



INFORME

Expediente: González de la Vega, 4

Asunto: valoración estimativa de la parcela

El presente informe se realiza por encargo verbal del gerente de EMVICESA y tiene por objeto realizar una valoración estimativa de la parcela situada en la calle González de la Vega número 4 (Finca Registral número 755) para destinarla a viviendas protegidas.

La valoración estimativa se realiza basándose en el artículo 2 del R.D. 3148/1978 relativo a las Viviendas de Protección Oficial, de forma que el valor de los terrenos sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización no exceda del 15 por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil por la superficie útil de las viviendas.

Se considera el régimen concertado, entre los aplicables para promociones de vivienda protegida, cuyo precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil computable es 1,80 veces el MBE. Para el caso de Ceuta le corresponde el ámbito territorial de precio máximo superior (ATPMS) del grupo B y, por tanto, puede incrementarse el precio máximo general de venta hasta un 60 por ciento para las viviendas protegidas de precio concertado.

Calculada de esta forma, la valoración estimativa de la parcela asciende a 404.409 €, conforme al detalle que se incluye a continuación.

Altura en número de plantas N	7
Superficie ocupable So (= Superficie parcela)	275,67 m2
Superficie construida (= Superficie edificable Se = 0,8 x So x N)	1.543,75
Superficie útil Su = 0,8 x Sc	1.235,00
Precio de venta del metro cuadrado útil Pv = MBE x 1,8 x 1,6	2183,04 €/m2
Valor del terreno V = 15% Pv x Su	404.409 €

Para comprobar este resultado puede realizarse una valoración estimativa utilizando el método residual, donde el valor del suelo se obtiene restando al valor en venta del producto inmobiliario el valor de los gastos necesarios para edificar. En el RD 1020/1993 por el que se aprueban las normas de valoración (...) para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se establece la siguiente expresión: $V_v = 1,40 (V_r + V_c) F_l$.

Se considera el mismo valor en venta V_v que en el cálculo anterior, un valor de construcción de 1.000 € por metro cuadrado construido y un factor de localización F_l de 1, para obtener el valor del suelo V_r .

Calculada de esta forma, la valoración estimativa de la parcela asciende a 382.003 €.

Observaciones

La parcela está edificada, con un local comercial funcionando en planta baja y varias viviendas habitadas.

En la ficha correspondiente a esta finca del inventario de bienes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Ceuta realizado en el año 2007 por AVML CONSULTORES TÉCNICOS se incluye, entre otros datos, un valor del suelo de 589.466 €, que puede servir como valoración estimativa mínima para el caso de una promoción de renta libre.

Por resolución del Consejero de Fomento de fecha 25 de abril de 2008 se declara la ruina técnica del inmueble, ordenando que a la mayor brevedad se iniciaran las actuaciones oportunas para el desalojo tanto de personas y enseres.

Por acuerdo de la Asamblea de la Ciudad de fecha 24 de julio de 2008 se aprueba definitivamente la cesión gratuita del edificio a favor de EMVICESA, cesión que se escritura el 18 de febrero de 2009.

Ceuta, 21 de septiembre de 2010



Alberto Weil Rus,
arquitecto