



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

INFORME:

VALORACIÓN DE MERCADO PRECIO DE REPERCUSIÓN €/M2 DE SOLAR URBANO Y €/M2 DE PARCELA RÚSTICA.

SITUACION:

ÁMBITO AFECTADO MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS DE MANCOR DE LA VALL. TM. DE MANCOR DE LA VALL.

FECHA:

MAYO DE 2016.

EXPEDIENTE:

EXP: 01/16 Val



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

1-OBJETO

1.1-FINALIDAD

1.2-MOTIVACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN

2-CARACTERÍSTICAS DEL BIEN A VALORAR.

2.1-IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.2-COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

2.3-LOCALIDAD Y ENTORNO

3-DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA.

4- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN.

4.1-FECHA A LA QUE SE REFIERE LA VALORACIÓN.

4.2-LEGISLACIÓN.

4.3-CRITERIOS LEGALES APLICABLES.

4.4-DETERMINACION EDIFICABILIDAD A CONSIDERAR.

4.5-PARAMETROS DE CÁLCULO.

5-INFORME DE VALORACIÓN

5.1-LEGISLACIÓN APLICABLE

5.2-CRITERIOS DE VALORACIÓN

5.3-VALORACIÓN

5.3.1-VALOR DETERMINADO POR EL MÉTODO RESIDUAL, APLICADO EXCLUSIVAMENTE A SUELO, SIN CONSIDERACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE (II).

5.3.2- VALORACIÓN DEL SUELO RÚSTICO. METODO DE CAPITALIZACIÓN

6-CONCLUSIÓN.



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

1-OBJETO

1.1-FINALIDAD

La finalidad de esta valoración urbanística es la valoración del precio de repercusión por m2 de suelo urbano y de suelo rústico a efectos de determinar su valor de mercado.

1.2-FECHA DE REFERENCIA DE LA VALORACIÓN

MAYO DE 2016

2-CARACTERÍSTICAS DEL BIEN A VALORAR

2.1-IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

SOLAR URBANO

ZONA: C/ PASSEIG DES PONT.

MUNICIPIO: MANCOR DE LA VALL.

C.P: 07312.

PROVINCIA: BALEARES.

PARCELA RÚSTICA

ZONA: POLÍGONO 2 - PARCELAS

MUNICIPIO: MANCOR DE LA VALL.

C.P: 07312.

PROVINCIA: BALEARES.

DOCUMENTOS UTILIZADOS:

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:

- **REFERENCIA CATASTRAL:**
- **SOLAR URBANO:**
9301104DE8090S0001QE
- **PARCELARÚSTICA:**
9301104DE8090S0000MW/9301103DE8090S0000FW/07034A002000030001HS

2.2-COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS.

- Estado de ocupación, uso y explotación.
- Estado de ocupación aparente.
- Comprobación urbanística.
- Servidumbres visibles.

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA.



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

- REPORTAJE FOTOGRÁFICO.
- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL.
- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

2.3-LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad: Mancor de la Vall

Ubicado en la Sierra de Tramuntana de la isla de Mallorca.

Limita con Selva, Inca, Lloseta, Alaró y Escorca.

Su núcleo principal de población se encuentra en un pequeño valle rodeado de montañas. Conecta por carretera con Inca, Biniamar y Caimari.

Ocupación laboral y nivel de renta

El nivel de renta de la población es medio.

El nivel de renta de los residentes en este entorno es medio.

La actividad principal es la de 1ª residencia y los servicios.

Población

Tiene una población desde el año 2015 de 1321 habitantes.

Entorno:

Delimitación y rasgos urbanos

Antigüedad: media

Calidad edificaciones: Media.

Carácter predominante: Residencial.

Características territoriales: Urbano.

Consolidación: Media

Nivel de renta: medio-alto.

Ordenación: Entre medianeras.

Renovación: Creciente

Conservación infraestructuras:

Abastecimiento de agua: Bueno.

Alumbrado público: Bueno.

Pavimentación: Buena.

Red de gas canalizado: no existe.

Red de saneamiento: Buena.

Red de teléfono: Buena.

Suministro eléctrico: Bueno.

Equipamiento

Asistencial y escolar: suficiente

Comercial: suficiente

Deportivo y zonas verdes: suficiente

Comunicaciones

Buena comunicación viaria

Dispone de líneas de autobús.

Accesibilidad: buena



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

Aparcamiento: normal
Tráfico: rodado

2.3-DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO.

SUPERFICIES

A efectos de valoración se adoptan las superficies adoptadas

DESCRIPCIÓN.

Topografía con desniveles, solares y parcelas con formas irregulares.
Se trata de parcelas y solares no edificados en situación rural.

3-DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA.

SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO A EFECTOS DE VALORACIÓN:

SUELO URBANIZADO: ZONA URBANA

SUELO RURAL: PARCELAS RÚSTICAS

PLANEAMIENTO VIGENTE: NNSS 1992 DE MANCOR DE LA VALL

CLASIFICACIÓN ZONA URBANA:

INTENSIVA BAJA

SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA: 200.00M2 10 M. DE FACHADA 20M. DE FONDO

Nº DE PLANTAS: 3

OCUPACIÓN MÁXIMA: PB 75%-PP 65%-PA 40%.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 7M3/M2.

SEPARACIONES: 5M. FONDO DE PARCELA. ENTRE MEDIANERAS

CLASIFICACIÓN ZONA RÚSTICA:

SUELO RÚSTICO.

AT-CRECIMIENTO, AT-HARMONIZACIÓN, APR-EROSIÓN

4- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN.

PROPIETARIO: VARIOS

OCUPANTE: SE DESCONOCE

TÍTULO DE OCUPACIÓN: SE DESCONOCE

5-INFORME DE VALORACIÓN

5.1-LEGISLACIÓN APLICABLE

A efectos de determinar la valoración, se ha utilizado el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo; el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, los cuales regulan los criterios de valoración y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

5.2-CRITERIOS DE VALORACIÓN



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

Se trata de valorar el precio del m² de solar urbano y el m² de parcela rústica, afectadas por la modificación puntual de las NNSS de Mancor de la Vall a fin de determinar su valor de mercado. Al tratarse de terrenos para un futuro equipamiento para el Ayuntamiento de Mancor de la Vall se utilizará el mismo método como si de una expropiación se tratara.

Artículo 21. *Ámbito del régimen de valoraciones. RDL2/2008*

1. *Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*

La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. *Las valoraciones se entienden referidas:*

Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

El criterio que dispone el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo, es que el suelo se tasaré según su situación básica de los terrenos y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Por tratarse de un suelo urbanizado que no está edificado y, a su vez sometido a una actuación de reforma o renovación de la urbanización, resultarán aplicables en la zona urbana del inmueble los artículos 24.1 y 3 del RDL 2/2008:

Art. 24(...).1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física: a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático. c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Al tener el ámbito de la modificación parcelas en suelo rústico, se estará a lo dispuesto en el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; el RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El art- 23 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, dice textualmente:

Artículo 23. Valoración en el suelo rural

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en lo términos que reglamentariamente se establezca.

El valor del suelo corresponde al de su pleno dominio, libre de cualquier carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad (art. 22.1 TRLS 08).

La disposición adicional séptima del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dice textualmente:

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

5.3-VALORACIÓN

Por tanto, en la zona urbana, y de acuerdo con el artículo 25 del RD 1492/2011, se deberá valorar los terrenos de la siguiente manera:

Artículo 25. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización.

El valor del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de este Reglamento si el suelo no se encuentra edificado o si la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, y de acuerdo con el artículo 23 de este Reglamento si el suelo se encuentra edificado o en curso de edificación. En este sentido, el método residual a que se refieren los artículos citados, considerará exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen, tal como se define en el apartado 2 del artículo 20 de este Reglamento.

Los incrementos de valor del suelo urbanizado que, en su caso, sean consecuencia de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, resultantes de la ordenación urbana, no formarán parte del contenido económico del derecho de propiedad, por no haber sido patrimonializados y estar condicionada su materialización al ejercicio de la acción urbanizadora.

En el supuesto de que las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización resultantes de la ordenación urbana generen decrecimientos de valor en relación a la situación de origen, esos decrecimientos tan sólo serán objeto de indemnización si la alteración de la ordenación urbanística que los origina, se produce en los términos recogidos en la letra a) del artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo.

5.3.1-VALOR DETERMINADO POR EL MÉTODO RESIDUAL, APLICADO EXCLUSIVAMENTE A SUELO, SIN CONSIDERACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

Se valorará según el método residual de acuerdo con el artículo 22 del RD 1492/2011

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (V_v/K) - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación.



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Por consiguiente, se deberán realizar los siguientes pasos para determinar:

- 1- La edificabilidad de referencia (E) según el artículo 21 de RDL 1492/2011. Se considerará la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo:

El ámbito espacial homogéneo considerado corresponde al de residencial Intensiva Baja según el planeamiento vigente en Mancor de la Vall (NNSS 1992), la edificabilidad se determina de la siguiente manera:

$$E = 7 \text{ m}^3/\text{m}^2 = \mathbf{2,33 \text{ m}^2/\text{m}^2}$$

- 2- El valor en venta (Vv) del metro de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable:

El producto inmobiliario considerado es el de vivienda unifamiliar entre medianeras de superficie construida entre 120-200 m².

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS NUEVAS (€/M2)

MUESTRAS DE MERCADO

MUESTRA Nº	1
MUNICIPIO	MANCOR DE LA VALL
FUENTE WEB	www.idealista.com
REFERENCIA Nº	INM00001721
PRECIO VENTA €	185.000
SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	178,00
PRECIO €/M2	1.039,32

MUESTRA Nº	2
MUNICIPIO	MANCOR DE LA VALL
FUENTE WEB	www.idealista.com
REFERENCIA Nº	A8VENTA143
PRECIO VENTA €	179.000
SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	150,00
PRECIO €/M2	1.193,33

MUESTRA Nº	3
MUNICIPIO	MANCOR DE LA VALL
FUENTE WEB	www.idealista.com
REFERENCIA Nº	1957
PRECIO VENTA €	159.000
SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	110,00
PRECIO €/M2	1.445,45

MUESTRA Nº	4
MUNICIPIO	MANCOR DE LA VALL
FUENTE WEB	www.idealista.com
REFERENCIA Nº	A403
PRECIO VENTA €	290.000
SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	190,00
PRECIO €/M2	1.526,32



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

MUESTRA Nº	5
MUNICIPIO	MANCOR DE LA VALL
FUENTE WEB	www.idealista.com
REFERENCIA Nº	01435
PRECIO VENTA €	295.000
SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	216,00
PRECIO €/M2	1.365,74

MUESTRA Nº	6
MUNICIPIO	MANCOR DE LA VALL
FUENTE WEB	www.idealista.com
REFERENCIA Nº	Vps1926
PRECIO VENTA €	252.000
SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	140,00
PRECIO €/M2	1.800,00

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN.

Referencia Coeficientes de Homogeneización:

- 1- Procedencia de la oferta (Directa ó A.P.I.). DIFERENCIAL 5%
- 2- Características constructivas. DIFERENCIAL 5%
- 3- Calidades, acabados interiores. DIFERENCIAL 5%
- 4- Antigüedad equivalente-estado de conservación. DIFERENCIAL 5%
- 5- Situación. DIFERENCIAL 5%
- 6- Superficie ofertada. DIFERENCIAL 5%
- 7- Relación fachada-fondo. DIFERENCIAL 5%
- 8- Otros. DIFERENCIAL 5%



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

CONCEPTO	Nº1	Nº2	Nº3	Nº4	Nº5	Nº6
PROCEDENCIA	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
CALIDADES	1,05	1,05	1,00	1,00	1,05	0,95
ANTIGÜEDAD/CONSERVACIÓN	1,10	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
SITUACIÓN	1,10	1,10	1,05	1,05	1,10	1,00
SUPERFICIE	1,05	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00
RELACIÓN FACHADA/FONDO	1,10	1,05	1,00	1,05	1,05	1,00
OTROS	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00
TOTALES	1,54	1,33	1,15	1,15	1,21	0,95

COMPARACIÓN

MUESTRA Nº	FUENTE	PRECIO €	SUPERFICIE M2	PRECIO €/M2	COEF. HOMOGE.	PRECIO € HOMOGE.
1	WEB	185.000,00	178,00	1.039,33	1,54	1.597,39
2	WEB	179.000,00	150,00	1.193,33	1,33	1.591,57
3	WEB	159.000,00	110,00	1.445,45	1,15	1.665,33
4	WEB	290.000,00	190,00	1.526,32	1,15	1.762,48
5	WEB	295.000,00	216,00	1.365,74	1,21	1.652,16
6	WEB	252.000,00	140,00	1.800,00	0,95	1.705,73

Precio homogeneizado por m2, residencial entre medianeras (€/M2): **1.662,44**

- 3- El Coeficiente (K) que pondera la totalidad de gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad:
Se va adoptar un coeficiente **K=1,4**.
- 4- El valor de la construcción (Vc) en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble:



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

CALCULO VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION (Vc)			
1 CALCULO VALOR UNITARIO COSTE EJECUCION MATERIAL			
COAIB	VALOR UNITARIO DE PARTIDA (VUP).		389,16 €/m ² t
abr-16	COEFICIENTE por TIPOLOGIA		2,00
TIPO VIVIENDA:	COEF.Calidad Q (0,80/1,00/1,20)		1,00
Entre medianeras	COEF.Moderador M (0,85/0,95/1,00)		1,00
>125 m ² <175 m ²	COEF.Grado complejidad OTRAS CAUSAS		1,00
Plurifamiliar	COSTES ADICIONALES		0,00 €/m ² t
	COSTES SEGURIDAD SALUD	2,00%	15,57 €/m ² t
	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)		793,89 €/m²t
2 GASTOS GENERALES y BENEFICIO PROMOTOR			
	GASTOS GENERALES (s/PEM)	9,00%	71,45 €/m ² t
	BENEFICIO INDUSTRIAL CONSTRUCTOR (s/PEM)	6,00%	47,63 €/m ² t
	COSTE EJECUCIÓN CONTRATA (PEC)		912,97 €/m²t
3 TRIBUTOS QUE GRAVAN A LA CONSTRUCCION			
	DECLARACIÓN OBRA NUEVA (s/PEC)	1,20%	10,96 €/m ² t
	DECLARACIÓN DIVISIÓN HORIZONTAL (s/PEC)	1,20%	10,96 €/m ² t
	NOTARIA REGISTRO PROPIEDAD (s/PEC)	2,00%	18,26 €/m ² t
	TOTAL		40,17 €/m²t
4 HONORARIOS PROFESIONALES			
	P.BÁSICO, EJEC. DIR.ARQUITECTO.SUP. (s/PEM)	5,80%	46,05 €/m ² t
	DIRECCIÓN ARQUITECTO TÉCNICO (s/PEM)	2,30%	18,26 €/m ² t
	ESS Y COORDINACIÓN (s/PEM)	1,50%	11,91 €/m ² t
	OTROS PROYECTOS (s/PEM)	2,50%	19,85 €/m ² t
	TOTAL		96,06 €/m²t
5 COSTES LICENCIAS I TASAS			
	LICÉNCIAS OBRA (s/PEM)	0,00%	0,00 €/m ² t
	ICO (s/PEM)	3,00%	23,82 €/m ² t
	TASA DE RESIDUOS (s/PEM)	1,00%	7,94 €/m ² t
	OCUPACIÓ VIA PÚBLICA (s/PEM)	0,01%	0,08 €/m ² t
	TOTAL		31,83 €/m²t
6 GASTOS NECESARIOS			
	SEGUROS (s/PEM)	2,00%	15,88 €/m ² t
	INSPECCIONES Y O.C.T (s/PEM)	1,50%	11,91 €/m ² t
	TOPOGRÀF. GEOTEC..SEGURO DECENAL (s/PEM)	3,00%	23,82 €/m ² t
	TOTAL		51,60 €/m²t
TOTAL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION (Vc)			1.132,64 €/m²t

5- Valor de repercusión del suelo (VRS) en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado:

$$VRS = (VV/K) - Vc = (1.662,44/1,4) - 1.132,64 = \mathbf{54,82\€/M2 \text{ Techo edificable}}$$

6- Valor del suelo urbanizado no edificado por metros (VS) en situación de suelo urbanizado no edificado, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada el valor



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$\mathbf{VS=E \times VRS = 2,33 \text{ m}^2 \times 54,82\text{€/M}^2 = \mathbf{127,73 \text{ €/M}^2 \text{ Suelo}}$$

- 7- Dado que la parcela no tiene pendiente el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, no se descontarán del valor del suelo determinado la totalidad de los costes y gastos pendientes.

En resumen:

El valor determinado por el método residual, aplicado exclusivamente al suelo es:

$$\mathbf{VS = VS - GASTOS = 54,82\text{€/M}^2 - 0,00 \text{ €/M}^2 = \mathbf{127,73 \text{ €/M}^2 \text{ Suelo}}$$



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

5.3.2- VALORACIÓN DEL SUELO RÚSTICO. METODO DE CAPITALIZACIÓN

Valor unitario del suelo:

$$V = (R/r) \times L$$

R= renta anual constante de la explotación (€)

Al no disponer de la contabilidad de la explotación agraria, se estimaran las variables productivas y microeconómicas en la zona de influencia, según bases estadísticas de consulta pública del MARM i del FOGAIBA.

De acuerdo a la información facilitada por el FOGAIBA, y según declaraciones de la PAC, el cultivo predominante y más representativo en la zona de estudio en secano es el cereal de invierno.

Dada la escasa rentabilidad de la actividad agraria, y en beneficio del afectado, se tendrá en cuenta lo apuntado por Vicente Caballer (Catedrático de Economía de la Universidad Politécnica de Valencia): "...en valoración agraria se ha apuntado la posibilidad de capitalizar el margen bruto de la explotación, como suma de la renta de la tierra más beneficio....."

r = tipo de capitalización **de acuerdo a lo dispuesto en la** disposición adicional séptima del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

L = factor corrector por localización

La Ley permite corregir el valor unitario del suelo, hasta un máximo del doble, en función de factores objetivos de localización. En beneficio del afectado, se calculará este coeficiente corrector de acuerdo a lo establecido en el artículo 17 del RD 1492/2011.

Margen Bruto (R €/ha): diferencia ingresos brutos y gastos directos del cultivo de cereal (Resolución del FOGAIBA de 26 de marzo de 2015)

Subvenciones herbáceos: Resolución del presidente del FOGAIBA de 26 de marzo de 2015, de determinadas ayudas comunitarias directas a la agricultura. (desconocemos si la propiedad tiene derechos de pago único)



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

	CEREAL-Trigo secano	PAJA	TOTAL (€/ha)
Margen Bruto (€/ha)	383,01	90,00	473,01
Subvenciones (€/ha)	150,00		150,00
TOTAL (€/ha)	533,01	90,00	623,01

Tipo de capitalización corregido (r):

19. TIPOS DE INTERÉS

A) Tipos de interés legales

19.1 (Cont.)Tipos de interés legales, euríbor, mibor y otros tipos de referencia

Tipos legales					Índices o tipos de referencia para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios (d)											Porcentajes
Interés legal	Interés Ley enjuiciamiento civil	Interés de demora a efectos tributarios	Interés de demora en operaciones comerciales Ley 3/04 (c)		Interest Rate Swap (IRS)											Fecha publicación BOE
					un año (e)	dos años	tres años	cuatro años	cinco años	siete años	diez años	quince años	veinte años	treinta años	tipos cols. 16 a 25	
12	13	14	15		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
13	M	4,00	6,00	5,000	8,46	0,282	0,518	0,680	0,880	1,088	1,465	1,907	2,336	2,476	2,517	...
14	M	4,00	6,00	5,000	8,20	0,195	0,344	0,438	0,571	0,722	1,041	1,463	1,894	2,073	2,161	...
15	M	3,50	5,50	4,375	8,05	-0,033	0,070	0,134	0,229	0,340	0,572	0,878	1,190	1,328	1,389	...

$$((2,517+2,161+1,389) / 3) / 100 = 2,022 / 100 = 0,020$$

Factor de corrección por localización (L), se obtiene del producto de tres factores de corrección:

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

V_f= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

F_l= Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u₁.

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u₂.

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u₃.

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u₁, se calculará aplicando la siguiente expresión.



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

$$U1 = 1 + (P1 + P2/3) \times 1/1000000$$

Donde:

P₁= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P₂= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u₂, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u₃, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u₃, se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

De la ubicación y calificación/clasificación del terreno a valorar hemos supuesto un valor máximo.

$$L = 2,5$$



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 194

Valor unitario del suelo rústico:

$$V = (R/r) \times L$$

$$V = (623,01 \text{ €/ha} / 0,020) \times 2,5 = 77.876,25 \text{ €/ha} = 7,78 \text{ €/m}^2$$

En resumen:

El valor determinado por el método de capitalización, aplicado exclusivamente al suelo rural es:

7,78 €/m²

6-CONCLUSIÓN.

VALORES	
- VALOR DEL SUELO URBANO €/M2 (MÉTODO RESIDUAL):	127,73 €/M2
5% AFECCIÓN:	6,39 €/M2
- TOTAL VALOR DEL SUELO URBANO €/M2:	134,12 €/M2
- VALOR DEL SUELO RÚSTICO €/M2 (METODO CAPITALIZACIÓN):	7,78 €/M2
5% AFECCIÓN:	0,39 €/M2
- TOTAL VALOR DEL SUELO RÚSTICO €/M2:	8,17 €/M2