,15
Plazas aparcamiento	572	657,8

10.4.- COSTES INDIRECTOS. COEFICIENTE DE GASTOS

En este apartado se consideran los gastos indirectos propios de la promoción, divididos en dos grupos diferenciados:

- Gastos financieros y gastos de comercialización estimados en porcentaje sobre los ingresos previstos mediante la venta del edificio terminado y que para el caso presente se estima en un 4,5% y un 3,5%.

- Gastos derivados de honorarios técnicos, costes de licencias y tasas, primas de seguros y honorarios de organismos de control así como otros estudios necesarios. Se estiman en porcentaje sobre el presupuesto de ejecución material de la promoción propuesta y que para el caso presente se estima en un:

Honorarios técnicos:	6%
Licencias y tasas:	3%
Seguros y Org. De Control:	7,5%
Registro y aranceles:	1,5%
TOTAL Gn:	**18,00%**

11.- VALORACIÓN

Tal como se indica en el apartado de Metodología el valor de tasación corresponde con la siguiente fórmula:

$F = VM \times (1-b) - \sum C_i$

Donde cada una de sus incógnitas ha sido determinada en los apartados anteriores quedando lo siguiente:

USO	SUPRF (m²)	Ingresos (E/m²)	Cc + Gn (E/m²)	URBANIZACIÓN	Beneficio (%)	G. Financieros (% / sobre ingresos)	G. Comercialización (% / sobre ingresos)
Viviendas (1ª residencia)	6.564,25	2.780,69	900,41	0,00	18%	4,50%	3,50%
Locales	787,71	1.671,45	409,36		24%		
Plazas aparcamiento	3.676,18	659,03	760,76		20%		
TOTALES (E/m²)	**11.028,14**	**21.992.435,74**	**9.029.664,00**	**0,00**	**19,10%**	**989.659,61**	**769.735,25**

VALOR DEL SUELO por método residual estático	**7.003.865,30 €**

Se obtiene un valor residual de la parcela de SIETE MILLONES TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA CENTIMOS DE EURO.

12.- VALOR DE TASACIÓN

A tenor de lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe INFORMA que conforme a su leal saber y entender, el valor del bien en venta es de **SIETE MILLONES TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS DE EURO, (7.003.865,30 €).**

La presente valoración tiene un periodo máximo de validez de seis meses, transcurridos los cuales será necesario revisar los valores obtenidos.

Dicha valoración debe ser, presumiblemente, superada en un eventual procedimiento de venta, por cuanto los valores obtenidos se ajustan tanto al principio de mayor y mejor uso como al de prudencia.

En Sevilla a 11 de mayo de 2016

Fdo: Juan Ignacio Blanco Cacho
Sección de Obras y Proyectos
Área de Planificación Apoyo y Control

12.- EVALUACIÓN DE LA GARANTÍA

12.1.- EVOLUCIÓN ENTORNO

La posible evolución del entorno se puede considerar estable con respecto a la situación actual dado que no existen, en un plazo medio, proyectos urbanísticos que mejoren o empeoren la calidad de la zona, las infraestructuras, equipamientos, servicios etc., están consolidados, y no es de prever en un futuro próximo la implantación de edificios o instalaciones o usos en edificios existentes, que perjudiquen la calidad de la zona.

12.2.- EXPECTATIVAS DE VENTA

Por todo lo dicho anteriormente sus expectativas de venta, en el momento actual y de cara a su posible comercialización futura, son de tipo medio, pudiéndose realizar su venta en un tiempo algo dilatado.

13.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

13.1.- CONDICIONANTES

No existen para el caso concreto de este informe

13.2.- ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte que según la visita realizada y la documentación aportada, no se observan servidumbres ni otros derechos reales que puedan afectar al valor de tasación.

Se advierte que en la documentación registral viene anotada una CARGA donde indica que la finca ha sido incluida en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar, Sección de Edificaciones Ruinosas e Inadecuadas, Expediente 43/08 RMS, advirtiendo al propietario la existencia de un plazo para ejecutar las obras de edificación pertinentes y que transcurrido dicho plazo conllevará la colocación de esta finca en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. Dicha carga no se tiene en cuenta para la valoración debido al carácter informativo de la misma.

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA

1º. Reportaje fotográfico..... 1 Pág

2º. Nota Simple..... 1 Pág

3º. Ficha Catastral..... 1 Pág

4º. Ficha Modif. Puntual PGOU..... 2 Pág

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

FOTO AEREA

PARCELA

REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

FINCA DE SEVILLA Nº: 46701
IDUFIR: 41026000720059

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- Parcela edificable denominada P-2, para uso residencial, en término de Sevilla, comprendida en el ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución SU-102 Pirotecnia-Cross del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, con forma de trapecio y una superficie de mil ochocientos treinta y ocho metros, nueve decímetros cuadrados y con una edificabilidad de siete mil ochocientos treinta y siete metros, dieciséis decímetros cuadrados techo, de los que siete mil sesenta y seis metros, veintinueve decímetros cuadrados son para uso residencial y setecientos setenta metros, ochenta y siete decímetros cuadrados de uso terciario. Linda: al Norte, en línea recta con la parcela P-1 de la R-2; al Sur, en línea recta de sesenta y cinco metros, con la calle C de la urbanización; al Este, en línea recta de veintinueve metros y treinta y cuatro centímetros, con la calle H de la urbanización, y al Oeste, en línea recta, con la Avenida de Ramón Carande.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
		1869	1178	67	1
EMPRESA MUNICIPAL VIVIENDA SEVILLA SA,	A41047267				

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicacion por disolucion de comunidad.
En escritura autorizada por el Notario de SEVILLA, DON FRANCISCO JOSÉ MAROTO RUIZ el día 03/10/01 bajo el número de protocolo 1315.

CARGAS

Esta finca ha sido incluida en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar, Sección de Edificaciones Ruinosas e Inadecuadas, Expediente 43/08 RMS, en virtud de ACUERDO, firmo, adoptado en sesión celebrada el 30 de Abril de 2014 por la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Sevilla, advirtiendo a la titular de esta finca la existencia de un plazo de un año, a contar desde la notificación a la titular del acuerdo de inclusión, para ejecutar las obras de de edificación pertinentes, y que el mero transcurso de ese plazo conllevará, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150-1 de la LOUA, la colocación de esta finca en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. Así resulta de Certificación expedida por duplicado por don Luis Enrique Flores Domínguez, Secretario de la Gerencia de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Sevilla, con el Visto Bueno del Gerente, en Sevilla, el 24 de Junio de 2014, según nota al margen de la inscripción 1ª de fecha 31 de Julio de 2014.

ASIENTOS DE PRESENTACIÓN PENDIENTES:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de veintiséis de agosto del año dos mil catorce, antes de la apertura del diario.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 46701
Pág: *[/PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6308402TG3460N0001FP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV RAMON CARANDE Suelo UE-SU-102 PARC R-2 P-2

41013 SEVILLA [SEVILLA]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN: -

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2): -

SUPERFICIE GRÁFICA (m2): 100,000000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV RAMON CARANDE UE-SU-102 PARC R-2 P-2

SEVILLA [SEVILLA]

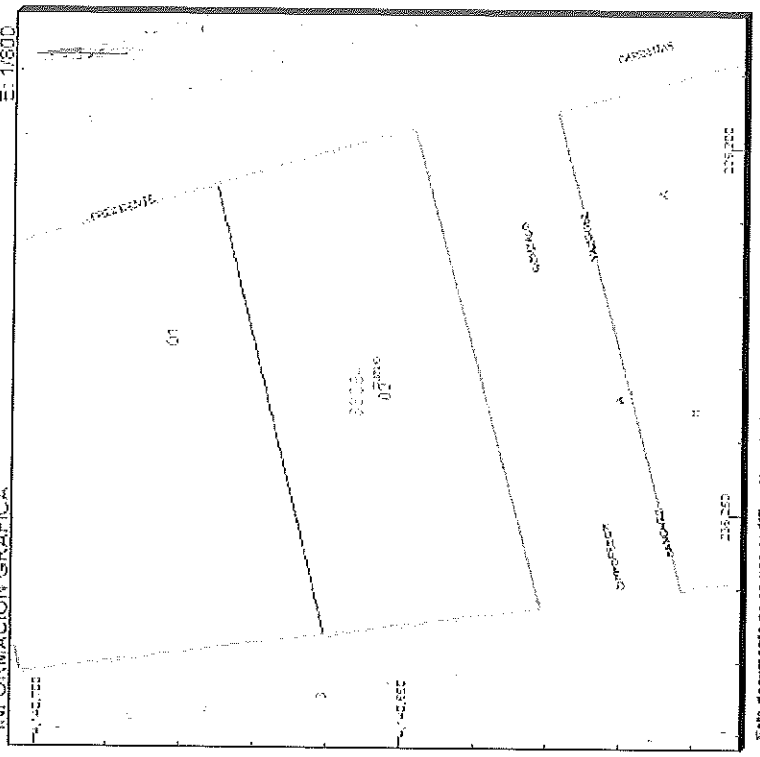
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2): -

SUPERFICIE GRÁFICA (m2): 1.838

TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

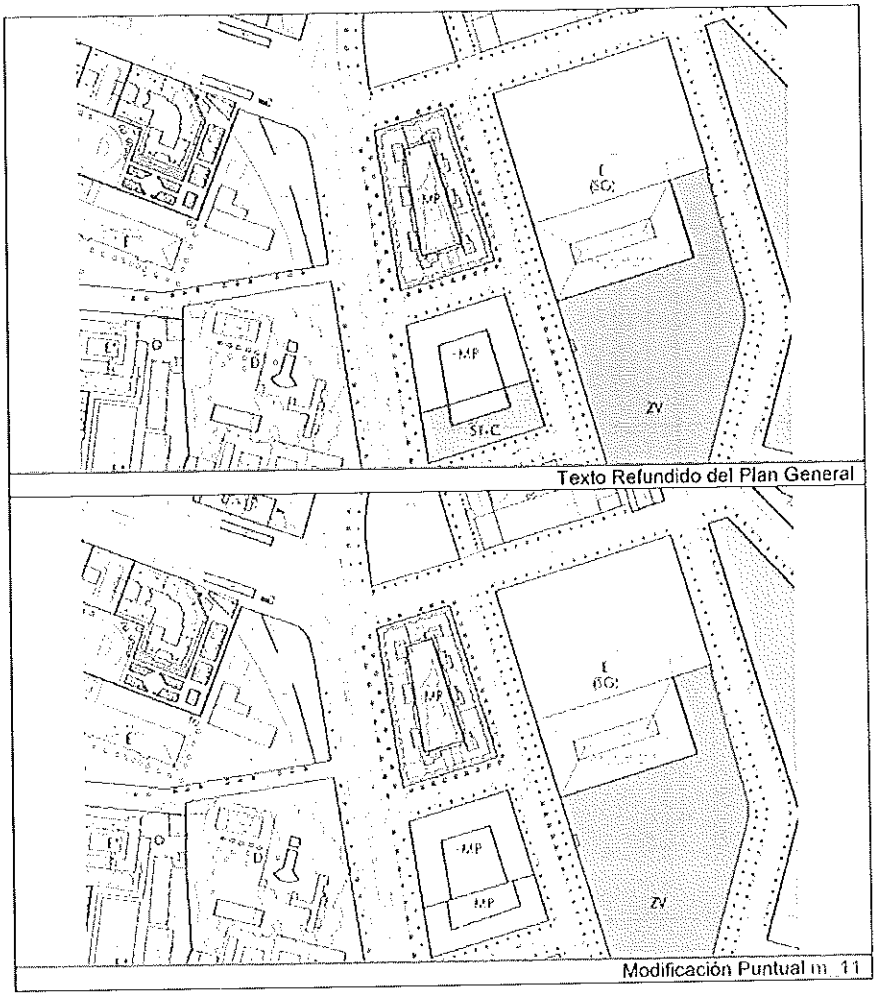
INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800


01
02
CARRETERA
CARRETERA
CARRETERA

MODIFICACIÓN PUNTUAL_11 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU
CAMBIO DE USO EN PARCELA SITA EN C/RAMÓN CARANDE

Tras la aprobación definitiva de la modificación puntual los parámetros urbanísticos de la parcela serán los siguientes:

Superficie	Uso	Edificabilidad	Nº Plantas	Nº viviendas
1.838 m2s	Residencial (Mp)	7.352 m2t	7	68

Las alineaciones son las grafiadas en el nuevo planos de Ordenación Pormenorizada modificado.