



REF: CAP-26/0121

Parcela 1214 polígono 9 UE-R4 (31)

AYUNTAMIENTO DE CAPARROSO

ASUNTO: VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA PARCELA 1214 DEL POLÍGONO 9 DE LA UNIDAD UE-R4, SOLICITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE CAPARROSO.

(Registro Salida Ayto.: 23/02/2026; Registro Entrada ORVE: 23/02/2026)

El presente informe de valoración económica se realiza para la redacción de los pliegos del concurso de venta de la misma.

Respecto del Plan Municipal, la parcela está incluida en la unidad UE-R4, ya desarrollada, siendo de aplicación el Plan Especial de Actuación Urbana y el proyecto de reparcelación para dicha unidad. Los principales parámetros son los siguientes:

Parcela 1214 del polígono 9	779,37 m2
Unidad UE-R4:	
Aprovechamiento máximo	1.269,08 UAs
Número máximo de viviendas	12 VPO
Edificabilidad máxima	1.510,52 m2
Ocupación máxima	503,51 m2
Altura máxima	B+2

Para realizar la valoración se tomará el precio de la vivienda de protección oficial en régimen general, cuyo valor para el año 2026 es de 1.648,59 €/m2. Los datos de partida son los siguientes con la hipótesis de locales en planta baja, si bien ésta podría destinarse a uso residencial o compartido:

Superficie construida viviendas:	1.007,02 m2
Superficie construida locales:	503,51 m2
Superficie útil viviendas (-22%):	785,48 m2
Superficie útil locales (-18%):	412,88 m2

El valor máximo de la promoción será:

Valor máx. viviendas:	$785,48 \text{ m2} \times 1.648,59 \text{ €/m2} \times 1,30 = 1.683.414,82 \text{ €}$
Valor máx. locales:	$412,88 \text{ m2} \times 1.648,59 \text{ €/m2} \times 0,52 = 353.948,32 \text{ €}$
Valor máx. promoción:	2.037.363,14 €
Valor máximo suelo urbanizado (17,5%):	356.538,55 €



OFICINA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS
C/ García Goyena nº 22, bajo (Casco Antiguo)
31300 - TAFALLA

COMARCA DE TAFALLA
Tfno.: 948755034
email: orvetafalla@gmail.com

REF: CAP-26/0121

Parcela 1214 polígono 9 UE-R4 (31)

Este valor habrá de corregirse por los costes de ejecución de posibles garajes en sótano y solución de problemática de escorrentía de pluviales, estimando aplicar un factor de corrección de 0'8:

Valor máximo parcela 1214, polígono 9: 285.230,84 €

Ahora bien, informar que este valor del suelo se entiende máximo observando el destino último de las viviendas, si bien en el procedimiento del concurso de venta deberá figurar un valor mínimo de partida para que los licitadores puedan ofertar un precio.

Aplicando un factor de reducción de 0'4, este valor resulta de:

Valor mínimo parcela 1214, polígono 9: 114.092,33 €

Es cuanto tengo que informar.

Tafalla, a 21 de abril de 2026

El Arquitecto:

Juan Cruz Lasheras Guilzu