



A: DIRECCIÓN DE LA GERENCIA DE URBANISMO

Asunto:

INFORME ACTUALIZADO SOBRE VALORACIÓN DE PARCELAS FN-3 Y FN-4 RESULTANTES DEL ROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS EN ACTUACIÓN AISLADA MUNICIPAL DEL ÁMBITO DE "LAS ERAS"

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

1 ANTECEDENTES

Con fecha 18 de noviembre de 2015 se ha solicitado desde la Dirección de la Gerencia de Urbanismo que se proceda a actualizar la valoración de las dos 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).

La descripción, y configuración y destino urbanístico de las parcelas son las siguientes:

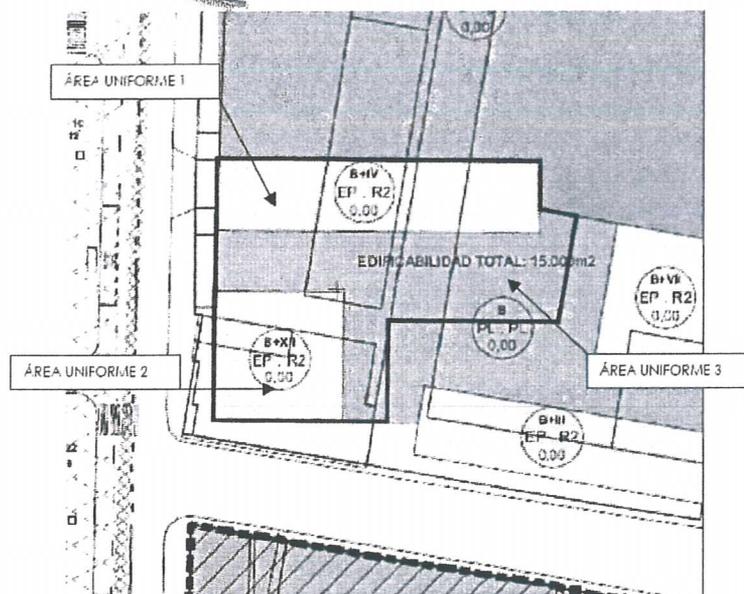
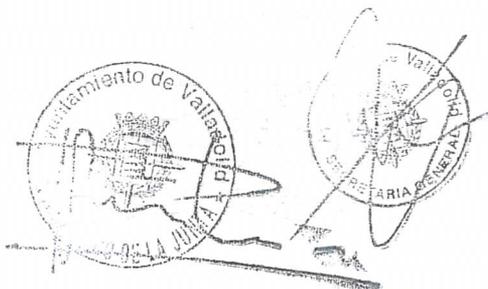
LOTE	PARCELA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (m2)	DESTINO URBANISTICO
LOTE ÚNICO	FN-3	2.074,90	9.250,00	USO RESIDENCIAL Y PATIO LIBRE
	FN-4	1911,20	5.750,00	USO RESIDENCIAL Y PATIO LIBRE

La retasación se insta en orden orden a la consideración del avalúo de ambas parcelas en el capítulo de ingresos del Presupuesto Municipal para el año 2016 y que se correspondería con el tipo de licitación de un eventual procedimiento de enajenación que tome como referencia el valor del suelo pero detrayendo del mismo la inversión necesaria para acometer determinadas obras de demolición y urbanización ya cuantificadas en anteriores expedientes incoados al efecto.

2 RÉGIMEN Y APROVECHAMIENTOS 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)
(condiciones 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)
(condiciones 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)
(condiciones 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 en régimen general, con

posibilidad de prever locales en las plantas bajas de las edificaciones destinados a Usos terciarios compatibles.

A tal efecto la materialización por usos será la siguiente:

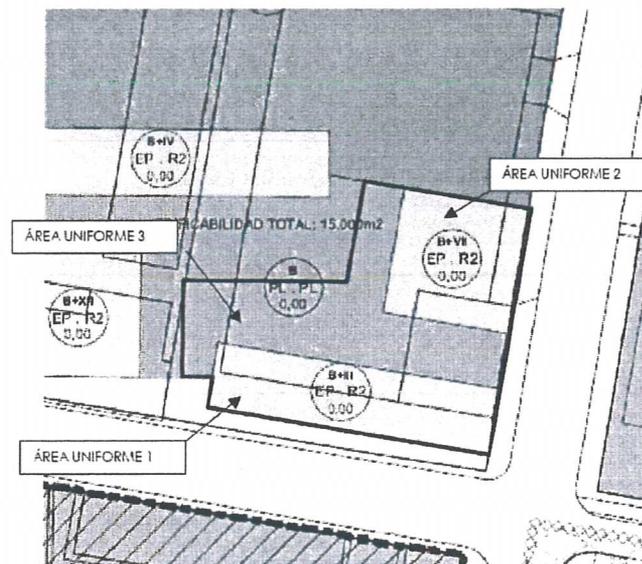
USO	edificabilidad materializable
Vivienda protegida régimen general (y posibles usos terciarios compatibles en locales comerciales en plantas bajas de las edificaciones)	9.250 ,00 m2.e
total	9.250 ,00 m2.e

3

RÉGIMEN Y APROVECHAMIENTOS 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.



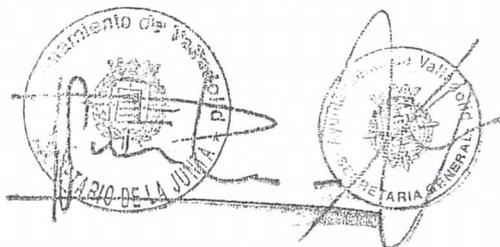
ÁREA UNIFORME 1 (ámbito edificable)

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

Condiciones de edificación: Edificación Perimetral (EP)
 (coniciones 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 pomenorizado 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 pomenorizado 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

De conformidad con los criterios fijados para la enajenación de la parcela, la edificabilidad residencial habrá de destinarse necesariamente a vivienda protegida en régimen general, con posibilidad de prever locales en las plantas bajas de las edificaciones destinados a usos terciarios compatibles.

A tal efecto la materialización por usos será la siguiente:

uso	edificabilidad materializable
Vivienda protegida régimen general (y posibles usos terciarios compatibles en locales comerciales en plantas bajas de las edificaciones)	5750,00 m2.e
total	5750,00 m2.e

4

METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

4.1

MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA

La valoración administrativa de terrenos se efectúa de acuerdo con las reglas establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo de rango estatal, en función de la situación básica en que dicho suelo se encuentre (art. 21.1 TRLS).

A su vez, los criterios y método de cálculo específicos de la valoración se desarrollan en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, también de rango estatal, y más concretamente y para suelo urbanizado en el capítulo IV (arts. 19 y ss. del RVLS).

Por último, la trasposición de las previsiones legales y reglamentarias, atendiendo a las singularidades del planeamiento general y a las características del mercado inmobiliario del municipio, se particulariza en la GUÍA METODOLÓGICA PARA VALORACIONES MUNICIPALES aprobada al efecto por el Ayuntamiento de Valladolid como documento marco en el que se



establecen una serie de criterios técnicos que puedan servir de referencia guiada "ad intra" para sistematizar la elaboración de valoraciones administrativas en el ámbito municipal.

4.2 SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO

A efectos de aplicación de las reglas de valoración del TRLS y RVLS, las parcelas se encuentran en situación básica de "suelo urbanizado".

4.3 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENOS EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO

4.3.1 CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

De conformidad con lo dispuesto en el art. 22 del RVLS, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia, determinada según lo dispuesto en el artículo 21 del RVLS, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

4.3.2 EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA

Para parcelas que cuenten con aprovechamiento lucrativo, como es el caso, la edificabilidad de referencia se corresponde con el techo edificatorio asignado por el planeamiento.

En el caso de que se trate de suelo destinado a dotaciones urbanísticas públicas que no tiene asignada edificabilidad lucrativa o uso privado por la ordenación urbanística, la edificabilidad de referencia se determina de acuerdo con el art. 20 del RVLS, que establece que se atribuirá a los terrenos la edificabilidad media, así definida en el art. 21 del RVLS, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

4.3.3 VALORES DE REPERCUSIÓN

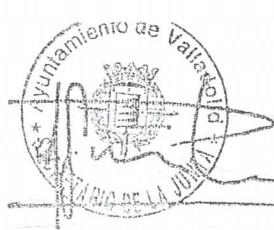
Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/k) - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.



K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

5

VALOR MÁXIMO DE REPERCUSIÓN DE LAS PARCELAS

5.1

EDIFICABILIDAD

Las parcelas se valoran en función de su destino de vivienda protegida en régimen de precio general (VP-PG).

La edificabilidad de referencia se corresponde con el techo edificatorio residencial asignado susceptible de materializarse en cada parcela.

Por tanto la edificabilidad de cálculo sería:

Parcela FN-3 E = 9.250,20 m².e

Parcela FN-4 E = 5.750,20 m².e

5.2

VALOR DE REPERCUSIÓN UNITARIO DEL USO VIVIENDA PROTEGIDA

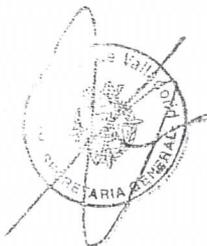
El valor de repercusión del suelo para el uso residencial en vivienda sujeta a algún régimen de protección se obtiene por un procedimiento tasado en la normativa específica aplicable partiendo del valor máximo de la vivienda, del coeficiente máximo de repercusión de suelo y de la edificabilidad computable a materializar para su ejecución.

A su vez, el valor máximo en venta se establece en función de la superficie útil de la vivienda y de sus anejos, del módulo básico estatal y del coeficiente de precio máximo correspondiente al ámbito municipal.

Las superficies útil y construida consideradas, los coeficientes de precio máximo del municipio y el porcentaje de repercusión máxima de suelo dependen a su vez de la modalidad de vivienda de que se trate, en este caso régimen general.

La normativa oficial de aplicación es la siguiente:

1) Normativa estatal:



4

Ayuntamiento de Valladolid

Área de Seguridad y Movilidad

SECRETARIA EJECUTIVA



492

- 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.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

2) Normativa autonómica:

- 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.
- Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda.

Aplicando dicho procedimiento tasado se obtienen los siguientes valores de repercusión de suelo, para la modalidad de régimen general:

Vivienda tipo considerada:

Superficie útil	edificabilidad materializada
Vivienda: 90,00m ²	110 m ² .e
Anejos: 33,00 m ² (25 m ² de garaje y 8 m ² de trastero)	Considerando una relación media construido/útil en tipología residencial de 1,20, para una vivienda de 90,00 m ² útiles se requiere materializar una edificabilidad de aprox. 110 m ² , teniendo en cuenta que las superficies destinadas a usos complementarios (anejos de garaje y trastero) no computan edificabilidad.

Módulo básico estatal: 758 eur/m² útil.

Coeficiente ámbito municipal de Valladolid AM1º: 2,08

Coeficiente anejos: 0,60 (60% del precio por m² útil de vivienda)

Repercusión máxima del suelo: 20%

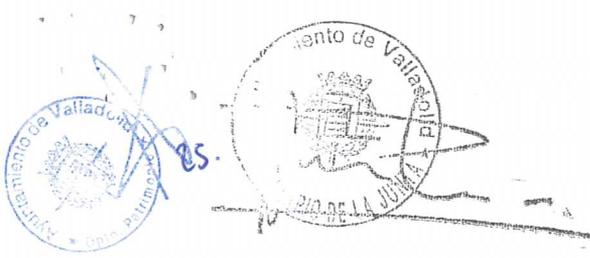
$$\text{Valor Repercusión Suelo VPPG} = \frac{758,00 \times 2,08 \times (90,00 + 33,00 \times 0,60) \times 0,20}{110,00}$$

Valor Repercusión Suelo VPPG = 314.75 eur/m².e.

5.3 VALOR DEL SUELO DE LAS PARCELAS

Finalmente, aplicando a la edificabilidad el valor de repercusión del uso industrial se obtiene el valor total del suelo de cada parcela:

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



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Seguridad y Movilidad

SECRETARIA EJECUTIVA



PARCELA	DESTINO	EDIFICABILIDAD (m2.e)	VRS (eur/m2.e)	VALOR TOTAL (eur)
FN-3	RESIDENCIAL VP-PG	9.250	314.75	2.911.437,50
FN-4	RESIDENCIAL VP-PG	5.750	314.75	1.809.812,50
VALOR MÁXIMO REPERCUSIÓN SUELO PARCELAS FN-3 Y FN-4				4.721.250,00

6

PREVISIÓN DE INGRESOS PARA PRESUPUESTO MUNICIPAL DE 2016

La previsión de ingresos a efectos de su consideración en Presupuesto Municipal del ejercicio 2016 se corresponde con el precio-tipo de licitación de la eventual enajenación establecido en la cantidad de 4.014.669,65 euros resultante de deducir al valor total del suelo de las parcelas los costes estimados de demolición de las edificaciones existentes en las parcelas FN-2, FN-3 y FN-4 y el tratamiento y urbanización de la parcela colindante FN-2 como espacio libre ajardinado.

CONCEPTO	VALOR TOTAL (eur)
VALOR DEL SUELO DE LAS PARCELAS	4.721.250,00
COSTES DE DEMOLICIÓN Y URBANIZACIÓN	-706.580,35
PREVISIÓN DE INGRESOS	4.014.669,65

Los valores se determinan considerando cada inmueble como cuerpo cierto y libre de cargas y ocupantes.

Los valores obtenidos no incluyen IVA ni ningún otro impuesto.

Lo que se informa para su conocimiento y efectos significando que, dado el componente de discrecionalidad inherente a toda valoración económica de contenido inmobiliario, la estimación efectuada en el presente informe debe considerarse como una mera referencia documentada en base a unas premisas y metodología concretas que quedan sometidas de antemano a la asunción, en su caso, de parámetros alternativos contrastados que pudieran adoptarse en otras tasaciones hipotecarias o administrativas de los elementos considerados.

Valladolid, 20 de noviembre de 2015

SECRETARÍA EJECUTIVA
TÉCNICO-ECONOMISTA

Ayuntamiento de Valladolid
Daniel López Sanvicente
JUNTA DE GOBIERNO

SECRETARÍA EJECUTIVA
TÉCNICO-ARQUITECTO

Luis Álvarez Aller

Aprobado en sesión **ordinaria** del día **- 5 OCT. 2016**

Consta de cuatro folios útiles, correlativamente numerados/as. en los/as que se ha estampado el sello de Secretario de la Junta con mi rúbrica.

Valladolid, **- 5 OCT. 2016**

EL SECRETARIO DE LA JUNTA



pág. 3

San Benito, 1
47003 Valladolid
☎ 983 42 61 76
fax: 983 42 61 87