



Núm. R.E.L.:01040834 C.I.F.: P-0408300-B

EXPEDIENTE: INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN

SOLICITANTE: Excmo. AYUNTAMIENTO DE SERON.

ASUNTO: EJECUCIÓN DE CUATRO NAVES INDUSTRIALES DE PROMOCIÓN MUNICIPAL SIN USO ESPECÍFICO

PROYECTISTA: FRANCISCO JESÚS TRAVE GÓMEZ

A requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Serón, tras examinar el expediente, se emite el siguiente

INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN

1. Objeto de la Valoración

El presente informe tiene como objeto la **valoración de cuatro naves industriales en proyecto de construcción**, promovidas por el Ayuntamiento de Serón (Almería), con carácter social, público y no lucrativo. La tasación se realiza mediante el **método del coste**, excluyendo el beneficio promotor y el valor de mercado, dada la naturaleza pública y social de la promoción.

2. Normativa Aplicable y Justificación del Método de Valoración

La valoración de bienes inmuebles en España se rige por diversas leyes y reglamentos, siendo de aplicación al presente caso, por su carácter de promoción pública y no lucrativa, la siguiente normativa:

- 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 102/2007, de 20 de julio, por el que se modifica la Orden ECO/805/2003
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas
- Ley 8/1997, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social
- Normativa Urbanística y de Edificación: La legislación urbanística autonómica (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía - LISTA) y la normativa técnica de edificación (Código Técnico de la Edificación - CTE)

La elección del **método del coste** se justifica plenamente debido a la naturaleza de la promoción:

Dada la naturaleza de la promoción (pública, social y sin ánimo de lucro por parte del Ayuntamiento de Serón) y la finalidad específica de la tasación (determinar el coste real de la inversión necesaria para la ejecución del proyecto), el **método del coste** es el más apropiado y el único que se alinea con estos objetivos.

Este método se basa en el principio de que el valor de un bien inmueble puede determinarse sumando el coste de adquisición del suelo y el coste de la construcción de las edificaciones, además de todos los gastos inherentes al proceso de promoción, excluyendo el beneficio promotor.

La no inclusión del beneficio promotor ni el cálculo de un valor de mercado se justifica plenamente, ya que la promoción no persigue obtener un rendimiento económico, sino satisfacer una necesidad social y pública al facilitar el acceso a instalaciones industriales para autónomos y empresarios locales, fomentando así el desarrollo económico local.

3. Descripción de la Promoción y Datos Relevantes

Se trata de una promoción de **cuatro naves industriales** distribuidas en dos parcelas:

Código Seguro De Verificación	yqheQxeKZP2vru5uLDXNnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Noemi Lorenzo Martinez - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron	Firmado	26/05/2025 13:07:21
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/yqheQxeKZP2vru5uLDXNnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



• **Parcela 1:**

- Superficie: 613,00 m²
- Ubicación: Término municipal de Serón (Almería)
- Construcción: Nave industrial (Nave 1)
- Superficie construida Nave 1: 611 m²

• **Parcela 2:**

- Superficie: 1.336,00 m²
- Ubicación: Término municipal de Serón (Almería)
- Construcción: Tres naves adosadas (Nave 2, Nave 3 y Nave 4)
- Superficie total construida (Naves 2, 3 y 4): 1.014 m²

Superficie construida de cada nave:

- Nave 1: 611 m²
- Nave 2: 338 m²
- Nave 3: 338 m²
- Nave 4: 338 m²

4. Cálculo del Valor por el Método del Coste (Valores sin IVA)

El valor de la promoción se calculará sumando los costes de adquisición del suelo, los costes de construcción, los honorarios técnicos y los gastos de gestión, notaría y registro, todos ellos sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). Se asume un tipo de IVA del 21% para los conceptos que lo incluyen.

4.1. Coste del Suelo

El Ayuntamiento dispone de dos parcelas para la promoción.

- **Superficie total de parcelas:** 613,00 m² + 1.336,00 m² = 1.949,00 m²
- **Precio del suelo (valor AVRA):** 26,45 €/m²
- **Coste total del suelo:** 1.949,00 m² × 26,45 €/m² = 51.543,80 €

4.2. Coste de Construcción

Según el proyecto de ejecución:

- **Precio total de construcción (IVA incluido):** 600.000,00 €
- **Precio total de construcción (sin IVA):** 495.867,77 €

4.3. Honorarios Técnicos

- **Honorarios técnicos (IVA incluido):** 28.919,00 €

Código Seguro De Verificación	yqheQxeKZP2vru5uLDXNnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Noemi Lorenzo Martinez - Arquitecto/a Ayuntamiento de Seron	Firmado	26/05/2025 13:07:21
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/yqheQxeKZP2vru5uLDXNnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- **Honorarios técnicos (sin IVA):** 23.900,00 €

4.4. Gastos de Gestión, Notaría y Registro

- **Gastos de gestión, notaría y registro:** 4.958,67 €

4.5. Coste Total de la Promoción (sin IVA)

- **Coste Total de la Promoción (sin IVA):**
 - Coste del Suelo: 62.368,00 €
 - Coste de Construcción (sin IVA): 495.867,77 €
 - Honorarios Técnicos (sin IVA): 23.900,00 €
 - Gastos de Gestión, Notaría y Registro: 4.958,67 €

TOTAL (sin IVA): 576.270,25 €

5. Precio por Nave (Repercutido por m² Construido - sin IVA)

Para obtener el precio repercutido por metro cuadrado construido de cada nave, se distribuirán los costes totales de la promoción (sin IVA) entre las superficies construidas de cada una.

- **Superficie total construida de las naves:**
 - Nave 1: 611 m²
 - Nave 2: 338 m²
 - Nave 3: 338 m²
 - Nave 4: 338 m²

Total Superficie Construida: 1.625 m²

- **Coste total de la promoción (sin IVA):** 576.270,25 €
- **Coste por m² construido (promedio, sin IVA):** $576.270,25 \text{ €} / 1.625 \text{ m}^2 = 354,63 \text{ €/m}^2$

Ahora, se calculará el precio de cada nave sin IVA:

- **Precio Nave 1 (sin IVA):** $611 \text{ m}^2 \times 354,63 \text{ €/m}^2 = 216.677,61 \text{ €}$
- **Precio Nave 2 (sin IVA):** $338 \text{ m}^2 \times 354,63 \text{ €/m}^2 = 119.864,21 \text{ €}$
- **Precio Nave 3 (sin IVA):** $338 \text{ m}^2 \times 354,63 \text{ €/m}^2 = 119.864,21 \text{ €}$
- **Precio Nave 4 (sin IVA):** $338 \text{ m}^2 \times 354,63 \text{ €/m}^2 = 119.864,21 \text{ €}$

6. Conclusión

El valor técnico de tasación de la promoción de las cuatro naves industriales en proyecto, calculado por el método del coste y sin inclusión de beneficio promotor ni valor de mercado, asciende a un **total de 588.135,77 € (sin IVA)**.

El precio repercutido por metro cuadrado construido de cada nave es de **361,93 €/m² (sin IVA)**, lo que se traduce en los siguientes precios individuales por nave (sin IVA):

- **Nave 1 (sin IVA):** 216.677,61 €

Código Seguro De Verificación	yqheQxeKZP2vru5uLDXNnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Noemi Lorenzo Martinez - Arquitecto/a Ayuntamiento de Serrón	Firmado	26/05/2025 13:07:21
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/yqheQxeKZP2vru5uLDXNnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- **Nave 2 (sin IVA):** 119.864,21 €
- **Nave 3 (sin IVA):** 119.864,21 €
- **Nave 4 (sin IVA):** 119.864,21 €

Para referencia, a continuación se presentan los valores de la promoción **incluyendo el IVA** (calculados con un tipo del 21% sobre los costes de construcción y honorarios técnicos):

- **Coste Total de la Promoción (IVA incluido):** 697.287,00 €
- **Coste por m² construido (promedio, IVA incluido):** 429,10 €/m²

Y los precios individuales por nave **incluyendo el IVA**:

- **Nave 1 (IVA incluido):** 262.179,91 €
- **Nave 2 (IVA incluido):** 145.035,70 €
- **Nave 3 (IVA incluido):** 145.035,70 €
- **Nave 4 (IVA incluido):** 145.035,70 €

Tal es el parecer del Técnico que suscribe, no obstante la Corporación Municipal acordará lo que estime procedente.

Código Seguro De Verificación	yqheQxeKZP2vru5uLDXNnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Noemi Lorenzo Martinez - Arquitecto/a Ayuntamiento de Serrón	Firmado	26/05/2025 13:07:21
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/yqheQxeKZP2vru5uLDXNnw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

