



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA  
(MURCIA)

OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL  
INFORME

A requerimiento de la Alcaldía con el fin de efectuar valoración de los terrenos sitios en Los Baños de Fortuna de propiedad Municipal.

Según datos obtenidos del Inventario Municipal y del catastro:

Título de dominio: "Escritura de segregación, compraventa y cesión gratuita vendedor D. Manuel Ayala Alacid, comprador y cedente Hotel Fuente de Los Baños de Fortuna S.A., y cesionario Ayuntamiento de Fortuna"

Destino y acuerdo que lo hubiera dispuesto: "En acuerdo Pleno Municipal de 16-09-1987 se aprueba la adquisición".

Registro de la Propiedad: "El terreno de propiedad Municipal se ha constituido por la escritura nº 1159 de segregación, compraventa y cesión gratuita de terrenos de 1/12/1989 y por una cesión gratuita del Sr. Ayala (esto último según información aportada en el Ayuntamiento, aunque no se ha encontrado documentación al respecto).

La superficie catastral reflejada corresponde a todo el terreno propiedad del Ayuntamiento donde se encuentra la depuradora de aguas residuales y la pista deportiva. El sueldo de este expediente se refiere únicamente a la superficie ocupada por la pista deportiva ya que el suelo ocupado por la depuradora de aguas residuales ha sido descontado y contabilizado en su número de inventario correspondiente.

No figura en catastro a nombre del Ayuntamiento. En catastro figura como titular desconocido. Superficie catastral del vuelo 923 m<sup>2</sup> y valor 287.783'45 €. Superficie catastral del suelo 13.707 m<sup>2</sup> y valor 78.345'47 €.

Superficie de escritura de la parcela a valorar : 6.553 m<sup>2</sup>.suelo.

Referencia Catastral: 5705602XH6350N0001IS.

Clasificación Urbanística: Suelo Urbano, Sistema General de Equipamientos (SGEQ).

**ZONA 3. EQUIPAMIENTOS.**

Definición :	Áreas de suelo íntegramente destinadas a usos públicos colectivos de titularidad pública o privada.  Su ámbito de aplicación queda grafiado como zona 3 en los planos de ordenación.	
Ordenación:	Libre, con delimitación de la edificabilidad y volumen.	
Parámetros de edificación:	Las condiciones de edificación quedan definidas por los siguientes parámetros:	
	Parcela mínima:	Se establece una parcela mínima de 200 m <sup>2</sup> . No obstante, se consideran edificables todas las parcelas actualmente existentes.
	Edificabilidad:	2,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> de parcela neta.
	Altura máxima reguladora:	La altura máxima permitida es de 10,00 metros, equivalente a 3 plantas.
Retranqueos:	La edificación deberá retranquearse 3 metros a linderos y 5 metros a viales. El retranqueo a linderos podrá suprimirse por acuerdo	



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

		escrito entre colindantes.
	Ocupación máx.:	Se establece una ocupación máxima del 100 %.
	Vuelos:	No se admitirán vuelos fuera de la ocupación máxima.
Usos:	Característicos:	Dotacional: Educativo, Docente, Cultural, Sanitario, Administrativo, Deportivo y Social.
	Compatibles:	Esparcimiento en Espacios Libres Garaje-aparcamiento
	Incompatibles:	Residencial Industrial Agropecuario
Aparcamientos:	Será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m <sup>2</sup> construidos, pudiendo minorarse o eliminarse esta exigencia previo informe favorable de los servicios técnicos municipales por inviabilidad técnica.	

### Servicios existentes de la parcela:

- Pavimento de calzada en zona.
- Saneamiento.
- Abastecimiento.
- Alumbrado público.

### Servicios exigidos:

- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de agua.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Encintado de aceras

### INSTALACIONES EXISTENTES EN LA PARCELA

En la actualidad la parcela se destina a uso deportivo, existiendo las siguientes instalaciones:

Pista Polideportiva descubierta, ejecutada hace 28 años aproximadamente aunque en el catastro figura en 1 970

Dos Pistas de Padel, ejecutadas hace 7 años aproximadamente.

Para el cálculo del valor de la parcela así como de sus instalaciones se efectúa el siguiente estudio de mercado.

Según el PGMO se indica:

#### ***4.2. Actuaciones en las zonas con protección arqueológica grado B: zonas con restos arqueológicos.***

*Para las actuaciones en zonas con grado de protección B que supongan obras de nueva planta, movimientos de tierra o excavaciones, será necesaria la solicitud de informe previo a la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura. Dicho informe deberá ser emitido en un plazo máximo de 15 días, a*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA  
(MURCIA)

partir de la recepción de la solicitud, y expresará como mínimo los siguientes aspectos:

a. Si se estima necesaria la ejecución de una actuación arqueológica previa al otorgamiento de la licencia municipal de actuación y razones. Dicha actuación será financiada por el promotor del proyecto, con independencia de las ayudas que pudiesen puntualmente arbitrar la administración regional o municipal. A tal fin, en su momento el promotor propondrá al técnico arqueólogo para la concesión por la Dirección General de Cultura del pertinente permiso de excavación arqueológica.

b. En caso negativo, si es necesario el seguimiento de las obras en parte o en su totalidad por técnicos designados por la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura.

En el caso de que se efectúe una actuación arqueológica, tras la finalización de la misma, la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura deberá emitir un informe con el siguiente contenido:

a. Valoración cultural de los restos documentados.

b. Valoración de los restos de carácter inmueble exhumados y de su interés, y en su caso, necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.

Las propuestas de modificación de proyectos de obras que, en su caso, realice la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura, deberá ser informada por los servicios técnicos urbanísticos municipales, en



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

cuanto a los posibles cambios que pudieran originar en el aprovechamiento de la parcela o solar objeto de la actuación.

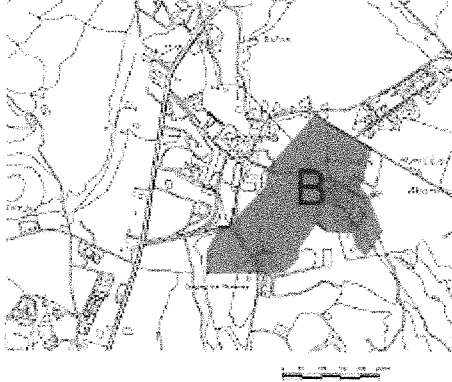

A partir de estos informes será preceptiva la autorización de la Dirección General de Cultura.

<b>Ficha nº: YA1</b>   <b>Antiguo Campo de Fútbol de los Baños</b>
<b>LOCALIZACIÓN</b>
Paraje: Los Baños Coordenadas UTM: X: 665741 Y: 4230566 Hoja MTR 1:5.000: 892 2-7 Altitud (m.): 200
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>
Grado de protección: B Cultura: Ibérico Función: Religiosa Tipo: Santuario Grado de conservación: Indeterminado
<b>DESCRIPCIÓN</b>
No se puede dar una secuencia fiable del yacimiento, debido a que los materiales documentados son escasos y muy fragmentarios, y a que no se ha tenido acceso a los restos escultóricos hallados en el mismo. Si relacionamos el yacimiento con el cercano poblado del Castillejo de los Baños tendríamos una secuencia cronológica de la segunda mitad del s. V a. C a la primera mitad del s. IV a. C. La adscripción cultural es la ibérica. El yacimiento se emplaza junto al asentamiento romano de Casa Roja. La superficie del yacimiento ha sido catalogada como grado B.
<b>PLANO SITUACIÓN</b>
<b>FOTOGRAFÍA</b>





# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

<b>Ficha nº:</b> YA7	<b>Casa Roja</b>
<b>LOCALIZACIÓN</b>	
Paraje: Los Baños Coordenadas UTM: X: 685790 Y: 4230625 Hoja MTR 1:5.000: 892 2-6; 892 2-7 Altitud (m.): 220	
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>	
Grado de protección: B	
Cultura: Romano	
Función: Indeterminado	
Tipo: Indeterminado	
Grado de conservación: Deteriorado	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<p>Los restos prehistóricos pueden ser adscritos de forma provisional a la Edad del Bronce, sin determinar cultura ni cronología. Con la ocupación romana del asentamiento se puede precisar más, ésta se situaría entre finales del siglo I a. C. y el siglo I d. C., si bien un estudio en profundidad del yacimiento y sus materiales puede ampliar la cronología del mismo. Con los escasos datos que disponemos se puede sugerir que el asentamiento de Casa Roja es poco anterior al cercano yacimiento de Los Baños, establecimientos que deben ser puestos en relación directa.</p> <p>La superficie estimada del yacimiento corresponde a la demarcación del entorno catalogado con el grado de protección C. El Sector septentrional está dentro del término municipal de Abanilla. Otros yacimientos próximos son Antiguo campo de fútbol de Los Baños, Loma del Camping y Baños de Fortuna.</p>	
<b>PLANO SITUACIÓN</b>	
	
<b>FOTOGRAFÍA</b>	
	



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

INFORMACIÓN DE MERCADO									
	Como consecuencia de la investigación realizada en la zona se procede a la descripción del segmento del mercado inmobiliario relativo a inmuebles de similar emplazamiento, situación, clasificación, características, estado de conservación etc., teniendo en cuenta los inmuebles del mismo entorno o de otras áreas de características similares. Las características de la oferta y de la demanda que se indica a continuación son los testigos seleccionados en el estudio de mercado realizado.								
VALOR DE MERCADO MEDIANTE METODO DE COMPARACIÓN									
	<p>Se sabe que el valor de un bien depende de sus características extrínsecas e intrínsecas. El criterio determinado en el estudio de mercado de vivienda es el de determinar aquellos inmuebles comparables con el que se quiere valorar.</p> <p>Se estima como comparables aquellos inmuebles cuyas características básicas extrínsecas e intrínsecas sean similares o adecuadas para aplicar la homogenización, esto se consigue definiendo esas características con variables cualitativas y cuantitativas, que se le aplican tanto al bien a valorar como a los testigos definidos en el estudio de mercado, con el fin de que sean comparables.</p> <p>Se han obtenido seis testigos de VIVIENDA.</p>								
	<p>En el presente trabajo se ha determinado esas características mediante la definición de una serie de variables explicativas, englobadas unas en las características extrínsecas y otras en las intrínsecas</p>								
	<p><b>VARIABLES EXTRINSECAS:</b> Características exteriores al edificio que se pretende valorar.</p>								
	<p><b>EXTRINSECAS:</b> Características interiores del edificio y de la vivienda a valorar.</p>								
	<p>Con el fin de establecer unos criterios de homogenización se establece la escala semántica, en la que se determinan esas características mediante la definición de una serie de variables explicativas, englobadas en cuatro grupos, de las cuales unas son extrínsecas y otras intrínsecas, así como unas son cuantitativas y otras son cualitativas, como son:</p>								
	<table border="1"><tbody><tr><td>1</td><td>Entorno urbanístico</td></tr><tr><td>2</td><td>Distancia y Comunicaciones</td></tr><tr><td>3</td><td>Características del Edificio y Parcela</td></tr><tr><td>4</td><td>Característica de la Vivienda</td></tr></tbody></table>	1	Entorno urbanístico	2	Distancia y Comunicaciones	3	Características del Edificio y Parcela	4	Característica de la Vivienda
1	Entorno urbanístico								
2	Distancia y Comunicaciones								
3	Características del Edificio y Parcela								
4	Característica de la Vivienda								



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

Estos cuatro grupos principales se dividen a su vez variables, de la que una son cuantitativas y otras cualitativas, resultando las siguiente variables por grupos:

<b>1 Entorno urbanístico</b>
1,1 Ubicación en relación a la Ciudad
1,2 Espacios libres y zonas verdes
1,3 Anchura de calle
1,4 Trafico Peatonal y Rodado
1,5 Posibilidad de estacionamiento
<b>2 Distancia y Comunicaciones</b>
2,1 Distancia a centro Neurálgico
2,2 Comunicaciones con punto de acceso
2,3 Distancia a Zona Comercial
<b>3 Características del Edificio y Parcela</b>
3,1 Tipo de Edificio en interior de parcela a línea de Fachada
3,2 Accesibilidad al edificio
3,3 Numero de Plantas
3,4 Numero de viviendas por planta
3,5 Dispone de Piscinas y otras Instalaciones
3,6 Dispone de planta para garaje
3,7 Accesibilidad
3,8 Calidad de la Edificación
3,9 Estado de conservación del edificio
3,10 Antigüedad
<b>4 Característica de la Vivienda</b>
4,1 Calidad y Acabados
4,2 Superficie Construida
4,3 Numero de baños y aseos
4,4 Numero de habitaciones
4,5 Orientación de la Viviendas
4,6 Vistas desde la Vivienda
4,7 Muebles de Cocina
4,8 Luminosidad y ventilación
4,9 Aislamiento termico acustico
4,10 Estado de conservación de la vivienda

Una vez definidas las variables explicativas se definen cinco tipo de calidades, la cuales se puntúan en función de un entorno de cada variable cualitativa.

Calidad Excelente

Calidad Muy Buena

Calidad Buena

Calidad Normal

Calidad Baja

Se rellena por cada testigo obtenido del estudio de mercado realizado un cuadro incluso el del bien a valorar, con ello se consigue una cuantificación de todas la variables como más adelante comprobaremos.



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

## BIEN A VALORAR

<b>EXPEDIENTE:</b>		Ayuntamiento de Fortuna	
<b>BIEN A VALORAR</b>		Vivienda en planta de piso (Se estima de nueva planta)	
<b>Situación</b>		C. Murillo S/N	
<b>Localidad</b>		Fortuna	Telefono
<b>Municipio</b>		Fortuna	
<b>Provincia</b>		Murcia	
<b>% DE Cuota de Comunidad</b>		%	
<b>Gastos Anual de Comunidad</b>		Euros	
<b>Derramas Pendientes</b>		Euros	
<b>Alquilada Y Ocupada</b>		Sin Ocupar	
<b>Parcela</b>		Euros	
<b>Superficie en m2.s.</b>		€/Mes	
<b>Superficies y Antigüedad</b>		Observaciones:	
		m <sup>2</sup> suelo	
		CONSTRUIDA	
		ÚTIL	
		Fecha de Construcción	
		95,00 m <sup>2</sup> .techo	
		m <sup>2</sup> .techo	
		0 años	
<b>Calculo de antigüedad efectiva</b>			
<b>Fa = Fc + ( Fr - Fc ) * i</b>		<b>Bien a Valorar</b>	
Fc= Fecha de construcción		2.017	
Fr= Fecha de reforma		-	
Año actual		2.017	
Reforma Integral		1,00	
Reforma Total		0,75	
Reforma Media		0,50	
Reforma Mínima		0,25	
Sin Reforma		0,00	
Coeficiente a aplicar		-	
Fa= Año de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente		2.017	
<b>Años de antigüedad calculado que se adopta</b>		-	

### APLICACIÓN DE PUNTUACIÓN DEL BIEN A VALORAR (Según información facilitada)

Nº Ord.en	DENOMINACIÓN	Puntuación	Calidad y Puntuación de las Variables				
			Excelente	Muy Bueno	Bueno	Normal	Baja
<b>1</b>	<b>Entorno urbanístico</b>						
1.1	Ubicación en relación a la Ciudad	12	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
1.2	Espacios libres y zonas verdes	25	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.3	Anchura de calle	25	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.4	Trafico Peatonal y Rodado	25	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.5	Posibilidad de estacionamiento	20	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
<b>2</b>	<b>Distancia y Comunicaciones</b>						
2.1	Distancia a centro Neurálgico	25	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
2.2	Comunicaciones con punto de acceso	12	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
2.3	Distancia a Zona Comercial	10	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
<b>3</b>	<b>Características del Edificio y Parcela</b>						
3.1	Tipo de Edificio en interior de parcela a línea de Fachada	20	>20 a 25	>15 a 20	>10 a 15	>5 a 10	0 a 5
3.2	Accesibilidad al edificio	24	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
3.3	Numero de Plantas	3					
3.4	Numero de viviendas por planta	4					
3.5	Dispone de Piscinas y otras Instalaciones	2	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.6	Dispone de planta para garaje	20	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.7	Accesibilidad	30	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.8	Calidad de la Edificación	60	>60 a 100	>50 a 60	>40 a 60	>20 a 40	0 a 20
3.9	Estado de conservación del edificio	60	>60 a 100	>60 a 60	>40 a 60	>20 a 40	0 a 20
3.10	Antigüedad	0					
<b>4</b>	<b>Característica de la Vivienda</b>						
4.1	Calidad y Acabados	20	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
4.2	Superficie Construida	95,00					
4.3	Numero de baños y aseos	25	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.4	Numero de habitaciones	25	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.5	Orientación de la Viviendas	15	>20 a 25	>15 a 20	>10 a 15	>5 a 10	0 a 5
4.6	Vistas desde la Vivienda	30	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.7	Muebles de Cocina	10	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
4.8	Luminosidad y ventilación	20	>24 a 30	>18 a 24	>12 a 18	>6 a 12	0 a 6
4.9	Aislamiento termico acustico	20	>24 a 30	>18 a 24	>12 a 18	>6 a 12	0 a 6
4.10	Estado de conservación de la vivienda	20	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

## TESTIGO Nº - 1

<b>EXPEDIENTE:</b>		Ayuntamiento de Fortuna					
<b>TESTIGO Nº - 1</b>		Vivienda en planta de piso					
<b>Situación</b>		C. Velazquez					
<b>Localidad</b>		Fortuna			<b>Telefono</b>		
<b>Municipio</b>		Fortuna					
<b>Provincia</b>		Murcia					
<b>% DE Cuota de Comunidad</b>				<b>PRECIOS UNITARIOS EN €/m<sup>2</sup> construido</b>			
<b>Gastos Anual de Comunidad</b>		Euros		<b>PRECIO TRANSACCIÓN REAL</b>		Euros	
<b>Derramas Pendientes</b>				<b>PRECIO OFERTA</b>		1.005,00 Euros	
<b>Alquilada Y Ocupada</b>				<b>PRECIO OFERTA CORREGIDA</b>		954,75 Euros	
<b>Parcela</b>				<b>PRECIO ALQUILER MES</b>		€/Mes	
<b>Superficie en m2.s.</b>		-		<b>Observaciones:</b>			
<b>Superficies y Antigüedad</b>		<b>CONSTRUIDA</b>		<b>ÚTIL</b>		<b>Fecha de Construcción</b>	
		101,00 m <sup>2</sup> .techo		m <sup>2</sup> .techo		7 años	
<b>Calculo de antigüedad efectiva</b>							
<b>Fa = Fc + (Fr - Fc) * i</b>					<b>Bien a Valorar</b>		
Fc= Fecha de construcción					2.010		
Fr= Fecha de reforma					-		
Año actual					2.017		
<b>Reforma Integral</b>					1,00		
<b>Reforma Total</b>					0,75		
<b>Reforma Media</b>					0,50		
<b>Reforma Mínima</b>					0,25		
<b>Sin Reforma</b>					0,00		
<b>Coefficiente a aplicar</b>					-		
<b>Fa= Año de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente</b>					2.010		
<b>Años de antigüedad calculado que se adopta</b>					7		
<b>APLICACIÓN DE PUNTUACIÓN DEL TESTIGO Nº-1</b>							
Nº Orden	DENOMINACIÓN	Puntuación	Calidad y Puntuación de la Variables				
			Excelente	Muy Bueno	Bueno	Normal	Baja
<b>1 Entorno urbanístico</b>							
1.1	Ubicación en relación a la Ciudad	12	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
1.2	Espacios libres y zonas verdes	25	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.3	Anchura de calle	25	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.4	Trafico Peatonal y Rodado	24	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.5	Posibilidad de estacionamiento	20	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
<b>2 Distancia y Comunicaciones</b>							
2.1	Distancia a centro Neurálgico	25	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
2.2	Comunicaciones con punto de acceso	12	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
2.3	Distancia a Zona Comercial	13	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
<b>3 Características del Edificio y Parcela</b>							
3.1	Tipo de Edificio en interior de parcela a línea de Fachada	20	>20 a 25	>15 a 20	>10 a 15	>6 a 10	0 a 5
3.2	Accesibilidad al edificio	23	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
3.3	Numero de Plantas	3					
3.4	Numero de viviendas por planta	2					
3.5	Dispone de Piscinas y otras Instalaciones	2	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.6	Dispone de planta para garaje	20	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.7	Accesibilidad	31	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.8	Calidad de la Edificación	60	>60 a 100	>50 a 60	>40 a 50	>20 a 40	0 a 20
3.9	Estado de conservación del edificio	60	>60 a 100	>50 a 60	>40 a 50	>20 a 40	0 a 20
3.10	Antigüedad	7					
<b>4 Característica de la Vivienda</b>							
4.1	Calidad y Acabados	19	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
4.2	Superficie Construida	101,00					
4.3	Numero de baños y aseos	25	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.4	Numero de habitaciones	24	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.5	Orientación de la Viviendas	14	>20 a 25	>15 a 20	>10 a 15	>5 a 10	0 a 5
4.6	Vistas desde la Vivienda	30	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.7	Muebles de Cocina	10	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
4.8	Luminosidad y ventilación	20	>24 a 30	>18 a 24	>12 a 18	>6 a 12	0 a 6
4.9	Aislamiento termico acustico	20	>24 a 30	>18 a 24	>12 a 18	>6 a 12	0 a 6
4.10	Estado de conservación de la vivienda	20	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

## TESTIGO Nº - 2

EXPEDIENTE:	Ayuntamiento de Fortuna				
TESTIGO Nº - 2	Vivienda en planta de piso				
Situación	Avd. Salvador Allende				
Localidad	Fortuna	Telefono			
Municipio	Fortuna				
Provincia	Murcia				
% DE Cuota de Comunidad		%	PRECIOS UNITARIOS EN €/m <sup>2</sup> construido		
Gastos Anual de Comunidad		Euros	PRECIO TRANSACCIÓN REAL		Euros
Derramas Pendientes			PRECIO OFERTA	1.025,00	Euros
Alquilada Y Ocupada			PRECIO OFERTA CORREGIDA	1.004,50	Euros
Parcela			PRECIO ALQUILER MES		€/Mes
Superficie en m2.s.		m <sup>2</sup> suelo	Observaciones:		
Superficies y Antigüedad	CONSTRUIDA		ÚTIL		Fecha de Construcción
	78,00	m <sup>2</sup> .techo		m <sup>2</sup> .techo	18 años
Calculo de antigüedad efectiva					
Fa = Fc + (Fr - Fc) * I					Bien a Valorar
Fc= Fecha de construcción					1.999
Fr= Fecha de reforma					-
Año actual					2.017
Reforma Integral					1,00
Reforma Total					0,75
Reforma Media					0,50
Reforma Mínima					0,25
Sin Reforma					0,00
Coeficiente a aplicar					-
Fa= Año de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente					1.999
Años de antigüedad calculado que se adopta					18

### APLICACIÓN DE PUNTUACIÓN DEL TESTIGO Nº-2

71º Orden	DENOMINACIÓN	Puntuación	Calidad y Puntuación de la Variables				
			Excelente	Muy Bueno	Bueno	Normal	Baja
1	<b>Entorno urbanístico</b>						
1,1	Ubicación en relación a la Ciudad	10	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
1,2	Espacios libres y zonas verdes	24	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1,3	Anchura de calle	24	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1,4	Trafico Peatonal y Rodado	30	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1,5	Posibilidad de estacionamiento	10	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
2	<b>Distancia y Comunicaciones</b>						
2,1	Distancia a centro Neurálgico	35	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
2,2	Comunicaciones con punto de acceso	13	>10 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
2,3	Distancia a Zona Comercial	15	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
3	<b>Características del Edificio y Parcela</b>						
3,1	Tipo de Edificio en interior de parcela a línea de Fachada	15	>20 a 25	>15 a 20	>10 a 15	>5 a 10	0 a 5
3,2	Accesibilidad al edificio	22	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
3,3	Numero de Plantas	3					
3,4	Numero de viviendas por planta	2					
3,5	Dispone de Piscinas y otras Instalaciones	1	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3,6	Dispone de planta para garaje	9	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3,7	Accesibilidad	15	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3,8	Calidad de la Edificación	21	>65 a 100	>60 a 80	>40 a 60	>20 a 40	0 a 20
3,9	Estado de conservación del edificio	22	>60 a 100	>60 a 80	>40 a 60	>20 a 40	0 a 20
3,10	Antigüedad	18					
4	<b>Característica de la Vivienda</b>						
4,1	Calidad y Acabados	15	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
4,2	Superficie Construida	78,00					
4,3	Numero de baños y aseos	25	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4,4	Numero de habitaciones	30	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4,5	Orientación de la Viviendas	10	>20 a 25	>15 a 20	>10 a 15	>5 a 10	0 a 5
4,6	Vistas desde la Vivienda	15	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4,7	Muebles de Cocina	12	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
4,8	Luminosidad y ventilación	18	>24 a 30	>18 a 24	>12 a 18	>6 a 12	0 a 6
4,9	Aislamiento termico acustico	18	>24 a 30	>18 a 24	>12 a 18	>6 a 12	0 a 6
4,10	Estado de conservación de la vivienda	20	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8





# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

## TESTIGO Nº - 3

<b>EXPEDIENTE:</b>		Ayuntamiento de Fortuna					
<b>TESTIGO Nº - 3</b>		Vivienda en planta de piso					
<b>Situación</b>		C/. Pablo Neruda					
<b>Localidad</b>		Fortuna				<b>Telefono</b>	
<b>Municipio</b>		Fortuna					
<b>Provincia</b>		Murcia					
<b>% DE Cuota de Comunidad</b>		%		<b>PRECIOS UNITARIOS EN €/m<sup>2</sup> construido</b>			
<b>Gastos Anual de Comunidad</b>		Euros		<b>PRECIO TRANSACCIÓN REAL</b>			Euros
<b>Derramas Pendientes</b>					<b>PRECIO OFERTA</b>		997,00 Euros
<b>Alquilada Y Ocupada</b>					<b>PRECIO OFERTA CORREGIDA</b>		977,06 Euros
<b>Parcela</b>					<b>PRECIO ALQUILER MES</b>		€/Mes
<b>Superficie en m2.s.</b>		-		m <sup>2</sup> suelo		<b>Observaciones:</b>	
<b>Superficies y Antigüedad</b>		<b>CONSTRUIDA</b>		<b>ÚTIL</b>		<b>Fecha de Construcción</b>	
		94,30 m <sup>2</sup> .techo		m <sup>2</sup> .techo		15 años	
<b>Calculo de antigüedad efectiva</b>							
<b>Fa = Fc + (Fr - Fc) * i</b>						<b>Bien a Valorar</b>	
Fc= Fecha de construcción						2.002	
Fr= Fecha de reforma						-	
Año actual						2.017	
Reforma Integral						1,00	
Reforma Total						0,75	
Reforma Media						0,50	
Reforma Mínima						0,25	
Sin Reforma						0,00	
Coeficiente a aplicar						-	
Fa= Año de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente						2.002	
<b>Años de antigüedad calculado que se adopta</b>						<b>15</b>	
<b>APLICACIÓN DE PUNTUACIÓN DEL TESTIGO Nº 3</b>							
Nº Orden	DENOMINACIÓN	Puntuación	Calidad y Puntuación de la Variables				
			Excelente	Muy Bueno	Bueno	Normal	Baja
<b>1 Esfuerzo urbanístico</b>							
1.1	Ubicación en relación a la Ciudad	10	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
1.2	Espacios libres y zonas verdes	24	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.3	Anchura de calle	20	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.4	Trafico Peatonal y Rodado	19	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.5	Posibilidad de estacionamiento	20	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
<b>2 Distancia y Comunicaciones</b>							
2.1	Distancia a centro Neurálgico	21	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
2.2	Comunicaciones con punto de acceso	12	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
2.3	Distancia a Zona Comercial	10	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
<b>3 Características del Edificio y Parcela</b>							
3.1	Tipo de Edificio en interior de parcela a línea de Fachada	15	>20 a 25	>15 a 20	>10 a 15	>5 a 10	0 a 5
3.2	Accesibilidad al edificio	20	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
3.3	Numero de Plantas	3					
3.4	Numero de viviendas por planta	1					
3.5	Dispone de Piscinas y otras Instalaciones	20	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.6	Dispone de planta para garaje	20	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.7	Accesibilidad	25	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.8	Calidad de la Edificación	40	>60 a 100	>50 a 60	>40 a 50	>20 a 40	0 a 20
3.9	Estado de conservación del edificio	55	>80 a 100	>60 a 80	>40 a 60	>20 a 40	0 a 20
3.10	Antigüedad	15					
<b>4 Característica de la Vivienda</b>							
4.1	Calidad y Acabados	20	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
4.2	Superficie Construida	94,30					
4.3	Numero de baños y aseos	30	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.4	Numero de habitaciones	30	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.5	Orientación de la Viviendas	15	>20 a 25	>15 a 20	>10 a 15	>5 a 10	0 a 5
4.6	Vistas desde la Vivienda	25	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.7	Muebles de Cocina	12	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
4.8	Luminosidad y ventilación	18	>24 a 30	>18 a 24	>12 a 18	>6 a 12	0 a 6
4.9	Aislamiento termico acustico	18	>24 a 30	>18 a 24	>12 a 18	>6 a 12	0 a 6
4.10	Estado de conservación de la vivienda	24	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

## TESTIGO Nº - 4

EXPEDIENTE:		Ayuntamiento de Fortuna					
TESTIGO Nº - 4		Vivienda en planta de piso					
Situación		C/. Calderón de la Barca					
Localidad		Fortuna				Telefono	
Municipio		Fortuna					
Provincia		Murcia					
% DE Cuota de Comunidad		%		PRECIOS UNITARIOS EN €/m <sup>2</sup> construido			
Gastos Anual de Comunidad		Euros		PRECIO TRANSACCIÓN REAL		Euros	
Derramas Pendientes				PRECIO OFERTA		995,00 Euros	
Alquilada Y Ocupada				PRECIO OFERTA CORREGIDA		945,25 Euros	
Parcela				PRECIO ALQUILER MES		€/Mes	
Superficie en m2.s.		m <sup>2</sup> suelo		Observaciones:			
Superficies y Antigüedad		CONSTRUIDA		ÚTIL		Fecha de Construcción	
		102,00 m <sup>2</sup> .techo		m <sup>2</sup> .techo		16 años	
Calculo de antigüedad efectiva							
Fa = Fc + (Fr - Fc) * i						Bien a Valorar	
Fc= Fecha de construcción						2.001	
Fr= Fecha de reforma						-	
Año actual						2.017	
Reforma Integral						1,00	
Reforma Total						0,75	
Reforma Media						0,50	
Reforma Minima						0,25	
Sin Reforma						0,00	
Coeficiente a aplicar						-	
Fa= Año de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente						2.001	
Años de antigüedad calculado que se adopta						16	
APLICACIÓN DE PUNTUACIÓN DEL TESTIGO Nº-4							
Nº Orden	DENOMINACIÓN	Puntuación	Calidad y Puntuación de la Variables				
			Excelente	Muy Bueno	Bueno	Normal	Baja
<b>1 Entorno urbanístico</b>							
1.1	Ubicación en relación a la Ciudad	10	>16 a 20	>12 a 16	>6 a 12	>4 a 6	0 a 4
1.2	Espacios libres y zonas verdes	24	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.3	Anchura de calle	20	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.4	Trafico Peatonal y Rodado	19	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.5	Posibilidad de estacionamiento	20	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
<b>2 Distancia y Comunicaciones</b>							
2.1	Distancia a centro Neorálgico	21	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
2.2	Comunicaciones con punto de acceso	12	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
2.3	Distancia a Zona Comercial	10	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
<b>3 Características del Edificio y Parcela</b>							
3.1	Tipo de Edificio en interior de parcela a línea de Fachada	15	>20 a 25	>16 a 20	>10 a 16	>6 a 10	0 a 6
3.2	Accesibilidad al edificio	20	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
3.3	Numero de Plantas	3					
3.4	Numero de viviendas por planta	2					
3.5	Dispone de Piscinas y otras Instalaciones	20	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.6	Dispone de planta para garaje	20	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.7	Accesibilidad	25	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.8	Calidad de la Edificación	40	>80 a 100	>60 a 80	>40 a 60	>20 a 40	0 a 20
3.9	Estado de conservación del edificio	55	>80 a 100	>60 a 80	>40 a 60	>20 a 40	0 a 20
3.10	Antigüedad	16					
<b>4 Característica de la Vivienda</b>							
4.1	Calidad y Acabados	20	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
4.2	Superficie Construida	102,00					
4.3	Numero de baños y aseos	30	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.4	Numero de habitaciones	30	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.5	Orientación de la Viviendas	15	>20 a 25	>16 a 20	>10 a 16	>6 a 10	0 a 6
4.6	Vistas desde la Vivienda	25	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.7	Muebles de Cocina	12	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
4.8	Luminosidad y ventilación	18	>24 a 30	>18 a 24	>12 a 18	>6 a 12	0 a 6
4.9	Aislamiento termico acustico	18	>24 a 30	>18 a 24	>12 a 18	>6 a 12	0 a 6
4.10	Estado de conservación de la vivienda	24	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8





# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

## TESTIGO Nº - 5

<b>EXPEDIENTE:</b>		Ayuntamiento de Fortuna					
<b>TESTIGO Nº - 5</b>		Vivienda en planta de piso					
<b>Situación</b>		C/ Rafael Alberti					
<b>Localidad</b>		Fortuna			<b>Telefono</b>		
<b>Municipio</b>		Fortuna					
<b>Provincia</b>		Murcia					
<b>% DE Cuota de Comunidad</b>				<b>PRECIOS UNITARIOS EN €/m<sup>2</sup> construido</b>			
<b>Gastos Anual de Comunidad</b>		Euros		<b>PRECIO TRANSACCIÓN REAL</b>		Euros	
<b>Derramas Pendientes</b>				<b>PRECIO OFERTA</b>		989,00 Euros	
<b>Alquilada Y Ocupada</b>				<b>PRECIO OFERTA CORREGIDA</b>		939,55 Euros	
<b>Parcela</b>				<b>PRECIO ALQUILER MES</b>		€/Mes	
<b>Superficie en m2.s.</b>		m <sup>2</sup> suelo		<b>Observaciones:</b>			
<b>Superficies y Antigüedad</b>		<b>CONSTRUIDA</b>		<b>ÚTIL</b>		<b>Fecha de Construcción</b>	
		71,00	m <sup>2</sup> .techo	m <sup>2</sup> .techo	23	años	
<b>Calculo de antigüedad efectiva</b>							
<b>Fa = Fc + ( Fr - Fc ) * i</b>					<b>Bien a Valorar</b>		
Fc= Fecha de construcción					2.007		
Fr= Fecha de reforma					-		
Año actual					2.017		
Reforma Integral					1,00	-	
Reforma Total					0,75	-	
Reforma Media					0,50	-	
Reforma Mínima					0,25	-	
Sin Reforma					0,00	-	
Coeficiente a aplicar					-	-	
Fa= Año de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente					2.007		
<b>Años de antigüedad calculado que se adopta</b>					<b>10</b>		
<b>APLICACIÓN DE PUNTUACIÓN DEL TESTIGO Nº-5</b>							
Nº Orden	DENOMINACIÓN	Puntuación	Calidad y Puntuación de la Variables				
			Excelente	Muy Bueno	Bueno	Normal	Baja
<b>1 Entorno urbanístico</b>							
1.1	Ubicación en relación a la Ciudad	10	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
1.2	Espacios libres y zonas verdes	24	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.3	Anchura de calle	24	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.4	Trafico Peatonal y Rodado	30	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.5	Posibilidad de estacionamiento	10	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
<b>2 Distancia y Comunicaciones</b>							
2.1	Distancia a centro Neurálgico	35	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
2.2	Comunicaciones con punto de acceso	13	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
2.3	Distancia a Zona Comercial	15	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
<b>3 Características del Edificio y Parcela</b>							
3.1	Tipo de Edificio en interior de parcela a línea de Fachada	10	>20 a 25	>15 a 20	>10 a 15	>5 a 10	0 a 5
3.2	Accesibilidad al edificio	15	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
3.3	Numero de Plantas	2					
3.4	Numero de viviendas por planta	1					
3.5	Dispone de Piscinas y otras Instalaciones	1	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.6	Dispone de planta para garaje	8	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.7	Accesibilidad	10	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.8	Calidad de la Edificación	25	>80 a 100	>60 a 80	>40 a 60	>20 a 40	0 a 20
3.9	Estado de conservación del edificio	35	>80 a 100	>60 a 80	>40 a 60	>20 a 40	0 a 20
3.10	Antigüedad	10					
<b>4 Característica de la Vivienda</b>							
4.1	Calidad y Acabados	16	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
4.2	Superficie Construida	71,00					
4.3	Numero de baños y aseos	12	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.4	Numero de habitaciones	20	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.5	Orientación de la Viviendas	10	>20 a 25	>15 a 20	>10 a 15	>5 a 10	0 a 5
4.6	Vistas desde la Vivienda	15	>40 a 50	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.7	Muebles de Cocina	8	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
4.8	Luminosidad y ventilación	15	>24 a 30	>18 a 24	>12 a 18	>6 a 12	0 a 6
4.9	Aislamiento termico acustico	12	>24 a 30	>18 a 24	>12 a 18	>6 a 12	0 a 6
4.10	Estado de conservación de la vivienda	16	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

TESTIGO Nº - 6							
EXPEDIENTE:	Ayuntamiento de Fortuna						
TESTIGO Nº - 6	Vivienda en planta de piso						
Situación	C/ Luis de Góngora						
Localidad	Fortuna	Telefono					
Municipio	Fortuna						
Provincia	Murcia						
% DE Cuota de Comunidad		%	PRECIOS UNITARIOS EN €/m <sup>2</sup> construido				
Gastos Anual de Comunidad		Euros	PRECIO TRANSACCIÓN REAL		Euros		
Derramas Pendientes			PRECIO OFERTA	996,00	Euros		
Alquilada Y Ocupada			PRECIO OFERTA CORREGIDA	946,20	Euros		
Parcela			PRECIO ALQUILER MES		€/Mes		
Superficie en m2.s.		m <sup>2</sup> suelo	Observaciones:				
Superficies y Antigüedad	CONSTRUIDA		ÚTIL		Fecha de Construcción		
	95,00	m <sup>2</sup> .techo		m <sup>2</sup> .techo	8	años	
Calculo de antigüedad efectiva							
Fa = Fc + (Fr - Fc) * i				Bien a Valorar			
Fc= Fecha de construcción				2.009			
Fr= Fecha de reforma				-			
Año actual				2.017			
Reforma Integral				1,00	-		
Reforma Total				0,75	-		
Reforma Media				0,50	-		
Reforma Mínima				0,25	-		
Sin Reforma				0,00	-		
Coeficiente a aplicar				-			
Fa= Año de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente				2.009			
Años de antigüedad calculado que se adopta				8			
APLICACIÓN DE PUNTUACIÓN DEL TESTIGO Nº-6							
Nº Orden	DENOMINACIÓN	Puntuación	Calidad y Puntuación de las Variables				
			Excelente	Muy Bueno	Bueno	Normal	Baja
<b>1 Entorno urbanístico</b>							
1.1	Ubicación en relación a la Ciudad	11	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
1.2	Espacios libres y zonas verdes	24	>40 a 60	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.3	Anchura de calle	23	>40 a 60	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.4	Trafico Peatonal y Rodado	22	>40 a 60	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
1.5	Posibilidad de estacionamiento	14	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
<b>2 Distancia y Comunicaciones</b>							
2.1	Distancia a centro Neurálgico	23	>40 a 60	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
2.2	Comunicaciones con punto de acceso	10	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
2.3	Distancia a Zona Comercial	10	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
<b>3 Características del Edificio y Parcela</b>							
3.1	Tipo de Edificio en interior de parcela a línea de Fachada	10	>20 a 25	>15 a 20	>10 a 15	>5 a 10	0 a 5
3.2	Accesibilidad al edificio	15	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
3.3	Numero de Plantas	3					
3.4	Numero de viviendas por planta	2					
3.5	Dispone de Piscinas y otras Instalaciones	4	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.6	Dispone de planta para garaje	15	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.7	Accesibilidad	10	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	>1 a 10	0 a 1
3.8	Calidad de la Edificación	41	>80 a 100	>60 a 80	>40 a 60	>20 a 40	0 a 20
3.9	Estado de conservación del edificio	40	>80 a 100	>60 a 80	>40 a 60	>20 a 40	0 a 20
3.10	Antigüedad	8					
<b>4 Característica de la Vivienda</b>							
4.1	Calidad y Acabados	16	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8
4.2	Superficie Construida	95,00					
4.3	Numero de baños y aseos	20	>40 a 60	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.4	Numero de habitaciones	25	>40 a 60	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.5	Orientación de la Viviendas	12	>20 a 25	>15 a 20	>10 a 15	>6 a 10	0 a 5
4.6	Vistas desde la Vivienda	20	>40 a 60	>30 a 40	>20 a 30	>10 a 20	0 a 10
4.7	Muebles de Cocina	8	>16 a 20	>12 a 16	>8 a 12	>4 a 8	0 a 4
4.8	Luminosidad y ventilación	15	>24 a 30	>18 a 24	>12 a 18	>6 a 12	0 a 6
4.9	Aislamiento termico acustico	12	>24 a 30	>18 a 24	>12 a 18	>6 a 12	0 a 6
4.10	Estado de conservación de la vivienda	16	>32 a 40	>24 a 32	>16 a 24	>8 a 16	0 a 8

Resumiendo las fichas del estudio de mercado resulta.



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

## RESUMEN DEL ESTUDIO DE MERCADO CON LA ELECCIÓN DE SEIS TESTIGO.

Número de Testigo	DENOMINACIÓN	Precio	Superficie	Precio Unitario	Edad	Estado de Conservación Edificio	Conservación de la Vivienda
		(Euros)	(m <sup>2</sup> )	(Euros/m <sup>2</sup> )			
		(VM)	(Sc)	(Pu)	(Años)		
T-1	C. Velazquez	96.429,75	101,00	954,75	7	Muy Bueno	Bueno
T-2	Avd. Salvador Allende	78.351,00	78,00	1.004,50	18	Normal	Bueno
T-3	C/. Pablo Neruda	92.136,76	94,30	977,06	15	Bueno	Bueno
T-4	C/. Calderón de la Barca	96.415,50	102,00	945,25	16	Bueno	Bueno
T-5	C/ Rafael Alberti	66.708,05	71,00	939,55	10	Normal	Normal
T-6	C/. Luis de Góngora	89.889,00	95,00	946,20	8	Normal	Normal
6	Sumatorio	519.930,06	541,30	5.767,31	74,00		
	Media Aritmetica	86.655,01	90,22	961,22	12		
	Bien a Valorar		95,00			Muy Bueno	Bueno

Se determina a continuación la desviación típica error admisible de los testigos, adoptando un 90 % del intervalo de confianza.

### Comprobación del Tamaño de la Muestra:

Para un Intervalo de Confianza del %	90	%
Desviación Típica	22,79	Ud
Intervalo de confianza	15,30	Ud
Error Admisible	0,57	Ud
Testigos Mínimos	1	Ud

### Desviación Valores Comparables Unitarios VU

Valor Inferior Unitario	938,43	Euros/m <sup>2</sup>
Valor Medio Unitario	961,22	Euros/m <sup>2</sup>
Valor Superior Unitario	984,01	Euros/m <sup>2</sup>

### Intervalo de Confianza del 90 %, Comparables Unitarios, Comprendido entre:

Valor Inferior Unitario	945,91	Euros/m <sup>2</sup>
Valor Medio Unitario	961,22	Euros/m <sup>2</sup>
Valor Superior Unitario	976,52	Euros/m <sup>2</sup>

Una vez definidas y cuantificadas cada una de las variables explicativas, se procede a continuación a realizar un cuadro resumen, en el que se indica la puntuación de las variables explicativas y de los valores directos de bien a valorar (Local) y de cada una de los seis testigos.



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

Nº Orden	VARIABLES	PUNTUACIÓN DE VARIABLES						
		Bien a Valorar	Testigos					
		Bx	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6
<b>1</b>	<b>Entorno urbanístico</b>	<b>107</b>	<b>106</b>	<b>98</b>	<b>93</b>	<b>93</b>	<b>98</b>	<b>94</b>
1.1	Ubicación en relación a la Ciudad	12	12	10	10	10	10	11
1.2	Espacios libres y zonas verdes	25	25	24	24	24	24	24
1.3	Anchura de calle	25	25	24	20	20	24	23
1.4	Trafico Peatonal y Rodado	25	24	30	19	19	30	22
1.5	Possibilidad de estacionamiento	20	20	10	20	20	10	14
<b>2</b>	<b>Distancia y Comunicaciones</b>	<b>47</b>	<b>50</b>	<b>63</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>63</b>	<b>43</b>
2.1	Distancia a centro Neurálgico	25	25	35	21	21	35	23
2.2	Comunicaciones con punto de acceso	12	12	13	12	12	13	10
2.3	Distancia a Zona Comercial	10	13	15	10	10	15	10
<b>3</b>	<b>Características del Edificio y Parcela</b>	<b>223,01</b>	<b>228,00</b>	<b>128,00</b>	<b>214,00</b>	<b>216,00</b>	<b>117,00</b>	<b>148,00</b>
3.1	Tipo de Edificio en interior de parcela a línea de Fachada	20	20	15	15	15	10	10
3.2	Accesibilidad al edificio	24	23	22	20	20	15	15
3.3	Numero de Plantas	3	3	3	3	3	2	3
3.4	Numero de viviendas por planta	4	2	2	1	2	1	2
3.5	Dispone de Piscinas y otras Instalaciones	2	2	1	20	20	1	4
3.6	Dispone de planta para garaje	20	20	9	20	20	8	15
3.7	Accesibilidad	30	31	15	25	25	10	10
3.8	Calidad de la Edificación	60	60	21	40	40	25	41
3.9	Estado de conservación del edificio	60	60	22	55	55	35	40
3.10	Antigüedad	0	7	18	15	16	10	8
<b>4</b>	<b>Característica de la Vivienda</b>	<b>280,00</b>	<b>283,00</b>	<b>241,00</b>	<b>286,30</b>	<b>294,00</b>	<b>195,00</b>	<b>239,00</b>
4.1	Calidad y Acabados	20	19	15	20	20	16	16
4.2	Superficie Construida	95	101	78	94,3	102	71	95
4.3	Numero de baños y aseos	25	25	25	30	30	12	20
4.4	Numero de habitaciones	25	24	30	30	30	20	25
4.5	Orientación de la Viviendas	15	14	10	15	15	10	12
4.6	Vistas desde la Vivienda	30	30	15	25	25	15	20
4.7	Muebles de Cocina	10	10	12	12	12	8	8
4.8	Luminosidad y ventilación	20	20	18	18	18	15	15
4.9	Aislamiento termico acustico	20	20	18	18	18	12	12
4.10	Estado de conservación de la vivienda	20	20	20	24	24	16	16
<b>TOTALES PUNTUACIÓN ACUMULADA</b>		<b>657,01</b>	<b>667,00</b>	<b>530,00</b>	<b>636,30</b>	<b>646,00</b>	<b>473,00</b>	<b>524,00</b>
PRECIOS UNITARIOS €/m2 CONSTRUIDO			954,75	1.004,50	977,06	945,25	939,55	946,20
		Bx	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6

## METODO CORRECCIÓN CRITIC MODELO JRLA

La ventaja de la aplicación del método por Corrección Crític, consiste en el que el valor del Bien a Valorar es el resultado de la homogenización de los testigos comparables, teniendo en cuenta todas las variables explicativas cuantitativas y la importancia de las mismas.

Una vez obtenida la puntuación de cada testigo (cuadro ya indicado anteriormente), se efectuara un cuadro en el que se transforman las variables explicativas indirectas a directas, posteriormente se normalizan las variables y a continuación se calcula la Desviación Típica y los Coeficientes de Correlación, una vez llegado a este punto se calcula la matriz de las variables explicativas mediante el calculo del Coeficiente de Correlación, una vez calculada la matriz se procede a la aplicación de la formula de Corrección Crític, posteriormente se determina la ponderación de las variables, así como su ponderación normalizada, se aplica el concepto de suma ponderada, utilizando la ponderación normalizada de cada variable con el fin de obtener la comparación de cada comparable y del inmueble a valorar en función de todas las variables y de su importancia y para ello utilizaremos dos parámetros:

A).- Coeficiente de Correlación, se mide la correlación que existe entre los precios y las ponderaciones.

B).- Criterio de Chavenet, se aplica a los ratios para detectar si existen ratios anómalos o inútiles.

Una vez explicado brevemente el método, como se puede apreciar se aleja de los métodos tradicionales de homogenización y por lo tanto se obtiene un resultado objetivo, por la aplicación de operaciones matemáticas puras.



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

TRANSFORMACIÓN DE VARIABLES EXPLICATIVAS INVERSA A DIRECTAS 1/X.										
Nº Orden	VARIABLES	Bx	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	COEFICIENTE CORRECTOR	DESVIACIÓN TÍPICA
		Bien a Valorar	Testigo-1	Testigo-2	Testigo-3	Testigo-4	Testigo-5	Testigo-6		
1.1	Ubicación en relación a la Ciudad	12	12	10	10	10	10	11	0,26768	0,95119
1.2	Espacios libres y zonas verdes	25	25	24	24	24	24	24	0,12693	0,48795
1.3	Anchura de calle	25	25	24	20	20	24	23	0,03359	2,16025
1.4	Trafico Peatonal y Rodado	25	24	30	19	19	30	22	0,25590	4,59814
1.5	Posibilidad de estacionamiento	20	20	10	20	20	10	14	0,20328	4,82059
2.1	Distancia a centro Neurálgico	25	25	35	21	21	35	23	0,29938	6,07885
2.2	Comunicaciones con punto de acceso	12	12	13	12	12	13	10	0,37773	1,00000
2.3	Distancia a Zona Comercial	10	13	15	10	10	15	10	0,28603	2,41030
3.1	Tipo de Edificio en interior de	20	20	15	15	15	10	10	0,32160	4,08248
3.2	Accesibilidad al edificio	24	23	22	20	20	15	15	0,58526	3,62531
3.3	Numero de Plantas	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	2,00	3,00	0,42521	0,37796
3.4	Numero de viviendas por planta	4,00	2,00	2,00	1,00	2,00	1,00	2,00	0,05039	1,00000
3.5	Dispone de Piscinas y otras	2	2	1	20	20	1	4	0,04616	8,83984
3.6	Dispone de planta para garaje	20	20	9	20	20	8	15	0,20009	5,44671
3.7	Accesibilidad	30	31	15	25	25	10	10	0,07106	9,04486
3.8	Calidad de la Edificación	60	60	21	40	40	25	41	0,37124	15,16575
3.9	Estado de conservación del edificio	60	60	22	55	55	35	40	0,43768	14,62548
3.10	Antigüedad	0,01	0,14	0,06	0,07	0,06	0,10	0,13	0,55334	0,04538
4.1	Calidad y Acabados	20	19	15	20	20	16	16	0,22491	2,23607
4.2	Superficie Construida	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,17843	0,00162
4.3	Numero de baños y aseos	25	25	25	30	30	12	20	0,41767	6,25643
4.4	Numero de habitaciones	25	24	30	30	30	20	25	0,69310	3,86067
4.5	Orientación de la Viviendas	15	14	10	15	15	10	12	0,19374	2,30940
4.6	Vistas desde la Vivienda	30	30	15	25	25	15	20	0,22939	6,36209
4.7	Muebles de Cocina	10	10	12	12	12	8	8	0,65057	1,79947
4.8	Luminosidad y ventilación	20	20	18	18	18	15	15	0,39570	2,05866
4.9	Aislamiento termico acustico	20	20	18	18	18	12	12	0,48183	3,43650
4.10	Estado de conservación de la	20	20	20	24	24	16	16	0,32747	3,26599
SUMA		562,02	559,15	434,07	527,08	528,07	392,11	421,14		
PRECIOS UNITARIOS €/m2 CONSTRUIDO			954,75	1.004,50	977,06	945,25	939,55	946,20		
Coeficientes Según Suma		1	0,89	0,77	0,94	0,94	0,70	0,75		
Valor Calculado Según Puntuación de las Variables Explicativas de cada Testigo										4.969,45
PUNTAJÓN PARA EL CALCULO DEL PESO DE LA MUESTRA		562,02	559,15	434,07	527,08	528,07	392,11	421,14		
Porcentaje sobre diferencia			13,96	22,08	18,18	18,15	24,44	22,76		
COEFICIENTE DE TRANSFORMACIÓN			1,00513	1,29477	1,06630	1,06429	1,43331	1,33454		
PESO DE PORCENTUAL DEL INMUEBLE A VALORAR Y TESTIGOS		0,16	0,16	0,13	0,15	0,15	0,11	0,12		
Valor Calculado Según Coeficientes de Transformación										6.917,50
Valor Calculado Según Porcentajes del Inmueble a Valorar y Testigos			155,93	127,36	150,42	145,80	107,61	116,39		4.894,68
			T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6		

Una vez que tenemos todas las variables directas, se procede a calcular la normalización de las variables por la suma de las mismas incluyendo la parcela a valorar, con el fin de que las magnitudes sean comparables, para lo cual se divide el valor de cada variable entre la suma de las mismas, transformandolas por lo tanto a valores entre cero y uno, la suma de cada una de las variables (fila del cuadro) ya normalizadas deben de dar la unidad. Así mismos calculamos el Coeficiente Corrector de cada columna, para conocer que variables tienen correlación con el valor de los comparables, para considerarlas en el proceso. Igualmente se calcula la Desviación Típica o Estandar de cada una de las variables ya normalizadas, incluyendo la parcela a valorar.

Se procede a calcular el Coeficiente de Correlación de cada una de las variables explicativas según la matriz que se indica en el cuadro siguiente.





# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

	Ubicación en relación a la Ciudad	Ubicación en relación a Espacios libres y zonas verdes	anchura de calle	Tamaño Parcela y Estado	Potencialidad de aprovechamiento	Orientación y Acceso	Tipología de terreno	Tipología de edificio	Tipología de planta	Tipología de fachada	Tipología de acabados	Tipología de accesibilidad	Tipología de superficie construida	Tipología de número de baños y aseos	Tipología de número de habitaciones	Orientación de la vivienda	Vistas desde la vivienda	Muebles de Cocina	Luminosidad y ventilación	Aislamiento térmico acústico	Estado de conservación de la vivienda							
Ubicación en relación a la Ciudad	1,00	0,99	0,99	0,99	-0,05	0,98	0,99	0,99	0,90	0,95	0,68	0,43	0,71	-0,70	0,88	0,86	0,66	-0,58	0,61	-0,24	0,69	0,71	0,94	0,94	0,69	0,90	0,46	0,937
Espacios libres y zonas verdes	0,99	1,00	1,00	1,00	0,01	0,99	0,99	0,99	0,92	0,96	0,70	0,44	0,67	-0,66	0,87	0,87	0,69	-0,47	0,68	-0,26	0,76	0,78	0,96	0,93	0,76	0,90	0,49	0,970
anchura de calle	0,99	1,00	1,00	1,00	0,01	0,99	0,99	0,99	0,92	0,96	0,70	0,44	0,67	-0,66	0,87	0,87	0,69	-0,47	0,68	-0,26	0,76	0,78	0,96	0,93	0,76	0,90	0,49	0,970
Tamaño Parcela y Estado	0,99	1,00	1,00	1,00	0,01	0,99	0,99	0,99	0,92	0,96	0,70	0,44	0,67	-0,66	0,87	0,87	0,69	-0,47	0,68	-0,26	0,76	0,78	0,96	0,93	0,76	0,90	0,49	0,970
Potencialidad de aprovechamiento	-0,05	0,01	0,01	0,01	1,00	0,10	-0,01	-0,04	0,19	0,03	0,28	0,13	-0,04	0,72	0,14	0,20	0,48	0,49	0,41	-0,17	0,60	0,46	0,05	-0,16	0,60	0,04	0,65	0,143
Orientación y Acceso	0,98	0,99	0,99	0,99	0,10	1,00	0,97	0,96	0,93	0,55	0,72	0,46	0,68	-0,60	0,88	0,88	0,72	-0,46	0,67	-0,21	0,79	0,79	0,95	0,91	0,79	0,90	0,55	0,964
Tipología de terreno	0,99	0,99	0,99	0,99	-0,01	0,97	1,00	0,99	0,94	0,97	0,74	0,48	0,74	-0,65	0,92	0,90	0,73	-0,52	0,71	-0,38	0,76	0,75	0,97	0,95	0,76	0,93	0,54	0,966
Tipología de edificio	0,98	0,99	0,99	0,99	-0,04	0,96	0,99	1,00	0,89	0,94	0,65	0,36	0,63	-0,68	0,84	0,83	0,64	-0,47	0,72	-0,35	0,74	0,79	0,93	0,91	0,74	0,87	0,44	0,956
Tipología de planta	0,90	0,92	0,92	0,92	0,19	0,93	0,94	0,89	1,00	0,98	0,89	0,68	0,82	-0,45	0,97	0,99	0,90	-0,33	0,78	-0,39	0,86	0,76	0,99	0,93	0,86	0,98	0,76	0,974
Tipología de fachada	0,95	0,96	0,96	0,96	0,03	0,95	0,97	0,94	0,96	1,00	0,84	0,64	0,82	-0,61	0,96	0,96	0,82	-0,43	0,71	-0,33	0,78	0,72	1,00	0,98	0,78	0,96	0,64	0,977
Tipología de acabados	0,68	0,70	0,70	0,70	0,28	0,72	0,74	0,65	0,89	0,84	1,00	0,91	0,86	-0,23	0,91	0,93	0,99	-0,27	0,63	-0,46	0,74	0,54	0,85	0,80	0,74	0,90	0,86	0,790
Tipología de accesibilidad	0,43	0,44	0,44	0,44	0,13	0,46	0,48	0,36	0,68	0,64	0,91	1,00	0,82	-0,18	0,74	0,76	0,77	-0,22	0,34	-0,28	0,45	0,20	0,65	0,65	0,45	0,75	0,73	0,537
Tipología de superficie construida	0,71	0,67	0,67	0,67	-0,04	0,68	0,74	0,63	0,82	0,82	0,86	0,82	1,00	-0,43	0,92	0,88	0,81	-0,61	0,38	-0,27	0,48	0,26	0,82	0,86	0,48	0,91	0,70	0,691
Tipología de número de baños y aseos	-0,70	-0,66	-0,66	-0,66	0,72	-0,60	-0,65	-0,68	-0,45	-0,61	-0,23	-0,18	-0,43	1,00	-0,44	-0,40	-0,06	0,66	-0,10	-0,08	-0,06	-0,20	-0,59	-0,73	-0,06	-0,55	0,20	-0,537
Tipología de número de habitaciones	0,88	0,87	0,87	0,87	0,14	0,88	0,92	0,84	0,97	0,96	0,91	0,74	0,92	-0,44	1,00	0,99	0,91	-0,47	0,67	-0,40	0,77	0,62	0,96	0,93	0,77	0,99	0,78	0,909
Orientación de la vivienda	0,86	0,87	0,87	0,87	0,20	0,88	0,90	0,83	0,99	0,96	0,93	0,76	0,88	-0,40	0,99	1,00	0,94	-0,36	0,73	-0,39	0,82	0,68	0,97	0,92	0,82	0,98	0,82	0,930
Estado de conservación del edificio	0,66	0,69	0,69	0,69	0,48	0,72	0,73	0,64	0,90	0,82	0,93	0,77	0,81	-0,06	0,91	0,94	1,00	-0,15	0,73	-0,44	0,86	0,64	0,83	0,73	0,86	0,87	0,97	0,799
Antigüedad	-0,59	-0,47	-0,47	-0,47	0,49	-0,46	-0,52	-0,47	-0,33	-0,43	-0,27	-0,22	-0,61	0,66	-0,47	-0,36	-0,15	1,00	0,18	-0,05	0,08	0,11	-0,42	-0,56	0,08	-0,47	0,01	-0,300
Calidad y Acabados	0,61	0,68	0,68	0,68	0,41	0,67	0,71	0,72	0,78	0,71	0,63	0,34	0,38	-0,10	0,67	0,73	0,75	0,18	1,00	-0,69	0,92	0,91	0,72	0,58	0,92	0,65	0,68	0,812
Superficie Construida	-0,24	-0,26	-0,26	-0,26	-0,17	-0,21	-0,38	-0,35	-0,39	-0,33	-0,46	-0,28	-0,27	-0,08	-0,40	-0,38	-0,44	-0,05	-0,68	1,00	-0,48	-0,42	-0,34	-0,25	-0,48	-0,33	-0,45	-0,373
Número de baños y aseos	0,69	0,76	0,76	0,76	0,60	0,79	0,76	0,74	0,86	0,78	0,74	0,45	0,48	-0,06	0,77	0,82	0,86	0,08	0,92	-0,48	1,00	0,94	0,79	0,69	1,00	0,75	0,81	0,866
Número de habitaciones	0,71	0,79	0,79	0,79	0,46	0,79	0,75	0,79	0,76	0,72	0,54	0,20	0,26	-0,20	0,62	0,68	0,64	0,11	0,91	-0,42	0,94	1,00	0,73	0,58	0,94	0,62	0,56	0,850
Orientación de la vivienda	0,94	0,96	0,96	0,96	0,05	0,95	0,97	0,93	0,99	1,00	0,85	0,65	0,82	-0,59	0,96	0,97	0,83	-0,42	0,72	-0,34	0,79	0,73	1,00	0,97	0,79	0,98	0,66	0,979
Vistas desde la vivienda	0,94	0,93	0,93	0,93	-0,16	0,91	0,95	0,91	0,93	0,98	0,80	0,65	0,86	-0,73	0,93	0,92	0,73	-0,56	0,58	-0,25	0,63	0,58	0,97	1,00	0,63	0,97	0,53	0,919
Muebles de Cocina	0,69	0,76	0,76	0,76	0,63	0,79	0,76	0,74	0,86	0,78	0,74	0,45	0,48	-0,06	0,77	0,82	0,86	0,08	0,92	-0,48	1,00	0,94	0,79	0,63	1,00	0,73	0,81	0,866
Luminosidad y ventilación	0,90	0,90	0,90	0,90	0,04	0,90	0,93	0,87	0,98	0,98	0,90	0,75	0,91	-0,55	0,99	0,98	0,87	-0,47	0,65	-0,33	0,73	0,62	0,98	0,97	0,73	1,00	0,71	0,929
Aislamiento térmico	0,46	0,49	0,49	0,49	0,65	0,55	0,54	0,44	0,76	0,64	0,86	0,73	0,70	0,20	0,78	0,82	0,97	0,01	0,68	-0,43	0,81	0,56	0,66	0,53	0,81	0,71	1,00	0,693
Estado de conservación de la vivienda	0,94	0,97	0,97	0,97	0,14	0,96	0,97	0,96	0,97	0,98	0,79	0,54	0,69	-0,54	0,91	0,93	0,80	-0,30	0,81	-0,37	0,87	0,85	0,98	0,92	0,87	0,93	0,64	1,000

Una vez conocidas las Desviación Típica o Estandar y los Coeficientes de Correlación, se calcula la Ponderación, aplicándose la Fórmula del Método Crítico y Ponderaciones Normalizadas de cada una de las variables.

$$W_j = S_j * E(1-r_{jk}).$$

$W_j$  = Peso o Ponderación de la Variable "j".  
 $S_j$  = Desviación Típica o Estandar de la variable "j".  
 $r_{jk}$  = Coeficiente de correlación entre las variables "j" y la "k".

Se aplica la fórmula a las distintas variables y una vez obtenida la ponderación de cada una de ellas se procede a la normalización de la ponderación.



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

Nº de Orden	Variables	Ponderación	Ponderación Normalizada de la Variable
1,1	Ubicación en relación a la Ciudad	2,20	0,0243
1,2	Espacios libres y zonas verdes	5,07	0,0560
1,3	Anchura de calle	4,75	0,0525
1,4	Trafico Peatonal y Rodado	5,03	0,0556
1,5	Posibilidad de estacionamiento	3,28	0,0363
2,1	Distancia a centro Neurálgico	0,63	0,0070
2,2	Comunicaciones con punto de acceso	0,28	0,0031
2,3	Distancia a Zona Comercial	0,29	0,0032
3,1	Tipo de Edificio en interior de parcela a línea de Fachada	2,97	0,0328
3,2	Accesibilidad al edificio	4,02	0,0444
3,3	Numero de Plantas	0,59	0,0066
3,4	Numero de viviendas por planta	0,35	0,0039
3,5	Dispone de Piscinas y otras instalaciones	1,68	0,0185
3,6	Dispone de planta para garaje	3,21	0,0355
3,7	Accesibilidad	4,05	0,0448
3,8	Calidad de la Edificación	7,93	0,0876
3,9	Estado de conservación del edificio	9,33	0,1030
3,10	Antigüedad	0,02	0,0002
4,1	Calidad y Acabados	3,70	0,0409
4,2	Superficie Construida	0,00	0,0000
4,3	Numero de baños y aseos	4,96	0,0548
4,4	Numero de habitaciones	5,56	0,0614
4,5	Orientación de la Viviendas	2,66	0,0293
4,6	Vistas desde la Vivienda	4,54	0,0502
4,7	Muebles de Cocina	2,17	0,0239
4,8	Luminosidad y ventilación	3,63	0,0401
4,9	Aislamiento termico acustico	3,42	0,0378
4,10	Estado de conservación de la vivienda	4,19	0,0463
SUMA DIRECTA		90,55	1,0000

Conocidas la Ponderación y Ponderación Normalizada, se calcula la Ponderación de los comparables, sumando la multiplicación de cada una de las variables por la Ponderación Normalizada de las mismas, (de cada una de las variables columnas).

### NORMALIZACIÓN DIRECTA

Nº Orden	VARIABLES	Bx	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	Ponderación Normalizada de las variables
		Bien a Valorar	Testigo-1	Testigo-2	Testigo-3	Testigo-4	Testigo-5	Testigo-6	
1,1	Ubicación en relación a la Ciudad	0,1600	0,1600	0,1333	0,1333	0,1333	0,1333	0,1467	0,02431
1,2	Espacios libres y zonas verdes	0,1471	0,1471	0,1412	0,1412	0,1412	0,1412	0,1412	0,05596
1,3	Anchura de calle	0,1553	0,1553	0,1491	0,1242	0,1242	0,1491	0,1429	0,05249
1,4	Trafico Peatonal y Rodado	0,1479	0,1420	0,1775	0,1124	0,1124	0,1775	0,1302	0,05557
1,5	Posibilidad de estacionamiento	0,1754	0,1754	0,0877	0,1754	0,1754	0,0877	0,1228	0,03628
2,1	Distancia a centro Neurálgico	0,1351	0,1351	0,1892	0,1135	0,1135	0,1892	0,1243	0,00699
2,2	Comunicaciones con punto de	0,1429	0,1429	0,1548	0,1429	0,1429	0,1548	0,1190	0,00315
2,3	Distancia a Zona Comercial	0,1205	0,1566	0,1807	0,1205	0,1205	0,1807	0,1205	0,00319
3,1	Tipo de Edificio en interior de	0,1905	0,1905	0,1429	0,1429	0,1429	0,0952	0,0952	0,03280
3,2	Accesibilidad al edificio	0,1727	0,1655	0,1583	0,1439	0,1439	0,1079	0,1079	0,04438
3,3	Numero de Plantas	0,1500	0,1500	0,1500	0,1500	0,1500	0,1000	0,1500	0,00656
3,4	Numero de viviendas por planta	0,2857	0,1429	0,1429	0,0714	0,1429	0,0714	0,1429	0,00386
3,5	Dispone de Piscinas y otras	0,0400	0,0400	0,0200	0,4000	0,4000	0,0200	0,0800	0,01852
3,6	Dispone de planta para garaje	0,1786	0,1786	0,0804	0,1786	0,1786	0,0714	0,1339	0,03551
3,7	Accesibilidad	0,2055	0,2123	0,1027	0,1712	0,1712	0,0685	0,0685	0,04477
3,8	Calidad de la Edificación	0,2091	0,2091	0,0732	0,1394	0,1394	0,0871	0,1429	0,08761
3,9	Estado de conservación del edificio	0,1835	0,1835	0,0673	0,1682	0,1682	0,1070	0,1223	0,10304
3,10	Antigüedad	0,0178	0,2539	0,0988	0,1185	0,1111	0,1778	0,2222	0,00021
4,1	Calidad y Acabados	0,1587	0,1508	0,1190	0,1587	0,1587	0,1270	0,1270	0,04091
4,2	Superficie Construida	0,1345	0,1265	0,1638	0,1355	0,1253	0,1800	0,1345	0,00003
4,3	Numero de baños y aseos	0,1497	0,1497	0,1497	0,1796	0,1796	0,0719	0,1198	0,05480
4,4	Numero de habitaciones	0,1359	0,1304	0,1630	0,1630	0,1630	0,1087	0,1359	0,06136
4,5	Orientación de la Viviendas	0,1648	0,1538	0,1099	0,1648	0,1648	0,1099	0,1319	0,02933
4,6	Vistas desde la Vivienda	0,1875	0,1875	0,0938	0,1563	0,1563	0,0938	0,1250	0,05017
4,7	Muebles de Cocina	0,1389	0,1389	0,1667	0,1667	0,1667	0,1111	0,1111	0,02393
4,8	Luminosidad y ventilación	0,1613	0,1613	0,1452	0,1452	0,1452	0,1210	0,1210	0,04014
4,9	Aislamiento termico acustico	0,1695	0,1695	0,1525	0,1525	0,1525	0,1017	0,1017	0,03782
4,10	Estado de conservación de la	0,1429	0,1429	0,1429	0,1714	0,1714	0,1143	0,1143	0,04631
SUMA		4,3611	4,4519	3,6562	4,3413	4,3951	3,2591	3,5354	1,00000
Ponderación Normalizada de las Variables		0,1662	0,1645	0,1220	0,1578	0,1580	0,1083	0,1231	1,00000
Ponderación de la Variables		0,1662	0,1645	0,1220	0,1578	0,1580	0,1083	0,1231	
Ponderación de la Variables		0,1662	0,1645	0,1220	0,1578	0,1580	0,1083	0,1231	0,8338
Normalización de Ponderación de la Variables			0,1573	0,1464	0,1892	0,1895	0,1299	0,1476	1,0000
PRECIOS UNITARIOS €/m2 CONSTRUIDO			954,75	1.004,50	977,06	945,25	939,55	946,20	
Valor Calculado: Peso de la muestra sobre los Testigos			188,41	147,03	184,87	179,16	122,04	139,69	5.782,05

Se procede a continuación en el cuadro siguiente a la comparación de los Comparables con el Coeficiente de Correlación y Criterio de Chauvenet (Valores, Ponderación de Comparables y Ratios Medios).



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

## COMPARACIÓN DE LOS COMPARABLES CON EL COEFICIENTE DE CORRELACIÓN Y CRITERIO DE CHAUVENET

6	Testigos de los Comparables	Testigo-1	Testigo-2	Testigo-3	Testigo-4	Testigo-5	Testigo-6	Suma
	Precios de los Comparables	954,75	1.004,50	977,06	945,25	939,55	946,20	5.767,31
	Ponderación Comparables	0,1645	0,1220	0,1578	0,1580	0,1083	0,1231	0,8338
	Ratios	1.138,11	844,19	1.091,26	1.093,15	749,15	851,46	5.767,31
	Ratio Medio	5.802,81	8.230,82	6.193,37	5.981,36	8.675,26	7.686,94	42.570,55
<b>Punto crítico Chauvenet</b>								
Nº de datos (testigo (pi) Comparables)	3	4	5	6	7	8	9	10
Punto crítico (PCh)	1,38	1,54	1,65	1,73	1,80	1,86	1,92	1,96
<b>Criterio de Chauvenet</b>								
Media Aritmetica	7.095,09							
Desviación típica /estand	1.253,94							
Desviación a la Media	1.292,29	1.135,72	901,72	1.113,74	1.580,17	591,85		
Cociente	1,03	0,91	0,72	0,89	1,26	0,47		
Punto crítico (PCh)	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73		

### CALCULO DE VALORES

Concepto	Resultado de Precios	Ponderación	Ratio de Resultados	Ratios Medios de los Resultados
Ratio Medio	961,22	0,1355	961,22	7.095,09
Ratio	961,22	0,1355	961,22	6.917,23
Mediana	950,48	0,1404	971,36	6.940,16
Valor Según Puntuación de las Variables explicativas de cada Testigo	673,24	0,1355	828,24	4.969,45
Valor según Coeficiente de Transformación	977,16	0,1355	1.152,91	6.917,50
Valor Según Porcentaje del Inmueble a Valorar y Testigos	663,11	0,1355	815,78	4.894,68
Valor Según Porcentaje Participación de cada Testigo	706,00	0,1355	968,54	5.211,24
Valor Según Peso de la Muestra de los Testigos	783,35	0,1355	963,68	5.781,09
Valor de Media Aritmetica	961,22	0,1355	1.182,52	7.095,09
<b>Coefficiente de Correlación % (Sobre los Testigos y Ponderación)</b>				<b>99,94</b>

### RESULTADOS OBTENIDOS

Valor = Ratios Medios	1.149,92	Euros/m <sup>2</sup>
Valor = Ratios	1.149,92	Euros/m <sup>2</sup> construido
Valor = Mediana	1.153,73	Euros/m <sup>2</sup> construido
Valor Según Puntuación de las Variables explicativas de cada Testigo	826,12	Euros/m <sup>2</sup> construido
Valor según Coeficiente de Transformación	1.149,57	Euros/m <sup>2</sup> construido
Valor Según Porcentaje del Inmueble a Valorar y Testigos	813,69	Euros/m <sup>2</sup> construido
Valor Según Porcentaje Participación de cada Testigo	966,32	Euros/m <sup>2</sup> construido
Valor Según Peso de la Muestra de los Testigos	961,22	Euros/m <sup>2</sup> construido
Valor "d" Media Aritmetica Homogenizada	961,22	Euros/m <sup>2</sup> construido
<b>Coefficiente de Correlación % (Sobre los Resultados y Ponderación)</b>	<b>57,43</b>	

Una vez obtenido los resultados indicado en el cuadro anterior se procede a determinar cuales de los cuatro criterios de valores son la mejor opción, para lo cual se aplica el calculo de distancias Manhattan e Indice de Adecuación de los valores calculado El Ratio, Ratio Medio, Mediana y Media, procediendo al calculo de la DISTANCIA que resulte menor y el INDICE DE ADECUACIÓN que resulte mayor, esa sera la mejor opción.

### DISTANCIA MANHATTAN e INDICE DE ADECUACIÓN

CONCEPTOS	Testigo-1	Testigo-2	Testigo-3	Testigo-4	Testigo-5	Testigo-6	DISTANCIA MANHATTAN	INDICE DE ADECUACIÓN
Precios de los Comparables	954,75	1.004,50	977,06	945,25	939,55	946,20		
Ratio Medio	1.138,11	844,19	1.091,26	1.093,15	749,15	851,46	913,476	6,725
Ratio	1.138,11	844,19	1.091,26	1.093,15	749,15	851,46		
Distancia	183,36	160,31	114,20	147,50	190,40	94,74	890,908	6,534
Mediana	1.141,88	846,99	1.094,87	1.096,77	751,63	854,28		
Distancia	187,13	157,51	117,81	151,52	187,92	91,92	893,817	6,559
Valor Según Puntuación de las Variables explicativas de cada Testigo	817,64	606,48	783,98	785,34	538,20	611,70		
Distancia	137,11	398,02	193,08	199,91	401,25	334,50	1.623,979	12,734
Valor según Coeficiente de Transformación	1.138,24	844,27	1.091,33	1.093,22	749,22	851,53		
Distancia	183,45	160,38	114,27	147,57	190,47	94,81	890,942	6,535
Valor Según Porcentaje del Inmueble a Valorar y Testigos	806,33	597,35	772,18	775,52	530,10	602,50		
Distancia	149,42	407,15	204,88	171,79	409,45	345,70	1.686,327	13,261
Valor Según Porcentaje Participación de cada Testigo	857,42	635,89	821,12	823,58	564,98	641,46		
Distancia	97,35	368,51	154,94	131,70	375,16	304,74	1.422,392	11,029
Valor Según Peso de la Muestra de los Testigos	951,35	705,62	921,10	913,76	613,21	710,73		
Distancia	1,12	286,27	83,86	30,88	313,34	284,89	946,440	7,004
Media de Resultados	961,22	961,22	961,22	961,22	961,22	961,22		
Distancia	6,47	43,28	15,84	15,97	21,67	15,02	118,247	
< Distancia Manhattan							890,908	
> Indice de Adecuación								6,534
VALOR DE MERCADO METODO CORRECCIÓN CRÍTICA							1.149,92	Euros/m <sup>2</sup> .

**VALOR DE MERCADO SEGÚN REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO REAL DECRETO  
1492/2011**





# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

## Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del Artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- Localización.
- Uso.
- Configuración geométrica de la parcela.
- Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- Superficie.
- Antigüedad y estado de conservación.
- Calidad de la edificación.
- Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicadas en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del Artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este Artículo.

## Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

$V_R$  = Valor de reposición bruto, en euros.

$V_F$  = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

$V_R$  = Valor de reposición bruto, en euros.

$V_F$  = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector  $\beta$ , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

$$\beta = 1 - \left[ 1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

*a* = Antigüedad.

*C* = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos. A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

*Fa* = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

*Fc* = fecha de construcción o implantación.

*Fr* = fecha de reforma o rehabilitación

*i* = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente *i* adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

## ANEXO III

### Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones, vida útil máxima en años.

Edificaciones y construcciones:	Vida útil máxima en años
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
<b>Vallado:</b>	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
<b>Instalaciones:</b>	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35

### El estado de conservación de las edificaciones se determinará de acuerdo con los siguiente criterios:

a) <b>Normal:</b> Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesiten reparaciones importantes.	1,00
b) <b>Regular:</b> Cuando presente defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.	0,85
c) <b>Deficiente:</b> Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.	0,50
d) <b>Ruinoso:</b> Cuando se trate de edificaciones, manifiestamente inhabitables o declaradas legamente en ruina.	0,00



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

HOMOGENIZACIÓN DE LOS TESTIGOS SEGÚN ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN							
Real Decreto 1492/2011 Reglamento Valoraciones Ley del Suelo							
Edad Efectiva: $Fa = Fc + (Fr - Fc) * i$	Bien a Valorar	Testigo nº-1	Testigo nº-2	Testigo nº-3	Testigo nº-4	Testigo nº-5	Testigo nº-6
Antigüedad real en años		7	18	15	16	23	8
Fc= Fecha de construcción	2017	2.010	1.999	2.002	2.001	1.994	2.009
Fr= Fecha de reforma	0	0	0	0	0	0	0
Año actual	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
<b>i= Coeficiente de Reforma</b>							
Reforma Integral	1,00						
Reforma Total	0,75						
Reforma Media	0,50						
Reforma Mínima	0,25						
Sin Reforma	0,00						
<b>Fa = Edad Efectiva "Fa"</b>		7	18	15	16	23	8
Precio Unitario €/m2.		954,75	1.004,50	977,06	945,25	939,55	946,20
Coeficiente Corrector Negociación 1,00 > Coef. > 0,70		1	1	1	1	1	1
Precio de Vivienda Corregido de la Oferta en €/m2.techo		954,75	1.004,50	977,06	945,25	939,55	946,20
Año de Antigüedad Calculado (Edad efectiva)		7	18	15	16	23	8
Vida Útil	100	100	100	100	100	100	100
Antigüedad en tanto por ciento "%"	0,00	7,00	18,00	15,00	16,00	23,00	8,00
Normal	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Regular	0,85						
Deficiente	0,50						
Ruina	0,00						
Conservación		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coeficiente Corrector "B"							
Coeficiente Corrector "B1"			0,0375	0,1062	0,0862	0,0928	0,1415
Precio de Venta del Bien a Valorar a Nuevo	1.195,89						
Coste de Contrata de Construcción a Nuevo	603,75						
Depreciación por Estado de Conservación		35,76	106,68	84,27	87,72	132,90	40,88
<b>Factor "F"</b>	<b>0,504854</b>						
Valor de Bien	<b>1.005,10</b>	973,15	1.061,41	1.021,54	991,71	1.011,80	967,30
Se adopta como Valor Mercado Según Reglamento de Valoración del Suelo:					<b>1.005,10</b>	Euros/m2.	

Una vez obtenido los valores mediante los métodos empleado, comparación Critic y Según el Reglamento de la Ley del Suelo, tenemos un orden de magnitud de los precio de mercado de viviendas usadas en el casco urbano de Fortuna.

Pero dado de pretende obtener el valor del suelo sin edificar se procede a determinar el valor medio de repercusión del suelo de un solar, para determinaremos la hipótesis de una promoción determinando los valores de ejecución material, de calidad media, un beneficio industrial de constructor medio 15 %, unos gastos generales de promoción medios 20 %, un benefici industrial del promotor del 25 %, (estos ultimo porcentajes sobre la ejecución material y el valor del suelo urbanizado, resultando lo siguiente:

## VALOR DE MERCADO CON APLICACIONES DE PORCENTAJES DE GASTOS Y BENEFICIO DEL PROMOTOR MODALES

### Calculo del Costo de Construcción.

Para el calculo se utiliza el Método Sintético, que consiste en determinar el precio de la construcción por metro cuadrado, utilizando tipología y calidad obtenida mediante la base de datos de precio a la construcción publicados, como banco de precios, dichos precios unitarios se refiere a nuevo de una forma estimativa en función de la calidades constructivas, instalaciones, y tipología, se obtiene los siguientes conceptos:

Calidad de la Construcción			
	Muy Alta		1,20
	Alta		1,10
	Media		1,00
	Sencilla		0,83
	Baja		0,65
	Muy Baja		0,50
			1,00



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

Costo unitario a nuevo de ejecución material.				
CONCEPTOS				
CODIGO	RESUMEN DE CAPITULOS.	%	€/m2. t.	
EA	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO		11,41	59,90
	EAD	MOVIMIENTOS DE TIERRAS	4,50	23,63
		EADL Desbroce y limpieza	0,05	0,26
		EADE Excavación de Zanjas y Pozos	1,20	6,30
		EADR Vacíados	2,10	11,03
		EADT Relleno	1,15	6,04
	EAS	RED DE SANEAMIENTO HORIZONTAL	5,96	31,29
		EASA Arquetas	1,20	6,30
		EASB Acometidas	0,80	4,20
		EASD Drenajes	2,76	14,49
		EASI Sistemas de Evacuación de Suelos	1,20	6,30
	EAN	NIVELACIÓN	0,95	4,99
		EANE Encachado	0,48	2,52
		EANC Soleras	0,47	2,47
EC	CIMENTACIONES		14,87	78,07
	ECR	REGULACIÓN	1,10	5,78
		ECRL Hormigón de Limpieza	1,10	5,78
	ECC	CONTENCIONES	8,20	43,05
		ECCS Muros de sótano	8,20	43,05
	ECS	SUPERFICIALES	4,55	23,89
		ECSZ Cimentación	4,55	23,89
	ECN	NIVELACIÓN	1,02	5,36
		ECNE Enanos de Cimentación	1,02	5,36
	EE	ESTRUCTURAS		12,67
EEH		HORMIGON ARMADO	12,67	66,52
		EEHE Estructura	12,67	66,52
EF	FACHADAS		15,92	83,60
	EFF	FABRICAS Y TRASDOSADOS	6,45	33,88
		EFFZ Hoja exterior para revestir	4,20	22,07
		EFFR Hoja interior para revestir	2,25	11,81
	EFC	CARPINTERIA EXTERIOR	3,48	18,27
		EFCL Aluminio	2,98	15,65
		EFCN Puertas	0,50	2,63
	EFD	DEFENSAS EN EXTERIORES	4,82	25,31
		EFDA Verja en delimitación de parcela	2,09	10,97
		EFDD Puerta en Verja	0,66	3,47
		EFDG Puertas de Garaje	2,07	10,87
	EFR	REMATES DE EXTERIORES	0,44	2,31
		EFRA Albardillas	0,14	0,74
		EFRV Vierendeaguas	0,30	1,58
	EFV	VIDRIOS	0,73	3,83
		EFVC Especiales, doble acristalamiento con cámara	0,73	3,83
	EP	PARTICIONES		7,91
EPA		ARMARIOS	1,18	6,20
		EPAH Puertas de Madera	1,18	6,20
EPE		PUERTA DE ENTRADA	0,22	1,16
		EPEA Puerta de Seguridad	0,22	1,16
EPP		PUERTA DE PASO INTERIORES	1,20	6,30
		EPPM De madera	1,20	6,30
EPT		TABIQUES Y TRASDOSADOS	4,46	23,42
		EPTF Fabricas	4,46	23,42
EPV		VIDRIOS	0,04	0,21
		EPVD Planos Decorados	0,04	0,21
EPY		AYUDAS	0,81	4,25
		EPYA Albañilería	0,81	4,25



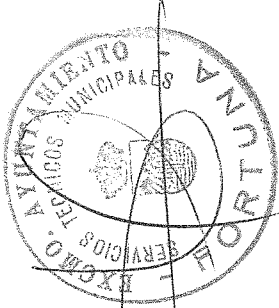
# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

INSTALACIONES		4,21	22,10	
EI	<b>INFRAEST.COMUN TELECOMUNICACIONES</b>	1,04	5,46	
	EILA Acometidas	0,03	0,16	
	EILE Canalizaciones de Enlace	0,02	0,11	
	EILR Equipos para recintos	0,04	0,21	
	EILP Canalizaciones Principales	0,06	0,32	
	EILS Canalizaciones Secundarias	0,02	0,11	
	EILI Canalizaciones Interiores	0,24	1,26	
	<b>AUDIOVISUALES</b>	0,63	3,31	
	EIAA Radio - Televisión	0,26	1,37	
	EIAF Telefonía Básica	0,10	0,53	
EIAV Interfonía y Vídeos	0,27	1,42		
EIC	<b>CALEFACCION, CLIMATIZACION, A.C.S.</b>	1,35	7,09	
	EICA Agua Caliente	0,95	4,99	
	EICB Calentador Electrico	0,40	2,10	
EIE	<b>ELECTRICAS</b>	2,68	14,07	
	EIEP Puesta a Tierra	0,13	0,68	
	EIEC Caja General de Protección	0,03	0,16	
	EIEL Línea generales de alimentación	0,12	0,63	
	EIEG Centralización Contadores	0,13	0,68	
	EIED Derivaciones Individuales	0,26	1,37	
	EIEI Instalaciones Interior	2,01	10,55	
	<b>FONTANERIA</b>	1,79	9,40	
	EIFA Acometidas	0,32	1,68	
	EIFB Tubos de Alimentación	0,05	0,26	
EIF	EIFC Contadores	0,06	0,32	
	EIFI Instalación Interior	1,36	7,14	
	<b>ILUMINACIÓN</b>	1,20	6,30	
EII	EIIX Exterior	1,20	6,30	
	<b>CONTRA INCENDIOS</b>	0,10	0,53	
EIO	EIOX Extintores	0,10	0,53	
	<b>SALUBRIDAD</b>	5,01	26,30	
EIS	EISB Bajantes	0,21	1,10	
	EISC Canalones	0,24	1,26	
	EISD Derivaciones Interiores	0,79	4,15	
	EISS Colectores Suspendidos	1,29	6,77	
	EISH Ventilación Híbrida	1,99	10,45	
	EISK Ventilación Específica	0,17	0,89	
	EISV Conductos de admisión, extracción ventilac.	0,32	1,68	
	<b>AISLAMIENTOS/IMPERMEABILIZACIONES</b>	4,28	22,47	
	ENA	<b>AISLAMIENTOS</b>	1,10	5,78
		ENAF Fachadas	1,10	5,78
<b>IMPERMEABILIZACIONES</b>		3,18	16,70	
ENIM Muros Sótano y Construcción enterrada.		2,03	10,66	
ENIS Solera en contacto con el terreno		1,15	6,04	
EQ	<b>CUBIERTAS</b>	6,73	35,33	
	<b>PLANAS</b>	2,20	11,55	
	EQAB Transitible No Ventilada	1,90	9,98	
	EQAF Encuentros Singulares	0,30	1,58	
	<b>INCLINADAS</b>	3,70	19,43	
	EQTT Teja	3,70	19,43	
	<b>REMATES</b>	0,83	4,36	
	EQRF Forrados	0,25	1,31	
	EQRE Encuentros	0,58	3,05	
	<b>REVESTIMIENTOS</b>	15,52	81,47	
ERA	<b>ALICATADOS</b>	2,86	15,01	
	ERAG Cerámicos/Gres	2,86	15,01	
	<b>ESCALERAS</b>	3,04	15,96	
	EREP Piedra Natural	3,04	15,96	
	<b>PINTURAS PARAMENTOS EXTERIORES</b>	0,07	0,37	
	ERFP Pintura Plástica	0,07	0,37	
	<b>PINTURAS EN PARMENTOS INTERIORES</b>	2,82	14,81	
	ERIP Plásticas	2,82	14,81	
	<b>PINTURAS SOBRE SOPORTES MADERA</b>	0,07	0,37	
	ERMB Barnices	0,07	0,37	
	<b>PINTURAS PARA USO ESPECIFICO</b>	0,65	3,40	
	EROO Tratamientos de Suelos	0,65	3,40	
	<b>CONGLOMERADOS TRADICIONALES</b>	3,40	17,85	
	ERPE Enfoscados	1,55	8,14	
	ERPG Guarnecido y Enlucidos	1,85	9,71	
	<b>SISTEMA BICAPAS INDUSTRIALES</b>	1,14	5,99	
	ERBB Capas Base	0,60	3,15	
	ERBC Capas Decorativas de Acabados	0,54	2,84	
	<b>SUELOS Y PAVIMENTOS</b>	1,08	5,68	
	ERSC Pavimentos	1,08	5,68	
<b>FALSOS TECHOS</b>	0,39	2,05		
ERTC Placas Continuas	0,39	2,05		
ES	<b>SEÑALIZACIÓN Y EQUIPAMIENTOS</b>	1,97	10,34	
	<b>BAÑOS</b>	1,70	8,93	
	EBMS Aparatos Sanitarios	1,70	8,93	
	<b>DECORACIÓN LOCAL</b>	0,26	1,37	
	ESCF Decoración	0,26	1,37	
	<b>INDICADORES, MARCADOS, ROTUL.</b>	0,01	0,05	
ESIR Rótulos y Placas	0,01	0,05		
EG	<b>GESTIÓN DE RESIDUOS</b>	1,640	8,61	
	<b>TRANSPORTE DE TIERRAS</b>	1,410	7,40	
	EGTA Transporte de tierras con camión	1,410	7,40	
	<b>TRANSPORTE DE RESIDUOS</b>	0,230	1,21	
	EGRA Transporte de residuos con contenedor	0,230	1,21	
EX	<b>CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS</b>	0,120	0,63	
	<b>ESTRUCTURA DE HORMIGÓN</b>	0,120	0,63	
	EXEB Barras de Acero Corrugado	0,040	0,21	
	EXEH Hormigones Fabricados en Central.	0,080	0,42	



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

		SEGURIDAD Y SALUD	2,749	14,43		
EY	EYC	<b>SIETEMAS DE PROTRCCIÓN COLECTIVA</b>	1,130	5,93		
		EYCB Barandillas	0,400	2,10		
		EYCC Contra Vertidos	0,020	0,11		
		EYCE Protección Eléctrica	0,020	0,11		
		EYCH Huecos Horizontales	0,050	0,26		
		EYCI Protección Contra Incendios	0,010	0,05		
		EYCM Marquesinas, Viseras y Pasarelas	0,010	0,05		
		EYCR Redes y Mallas Verticales	0,620	3,26		
		EY	EYF	<b>FORMACIÓN</b>	0,020	0,11
				EYFF Reuniones	0,020	0,11
<b>EQUIPAMIENTOS PROTRCCIÓN INDIVIDUAL</b>	0,390			2,05		
EYIC Para la Cabeza	0,010			0,05		
EYID Contra Caída de Altura	0,030			0,16		
EYIJ Para los Ojos y la Cara	0,010			0,05		
EYIM Para las Manos y los Brazos	0,070			0,37		
EYIO Para los Oídos	0,010			0,05		
EYIP Para los Pies y las Piernas	0,130			0,68		
EYIU Para Los Cuerpos(Vestuario de Protección)	0,120			0,63		
EY	EYI	EYIV Para las Vías Respiratorias	0,010	0,05		
		<b>MEDICINA PREVENTIVA</b>	0,080	0,42		
		EYMM Material Medico	0,020	0,11		
		EYMR Reconocimiento Medico	0,060	0,32		
		<b>INSTALACIONES PROVISIONALES</b>	1,049	5,51		
		EYPA Acometidas a Casetas Prefabricadas	0,100	0,53		
		EYPC Casetas(alquiler/construcción/adapta. Local	0,609	3,20		
		EYPM Mobiliario y Equipamiento	0,060	0,32		
		EYPL Limpieza	0,280	1,47		
		<b>SEÑALIZACIÓN Y CERRAMIENTOS</b>	0,080	0,42		
EY	EYS	EYSB Balizas	0,030	0,16		
		EYSC Vallados y Accesos	0,040	0,21		
		EYSS Señales, Placas y Carteles	0,010	0,05		
		<b>Coste Unitario de Ejecución Material de la Vivienda</b>	<b>100,00</b>	<b>525,00</b>		



### PORCENTAJES MODALES A FECHA DE LA PRESENTE VALORACIÓN

Porcentaje de Gastos Generales + Beneficio Industrial Sobre Coste Ejecución Material	15,00	%
Porcentaje sobre Gastos de Promoción	20,00	%
Porcentaje Beneficio Industrial Estimado	25,00	%
Permuta de Suelo Sobre el Precio de Venta Unitario	18,00	%

Una vez definido el coste unitario de ejecución material y los porcentajes indicados anteriormente se procede a descomponer unitariamente los distintos costos tanto directos como indirectos y repercusión del valor del suelo, así como el beneficio del promotor que interviene en el valor unitario de una hipotética construcción de nueva planta.

En el cuadro siguiente se resumen los cálculo efectuado mediante una hoja Excel, en el que como ya se ha comentado se establece unos porcentajes modales, partiendo de la formula tradicional de un promoción y despejando cada uno de sus componentes.

$$PV = S + Cc + G + B$$

PV , Repercusión del precio unitario por m<sup>2</sup>/construido.

S, Repercusión del suelo urbanizado (solar).

Cc, Coste de ejecución material, mas beneficio del constructor.

G, engloba todos los gasto incluso, como licencias, seguros, etc.

B, Beneficio del promotor a la venta.



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

DESCOMPOSICIÓN DEL VALOR UNITARIO CON PORCENTAJES GASTOS Y BENEFICIO DEL PROMOTOR MODALES		1.195,89	Euros /m2. techo	Vivienda en Planta de Piso	
% GASTOS GENERALES DE LA PROMOCIÓN "GP" Sobre/(S+em)					20,00
% BENEFICIO INDUSTRIAL DEL PROMOTOR "BP" Sobre / (S+em)					25,00
% PERMUTA SUELO "Psgp"					22,50
% PERMUTA SUELO "Pv"					18,00
% MARGEN BENEFICIO DEL PROMOTOR "B".					18,81
<b>Costos</b>	<b>Euros/m2</b>	<b>% S/Total</b>	<b>Coficiente de</b>	<b>% S/Total Gastos</b>	
Ejecución Material "em"	525,00	43,90		54,07	
Beneficio Industrial "bi"	78,75	6,59		8,11	
Honorarios Técnicos "ht"	57,75	4,83		5,95	
Licencias y arbitrios "la"	21,00	1,76		2,16	
Otros Gastos Promoción "gp"	69,94	5,85		7,20	
Beneficio del Promotor "B"	225,00	18,81			
Repercusión Suelo Urbanizado "S"	218,45	18,27		22,50	
<b>Precio de Venta</b>	<b>1.195,89</b>	<b>100,00</b>	<b>1,31</b>	<b>100,00</b>	
<b>Descomposición de Otros Gastos</b>	<b>Euros/m2</b>	<b>% S/Total</b>	<b>Coficiente de</b>	<b>% S/Total Gastos</b>	
Gastos Financieros "gpf"	37,61	3,15		3,87	
Gastos Documentarios "gpd"	2,58	0,22		0,27	
Seguros "gps"	10,30	0,86		1,06	
Gastos Comerciales "gpc"	14,06	1,18		1,45	
Imprevistos "gpi"	5,39	0,45		0,55	
<b>Total Otros Gastos de Promoción "gp"</b>	<b>69,94</b>	<b>5,85</b>	<b>17,10</b>	<b>7,20</b>	
<b>Concepto</b>	<b>Nomencl</b>	<b>Euros /m2</b>	<b>%</b>	<b>Redondeo</b>	<b>Euros/m2.</b>
Precio de Ventas	"Pv"	1.195,89	100,00	Repercusión Suelo	218
C.Const.Contrata	"C"	603,75	50,49		
Gastos Promoción	"G"	148,69	12,43		
Benef.Promotor	"B"	225,00	18,81		
Suelo	"S"	218,45	18,27		
Coficiente Permuta S/ Gastos	"Psgp"	0,2160		Directo de "CE" = C/S	
Índice Calidad de la Edificación	"CE"	2,7637860	2,7637860	3,44444444	4,47442681
Índice Calidad del Suelo	"CS"	0,812920383	0,3618225	0,29032258	0,22349231
Calculo Suelo	"S"	218,45		Inverso de "CE" = S/C	
Índice Calidad	"IC"	1,538	1,00000	>T>	1,50000

Según el cálculo la repercusión del valor del suelo urbanizado es de 218,45 cálculo del valor residual del terreno urbanizado alcanzaría un valor de 218,45 m2/construido.

GERENCIA REGIONAL DE MURCIA												
PONENCIA DE VALORACIÓN DE FORTUNA												
RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR												
VALORES DE REPERCUSIÓN										VALOR UNITARIO	REDUCCIÓN	
ZONA DE VALOR	VIVIENDA	COMERCIAL	OFICINAS	INDUSTRIAL	TURÍSTICO	GARAJES B.R.	OTROS 2	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTOS	INICIAL	UA	RU
R41	315,00	315,00	315,00	220,50	315,00	47,25	157,50	31,50	236,25		0,50	0,70
R46	190,00	190,00	190,00	133,00	190,00	28,50	95,00	25,20	142,50		0,50	0,70
R51	100,00	100,00	100,00	70,00	100,00	25,20	50,00	25,20	75,00		0,50	0,70
R53	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	25,20	80,00	25,20	60,00		0,50	0,70
R54	70,00	70,00	70,00	49,00	70,00	25,20	35,00	25,20	52,50		0,50	0,70
R56	50,00	50,00	50,00	35,00	50,00	25,20	25,20	25,20	37,50		0,50	0,70
R57	45,00	45,00	45,00	31,50	45,00	25,20	25,20	25,20	33,75		0,50	0,70
PR46	190,00	190,00	190,00	133,00	190,00	28,50	95,00	25,20	142,50	25,00		0,70
PR51	100,00	100,00	100,00	70,00	100,00	25,20	50,00	25,20	75,00	20,00		0,70
PR53	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	25,20	80,00	25,20	60,00	12,00		0,70
PR56	50,00	50,00	50,00	35,00	50,00	25,20	25,20	25,20	37,50	20,00		0,70
PR57	45,00	45,00	45,00	31,50	45,00	25,20	25,20	25,20	33,75	12,00		0,70



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA (MURCIA)

Este valor es muy similar al modulo básico de repercusión del suelo de 210,00 Euros/m2 construido, indicado en la Ponencia de Valores de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana del Término Municipal de Fortuna, estableciendo un entorno de valor de repercusión del suelo según zonas para viviendas que oscila entre 315,00 euros/m2 construido a 45 Euros/m2.

La Ponencia de Valores de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana del Término Municipal de Fortuna aplica para los terreno Calificado como urbanos en los Baños de Fortuna Zona PR-56 la repercusión de suelo para uso de viviendas a 50 Euros/m2 construido, y al uso de Equipamiento se aplica un coeficiente reductor del 25%, ósea el valor es el 75 % del 50 Euros/m2 construido igual a 37,50 Euros m2/construido.

### CONDICIONES URBANISTICAS DE LA PARCELA:

Se adjunta ficha del P.G.M.O, de las parcelas de Equipamiento.

### INSTALACIONES EXISTENTES EN LA PARCELA

En la actualidad la parcela se destina a uso deportivo, existiendo las siguientes instalaciones:

- Pista Polideportiva descubierta, ejecutada hace 28 años aproximadamente.
- Dos pistas de Padel, ejecutadas hace 8 años aproximadamente.

### VALORACIÓN DE LA PARCELA:

Superficie de la parcela a valorar = 7.540 m2.suelo

Edificabilidad de la Parcela Net = 2,- m2/m2 sobre parcela neta.

Edificabilidad total = 7.540 x 2 = 15.080,- m2 techo, al destinar a uso deportivo se estima una reducción del 50 %, resultando 7.540,- m2.construido.

Costos unitario pendiente de ejecutar 18,- Euros/m2 suelo.

Repercusión por m2 de parcela 18 Euros m2 suelo

Valoración: 7.540,- m2.construido x 37,50 Euros /m2 construido = 282.750,- Euros.

Valoración Obras Urbanización Pendiente: 7.540 x 18 Euros /m2.= 135.720,- Euros.

### VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES

- Pista polideportiva (según catastro): 25.871,62 Euros.
- Dos Pistas de Pádel en año 2.010 tenía un valor de 88.000, euros, depreciada se estima 68.640,- Euros.

### TOTAL VALORACIÓN:

En función del estudio de valoración realizado resulta la siguiente valoración de terrenos y instalaciones:

- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| - Terreno.....             | 282.750,- Euros.         |
| - Instalaciones.....       | 94.511,62 Euros.         |
| <b>TOTAL INSTALACIONES</b> | <b>377.261,62 Euros.</b> |

Obras de Urbanización Pendiente de Ejecutar: 135.720,- Euros

Total Valoración del terreno e instalaciones existentes = 241.541, 62 Euros





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA  
(MURCIA)

CONCLUSIÓN:

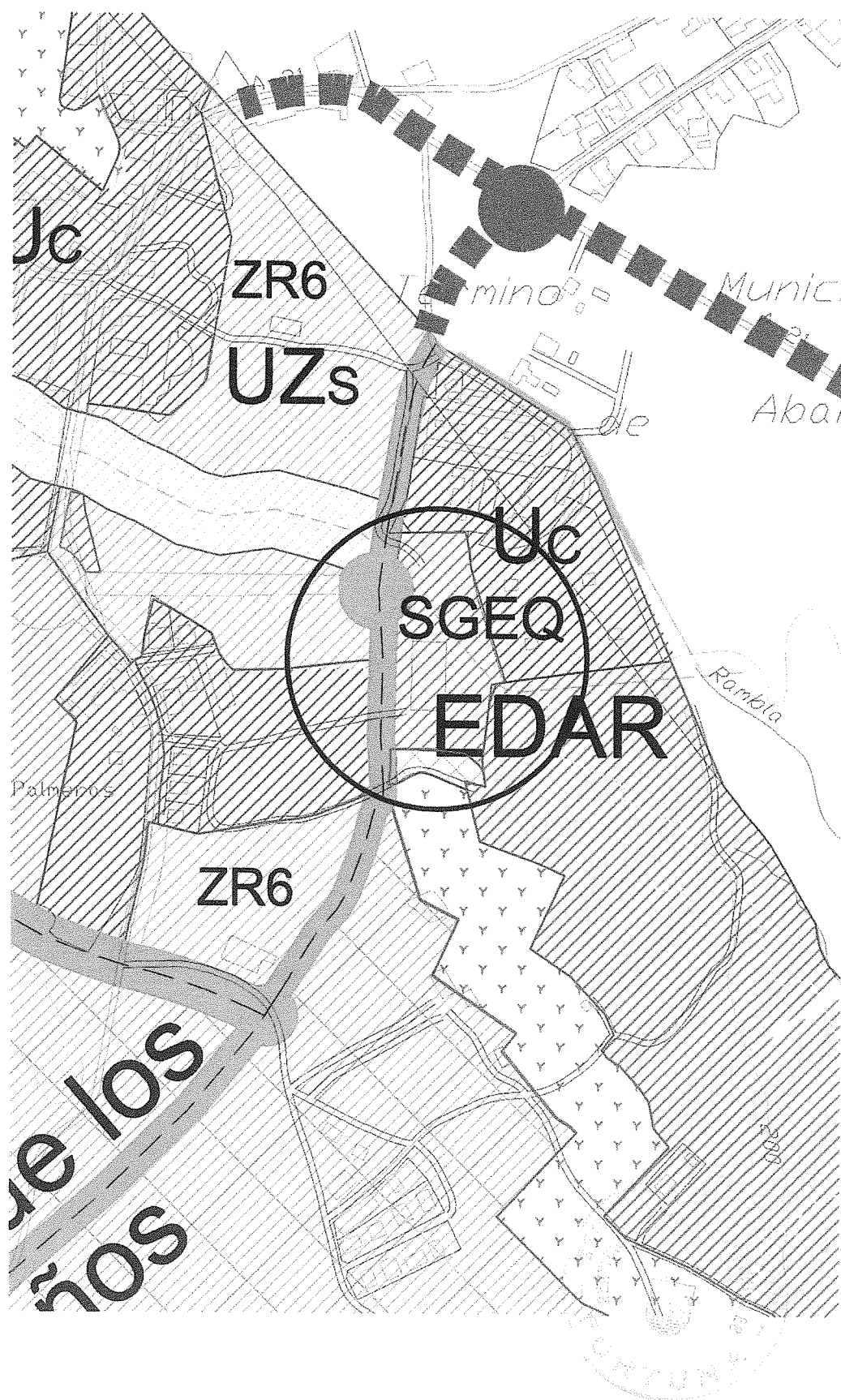
Por todo lo anteriormente expuesto resulta que la valoración actual del terreno destinada a instalaciones deportivas en su estado actual es de DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN EURO Y SESENTA Y DOS CENTIMOS.

Y para que coste y surta los efectos oportunos expido el presente informe de valoración en Fortuna a 22 de Mayo de 2017

El Arquitecto Técnico Municipal

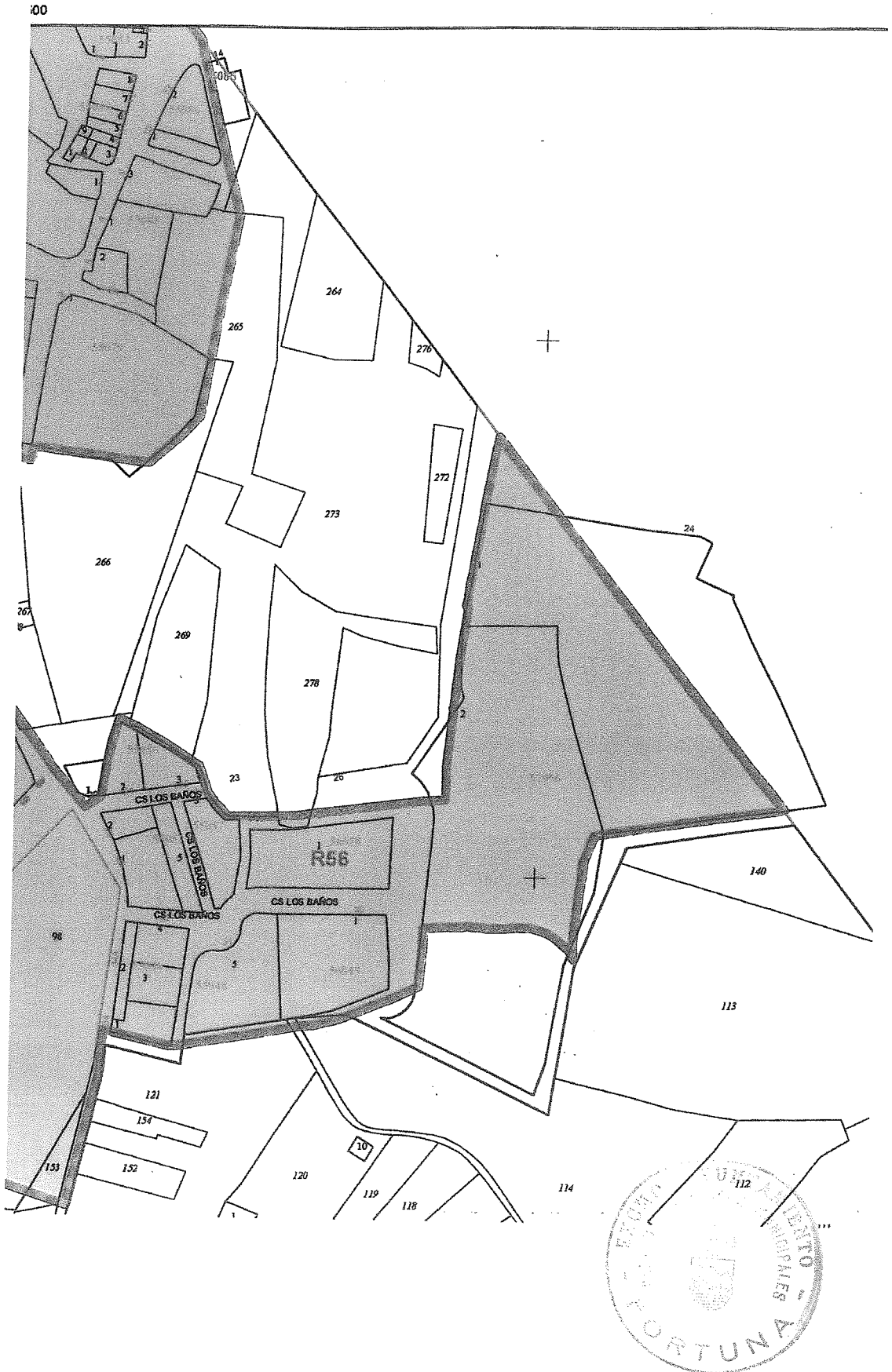


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA  
(MURCIA)





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA  
(MURCIA)





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FORTUNA  
(MURCIA)

