



DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO

Asunto:

VALORACIÓN DE LAS PARCELAS FN-3 Y FN-4, RESULTANTES DEL PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS EN ACTUACIÓN AISLADA MUNICIPAL DEL ÁMBITO DE "LAS ERAS" (EN LAS CALLES ERAS, TRILLA, SEMENTERA Y MIESES)

En relación con el asunto de referencia se informa lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

Las dos parcelas a valorar en este apartado se corresponden con las parcelas residenciales configuradas como fincas normalizadas denominadas FN-3 y FN-4, resultantes del PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS EN ACTUACIÓN AISLADA MUNICIPAL DEL ÁMBITO DE "LAS ERAS" (EN LAS CALLES ERAS, TRILLA, SEMENTERA Y MIESES), aprobado definitivamente por acuerdo de 17 de diciembre de 2012 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valladolid (BOCyL 17.02.2012), .

Dichas parcelas pretenden enajenarse por el Ayuntamiento de Valladolid, constituyendo cada una de ellas un lote separado a efectos de adjudicación, con su correspondiente edificabilidad distribuida en función de sus respectivos volúmenes edificables.

La descripción, y configuración y régimen urbanístico de las parcelas que constituyen los dos lotes a enajenar son las siguientes:

LOTE	PARCELA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (m2)	DESTINO URBANISTICO
LOTE 1	FN-3	2.074,90	9.250,00	USO RESIDENCIAL Y PATIO LIBRE
LOTE 2	FN-4	1911,20	5.750,00	USO RESIDENCIAL Y PATIO LIBRE

La titularidad de ambas parcelas corresponde al Ayuntamiento de Valladolid y se procede a su valoración a efectos de su ulterior enajenación.

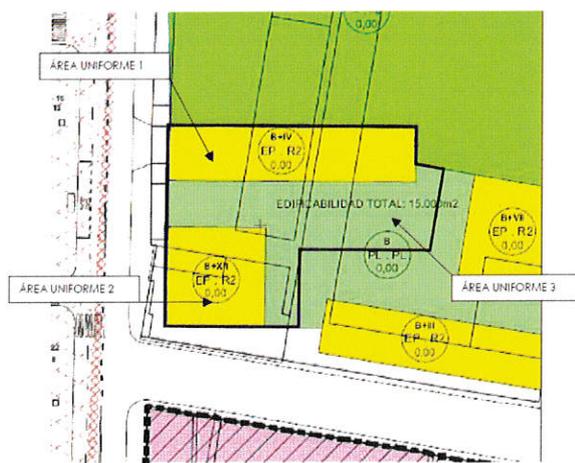
A tal efecto se parte de los criterios fijados para la enajenación de las parcelas que sirvieron de base para la elaboración de los Presupuestos del Ayuntamiento del ejercicio 2012, en cuanto distribución por usos y régimen de viviendas.

2. VALORACIÓN DE LA PARCELA **FN-3**

El régimen urbanístico de la parcela se define a través del planeamiento general del municipio integrado por el PGOU-VA de 2004, aprobado definitivamente por Orden de Consejería de Fomento FOM/1084/2003, de 18 de agosto (B.O.P. de Valladolid, 27 de febrero de 2004) tras su adaptación a la LUCyL.



En la ordenación prevista por el PGOU-VA la parcela se clasifica como suelo urbano consolidado, estableciendo su ordenación detallada en la que se pormenoriza la calificación de cada zona definiendo tres áreas uniformes con sus correspondientes condiciones de uso y edificación.



AREA UNIFORME 1 (ámbito edificable)

Condiciones de uso: Uso pormenorizado Residencial 2 (R2)
(articulación de usos básicos según art. 370 del PGOU-VA)

Condiciones de edificación: Edificación Perimetral (EP)
(coniciones según art. 436.1 Del PGOU-VA)

Área de movimiento de la edificación: 12x 55 m.

Altura edificable: 5 plantas (B+IV)
(Condiciones según art. 396.1 del PGOU-VA)

AREA UNIFORME 2 (ámbito edificable)

Condiciones de uso: Uso pormenorizado Residencial 2 (R2)
(articulación de usos básicos según art. 370 del PGOU-VA)

Condiciones de edificación: Edificación Perimetral (EP)
(coniciones según art. 436.1 Del PGOU-VA)

Área de movimiento de la edificación: 22x22 m.

Altura edificable: 13 plantas (B+XII)
(Condiciones según art. 396.1 del PGOU-VA)

AREA UNIFORME 3 (espacio intersticial entre edificaciones)

Condiciones de uso: Uso pormenorizado Patio Libre (PL)
(articulación de usos básicos según art. 374 del PGOU-VA)

Condiciones de edificación: Patio Libre (PL)
(coniciones según art. 438 del PGOU-VA)

Área de movimiento de la edificación:

Altura edificable: Planta baja (B)

La edificabilidad total asignada a la parcela según el Proyecto de Normalización es de 9.250,00 m².e a materializar en las áreas uniformes 1 y 2.

El régimen ordenancístico aplicable es el establecido en la normativa del PGOU-VA

De conformidad con los criterios fijados para la enajenación de la parcela, la edificabilidad residencial habrá de destinarse necesariamente a vivienda protegida, con un mínimo del 60% en modalidad de vivienda protegida en régimen general, pudiendo destinarse el resto con un máximo del 40% a vivienda protegida en modalidad de vivienda protegida joven con posibilidad de prever locales en las plantas bajas de las edificaciones destinados a usos terciarios compatibles.



Consecuentemente, la materialización por usos será la siguiente:

uso	edificabilidad materializable
Vivienda protegida régimen general (mín obligatorio 60%)	5.550,00 m2.e (mín.)
Vivienda protegida joven y posibles usos terciarios compatibles en locales comerciales de las plantas bajas de las edificaciones.	3.700,00 m2.e (máx.)
total	9.250,00 m2.e

Parámetros

Edificabilidad : 9.250,00 m²e.

A efectos de la presente valoración se materializa de acuerdo con la siguiente hipótesis:

5.550,00 m²e. en vivienda protegida de precio general

3.700,00 m²e. en vivienda protegida joven.

Valoración.

Método: La valoración de aprovechamientos en suelo urbano consolidado (en situación básica de suelo urbanizado) se efectúa por el método residual estático conforme a la expresión:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo

Ei = Edificabilidad en cada uso

VRS = Valor de repercusión de suelo en cada uso

Al tratarse de vivienda protegida dicho valor de repercusión se obtiene por un procedimiento tasado en su normativa específica de aplicación.

1.-Edificabilidad en Vivienda protegida de precio general.

Destino : Uso residencial la promoción de viviendas protegidas, modalidad vivienda de precio general (La valoración se efectúa por el método residual estático al que hace referencia el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

La referencia del producto inmobiliario terminado en venta será el precio de venta de la Vivienda Protegida Precio General.

Normativa aplicable:

1) Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo. Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de enero de 2012 por el que se fija el precio básico nacional para 2012.

2) Autonómica: Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009. Decreto 64/2009, de 24 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/2002. Orden FOM/85/2010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el



alquiler en Castilla y León. Ley 9/2010 de 30 de agosto del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

Vivienda tipo: 90 m² útiles (110 m² edificables) y 33 m² de anejos.

Precio básico: 758 €/m² útil.

Coefficiente ámbito municipal AM1º: 2,08

Coefficiente anejos: 0,6

Repercusión máxima del suelo: 20%

$$\text{Valor Suelo} = \frac{758 \times 2,08 \times (90 + 33 \times 0,6)}{110} \times 0,20 = 314,75 \text{ euros/m}^2.\text{e.}$$

Valor de edificabilidad VPPG en parcela FN-3 = 5.550,00 × 314,75 = 1.746.862,50 euros.

2.-Edificabilidad en Vivienda protegida joven.

Destino : Uso residencial la promoción de viviendas protegidas, modalidad vivienda joven (La valoración se efectúa por el método residual estático al que hace referencia el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

La referencia del producto inmobiliario terminado en venta será el precio de venta de la vivienda protegida joven.

Normativa aplicable:

1) Estatal: La señalada en el apartado anterior.

2) Autonómica: La señalada en el apartado anterior.

Vivienda tipo: 70 m² útiles (88 m² edificables) y 30 m² de anejos.

Precio básico: 758 €/m² útil.

Coefficiente ámbito municipal AM1º: 2,34

Coefficiente anejos: 0,6

Repercusión máxima del suelo: 25%

$$\text{Valor Suelo} = \frac{758 \times 2,34 \times (70 + 30 \times 0,6)}{88} \times 0,25 = 443,43 \text{ euros/m}^2.\text{e.}$$

Valor de Edificabilidad VPVJ en parcela FN-3 = 3.700,00 × 443,43 = 1.640.691,00 euros.

VALOR DEL SUELO PARCELA FN-3 = 1.746.862,50 + 1.640.691,00 = 3.387.553,50 euros.

2. VALORACIÓN DE LA PARCELA FN-4



El régimen urbanístico de la parcela se define a través del planeamiento general del municipio integrado por el PGOU-VA de 2004, aprobado definitivamente por Orden de Consejería de Fomento FOM/1084/2003, de 18 de agosto (B.O.P. de Valladolid, 27 de febrero de 2004) tras su adaptación a la LUCyL.

En la ordenación prevista por el PGOU-VA la parcela se clasifica como suelo urbano consolidado, estableciendo su ordenación detallada en la que se pormenoriza la calificación de cada zona definiendo tres áreas uniformes con sus correspondientes condiciones de uso y edificación.



ÁREA UNIFORME 1 (ámbito edificable)

Condiciones de uso: Uso pormenorizado Residencial 2 (R2) (articulación de usos básicos según art. 370 del PGOU-VA)

Condiciones de edificación: Edificación Perimetral (EP) (conciones según art. 436.1 Del PGOU-VA)

Área de movimiento de la edificación: 12x 50 m.

Altura edificable: 4 plantas (B+III) (Condiciones según art. 396.1 del PGOU-VA)

AREA UNIFORME 2 (ámbito edificable)

Condiciones de uso: Uso pormenorizado Residencial 2 (R2) (articulación de usos básicos según art. 370 del PGOU-VA)

Condiciones de edificación: Edificación Perimetral (EP) (conciones según art. 436.1 Del PGOU-VA)

Área de movimiento de la edificación: 22x22 m.

Altura edificable: 8 plantas (B+VII) (Condiciones según art. 396.1 del PGOU-VA)

AREA UNIFORME 3 (espacio intersticial entre edificaciones)

Condiciones de uso: Uso pormenorizado Patio Libre (PL) (articulación de usos básicos según art. 374 del PGOU-VA)

Condiciones de edificación: Patio Libre (PL) (conciones según art. 438 del PGOU-VA)

Área de movimiento de la edificación:

Altura edificable: Planta baja (B)

La edificabilidad total asignada a la parcela según el Proyecto de Normalización es de 5.750,00 m².e a materializar en las áreas uniformes 1 y 2.

El régimen ordenancístico aplicable es el establecido en la normativa del PGOU-VA



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Seguridad
y Movilidad

SECRETARIA EJECUTIVA



De conformidad con los criterios fijados para la enajenación de la parcela, la edificabilidad residencial habrá de destinarse necesariamente a vivienda protegida, con un mínimo del 60% en modalidad de vivienda protegida en régimen general, pudiendo destinarse el resto con un máximo del 40% a vivienda protegida en modalidad de vivienda protegida joven con posibilidad de prever locales en las plantas bajas de las edificaciones destinados a usos terciarios compatibles.

Consecuentemente, la materialización por usos será la siguiente:

uso	edificabilidad materializable
Vivienda protegida régimen general (mín obligatorio 60%)	3.450,00 m ² .e (mín.)
Vivienda protegida joven y posibles usos terciarios compatibles en locales comerciales de las plantas bajas de las edificaciones.	2.300,00 m ² .e (máx.)
total	5.750,00 m ² .e

Parámetros

Edificabilidad : 5.750,00 m².e.

A efectos de la presente valoración se materializa de acuerdo con la siguiente hipótesis:

3.450,00 m².e. en vivienda protegida de precio general

2.300,00 m².e. en vivienda protegida joven

Valoración.

Idéntica metodología que en la parcela FN-3

1. Edificabilidad residencial en Vivienda protegida de precio general: 3.450,00 m².e.

El valor de repercusión de suelo (VRS) es de 314,75 euros/m².e.

Valor de edificabilidad VPPG en parcela FN-4 = 3.450,00 × 314,75 = 1.085.887,50 euros.

1. Edificabilidad residencial en Vivienda protegida joven: 2.300,00 m².e.

El valor de repercusión de suelo (VRS) es de 443,43 euros/m².

Valor de Edificabilidad VPVJ en parcela FN-3 FN-4 = 2.300,00 × 443,43 = 1.019.889,00 euros.

VALOR DEL SUELO PARCELA FN-4 = 1.085.887,50 + 1.019.889,00 = 2.105.776,50 euros

4. VALORACIÓN TOTAL Y CONCLUSIONES

De conformidad con lo expuesto, el valor total de ambas parcelas sería:

VALOR TOTAL DEL SUELO DE LAS PARCELAS FN-3 Y FN-4 = 5.493.330,00 euros.



7

En la valoración efectuada no se incluye el IVA, ni ningún otro impuesto que pueda gravar la enajenación.

Se significa que la valoración de las parcelas a efectos de fijación del precio tipo de licitación se efectúa considerando una hipótesis de materialización íntegra de la edificabilidad en usos básicos de vivienda protegida con una distribución del 60% en vivienda de régimen general y del 40% restante en vivienda protegida joven, cuyos valores de repercusión están sujetos a un procedimiento reglamentariamente tasado.

En todo caso, el planeamiento prevé también la posibilidad de destinar parte de los aprovechamientos a uso comercial en los locales de las plantas bajas de las edificaciones que no estarían sujetos al precio tasado de la vivienda protegida.

Así pues, podrían admitirse otras hipótesis de materialización de la edificabilidad, diferentes a las consideradas, previendo un aprovechamiento comercial en plantas bajas, que no estaría sujeto al precio tasado de la vivienda protegida, y que consecuentemente podría valorarse a un precio de mercado libre, lo que podría comportar una variación al alza en el valor final de las parcelas sobre la estimación precedente.

Por ello, el valor total estimado de las parcelas ha de entenderse como una referencia tasada a efectos de fijación del tipo de licitación del procedimiento de enajenación partiendo de la hipótesis enunciada de materialización íntegra del aprovechamiento en uso vivienda protegida en las modalidades descritas, y que admitiría incremento en función del valor añadido que pueda comportar la eventual implantación de locales comerciales en plantas bajas.

Lo que se informa para su conocimiento y efectos y sin perjuicio de las consideraciones que pudieran desprenderse de informes complementarios o concurrentes o del criterio de rango superior que el órgano competente para resolver estime oportuno adoptar en virtud de opinión técnica más autorizada o solvente.

Valladolid, 11 de julio de 2012

SECRETARÍA EJECUTIVA TÉCNICO-ECONOMISTA

Daniel López-Sanvicente

Daniel López-Sanvicente.



SECRETARÍA EJECUTIVA TÉCNICO-ARQUITECTO

Luis Álvarez Aller

Luis Álvarez Aller

Ayuntamiento de Valladolid

JUNTA DE GOBIERNO

Aprobado en sesión ordinaria del día 2 NOV. 2012

Consta de siete páginas útiles, correlativamente numerados/as, en los/as que se ha estampillado el sello de Secretario de la Junta con mi rúbrica.

Valladolid: - 2 NOV. 2012



EL SECRETARIO DE LA JUNTA

[Firma manuscrita]