



Nº expediente: 328/2021/PAT
Enajenación de parcelas del Patrimonio Público de Suelo

Informe técnico de valoración

1- ANTECEDENTES

Con fecha 12/07/2021 el Servicio Técnico de Urbanismo emitió informe de valoración de determinadas parcelas del Patrimonio Público de Suelo Municipal, señalando el valor máximo legal de venta en el caso de parcelas para edificación multifamiliar de protección pública; y el valor medio de mercado en el caso de parcelas unifamiliares.

Con el fin de proceder a la posible enajenación de las parcelas, por la Concejalía de Economía se solicita información sobre el valor mínimo que, en su caso, debiera establecerse en el procedimiento.

Con este informe se pretende completar los datos que se requieren para el procedimiento de enajenación especificado.

2.- DATOS URBANISTICOS

El término municipal de Talavera de la Reina cuenta, a la fecha de valoración, con Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM). Las condiciones para la edificación de los solares figuran en la normativa de planeamiento incorporado del POM:

Naturaleza de los bienes: Suelo no edificado

Estado del suelo: Solares. Suelo en estado urbanizado

Clasificación: Suelo urbano consolidado.

Identificación: Parcelas 15-B1; 15 B-2; 15 B-3; 10-1; 10,2; 10.3; 10.4 del Plan Parcial 6 - La Barrosa. Todas las parcelas poseen las mismas condiciones de edificabilidad y uso.

Uso: Vivienda unifamiliar de protección pública

Tipología: Bloque sin locales comerciales; 22 viviendas por bloque.

Edificabilidad: 98,68 m2 por vivienda VPP

Superficie edificable por parcela: 2.170,96 m²t

3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN, NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE.

3.1.- Momento al que hay que referir la valoración: agosto de 2021



3.2.- Normativa de aplicación:

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, artículos 21 y 37

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS) establece en su artículo 6 punto 3:

El suelo se tasará en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

b) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Reglamento.

4.- EXAMEN TÉCNICO

4.1 Estado del suelo: El terreno sobre el que se encuentra el inmueble objeto de valoración está clasificado como suelo urbano consolidado.

De acuerdo con la clasificación del suelo (suelo urbano), de su estado (suelo en estado urbanizado), y a tenor de lo establecido en el artículo 22 del RVLS, el valor del suelo se determinará de la siguiente forma:

4.2 Obtención del valor del suelo: Método residual estático.

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtiene aplicando a la edificabilidad de referencia, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$VS = SEi \cdot VRSi$ 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 Valores de repercusión: Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinan por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$VRS = Vv/K - Vc$

Siendo:

H006760742381b11c0a07e5082080b1aG



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.

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.

5.- CÁLCULO DE VALORES:

5.1.- Edificabilidad

Según el informe urbanístico, estas parcelas tienen asignada una superficie edificable de 2170,96 m².



H006760742281b11c0a07e5082000b1aG



No se considera a estos efectos el valor de un posible aprovechamiento bajo rasante, no limitado urbanísticamente.

5.4 Valor en venta viviendas (Vv)

Existe mercado de viviendas de este tipo en Talavera del que se han obtenido 6 muestras que sirven para la determinación del valor en venta por metro cuadrado.

Vv = 1,083,63 €/m²c como valor medio.

Por su parte, el portal web Idealista.com señala un valor en venta medio para la vivienda usada en la zona urbana en que se encuentran los solares objeto de esta valoración, de 984 €/m²c en el mes de julio de 2021. Este valor debe ser corregido por dos factores: Estado de conservación y antigüedad, estimado en 1,21 y factor de referencia valor en venta/valor real, que se estima en 0,95.

VV = 984,00 * 0,95 * 1,21 = 1131,11 €/m² valor que se adopta como válido a estos efectos.

5.5 Valor de la construcción (Vc)

El valor de la construcción se obtiene acudiendo a lo establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha para el cálculo de presupuestos de referencia de ejecución material.

Cr = M x Cm x Ca x Cc x Ch

Para el año 2021 se fija un módulo de 380 €/m²; un coeficiente Cm de aplicación al módulo, según el tipo de edificación, de 1,5 para viviendas multifamiliares; un coeficiente Ca, de ámbito territorial y área geográfica, que se fija en 1,00 por encontrarse Talavera en el Grupo C; y un coeficiente Cc, de 1,00 por tratarse de edificaciones con acabados de coste medio. Dicho valor lo incrementamos con el correspondiente Beneficio Industrial y Gastos Generales (18%) de la Contrata, así como en un 12% en concepto de gastos asociados a la construcción, promoción, impuestos no recuperables, gastos financieros, etc.

Con todo ello, obtenemos un valor de la construcción de:

VC = 380,00 €/m² x 1,5 x 1,00 x 1,00 x 1,18 x 1,12 = 753,31 €/m²c

5.6 Valor de repercusión

VRS = Vv/K - Vc

Debido a la dinámica inmobiliaria durante el año 2021 en lo que se refiere a este tipo de promoción, consideramos conveniente limitar el coeficiente K = 1,30

VRS = 1131,11 €/m²c / 1,30 - 753,31 €/m²c = 116,77 €/m²c

H006760742381b11c0a0765082080b1aG

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.talavera.org/validacion/Doc?entidad=45165>



6.- VALOR DEL SUELO

Valor de una parcela: $VS = SE * VRS = 2.170,96 \text{ m}^2 * 116,77 \text{ €/m}^2 = \mathbf{253.503,00 \text{ €}}$

7.- RESUMEN DE VALORACIÓN

Este resumen recoge los valores obtenidos en informe previo del Servicio de Urbanismo de fecha 12/07/2021, que son completados con los calculados en este informe.

	IDENTIFICACIÓN PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE m ²	VALOR MÁXIMO SUELO EN RÉGIMEN GENERAL € 52.2 TRLSRU	VALOR MÍNIMO A CONSIDERAR EN ENAJENACIÓN €	OBSERVACIONES
		SC	Vmax	Vmin	
PP6 P15 B1	11774	2.170,96	454.458,13 €	253.503,00 €	Destino urbanístico VPO
PP6 P15 B2	11775	2.170,96	454.458,13 €	253.503,00 €	Destino urbanístico VPO
PP6 P15 B3	11776	2.170,96	454.458,13 €	253.503,00 €	Destino urbanístico VPO
PP6 P10 1	11782	2.170,96	454.458,13 €	253.503,00 €	Destino urbanístico VPO
PP6 P10 2	11783	2.170,96	454.458,13 €	253.503,00 €	Destino urbanístico VPO
PP6 P10 3	11784	2.170,96	454.458,13 €	253.503,00 €	Destino urbanístico VPO
PP6 P10 4	11785	2.170,96	454.458,13 €	253.503,00 €	Destino urbanístico VPO
PP-11 P70	2075	140,00		79.697,12 €	
PP-11 P106	2077	140,00		79.703,91 €	
PP-11 P107	2078	140,00		79.703,91 €	

Agosto de 2021

Talavera de la Reina, 27 de agosto de 2021
El arquitecto jefe de los Servicios Técnicos de Urbanismo
Gonzalo Bauluz del Río