

**INFORMES SOBRE LAS PARCELAS DE
ENAJENACIÓN DEL PATRIMONIO
MUNICIPAL DEL SUELO**



INFORME PMS

Ref.: 99SU/Informes/PMS 2024 Valoracion enajenaciones

Entrada nº:

Salida: Fecha:

OFICINA PRESUPUESTARIA

ASUNTO: INFORME EN RELACIÓN CON LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN VINCULADOS A LOS FINES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO PARA EL AÑO 2024.

En relación con el asunto referenciado, vistos los datos que actualmente constan en el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, podemos informar lo siguiente:

Para su consideración en el capítulo de ingresos del Presupuesto Municipal del ejercicio 2024 en relación con los proyectos de inversión vinculados a Patrimonio Municipal de Suelo, se adjuntan informes de las siguientes parcelas enajenables:

- 1.- Plan Parcial 'Sector 5 Carretera de Burgos': **1.914.872,61 €**
Parcela residencial VP1.1: 968.797,20 €
Parcela residencial VP2.1: 946.075,41 €
- 2.- Plan Parcial 'Industrial Jalón': **3.762.052,32 €**
Parcelas Industriales IC-125, IC-134, IC-135 y IC-136: 534.060,00 €
Parcelas residenciales RP-30, RP-31, RP-32 y RP-33: 3.227.992,32 €
- 3.- Parcela P 3-2 en la Unidad Funcional 1 del Polígono 2 de 'El Peral': **2.436.308,75**
- 4.- Parte proindivisa de parcela en la antigua UA 331: **980.782,46 €**
- 5.- Parque Alameda, parcelas calle Montes Torozos: **1.471.059,91 €.**
Parcelas PR02, PR03 y PR04: 1.471.059,91 €

Los 5 bloques de enajenaciones anteriores suman un total de: 10.565.076,05 €.

Los informes de valoración adjuntos se han contrastados como válidos a fecha actual.

Valladolid, 11 de diciembre de 2023

El Director del Área

Javier Llorente Ruesga



INFORME URBANÍSTICO Ref.: 99SU/Informes/Valoración parcela VP1-1 Sector 5 2024 Entrada n°: Salida: Fecha:	OFICINA PRESUPUESTARIA
--	-------------------------------

ASUNTO: INFORME DE VALORACIÓN ECONÓMICA DE PARCELAS MUNICIPALES RESIDENCIALES (VP1.1 Y VP2.1) EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 5 'CARRETERA DE BURGOS'.

En relación con el asunto referenciado, vistos los datos que actualmente constan en este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, podemos informar lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.

En el marco del Programa de enajenación de Patrimonio Municipal de Suelo para el año 2024, se emite informe actualizado sobre valoración económica de las siguientes parcelas:

LOCALIZACIÓN:

Parcela VP1.1 en Paseo del Obregón

REF. CATASTRAL: 6250107UM5165A0001YZ.

Parcela VP2.1 en Paseo del Obregón

REF. CATASTRAL: 6250105UM5165A0001AZ.

El Plan Parcial del Sector 5 'Carretera de Burgos' fue aprobado definitivamente el 28 de noviembre de 2005 y publicado en el BOCyL el 26 de enero de 2006.

El 13 de octubre de 2006, la Junta de Gobierno Local, acordó aprobar el proyecto de estatutos que rige el funcionamiento de la Junta de Compensación del Plan Parcial.

Posteriormente, se tramitó el Proyecto de Actuación por parte de la Junta de Compensación constituida en 2006 y fue aprobado el 16 de mayo de 2008. El documento mantenía la continuidad necesaria en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, puesto que se inicia su tramitación mediante la propuesta presentada en mayo de 2007, apenas 5 meses después de la constitución de la Junta de Compensación.

Inmediatamente se inicia la tramitación del Proyecto de Urbanización que fue aprobado inicialmente el 15 de febrero de 2008.

La tramitación del modificado del proyecto de actuación se inició en mayo de 2013 y se aprobó definitivamente en septiembre de 2014.



Con fecha 26 de julio de 2021 se ha firmado el Acta de recepción y cesión de las obras de urbanización del A.APP.01 'Carretera de Burgos'. Ha concluido el período de garantía.



Localización de las parcelas en el Sector 5 'Carretera de Burgos'

2.- DESCRIPCIÓN.

2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
VP1.1	Residencial protegido	2.634,556 m ²	3.878,277 m ² e
VP2.1	Residencial protegido	2.550,761 m ²	3.788,595 m ² e



Ordenación conforme al PGOU 2020 y, abajo, localización en la cartografía catastral.



Como veíamos anteriormente, en el modificado del Proyecto de Actuación se incluía un documento justificativo de las valoraciones de cada una de las parcelas aplicando los coeficientes de ponderación por usos establecidos en el Planeamiento sobre un valor de repercusión de suelo obtenido por el método residual para el uso predominante. Este uso predominante era la vivienda libre al que se aplica el coeficiente 1.

Con estos parámetros el valor de repercusión era de 483,27 €/m².

El coeficiente de ponderación para la vivienda protegida fijado en el instrumento de planeamiento de desarrollo es de 0,70 por lo que el valor de repercusión se sitúa en 338,28 €/m² que significa un valor de repercusión de suelo del 21,5 % inferior al 25 % máximo fijado en la normativa de vivienda pública y ligeramente superior al 20 % del estándar utilizado en las valoraciones de este Ayuntamiento.

El año pasado propusimos mantener estas valoraciones y el proceso de enajenación quedó desierto, por lo que debe revisarse con precios actualizados y un coeficiente de repercusión de suelo del 15%

2.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ACTUACIONES PENDIENTES.

Las parcelas referidas tienen la condición de solar en Suelo Urbano Consolidado. La urbanización está ejecutada y recibida.



3.- METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- MARCO NORMATIVO.

La valoración administrativa de terrenos se efectúa en función de la situación básica en que dicho suelo se encuentre de acuerdo con las reglas establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) y aplicando los criterios y método de cálculo específicos de valoración que se desarrollan en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS), ambos de rango estatal.

A su vez, 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.

3.2.- SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO.

Cuando los terrenos cuentan con ordenación detallada y proceso de gestión culminado se consideran, a efectos de aplicación de las reglas de valoración del RVLS, que se encuentran en situación básica de suelo urbanizado. En caso de que haya actuaciones pendientes para que adquiera la condición de solar, deberán cuantificarse con el fin de detraerse del valor del suelo.

Además, cuando se trate de terrenos sin edificar la valoración a efectuar habrá de circunscribirse al propio suelo.

3.3.- VALOR DE LOS TERRENOS EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.

3.3.1 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 y sin cargas de urbanización pendientes, como es el caso, 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:

$$V_s = \sum E_i \times V_{rsi}$$

Siendo:

V_s = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

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

V_{rsi} = valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

3.3.2.- Edificabilidad de referencia.

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

3.3.3.- Valor de repercusión.



Cuando no se disponga de valores unitarios directamente extrapolables de datos concretos de mercado de suelo, 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.

En este caso, al tratarse de parcelas que deben destinarse a viviendas con algún régimen de protección el precio máximo en venta de la vivienda protegida, se obtiene por un procedimiento tasado en la normativa aplicable.

4.- VALORACIÓN DE LAS PARCELAS.

4.1.- SITUACIÓN BÁSICA Y ACTUACIONES PENDIENTES.

A efectos valorativos, los terrenos de la parcela se encuentran en situación básica de suelo urbanizado sin actuaciones pendientes que se deban cuantificar.

4.2.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de referencia se corresponde con el techo edificatorio de carácter residencial asignado por el planeamiento a las parcelas y resulta ser:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
VP1.1	Residencial protegido	2.634,56 m ²	3.880,00 m ² e
VP2.1	Residencial protegido	2.550,76 m ²	3.789,00 m ² e



4.3.- VALOR DE REPERCUSIÓN UNITARIO DEL USO VIVIENDA.

Conforme al texto actualizado de la *Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León*, en su artículo 45 se regulan las clases de viviendas de protección pública

- a) *Vivienda de protección pública general.*
- b) *Vivienda joven.*
- c) *Vivienda de precio limitado para familias.*
- d) *Vivienda de protección pública en el medio rural.*

Así, podrán calificarse como **viviendas de protección pública general** aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 40 ni superior a 90 metros cuadrados, aunque podrán alcanzar los 120 metros cuadrados cuando sus destinatarios sean familias numerosas, personas con movilidad reducida o bien quienes tengan a su cargo personas en situación de dependencia y podrán calificarse como **viviendas de precio limitado para familias** aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados y cuyos destinatarios sean unidades familiares que tengan a su cargo hijo o hijos menores o personas en situación de dependencia. Esta diferenciación permite en determinados casos calificar con un régimen de protección viviendas de 120 metros cuadrados de superficie útil, lo que encaja mejor en tipologías de vivienda unifamiliar.

El precio máximo en venta de la vivienda protegida se obtiene por un procedimiento tasado en la normativa específica aplicable, 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. Según la *Orden MAV/868/2022, de 11 de julio, por la que se actualizan 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*, este coeficiente es diferente en función del régimen de protección aplicable a la vivienda. En el caso del régimen general es 2,20 y en el caso del régimen de precio limitado para familias es de 2,50.

Artículo 2. Coeficientes de precios máximos.

1. Los precios máximos de venta, adjudicación o precio legal de referencia para el alquiler, por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección pública, así como el de las viviendas colaborativas protegidas, en cada ámbito territorial, serán el resultado de multiplicar 758 euros por los siguientes coeficientes:

Ámbitos municipales	Vivienda de protección pública general y Vivienda colaborativa protegida	Vivienda joven, Vivienda de precio limitado para familias y Vivienda de protección pública en el medio rural
1º	2,20	2,50
2º	1,84	2,07
3º	1,60	1,70

A su vez, el valor de repercusión por metro cuadrado edificable se determina a partir del precio máximo en venta de la vivienda, del coeficiente máximo de repercusión de suelo (hasta un máximo del 25 %) y de la edificabilidad computable a materializar para su ejecución.

La superficie 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 aplicaremos el procedimiento para la modalidad de Vivienda Protegida de Régimen General.

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



Vivienda tipo considerada:

superficie útil	edificabilidad materializada
Vivienda: 90,00m ²	110 m ² .e 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.
Anejos: 33,00 m ² (25 m ² de garaje y 8 m ² de trastero)	

Módulo básico estatal: 758,00 eur/m² útil.

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

Repercusión del suelo: 15 % (sobre un máximo del 25 %). Puesto que aplicando una repercusión del suelo del 20%, ya se realizó un intento de venta de estas parcelas y el procedimiento quedó desierto, consideramos que es necesario ajustar los precios de repercusión para un suelo residencial en medio de un entorno industrial y logístico en desarrollo.

VIVIENDA DE RÉGIMEN GENERAL

Coefficiente ámbito municipal de Valladolid para Vivienda de régimen general AM1B: 2,20.

$$\text{Vrs uso residencial Vppg} = \frac{758,00 \times 2,20 \times (90,00 + 33,00 \times 0,60) \times 0,15}{110}$$

Vrs uso residencial Vppg = 249,69 eur/m².e.

Aplicamos, en este caso, en función de la tipología edificatoria y el número de viviendas por parcela, el Valor de repercusión de la vivienda de régimen general en función de la tipología residencial plurifamiliar.

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD	VALORACIÓN
VP1.1	Residencial protegido	3.880,00 m ² e	3.880,00 x 249.69 = 968.797,2 €
VP2.1	Residencial protegido	3.789,00 m ² e	3.789,00 x 249.69 = 946.075,41 €
			TOTAL: 1.914.872,61 €

5.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se concluye lo siguiente:

El valor de tasación total actualizado de las parcelas municipales de uso vivienda protegida en el ámbito del Plan Parcial del Sector 5 'Carretera de Burgos' es el siguiente:



PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD	VALORACIÓN
VP1.1	Residencial protegido	3.880,00 m ² e	3.880,00 x 249.69 = 968.797,2 €
VP2.1	Residencial protegido	3.789,00 m ² e	3.789,00 x 249.69 = 946.075,41 €
			TOTAL: 1.914.872,61 €

El valor obtenido no incluye 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, 11 de diciembre de 2023

El Director del Área

Javier Llorente Ruesga



INFORME URBANÍSTICO Ref.: 99SU/Informes/Valoración parcelas industriales Jalón 2024 Entrada nº: Salida: Fecha:	OFICINA PRESUPUESTARIA
---	-------------------------------

ASUNTO: INFORME DE VALORACIÓN ECONÓMICA DE 4 PARCELAS INDUSTRIALES MUNICIPALES EN EL SECTOR 44 'INDUSTRIAL JALÓN'.

En relación con el asunto referenciado, vistos los datos que actualmente constan en este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, podemos informar lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.

Con fecha 20 de julio de 2022 se presentó oferta por parte de la empresa 'AGROPOZA S.L.' para la compra de las parcelas municipales 11, 12 y 13, situadas en el Sector Industrial Jalón, S APP 09 en el actual PGOU de Valladolid, en la calle Parque de Timanfaya esquina con la calle Parque de las Dunas de Liencres.

Con la misma fecha se ha presentado oferta por parte de la empresa 'INTER 2000 S.L.' para la compra de la parcela municipal 19 situada en el Sector Industrial Jalón, S APP 09 en el actual PGOU de Valladolid, en la calle Parque de las Dunas de Liencres.

Las parcelas se subastaron y dichas subastas quedaron desiertas.

Con el objetivo de su enajenación en el marco del Patrimonio Municipal de Suelo para el año 2024, se debe realizar informe de valoración:

Parcela IC-134, IC-135 y IC-136.

Parcela IC-125.

Dichas parcelas se configuraron en su día como entidades prediales individualizadas a través del correspondiente proyecto de actuación modificado del Plan Parcial del Sector 44 'Industrial Jalón', que fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno de 6 de noviembre de 2007.

Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación del proyecto de actuación y desde las valoraciones efectuadas anteriormente, se realiza la tasación de la parcela, considerando además que en la actualidad se dispone de valores concretos de mercado de suelo industrial recogidos en la última actualización de datos facilitada al respecto por el COAPI, con precios y referencias de suelo industrial a fecha diciembre de 2017. Además, se dispone de los precios de venta de parcelas industriales municipales enajenadas en enero de 2021 contiguas a las solicitadas.

Las referencias del COAPI se refieren a precios medios de mercado para suelo industrial en el término municipal de Valladolid y en el Alfoz.



Las parcelas testigo enajenadas el año pasado son las parcelas situadas en el mismo polígono en las manzanas contiguas.

La ordenación detallada del Sector se reflejaba en el Plan Parcial, cuya aprobación definitiva se acuerda el 2 de abril de 2003, y en los cambios introducidos por la Modificación del Plan Parcial del Sector 44, aprobada definitivamente el 6 de noviembre del 2007.

El Proyecto de Actuación con reparcelación del Plan Parcial fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno del 10 de marzo de 2006. Posteriormente, el 9 de noviembre de 2007, la Junta de Gobierno aprobó la Modificación del Proyecto de Actuación y el 28 de diciembre de 2007 se aprueba la propuesta para asumir el Texto Refundido. El Proyecto de Urbanización del Sector 44 "Industrial Jalón" se aprobó definitivamente con fecha 14 de septiembre de 2007, y el 2 de octubre de 2009 se aprobó definitivamente la Modificación del dicho Proyecto de Urbanización.

Con fecha 8 de noviembre de 2019 se recibieron por parte de este Ayuntamiento las obras de urbanización de este Sector.

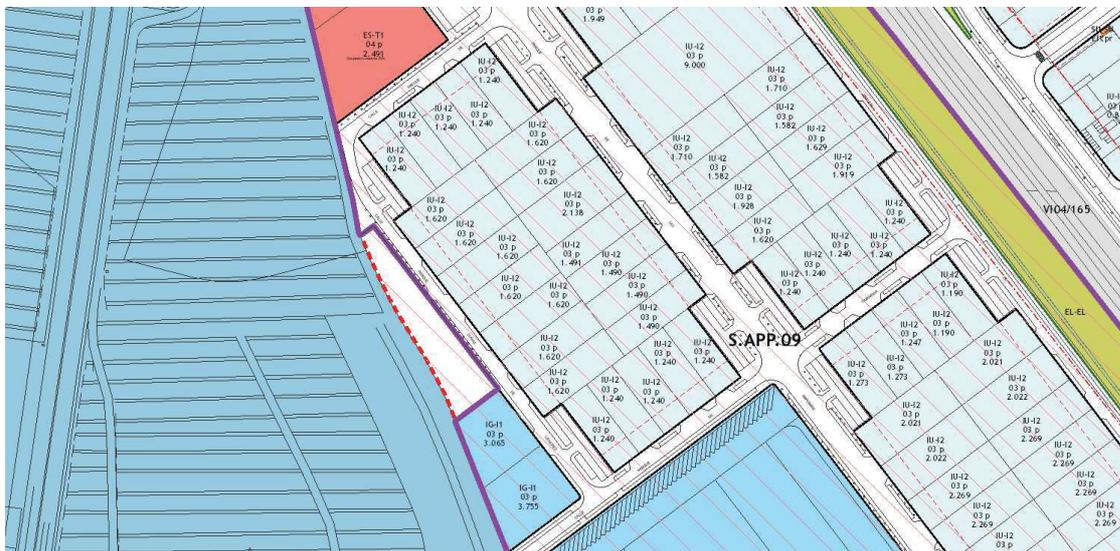
Con fecha 19 de junio de 2020 se publicó en el BOCyL la ORDEN FYM/468/2020, de 3 de junio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid. Esta publicación de aprobación parcial se ha completado con la publicación, en el BOCyL de 30 de marzo de 2021, de la Orden FYM/331/2021, de 17 de marzo, por la que se aprueban definitivamente los ámbitos suspendidos de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.

Las parcelas se encuentran libres de cargas.

2.- DESCRIPCIÓN.

2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

La situación y características de las parcelas en el documento de Revisión del PGOU 2020 son las siguientes:



Fragmento de la Serie de Suelo Urbano del PGOU de Valladolid



PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL	REF, CATASTRAL	TECHO EDIFICATORIO	DESTINO URBANÍSTICO	APROVECHAMIENTO
IC-125	1.800,00 M2	7774819UM5077D0001JS	1.620,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-134	1.378,00 M2	7774813UM5077D0001OS	1.240,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-135	1.378,00 M2	7774812UM5077D0001MS	1.240,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-136	1.378,00 M2	7774811UM5077D0001FS	1.240,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
TOTALES:	5.934,00 M2		5.340,00 M2.E		

2.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ACTUACIONES PENDIENTES.

Las cuatro parcelas tienen actualmente la consideración de solar y se encuentran sin edificar, por lo que la valoración a efectuar se circunscribe al propio suelo. Tienen asignado aprovechamiento lucrativo para uso de industria común (Industria Urbana en el PGOU 2020), por lo que desde el punto de vista estrictamente urbanístico dispone de ordenación detallada y, puesto que la urbanización del sector está recibida, a los efectos de valoración consideramos que constituyen terrenos finalistas susceptibles de edificarse con arreglo a las determinaciones del planeamiento.

Las condiciones de edificación y uso de la parcela (IU – I2) se encuentran reguladas en los artículos 475, zona Industria Urbana, y 401, uso Industrial 2, de la Revisión de PGOU de Valladolid de 2020. Las condiciones generales y la relación de los usos pormenorizados se detallan en el artículo 396. La relación de zonas y su aplicación están contenidas en los artículos 463 y 464.

La altura máxima de fachada está establecida en 03p, 3 plantas, y su regulación se encuentra en el artículo 420 de la Normativa de la RPGOU.

Además, con frente a las calles Parque de Timanfaya y Parque de las Dunas de Liencres existen obligaciones de Área de movimiento (máximo) o retranqueo.

La edificabilidad de la parcela está fijada numéricamente cada una con la suya. El cómputo de la edificabilidad se regula en los artículos 461 y 462 de la RPGOU.



Situación de las parcelas

3.- METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- MARCO NORMATIVO.

La valoración administrativa de terrenos se efectúa en función de la situación básica en que dicho suelo se encuentre de acuerdo con las reglas establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRURJ) y aplicando los criterios y método de cálculo específicos de valoración que se desarrollan en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLRS), ambos de rango estatal.

A su vez, 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.

3.2.- SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO.

Quando los terrenos cuentan con ordenación detallada y proceso de gestión culminado se consideran, a efectos de aplicación de las reglas de valoración del RVLRS, que se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

Además, cuando se trate de terrenos sin edificar la valoración a efectuar habrá de circunscribirse al propio suelo.

En este caso no hay actuaciones de urbanización que haya que detracer del valor de la parcela puesto que en la fecha de la venta se habrán girado todas las aportaciones correspondientes al plan de pagos aprobado.



3.3.- VALOR DE LOS TERRENOS EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.

3.3.1 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 y sin cargas de urbanización pendientes, como es el caso, 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 (Industrial), de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vs = ei \times vrsi$$

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.

3.3.2.- Edificabilidad de referencia.

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

3.3.3.- Valor de repercusión.

Cuando no se disponga de valores unitarios directamente extrapolables de datos concretos de mercado de suelo, 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:

$$Vrs = (vw/k) - vc$$

Siendo:

Vrs = valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

vw = 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.

4.- VALORACIÓN DE LAS PARCELAS.

4.1.- SITUACIÓN BÁSICA Y ACTUACIONES PENDIENTES.

A efectos valorativos, los terrenos de la parcela se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

4.2.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de referencia se corresponde con el techo edificatorio de carácter industrial asignado por el planeamiento a cada una de las parcelas y resulta ser el siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE	TECHO EDIFICATORIO	COEFICIENTE
IC-125	1.800,00 M2	1.620,00 M2.E	0,9
IC-134	1.378,00 M2	1.240,00 M2.E	0,9
IC-135	1.378,00 M2	1.240,00 M2.E	0,9
IC-136	1.378,00 M2	1.240,00 M2.E	0,9
TOTALES:	5.934,00 M2	5.340,00 M2.E	

4.3.- VALOR DE REPERCUSIÓN UNITARIO DEL USO INDUSTRIAL.

El precio del valor en venta de suelo unitario industrial extrapolable a la zona se debe calcular en función de los datos de la última información de valores facilitada por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) con fecha diciembre de 2019 (el informe de 2022 no contiene precios de suelo industrial) dentro del marco de colaboración institucional que el Ayuntamiento de Valladolid tiene establecido con dicho colectivo profesional en orden a la actualización periódica de valores de referencia de mercado inmobiliario que, con carácter orientativo, los servicios técnicos municipales aplican en sus valoraciones administrativas.

Los precios de referencia similares varían entre los 65 €/m2 en la zona sur y los 140 €/m2 de San Cristóbal.

Además, contamos con los precios de venta de 23 parcelas municipales en el mismo polígono, una manzana más al norte. El precio de enajenación ha sido de 85 €/m2 de suelo.

La ubicación de las parcelas, en la zona sur, en el sector 44 'Industrial Jalón', junto a Pinar de Jalón, San Cristóbal, o El Carrascal hace que el precio de referencia deba moverse en el mismo valor que los testigos más recientes y en base al informe de los APIs que aporta precios medios. Además, la subasta realizada en el año 2019 con un precio ligeramente mayor quedó desierta y la situación económica actual impone un mantenimiento en los criterios de ajuste de los valores.

Las cuatro parcelas tienen un índice de edificabilidad de 0,90.

Las muestras aportadas por el Colegio de APIs sobre usos industriales en Valladolid y las recientes ventas de suelo de uso industrial, permiten contar con un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas, en todo caso mayor de seis, para la determinación del valor de mercado comparable.



El estudio de precios medios de suelo industrial del Colegio de APIs, estima que en muchos casos no modifica el valor del metro cuadrado de suelo la edificabilidad asignada al mismo.

El precio medio de las parcelas en las que las subastas no se quedaron desiertas en el año 2021 85 €/m². Un escenario de prudencia empujan a una revisión de los valores para adaptarlos a la situación actual, que supone un aumento medio del 5% del valor de las parcelas, que debe aproximar el valor a la señal de compras más cercanas, situadas en los entornos de los 100-120 euros/m² de las parcelas contiguas

Por tanto, el valor de suelo unitario Vus de referencia a fecha actual sería:

$$Vus = 90,00 \text{ €/m}^2.s$$

Para transformar ese valor unitario de suelo en valor de repercusión se ha de aplicar la expresión:

$$Vrs = Vus / \text{índice de edificabilidad}$$

Consecuentemente el valor de repercusión unitario sería:

Las cuatro parcelas tienen índice de edificabilidad de 0,90:

$$Vrs = 90,00 \text{ €/m}^2.s / 0,90 \text{ m}^2.e/\text{m}^2.s$$

$$Vrs: 100,0 \text{ eur/m}^2.e$$

4.4.- VALOR DE TASACIÓN.

4.4.1 Valor teórico de tasación.

La valoración estimada para las parcelas municipales en orden a su consideración para su enajenación es la siguiente:

PARCELA	VALOR TOTAL (EUR)
PARCELA IC-125	162.000,00 EUR
PARCELA IC-134	124.020,00 EUR
PARCELA IC-135	124.020,00 EUR
PARCELA IC-136	124.020,00 EUR
SUMA TOTAL 4 PARCELAS:	534.060,00 EUR

5.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se concluye lo siguiente:

El valor de tasación actualizado de las cuatro parcelas del Sector 44 'Industrial Jalón' es el siguiente:

Valor total 4 parcelas = 534.060,00 €



El valor por metro cuadrado obtenido se refiere a la fecha de emisión del presente informe y es ligeramente superior al de las parcelas enajenadas en los años 2021 y 2022 en el mismo sector.

La anterior valoración se realizó con datos de comercialización directa de suelo tabulados en la última actualización de datos de comercialización de suelo facilitada por el COAPI, en los que se evidencia contracción de la demanda con la consiguiente evolución a la baja que ha experimentado el mercado inmobiliario de suelo industrial y, en base a transacciones reales de parcelas industriales municipales realizadas esos mismos años.

El valor obtenido no incluye 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, 11 de diciembre de 2023

El Director del Área

Javier Llorente Ruesga



INFORME URBANÍSTICO

Ref.: 99SU/Informes/Valoración parcelas RP Jalón 2024

Entrada nº:

Salida: Fecha:

OFICINA PRESUPUESTARIA

ASUNTO: INFORME DE VALORACIÓN ECONÓMICA DE CUATRO PARCELAS MUNICIPALES RESIDENCIALES (RP-30, RP-31, RP-32 Y RP-33) EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 44 'INDUSTRIAL JALÓN'.

En relación con el asunto referenciado, vistos los datos que actualmente constan en este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, podemos informar lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.

En el marco del Programa de enajenación de Patrimonio Municipal de Suelo para el año 2022, desde la Secretaría Ejecutiva del Área se solicita emisión de informe actualizado sobre valoración económica de las siguientes parcelas:

LOCALIZACIÓN:

Parcela RP-30 en Calle Parque de Monfragüe	REF. CATASTRAL: 7277204UM5077G0001OH.
Parcela RP-31 en Calle Parque de Ordesa y Monte Perdido	REF. CATASTRAL: 7277203UM5077G0001MH.
Parcela RP-32 en Calle Parque de Monfragüe	REF. CATASTRAL: 7277201UM5077G0001TH.
Parcela RP-33 en Calle Parque de Ordesa y Monte Perdido	REF. CATASTRAL: 7277202UM5077G0001FH.

Dichas parcelas se configuraron en su día como entidades prediales individualizadas a través del correspondiente proyecto de actuación modificado del Plan Parcial del Sector 44 'Industrial Jalón'. La ordenación detallada del Sector se reflejaba en el citado Plan Parcial, cuya aprobación definitiva se acuerda el 2 de abril de 2003, y en los cambios introducidos por la Modificación del Plan Parcial del Sector 44, aprobada definitivamente el 6 de noviembre del 2007.

El Proyecto de Actuación con reparcelación del Plan Parcial fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno del 10 de marzo de 2006. Posteriormente, el 9 de noviembre de 2007, la Junta de Gobierno aprobó la Modificación del Proyecto de Actuación y el 28 de diciembre de 2007 se aprueba la propuesta para asumir el Texto Refundido.

El Proyecto de Urbanización del Sector 44 "Industrial Jalón" se aprobó definitivamente con fecha 14 de septiembre de 2007, y el 2 de octubre de 2009 se aprobó definitivamente la Modificación del dicho Proyecto de Urbanización. Actualmente la urbanización está ejecutada y recibida.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 11/12/2023 10:49

Fecha Copia: 11/12/2023 10:51

Código seguro de verificación(CSV): 022c09f1a77019bc848019be62fd210fc9344464
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



En la actualidad se dispone de valores de mercado de suelo recogidos en la última actualización de datos facilitada al respecto por el COAPI, con precios y referencias a fecha diciembre de 2019.



Localización de las parcelas en el Sector 44 'Industrial Jalón'

2.- DESCRIPCIÓN.

2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS:

PARCELA	USO	SUPERFICIE CAT.	EDIFICABILIDAD
RP-30	Residencial plurifamiliar	2.431,00 m ²	3.232,00 m ² e
RP-31	Residencial plurifamiliar	2.431,00 m ²	3.232,00 m ² e
RP-32	Residencial plurifamiliar	2.429,00 m ²	3.232,00 m ² e
RP-33	Residencial plurifamiliar	2.429,00 m ²	3.232,00 m ² e



PARCELA	SITUACIÓN	CATASTRO
RP-30		
RP-31		
RP-32		
RP-33		

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
 JAVIER
 LLORENTE RUESGA
 Fecha Firma: 11/12/2023 10:49

Fecha Copia: 11/12/2023 10:51

Código seguro de verificación(CSV): 022c09f1a77019bc848019be62fd210fc9344464
 Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



2.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ACTUACIONES PENDIENTES.

Las parcelas referidas se encuentran en el ámbito del Sector 44 'Industrial Jalón' actual S.APP.09 en el PGOU de 2020. Actualmente la urbanización está ejecutada y recibida.



Vista del grado de urbanización del ámbito

3.- METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- MARCO NORMATIVO.

La valoración administrativa de terrenos se efectúa en función de la situación básica en que dicho suelo se encuentre de acuerdo con las reglas establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) y aplicando los criterios y método de cálculo específicos de valoración que se desarrollan en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS), ambos de rango estatal.

A su vez, 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.

3.2.- SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO.

Cuando los terrenos cuentan con ordenación detallada y proceso de gestión culminado se consideran, a efectos de aplicación de las reglas de valoración del RVLS, que se encuentran en situación básica de suelo urbanizado. En caso de que



haya actuaciones pendientes para que adquiriera la condición de solar, deberán cuantificarse con el fin de detraerse del valor del suelo.

Además, cuando se trate de terrenos sin edificar la valoración a efectuar habrá de circunscribirse al propio suelo.

3.3.- VALOR DE LOS TERRENOS EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.

3.3.1 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 y sin cargas de urbanización pendientes, como es el caso, 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.

3.3.2.- Edificabilidad de referencia.

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

3.3.3.- Valor de repercusión.

Cuando no se disponga de valores unitarios directamente extrapolables de datos concretos de mercado de suelo, 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.

En este caso, al tratarse de parcelas que deben destinarse a viviendas con algún régimen de protección el precio máximo en venta de la vivienda protegida, se obtiene por un procedimiento tasado en la normativa aplicable.

4.- VALORACIÓN DE LAS PARCELAS.

4.1.- SITUACIÓN BÁSICA Y ACTUACIONES PENDIENTES.

A efectos valorativos, los terrenos de la parcela se encuentran en situación básica de suelo urbanizado sin actuaciones pendientes que se deban cuantificar.

4.2.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de referencia se corresponde con el techo edificatorio de carácter residencial asignado por el planeamiento a las parcelas y resulta ser:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA
RP-30	Residencial plurifamiliar	2.431,00 m ²	3.232,00 m ² e
RP-31	Residencial plurifamiliar	2.431,00 m ²	3.232,00 m ² e
RP-32	Residencial plurifamiliar	2.429,00 m ²	3.232,00 m ² e
RP-33	Residencial plurifamiliar	2.429,00 m ²	3.232,00 m ² e

4.3.- VALOR DE REPERCUSIÓN UNITARIO DEL USO VIVIENDA.

Conforme al texto actualizado de la *Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León*, en su artículo 45 se regulan las clases de viviendas de protección pública

- a) *Vivienda de protección pública general.*
- b) *Vivienda joven.*
- c) *Vivienda de precio limitado para familias.*
- d) *Vivienda de protección pública en el medio rural.*

Así, podrán calificarse como **viviendas de protección pública general** aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 40 ni superior a 90 metros cuadrados, aunque podrán alcanzar los 120 metros cuadrados cuando sus destinatarios sean familias numerosas, personas con movilidad reducida o bien quienes tengan a su cargo personas en situación de dependencia y podrán calificarse como **viviendas de precio limitado para familias** aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados y cuyos destinatarios sean unidades familiares que tengan a su cargo hijo o hijos menores o personas en situación de dependencia. Esta diferenciación permite en determinados casos calificar con un régimen de protección viviendas de 120 metros cuadrados de superficie útil, lo que encaja mejor en tipologías de vivienda unifamiliar.



El precio máximo en venta de la vivienda protegida se obtiene por un procedimiento tasado en la normativa específica aplicable, 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. Según la *Orden MAV/868/2022, de 11 de julio, por la que se actualizan 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*, este coeficiente es diferente en función del régimen de protección aplicable a la vivienda. En el caso del régimen general es 2,20 y en el caso del régimen de precio limitado para familias es de 2,50.

Artículo 2. Coeficientes de precios máximos.

1. Los precios máximos de venta, adjudicación o precio legal de referencia para el alquiler, por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección pública, así como el de las viviendas colaborativas protegidas, en cada ámbito territorial, serán el resultado de multiplicar 758 euros por los siguientes coeficientes:

Ámbitos municipales	Vivienda de protección pública general y Vivienda colaborativa protegida	Vivienda joven, Vivienda de precio limitado para familias y Vivienda de protección pública en el medio rural
1º	2,20	2,50
2º	1,84	2,07
3º	1,60	1,70

A su vez, el valor de repercusión por metro cuadrado edificable se determina a partir del precio máximo en venta de la vivienda, del coeficiente máximo de repercusión de suelo (hasta un máximo del 25 %) y de la edificabilidad computable a materializar para su ejecución.

La superficie 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 aplicaremos el procedimiento para la modalidad de Vivienda Protegida de Régimen General.

Aplicando dicho procedimiento se obtienen los siguientes valores de repercusión de suelo, para la modalidad de **vivienda protegida 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: 758,00 eur/m² útil.

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

Repercusión del suelo: 15 % (sobre un máximo del 25 %). Puesto que aplicando una repercusión del suelo del 20%, ya se realizó un intento de venta de estas parcelas y el procedimiento quedó desierto,



consideramos que es necesario ajustar los precios de repercusión para un suelo residencial en medio de un entorno industrial y logístico.

VIVIENDA DE RÉGIMEN GENERAL

Coefficiente ámbito municipal de Valladolid para Vivienda de régimen general AM1B: 2,20.

$$\text{Vrs uso residencial Vppg} = \frac{758,00 \times 2,20 \times (90,00 + 33,00 \times 0,60) \times 0,15}{110}$$

Vrs uso residencial Vppg = 249,69 eur/m2.e.

Aplicamos, en este caso, en función de la tipología edificatoria y el número de viviendas por parcela, el Valor de repercusión de la vivienda de régimen general en función de la tipología residencial plurifamiliar.

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD	VALORACIÓN
RP-30	Residencial plurifamiliar	3.232,00 m ² e	3.232,00 x 249,69 = 806.998,09 €
RP-31	Residencial plurifamiliar	3.232,00 m ² e	3.232,00 x 249,69 = 806.998,09 €
RP-32	Residencial plurifamiliar	3.232,00 m ² e	3.232,00 x 249,69 = 806.998,09 €
RP-33	Residencial plurifamiliar	3.232,00 m ² e	3.232,00 x 249,69 = 806.998,09 €
TOTAL			3.227.992,32 €



5.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se concluye lo siguiente:

El valor de tasación total actualizado de las parcelas municipales de uso vivienda en el ámbito del Plan Parcial 'Industrial Jalón' es el siguiente:

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD	VALORACIÓN
RP-30	Residencial plurifamiliar	3.232,00 m ² e	806.998,09 €
RP-31	Residencial plurifamiliar	3.232,00 m ² e	806.998,09 €
RP-32	Residencial plurifamiliar	3.232,00 m ² e	806.998,09 €
RP-33	Residencial plurifamiliar	3.232,00 m ² e	806.998,09 €
TOTAL			3.227.992,32 €

El valor obtenido no incluye 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, 11 de diciembre de 2023

El Director del Área

Javier Llorente Ruesga

**INFORME URBANÍSTICO**Ref.: 99SU/Informes/Valoración Manzana 3-2 Sector El Peral
2022.

Salida: Fecha:

**SECRETARÍA EJECUTIVA DEL ÁREA DE
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y VIVIENDA****ASUNTO: INFORME DE VALORACIÓN ECONÓMICA DE PARCELA MUNICIPAL RESIDENCIAL (3-2) EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 42 'EL PERAL'.**

En relación con el asunto referenciado, vistos los datos que actualmente constan en este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, podemos informar lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.

En el marco del Programa de enajenación de Patrimonio Municipal de Suelo para el año 2023, se elabora informe actualizado sobre valoración económica de la siguiente parcela:

LOCALIZACIÓN:

Parcela 3-2 de la Unidad Funcional 1 del Polígono 2 'El Peral' REF. CATASTRAL: 2984301UM5028D0001MO.

Con fecha 28 de julio de 1999, en desarrollo del PGOU vigente en aquel entonces, se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 42 'El Peral' mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valladolid. De acuerdo con dicho Plan Parcial, a los efectos de su desarrollo, el Sector 42 'El Peral' se dividió en dos polígonos, siendo en el que está esta parcela el ordenado y desarrollado como Polígono 2.

Con fecha de 10 de diciembre de 1999 se aprobó el Proyecto de Urbanización del Sector 42 'El Peral', en el marco del expediente municipal número 1165/99.

Posteriormente, por Orden de la Consejería de Fomento FOM/1084/2003, de 18 de agosto, se aprobó definitivamente la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, dando lugar al PGOU de 2004 que incorporó el Plan Parcial del Sector IA-42 'El Peral' como Sector Asumido en Suelo Urbanizable Delimitado.

Tras la aprobación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se presentó la solicitud de Modificación Puntual del Plan Parcial 'El Peral' en su polígono 2.

Como consecuencia de ello, se procedió a su primera modificación el 14 de junio de 2005, siguiéndola una segunda, que fue aprobada definitivamente el 6 de febrero de 2007, esta última afectando únicamente a su



Polígono 2, modificando las tipologías constructivas existentes y reajustando las edificabilidades asignadas a cada una de las parcelas recogidas en dicho Plan.

La Junta de Compensación del Polígono 2 del Sector 42 'El Peral' fue constituida mediante escritura otorgada ante el Notario del Ilre. Colegio de Valladolid D. Francisco Javier Sacristán Lozoya el 26 de julio de 2007 con nº 2.527 de su protocolo, e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con referencia VA-EUC-16/07 (hojas 75 y 76 del Libro VI) mediante Resolución del Servicio Territorial de Fomento de Valladolid de fecha 30 de octubre de 2007.

Con fecha de 11 de junio de 2010, se aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación del Polígono 2 del Sector 42 'El Peral' junto con la reparcelación en él contenida, por Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valladolid (BOCYL Nº 122, de 18 de junio de 2010), en el que se reproduce la ordenación y zonificación del ámbito, dividiendo el ámbito a efectos de su ejecución en dos etapas de conformidad con lo que preveía el Plan Parcial.

Finalmente, ya desarrollado, construido y en uso el Polígono 1 del Sector, el 21 de agosto de 2019 se aprobó definitivamente el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización Sector 42 Polígono 2 'El Peral', mediante acuerdo del Pleno de Ayuntamiento de Valladolid (BOCYL 04/10/2019). Esta modificación del Proyecto de Urbanización se redactó respecto del inicialmente tramitado para todo el Sector 42, que fue aprobado definitivamente con fecha 26 de octubre de 2000, y por el Proyecto de Urbanización específico del Polígono 2 que fue aprobado inicialmente el 10 de julio de 2009 y se sometió a un período de información pública de 1 mes.

La definición de las obras de urbanización de dicho Texto Refundido, de agosto de 2019, se acomodó a la ordenación establecida en la Modificación del PP del año 2007, así como a la equidistribución resultante de la reparcelación incluida en el Proyecto de Actuación de 2010.

Con fecha 19 de junio de 2020 se publicó en el BOCyL la ORDEN FYM/468/2020, de 3 de junio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid. Esta publicación de aprobación parcial se ha completado con la publicación, en el BOCyL de 30 de marzo de 2021, de la Orden FYM/331/2021, de 17 de marzo, por la que se aprueban definitivamente los ámbitos suspendidos de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.

Las obras de urbanización se han dividido para su ejecución en 2 unidades funcionales consecutivas (correlativas con cada una de las dos Etapas previstas en el PP y en el PA), habiéndose iniciado la UF 1 el 27 de enero de 2020, mediante el levantamiento del Acta de Comprobación del Replanteo e Inicio de las mismas.

Las obras de la unidad funcional 1 han sido finalizadas y recibidas por este Ayuntamiento mediante el correspondiente Acta de Recepción y Cesión firmado el 4 de marzo de este año 2022.

La parcela se configuró en su día como entidad predial individualizada a través del correspondiente proyecto de actuación.

Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación del proyecto de actuación (2010) y desde las valoraciones efectuadas anteriormente, se realiza la tasación de la parcela, considerando además que en la actualidad se dispone de valores concretos de mercado de suelo industrial recogidos en la última actualización de datos facilitada al respecto por el COAPI, con precios y referencias de suelo industrial a fecha diciembre de 2017.

Además, se dispone de los precios de venta de parcelas industriales municipales enajenadas en enero de 2021 contiguas a las solicitadas.

Las referencias del COAPI se refieren a precios medios de mercado para suelo industrial en el término municipal de Valladolid y en el Alfoz.



Localización de la parcela en la Unidad Funcional 1 del Polígono 2 del Sector 42 'El Peral'

2.- DESCRIPCIÓN.

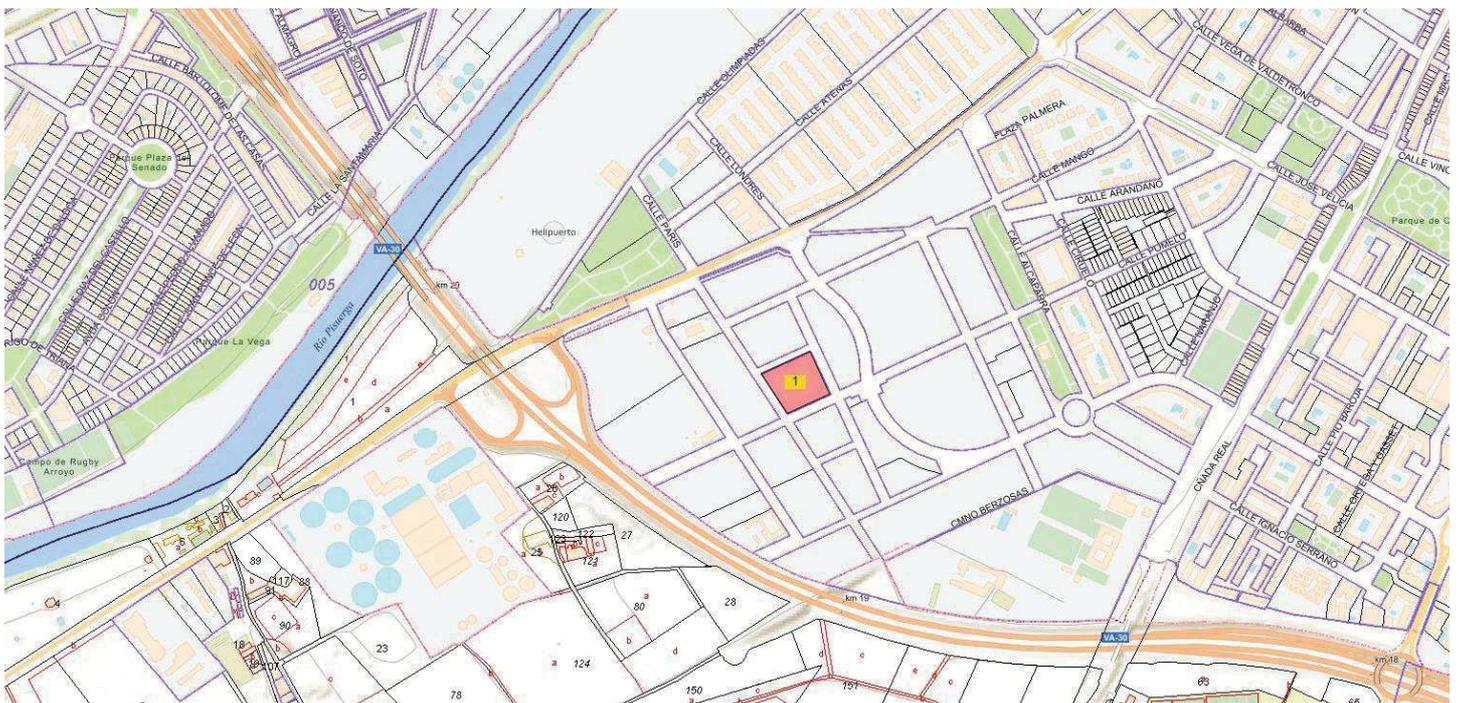
2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
P 3-2	Residencial protegido (R1)	8.332,00 m ²	7.120,00 m ² e	64

La parcela incluye en el reparto de la edificabilidad, 2 ámbitos de uso diferenciados: unifamiliares adosadas y edificación aislada. En función de los criterios de fondo y frente de parcela, con carácter aproximativo a los efectos de esta valoración podemos dividir el número de viviendas permitido entre 14 de la zona unifamiliar y 50 de la zona de edificación aislada. Conforme a ello se reparte la edificabilidad con 2.030 m²e para el unifamiliar y 5.090 m²e para la edificación aislada.



Ordenación conforme al PGOU 2020 y, abajo, localización en la cartografía catastral.



En el Proyecto de Actuación de 2010 se incluía un documento justificativo de las valoraciones de cada una de las parcelas aplicando los coeficientes de ponderación por usos establecidos en el Planeamiento sobre un valor de repercusión de suelo obtenido por el método residual para el uso predominante. Este uso predominante era la vivienda libre al que se aplica el coeficiente 1.

Con estos parámetros el valor de repercusión de suelo era de 838,52 €/m²e.

No se daba ningún coeficiente de ponderación para la vivienda protegida, por lo que debe actualizarse la valoración.



3.- METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- MARCO NORMATIVO.

La valoración administrativa de terrenos se efectúa en función de la situación básica en que dicho suelo se encuentre de acuerdo con las reglas establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) y aplicando los criterios y método de cálculo específicos de valoración que se desarrollan en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS), ambos de rango estatal.

A su vez, 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.

Con fecha 19 de julio de 2022, se ha publicado en el BOCyL la Orden MAV/868/2022, de 11 de julio, por la que se actualizan 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.

3.2.- SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO.

Cuando los terrenos cuentan con ordenación detallada y proceso de gestión culminado se consideran, a efectos de aplicación de las reglas de valoración del RVLS, que se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

Además, cuando se trate de terrenos sin edificar, como es el caso, la valoración a efectuar habrá de circunscribirse al propio suelo.

3.3.- VALOR DE LOS TERRENOS EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.

3.3.1 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 y sin cargas de urbanización pendientes, como es el caso, 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:

$$V_s = \sum E_i \times V_{rsi}$$

Siendo:

V_s = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

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

V_{rsi} = valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

3.3.2.- Edificabilidad de referencia.

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



3.3.3.- Valor de repercusión.

Cuando no se disponga de valores unitarios directamente extrapolables de datos concretos de mercado de suelo, 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.

En este caso, al tratarse de parcelas que deben destinarse a viviendas con algún régimen de protección el precio máximo en venta de la vivienda protegida, se obtiene por un procedimiento tasado en la normativa aplicable.

3.4.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de referencia se corresponde con el techo edificatorio de carácter industrial asignado por el planeamiento a la parcela y resulta ser de 27.413,25 m²e.

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA
P 3-2	Residencial unifamiliar	2.030,00 m ² e
P 3-2	Residencial plurifamiliar	5.090,00 m ² e



3.5.- VALOR DE REPERCUSIÓN UNITARIO DEL USO VIVIENDA.

Conforme al texto actualizado de la *Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León*, en su artículo 45 se regulan las clases de viviendas de protección pública:

- a) Vivienda de protección pública general.*
- b) Vivienda joven.*
- c) Vivienda de precio limitado para familias.*
- d) Vivienda de protección pública en el medio rural.*

Así, podrán calificarse como **viviendas de protección pública general** aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 40 ni superior a 90 metros cuadrados, aunque podrán alcanzar los 120 metros cuadrados cuando sus destinatarios sean familias numerosas, personas con movilidad reducida o bien quienes tengan a su cargo personas en situación de dependencia y podrán calificarse como **viviendas de precio limitado para familias** aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados y cuyos destinatarios sean unidades familiares que tengan a su cargo hijo o hijos menores o personas en situación de dependencia. Esta diferenciación permite en determinados casos calificar con un régimen de protección viviendas de 120 metros cuadrados de superficie útil, lo que encaja mejor en tipologías de vivienda unifamiliar como es el caso del ámbito UA1 de la parcela con que nos encontramos en este caso.

El precio máximo en venta de la vivienda protegida, se obtiene por un procedimiento tasado en la normativa específica aplicable, 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. Según la Orden MAV/868/2022 que modificó la 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, este coeficiente es diferente en función del régimen de protección aplicable a la vivienda. En el caso del régimen general es 2,20 y en el caso del régimen de precio limitado para familias es de 2,50 en el ámbito municipal 1º.

A su vez, el valor de repercusión por metro cuadrado edificable se determina a partir del precio máximo en venta de la vivienda, del coeficiente máximo de repercusión de suelo y de la edificabilidad computable a materializar para su ejecución.

La superficie 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 y precio limitado para familias).



Aplicando dicho procedimiento se obtienen los siguientes valores de repercusión de suelo, para la modalidad de **vivienda protegida 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.

Y se obtienen los siguientes valores de repercusión de suelo, para la modalidad de **vivienda de precio limitado para familias**:

Vivienda tipo considerada:

superficie útil	edificabilidad materializada
Vivienda: 120,00m ²	145 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 120,00 m ² útiles se requiere materializar una edificabilidad de aprox. 145 m ² , teniendo en cuenta que las superficies destinadas a usos complementarios (anejos de garaje y trastero) no computan edificabilidad.

Módulo básico estatal: 758,00 eur/m² útil.

Coefficiente de los anejos: 0,60 (60% del precio por m² útil de vivienda).

Repercusión máxima del suelo: 25 %.



VIVIENDA DE RÉGIMEN GENERAL

Coefficiente ámbito municipal de Valladolid para Vivienda de régimen general AM1: 2,20.

$$\text{Vrs uso residencial Vppg} = \frac{758,00 \times 2,20 \times (90,00 + 33,00 \times 0,60) \times 0,20}{110}$$

Vrs uso residencial vppg = 332,91 eur/m2e.

VIVIENDA DE PRECIO LIMITADO PARA FAMILIAS

Coefficiente ámbito municipal de Valladolid para Vivienda de precio limitado para familias AM1: 2,50.

$$\text{Vrs uso residencial Vplf} = \frac{758,00 \times 2,50 \times (120,00 + 33,00 \times 0,60) \times 0,20}{145}$$

Vrs uso residencial Vplf = 365,41 eur/m2e.

Aplicamos, en este caso, en función de la tipología edificatoria y el número de viviendas por parcela, el Valor de repercusión de la vivienda de régimen general en el caso de la tipología residencial plurifamiliar y el Valor de repercusión de la vivienda de precio limitado para familias en el caso de la tipología unifamiliar.

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD	VALORACIÓN
P 3-2 Zona 1	Residencial unifamiliar	2.030,00 m ² e	2.030,00 x 365,41 = 741.778,80 euros
P 3-2 Zona 2	Residencial plurifamiliar	5.090,00 m ² e	5.090,00 x 332,91 = 1.694.529,95 euros
TOTAL:			2.436.308,75 Euros

4.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se concluye lo siguiente:

El valor de tasación total actualizado de la parcela municipal de uso vivienda protegida en el ámbito del Plan Parcial del Sector 5 'Carretera de Burgos' tal como establece el Proyecto de Actuación es el siguiente:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VALORACIÓN
P 3-2	Residencial protegido	8.332,00 m ²	7.120,00 m ² e	2.436.308,75 €
TOTAL:				2.436.308,75 €

En el caso de la Vivienda protegida asignada a esta parcela, la valoración se considera adecuada al momento actual.

El valor obtenido no incluye 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, 4 de noviembre de 2022

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga



Ayuntamiento de
Valladolid

Resumen de Firmas

Pág.1/1

Título:Valoración Manzana 3-2 Sector El Peral 2022

Descripción:Informe de valoración económica de parcela municipal residencial (3-2) en el ámbito del Sector 42 El Peral

Firmante 1

Firmado digitalmente por LLORENTE RUESGA JAVIER DNI
Fecha viernes, 04 noviembre 2022 14:50:36 GMT
Razón Director del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística



INFORME URBANÍSTICO

Ref.: 99SU/Informes/Valoración parcela SE.APP 12-01 VIVA 2024

Entrada nº:

Salida: Fecha:

OFICINA PRESUPUESTARIA

ASUNTO: INFORME DE VALORACIÓN ECONÓMICA DE PARCELA MUNICIPAL EN PROINDIVISO (SE.APP 12-01) EN EL ANTIGUO ÁMBITO DISCONTINUO DE LA UA-331.

En relación con el asunto referenciado, vistos los datos que actualmente constan en este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, podemos informar lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.

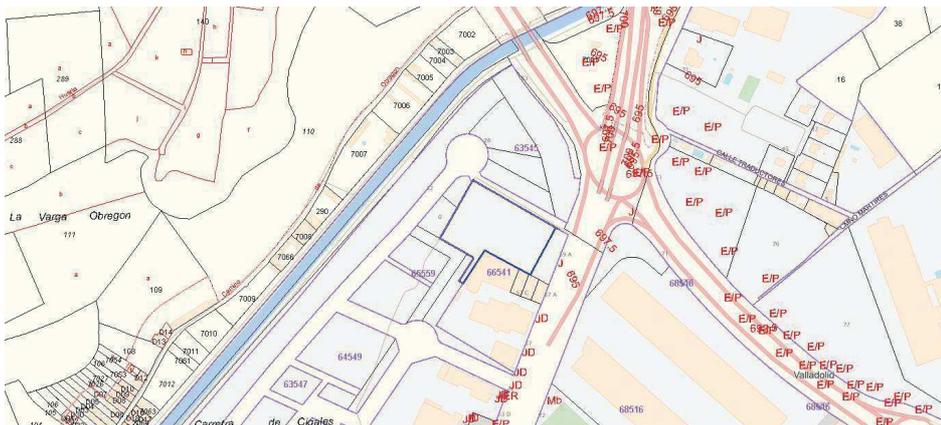
Con fecha 23 de mayo de 2022, se recibió escrito en el Servicio de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, en el que expone que dicha Sociedad es copropietaria, junto con el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, de una parcela sita en Valladolid, Avenida de Burgos, 59, Parcela 2A de la antigua UA 331 discontinua, actualmente denominada SE.APP 12-01, con referencia catastral 664112UM5165D0001SW.

Así, con el fin de poder enajenar dicha parcela se procede a realizar informe sobre valoración económica de la parcela. Este informe se realizó con fecha 22 de junio de 2022.

Con objeto de su enajenación en el año 2024 se procede a revisar la valoración para comprobar si está vigente o para su actualización:

LOCALIZACIÓN:

Parcela 2A de la antigua UA 331 (actualmente SE.APP 12-01), con referencia catastral 664112UM5165D0001SW.



Parcela en la cartografía catastral.

La parcela de referencia está clasificada y categorizada dentro del PGOU de Valladolid como Suelo urbano no consolidado.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 11/12/2023 10:49

Fecha Copia: 11/12/2023 10:53

Código seguro de verificación(CSV): b52eb67ad4fb7da6e256cdba9944035240de3903
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Fragmento del plano 16-58 de la Serie D1 de Suelo Urbano del PGOU de Valladolid.

El Proyecto de Actuación con reparcelación se aprobó definitivamente con fecha 18/5/2010.

La urbanización de la fase 1 de la antigua UA 331 está recibida por Decreto 3460 de 6 de abril de 2015, la urbanización de la zona discontinua al norte, fase 2, no se realizó, aunque las parcelas están definidas e inscritas por el Proyecto de Actuación.

La parcela se adjudicó en proindiviso de forma que al Ayuntamiento le corresponde el 62,104 % y a VIVA el 37,896 % según las determinaciones de reparcelación contenidas en el proyecto de actuación:

PROYECTO DE ACTUACIÓN SUNC-UAS31-		PARCELA 02a
PARCELA nº 2a		LOCALIZACIÓN EN EL SECTOR
<ul style="list-style-type: none"> - Término municipal de Valladolid - Emplazamiento Sector SUNC-UJA 331-norte - Superficie: 18.143,06 m² - Régimen de suelo: Urbano No Consolidado - Planificación General: PGOU de Valladolid - Gestión y desarrollo: Proyecto de Actuación 		
CONDICIONES URBANÍSTICAS		
<p>Área Función (M3) promedios normados y cultura</p> <p>Edificación de la parcela: 5.305,00 m² edificables sobre la zona edificable en plano y materializable según condiciones urbanísticas</p> <p>Condiciones específicas de edificación: Área Equivale (par 412) del PGOU</p> <p>Área: 5.305,00 m² (100% de aprovechamiento construido de superficie)</p> <p>Condiciones de uso parcelaria: Sin Equivalencia (par 301) del PGOU</p> <p>Comercio y Oficina (Decreto 3460 de 6 de abril de 2015)</p> <p>Obligación de disponer 102 plazas de garaje de uso público en el interior de la parcela. El proyecto de actuación demostrará que se puede satisfacer esta obligación.</p> <p>1. Uso básico dominante: Libre (comercio y oficina)</p> <p>2. Complementos: Libre (definida en el art. 207 del PGOU, excluida la representación pública)</p> <p>3. Prohibidos: <ul style="list-style-type: none"> - Industria - Residencial, excepto si está vinculado a la actividad de instituciones de otros tipos </p>		
ADJUDICACIÓN-TITULARIDAD		<p>2a</p> <p>5.305,00 m²</p> <p>VERIFICACIÓN TOTAL: 5.305,00 m²</p>
<p>TÍTULO: PROINDIVISO AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID (1.331,89 m² edificables 82,104%) y SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID S.L. (4.973,11 m² edificables 37,896%)</p> <p>LANDING: No se trata de parcela 1, de suelo público</p> <p>Es un lote de UA 331-</p> <p>Es un lote de parcela 2a, de espacio libre público</p> <p>Es un lote de UA 331-</p>		<p>PROYECTO DE ACTUACIÓN EN AVDA. BURGOS 45 Y 59 (SUNC-UJA 331)</p> <p>PROYECTOR: SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID S.L.</p> <p>REDACTOR: JOSE ANTONIO FLORES GONZALEZ</p>
CARGAS, PARTICIPACIÓN Y CUOTA DE LIQUIDACIÓN:		
<p>Porcentaje de participación en los gastos de urbanización: Agua, Valladolid: 0,000%, VVA: 0,27%</p> <p>La cuota de liquidación provisional se establece en: Agua, Valladolid: 0,00€, VVA: 0,00€</p> <p>Libra de cargas la parte que corresponde al Agua, Valladolid por su 10% de aprovechamiento medio</p>		
FINCA DE PROCEPCIÓN:		
<p>Finca inscrita nº 2111 con el DUEP nº 431/2010/179102. Buena inscripción de parcela 2011 polígono 5</p> <p>Finca inscrita nº 2111 con el DUEP nº 431/2010/179102. Buena inscripción de parcela 2011 polígono 5</p>		
INDICACIONES VALORACIÓN:		
<p>Se inscribió en el Registro de la Propiedad nº 3 de Valladolid como finca sujeta a independencia en virtud del presente Proyecto de Actuación</p> <p>VALORACIÓN: 4.973,11 €</p>		
FINCAS RESERVANTES:		

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 11/12/2023 10:49

Fecha Copia: 11/12/2023 10:53

Código seguro de verificación(CSV): b52eb67ad4fb7da6e256cdba9944035240de3903
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Localización de la parcela en el norte de la Avenida de Burgos

2.- DESCRIPCIÓN.

2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS:

PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE PA	SUPERFICIE PGOU	CATASTRO	EDIFICABILIDAD
P 2A	ES-T1 03p	10.143,66 m ²	10.143,00 m ²	10.035,00 m ²	5.365,00 m ² e

En el Proyecto de Actuación se incluía un documento justificativo de las valoraciones de cada una de las parcelas aplicando los coeficientes de ponderación por usos establecidos en el Planeamiento sobre un valor de repercusión de suelo obtenido por el método residual para el uso predominante. Este uso predominante era la vivienda protegida al que se aplicaba el coeficiente 1 y se tasaba al precio máximo con una repercusión de suelo del 25%. Estos valores de repercusión de suelo, actualmente están obsoletos, al igual que lo están sus coeficientes.

Las circunstancias del mercado inmobiliario, el tiempo transcurrido (13 años desde que se hicieron dichas valoraciones) y el nuevo PGOU de Valladolid aprobado en el año 2020, hicieron necesaria una nueva valoración adaptada a la realidad. Esta nueva valoración se realizó en 2022 y ahora debe ser revisada y actualizada.

Incluimos a continuación la ficha del Sector en el PGOU 2020.



ÁREA DE PLANEAMIENTO PREVIO
 PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SU-nc

SE.APP.12-01
 Avenida Burgos I (antigua UA-331)

DATOS GENERALES					
CLASE DE SUELO:	SU-NC	PLANO-HOJA:	PO-D1	16-58	
ORDENACIÓN DETALLADA:	SI	UNIDAD URBANA:	UU12	Avenida de Burgos	
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	-	DISCONTINUO:	NO	INICIATIVA:	Privada
DELIMITACIÓN/ESQUEMA PLANO DE ORDENACIÓN					
SUPERFICIE DEL SECTOR (Ss):	12.950,00 m ²				



PLANEAMIENTO PREVIO / DESARROLLOS Y MODIFICACIONES		
PLANEAMIENTO ASUMIDO / DESARROLLOS Y MODIFICACIONES		
REFERENCIA / Nº EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
13/09	MP PGOU	3003/2010
1187/10	Proyecto Actuación	18/05/2010
1187bis/10	Proyecto de Urbanización y MP-1 Proyecto Urbanización	17/01/2014



ÁREA DE PLANEAMIENTO PREVIO
PLANEAMIENTO ASUMIDO EN SU-nc

SE.APP.12-01
Avenida Burgos I (antigua UA-331)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CESIONES DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES INTERNOS (SGI)				0,00 m ²
RED VIARIA	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	SERVICIOS URBANOS	
0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	

SISTEMAS GENERALES EXTERIORES, ADSCRITOS AL SECTOR (SGa)				0,00 m ²
RED VIARIA	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	SERVICIOS URBANOS	
0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	

SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SGe)				0,00 m ²
--	--	--	--	---------------------

USO GLOBAL

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Suministro de Combustible	Productivo 3ª	Resto

EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (E/Sn edif):	0,41 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E):	5.365,00 m ² e
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (E/Sn edif; m ² /ha):	9.993 m ² /ha
DENSIDAD MÁXIMA:	viv/ha
DENSIDAD MÍNIMA:	viv/ha

VARIEDAD DE USO, DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TIPOLOGICA

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO:	- %
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL:	- %
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA EN USOS RESIDENCIALES:	- %

PLAZOS

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA (≤ 8 AÑOS)	-
---	---

OBJETIVOS, CRITERIOS Y OBSERVACIONES

Este SE:APP se corresponde únicamente con la zona norte de la antigua UA-331, que es el área pendiente de ejecutar. Los datos indicados para el SE:APP se corresponden con los de dicha área pendiente de ejecutar, no con los de la totalidad de la antigua UA331.



3.- METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.

3.1.- MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA.

La valoración administrativa de inmuebles se efectúa de acuerdo con las reglas establecidas en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) aplicando los criterios y método de cálculo específicos de valoración que se desarrollan en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS), ambos de rango estatal.

A su vez, 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 interna para sistematizar la elaboración de valoraciones administrativas en el ámbito municipal.

3.2.- SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO.

Cuando los terrenos cuentan con ordenación detallada y proceso de gestión culminado se consideran, a efectos de aplicación de las reglas de valoración del RVLS, que se encuentran en situación básica de suelo urbanizado. En caso de que haya actuaciones pendientes para que adquiriera la condición de solar, deberán cuantificarse con el fin de detraerse del valor del suelo.

Además, cuando se trate de terrenos sin edificar la valoración a efectuar habrá de circunscribirse al propio suelo.

3.3.- VALOR DE LOS TERRENOS EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.

3.3.1 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 y sin cargas de urbanización pendientes, como es el caso, 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:

$$V_s = \sum E_i \times V_{rsi}$$

Siendo:

V_s = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

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

V_{rsi} = valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

3.3.2.- Edificabilidad de referencia.

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

3.3.3.- Valor de repercusión.

Cuando no se disponga de valores unitarios directamente extrapolables de datos concretos de mercado de suelo, 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:

$$V_{rs} = (V_v / K) - V_c$$



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.

En este caso, calcularemos el valor del suelo destinado a viviendas con algún régimen de protección aplicando a este los coeficientes de ponderación que nos permitan obtener el valor de la parcela de equipamiento.

4.- VALORACIÓN DE LAS PARCELAS.

4.1.- SITUACIÓN BÁSICA Y ACTUACIONES PENDIENTES.

A efectos valorativos, los terrenos de la parcela se encuentran en situación básica de suelo urbanizado sin actuaciones pendientes que se deban cuantificar.

4.2.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de referencia se corresponde con el techo edificatorio de carácter residencial asignado por el planeamiento a las parcelas y resulta ser:

PARCELA	CALIFICACIÓN	CATASTRO	EDIFICABILIDAD
P 2A	ES-T1 03p	10.035,00 m2	5.365,00 m ² e

4.3.- VALOR DE REPERCUSIÓN UNITARIO DEL USO VIVIENDA.

Conforme al texto actualizado de la *Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León*, en su artículo 45 se regulan las clases de viviendas de protección pública

- Vivienda de protección pública general.*
- Vivienda joven.*
- Vivienda de precio limitado para familias.*
- Vivienda de protección pública en el medio rural.*



Así, podrán calificarse como viviendas de protección pública general aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 40 ni superior a 90 metros cuadrados, aunque podrán alcanzar los 120 metros cuadrados cuando sus destinatarios sean familias numerosas, personas con movilidad reducida o bien quienes tengan a su cargo personas en situación de dependencia y podrán calificarse como viviendas de precio limitado para familias aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados y cuyos destinatarios sean unidades familiares que tengan a su cargo hijo o hijos menores o personas en situación de dependencia. Esta diferenciación permite en determinados casos calificar con un régimen de protección viviendas de 120 metros cuadrados de superficie útil, lo que encaja mejor en tipologías de vivienda unifamiliar.

El precio máximo en venta de la vivienda protegida se obtiene por un procedimiento tasado en la normativa específica aplicable, 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. Según la *Orden MAV/868/2022, de 11 de julio, por la que se actualizan 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*, este coeficiente es diferente en función del régimen de protección aplicable a la vivienda. En el caso del régimen general es 2,20 y en el caso del régimen de precio limitado para familias es de 2,50.

Artículo 2. Coeficientes de precios máximos.

1. Los precios máximos de venta, adjudicación o precio legal de referencia para el alquiler, por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección pública, así como el de las viviendas colaborativas protegidas, en cada ámbito territorial, serán el resultado de multiplicar 758 euros por los siguientes coeficientes:

Ámbitos municipales	Vivienda de protección pública general y Vivienda colaborativa protegida	Vivienda joven, Vivienda de precio limitado para familias y Vivienda de protección pública en el medio rural
1º	2,20	2,50
2º	1,84	2,07
3º	1,60	1,70

A su vez, el valor de repercusión por metro cuadrado edificable se determina a partir del precio máximo en venta de la vivienda, del coeficiente máximo de repercusión de suelo (hasta un máximo del 25 %) y de la edificabilidad computable a materializar para su ejecución.

La superficie 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 aplicaremos el procedimiento para la modalidad de Vivienda Protegida de Régimen General.

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

Vivienda tipo considerada:

superficie útil	edificabilidad materializada
Vivienda: 90,00m2	110 m2.e
Anejos: 33,00 m2 (25 m2 de garaje y 8 m2 de trastero)	considerando una relación media construido/útil en tipología residencial de 1,20, para una vivienda de 90,00 m2 útiles se requiere materializar una edificabilidad de aprox. 110 m2, teniendo en cuenta que las superficies destinadas a usos complementarios (anejos de garaje y trastero) no computan edificabilidad.



Módulo básico estatal: 758,00 eur/m2 útil.

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

Repercusión del suelo: 20 % (sobre un máximo del 25 %).

VIVIENDA DE RÉGIMEN GENERAL

Coefficiente ámbito municipal de Valladolid para Vivienda de régimen general AM1B: 2,20.

$$\text{Vrs uso residencial Vppg} = \frac{758,00 \times 2,20 \times (90,00 + 33,00 \times 0,60) \times 0,20}{110}$$

Vrs uso residencial Vppg = 332,91 eur/m2.e.

4.4.- DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN DE USOS.

El Uso Terciario en edificación singular se plantea como promoción más probable con la construcción de un edificio, en uso exclusivo, de carácter colectivo y/o disposición de volumen contenedor de actividades de tipo Terciario tal y como se describen en el artículo 310 del PGOU de Valladolid. Comprende Servicios empresariales, servicios profesionales, Servicios tecnológicos, Administrativos, Comercial, hospedaje, recreativo-hostelería, salas de apuestas, empresas culturales, estacionamiento y garaje y usos especiales. La regulación del artículo 403 del PGOU establece que el mínimo de estos usos es el 10% y el resto en usos compatibles.

Conforme a su calificación urbanística de uso Terciario buscamos un coeficiente de ponderación para el uso dotacional respecto al uso vivienda protegida mediante el método de comparación, caracterizado por establecer un valor probable de realización basándose en el principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble, es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquel.

Para aplicar el método de comparación, en el art 24.1 RVLS se prevé la consideración de un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables que permitan establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración con un grado de certidumbre suficiente.

Para determinar dicho coeficiente de ponderación se valoran los inmuebles de comparación y se establece la relación media con el valor de referencia de vivienda, buscando adoptar el que mejor se adecúe a la realidad del mercado. Se da la circunstancia de la disparidad de edificabilidades atribuidas a las parcelas terciarias que obliga a contemplar este parámetro como uno de los valores a homogeneizar.

En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica, en el art 24.2 RVLS se señala que podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios.

Actualmente, no hay testigos suficientes para comparación en venta, pero sí que son suficientes para establecer un coeficiente de comparación de valores con el de referencia.

Contábamos el año pasado con dos transacciones, SEPES y San José en una parcela en Raposas I con importe de venta municipal de una cuota indivisa, y dos parcelas en venta en el Sector Industrial Jalón y Santos-Pilarica (ambas en Idealista.com). Como decíamos antes las edificabilidades asignadas son muy diferentes por lo que exige una media de superficies y edificabilidades asignadas.

Los precios de venta se han mantenido este año, por lo que los testigos son igualmente válidos.



TERCIARIO									
Testigos		Superficie	Edificabilidad	Proindiviso	Sup. Proind.	Edf. Proind.	Precio TT	Precio mS	Precio mE
UE6	SEPES	4.395	8.943	33,70%	1.481,12	3.013,79	205.000	138,41	68,02
UE6	SAN JOSÉ	4.395	8.943	26,06%	1.145,34	2.330,55	143.000	124,85	61,36
Santos Pilarica	ENGELS	4.520	3.074		4.520	3.074	900.000	199,12	292,78
Industrial Jalón	SERVIHABITAT	2.259	1.900		2.259	1.900	342.200	151,48	180,11
								153,46533	150,56577

De las características y el número de los testigos y de la homogeneización de los precios por metro cuadrado de superficie de parcela y de edificabilidad **podemos adaptarnos a un coeficiente sobre el precio del valor de referencia de 0,5**, de lo que extraemos un precio de 157,375 €/m² de superficie de parcela. Un precio que se adapta a las condiciones de mercado actuales.

5.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se concluye lo siguiente:

El valor de tasación de la parcela municipal de uso especial en proindiviso en el ámbito de la antigua UA 331, tal como establece la valoración es el siguiente:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	CÁLCULO	VALORACIÓN
P 2A	Especial	10.035,00 m ²	5.365,00 m ² e	10.035,00 m ² x 157,375 €	1.579.258,13 €.

El valor obtenido no incluye IVA ni ningún otro impuesto.

La parcela, para resultar finalista, debe ejecutar la urbanización del Espacio Libre del frente a la Avenida de Burgos (1.604 m²) y el trozo de viario que falta en la zona norte (744 m²) y cederlo al Ayuntamiento. El coste de ejecución estimado es de 41 €/m² para el Espacio Libre y 105 €/m² para el viario público. Esto supone un importe de 65.764 € de ejecución del Espacio Libre y de 78.120 € de ejecución del fragmento de viario público, en total 143.884,00 euros que se realizará por parte de los propietarios el año que viene, a la vez que se prepara la correspondiente subasta.

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, 11 de diciembre de 2023

El Director del Área

Javier Llorente Ruesga



FOTOGRAFÍAS DE LA SITUACIÓN DE LA PARCELA







DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 11/12/2023 10:49

Fecha Copia: 11/12/2023 10:53

Código seguro de verificación(CSV): b52eb67ad4fb7da6e256cdba9944035240de3903
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Valoración Montes Torozos 13/2023.doc

Asunto **Valoración de parcelas de resultado y cuatro viviendas unifamiliares de titularidad municipal**

Emplazamiento **Calle Montes Torozos 2, 4, 6 y 8. Valladolid**

Promotor **Ayuntamiento de Valladolid**

Expediente: **13/2023**

En relación con el asunto de referencia y a petición de la Secretaría Ejecutiva del Área se procede a actualizar la valoración ya realizada de las parcelas de referencia pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, resultantes de la segregación aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno de 10 de diciembre de 2020, una vez inscritas en el Registro de la Propiedad:

Parcelas de resultado	Finca registral	Tomo	Libro	Folio	Superficie de parcela (m ²)	Superficie construida (m ² _e)	Edificabilidad (m ²)	Condiciones de edificación	Uso Pormenorizado
PR01	70542	3256	1255	173	154,18	--	--	Espacio Libre (EL)	Espacio Libre (EL)
PR02	70544	3256	1255	175	3.004,40	273 205	1.750	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1 (R1)
PR03	70546	3256	1255	177	1.317,69	370	450	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1 (R1)
PR04	70548	3256	1255	179	1.483,11	332	450	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1 (R1)

Con fecha 17 de mayo de 2022 se realizó otra valoración, por la que el valor resultante del suelo y de las edificaciones ascendía a UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (1.479.277,20 €).

La valoración que ahora se realiza es ligeramente inferior (un 0,56 %) por dos motivos:

- A las edificaciones se les debe añadir un año más de antigüedad, lo que afecta directamente al coeficiente corrector por antigüedad (β) según la tabla del Anexo II del Reglamento de Valoraciones.
- Una diferente distribución de la superficie construida entre cada una de las tres parcelas según la definición de los inmuebles efectuada por catastro.



1. Antecedentes.

En el marco del Programa de enajenación de Patrimonio Municipal de Suelo para el año 2023, se solicita una valoración económica de las tres parcelas lucrativas resultantes de la segregación: PR02, PR03 y PR04 descritas en el apartado anterior. La parcela matriz tiene referencia catastral 4792502UM5049D0001GA, y ya está reflejada en el catastro la segregación aprobada en la Junta de Gobierno antes citada.

La parcela PR 01 se encuentra actualmente urbanizada como Espacio Libre en situación anexa a viario, en concreto, forma parte de la calle de la Bureba y es conveniente que siga manteniéndose como suelo de dominio y uso público. Por ello, aunque no cumple con la condición de parcela mínima de Ciudad Jardín, se ha de incorporar al inventario como viario, uso compatible dentro de todos los usos. Por ello no se valora ya que no procede su enajenación.

Parcelas de resultado	Finca registral	Tomo	Libro	Folio	Superficie de parcela (m ²)	Referencia catastral	Superficie catastral (m ²)	Superficie construida catastro (m ²)
PR01	70542	3256	1255	173	154,18	4792504UM5049D0001PA	154	--
PR02	70544	3256	1255	175	3.004,40	4792505UM5049D0001LA	3.004	519
PR03	70546	3256	1255	177	1.317,69	4792506UM5049D0001TA	1.318	412
PR04	70548	3256	1255	179	1.483,11	4792507UM5049D0001FA	1.483	249

2. Descripción y situación de las tres parcelas objeto de esta valoración.

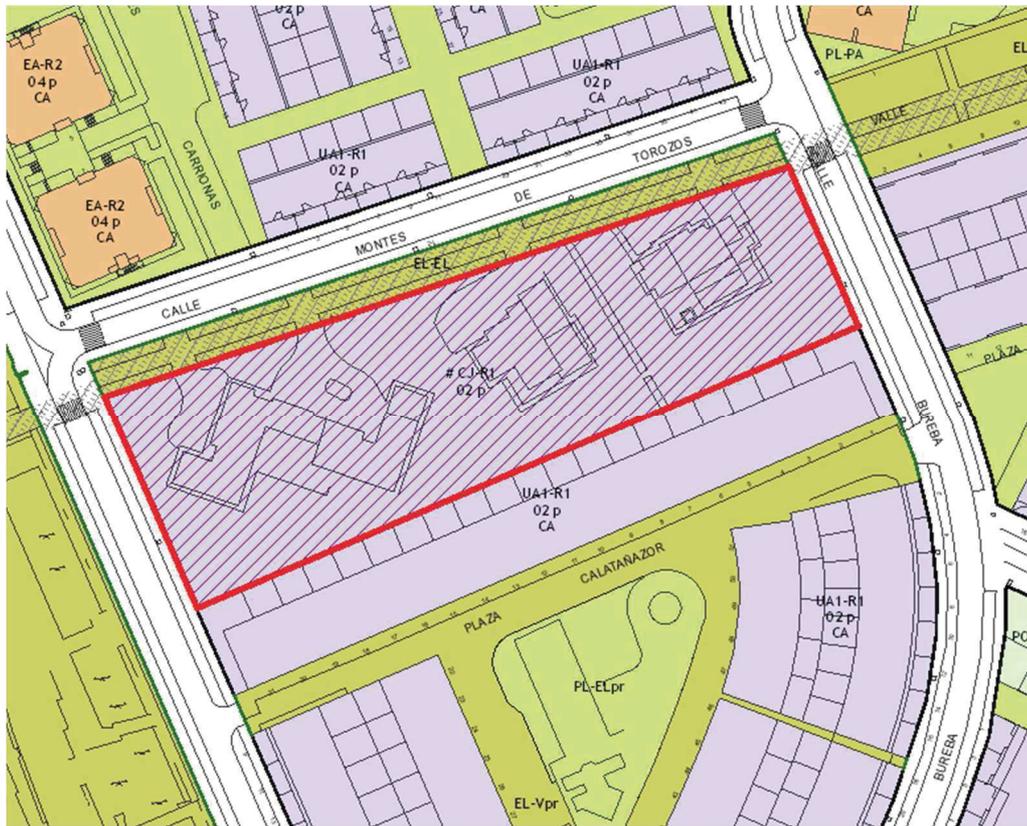
2.1 Identificación física de las parcelas lucrativas de resultado:

Parcelas de resultado	Vivienda existente	Dirección	Superficie construida aproximada (m ²)			Superficie construida catastro (m ²)			Año
			Vivienda	Aparcamiento	Total	Vivienda	Aparcamiento	Total	
PR02	Vivienda 1	Calle Montes Torozos nº 2	240,50	32,50	273	252	65	317	1962
	Vivienda 2	Calle Montes Torozos nº 4	172,50	32,50	205	202		202	1962
PR03	Vivienda 3	Calle Montes Torozos nº 6	308	62	370	350	62	412	1965
PR04	Vivienda 4	Calle Montes Torozos nº 8	313	19	332	230	19	249	1967



2.2 Determinaciones urbanísticas de aplicación:

Las parcelas están ordenadas por el PGOU 2020 (BOCyL 19.06.2020) en la Serie PO-D1 (hojas 14-71 y 14-72). Las determinaciones urbanísticas son las siguientes:



Clasificación urbanística del suelo: Suelo Urbano Consolidado.

Calificación urbanística del suelo: Ciudad Jardín (CJ); Residencial 1 (R1).

Artículo 470. Zona CJ. Ciudad jardín.

1. Edificación aislada de baja densidad dedicada a albergar viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.
2. Otras condiciones:
 - a. Parcela mínima: la existente o trescientos (300) metros cuadrados, salvo otra indicación en plano.
 - b. Frente mínimo: el existente o diez (10) metros.
 - c. Tipología: edificación aislada o pareada.
 - d. Alturas: dos plantas (02p).
 - e. Retranqueo mínimo a todos los linderos: tres (3) metros, salvo otra indicación en plano. Se admiten viviendas pareadas, debiéndose entender que esta tipología lleva implícita la posibilidad de supresión del retranqueo sobre el lindero común mediante la presentación de un proyecto conjunto de las parcelas en las que se paree la edificación.
 - f. Ocupación máxima sobre rasante: treinta y tres por ciento (33%) de la superficie así calificada.
 - g. Los espacios no edificados de la parcela deberán cumplir las exigencias del artículo 443.1.e.III de esta normativa.
 - h. Edificabilidad: según índice marcado en plano; de no especificarse éste: 0,75 m²/m² para parcelas inferiores o iguales a cuatrocientos (400) metros cuadrados; 0,40 m²/m² de edificabilidad adicional hasta los mil quinientos (1.500) metros cuadrados; e índice de edificabilidad global de 0,50 m²/m² para parcelas superiores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.



- i. Vallados y cierres de parcela: los cierres serán transparentes o vegetales en al menos un sesenta por ciento (60%) de su longitud.
- 3. Se permiten una o dos viviendas por parcela independientemente de la tipología elegida.
- 4. En el supuesto de parcelaciones las edificabilidades de los terrenos son independientes del proceso de parcelación y en consecuencia deben establecerse sobre el predio matriz original y no sobre los lotes resultantes.

...

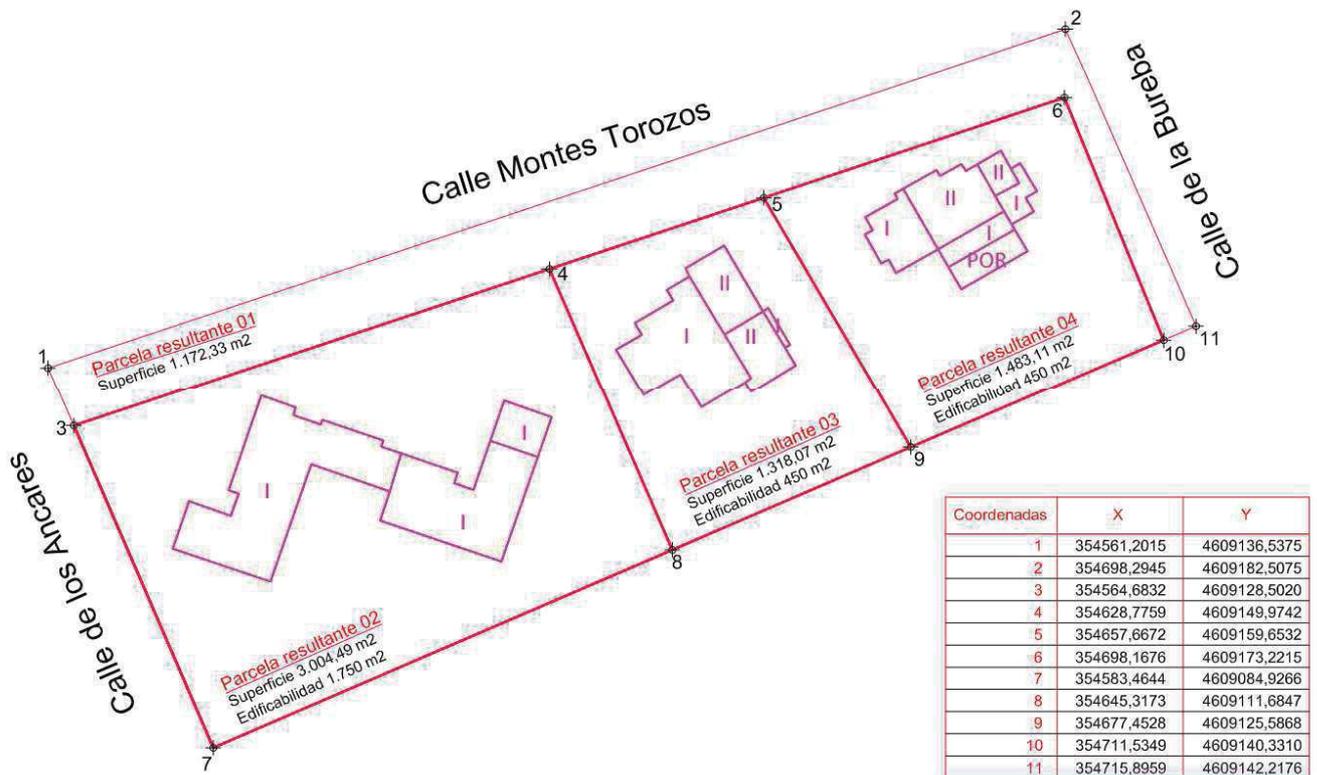
Artículo 397. Condiciones del uso pormenorizado “residencial 1 (R1)”.

- 1. Uso básico predominante: vivienda (protegida VP o libre) y/o residencia colectiva o comunitaria, hospedaje; mínimo ochenta por ciento (80%) de la edificabilidad.
- 2. Usos prohibidos: industria-taller incompatible con vivienda; almacén incompatible con vivienda; actividades agropecuarias; actividades extractivas; agencias de transporte de mercancías; usos especiales; defensa; recintos feriales; centros logísticos; infraestructuras ferroviarias; instalaciones territoriales singulares; residuos urbanos; infraestructura gasística y almacenamiento de gas (excepto la red de distribución); suministro de combustible; red ferroviaria; red aérea (excepto helipuertos); red fluvial.
- 3. ...

Catalogación:

- P3 Estructural en la vivienda sita en calle Montes Torozos 6 (RIM 144)
- P4 Protección ambiental en su configuración exterior en la vivienda sita en calle Montes Torozos 8 (RIM 144). Se adjunta a esta valoración la ficha del Catálogo de Arquitectura e Ingeniería (Anexo I).

2.3 Parcelas resultantes:





3. Metodología y criterios de valoración.

3.1 Marco normativo:

La valoración administrativa de terrenos y edificaciones se efectúa en función de la situación básica en que dicho suelo se encuentra de acuerdo con las reglas establecidas en 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 (en adelante, TRLSRU) y aplicando los criterios y método de cálculo específicos de valoración que se desarrollan en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS) ambos de rango estatal.

A su vez, 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 para sistematizar la elaboración de valoraciones administrativas en el ámbito municipal.

Además, se debe tener en cuenta que las parcelas objeto de valoración forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) y ello condiciona su naturaleza y destino. Los bienes que integran los patrimonios públicos de suelo están vinculados a los fines específicos señalados en el artículo 374 del RUCyL.

Los bienes que forman parte del PMS tienen la consideración de bienes patrimoniales a efectos del régimen aplicable a los actos de disposición.

Para la transmisión de los bienes del PMS debe asegurarse la vinculación de su destino a los fines previstos en el artículo 374, así como, cuando se trate de viviendas con protección pública o de suelo destinado a su construcción, el respeto de su precio máximo conforme a la legislación sectorial.

Según el artículo 378 del RUCyL la transmisión de estos bienes debe realizarse con carácter oneroso, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento, mediante enajenación o permuta, previo concurso público, conforme las reglas establecidas en el artículo 379.

De forma excepcional la transmisión puede realizarse, entre otras formas, mediante **subasta** en los casos previstos en el artículo 382 bis.

Artículo 382 bis. Enajenación mediante subasta.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo cuyas determinaciones urbanísticas resulten incompatibles con los fines previstos en el artículo 374 podrán transmitirse mediante subasta, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, debiendo destinarse los ingresos obtenidos a los mismos fines.

Al tratarse de un suelo con edificaciones que tienen un carácter muy singular, teniendo en cuenta que forman parte del Catálogo de Arquitectura e Ingeniería dos de las cuatro viviendas unifamiliares existentes, y dada la tipología y el tamaño de las viviendas que pudieran construirse sobre la parcela resultantes PR02 o debido a las condiciones de edificación que obligan a una parcela mínima de 300 m² con retranqueos mínimos de 3 metros, con un bajo porcentaje de ocupación, no parece posible destinar estas edificaciones a vivienda protegida (incumplen las superficies obligadas para cualquier régimen de protección). Tampoco es posible dividir una vivienda unifamiliar de 340 m² en varias unidades de 90 m² o de 120 m² (destinadas a vivienda protegida) ya que el número máximo de viviendas que establece la ordenanza de Ciudad Jardín está limitado a una o dos viviendas máximo por parcela.

Por tanto, se está en el supuesto de un bien que forma parte del patrimonio municipal de suelo cuyas determinaciones urbanísticas resultan incompatibles con los fines previstos en el artículo 374, **siendo por ello el procedimiento para enajenarla el de subasta**, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento,



debiendo destinarse los ingresos que se obtengan de esta enajenación a los fines determinados por el artículo 374 que dice:

Artículo 374. Destino.

Los bienes, recursos y derechos de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio:

- a) Construcción de viviendas con protección pública.
- b) Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.
- c) Compensación a propietarios cuyos bienes:

1.º Hayan sido objeto de expropiación.

2.º Hayan sido objeto de ocupación directa.

3.º Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.

d) Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiéndose incluidos los siguientes conceptos, siempre que se trate de gastos de capital:

1.º Los gastos necesarios para la conservación del patrimonio, tales como tributos, seguros y costes de mantenimiento, limpieza, seguridad y otros análogos.

2.º Los gastos de urbanización necesarios para que los terrenos del patrimonio alcancen la condición de solar.

3.º Los gastos necesarios para la ampliación del patrimonio mediante cesión, expropiación, compra, permuta o cualquier otro título.

4.º Los intereses, gastos de tramitación y comisiones de los créditos cuyos fondos hayan sido adscritos al patrimonio.

5.º Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios.

e) Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que sean compatibles con los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes, o que estén vinculados a su ejecución.

f) Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que estén vinculados a la protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

g) Pago de los gastos de urbanización de actuaciones de iniciativa pública.

h) Ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

3.2 Situación básica del suelo:

Las tres parcelas que se valoran (PR02, PR03 y PR 04) resultantes de la segregación aprobada cuentan con ordenación detallada y proceso de gestión terminado y, por ello, se consideran a efectos de aplicación de las reglas de valoración del RVLS, que están en **situación básica de suelo urbanizado**. En caso de que hubiera actuaciones pendientes para que adquieran la condición de solar, deberán cuantificarse con el fin de detrarse del valor del suelo.



Al tratarse de terrenos que sí están edificados, se debe proceder a valorar también las edificaciones (actualmente desocupadas) una vez comprobado el estado interior y exterior de las mismas y de sus instalaciones, así como la realización de una medición y comprobación de los diferentes proyectos que sirvieron para su construcción.

Se ha comprobado también el aspecto exterior de las edificaciones tal como se puede ver en las imágenes que acompañan a esta valoración (Anexo III).

3.3 Valor de los terrenos en situación de suelo urbanizado:

La valoración económica de terrenos y/o aprovechamientos se efectúa siguiendo los parámetros aplicables para una actuación expropiatoria, según la Guía metodológica de valoración de inmuebles del Ayuntamiento de Valladolid aprobada en la Junta de Gobierno del 5 de septiembre de 2014.

Las valoraciones de suelo, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive, se efectuarán de acuerdo con las reglas en el TRLS de rango estatal, en función de la situación básica en que dicho suelo se encuentre (artículo 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 de Suelo (RVLS), también de rango estatal, y más concretamente para el suelo urbanizado en el Capítulo IV (artículos 19 y siguientes del RVLS).

3.3.1 Cálculo del valor del suelo urbanizado y edificado:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 del RVLS, el valor de tasación del suelo en situación de suelo urbanizado edificado, será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.
- b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

a) Tasación conjunta del suelo y la edificación existente por método de comparación:

Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación.

La selección de comparables se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. En la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.



- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

En la actualidad no existe dinámica inmobiliaria en la zona de la tipología objeto del presente informe, unifamiliar aislada en parcela de más de 1.000 m² de superficie, tal y como se desprende de los últimos datos sobre el mercado inmobiliario proporcionados por el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que datan de diciembre de 2019.

Este colectivo profesional colabora institucionalmente con el Ayuntamiento de Valladolid para la actualización periódica de precios y referencias del mercado inmobiliario que, con carácter orientativo, los servicios técnicos municipales aplican en sus valoraciones administrativas.

b) Tasación determinada por el método residual aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente:

Según dice la Guía del Ayuntamiento en su apartado 5.3, para la tasación de inmuebles edificados con características singulares en atención a su tipología, disposición estructural y constructiva, protección cultural, superficie de parcelación, para los que no exista posibilidad de fijar datos de mercado contrastables y no pueda establecerse una tasación conjunta por el método de comparación o la técnica de homogeneización de precios, **el valor se obtendrá considerando por un lado el componente suelo y por otro el valor de la construcción.**

$$V_{IE} = V_S + V_C$$

Por su parte, el valor del **componente suelo se obtendrá por el método del valor residual** conforme a lo señalado en apartados precedentes de la guía municipal en tanto que el valor de la edificación se determinará en función del valor de reposición bruto de la construcción a nuevo, debidamente corregido en función de la antigüedad y estado de conservación.

Para determinar **el valor de la construcción** se aplica la expresión clásica:

$$V_C = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$$

siendo:

V_C = Valor de la edificación, construcción o instalación (€)

V_R = Valor de reposición bruto (€)

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil (€)

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

El **valor de reposición bruto** será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, 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 construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

A los efectos de la determinación del coeficiente β se siguen los criterios establecidos en el artículo 18.4 del RVLS.



3.3.2 Valoración aplicando el apartado b) del artículo 23 del RVLS:

Dado que el método de comparación no es válido para estas parcelas se procede a realizar la valoración aplicando el apartado b) exclusivamente para el valor del suelo, considerando la edificación en el apartado b) siguiente:

a) Valor del suelo:

Para ello se utilizará la fórmula que figura en el artículo 22 de este Reglamento:

$$V_s = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

V_s = Valor del suelo urbanizado no edificado (€/m²)

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados (m² edificables/m² suelo)

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados (€/m² edificable)

Edificabilidad susceptible de apropiación en cada una de las parcelas:

Parcelas de resultado	Emplazamiento	Condiciones de edificación	Uso pormenorizado	Superficie (m ²)	Edificabilidad máxima (m ²)
PR 02	Montes Torozos, 2-4	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1 (R1)	3.004,49	1.750
PR 03	Montes Torozos, 6	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1 (R1)	1.318,07	450
PR 04	Montes Torozos, 8	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1 (R1)	1.483,11	450
Total				5.805,67	2.650

Valor de repercusión:

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados (residencial en vivienda libre, industrial, terciario, equipamiento privado...) se determinarán por el método residual de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{RS} = (Vv/K) - V_C$$

$$V_{RS} = (2.200 \text{ €/m}^2 / 1,50) - 1.034 \text{ €/m}^2 = 1.466,67 \text{ €/m}^2 - 1.034 \text{ €/m}^2 = 432,67 \text{ €/m}^2$$

Siendo:

V_{RS} = valor de repercusión del suelo (€/m² edificable del uso considerado)

Vv = valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo (€/m² edificable).

$Vv = 2.200 \text{ €/m}^2$ edificable se corresponde con el precio de referencia del mercado por m² construido de vivienda (con garaje y trastero) en obra nueva, dato aportado por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valladolid y provincia en diciembre de 2019, para Covaresa, Parque Alameda y Pinar de Villanueva.

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...
- 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, y otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

En esta valoración se opta por el coeficiente $K = 1,50$ por las características singulares que tiene esta promoción y la alta calidad de la tipología edificatoria: edificación residencial en tipología unifamiliar aislada o pareada, que justifica aplicar un mayor porcentaje de gastos generales.

V_C = valor de la construcción (€/m² edificable del uso considerado). Entre los gastos necesarios se incluirán, al menos, los siguientes:

- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la adquisición del terreno, o del edificio a rehabilitar, y, en su caso, para la declaración de obra nueva del inmueble.
- Honorarios técnicos por proyecto y dirección de obra.
- Costes de licencias y tasas de la construcción.
- Coste de la construcción por contrata, considerándose como tal, el coste de ejecución por contrata de la edificación que se determina a partir de las diferentes unidades en las que se puede dividir la edificación e incluye los materiales, mano de obra, medios auxiliares y gastos generales y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables.
- Gastos de urbanización necesarios para completar la urbanización interior de la parcela.
- Gastos de administración del promotor.

El coste de construcción se ha basado en los precios medios actuales de construcción para edificaciones de similares características, tipología y calidad de acabados e instalaciones. No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

$$V_{Ce} = \text{Coste unitario (900 €/m}^2\text{c)}$$

$$V_{Ui} = \text{Coste de la urbanización interior repercutido sobre el m}^2\text{ construido (40 €/m}^2\text{)}$$

$$G_N = \text{Gastos necesarios 10\% (}V_{Ce} + V_{Ui}\text{)}$$

$$V_C = V_{Ce} + V_{Ui} + G_N = 900 + 40 + 94 = 1.034 \text{ €/m}^2 \text{ edificable}$$

Por lo tanto, el valor estimado del suelo correspondiente al bien municipal será de:

$$V_{RS} = (2.200 \text{ €/m}^2 / 1,50) - 1.034 \text{ €/m}^2 = 1.466,67 \text{ €/m}^2 - 1.034 \text{ €/m}^2 = 432,67 \text{ €/m}^2$$

Parcelas de resultado	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Edificabilidad máxima materializable (m ²)	Valor de repercusión del suelo (V _{RS}) (€/m ² edificable)	Valor del suelo (V _s) (€)
PR 02	Montes Torozos, 2-4	3.004,49	1.750	432,67	757.172,50
PR 03	Montes Torozos, 6	1.318,07	450	432,67	194.701,50
PR 04	Montes Torozos, 8	1.483,11	450	432,67	194.701,50
Total		5.805,67	2.650		1.146.575,50



b) Valor de lo edificado:

La valoración de las cuatro viviendas unifamiliares existentes en la parcela tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación, de acuerdo con los coeficientes dispuestos en los Anexos correspondientes al Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el RVLS.

Para realizar el presente informe de valoración se ha utilizado la siguiente documentación:

- Proyecto del conjunto de dos hoteles en la finca “Granja Minaya” que obtuvo licencia el 21 de mayo de 1962 (Anexo IV).
- Proyecto de hotel unifamiliar en la finca Minaya que obtuvo licencia el 2 de noviembre de 1965 (Anexo IV).
- Proyecto de un edificio unifamiliar aislado en la finca Granja Minaya que obtuvo licencia el 19 de junio de 1967 (Anexo IV).
- Cuadro de superficies del Proyecto de Ejecución.
- Plan General de Ordenación Urbana 2020 (BOCyL 19/06/20).
- Certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble (se adjunta a esta valoración como Anexo II).

Asimismo, se han realizado las siguientes comprobaciones en los inmuebles que se valoran:

- Identificación física: SI.
- Inspección ocular: SI, de la envolvente exterior de los inmuebles, fachadas y cubiertas. También se ha podido acceder al interior de los mismos.
- Fotografías del interior realizadas durante la inspección ocular.
- Comprobación de su descripción registral: NO.
- Estudio pormenorizado de los planos de los diferentes proyectos y de las memorias que obran en el Archivo Municipal: SI
- Levantamiento topográfico de la parcela y de la ocupación del edificio en planta baja: SI
- Comprobación del estado de conservación de la edificación: SI en su envolvente exterior y SI en su configuración interior.
- Estado de ocupación del inmueble: Se ha comprobado que las cuatro viviendas unifamiliares están actualmente desocupadas.
- Adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente: SI
- Comprobación de las servidumbres visibles: SI, aparentemente no tiene.

Como resultado de la documentación utilizada y de las comprobaciones realizadas que se señalan se han obtenido los datos e información que se presenta en los apartados siguientes de este informe.

4. Localidad y entorno.

4.1 Localidad:

Municipio:	Valladolid
Tipo de núcleo:	Capital de provincia
Ocupación laboral principal:	Múltiple
Población de Derecho (2019):	298.412 habitantes
Evolución reciente:	Descendente

4.2 Entorno del inmueble:

Las cuatro viviendas unifamiliares se encuentran situadas dentro de la Unidad Urbana 39 denominada por el PGOU 2020 “Parque Alameda-Paula López”.

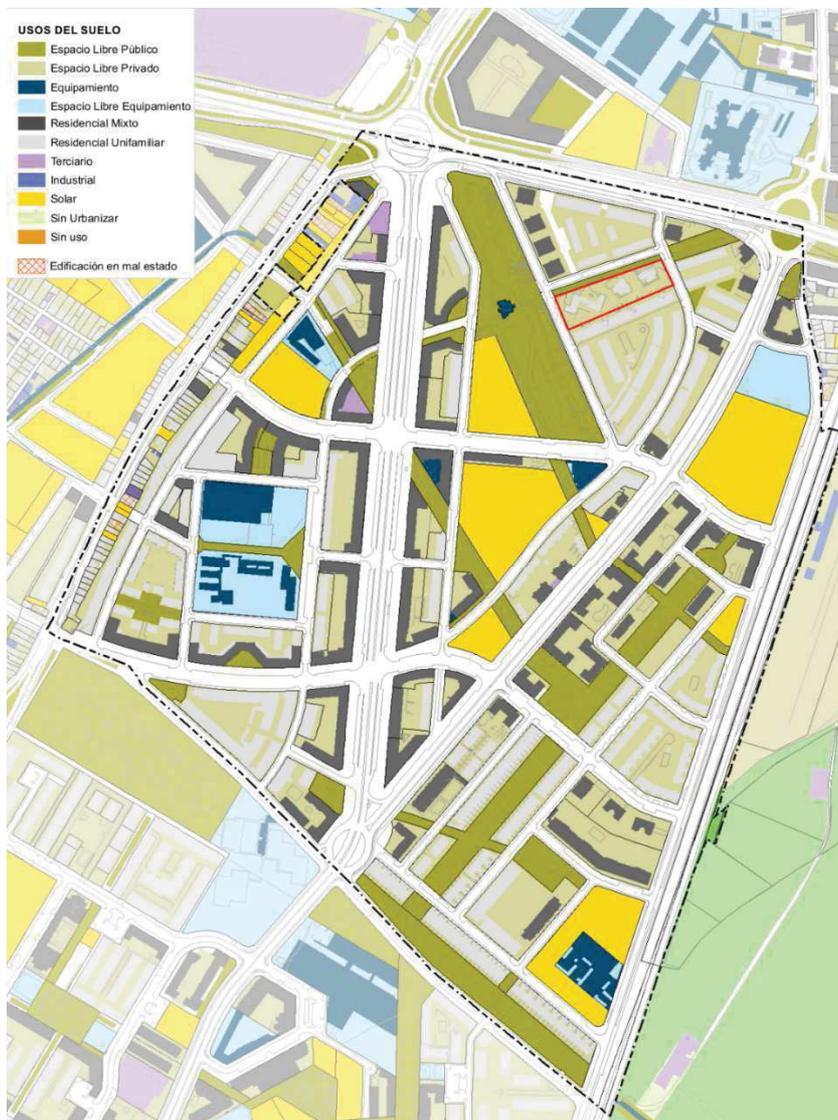


La Unidad Urbana de Parque Alameda-Paula López se ubica entre la Cañada Real y el ferrocarril y entre las Unidades Urbanas de La Rubia y Covaresa. Fue fruto de dos planes parciales desarrollados en los años noventa, siendo su objetivo conectar la zona de Covaresa con el núcleo urbano, integrando a su vez el asentamiento de molineras de la Cañada Real.

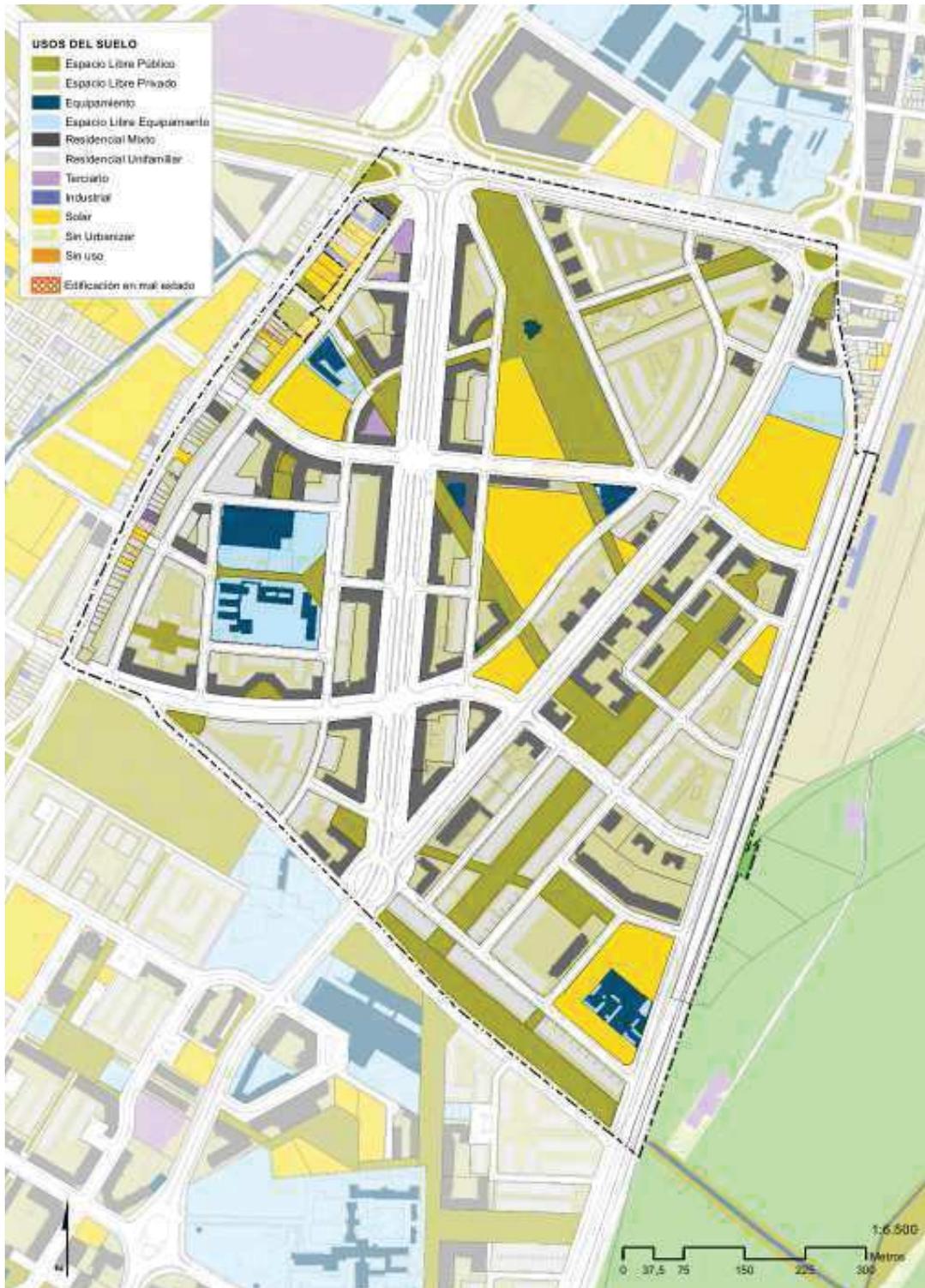
La trama urbana combina la ortogonalidad de las manzanas residenciales referenciada a las principales vías (paseo de Zorrilla, carretera de Rueda y Cañada Real) con las líneas diagonales que se crean al respetar caminos preexistentes y potenciarlos como ejes verdes. Las tipologías empleadas son de lo más variado, adaptándose a las formas irregulares de muchas parcelas.

El estado general de la edificación es muy bueno, salvo los asentamientos previos de viviendas molineras, que en muchos casos presentan problemas de conservación.

Hay que destacar que los solares destinados a uso residencial están ya todos ocupados, salvo unos pocos localizados en la zona de Paula López y en el entorno de la Cañada Real. Con una situación más céntrica se encuentran algunos solares dotacionales aún disponibles.



Plano de usos del suelo de la Unidad Urbana 39 "Parque Alameda-Paula López"



Rasgos básicos territoriales:

Tipología	Urbano	Usos dominantes	Viviendas
Densidad	Baja	Tipología edificatoria	Ciudad Jardín
Destino de los edificios	Residencial	Calidad constructiva	Media

**Desarrollo edificatorio del entorno:**

Grado de consolidación	>75%	Nivel de ocupación	Alto
Antigüedad estimada	20-25 años	Renovación de edificaciones	<10%
Desarrollo edificatorio	Terminado	Potencial edificatorio	<25%

Infraestructuras del entorno y grado de conservación:

Pavimentación	Suficiente	Alumbrado	Suficiente
Abastecimiento de agua	Red general	Teléfono	Sí tiene
Saneamiento	Red general	Electricidad	Sí tiene
Grado de conservación	Normal		

Equipamientos del entorno:

Comunicaciones	Buenas	Escolar	10.418 m ²
Sanitario	No tiene	Hotelero	Sí tiene
Comercial	Sí tiene	Transportes públicos	Sí tiene
Institucional	Sí tiene	Cultural	Sí tiene
Aparcamiento	Sí tiene	Parques y Jardines	Sí tiene

4.3 Infraestructuras:**Viario:**

El viario presenta unas magníficas condiciones ambientales, una correcta jerarquización y un muy buen funcionamiento de la circulación peatonal, para la que incluso se han reservado algunos recorridos. Únicamente falta completar en algunos puntos la conexión entre el viario de Parque Alameda y la Cañada Real.

Espacios Libres Públicos:

Además de algunas pequeñas zonas verdes y plazas integradas en la trama, destaca la presencia de un gran parque en el centro de Parque Alameda y de un gran eje peatonal profusamente arbolado en la zona de Paula López, obteniéndose un sistema variado, bien integrado en la trama y de un funcionamiento muy eficaz.

Comercio:

Aunque esta unidad es principalmente residencial, ha incorporado bastante comercio en el Paseo de Zorrilla y sus proximidades, dinamizando mucho esa zona. Por el contrario, en otras zonas como la correspondiente a Paula López la actividad comercial es casi nula.

Equipamiento:

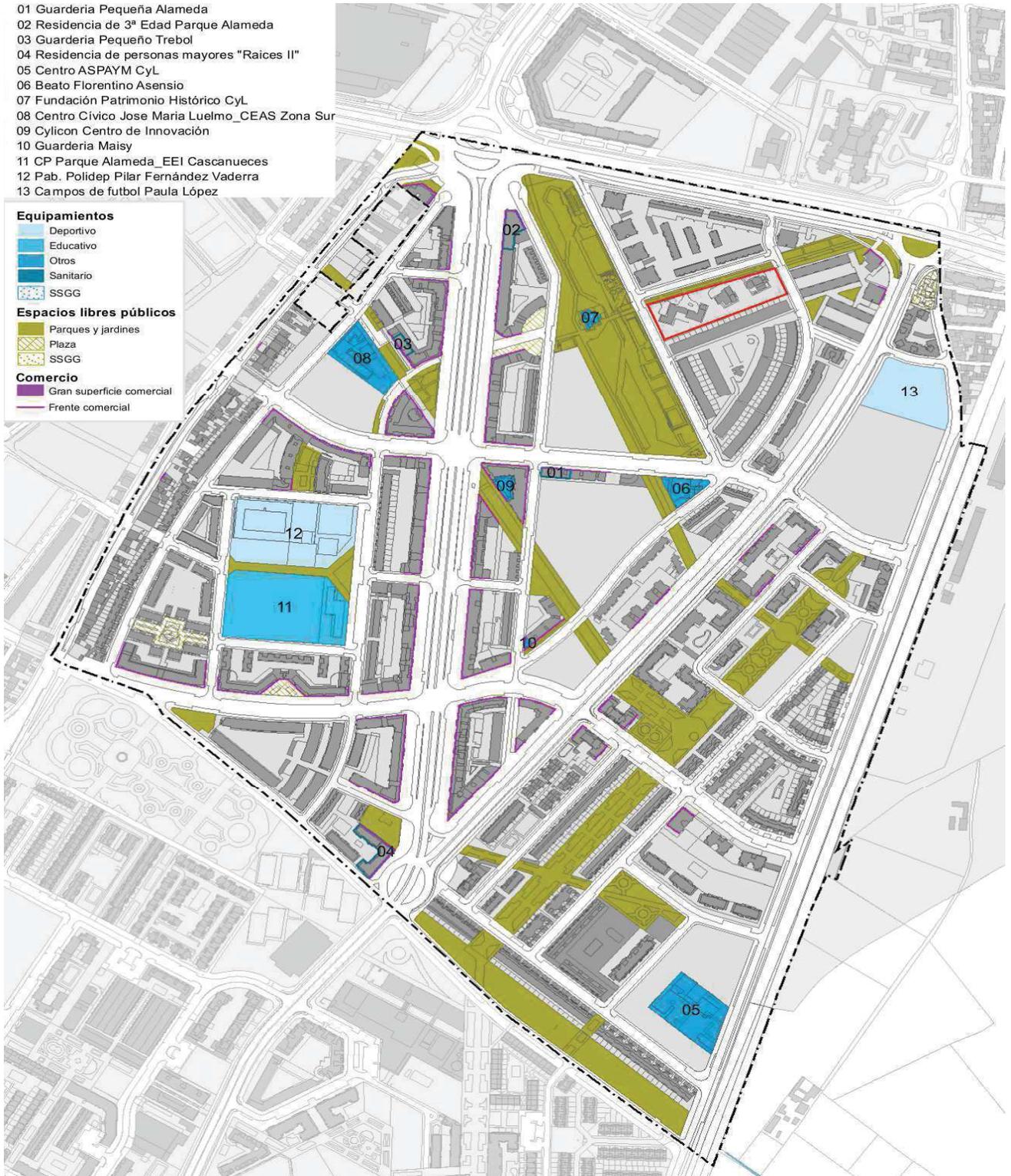
Parque-Alameda-Paula López cuenta con los equipamientos locales necesarios, ya que dispone de un colegio, seis guarderías, diversas instalaciones deportivas, una iglesia parroquial, un CEAS, una residencia de mayores y un centro cívico, este último destinado también a la población de Covaresa. En sentido contrario, el centro de salud situado en Covaresa da servicio a los vecinos de Parque Alameda-Paula López, una complementariedad que también se puede verificar en otras dotaciones de ambas unidades, gracias a la cercanía entre ambas.

Por otro lado, la Unidad también incorpora algunos equipamientos de rango municipal, como la sede de la Fundación de Patrimonio de Castilla y León y el Centro ASPAYM.



- 01 Guardería Pequeña Alameda
- 02 Residencia de 3ª Edad Parque Alameda
- 03 Guardería Pequeño Trebol
- 04 Residencia de personas mayores "Raíces II"
- 05 Centro ASPAYM CyL
- 06 Beato Florentino Asensio
- 07 Fundación Patrimonio Histórico CyL
- 08 Centro Cívico Jose Maria Luermo_CEAS Zona Sur
- 09 Cylicon Centro de Innovación
- 10 Guardería Maisy
- 11 CP Parque Alameda_EEI Cascanueces
- 12 Pab. Polidep Pilar Fernández Vadera
- 13 Campos de fútbol Paula López

- Equipamientos**
- Deportivo
 - Educativo
 - Otros
 - Sanitario
 - SSGG
- Espacios libres públicos**
- Parques y jardines
 - Plaza
 - SSGG
- Comercio**
- Gran superficie comercial
 - Frente comercial



Esquema de dotaciones existentes

Se consideran obras de infraestructura las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como solar, de acuerdo con la vigente legislación urbanística.

En la fecha de la visita a la parcela y a las cuatro viviendas, el terreno dispone de las siguientes infraestructuras terminadas a pie de parcela:



Pavimentación	Existe	Teléfono	Existe
Abastecimiento de agua	Red general	Gas	Existe
Saneamiento	Red general	Electricidad	Existe

El estado de conservación de las infraestructuras del entorno es, aparentemente, bueno.

5. Los inmuebles.

5.1 Descripción:

Para realizar esta valoración se ha contado con la documentación técnica de los proyectos a partir de los cuales se ejecutaron las cuatro viviendas unifamiliares y que aportan información relevante sobre el estado actual.

Como resultado de la información que figura en los documentos mencionados se han deducido algunas de las características básicas (distribución, superficies, usos y calidades de la edificación) en las que se apoyan los valores adoptados y cuyo extracto se describe en este informe.

Se trata de dos viviendas unifamiliares pareadas por el garaje y otras dos viviendas unifamiliares aisladas. Las dos primeras se desarrollan en planta baja en su totalidad. Las dos segundas cuentan con planta baja y primera.

Las dependencias existentes en cada una de las plantas del edificio en su configuración actual (que se refleja en la documentación gráfica aportada) son las siguientes:

5.2 Superficies:

Las superficies construidas consideradas en la redacción del presente informe son las siguientes según la medición en el archivo informático contenido en la certificación catastral descriptiva y gráfica (Anexo III):

Parcelas de resultado	Viviendas existentes	Dirección	Superficie construida aproximada (m ²)			Superficie construida catastro (m ²)			Año
			Vivienda	Aparcamiento	Total	Vivienda	Aparcamiento	Total	
PR02	Vivienda 1	Calle Montes Torozos nº 2	240,50	32,50	273	252	65	317	1962
	Vivienda 2	Calle Montes Torozos nº 4	172,50	32,50	205	202		202	1962
PR03	Vivienda 3	Calle Montes Torozos nº 6	308	62	370	350	62	412	1965
PR04	Vivienda 4	Calle Montes Torozos nº 8	313	19	332	230	19	249	1967

5.3 Características constructivas:

Con la información recabada durante la inspección a los cuatro inmuebles y las características constructivas existentes cabe afirmar que la calidad de la edificación es media y se trata de un edificio que tipológicamente mantiene su validez en cuanto a soporte contenedor de usos residenciales, aunque son precisas importantes reformas para adecuarlo a la nueva normativa.

Naturalmente la antigüedad de las viviendas determina su obsolescencia funcional en relación a la mayoría de las vigentes normativas sectoriales de la edificación (normativa contra incendios, ahorro energético, seguridad de utilización, accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas).



La necesaria adaptación de las viviendas a toda la normativa vigente de obligado cumplimiento, en el caso de proceder a su rehabilitación, hace costoso el mantenimiento del mismo. A modo de resumen se citan, seguidamente, la relación de las más importantes normas en materia de edificación y rehabilitación que obligan a realizar una intervención muy costosa en las cuatro viviendas para adecuarlas al uso residencial pretendido y posibilitado por el planeamiento general vigente:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE 6/11/1999).
- CTE DB SE-AE Seguridad Estructural – Acciones en la edificación.
- CTE DB SE – C Seguridad Estructural – Cimientos.
- CTE DB SE – A Seguridad Estructural – Acero.
- CTE DB SE-F Seguridad Estructural fábricas.
- Instrucción de hormigón estructural EHE.
- CTE DB-HS1 Salubridad: cubiertas.
- CTE DB-HS4 Salubridad: suministro de agua.
- CTE DB-HS5 Salubridad: evacuación de aguas.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51: RD 842/2002, de 2 de agosto, del Ministerio de Ciencias y Tecnología.
- CTE DB-SI: Seguridad en caso de incendios.
- CTE DB-HE: Ahorro de energía.
- CTE DB HR: Protección frente al ruido.
- CTE DB-SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad.
- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y supresión de barreras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Decreto 217/2001: Reglamento de Accesibilidad y Supresión de barreras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- Ley 34/2007 de Calidad del aire y protección de la atmósfera, de 15 de noviembre de la Jefatura del Estado.
- Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León.

5.4 Situación actual. Antigüedad:

Las cuatro viviendas datan de 1962-1965. A la fecha de la visita, los inmuebles se encuentran desocupados y presentan un significativo grado de deterioro en los revestimientos y acabados interiores, así como en el conjunto de las instalaciones que, a todos los efectos, son irre recuperables, dada su obsolescencia en relación con las normas vigentes en la actualidad y antes relacionadas.

Aparentemente la estructura está en buen estado. No se aprecian daños de importancia que afecten a forjados, pilares u otros elementos portantes. Posiblemente requeriría de refuerzos, difícilmente evaluables en este informe, para dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de estabilidad y seguridad estructural.

A modo de resumen, estructuralmente el edificio no presenta, aparentemente, daños de importancia. Los revestimientos exteriores (tejas cerámicas) están desplazados en algunos casos, provocando con toda seguridad, problemas de humedad en el interior del edificio. Los acabados, carpinterías e instalaciones acusan el abandono que han sufrido las cuatro viviendas, siendo algunos recuperables, aunque otros son irre recuperables dada su obsolescencia normativa.



En todo caso, con carácter previo a cualquier actuación sobre el edificio, deberán realizarse ensayos de comprobación de las características mecánicas de los elementos portantes.

6. Consideraciones previas a efectos de valoración.

Atendiendo a las particulares características de las cuatro viviendas unifamiliares, dos de ellas catalogadas, es necesario señalar que las determinaciones urbanísticas asignadas por el Plan General de Ordenación Urbana vigente, ya suponen una sensible restricción al tipo de actuaciones de edificación permitidas, lo que excluye a dos de las viviendas del marco habitual del mercado de inmuebles.

No cabe hablar en un inmueble de estas características de un valor de mercado tal como se entiende habitualmente en la valoración inmobiliaria. Es decir, para parcelas o inmuebles con esta calificación urbanística no existe un Valor de Mercado. No existen inmuebles en la misma zona en número suficiente para establecer una comparación correcta y adecuada.

Calcularemos el valor de la edificación de acuerdo con la metodología desarrollada seguidamente.

6.1 Método de valoración:

Conforme a la finalidad y criterio de valoración adoptados, el Coste de Reposición del inmueble se determina por el Método de Coste.

El Método de Coste permite calcular el coste de reemplazamiento-reposición bruto o neto de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación, o terminados, incluso para la hipótesis de terminación del edificio.

Al tratarse de cuatro viviendas unifamiliares terminadas, el coste de reposición considerado es el Coste de Reposición Neto.

COSTE DE REEMPLAZAMIENTO – REPOSICIÓN BRUTO (CRB)

El CRB de un inmueble se determinará sumando al Valor de Mercado de terreno en que está edificado, calculado en la fecha de la valoración, el de cada uno de los gastos necesarios para edificar, en dicha fecha, un inmueble de sus mismas características.

Entre los gastos necesarios se incluirán, al menos, los citados en este informe para calcular el valor de repercusión del suelo. En la determinación del CRB de este inmueble se atenderá a la situación del edificio en la fecha de la valoración.

COSTE DE REEMPLAZAMIENTO – REPOSICIÓN NETO (CRN)

Es aplicable a los edificios y elementos de los edificios terminados. Su determinación se realizará deduciendo del CRB, calculado de acuerdo a lo dispuesto en el apartado anterior, la depreciación física y funcional de la edificación, así como su antigüedad.

La depreciación física de la edificación se calculará aplicando al CRB, una vez excluido el valor de mercado del terreno, la técnica de amortización lineal según la antigüedad de la edificación y su vida útil total.

La depreciación funcional se calculará deduciendo del CRB, excluido igualmente el valor de mercado del suelo, el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina.



6.2 Cálculo de valores técnicos para obtener el valor del inmueble construido:

Por encontrarse terminado el inmueble que se valora, se determinará el Coste de Reposición Actual, correspondiente a la fecha de la visita, de acuerdo a la metodología desarrollada en los puntos anteriores.

Valor del suelo:

Parcelas de resultado	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Vrs (€/m ² edificable)	Valor del suelo (€)
PR 02	Montes Torozos, 2-4	3.004,49	1.750	432,67	757.172,50
PR 03	Montes Torozos, 6	1.318,07	450	432,67	194.701,50
PR 04	Montes Torozos, 8	1.483,11	450	432,67	194.701,50
Total		5.805,67	2.650		1.146.575,50

Coste de construcción:

El coste de ejecución por contrata de la edificación se determina a partir de las diferentes unidades en las que se puede dividir la edificación e incluye los materiales, mano de obra, medios auxiliares y los gastos generales y el beneficio del constructor. El coste de construcción se ha basado en los precios medios actuales de construcción para edificaciones de similares características, tipología y calidad de acabados e instalaciones.

Gastos necesarios para edificar:

Se incluyen en este concepto los impuestos no recuperables, aranceles, honorarios técnicos, costes de licencias y tasas de la construcción y los gastos de administración de un promotor de tipo medio que acometa un inmueble de las características descritas a lo largo de este informe. No se incluyen los gastos de comercialización (si los hubiera), los gastos financieros, ni el beneficio del promotor.

Para el caso de referencia se estiman en un 10% de la inversión en suelo y construcción.

Depreciación:

Las cuatro viviendas unifamiliares datan de:

Parcelas de resultado	Viviendas existentes	Dirección	Superficie construida aproximada (m ²)			Superficie construida catastro (m ²)			Año
			Vivienda	Aparcamiento	Total	Vivienda	Aparcamiento	Total	
PR02	Vivienda 1	Calle Montes Torozos nº 2	240,50	32,50	273	252	65	317	1962
	Vivienda 2	Calle Montes Torozos nº 4	172,50	32,50	205	202		202	1962
PR03	Vivienda 3	Calle Montes Torozos nº 6	308	62	370	350	62	412	1965
PR04	Vivienda 4	Calle Montes Torozos nº 8	313	19	332	230	19	249	1967



Atendiendo al estado de conservación que presenta a la fecha de visita se estima un grado de conservación DEFICIENTE, atendiendo a los criterios expuestos en el Anexo II del RVLS que fija el coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación. Y es deficiente porque *“precisa reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad”* en el caso de las viviendas situadas en la calle Montes Torozos 2 y 4. En el caso de las situadas en la calle Montes Torozos 6 y 8, forman parte del Catálogo de Arquitectura e Ingeniería. Por ello se utiliza el mismo estado de conservación (deficiente) en atención a que su rehabilitación debe someterse y ajustarse a unas condiciones de protección que supondrán un encarecimiento de las actuaciones que es preciso llevar a cabo en ellas.

Además, se puede afirmar que la vida útil máxima de edificaciones como ésta, conforme el Anexo III del RVLS, es de 100 años para edificios de uso residencial.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación. A tal efecto, se consideran los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III del RVLS.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo

Fc = fecha de construcción o implantación

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = coeficiente que contempla el tipo de reforma

El coeficiente “i” adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Investigando en el archivo municipal no se han podido constatar intervenciones en las viviendas objeto de esta valoración.

No consta la realización de ninguna intervención de rehabilitación integral.

Se puede afirmar, para entrar en la citada tabla, que dos de los inmuebles tienen 61 años (Montes Torozos 2 y 4), 58 años (Montes Torozos 6) y 56 años (Montes Torozos 8). Por tanto, han recorrido 61 años de los 100 años que suponen su vida útil total (61%) en los dos primeros, 58% en el tercero y 56% en el cuarto.

En atención a esta antigüedad y su estado de conservación, el coeficiente corrector β es de 0,7455 para los dos primeros, 0,7291 para el tercero y 0,7184 para el cuarto (Anexo II del RVLS). Debiendo depreciarse el coste de reposición bruto del inmueble en un 74,55 %, 72,91 % y 71,84 % respectivamente.

Para determinar el valor de la construcción se aplica la expresión clásica:

$$V_C = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V_C = Valor de la edificación (€)

V_R = Valor de reposición bruto (€)



V_F = Valor de la edificación al final de su vida útil (€): se considera un valor de 0 € al final de la vida útil de esta edificación

β = coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del edificio.

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad				
51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000

7. Valoración de los inmuebles edificados en cada parcela de resultado.

De acuerdo con la metodología descrita en el apartado anterior, el cálculo del Coste de Reposición del inmueble a la fecha de la visita es el que se refleja de forma pormenorizada en el siguiente cuadro:

Parcela	Vivienda	Superficie total construida aproximada (m ²)	Valor del suelo V_s (€)	Valor de la construcción V_c (€/m ²)	Valor de reposición V_R (€)	Depreciación (β)	Depreciación construcción (€)	Coste de reposición neto del inmueble C_{RN} (€)
PR02	Vivienda 1	317	757.172,50	1.034	327.778	0,7455	-244.358,50	83.419,50
	Vivienda 2	202		1.034	208.868		-155.711,09	53.156,91
PR03	Vivienda 3	412	194.701,50	1.034	426.008	0,7291	-310.602,43	115.405,57
PR04	Vivienda 4	249	194.701,50	1.034	257.466	0,7184	-184.963,57	72.502,43
		1.180	1.146.575,50					324.484,41

V_{Ce} = Coste unitario (900 €/m²c)

V_{Ui} = Coste de la urbanización interior repercutido sobre el m² construido (40 €/m²)

G_N = Gastos necesarios 10% ($V_{Ce} + V_{Ui}$)

$$V_c = V_{Ce} + V_{Ui} + G_N = 900 + 40 + 94 = 1.034 \text{ €/m}^2 \text{ edificable}$$

V_R = valor de reposición bruto del inmueble



C_{RN} = coste de reposición neto del inmueble

Valor del inmueble:

Parcela	Vivienda	V_S (€)	Coste de reposición neto del inmueble C_{RN} (€)	$V_S + C_{RN}$ (€)
PR02	Vivienda 1	757.172,50	83.419,50	893.748,91
	Vivienda 2		53.156,91	
PR03	Vivienda 3	194.701,50	115.405,57	310.107,07
PR04	Vivienda 4	194.701,50	72.502,43	267.203,93
		1.146.575,50	324.484,41	1.471.059,91

Conforme con la finalidad de DETERMINACIÓN DEL COSTE DE REPOSICIÓN para la que se ha solicitado esta valoración, con los criterios y métodos de valoración utilizados, con el análisis de la documentación que se ha recabado, con las comprobaciones realizadas y con las definiciones y alcance que figuran a lo largo de este informe, es nuestra opinión que:

7.1 Valoración de la parcela de resultado PR02:

Emplazamiento: calle Montes Torozos 2 y 4. Valladolid.

Superficie de suelo: 3.004,49 m²

Superficie construida: Vivienda 1 en tipología unifamiliar pareada por el garaje 240,50 m².

Vivienda 2 en tipología unifamiliar pareada por el garaje 172,50 m².

Superficie construida según catastro: Vivienda 1 (252 m²), Vivienda 2 (202 m²) y aparcamiento (65 m²).

Edificabilidad asignada: 1.750 m²

En el supuesto de parcelaciones, la edificabilidad es independiente del proceso de parcelación, por tanto, se mantiene invariable en 1.750 m².

Condiciones de edificación: Ciudad Jardín (CJ) (artículo 470 de la normativa urbanística del PGOU 2020).

Uso pormenorizado: Residencial 1 (R1) (artículo 397 de la normativa del PGOU 2020).

Parcela mínima: 300 m² y frente mínimo de fachada 10 metros.

Nº máximo de viviendas: una o dos viviendas por parcela en tipología aislada o pareada.

Registro de la Propiedad nº UNO: Finca Nº 70544, Tomo 3256, Libro 1255, Folio 175.

Valor del suelo: 757.172,50 €.

Valor de los dos inmuebles construidos: 83.419,50 € (vivienda 1) y 53.156,91 € (vivienda 2).

La totalidad de la parcela de resultado PR02 está valorada en OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS (893.748,91 €).



7.2 Valoración de la parcela de resultado PR03:

Emplazamiento: calle Montes Torozos 6. Valladolid.

Superficie de suelo: 1.317,69 m².

Superficie construida: 308 m² en tipología unifamiliar aislada.

Superficie construida según catastro: Vivienda (350 m²) y aparcamiento (62 m²).

Edificabilidad asignada: 450 m².

En el supuesto de parcelaciones, la edificabilidad es independiente del proceso de parcelación, por tanto, se mantiene invariable en 450 m².

Grado de catalogación: P3 (Protección estructural).

Condiciones de edificación: Ciudad Jardín (CJ) (artículo 470 de la normativa urbanística del PGOU 2020).

Uso pormenorizado: Residencial 1 (R1) (artículo 397 de la normativa del PGOU 2020).

Parcela mínima: 300 m² y frente mínimo de fachada 10 metros.

Nº máximo de viviendas: una o dos viviendas por parcela en tipología aislada o pareada.

Registro de la Propiedad nº UNO: Finca Nº 70546, Tomo 3256, Libro 1255, Folio 177.

Valor del suelo: 194.701,50 €.

Valor del inmueble construido: 115.405,57 € (vivienda 3).

La totalidad de la parcela de resultado PR03 está valorada en TRESCIENTOS DIEZ MIL CIENTO SIETE EUROS CON SIETE CÉNTIMOS (310.107,07 €).

7.3 Valoración de la parcela de resultado PR04:

Emplazamiento: calle Montes Torozos 8. Valladolid.

Superficie de suelo: 1.483,11 m².

Superficie construida: 313 m² de vivienda y 19 m² de aparcamiento, en tipología unifamiliar aislada (332 m²).

Superficie construida según catastro: vivienda (230 m²) y aparcamiento (19 m²).

Edificabilidad asignada: 450 m².

En el supuesto de parcelaciones, la edificabilidad es independiente del proceso de parcelación, por tanto, se mantiene invariable en 450 m².

Grado de catalogación: P4 (Protección ambiental).

Condiciones de edificación: Ciudad Jardín (CJ) (artículo 470 de la normativa urbanística del PGOU 2020).

Uso pormenorizado: Residencial 1 (R1) (artículo 397 de la normativa del PGOU 2020).

Parcela mínima: 300 m² y frente mínimo de fachada 10 metros.

Nº máximo de viviendas: una o dos viviendas por parcela en tipología aislada o pareada.

Registro de la Propiedad nº UNO: Finca Nº 70548, Tomo 3256, Libro 1255, Folio 179.

Valor del suelo: 194.701,50 €.



Valor del inmueble construido: 72.502,43 € (vivienda 4).

La totalidad de la parcela de resultado PR04 está valorada en DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TRES EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (267.203,93 €).

7.4 Totales

El coste de reposición de los cuatro inmuebles a la fecha de este informe es de 324.484,41 € (TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS).

El valor del suelo es de 1.146.575,50 € (UN MILLÓN CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS).

La totalidad de los inmuebles está valorada en 1.471.059,91 € (UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS).

Firmado digitalmente:

La arquitecta, Irene Serrano Muñoz

Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Vº Bº

Javier Llorente Ruesga

Director del Área





CATÁLOGO DE BIENES CULTURALES
 Firmado por: MERINO GARCÍA VALENTÍN - DNI 15057211L
 Motivo: B.E.N.O.D.E.L. AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID - Anexo 2 del expediente nº 67/2015
 Expediente nº 67/2015 Municipalidad en sesión ordinaria celebrada el día 4 de febrero de 2015 en la sesión del Documento Completo de la Revisión de la Ordenanza Municipal de Bienes Culturales de Valladolid, según texto del acuerdo de la Comisión de Bienes Culturales del Ayuntamiento de Valladolid
 Fecha y hora: 07.02.2015 a las 15:00h. en el Ayuntamiento de Valladolid, Plaza de San Miguel del Arzobispo del Arzob. de Valladolid, P.º 1.º

BIENES CULTURALES DEL CATÁLOGO DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA

RIM 144

DIRECCIÓN: Calle Montes Torozos nº 2

REFERENCIA CATASTRA 4792502UM5049D

NIVEL DE PROTECCIÓN

P3, P4

AFECCIONES CULTURALES



ÁMBITO CH: NO

AFECTADO POR ENTORNO BIC: NO

BIEN DE INTERÉS CULTURAL: NO

Incoado/Declarado -- --

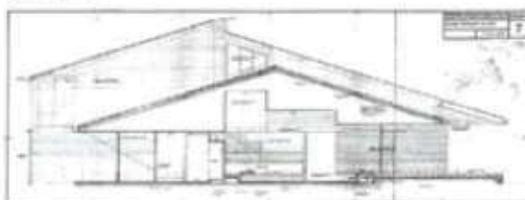
Entorno: NO

DESCRIPCIÓN

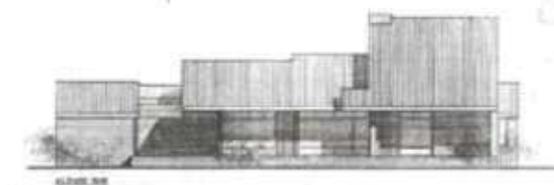
Las viviendas fueron proyectadas y construidas por José Antonio Corrales Gutiérrez en 1965 para José María Luelmo y en la actualidad son de titularidad municipal. Muestran las indagaciones espaciales, plásticas y constructivas en el uso del ladrillo cara vista para soluciones domésticas que en esos años interesaban al arquitecto madrileño. El encargo constaba de tres viviendas unifamiliares que fueron resueltas miméticamente adosadas de manera simétrica. De los tres edificios proyectados el primero que se construye es el orientado a poniente el cual, después de más de 50 años se conserva con todos los elementos originales. El situado en el centro no llegó a construirse y el tercero presenta muchas alteraciones en el proyecto.

PLANIMETRÍA Y FOTOGRAFÍA

Casa 1. Plantas



Casa 1. Sección por sala de estar.



Casa 1 y 3. Alzado sur a jardín





Casas Luelmo

DIRECCIÓN: Calle Montes Torozos nº 2

REFERENCIA CATASTRAL: 4792502UM5049D

NIVEL DE PROTECCIÓN
P3, P4

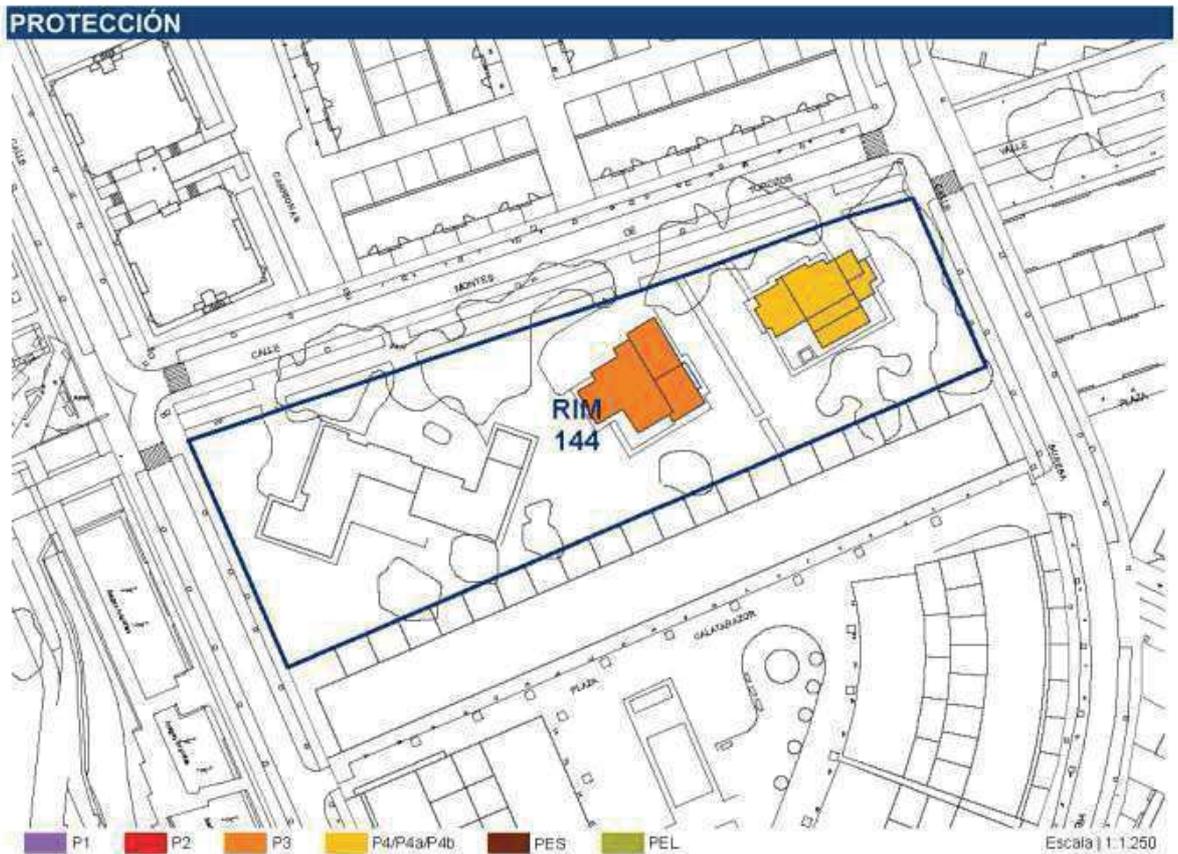
CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ACTUACIÓN

Edificio de arquitectura contemporánea, en trámite de inclusión en el registro DoCoMoMo, de un alto valor tipológico y arquitectónico. Se protege estructuralmente la primera vivienda, debiendo mantenerse su volumetría, tipología y elementos de la envolvente exterior. La tercera se protege ambientalmente, protegiendo sus fachada, volumetría y acabados exteriores.

Se preservará asimismo la relación de las viviendas con el entorno a través del tratamiento adecuado de los espacios libres de la parcela.

OTRAS AFECCIONES NORMATIVAS





Anexo II. Certificaciones catastrales



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4792505UM5049D0001LA

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

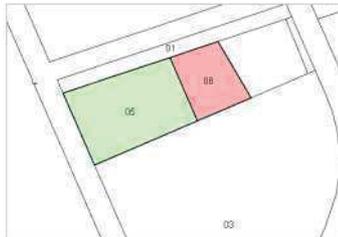


Referencia catastral: 4792503UM5049D-----

Localización: PZ CALATAÑAZOR 1
VALLADOLID [VALLADOLID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 4792506UM5049D0001TA

Localización: CL MONTES DE TOROZOS 6 PR03
VALLADOLID [VALLADOLID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID	P4718700J	PZ MAYOR 1 47001 VALLADOLID [VALLADOLID]



Referencia catastral: 4792501UM5049D0001YA

Localización: LG PLAN PARC PARQUE ALAMEDA 2[L]
VALLADOLID [VALLADOLID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID	P4718700J	PZ MAYOR 1 47001 VALLADOLID [VALLADOLID]





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4792506UM5049D0001TA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL MONTES DE TOROZOS 6 PR03 47008 VALLADOLID [VALLADOLID]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 412 m²

Año construcción: 1965

Valor catastral [2023]: 81.451,42 €

Valor catastral suelo: 21.908,83 €

Valor catastral construcción: 59.542,59 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID	P4718700J	100,00% de propiedad	PZ MAYOR 1 47001 VALLADOLID [VALLADOLID]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
-/00/04	VIVIENDA	233	-/01/04	VIVIENDA	117
-/00/05	APARCAMIENTO	62			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.318 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

Finalidad: Valoración de parcelas municipales

Fecha de emisión: 03/08/2023





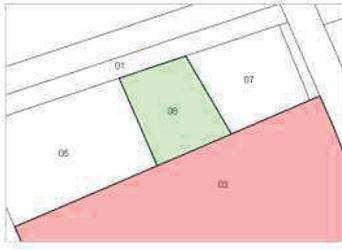
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4792506UM5049D0001TA

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4792503UM5049D-----

Localización: PZ CALATAÑAZOR 1
VALLADOLID [VALLADOLID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 4792505UM5049D0001LA

Localización: CL MONTES DE TOROZOS 2 N2-4 PR02
VALLADOLID [VALLADOLID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID	P4718700J	PZ MAYOR 1 47001 VALLADOLID [VALLADOLID]



Referencia catastral: 4792507UM5049D0001FA

Localización: CL MONTES DE TOROZOS 8 PR04
VALLADOLID [VALLADOLID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID	P4718700J	PZ MAYOR 1 47001 VALLADOLID [VALLADOLID]



Referencia catastral: 4792501UM5049D0001YA

Localización: LG PLAN PARC PARQUE ALAMEDA 2[L]
VALLADOLID [VALLADOLID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID	P4718700J	PZ MAYOR 1 47001 VALLADOLID [VALLADOLID]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: JASERVSHWRRRGJHD (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firmat: 03/08/2023





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4792507UM5049D0001FA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL MONTES DE TOROZOS 8 PR04 47008 VALLADOLID [VALLADOLID]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 249 m²

Año construcción: 1967

Valor catastral [2023]: 61.475,31 €

Valor catastral suelo: 16.196,81 €

Valor catastral construcción: 45.278,50 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID	P4718700J	100,00% de propiedad	PZ MAYOR 1 47001 VALLADOLID [VALLADOLID]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
-/00/06	VIVIENDA	211	-/01/06	VIVIENDA	19
-/00/07	APARCAMIENTO	19			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.483 m²

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 2WT3PCPSYBK2V42W (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/08/2023



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

Finalidad: Valoración de parcelas municipales

Fecha de emisión: 03/08/2023



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4792507UM5049D0001FA

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4792503UM5049D-----

Localización: PZ CALATAÑAZOR 1
VALLADOLID [VALLADOLID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 4792506UM5049D0001TA

Localización: CL MONTES DE TOROZOS 6 PR03
VALLADOLID [VALLADOLID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID	P4718700J	PZ MAYOR 1 47001 VALLADOLID [VALLADOLID]



Referencia catastral: 4792501UM5049D0001YA

Localización: LG PLAN PARC PARQUE ALAMEDA 2[L]
VALLADOLID [VALLADOLID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID	P4718700J	PZ MAYOR 1 47001 VALLADOLID [VALLADOLID]



Referencia catastral: 4792504UM5049D0001PA

Localización: CL MONTES DE TOROZOS PR01
VALLADOLID [VALLADOLID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID	P4718700J	PZ MAYOR 1 47001 VALLADOLID [VALLADOLID]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 2WT3PSPSYBK2V42W (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/08/2023



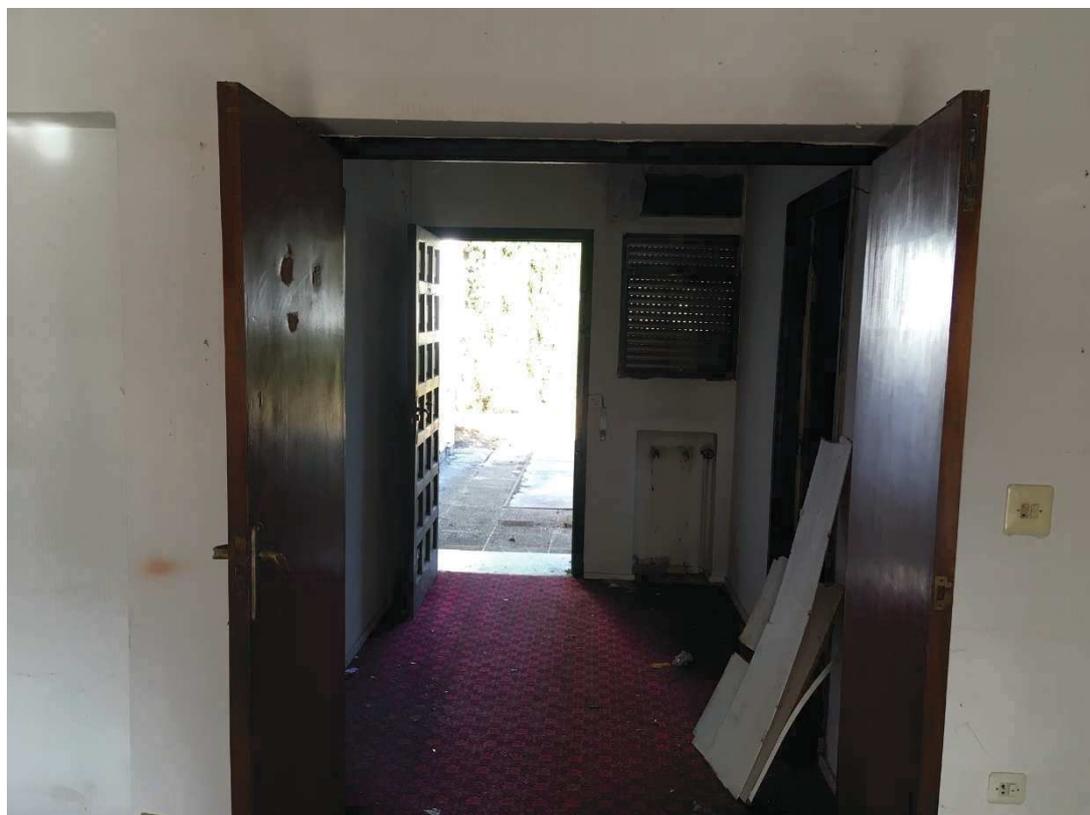


Anexo III. Reportaje fotográfico:



Vivienda y jardín de la calle Montes Torozos 2

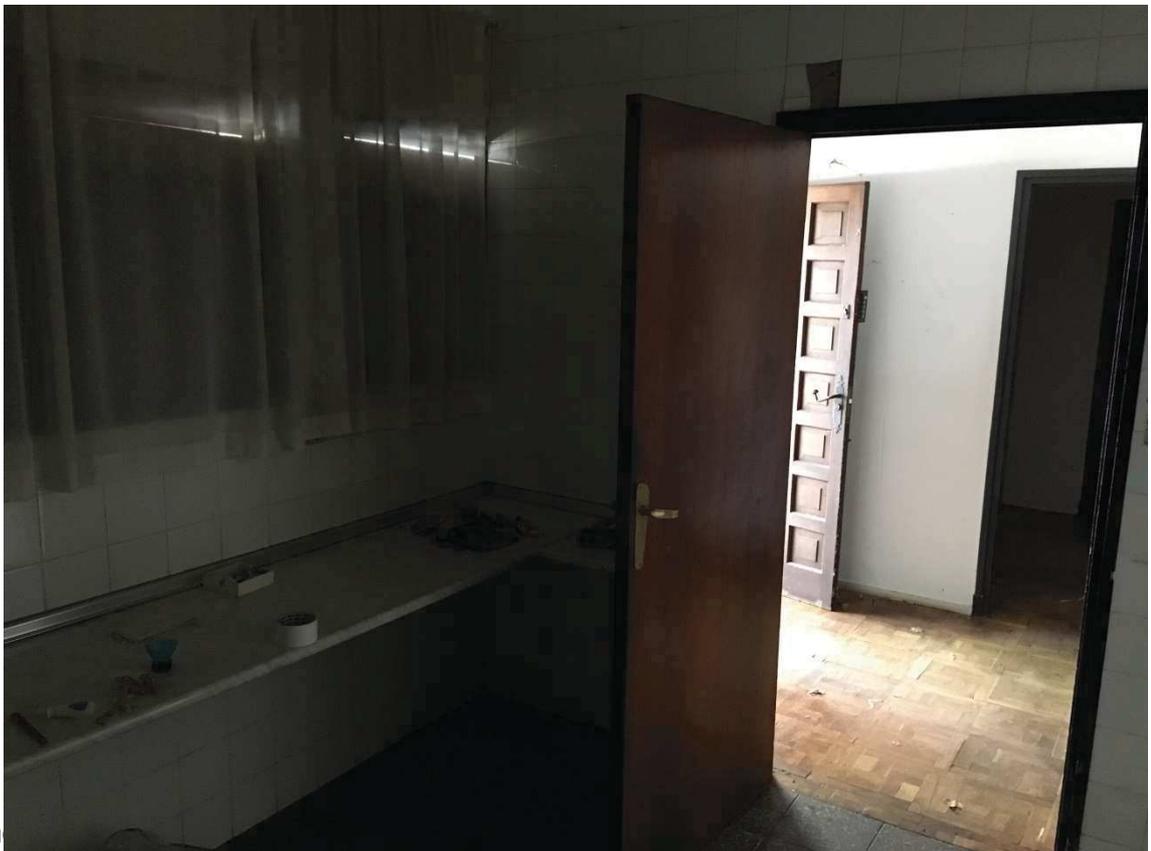






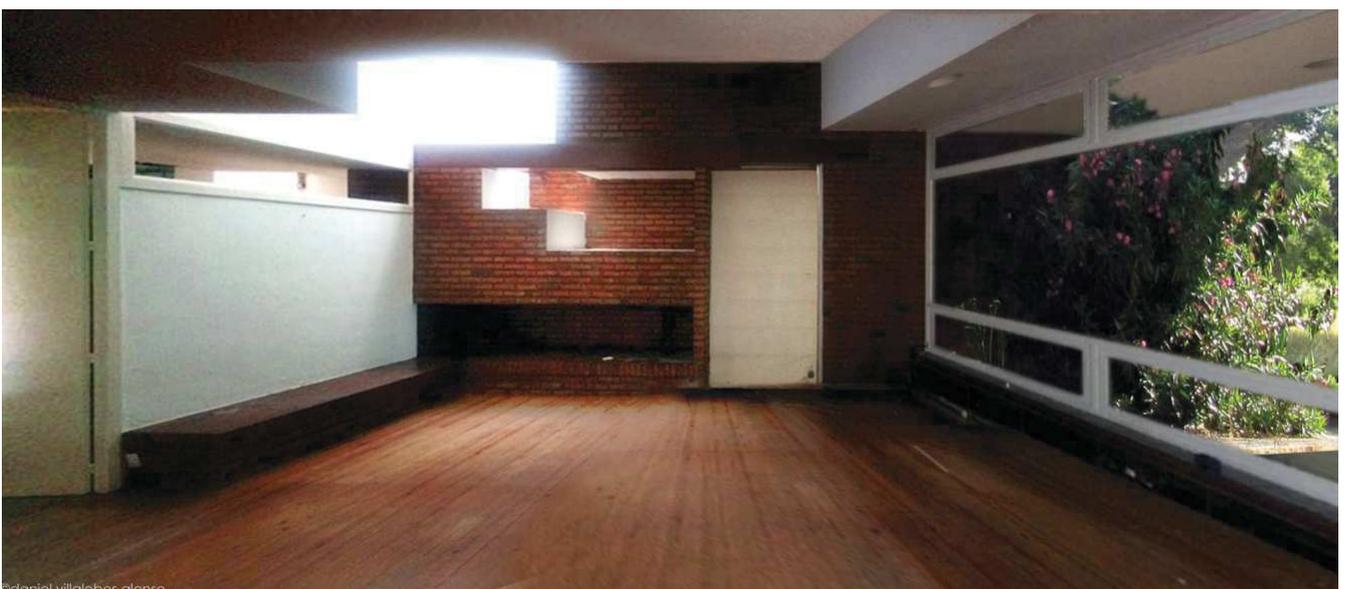
Vivienda y jardín de la calle Montes Torozos 4





Vivien





Vivienda y jardín en calle Montes Torozos 8:



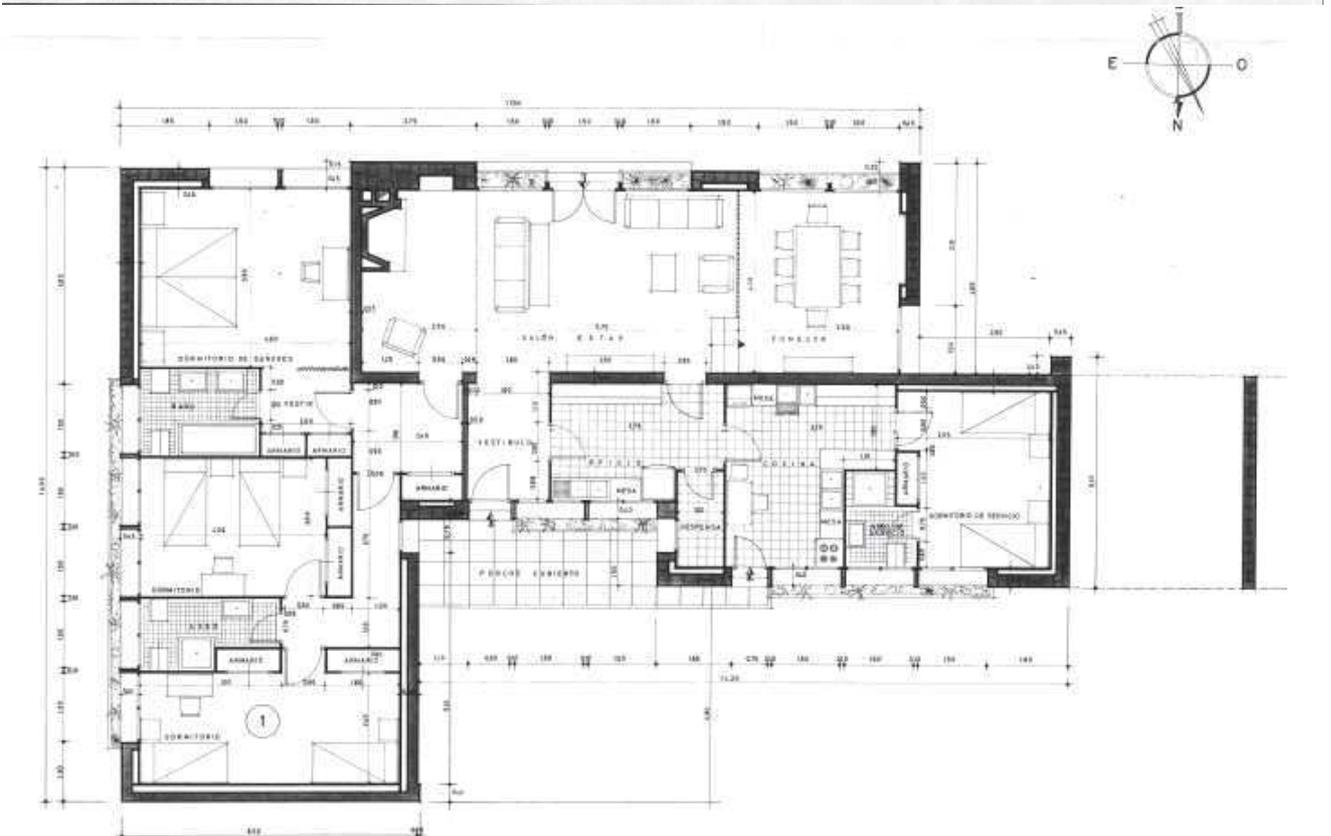
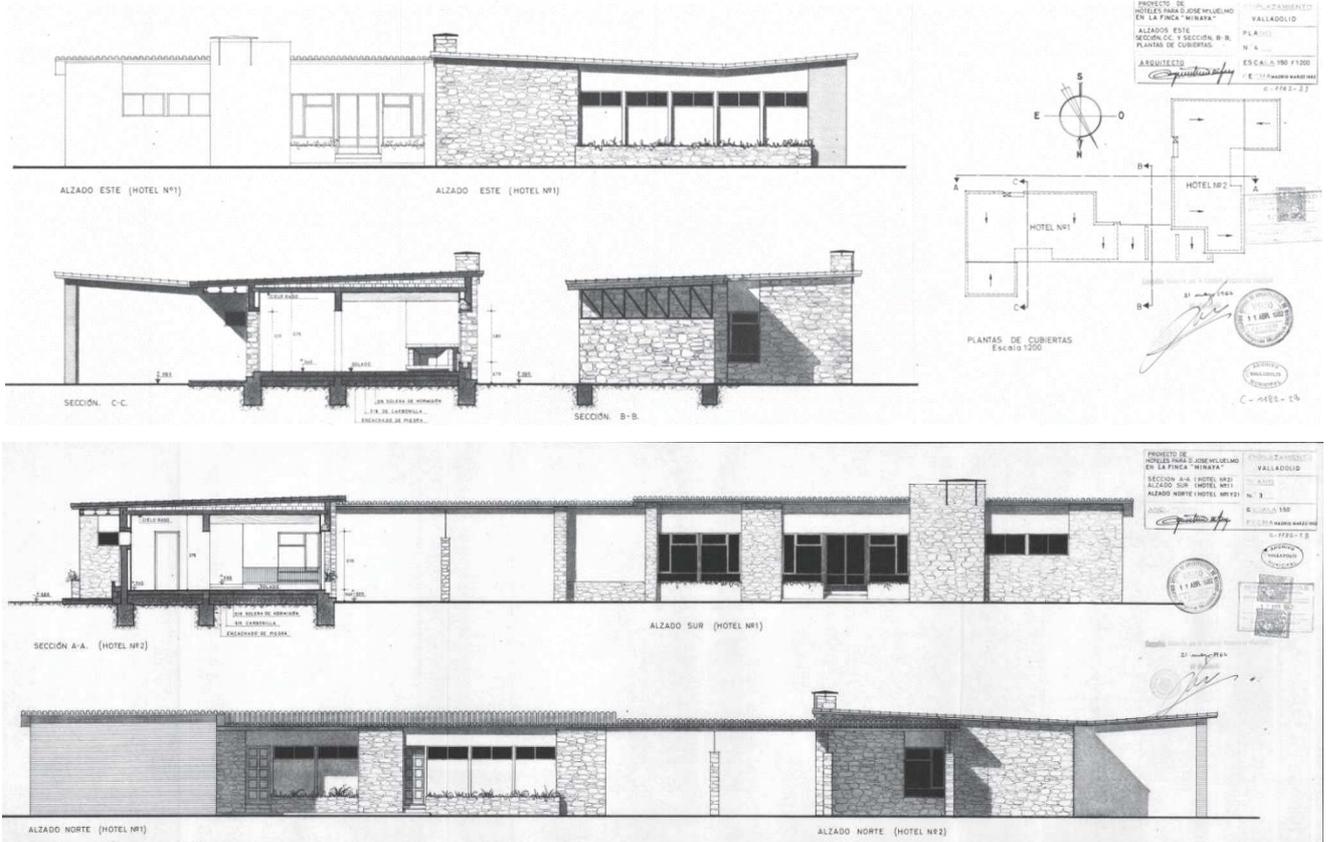


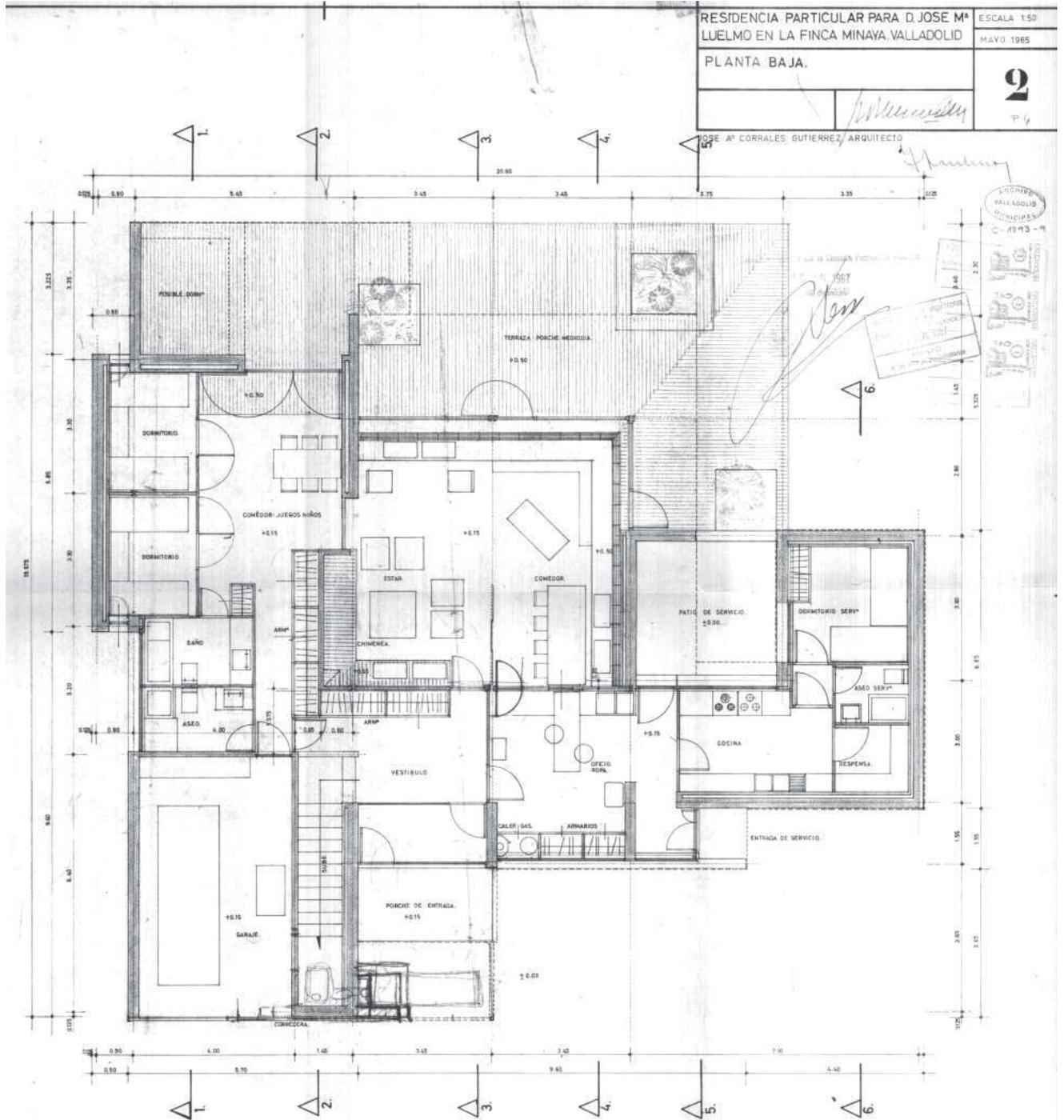


Anexo IV. Planos de Proyecto



Proyecto de hoteles en la finca Minaya (calle Montes Torozos 2 y 4):







RESIDENCIA PARTICULAR PARA D. JOSE M^o LUELMO EN LA FINCA MINAYA, VALLADOLID. ESCALA: 1:50
MAYO 1955

ALZADOS SUR Y NORTE.

9

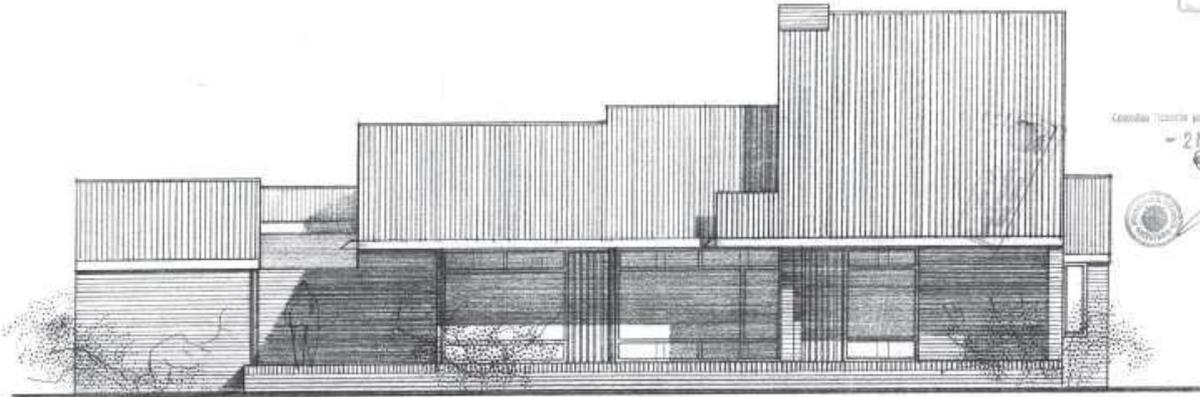
Jose M. Corrales *M. Luelmo*

JOSE M^o CORRALES GUTIERREZ, ARQUITECTO.

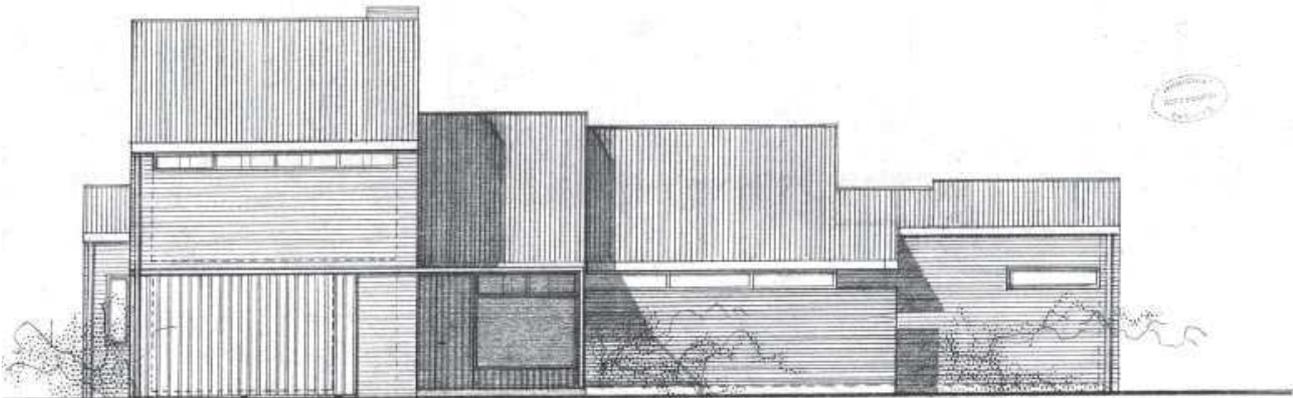


Comunicación aprobada por el Consejo Municipal

- 2 NOV 2955



ALZADO SUR



ALZADO NORTE



Índice del informe de valoración:

Capítulo		Página
1.	Antecedentes	2
2.	Descripción y situación de las tres parcelas objeto de valoración	2
2.1	Identificación física de las parcelas lucrativas de resultado	2
2.2	Determinaciones urbanísticas de aplicación	3
2.3	Parcelas resultantes de la segregación	4
3.	Metodología y criterios de valoración	5
3.1	Marco normativo	5
3.2	Situación básica del suelo	6
3.3	Valor de los terrenos en situación de suelo urbanizado	7
3.3.1	Cálculo del valor del suelo urbanizado y edificado	7
3.3.2	Valoración aplicando el apartado b) del artículo 23 del RVLS	9
4.	Localidad y entorno	11
4.1	Localidad	11
4.2	Entorno del inmueble	11
4.3	Infraestructuras	14
5.	Los inmuebles	16
5.1	Descripción	16
5.2	Superficies	16
5.3	Características constructivas	16
5.4	Situación actual. Antigüedad	17
6.	Consideraciones previas a efectos de valoración	18
6.1	Método de valoración	18
6.2	Cálculo de valores técnicos para obtener el valor del inmueble construido	19
7.	Valoración de los inmuebles edificados en cada parcela de resultado	21
7.1	Valoración de la parcela de resultado PR02	22
7.2	Valoración de la parcela de resultado PR03	23
7.3	Valoración de la parcela de resultado PR04	23
7.4	Totales	24
Anexo I	Ficha del Catálogo de Arquitectura e Ingeniería	25
Anexo II	Certificación catastral	28
Anexo III	Reportaje fotográfico	35
Anexo IV	Planos de los proyectos	44



Ayuntamiento de
Valladolid

Resumen de Firmas

Pág.1/1

Título:Valoración Montes Torozos 13.2023

Firmante 1

Firmado digitalmente por SERRANO MUÑOZ IRENE DNI
Fecha lunes, 25 septiembre 2023 11:51:35 GMT
Razón He aprobado el documento

Firmante 2

Firmado digitalmente por LLORENTE RUESGA JAVIER DNI
Fecha lunes, 25 septiembre 2023 12:03:53 GMT
Razón Director del Área de Urbanismo y Vivienda