



PRESUPUESTO DE VALORACION DE SUELO URBANO.

Promotor: Catherine Pastor (catherine.pastor@capgemini.com)
Emplazamiento: Av./ Cesareo Alierta nº 69 - 50.013 Zaragoza
Referencia catastral 7321244XM7172A0000QD

MEMORIA

Antecedentes:

Tras llamada telefónica el 30 de Abril del 2020 donde se solicita presupuesto de valoración de solar, el 1 de Mayo del 2020 se me proporcionan los datos del solar. Para calcular el presupuesto de la valoración se han consultado 2 métodos.

1. Mediante los baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón (C.O.A.A.).
2. Mediante la orden HAP/386/2019 del Departamento De Hacienda y Administración Pública. que establece los honorarios estandarizados de los peritos terceros en las tasaciones periciales contradictorias.

1. Baremos orientativos del C.O.A.A.:

Los honorarios de los arquitectos se establecieron en el Real Decreto 2512/1977, de 17 de junio pero pasaron a ser orientativos en la Ley 7/1997 de 14 de Abril. Calculan los honorarios en función de las horas estimadas para la realización del trabajo y la responsabilidad adquirida en los documentos.

En el capítulo 3 de los baremos profesionales (se adjuntan) se desglosa el cálculo de honorarios de los trabajos profesionales de estas características.

El apartado 3.3.1. Tasación de Terrenos y Solares indica que, la tasación de Terrenos y Solares exige dos etapas:

a) Trabajos previos:

- Los planos de los mismos, en planimetría y altimetría a escala y equidistancias de curvas de nivel. El plano de situación, y relaciones con el entorno, a escala entre 1:2.000 y 1:10.000, así como los planos de las canalizaciones o redes de los servicios públicos con sus detalles.

- Las Mediciones esenciales con expresión de su superficie y longitud de los linderos.

b) Trabajos específicos:

- Información previa de carácter geológico, urbanístico y económico. En el aspecto urbanístico hay que conocer la edificabilidad permitida y exigencias de las Ordenanzas y Planes de Ordenación vigentes. Finalmente, cuantos datos relativos a rendimiento económico. Base disponible fiscal, valor de mercado y otros similares que el facultativo considere deban tenerse en cuenta.

- Estudio general, razonado, completado, en su caso, con bocetos y certificado con la propuesta de tasación.

La Tabla 3.3.2. concreta el porcentaje a aplicar en base al valor de tasación estimado:

Tasación	Honorarios (%)
Hasta 340.000 €	0,3

De 340.000 € a 1.360.000 €	0,2
De 1.360.000 € a 3.400.000 €	0,1
Mas de 3.400.000 €	0,07

Se estima que se estará en torno al 0,2%

Por lo tanto, si la tasación del solar arroja una cifra de 1.000.000 de euros, el importe de la tasación sería de 2.000 euros.

Caso menor sera también de menor importe.

2. Orden HAP/386/2019 del Departamento De Hacienda Y Administración Pública.

En el procedimiento de elaboración de la norma (se adjunta), se realizó consulta y se permitió participar a las corporaciones profesionales (ingenieros, arquitectos etc.) teniendo en cuenta algunas de las sugerencias de estos colectivos. La norma persigue un objetivo de interes general.

En el apartado 1.5 del Anexo, se establece un máximo de 2.000 euros.

CONCLUSION:

**EL PRESUPUESTO DE LA VALORACION SE ESTIMA COMO MÁXIMO EN:
2.000 EUROS.+ IVA.**

Zaragoza, 11 de Mayo de 2020.

El arquitecto.

Jesús López.

Datos en tener en cuenta en la elección de este u otro estudio estudio de arquitectura:

Se dispone de amplio conocimiento y experiencia en la gestión y construcción de promociones inmobiliarias destinadas a residencia privada.

En la valoración-tasación se utilizarán testigos reales extraídos de las bases de datos de los registradores de la propiedad de Aragón. (No precios ofertados por portales inmobiliarios informáticos de menor eficacia y valor documental)

El documento se entregará visado. Esto garantiza la profesionalidad del trabajo y lo data eficazmente en su utilización como prueba oficial.

Este presupuesto tiene validez hasta el 31 de Diciembre del 2020 (Fecha en la que es previsible que se incrementen las tasas de colegio, seguro profesional IPC etc..)