



EXPEDIENTE: 328/2021/PAT

**ASUNTO: INFORME DE VALORACIÓN ECONÓMICA DE PARCELAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL**

**I. OBJETO Y FINALIDAD.**

El objeto de este informe es la valoración económica de varias parcelas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo (PMS) sitas en los ámbitos denominados "Los Turieles" y "La Barrosa" del municipio de Talavera de la Reina.

**II. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS**

**2.1. Parcelas a valorar :**

N.º Patrimonio Municipal	Referencia Catastral	Superficie Catastral	Clase de Suelo	Ordenanza de uso y Edificabilidad
2075 Parcela 70 Los Turieles	5366708UK4256N	149 m <sup>2</sup> s	Suelo Urbano Consolidado Sin Edificar	Artículo 365 del Planeamiento Incorporado POM: Ordenanza nº1: vivienda unifamiliar.
2076 Parcela 106 Los Turieles	5467807UK4256N	143 m <sup>2</sup> s	Suelo Urbano Consolidado Sin Edificar	Edificabilidad: 140 m <sup>2</sup> t para todas las parcelas.
2077 Parcela 107 Los Turieles	5467806UK4256N	143 m <sup>2</sup> s	Suelo Urbano Consolidado Sin Edificar	
11774 Finca 15 B-1 La Barrosa	5458911UK4255N	390 m <sup>2</sup> s	Suelo Urbano Consolidado Sin Edificar	Artículo 358 del Planeamiento Incorporado POM: Ordenanza nº2: vivienda multifamiliar
11775 Finca 15 B-2 La Barrosa	5458910UK4255N	455 m <sup>2</sup> s	Suelo Urbano Consolidado Sin Edificar	Edificabilidad: 98,68 m <sup>2</sup> por vivienda de VPP aplicable a las 22 viviendas por bloque sin comercial, total: 2.170,96 m <sup>2</sup> t
11776 Finca 15 B-3 La Barrosa	5458909UK4255N	505 m <sup>2</sup> s	Suelo Urbano Consolidado Sin Edificar	
11782 Finca 10-1 La Barrosa	5358101UK4255N	483 m <sup>2</sup> s	Suelo Urbano Consolidado Sin Edificar	Artículo 358 del Planeamiento Incorporado POM: Ordenanza nº2: vivienda multifamiliar
11783 Finca 10-2 La Barrosa	5358102UK4255N	483 m <sup>2</sup> s	Suelo Urbano Consolidado Sin Edificar	Edificabilidad: 98,68 m <sup>2</sup> por vivienda de VPP aplicable a las 22 viviendas por bloque sin comercial, total: 2.170,96 m <sup>2</sup> t
11784 Finca 10-3 La Barrosa	5358103UK4255N	527 m <sup>2</sup> s	Suelo Urbano Consolidado Sin Edificar	
11785 Finca 10-4 La Barrosa	5358104UK4255N	663 m <sup>2</sup> s	Suelo Urbano Consolidado Sin Edificar	

**2.2. Régimen Jurídico :**

Todas las parcelas pertenecen al Patrimonio Municipal del Suelo, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 77.b) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Ordenación del Territorio de Castilla-La Mancha (TRLOTAU).

**2.3. Superficie objeto de valoración y aprovechamientos del uso predominante.**

En esta valoración se considera que el uso y aprovechamiento máximo lucrativo es el permitido por la normativa de aplicación a cada parcela según las ordenanzas recogidas en el POM y demás planeamiento aprobado según lo señalado en el apartado 2.1. anterior.



### III. CÁLCULO DEL VALOR URBANÍSTICO DEL SUELO DE LAS PARCELAS 70, 106 Y 107 DEL ÁMBITO DE LOS TURIELES:

#### 3.1. Regulación legal:

La normativa a aplicar en el proceso de valoración legal de las parcelas está compuesta por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) artículos 21 y 37; y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS) artículos 6, 19 y 22.

Primeramente, hay que tener en consideración lo establecido en el artículo 21.1 del TRLSRU para las situaciones básicas del suelo, el cual establece que todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado. Por lo tanto, y según lo dispuesto en el artículo 21.3, el suelo objeto de la valoración se encuentra en la situación de suelo urbanizado.

Por otro lado, se entenderá que el suelo urbanizado no está edificado, cuando se encuentre vacante o cuando la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física. El suelo objeto de éste informe se encuentra vacante, sin edificar, por lo tanto la valoración de la parcela se hará según lo dispuesto en el artículo 37 del TRLSRU para los suelos urbanizados no edificados, el cual determina que para valorar éste suelo se tendrá en cuenta lo siguiente:

*“a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita valorar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*

*b) Se utilizará el método residual estático, aplicado sobre dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo obtenido para cada uso correspondiente.*

*c) De la cantidad total resultante se descontará el coste de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.”*

Según lo establecido en el artículo 19 apartado 1, del RD 1492/2011 RVLS, para valoraciones en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, se estará a lo dispuesto en el artículo 22 del citado Reglamento, siendo de aplicación el Método Residual Estático, igualmente señalado en el artículo 37 b) del TRLSRU:

*“Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.”*

El artículo 22 del RD 1492/2011 RVLS dispone que para la valoración en situación de suelo urbanizado no edificado:

*“1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

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*



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

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, 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.

$Vc$  = 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. Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

### 3.1.1. Valor en Venta $Vv$ :

El  $Vv$  en la zona objeto de la valoración se calcula mediante la determinación de la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar en el solar. Se considera a tales efectos cualquier tipo de edificio que cumpla con las condiciones de uso y ordenanza establecidos en la ordenanza nº1, Art.365 del Planeamiento Incorporado al POM, vivienda unifamiliar con una edificabilidad máxima de 140m<sup>2</sup>t para todas las parcelas que agote la edificabilidad permitida.

Según distintas valoraciones en portales inmobiliarios para la enajenación de parcelas de uso residencial para vivienda unifamiliar, se marca un valor  $Vv$  medio de venta del m<sup>2</sup> edificable, dependiendo de la situación, uso y destino final,  $Vv = 1.850 \text{ €/m}^2$ .

### 3.1.2. Estimación de los costes de construcción $Vc$ :

$$Vc = Cr \times Gg \times Gc$$

$$Cr = M \times Cm \times Ca \times Cc \times Ch =$$

$M = 380 \text{ €}$  (El Módulo fijado para el año 2021 por el Colegio Oficial de Arquitectos de CLM, COAC-M)

$Cm =$  Coeficiente de aplicación al Módulo según el tipo de edificación = 1,7 (Viv. unif. adosada)

$Ca =$  Coeficiente de Ámbito Territorial y Área Geográfica = 1,00 (Talavera de la Reina-Grupo C).

$Cc =$  Coeficiente de Calidad de Edificación = 1,00 (de coste medio).

$Ch =$  Coeficiente por Rehabilitación = 1,00 (No rehabilitación).

$$Cr = 380 \times 1,7 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 646 \text{ €/m}^2$$

$Gg =$  Gastos Generales = 18%

$Gc =$  Gastos asociados a la construcción = 12%

$$Vc = 646 \times 1,18 \times 1,12 = 853,75 \text{ €/m}^2$$



### 3.1.3. Valor de repercusión del suelo VRS:

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

$$VRS = (1.850 / 1,3) - 853,75 = 569,32 \text{ €/m}^2$$

### 3.2.4. Valor del suelo VS Ámbito de Los Turieles:

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

$$VS \text{ Parcela 70} = 0,9395 \text{m}^2 \text{t/m}^2 \text{s} \times 569,32 \text{€/m}^2 \text{t} = 534,88 \text{€/m}^2 \text{s}$$

$$VS \text{ Parcela 106} = 0,9790 \text{m}^2 \text{t/m}^2 \text{s} \times 569,32 \text{€/m}^2 \text{t} = 557,37 \text{€/m}^2 \text{s}$$

$$VS \text{ Parcela 107} = 0,9790 \text{m}^2 \text{t/m}^2 \text{s} \times 569,32 \text{€/m}^2 \text{t} = 557,37 \text{€/m}^2 \text{s}$$

$$\text{VALOR Parcela 70} = \text{SUPERFICIE} \times VS = 149 \text{m}^2 \text{s} \times 534,88 \text{€/m}^2 \text{s} = 79.697,12 \text{€}$$

$$\text{VALOR Parcela 106} = \text{SUPERFICIE} \times VS = 143 \text{m}^2 \text{s} \times 557,37 \text{€/m}^2 \text{s} = 79.703,91 \text{€}$$

$$\text{VALOR Parcela 107} = \text{SUPERFICIE} \times VS = 143 \text{m}^2 \text{s} \times 557,37 \text{€/m}^2 \text{s} = 79.703,91 \text{€}$$

## IV. CÁLCULO DEL VALOR MÁXIMO LEGAL DEL SUELO DE LAS FINCAS 15 B-1, 15 B-2, 15 B-3 Y FINCAS 10-1, 10-2, 10-3, 10-4 DEL ÁMBITO DEL PP6 LA BARROSA:

### 4.1. Regulación legal:

El precio máximo de venta de las viviendas con protección pública se establece mediante la aplicación del Módulo Básico Estatal en función de la tipología de la vivienda y de su localización. El Módulo Básico Estatal vigente es el que se determinó en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, no habiendo sufrido modificación desde entonces. Su valor se sitúa en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil.

El precio máximo de venta vigente en Castilla-La Mancha para VPO de viviendas de Régimen General según el área geográfica de Talavera de la Reina se establece en 1.394,72 €/m<sup>2</sup> superficie útil.

El artículo 28 del Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha establece que el porcentaje de repercusión del precio del suelo en la vivienda no podrá superar el 15% del resultado de multiplicar el precio máximo de venta del m<sup>2</sup> útil por la superficie útil de las viviendas y demás dependencias con protección pública, fijados en la calificación.

### 4.2. Cálculo del valor máximo legal:

El valor de los inmuebles se calcula mediante la determinación de la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar en cada una de las fincas objeto de la valoración. Se considera a tales efectos cualquier tipo de edificio que cumpla con las condiciones de uso y ordenanza establecidas en el POM para cada una de las fincas del PP6 La Barrosa.

Con la hipótesis de edificio terminado, se plantea una construcción de vivienda multifamiliar en bloque abierto según la ordenanza nº2, Art.358 del Planeamiento Incorporado al POM, con una edificabilidad máxima de 2.170,96m<sup>2</sup> que agote la edificabilidad permitida para 22 viviendas con una superficie por vivienda de 98,68m<sup>2</sup> con garajes y trasteros anexos, en la hipótesis de viviendas de VPP en Régimen General igual para todas las fincas.

El precio máximo de venta vigente en Castilla-La Mancha para VPO de viviendas de Régimen General se establece en 1.394,72 €/m<sup>2</sup>u superficie útil.

Las superficies útiles resultan de la aplicación a las superficies construidas el ratio 1,25 m<sup>2</sup>t por 1,00 m<sup>2</sup>u para cada uso, 98,68m<sup>2</sup>t / 1,25m<sup>2</sup>u/m<sup>2</sup>t= 78,94m<sup>2</sup>u.

El precio máximo de venta de las viviendas = 1.394,72€/m<sup>2</sup>u x 78,94m<sup>2</sup>u = 110.099,19€ x 22 viv.= 2.422.182,32 €.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA  
CONCEJALÍA DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ACCESIBILIDAD  
SERVICIO DE URBANISMO  
Plaza Padre Juan de Mariana, 8  
45600 Talavera de la Reina  
Telf: 925 720 156  
www.talavera.es

El precio máximo de venta de garajes y trasteros vinculados a la vivienda no podrá exceder del 60% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

A efectos de determinación del precio de venta, la superficie útil máxima computable de los garajes y trasteros será de 25m<sup>2</sup>u y 8m<sup>2</sup>u respectivamente, con independencia de que las superficies reales fueran superiores. Por lo tanto se estima una superficie de 33m<sup>2</sup>u por vivienda = 33m<sup>2</sup>u x 22 viv.= 726m<sup>2</sup>u.

El precio máximo de venta de garajes y trasteros = 1.394,72 x 0,6 = 836,83€/m<sup>2</sup>u x 726m<sup>2</sup>u = 607.538,58€.

Por lo tanto, el precio máximo de venta del inmueble se establece en 2.422.182,32€ + 607.538,58€ = 3.029.720,9€

Según establece el artículo artículo 28 del Decreto 71/2014, de 24 de julio: el porcentaje de repercusión del precio del suelo en la vivienda no podrá superar el 15% del resultado de multiplicar el precio máximo de venta del m<sup>2</sup> útil por la superficie útil de las viviendas y demás dependencias con protección pública, fijados en la calificación.

El precio del suelo no podrá superar = 3.029.720,9€ x 0.15 = 454.458,13 €

VALOR Finca 15 B-1	= 454.458,13 €
VALOR Finca 15 B-2	= 454.458,13 €
VALOR Finca 15 B-3	= 454.458,13 €
VALOR Finca 10-1	= 454.458,13 €
VALOR Finca 10-2	= 454.458,13 €
VALOR Finca 10-3	= 454.458,13 €
VALOR Finca 10-4	= 454.458,13 €



### V. CUADRO RESUMEN DE VALORACIÓN

Nº PATRIMONIO MUNICIPAL	ÁMBITO	ORDENANZA DE USO	N.º VIVIENDAS			VALOR MÁX. LEGAL SUELO €	VALOR DEL SUELO €
			N.º V	SC m²t	S m²s		
Nº PM	A	POM	N.º V	SC m²t	S m²s	V máx. legal €	V €
2075	Parcela 70 Los Turieles	Artículo 365 del PI POM: Ordenanza nº1: vivienda unifamiliar.	1	140	149	-- €	79.697,12 €
2076	Parcela 106 Los Turieles	Artículo 365 del PI POM: Ordenanza nº1: vivienda unifamiliar.	1	140	143	-- €	79.703,91 €
2077	Parcela 107 Los Turieles	Artículo 365 del PI POM: Ordenanza nº1: vivienda unifamiliar.	1	140	143	-- €	79.703,91 €
11774	Finca 15 B-1 La Barrosa	Artículo 358 del PI POM Ordenanza nº2: vivienda multifamiliar 22 viviendas VPP por bloque sin comercial, superficie por vivienda 98,68 m2	22	2.170,96	390	454.458,13 €	-- €
11775	Finca 15 B-2 La Barrosa	Artículo 358 del PI POM Ordenanza nº2: vivienda multifamiliar 22 viviendas VPP por bloque sin comercial, superficie por vivienda 98,68 m2	22	2.170,96	455	454.458,13 €	-- €
11776	Finca 15 B-3 La Barrosa	Artículo 358 del PI POM Ordenanza nº2: vivienda multifamiliar 22 viviendas VPP por bloque sin comercial, superficie por vivienda 98,68 m2	22	2.170,96	505	454.458,13 €	-- €
11782	Finca 10-1 La Barrosa	Artículo 358 del PI POM Ordenanza nº2: vivienda multifamiliar 22 viviendas VPP por bloque sin comercial, superficie por vivienda 98,68 m2	22	2.170,96	483	454.458,13 €	-- €
11783	Finca 10-2 La Barrosa	Artículo 358 del PI POM Ordenanza nº2: vivienda multifamiliar 22 viviendas VPP por bloque sin comercial, superficie por vivienda 98,68 m2	22	2.170,96	483	454.458,13 €	-- €
11784	Finca 10-3 La Barrosa	Artículo 358 del PI POM Ordenanza nº2: vivienda multifamiliar 22 viviendas VPP por bloque sin comercial, superficie por vivienda 98,68 m2	22	2.170,96	527	454.458,13 €	-- €
11785	Finca 10-4 La Barrosa	Artículo 358 del PI POM Ordenanza nº2: vivienda multifamiliar 22 viviendas VPP por bloque sin comercial, superficie por vivienda 98,68 m2	22	2.170,96	663	454.458,13 €	-- €





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA  
CONCEJALÍA DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ACCESIBILIDAD  
SERVICIO DE URBANISMO  
Plaza Padre Juan de Mariana, 8  
45600 Talavera de la Reina  
Telf: 925 720 156  
www.talavera.es

## VI. PLAZO DE EJECUCIÓN

Para la enajenación mediante concurso de bienes integrados en el Patrimonio Municipal del Suelo (PMS), según establece el art.79.3.a) del TRLOTAU, se deberán fijar los plazos máximos para la ejecución de las obras de urbanización y edificación pendientes. En este caso, al estar completadas las obras de urbanización, el plazo a determinar será el de edificación de los solares.

Para fijar dicho plazo de ejecución de las edificaciones pendientes se deberá tener en cuenta lo dispuesto en los art.103. 2 y 130.2 del TRLOTAU. El primero establece que: *"los planes podrán fijar plazos máximos para la edificación de los solares"*, y prosigue: *"En defecto de determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico sobre plazos, éstos podrán fijarse por el Municipio para unidades de actuación o, en todo caso, áreas en suelo urbano y sectores o unidades de actuación de acuerdo a expresos criterios de prioridad en el fomento de la edificación."*

A tal efecto, el PP Los Turieles y el PP La Barrosa, en los que se encuentran los solares del PMS no establecen plazos máximos para la ejecución de la edificación, siendo únicamente el POM en su art.16 el que establece plazos pero solo para la iniciación y finalización de las obras de edificación una vez obtenida la licencia.

En consecuencia, para la enajenación de los solares del PMS deberá ser el Municipio el que establezca los plazos de edificación conforme a los arts. 103.2 y 130.2 TRLOTAU. En este sentido, el art. 130.2 dispone que: *"Dichos plazos no podrán superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal"*.

No obstante, debido a la crisis económica en la que estamos, de la que el urbanismo es su mejor ejemplo al encontrarse totalmente parada su actividad, todos los plazos establecidos en el TRLOTAU para la actividad urbanizadora y edificatoria resultan de imposible cumplimiento, como se demuestra con el hecho de que el PP Los Turieles y el PP La Barrosa son del año 2002.

Es por ello, que el Municipio puede establecer en forma motivada unos plazos realistas para la edificación de estos solares sin sujeción a las limitaciones del art. 130.2 TRLOTAU. Teniendo en cuenta, además, la actual crisis sanitaria provocada por el Covid-19, y sus efectos sobre la actividad económica, se propone fijar un plazo máximo de 8 años para la ejecución de las edificaciones pendientes de los solares pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo que van a ser objeto de venta mediante concurso.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Talavera de la Reina, a 30 de julio de 2021

ARQUITECTA DEL SERVICIO DE URBANISMO,  
Fdo. Electrónicamente: María López González