

ESTUDIO DE MERCADO REALIZADA PARA LA DETERMINACIÓN
DE LOS VALORES RESIDUALES, TANTO EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN COMO EN LA FINAL

Para determinar las plusvalías de la presente modificación

Versión Exposición al Público

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA

"CAMBIO DE USO DOMINANTE Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS MANZANAS DELIMITADAS POR LA
CARRETERA DE MALILLA Y LAS CALLES ESPARRAGUERA, ENTRADA DE SANT PAU Y PERIODISTA VICENTE
CARCELLER Y LA PARCELA SITA EN CALLE JOAQUÍN BENLLOCH 10 A"

MALILLA, VALENCIA

Julio 2021

ÍNDICE

- 1/ ANTECEDENTES
- 2/ PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS (INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD) GENERADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN SEGÚN EL ARTÍCULO 77.1.B DE LA LOTUP.
- 3/ VALOR DEL SUELO EN LA SITUACIÓN FINAL. (VS_{FINAL})
SEGÚN VALOR DEL SUELO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN RÉGIMEN GENERAL
 - 2.1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LA SITUACIÓN FINAL. CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE DE LOS ÁMBITOS DE LA MPOP DEL PGOU VALENCIA.
 - 2.2 VALOR DEL SUELO EN LA SITUACIÓN FINAL. (VS_{FINAL})
- 4/ VALOR DEL SUELO EN LA SITUACIÓN ORIGEN (VS_{ORIGEN})
 - 3.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN. CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE DE LOS ÁMBITOS DE LA MPOP DEL PGOU VALENCIA
 - 3.2. CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN O DE LOS SUELOS PRIVADOS URBANIZADOS NO EDIFICADOS DE LA MPOP. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.
 - 3.3. MÉTODO DE CÁLCULO EMPLEADO PARA DETERMINAR EL VALOR EN VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO.
 - 3.4 MÉTODO DE CALCULO EMPLEADO PARA DETERMINAR EL VALOR DE CONSTRUCCIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO
 - 3.5. VALOR DE REPERCUSIÓN DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DEL ÁMBITO A1. ($VRS_{O,A1}$)
 - 3.6. VALOR DE REPERCUSIÓN DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DEL ÁMBITO A2. (VRS)
 - 3.7. VALOR DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DE LA MPOP. ($VS_{O,MPOP}$)
- 5/ **COSTE DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS DE LA MPOP. ($CU_{MPOP, A2}$).**
 - 4.1. COSTE DE DEMOLICIÓN DE LAS EDIFICACIONES PRIVADAS QUE OCUPAN EL SISTEMA LOCAL EN EL ÁMBITO A2. (DEM_{EDIF})
 - 4.2. COSTE DE URBANIZACIÓN DE LOS TERRENOS DEL SISTEMA LOCAL DEL ÁMBITO A2 DE LA MPOP (URB_{SLOCAL}).
 - 4.3. CARGAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO A2 DE LA MPOP ($CU_{MPOP, A2}$).
- 6/ **PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LA PROPUESTA FINAL.**
CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO PROPUESTO PARA LOS ÁMBITOS SEGÚN LA MPOP DEL PGOU VALENCIA
- 7/ **COMPARATIVA DEL VALOR DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN Y EN LA FINAL**
- 8/ **TABLA RESUMEN COMPARATIVO PARÁMETROS ECONÓMICOS INFORME VIABILIDAD MPOP.**

ANEXO 1. FICHAS IDENTIFICATIVAS OFERTAS COMPARABLES.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU de VALENCIA Y DEL PRI ENTRADA DE SANT PAU "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

1/ ANTECEDENTES

Tras los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas, el órgano ambiental municipal, concluyó en Junta de Gobierno Local celebrada el día 28 de mayo de 2021, que la Modificación Puntual Pormenorizada del PGOU de Valencia y del PRI "Entrada Sant Pau" relativa al "*Cambio de Uso Dominante y de Régimen Urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y Periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10 A*" presentada, no establece el marco para proyectos y otras actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental; no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio, ni produce incremento significativo en el consumo de recursos y no supone afección sobre elementos del patrimonio natural, por lo que **el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente** para determinar que la modificación de planeamiento propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en virtud de lo cual resolvió favorablemente en fecha de 4 de junio de 2021 la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de modificación puntual de la ordenación pormenorizada planteada.

Según el artículo 62 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras:

1. La fecha de emisión de un informe o certificado de tasación no podrá ser posterior en más de dos meses a la fecha en que se haya efectuado la última inspección ocular del bien valorado.

2. No obstante, en el caso de los terrenos, o en otros excepcionales y expresamente justificados en el informe, tales como la valoración de patrimonios, dicho período podrá alargarse hasta los seis meses.

3. A efectos de esta Orden la fecha de emisión será considerada como la fecha de la tasación.

4. Los informes y certificados caducarán, necesariamente, a los seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe

En la versión de Evaluación Ambiental los datos del documento se obtuvieron en abril de 2020, por lo tanto, como han transcurrido más de seis meses se ha procedido a realizar de nuevo el estudio del mercado representativo. Los resultados son muy similares a los obtenidos porque la dinámica en el mercado inmobiliario, a pesar de la crisis sanitaria, no ha variado.

2/ PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS (INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD) GENERADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN SEGÚN EL ARTÍCULO 77.1.B DE LA LOTUP.

Según el artículo 77.1.b) de la LOTUP el aprovechamiento resultante que le corresponde al Ayuntamiento de Valencia en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento *en parcelas individuales que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, será el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 %*. Por otra parte, como este incremento de edificabilidad no es residencial, según el artículo 33 de la LOTUP, no procede destinar el 10 % para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta.

En la presente modificación se incrementa la edificabilidad dotacional de carácter privado en 4.775,78 m² en las manzanas del Ámbito A1 para poder reubicar y agrupar los equipamientos docentes privados en estos solares, por lo tanto, le corresponde a la administración, con carácter general, el 10% de las plusvalías generadas por el presente documento de planeamiento. Como resulta imposible llevar a cabo esta cesión de superficie edificada, y de conformidad con el artículo 77, el porcentaje de aprovechamiento público se sustituirá mediante una compensación económica de igual valor.

Las plusvalías (PLV) generadas por la presente modificación es la diferencia entre el Valor del suelo final (VS_{FINAL}) privado urbanizado no edificado en euros, tras la aprobación de la presente modificación, es decir, según el régimen e intensidades de usos propuestos, y el sumatorio del Valor del suelo inicial o origen (VS_{ORIGEN}) privado edificable urbanizado no edificado en euros, según la ordenación y el régimen de usos vigente, y las Cargas Urbanísticas (CU_{MPOP}) asumidas en la presente Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada .

$$PLV = VS_{FINAL} - \sum (VS_{ORIGEN} + CU_{MPOP})$$

Como se trata de suelos urbanizados no edificados, a los efectos de la presente modificación, para determinar su valor empleamos el método residual estático de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, siendo el área urbanística de estudio el Barrio de Malilla, Área Urbanística Homogénea 12 (en adelante AUH 12) de la delimitación establecida en la RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2008, del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y Área Funcional nº12 del PEUC.

Las cargas urbanísticas asumidas por la presente modificación son:

- El coste de la demolición de las edificaciones privadas escolares existentes en las parcelas del Ámbito A2 destinadas por el planeamiento a suelos dotacionales del sistema local, red viaria y espacios libres públicos.
- El coste de urbanización de los suelos dotacionales del sistema local del Ámbito A2 ocupados en la actualidad por las edificaciones anteriores

En este caso los únicos suelos edificables de propiedad privada tras la aprobación de la presente modificación serán las manzanas del Ámbito A1, manzana A1 y A2. Mientras en la situación Origen, según el planeamiento vigente, existen parcelas privadas edificables residenciales tanto en el Ámbito A1, las manzanas A1 y A2, destinadas a la edificación de Viviendas Unifamiliares en Hilera (UFA-2); como en el Ámbito A2, la parcela A3.1, sita en la calle Joaquina Benlloch 10-A, destinada a la edificación de un edificio residencial plurifamiliar entre medianeras (EDA: edificación abierta). Es decir, el Valor del Suelo en la situación de origen será:

$$PLV = VS_{FINAL} - \sum (VS_{ORIGEN} + CU_{MPOP})$$

$$PLV = VS_{FINAL} - \sum (VS_{ORIGEN} + CU_{MPOP})$$

$$PLV = VS_{F,A1} (\text{Ámbito A1}) - [VS_{O,A1} (\text{Ámbito A1}) + VS_{O,A2} (\text{Ámbito A2}) + CU_{MPOP,A2}]$$

$$PLV = VS_{F,A1} (\text{Ámbito A1}) - [VS_{O,A1} (\text{Ámbito A1}) + VS_{O,A2} (\text{Ámbito A2}) + DEM_{EDIF} + URB_{SLOCAL}]$$

Como el Valor del suelo será el resultado de multiplicar la edificabilidad neta atribuida a cada uno de los suelos en función del uso atribuido por el valor de repercusión del suelo obtenido mediante el método residual estático.

$$PLV = VRS_{F,A1} \times EN_{SP2,A01} - [(VRS_{O,A1} \times EN_{ORIGEN,A01}) + (VRS_{O,A2} \times EN_{ORIGEN,A01}) + DEM_{EDIF} + URB_{SLOCAL}]$$

Por lo tanto, mediante el presente estudio de mercado pretendemos determinar todos estos valores, los cuales nos permitirán calcular las plusvalías urbanísticas generadas por la presente modificación y el derecho a participar de la administración local en estas plusvalías. Según el anexo XIII de la LOTUP este estudio de mercado debería estar realizado por "una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas."

3/ VALOR DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN FINAL. (VS FINAL)

SEGÚN VALOR DEL SUELO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN RÉGIMEN GENERAL

2.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LA PROPUESTA FINAL

CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO PROPUESTO PARA LOS ÁMBITOS EN LA MPOP DEL PGOU VALENCIA

Los parámetros urbanísticos según la calificación y el régimen urbanístico propuesto en la Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada presente (propuesta final) de las manzanas A1 y A2, incluidas en el Ámbito A1, se resumen a continuación:

	MANZANA A1		MANZANA A2	
CALIFICACIÓN	UFA-2) UNIFAMILIAR EN HILERA			
USO GLOBAL DOMINANTE	(SP-2*) Sistema Local de Servicios Públicos			
USO ESPECÍFICO	--	(EL) Sistema Local de espacios libres PRIVADO	--	(EL) Sistema Local de espacios libres PRIVADO
Superficie suelo (m2s)	2.141,46	917,77	2.032,79	871,19
CESIÓN de Espacios Libres (EL) ZONAS VERDES				
CESIÓN de Red Viaria (RV-4) VIALES				
CESIÓN EQUIPAMIENTO PÚBLICO				
Edificabilidad Terciaria (Et) (m2t) (SP-2*) 2,2 m2t/m2s	6.730,30		6.388,76	

Los parámetros urbanísticos según la calificación y el régimen urbanístico propuesto en la Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada presente (propuesta final) de las parcelas A3.1 y A3.2, incluidas en el Ámbito A2, se resumen a continuación:

	PARCELA A3.1			PARCELA A3.2		
CALIFICACIÓN	(EDA) Edificación abierta	(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana	(EDA) Edificación abierta	(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana		
USO GLOBAL DOMINANTE	(Rpf.) Residencial Plurifamiliar	Dcm (Comunicaciones)	(Rpf.) Residencial Plurifamiliar	Dcm (Comunicaciones)		
USO ESPECIFICO	(SP-2) Sistema Local de Servicios Públicos	(EL) Sistema Local de espacios libres	--	(EL) Sistema Local de espacios libres	--	
Superficie suelo (m2s)	134,46	52,04	399,57	657,89	814,78	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO m2t dotacional	134,46					
Suelos dotacionales incluido en ÁMBITO VIAL SERVICIO		52,04	399,57	109,80	605,57	
Suelos dotacionales no incluido en ÁMBITO VIAL SERVICIO				548,09	209,21	
Edificabilidad media RESIDENCIAL del AUH (EMr) m2t				1.815,55	693,01	

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU de VALENCIA Y DEL PRI ENTRADA DE SANT PAU "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

2.2. VALOR DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN FINAL. (VS_{FINAL})

En la ordenación propuesta en la MPOP para el Ámbito A2 todos los suelos se destinan a usos dotacionales o públicos formando parte del sistema local, bien como red viaria urbana (RV-4), como servicios públicos (SP-2) o como espacios libres (EL), transfiriéndose la edificabilidad privada al Ámbito A1. Por lo tanto, el valor de estos suelos en la situación final es 0.

Es por ello por lo que en el presente apartado solo se analizará el valor residual o de repercusión de los suelos del Ámbito A1 según los usos e intensidades de los mismos propuestos en al presente MPOP.

En este caso los únicos suelos edificables de propiedad privada tras la aprobación de la presente modificación serán las manzanas del Ámbito A1, en las que se incrementa el aprovechamiento urbanístico en 4.760,26 m^{2t}. Estas son:

- la manzana A1 delimitada por las calles Vicente Miguel Carceller, Esparraguera, Pedro Cámara y el espacio público que separa ambas manzanas con, una superficie de suelo de 3.058,97 m^{2s}, una edificabilidad atribuida por el presente documento de 6.730,30 m^{2t} y unas dimensiones aproximadas de 90,09 m de largo por 34.01 m de ancho
- la manzana A2 delimitada por las calles carretera de Malilla, Esparraguera, Pedro Cámara y el espacio público que separa ambas manzanas con, una superficie de suelo de 2.903,59 m^{2s}, una edificabilidad atribuida por el presente documento de 6.388,76 m^{2t} y unas dimensiones aproximadas de 85,79 m de largo por 34.01 m de ancho

El régimen urbanístico para estas dos manzanas es:

- CALIFICACIÓN DEL SUELO	plano B6-F	<i>No se modifica</i>
Zona de calificación urbanística	UFA-2	Vivienda Unifamiliar en Hilera
- USO GLOBAL O DOMINANTE	SP-2*	Sistema Local de Servicios Públicos de Carácter privado
- USO ESPECÍFICO	EL	Espacios libres privados
Manzana A1	917,69 m ^{2s}	30% ocupación
Manzana A2	871,08 m ^{2s}	30% ocupación

El valor final del suelo resultará de multiplicar el Valor de Repercusión del suelo (VRS), en euros por metro cuadrado edificable del uso Sistema Local de Servicios Públicos (SP-2), por la edificabilidad neta atribuida por la ordenación propuesta.

USOS CONSIDERADOS Atribuidos por el PGOU de Valencia	ÁMBITO MPOP	EDIFICABILIDAD NETA (EN) m ^{2t} Según Régimen Urbanístico PROPUESTO
SP-2 (MANZANA A1)	ÁMBITO A1	6.730,30 m ^{2t}
SP-2 (MANZANA A2)	ÁMBITO A1	6.388,76 m ^{2t}

$$VS_{FINAL} = VRS_{FINAL} \times EN_{SP2*} \text{ del Ámbito A1}$$

Como no existe mercado de este tipo de suelos para determinar el valor de repercusión final del suelo (VRS_{FINAL}) de las manzanas del Ámbito A1 se ha empleado el valor de repercusión del suelo de la vivienda protegida sometida al régimen general. Según el artículo 9 del DECRETO 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, según redacción modificada por el por el decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell;

“...A los efectos del cálculo de valoraciones, el coeficiente entre la superficie útil y la construida será del 0,75.

En defecto de previsión en los planes de vivienda y suelo del sistema de valoración referido en el apartado anterior, se aplicarán de forma subsidiaria los siguientes coeficientes: con carácter general para todas las viviendas de protección pública, dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros. No obstante, en los **Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior A el límite será del 25 por ciento**, y en el caso de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior B y C el límite será del 20 por ciento. El valor del coeficiente a aplicar para viviendas libres y locales, en relación con el método de comprobación establecido en el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, será de 1,2”

En la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 191/2013 se establece que, para un precio básico de la vivienda de 758 euros, en el municipio de Valencia, ámbito territorial de Precio Máximo Superior ATPMS “A”, para el Régimen General (VPRG), el valor de venta máximo de un metro cuadrado de techo de una vivienda de protección en régimen general, según los datos publicados por la Conselleria de Vivienda es de **MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (1.819,20 €/m2t). resultante de multiplicar el precio básico por el coeficiente K=2,4**

PRECIO MÁXIMO VIVIENDAS PLANES ANTERIORES											
A los efectos de su actualización o 2ª y posterior transmisión, el precio máximo de las viviendas calificadas al amparo de planes de vivienda anteriores se calculan aplicando al precio básico (758,00€), en función del municipio donde se ubique, los coeficientes indicados en función de la calificación de las viviendas (D.Tª 2ª Decreto 191/2013)											
DECRETO 191/2013 DOCV 23/12/2013 <small>(Sin perjuicio de la posibilidad de aplicar excepcionalmente precios superiores de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del D. 191/2013)</small>				VPNC						VU	
				VPRE		VPRG		VPRC			
PRECIO BÁSICO	LOCALIZACIÓN MUNICIPIOS			COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE	PMV
758,00	ATPMS Grupo:	A	VALENCIA	2,25	1.705,5 59,69	2,40	1.819,20 63,67	3,06	2.319,48 81,18	3,04	2.304,32
		A2	ALICANTE CASTELLÓN	2,10	1.591,80 55,71	2,24	1.697,52 59,43	2,88	2.183,04 76,41	2,88	2.183,04
		B	Ver Listado	1,95	1.478,10 51,73	2,08	1.576,64 55,18	2,52	1.910,16 66,86	2,52	1.910,16
		C1	Ver Listado	1,72	1.303,76 45,63	1,84	1.394,72 48,82	2,25	1.705,50 59,69	2,08	1.576,64
		C2	Ver Listado	1,72	1.303,76 45,63	1,84	1.394,72 48,82	2,16	1.637,28 57,30	2,00	1.516,00
	Zona A	Resto de municipios		1,50	1.137,00 39,80	1,60	1.212,80 42,45	1,80	1.364,40 47,75	1,60	1.212,80

VPNC = Vivienda Protegida Nueva Construcción
 VPRE = Vivienda Protegida Régimen Especial
 VPRG = Vivienda Protegida Régimen General
 VPRC = Vivienda Protegida Régimen Concertado
 VU = Vivienda Usada

- El cálculo de la renta máxima anual para las viviendas destinadas a arrendamiento será el 3.5 % del precio máximo legal
 - Las viviendas calificadas para arrendamiento se registrarán por su normativa específica.

PMV = Precio Máximo Venta
 RMV = Renta Máxima Vlv. calificadas para venta

Como este valor unitario de venta máximo se aplica sobre la superficie útil de la vivienda, según el artículo 9 del Decreto 90/2009, *el coeficiente entre la superficie útil y la construida será del 0,75*, por lo que, el precio de venta máximo del m2 construido será MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (1.364,40 €/m2), y el valor del suelo será, como máximo, el 25 por ciento, por encontramos en ATPMS “A”, según el citado artículo, es decir, **el Valor de Repercusión o Residual del suelo previsto en el Ámbito A1 para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera de protección oficial en el régimen general (VRS_{UFA2-VPRG}) será de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (341,10 €/m2t).**

USOS CONSIDERADOS Atribuidos por el PGOU de Valencia	Manzana del ÁMBITO MPOP	EDIFICABILIDAD m2t Según PRI Entrada Sant Pau	Valor Residual del Suelo (VRS _{UFA2-RL}) €/m2t	Valor del Suelo (VS _{UFA2-RL}) €
SP-2 (MANZANA A1)	Manzana A1	6.730,30 m2t	341,10€/m2t	2.295.705,33 €
SP-2 (MANZANA A2)	Manzana A2	6.388,76 m2t	341,10 €/m2t	2.179.206,04 €
Valor del Suelo del Ámbito A1 para la edificación Del equipamiento escolar de carácter privado (VS_{SP2*})				4.479.911,37 €

$$VRS_{FINAL} = 341,10 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$VS_{FINAL} = 341,10 \text{ €/m}^2\text{t} \times 13.119,06 \text{ m}^2\text{t}$$

El Valor Final del suelo (VS_{FINAL}) según la ordenación propuesta por el presente documento de estas manzanas del Ámbito A1 destinado a la agrupación y reubicación de los centros escolares de la promotora asciende a **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS ONCE EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (4.479.911,37 euros,)** (consultar Estudio de mercado realizada para la determinación de los valores residuales, tanto en la situación de origen como en la final):

$$VS_{FINAL} = 4.479.911,37 \text{ euros}$$

4/ VALOR DE LOS SUELOS EN LA PROPUESTA SITUACIÓN DE ORIGEN. (VRS ORIGEN)

En la situación Origen, según el planeamiento vigente, existen parcelas privadas edificables residenciales tanto en el Ámbito A1, las manzanas A1 y A2, destinadas a la edificación de Viviendas Unifamiliares en Hilera (UFA-2); como en el Ámbito A2, la parcela A3.1, sita en la calle Joaquina Benlloch 10-A, destinada a la edificación de un edificio residencial plurifamiliar entre medianeras (EDA: edificación abierta). Es decir, el Valor del Suelo en la situación de origen será:

$$VS_{ORIGEN} = VS_{O.A1} + VS_{O.A2}$$

Siendo:

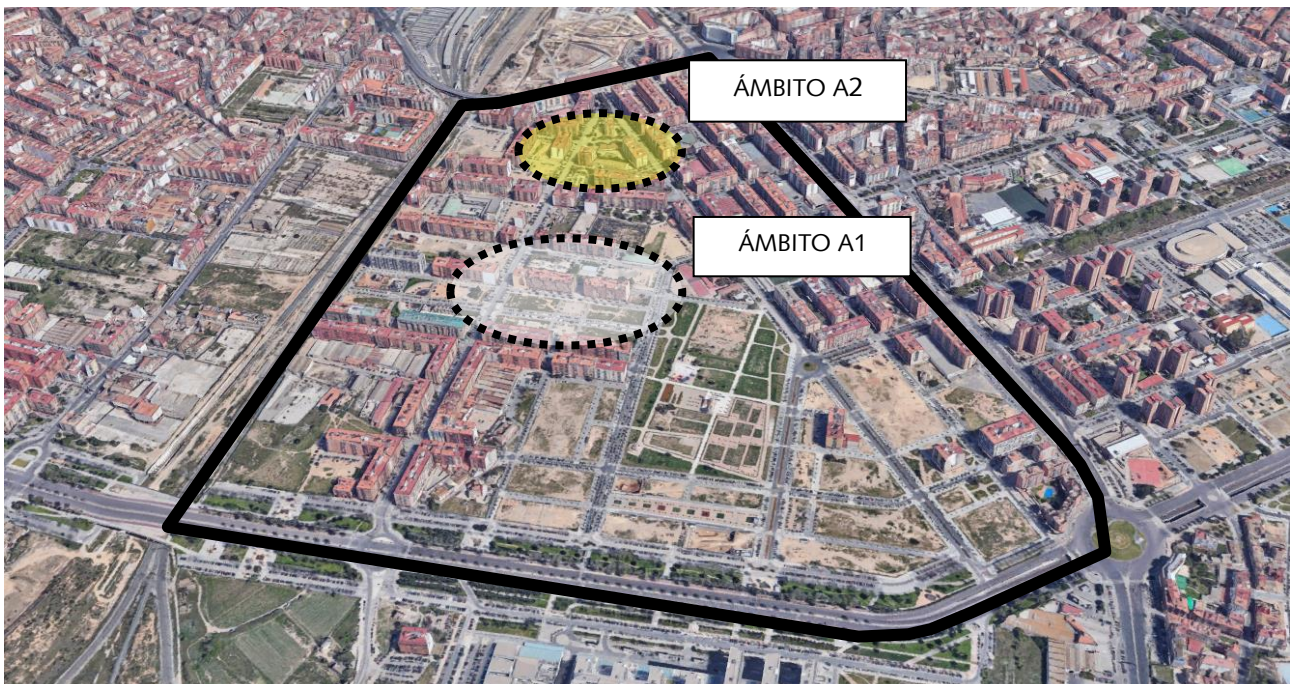
$VS_{O.A1}$ Valor del suelo en la situación de origen de las manzanas del Ámbito A1

$VS_{O.A2}$ Valor del suelo en la situación de origen de la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A del Ámbito A2

3.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN.

CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE DE LOS ÁMBITOS DE LA MPOP DEL PGOU VALENCIA

De conformidad con lo descrito en el borrador de la Memoria de la Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada presente se establece que el ámbito objeto de la presente Modificación Puntual, serán los suelos de titularidad privada de la cooperativa Martí Sorolla Coop.V., de las manzanas A1 y A2 (ÁMBITO A1) y las parcelas A3 (ÁMBITO A2), que se sitúa en la zona norte del Barrio de Malilla del Distrito Quatre Carreres.



Fuente gráfica: Imágenes Google Earth.

El Ámbito A1 lo constituyen las manzanas A1 y A2 delimitadas por las calles Pedro Cámara, de l'Esparraguera, Entrada de Sant Pau, Vicente Miguel Carceller y carretera de Malilla, abarcando una superficie total de 5.962,56 m² de suelo, grafiada a continuación:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU de VALENCIA Y DEL PRI ENTRADA DE SANT PAU
"Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

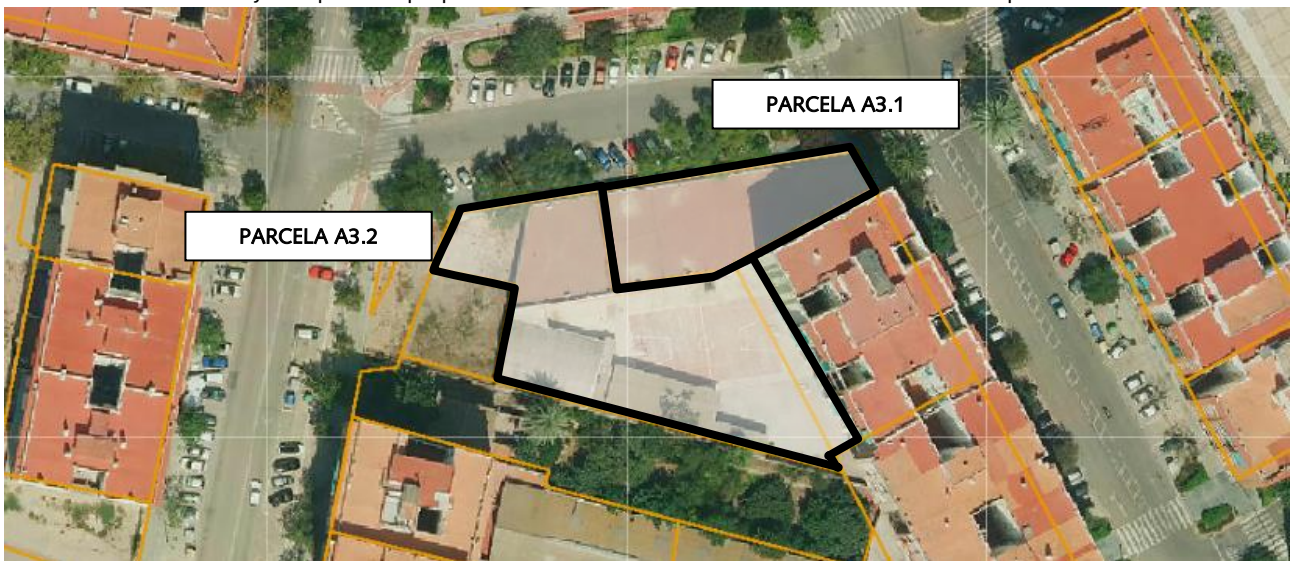


Fuente gráfica: Imágenes Google Earth.

Los parámetros urbanísticos según el régimen urbanístico vigente en el PGOU de Valencia (situación de origen) de las manzanas A1 y A2, incluidas en el Ámbito A1, se resumen a continuación:

	MANZANA A1		MANZANA A2	
CALIFICACIÓN	(UFA-2) Vivienda Unifamiliar en Hilera			
USO GLOBAL DOMINANTE	(Run.) Residencial Unifamiliar			
USO ESPECIFICO	--	(EL) Sistema Local de espacios libres PRIVADO	--	(EL) Sistema Local de espacios libres PRIVADO
Superficie suelo (m2s)	1.239,56	1.819,41	1.156,87	1.746,72
Edificabilidad Neta (EN) (m2t)	196,16		2.323,19	
Edificabilidad VPO (m2t)	2.251,21			
Edificabilidad Neta TOTAL (EN) (m2t)	2.519,35 m2t			
Edificabilidad Neta VPO TOTAL (EN vpo) (m2t)	2.251,21 m2t			

El Ámbito A2 lo constituye las parcelas propiedad de Martí Sorolla situadas en la calle Pianista Amparo Iturbi 64.



Fuente gráfica: Ortofotografía 2018 y Parcelas Catastrales. Información Urbanística Web Ayto Valencia

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU de VALENCIA Y DEL PRI ENTRADA DE SANT PAU "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Mailla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

Los parámetros urbanísticos según el régimen urbanístico vigente en el PGOU de Valencia (situación de origen) de las parcelas A3.1 y A3.2, incluidas en el Ámbito A2, se resumen a continuación:

CALIFICACIÓN	PARCELA A3.1			PARCELA A3.2		
	(EDA) Edificación abierta	(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana	(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana	(EDA) Edificación abierta	(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana	(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana
USO GLOBAL DOMINANTE	(Rpf.) Residencial Plurifamiliar	Dcm (Comunicaciones)	Dcm (Comunicaciones)	(Rpf.) Residencial Plurifamiliar	Dcm (Comunicaciones)	Dcm (Comunicaciones)
USO ESPECIFICO	--	(EL) Sistema Local de espacios libres		--	(EL) Sistema Local de espacios libres	--
Superficie suelo (m2s)	134,46	52,04	399,57		657,89	814,78
Edificabilidad neta RESIDENCIAL (ENr) m2t	1.075,68					
Suelos dotacionales incluido en ÁMBITO VIAL SERVICIO		52,04	399,57		109,80	605,57
Suelos dotacionales no incluido en ÁMBITO VIAL SERVICIO					548,09	209,21
Edificabilidad media RESIDENCIAL del AUH (EMr) m2t					1.815,55	693,01

A excepción de la parcela privada edificable de 134,46 m2s, situada al este del ámbito, en la parcela A3.1, el resto de los terrenos de este Ámbito son suelos dotacionales, todos ellos del Sistema Local (Red Secundaria) del PGOU de Valencia, 709,93 m2 previstos para Espacios Libres (EL-Zonas Verdes) y 1.214,35 m2s para Red Viaria Urbana (RV4-Viales). **Todos estos suelos dotacionales, 1.924,28 m2s, no están afectos a su uso y servicio público, por lo que su urbanización será una carga urbanística de la presente actuación.**

Según el informe emitido por el Servicio de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Valencia, parte de estos suelos dotacionales del Ámbito A2 forman parte del ámbito vial de servicio, tanto de la parcela privada edificable incluida en el ámbito de la presente MPOP sita en la calle Joaquín Benlloch 10A como de la parcela privada edificable situada en la carretera de Malilla número 7, ambas sin edificar. En total de los 1.902,35 m2 de suelo dotacional incluidos en el ámbito A2 de la MPOP están incluidos en ámbito vial servicio la totalidad de los suelos dotacionales de la parcela A3.1 (451,61 m2s) y 715,37 m2s de la parcela A3.2, en total, 1.148,96 m2s. En estos suelos dotacionales según el artículo 3.45 de las NN.UU. del PGOU *para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con tal destino integrantes de su ámbito vial de servicio; asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente ajardinadas o acondicionadas aquellas de sus partes que no tengan por destino servir de acera o calzada.* por lo tanto, estos **suelos son de cesión obligatoria** libres de cargas, de forma y manera que la demolición de las construcciones e instalaciones fuera de ordenación y su urbanización serán cargas de la actuación urbanística.

El resto de los suelos dotacionales del presente ámbito no incluidos en ámbito vial servicio, 757,30 m2s, al no ser de cesión obligatoria tendrán derecho a una compensación económica o urbanística.

3.2. CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE LOS SUELOS PRIVADOS EDIFICABLES DE LA MPOP. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

Las parcelas privadas edificables a valorar, tanto en la situación de origen como en al propuesta final de la MPOP, son suelos urbanizados NO EDIFICADOS, tanto los del ámbito A1 como los de la Ámbito A2, por lo tanto, según el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, *el valor de estos suelos se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el apartado, 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.

En este caso, en la situación de origen, en el ámbito de la MPOP del PGOU de Valencia los usos a considerar en la valoración son los atribuidos por el planeamiento vigente, descritos en el apartado anterior, así como, la edificabilidad. En el residencial plurifamiliar el ámbito A2 la planta baja se destinaria a la edificación de locales comerciales;

USOS CONSIDERADOS Atribuidos por el PGOU de Valencia	ÁMBITO MPOP	EDIFICABILIDAD m2t Según Régimen Urbanístico en situación origen
UFA-2 RÉGIMEN: LIBRE	ÁMBITO A1	2.519,35 m2t
UFA-2 RÉGIMEN: VPO	ÁMBITO A1	2.251,21 m2t
Rpf LOCALES RÉGIMEN: LIBRE	ÁMBITO A2	134,46 m2t
Rpf VIVIENDA RÉGIMEN: LIBRE	ÁMBITO A2	941,22 m2t

Por lo tanto, en la situación de origen, el valor del suelo urbanizado privado edificable en función de los usos considerados en la situación de origen será el siguiente:

$$VS_{ORIGEN} = (2.519,35 \text{ m}^2\text{t} \times VRS_{UFA-2}) + (2.251,21 \text{ m}^2\text{t} \times VRS_{UFA-2 \text{ VPO}}) + (134,46 \text{ m}^2\text{t} \times VRS_{RPF-LC}) + (941,22 \text{ m}^2\text{t} \times VRS_{RPF-VIV})$$

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos atribuidos por el PGOU de Valencia, en función de la situación, según los parámetros urbanísticos descritos en el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión, según el artículo 22.2 del Reglamento de Valoraciones:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

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 = *Coficiente 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.*

$$VRS = Vv/1,4- Vc$$

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

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*

Además, esta misma fórmula es la que se emplea en la legislación catastral para la valoración del suelo para determinar el valor de los bienes de naturaleza urbana, según la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores:

$$Vv=1,40 [Vr + Vc] x Fl$$

Siendo:

VV= *Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m2 construido.*

VR= *Valor de repercusión del suelo en euros/m2 construido.*

VC= *Valor de la construcción en euros/m2 construido.*

FL= *Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socioeconómicas.*

El Valor de Repercusión del suelo considerando un Factor de Localización unitario es el mismo en la legislación catastral que en la legislación del suelo:

$$VR= Vv/1,4- Vc$$

por lo que emplearemos esta fórmula para la determinación del Valor de Repercusión o Residual de los suelos en la situación de origen en función de los usos previstos por el PGOU de Valencia vigente, para un coeficiente de ponderación igual a 1,4.

Dado que la MPOP tiene dos ámbitos diferenciados, Ámbito A1 y Ámbito A2, y siendo que en cada uno de éstos los parámetros urbanísticos son diferentes, determinaremos el valor de repercusión o residual de los suelos de propiedad privada edificables de cada uno de los ámbitos de forma independiente.

Para determinar el Valor de Repercusión o Residual de los suelos en la situación actual debemos de calcular, el valor en venta y el valor de construcción del producto inmobiliario en €/m2 de la promoción inmobiliaria que podríamos ejecutar en las parcelas privadas edificables del ámbito de la MPOP en virtud de los parámetros urbanísticos vigentes y con ofertas o transacciones similares a la oferta inmobiliaria existente en el mercado de la zona o ámbito urbanístico.

3.3 MÉTODO DE CÁLCULO EMPLEADO PARA DETERMINAR EL VALOR EN VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

Para determinar este Valor en venta empleamos el Método de Comparación definido en la Sección Tercera del Capítulo I del Título II de la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo. Para la utilización del Método de Comparación será necesario disponer de información suficiente sobre **al menos** seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado. Para ello tendremos en cuenta las siguientes condiciones de semejanza que garanticen el valor obtenido:

- 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 el Barrio de Malilla es uno de los mercados con mayor inercia (oferta) inmobiliaria de la ciudad de Valencia, fundamentalmente porque en el sector "Malilla Norte", cuyas obras de urbanización finalizaron en 2018, *con suelo urbanizado no edificado o en fase de edificación para la construcción de más de 2.000 viviendas*, se están ejecutando varias promociones inmobiliarias que se encuentran en diferentes fases de ejecución y comercialización. Por lo tanto, para determinar el Valor en Venta el ámbito urbanístico homogéneo de búsqueda de ofertas comparables será el Barrio de Malilla, seleccionando las ofertas en función de la localización y de las propiedades de la oferta.

Las condiciones de semejanza que tendremos en cuenta para seleccionar las ofertas comparables son;

- a) Localización.*
- b) Uso.*
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
- e) Superficie.*
- g) Calidad de la edificación.*
- i) Fecha de toma de datos del comparable.*

En este caso, comparables como la configuración geométrica de la parcela, antigüedad o estado de conservación o gravámenes que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad no establecen relaciones de semejanza entre las ofertas.

3.4 MÉTODO DE CÁLCULO EMPLEADO PARA DETERMINAR VALORES DE CONSTRUCCIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO SEGÚN USOS.

Para determinar el valor de construcción del producto inmobiliario que podríamos edificar en las parcelas privadas edificables del MPOP **empleamos de manera orientativa** el Coste Unitario de Ejecución (CUE) del Instituto Valencia de la Edificación (IVE) que propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución por contrata de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno, para ello, este método recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación MBE (€/m² construido) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido del Edificio de Referencia, construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra. EL MBE vigente desde Julio de 2021 es seiscientos cinco euros por metro cuadrado (605 €/m²)

Este módulo, calculado en función de las características de la construcción a edificar como son; tipología (entre medianeras, abierta, en hilera, etc.) o alturas, de su ubicación (en centro histórico o no), así como, el número de viviendas, la superficie útil de estas y su nivel de calidades, nos permitirá estimar el Coste Unitario de Ejecución en función de las características que le son propias a la construcción que podemos edificar en los suelos en función de los parámetros urbanísticos propios.

Según la herramienta del IVE para una vivienda unifamiliar en hilera ,con un número de plantas inferior a 3, no situad en el centro histórico, una superficie útil superior a 70 m² y unas calidades medias, el coste unitario de ejecución es de 678,06 €/m²t, por lo que para el unifamiliar en hilera, en régimen de renta libre, (UFA-2) tomamos un coste de construcción de NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS (950 €/m²t), incluidos gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%), 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 . Por otro lado, para construir un edificio de viviendas residencial plurifamiliar entre medianeras, con una altura inferior a 8 plantas, no ubicado en el centro histórico, un numero entre 20 y 80 y unas calidades medias, el coste unitario de ejecución es de 589,12 €/m²t según la herramienta del IVE, por lo que para el uso Residencial plurifamiliar, en régimen de renta libre, (Rpf) tomamos un coste de construcción de SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (750 €/m²t), incluidos gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%), 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 . Los locales en planta baja del residencial plurifamiliar el 50% del módulo anterior, 375 €/m²t.

USOS CONSIDERADOS Atribuidos por el PGOU de Valencia	ÁMBITO MPOP	EDIFICABILIDAD m ² t Según Régimen Urbanístico en situación origen	Vc VALOR DE CONSTRUCCIÓN m ² t del producto inmobiliario
UFA-2 RÉGIMEN: LIBRE	ÁMBITO A1	2.519,35 m ² t	950 €/m ² t
UFA-2 RÉGIMEN: VPO	ÁMBITO A1	2.251,21 m ² t	633 €/m ² t (*)
Rpf LOCALES RÉGIMEN: LIBRE	ÁMBITO A2	134,46 m ² t	375 €/m ² t
Rpf VIVIENDAS RÉGIMEN: LIBRE	ÁMBITO A2	941,22 m ² t	750 €/m ² t

(*) Según datos oficiales en función del precio máximo de venta del m²/t útil.

3.5 VALOR DE REPERCUSIÓN DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DEL ÁMBITO A1. (VRSO.A1)

En el Ámbito A1 de la MPOP del PGOU de Valencia el uso asignado por el planeamiento es el mismo, pero el régimen de edificación, no. Tenemos Unifamiliar en Hilera de renta libre (UFA2-RL) y Unifamiliar en Hilera de protección oficial en régimen general (UFA2-VPRG);

USOS CONSIDERADOS Atribuidos por el PGOU de Valencia	ÁMBITO MPOP	EDIFICABILIDAD m2t Según Régimen Urbanístico en situación origen
UFA-2 RÉGIMEN: LIBRE	ÁMBITO A1	2.519,35 m2t
UFA-2 RÉGIMEN: VPO	ÁMBITO A1	2.251,21 m2t

Es decir, el Valor de Repercusión o Residual de los suelos en ala situación de origen del Ámbito A1 es:

$$VRS_{O,A1} (\text{Ámbito A1}) = (VRS_{UFA2-RL}) + (VRS_{UFA2-VPRG})$$

3.5.1. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DEL USO UNIFAMILIAR EN HILERA DE RENTA LIBRE. (VRS_{UFA2-RL})

3.5.1.1 VALOR DE VENTA DEL USO UNIFAMILIAR EN HILERA DE RENTA LIBRE (UFA-2) del ÁMBITO A1

Para seleccionar las comparables definimos previamente una oferta tipo:

“vivienda unifamiliar en hilera de nueva construcción de dos plantas sobre rasante con posibilidad de desván, con plaza de garaje incluida (1), de calidad alta, con aire acondicionado y calefacción, de 3 habitaciones y 1 ó 2 baños, en una parcela con una superficie mínima de 120 m2, un ancho de fachada mínimo de 6 ml, una ocupación en planta de 40%, con entreplanta, sótano o semisótano”

Con estas características y con las condiciones de semejanza citadas se ha seleccionado el siguiente conjunto de comparables.

Ofertas comparables	PRECIO VENTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2	PRECIO UNITARIO m2 construido	UBICACIÓN Barrio de Malilla	PLANTAS (SOT+II+DESVÁN) *
OFERTA 1: Chalet adosado en venta en calle Almirante Cruilles, 3	350.000 €	123 m2	2.846 €/m2	NO	(II)
OFERTA 2: Casa unifamiliar en barrio malilla, junto la nuevaFe	419.000 €	150 m2	2.793 €/m2	SÍ	(SOT+II+DESVÁN)
OFERTA 3: Chalé adosado en venta en calle de Jaraco, 14	375.000 €	204 m2	1.838 €/m2	NO	(SOT+II+DESVÁN)
OFERTA 4: Chalé adosado en venta en calle de Pedro Cámara. El Rincón de Malilla	270.000 €	112 m2	2.411 €/m2	SI	II
OFERTA 5: Chalé adosado en venta en calle de la Esparraguera s/n	280.000 €	105 m2	2.667 €/m2	SI	II
OFERTA 6: Chalé adosado en venta en calle de Jaraco, 6	375.000 €	240 m2	1.563 €/m2	NO	(SOT+II+DESVÁN))

Consultar Anexo I: Fichas muestras

Para la tipología Residencial en hilera en el Barrio de Malilla solo hay 4 ofertas comparables, tratarse de una tipología residual, limitada a las calles l'Esparraguera y Pedro Cámara, se ha incluido dos ofertas comparables situadas en la Fuente de San Luis, del mismo Distrito, Quatre Carreres.

Ofertas comparables	PRECIO VENTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2	PRECIO UNITARIO m2 construido	COEFICIENTE corrector	PRECIO UNITARIO CORREGIDO m2 construido
OFERTA 1: Chalet adosado en venta en calle Almirante Cruilles, 3	350.000 €	123 m2	2.846 €/m2	0.86	2.453 €/m2
OFERTA 2: Casa unifamiliar en barrio malilla, junto la nueva Fe	419.000 €	150 m2	2.793 €/m2	1.00	2.793 €/m2
OFERTA 3: Chalé adosado en venta en calle de Jaraco, 14	360.000 €	159 m2	1.837 €/m2	1.00	1.838 €/m2
OFERTA 4: Chalé adosado en venta en calle de la Esparraguera s/n	280.000 €	112 m2	2.411 €/m2	1.00	2.411 €/m2
OFERTA 5: Chalé adosado en venta en calle de Pedro Cámara. El Rincón de Malilla	270.000 €	105 m2	2.667 €/m2	1.00	2.667 €/m2
OFERTA 6: Chalé adosado en venta en calle de Jaraco, 6	375.000 €	240 m2	1.703 €/m2	1.00	1.563 €/m2
VALOR EN VENTA MEDIO					2.287 €/m2

Por lo tanto, el valor en venta del residencial unifamiliar en hilera en el Barrio de Malilla obtenido mediante el método de comparación es de **DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS (2.287 €/m2t)**.

3.5.1.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN DEL USO UNIFAMILIAR EN HILERA DE RENTA LIBRE (UFA-2) del ÁMBITO A1.

El Coste Unitario de Ejecución (CUE) en mayo de 2020, para un módulo básico de la edificación de 605 €/m2, según el Instituto Valencia de la Edificación (IVE), orientativamente, de una Edificación residencial en hilera con una altura menor o igual a 3 plantas, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel alto de acabados es de SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (687,06 €/m2t), por lo que, incluidos los gastos generales y el beneficio industrial, así como, 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, tomaremos como valor de la construcción de una edificación en hilera en régimen libre de calidad alta **NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS (950 €/m2t)**

3.5.1.3. VALOR DE REPERCUSIÓN O RESIDUAL DEL SUELO DEL USO UNIFAMILIAR EN HILERA DE RENTA LIBRE DEL ÁMBITO A1.

El Valor de Repercusión o Residual del suelo del Ámbito A1 previsto para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera en régimen de renta libre es:

$$VRS_{UFA2-RL} = Vv/1,4 - Vc$$

$$VRS_{UFA2-RL} = 2.287/1,4 - 950 \text{ €/m2t}$$

$$VRS_{UFA2-RL} = 683,57 \text{ €/m2t}$$

Por lo tanto, el valor residual o de repercusión de los suelos no edificados destinados en el Ámbito A1 a la construcción de viviendas unifamiliares en hilera en régimen de renta libre es de **SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (683,57 €/m2t)**.

Y el Valor del Suelo (VS) en función del aprovechamiento urbanístico atribuido a los suelos previstos de cada manzana para la edificación de viviendas unifamiliares de renta libre del ámbito 1 será:

USOS CONSIDERADOS Atribuidos por el PGOU de Valencia	Manzana del ÁMBITO MPOP	EDIFICABILIDAD m2t Según Régimen Urbanístico en situación origen	Valor Residual del Suelo (VRS _{UFA2-RL}) €/m2t	Valor del Suelo (VS _{UFA2-RL}) €/m2t
UFA-2 RÉGIMEN: LIBRE	Manzana A1	196,16 m2s	683,57€/m2t	134.089, 37€
UFA-2 RÉGIMEN: LIBRE	Manzana A2	2.323,19 m2s	683,57 €/m2t	1.588.066,31 €
Valor del Suelo del Ámbito A1 para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera en régimen de renta libre (VS_{UFA2-RL})				1.722.155,68 €

El valor de los terrenos del Ámbito A1 de la MPOP EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN previstos para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera tiene un valor de **UN MILLÓN SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (1.722.155,68 €)**

3.5.2. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DEL USO UNIFAMILIAR EN HILERA DE PROTECCIÓN OFICIAL. (VRS_{UFA2-VPRG})

Mediante el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, el cual fue modificado por el Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell. Este Reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. En él se establece el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos, privados y sociales implicados en el sector de la vivienda y asigna competencias en esta materia. Su ámbito alcanza a las bases, criterios y requisitos de las medidas de fomento y prestación directa establecidas o reguladas por la Generalitat para incentivar las actuaciones protegidas.

Según el artículo 9 del DECRETO 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, según redacción modificada por el por el decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell;

“El valor de los terrenos, entendido como valor del suelo, donde se vayan a promover viviendas de protección pública, añadido al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del porcentaje que establezcan al efecto, en su caso, los planes de vivienda y suelo aplicables. A los efectos del cálculo de valoraciones, el coeficiente entre la superficie útil y la construida será del 0,75.

En defecto de previsión en los planes de vivienda y suelo del sistema de valoración referido en el apartado anterior, se aplicarán de forma subsidiaria los siguientes coeficientes: con carácter general para todas las viviendas de protección pública, dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros. No obstante, en los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior A el límite será del 25 por ciento, y en el caso de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior B y C el límite será del 20 por ciento. El valor del coeficiente a aplicar para viviendas

libres y locales, en relación con el método de comprobación establecido en el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, será de 1,2”

Como en este caso se debe determinar el Valor del suelo del ámbito A1 que en la situación actual está previsto para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera de Protección Oficial en el Barrio de Malilla del municipio de Valencia, situada en el ámbito territorial de Precio Máximo Superior “A”, éste no excederá del 25% del del precio máximo de venta equivalente, es decir, de ese ámbito territorial.

En la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 191/2013 se establece a los efectos de su actualización o segunda y posteriores transmisiones, que el precio máximo de las viviendas calificadas no podrá superar, en ningún caso, los precios resultantes de aplicar al MBE los siguientes coeficientes, que se aplicarán en función; de la calificación que tuvieran las viviendas, régimen especial (VPRE), régimen general (VPRG), concertada (VPRC) o usada (VU); y, en función de la Zona o ámbito territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS)

Los vigentes están publicados en la página web de la Conselleria de Vivienda.

PRECIO MÁXIMO VIVIENDAS PLANES ANTERIORES										
A los efectos de su actualización o 2ª y posterior transmisión, el precio máximo de las viviendas calificadas al amparo de planes de vivienda anteriores se calculan aplicando al precio básico (758,00€), en función del municipio donde se ubique, los coeficientes indicados en función de la calificación de las viviendas (D.Tª 2ª Decreto 191/2013)										
DECRETO 191/2013 DOCV 23/12/2013 <small>(Sin perjuicio de la posibilidad de aplicarse excepcionalmente precios superiores de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del D. 191/2013)</small>			VPNC						VU	
			VPRE		VPRG		VPRC			
PRECIO BÁSICO	LOCALIZACIÓN MUNICIPIOS		COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE	PMV
758,00	ATPMS Grupo:	A VALENCIA	2,25	1.705,5 59,69	2,40	1.819,20 63,67	3,06	2.319,48 81,18	3,04	2.304,32
		A2 ALICANTE CASTELLÓN	2,10	1.591,80 55,71	2,24	1.697,92 59,43	2,88	2.183,04 76,41	2,88	2.183,04
		B Ver Listado	1,95	1.478,10 51,73	2,08	1.576,64 55,18	2,52	1.910,16 66,86	2,52	1.910,16
		C1 Ver Listado	1,72	1.303,76 45,63	1,84	1.394,72 48,82	2,25	1.705,50 59,69	2,08	1.576,64
		C2 Ver Listado	1,72	1.303,76 45,63	1,84	1.394,72 48,82	2,16	1.637,28 57,30	2,00	1.516,00
	Zona A Resto de municipios	1,50	1.137,00 39,80	1,60	1.212,80 42,45	1,80	1.364,40 47,75	1,60	1.212,80	

VPNC = Vivienda Protegida Nueva Construcción
 VPRE = Vivienda Protegida Régimen Especial
 VPRG = Vivienda Protegida Régimen General
 VPRC = Vivienda Protegida Régimen Concertado
 VU = Vivienda Usada

- El cálculo de la renta máxima anual para las viviendas destinadas a arrendamiento será el 3.5 % del precio máximo legal
 - Las viviendas calificadas para arrendamiento se registrarán por su normativa específica.

PMV = Precio Máximo Venta
 RMV = Renta Máxima Vlu. calificadas para venta

Para un precio básico de la vivienda de 758 euros, en el municipio de Valencia, ámbito territorial de Precio Máximo Superior ATPMS “A”, para el Régimen General (VPRG), el valor de venta máximo de un metro cuadrado de techo de una vivienda de protección según los datos publicados por la Conselleria de Vivienda es de **MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (1.819,20 €/m2t)**. resultante de multiplicar el precio básico por el coeficiente K=2,4 Aplicamos el máximo por tratarse del uso residencial unifamiliar en hilera.

Como este valor unitario de venta máximo se aplica sobre la superficie útil de la vivienda, según el artículo 9 del Decreto 90/2009, *el coeficiente entre la superficie útil y la construida será del 0,75*, por lo que, el precio de venta máximo del m2 construido será **MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (1.364,40 €/m2)**, y el valor

del suelo será, como máximo, el 25 por ciento, por encontramos en ATPMS "A", según el citado artículo, es decir, el Valor de Repercusión o Residual del suelo previsto en el Ámbito A1 para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera de protección oficial en el régimen general ($VRS_{UFA2-VPRG}$) será de **TRESCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (341,10 €/m²t)**.

Y el Valor del Suelo (VS) en función del aprovechamiento urbanístico atribuido a los suelos previstos de cada manzana para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera de protección oficial en régimen general del ámbito 1 será:

USOS CONSIDERADOS Atribuidos por el PGOU de Valencia	Manzana del ÁMBITO MPOP	EDIFICABILIDAD m ² t Según Régimen Urbanístico en situación origen	Valor Residual del Suelo ($VRS_{UFA2-VPRG}$) €/m ² t	Valor del Suelo ($VS_{UFA2-VPRG}$) €/m ² t
UFA-2 RÉGIMEN: VPRG	Manzana A1	2.251,21 m ² s	341,10	767.887,73 €
Valor del Suelo del Ámbito A1 para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera en régimen de renta libre ($VS_{UFA2-VPRG}$)				767.887,73 €

El valor de los terrenos del Ámbito A1 de la MPOP previstos para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera de protección oficial en régimen general asciende a **SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS. (767.888,73 €)**.

3.5.3. VALOR DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DEL ÁMBITO A1. ($VS_{O,A1}$)

$$VS_{O,A1} (\text{Ámbito A1}) = (VS_{UFA2-RL}) + (VS_{UFA2-VPRG})$$

Según el apartado 4.1.1.3 del presente Informe de Viabilidad, el Valor de los suelos no edificados en la situación de origen del Ámbito A1 previstos para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera (UFA-2) en régimen libre asciende a:

$$(VS_{UFA2-RL}) = 1.722.155,68 \text{ €}$$

Según el apartado 4.1.2. del presente Informe de Viabilidad, el Valor de los suelos no edificados en la situación de origen del Ámbito A1 previstos para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera (UFA 2) en régimen de protección oficial asciende a:

$$(VS_{UFA2-VPRG}) = 767.887,73 \text{ €}$$

$$VS_{O,A1} (\text{Ámbito A1}) = 1.722.155,68 \text{ €} + 767.887,73 \text{ €}$$

$$VS_{O,A1} (\text{Ámbito A1}) = 2.490.043,41 \text{ €}$$

El Valor de los suelos no edificados del ámbito A1 en la situación de origen ($VS_{O,A1}$) entendido como la suma del valor de los suelos previstos para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera en régimen de renta libre ($VS_{UFA2-RL}$) y el valor de los suelos previstos para la edificación de viviendas unifamiliares en hilera de protección oficial en régimen general ($VS_{UFA2-VPRG}$) es de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL CUARENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (2.490.043,41 €)**.

3.6 VALOR DE REPERCUSIÓN DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DEL ÁMBITO A2.

(VRS_{O,A2})

En el Ámbito A2 de la MPOP del PGOU de Valencia las parcelas privadas edificables tienen asignado por el planeamiento en la situación de origen el uso Residencial plurifamiliar (Rpf). En la situación de origen según el planeamiento vigente en este solar se puede construir un edificio residencial plurifamiliar entre medianeras, en esquina, de ocho plantas sobre rasante, PB+VII. En el ámbito urbanístico homogéneo el uso predominante en la planta baja es el comercial, por lo tanto:

USOS CONSIDERADOS Atribuidos por el PGOU de Valencia	ÁMBITO MPOP	EDIFICABILIDAD m2t Según Régimen Urbanístico en situación origen
Rpf VIVIENDA	ÁMBITO A2	941,22 m2t
Rpf LOCAL COMERCIAL	ÁMBITO A2	134,46 m2t

Es decir, el Valor de Repercusión o Residual de los suelos en la situación de origen del Ámbito A2 es la suma del valor de repercusión de los distintos usos según plantas, el comercial, en planta baja, y el residencial, entre las plantas primera y octava:

$$VRS_{O,A2} (\text{Ámbito A2}) = (VRS_{RPF-VIV}) + (VRS_{RPF-LCL})$$

3.6.1 VALOR DE VENTA DEL USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR DE RENTA LIBRE (Rpf) del ÁMBITO A2

Según la ficha de circunstancias urbanísticas en los terrenos privados edificables de la parcela A3.1 del ámbito A2 situada en la calle Joaquin Benlloch 10A, se puede construir un edificio de ocho plantas sobre rasante sin posibilidad de construir ático, planta baja destinada a locales comerciales y el resto de plantas destinadas a viviendas (PB+VII), de calidad media, para la construcción de una vivienda por planta de 4 habitaciones, de 134,34 m2 construidos, o dos viviendas por planta de 2 habitaciones de 67,17 m2; con posibilidad de edificar en el edificio entreplanta, sótano o semisótano. Dadas las dimensiones de la parcela, en este solar, no resultaría rentable edificar sótano para destinarlo a aparcamientos, por lo que a la hora de seleccionar las ofertas comparables en el caso de que todas las ofertas dispongan de este equipamiento el valor medio obtenido deberá ser corregido. Con estas características y con las condiciones de semejanza citadas se ha seleccionado el siguiente conjunto de comparables de ofertas de viviendas en venta en el Barrio de Malilla:

Ofertas comparables	PRECIO VENTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2	PRECIO UNITARIO m2 construido	GARAJE	ZONAS COMUNES PISCINA
OFERTA 1: Edificio obra nueva en calle Ingeniero Joaquin Benlloch	194.000	110 m2	1.764 €/m2	SÍ	SÍ
OFERTA 2: Edificio obra nueva en calle Assagador del Morro	212.000	122 m2	1.738 €/m2	NO	SÍ
OFERTA 3: Edificio obra nueva en calle Vicente Marco Miranda	272.000	148 m2	1.838 €/m2	SÍ	SI
OFERTA 4: Edificio obra nueva en calle Vicente Marco Miranda	240.000	123 m2	1.951 €/m2	SI	SI
OFERTA 5: Edificio obra nueva en Avinguda Fernando Abril	219.300	111 m2	1.976 €/m2	NO	SÍ
OFERTA 6: Edificio obra nueva en Entrada Sant Pau	158.073	90 m2	1.756 €/m2	NO	NO

Consultar Anexo I: Fichas muestras

En la oferta 2 y 5 no está incluida en el precio la plaza de garaje ni el trastero, por lo que aplicamos a estas ofertas un coeficiente corrector del 7 %. Además, la oferta seis no tiene zonas comunes exteriores con piscina, por lo que también le aplicamos el mismo coeficiente corrector.

Ofertas comparables	PRECIO VENTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2	PRECIO UNITARIO m2 construido	COEFICIENTE corrector	PRECIO UNITARIO CORREGIDO m2 construido
OFERTA 1: Edificio obra nueva en calle Ingeniero Joaquín Benlloch	220.000	110 m2	2.000 €/m2	1.00	2.000 €/m2
OFERTA 2: Edificio obra nueva en calle Assagador del Morro	212.000	122 m2	1.575 €/m2	1.00	1.575 €/m2
OFERTA 3: Edificio obra nueva en calle Vicente Marco Miranda	272.000	148 m2	1.838 €/m2	1.00	1.838 €/m2
OFERTA 4: Edificio obra nueva en Avinguda Fernando Abril	357.000	183 m2	1.951 €/m2	1.00	1.951 €/m2
OFERTA 5: Edificio obra nueva en calle Assagador del Morro	255.000	132 m2	1.932 €/m2	1.03	1.990 €/m2
OFERTA 6: Edificio obra nueva en Isla Formentera 48	259.000	121m2	2.140 €/m2	1.00	2.140 €/m2
VALOR EN VENTA MEDIO VIVIENDA					1.916 €/m2

Como todas las ofertas disponen de plaza de aparcamiento y zonas comunes con piscina, el valor de venta del producto inmobiliario edificable en la parcela privada del ámbito A2 sita en la calle Joaquín Benlloch n10 A, deberá ser corregido a la baja, como ya hemos dicho, porque no puede disponer de estos equipamientos, por lo tanto, el valor en venta que tomamos es **MIL OCHOCIENTOS EUROS (1.800 €/m2t)**.

En cuanto a los locales comerciales, se han seleccionado las siguientes ofertas:

Ofertas comparables	PRECIO VENTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2	PRECIO UNITARIO m2 construido
OFERTA 1: Local en edificio obra nueva en calle PAI Malilla Norte 122	347.000	219 m2	1.584 €/m2
OFERTA 2: Local en edificio obra nueva en calle Ingeniero Joaquín Benlloch	241.450	122 m2	1.979 €/m2
OFERTA 3: Local en edificio obra nueva en calle L'illa Formentor	420.000	282 m2	1.489 €/m2
OFERTA 4: Local en edificio obra nueva en Avinguda Fernando Abril	334.900	183 m2	1.830 €/m2
OFERTA 4: Local en edificio obra nueva en Assagador del Morro 21	474.000	319 m2	1.486 €/m2
OFERTA 6: Local en edificio obra nueva en Assagador del Morro 21	166.871	80 m2	2.086 €/m2
VALOR EN VENTA MEDIO COMERCIAL			1.742 €/m2

Consultar Anexo I: Fichas muestras

Por lo tanto, tomamos como valor en venta de los locales comerciales en planta abaja de un edificio plurifamiliar entre medianeras en el Barrio de Malilla, **MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS (1.742 €/m2t)**.

3.6.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN DEL USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Rpf) del ÁMBITO A2.

El Coste Unitario de Ejecución (CUE) en mayo de 2020, para un módulo básico de al edificación de 605 €/m2, según el Instituto Valencia de la Edificación (IVE) orientativamente, de una edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 3 y 8 plantas, entre 20 y ochenta viviendas, de una superficie útil media de 70 m² y de un nivel medio de acabados es de QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (574,75 €/m2t), por lo que, incluidos los gastos generales y el beneficio industrial, así como, 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, tomaremos como valor de la construcción de una edificación en hilera en régimen libre de calidad alta **SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (750 €/m2t)**

Para el valor de construcción de los locales comerciales consideramos el 50% del coste de construcción de las viviendas **TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (375 €)**.

3.6.3. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DEL USO UNIFAMILIAR EN HILERA DE RENTA LIBRE DEL ÁMBITO A2.

El Valor de Repercusión o Residual de los suelos privados edificables del Ámbito A2 previstos para la edificación de viviendas y locales comerciales en un edificio residencial plurifamiliar entre medianeras en régimen de renta libre es, según usos:

$$\begin{aligned} VRS_{RPF} &= Vv/1,4- Vc \\ VRS_{RPF-VIV} &= 1.800/1,4- 750 \\ VRS_{RPF-VIV} &= 535,71 \text{ €/m2t} \end{aligned}$$

Por lo tanto, el valor de repercusión de los suelos no edificados destinados en el Ámbito A2 a la construcción de viviendas plurifamiliares entre medianeras en régimen de renta libre en la situación de origen es de **QUINIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS (535,71 €/m2t)**.

$$\begin{aligned} VRS_{RPF-LCL} &= 1.742/1,4- 375 \\ VRS_{RPF-LCL} &= 869,29 \text{ €/m2t} \end{aligned}$$

Por lo tanto, el valor de repercusión de los suelos no edificados destinados en el Ámbito A1 A2 a la construcción de locales en edificios plurifamiliares entre medianeras en régimen de renta libre en la situación de origen es de **OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (869,29 €/m2t)**.

3.6.4. VALOR DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DEL ÁMBITO A2.

(VS_{O.A2})

Y el Valor del Suelo (VS) en función del aprovechamiento urbanístico atribuido a los suelos previstos de los suelos privados edificables del ámbito 2 para la edificación un edificio residencial entre medianeras destinado la planta baja a locales comerciales y el resto de las plantas a viviendas será:

USOS CONSIDERADOS Atribuidos por el PGOU de Valencia	Manzana del ÁMBITO MPOP	EDIFICABILIDAD m2t Según Régimen Urbanístico en situación origen	Valor Residual del Suelo (VRS _{RPF}) €/m2t	Valor del Suelo (VS _{RPF}) €/m2t
Rpf VIVIENDA	Parcela A3.1	941,22 m2t	535,71 €/m2t	506.100,00 €
Rpf LOCAL COMERCIAL	Parcela A3.1	134,46 m2t	869,29 €/m2t	117.318,80 €
Valor de los suelos privados edificables del Ámbito A2 para la edificación de un edificio residencial entre medianeras con locales en planta baja y viviendas en el resto de las plantas (VS_{RPF.A2})				623.418,30 €

El valor de los terrenos del Ámbito A2 de la MPOP previstos para la edificación de viviendas en un edificio plurifamiliar entre medianeras en la situación de origen asciende a **SEISCIENTOS VEINTITRÉS MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (623.418,30 €)**.

3.7. VALOR DE LOS SUELOS EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN DE LA MPOP. ($VS_{O,MPOP}$)

$$VS_{O,MPOP} = (VS_{O,A1}) + (VS_{O,A2})$$

Según el apartado 4.1.3. del presente-Informe de Viabilidad, el Valor de los suelos en la situación de origen del Ámbito A1 de la MPOP asciende a:

$$VS_{O,A1} \text{ (Ámbito A1)} = 2.490.043,41 \text{ €}$$

Según el apartado 4.2.3. del presente-Informe de Viabilidad, el Valor de los suelos en la situación de origen del Ámbito A2 de la MPOP asciende a:

$$VS_{O,A2} \text{ (Ámbito A2)} = 623.418,30 \text{ €}$$

$$VS_{O,MPOP} = 2.490.043,41 + 623.418,30$$

$$VS_{O,MPOP} = 3.113.462,21 \text{ €}$$

El Valor de los suelos urbanizados no edificados de las parcelas privadas edificables en la situación de origen ($VS_{O,MPOP}$) de la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU de Valencia entendido como la suma del valor de los suelos no edificados del ámbito A1 ($VS_{O,A1}$) y de los suelos privados edificables del ámbito A2 ($VS_{O,A2}$) es de **TRES MILLONES CIENTO TRECE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS (3.113.462,21 €)**

5/ COSTE DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO A2 DE LA MPOP ($CU_{MPOP.A2}$).

Son cargas urbanísticas de la MPOP (CU_{MPOP}) todas aquellas obligaciones urbanísticas que debe cumplir un propietario para obtener una parcela edificable, así como, las asumidas para la ejecución de la presente modificación.

En el ámbito A1, las parcelas de las Manzanas A1 y A2, son suelos urbanizados no edificados con la condición jurídica de solar y, por lo tanto, son parcelas edificables, por lo que están libres de cargas urbanísticas.

Mientras que, en el ámbito A2, todos los suelos incluidos en la modificación son suelos pertenecientes a la red secundaria del Barrio de Malilla, del sistema local, a excepción de la parcela privada edificable situada en la calle Ingeniero Joaquin Benlloch n10A. Los suelos del sistema local, red viaria y espacios verdes, en la actualidad NO están afectos a su uso y servicio público y están ocupados por edificaciones privadas, por lo tanto, la demolición de las edificaciones que las ocupan (DEM_{EDIF}) y la urbanización de estos (URB_{SLOCAL}) serán cargas urbanísticas de la modificación.

$$CU_{MPOP} = DEM_{EDIF} + URB_{SLOCAL}$$

4.1. COSTE DE DEMOLICIÓN DE LAS EDIFICACIONES PRIVADAS QUE OCUPAN EL SISTEMA LOCAL EN EL ÁMBITO A2. (DEM_{EDIF})

Según catastro en el Ámbito A2, en las parcelas con referencia catastral 5706002YJ2750F0001SQ y 5706017YJ2750F0001TQ, hay edificados 632 m²/t y 615 m²/t, respectivamente, es decir, en total, 1.247 m²/t. Estas construcciones edificadas según catastro en 1977, destinadas al uso escolar-docente con carácter privado, fueron declaradas en situación de fuera de ordenación, por el vigente PG de Valencia, por estar edificadas sobre terrenos calificados por el planeamiento estructural aprobado en 1988 como dotacionales, del sistema local o red secundaria.

Estimamos un coste de demolición unitario de las edificaciones de **CUARENTA Y SEIS EUROS** (46 €/m²t), por lo tanto, el coste de demolición de las edificaciones privadas existentes en el Ámbito A2 de la MPOP es:

$$DEM_{EDIF} = 1.247 \text{ m}^2/\text{t} \times 46 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$DEM_{EDIF} = 57.362 \text{ €}$$

Es decir, el coste de la demolición de las edificaciones existentes en el Ámbito A2 de la MPOP asciende a **CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS (57.362 €)**

4.2. COSTE DE URBANIZACIÓN DE LOS TERRENOS DEL SISTEMA LOCAL DEL ÁMBITO A2 DE LA MPOP (URB_{SLOCAL}).

Por último, el coste de urbanización de los terrenos incluidos en la MPOP del Ámbito A2 que forman parte del sistema local, tanto los incluidos en ámbito vial servicio como los que no, suponen una carga asumida por la propia MPOP. Estos terrenos tienen una superficie total de 1.902,35 m²s, destinados a viales de la Red Viaria Urbana (RV-4) 1.192,40 m²s mientras que a zonas verdes como Espacios Libres (EL) 709.95 m²s.

	PARCELA A3.1			PARCELA A3.2		
CALIFICACIÓN	(EDA) Edificación abierta		(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana	(EDA) Edificación abierta		(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana
USO GLOBAL DOMINANTE	(Rpf.) Residencial Plurifamiliar		Dcm (Comunicaciones)	(Rpf.) Residencial Plurifamiliar		Dcm (Comunicaciones)
USO ESPECIFICO	--	(EL) Sistema Local de espacios libres		--	(EL) Sistema Local de espacios libres	--
Superficie suelo (m2s)	134,46	52,04	399,57		657,89	814,78

El coste unitario de ejecución de la urbanización, tanto de la red viaria como de las zonas verdes, lo obtenemos a partir de la herramienta “Módulo de Urbanización de viales” del Instituto Valenciano de la Edificación IVE. Esta herramienta permite determinar el coste de ejecución de las actuaciones más habituales en entornos urbanos, cumpliendo con los requisitos normativos y con los necesarios y suficientes niveles de calidad de los acabados. A partir de unos mínimos datos de entrada, y en función de las dotaciones que comprende, ofrece un avance del PEM de la actuación incluyendo gastos generales y beneficio industrial. Es decir;

$$URB_{SLOCAL} = URB_{RV-4} \times 1.192,40 \text{ m2s} + URB_{EL} \times 709,95 \text{ m2s}$$

El coste de urbanizar 1 m2 de suelo de un vial de 16 m de ancho URB_{RV-4} según el Módulo de Urbanización, incluyendo la ejecución de la red de alcantarillado, el alumbrado público, la red eléctrica, el abastecimiento de agua, la red de riego, la semaforización, la distribución de gas, telecomunicaciones, mobiliario urbano y jardinería, ejecutadas según definiciones de la herramienta del IVE es de **CIENTO QUINCE EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (115,93 €/m2s)**, mientras que el coste de urbanizar 1 m2 de suelo de zonas verdes URB_{EL} según el Módulo, incluyendo pavimentos, la red de alcantarillado, el alumbrado público, red de riego, mobiliario urbano y jardinería, es de **CUARENTA Y CUATRO EUROS (44 €/m2s)**, por lo tanto:

$$URB_{SLOCAL} = URB_{RV-4} \times 1.192,40 \text{ m2s} + URB_{EL} \times 709,95 \text{ m2s}$$

$$URB_{SLOCAL} = 115,93 \times 1.192,40 \text{ m2s} + 44 \times 709,95 \text{ m2s}$$

$$URB_{SLOCAL} = 172.020,31 \text{ €}$$

Es decir, la carga urbanística derivada de la obligación asumida de urbanizar los terrenos del sistema local del Ámbito A2 de la MPOP asciende a **CIENTO SETENTA Y DOS MIL VEINTE EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (172.020,31 €)**.

4.3. CARGAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO A2 DE LA MPOP ($CU_{MPOP.A2}$).

$$CU_{MPOP.A2} = DEM_{EDIF} + URB_{SLOCAL}$$

Según el apartado 4.1. del presente-Informe de Viabilidad, la carga urbanística correspondiente a la Demolición de la Edificaciones fuera de ordenación propiedad de la cooperativa existentes en las parcelas del sistema local, que deberían estar afectas a usos y servicio público, ascienden a:

$$DEM_{EDIF} = 57.362 \text{ €}$$

Según el apartado 4.2. del presente-Informe de Viabilidad, la carga urbanística correspondiente a la urbanización de los terrenos del sistema local de la MPOP del ámbito A2 incluidos en ámbito vial servicio asciende a:

$$URB_{SLOCAL} = URB_{RV-4} \times 1.214,35 \text{ m}^2\text{s} + URB_{EL} \times 709,93 \text{ m}^2\text{s}$$

$$URB_{SLOCAL} = 172.020,31 \text{ €}$$

$$CU_{MPOP.A2} = 57.362 + 172.020,31 \text{ €}$$

$$CU_{MPOP.A2} = 229.382,31 \text{ €}$$

Las cargas urbanísticas del Ámbito A2 ($CU_{MPOP.A2}$) de la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU de Valencia entendido como la suma de los costes de la demolición de las edificaciones privadas que ocupan los terrenos del sistema local del Ámbito A2 (DEM_{EDIF}) y la urbanización de éstos (URB_{SLOCAL}), es de **DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y ÚN CÉNTIMOS (229.382,31 €)**

6/ TABLA RESUMEN COMPARATIVO PARÁMETROS ECONÓMICOS INFORME VIABILIDAD MPOP.

	V _{UFA2-RL}	V _{UFA2-VPRG}	V _{RPF-LOC}	V _{RPF-VIV}	V _{SP2}
V _v VALOR DE VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO	2,287.00 €	1,819.20 €	1,742.00 €	1,800.00 €	----- €
V _c VALOR DE CONSTRUCCIÓN	950.00 €	658.33 €	375.00 €	750.00 €	-----
K Coeficiente K	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
V _{rs} VALOR RESIDUAL DE LOS SUELOS	683.57 €	341.10 €	869.29 €	535.71 €	341.10 €
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN PARA R _{pf} VALOR UNITARIO	1.3	0.6	1.6	1.0	0.6

A los efectos oportunos, en Valencia, julio de 2021,

Cristina Monzó Lacal, colegiado 07505 COACV; Jaime Ángel Dolz Llorens colegiado 08934 COACV

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

ANEXO 1. FICHAS IDENTIFICATIVAS OFERTAS COMPARABLES.

1. VALOR VENTA UFA-2: UNIFAMILIAR EN HILERA

1.1. OFERTA COMPARABLE 1

IDENTIFICACIÓN			
Población: VALENCIA_Aiora Vía Pública: Almirante Cruilles n3 Referencia catastral: -----		Código Muestra: 89290650 IDEALISTA	
FOTOGRAFÍA		DESCRIPCIÓN	
TIPO PROMOCIÓN			
UFA-2:	SI	Alturas:	II
Superficie:	123 m2	Ubicación:	Barrio de Malilla
Sótano:	NO	Garaje:	NO
Desván:	NO	Obra Nueva	SÍ
Fecha de construcción	2020		
Uso predominante:	Residencial		
Equipamiento			
Garaje	Si		
Instalación AA	Si	Calefacción	Si
Piscina	Si	Armarios Empotrados	Si
Fuente:	www.idealista.com Ballester Adosados LA MARina		



13 adosados distribuidos en dos hileras, con vial interior de acceso rodado a las plazas de aparcamiento que se ubican en los frentes de la parcela de las viviendas. Las viviendas cuentan con 3 amplias habitaciones, dos baños, salón-comedor, cocina, estudio, piscina comunitaria, además de una amplia terraza que te permitirá disfrutar de un oasis de paz en el corazón de Valencia. Esta promoción se encuentra en un barrio muy consolidado, con todo tipo de servicios cercanos (supermercados, colegios, jardines y parques, etc), y a escasos minutos andando de la Marina de Valencia y la playa de Las Arenas, además de excelentemente comunicado con el resto de la ciudad a través del Metro (estación de serrería) y EMT.

Valor en venta:	350.000 €
------------------------	------------------

1.2. OFERTA COMPARABLE 2

IDENTIFICACIÓN																																													
Población: VALENCIA_Barrío Malilla Vía Pública: ----- Referencia catastral: -----	Código Muestra: 4518163-0019 FOINGEST																																												
FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN																																												
	TIPO PROMOCIÓN																																												
	<table border="1"> <tr> <td>UFA-2:</td> <td>SI</td> <td>Alturas:</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Superficie:</td> <td>150 m2</td> <td>Ubicación:</td> <td>Barrio de Malilla</td> </tr> <tr> <td>Sótano:</td> <td>SÍ</td> <td>Garaje:</td> <td>SÍ</td> </tr> <tr> <td>Desván:</td> <td>NO</td> <td>Obra Nueva</td> <td>SÍ</td> </tr> <tr> <td>Fecha de construcción</td> <td colspan="3">2019</td> </tr> <tr> <td>Uso predominante:</td> <td colspan="3">Residencial</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Equipamiento</td> </tr> <tr> <td>Garaje</td> <td>Si</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Instalación AA</td> <td>Si</td> <td>Calefacción</td> <td>Si</td> </tr> <tr> <td>Piscina</td> <td>No</td> <td>Armarios Empotrados</td> <td>Si</td> </tr> <tr> <td>Fuente:</td> <td colspan="3"> www.pisos.com casa-malilla46006-97594468669_51816 </td> </tr> </table>	UFA-2:	SI	Alturas:	II	Superficie:	150 m2	Ubicación:	Barrio de Malilla	Sótano:	SÍ	Garaje:	SÍ	Desván:	NO	Obra Nueva	SÍ	Fecha de construcción	2019			Uso predominante:	Residencial			Equipamiento				Garaje	Si			Instalación AA	Si	Calefacción	Si	Piscina	No	Armarios Empotrados	Si	Fuente:	www.pisos.com casa-malilla46006-97594468669_51816		
	UFA-2:	SI	Alturas:	II																																									
	Superficie:	150 m2	Ubicación:	Barrio de Malilla																																									
	Sótano:	SÍ	Garaje:	SÍ																																									
	Desván:	NO	Obra Nueva	SÍ																																									
	Fecha de construcción	2019																																											
	Uso predominante:	Residencial																																											
	Equipamiento																																												
	Garaje	Si																																											
Instalación AA	Si	Calefacción	Si																																										
Piscina	No	Armarios Empotrados	Si																																										
Fuente:	www.pisos.com casa-malilla46006-97594468669_51816																																												

Obra nueva que ya puede ver en planos y personalizar a su gusto.

Vivienda de 150 m2 muy bien distribuidos en 3 plantas, una es la planta baja donde encontramos un pequeño jardín y la entrada al garaje, donde caben 2 vehículos. El enorme y luminoso salón comedor con cocina office dotada de isla preside esta entrada y desde donde se accede a un precioso jardín de 62,50 m2 que hace las funciones de salón relax y comedor a su vez, donde disfrutará tanto en verano como en invierno dado las buenas temperaturas de las que disfrutamos en esta ciudad. Un pequeño aseo se encuentra en esta estancia.

Subiendo a la planta primera encontramos 3 habitaciones dobles con sus armarios empotrados y dos baños completos uno de ellos en la suite principal.

En la planta sótano tenemos otra habitación principal con armarios empotrados, un baño completo, un lavadero y una amplia sala de estar para destinar a su uso personal o la necesidad creada en cada momento

Valor en venta:	419.000 €
------------------------	------------------

1.3. OFERTA COMPARABLE 3

IDENTIFICACIÓN					
Población: VALENCIA_Fuente de San Luis		Código Muestra:			
Vía Pública: Jaraco 14		89138244 IDEALISTA			
Referencia catastral: -----					
FOTOGRAFÍA		DESCRIPCIÓN			
		TIPO PROMOCIÓN			
		UFA-2:	SI	Alturas:	II
		Superficie:	203 m2	Ubicación:	Distrito Quatre Carreres
		Sótano:	SÍ	Garaje:	No
		Desván:	SÍ	Obra Nueva	SÍ
		Fecha de construcción	2020-		
		Uso predominante:	Residencial		
		Equipamiento			
		Garaje	No		
		Instalación AA	Si	Calefacción	Si
Piscina	No	Armarios Empotrados	Si		
Fuente:	https://www.habitaclia.com/ 28534003976748				

Maravilloso y moderno adosado a estrenar ubicado en la promoción Habitat Músico Chapí, junto al barrio de Quatre Carreres, a un paso del centro de Valencia.

Es una vivienda totalmente exterior de 3 dormitorios y 3 baños, con ventilación cruzada y dos orientaciones que permiten aprovechar la luz natural al máximo. Está pensada para la mejora de la calidad de vida. En la planta baja, nada más entrar, encontramos el salón-comedor, a continuación, abierta al salón, está la cocina americana con isla. Esta dispone de muebles altos, bajos y está equipada con electrodomésticos. En esta misma planta, encontramos un aseo de cortesía, el lavadero y el acceso a una fantástica terraza de uso privativo provista con aislamiento térmico, totalmente impermeabilizada, y acabada con pavimento antideslizante. A continuación de la terraza de 11,8m2 se halla una zona privada ajardinada con tierra vegetal de 3,9 m2 en la que podremos disfrutar del buen tiempo. En la planta primera, desde un distribuidor central de más de 5m2, encontramos a un lado el dormitorio principal con baño en suite y un fantástico vestidor. En el lado contrario se encuentran los otros 2 dormitorios y un baño. La planta bajo cubierta es una buhardilla de 20m2, que puede ser utilizada como salón de juegos, estudio, gimnasio o cualquier otro uso que se le quiera dar. En ella encontramos acceso directo a una magnífica terraza de uso privativo de 15,5 m2, provista de los mismos acabados que la ubicada en planta baja. También dispone de un amplio sótano de 11,9m2 que cabe destacar su sorprendente luminosidad.

Valor en venta:	375.000 €
------------------------	------------------

1.4. OFERTA COMPARABLE 4

IDENTIFICACIÓN	
Población: VALENCIA_Barrío Malilla Vía Pública: ----- Referencia catastral: -----	Código Muestra: 82421105 IDEALISTA
FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
	TIPO PROMOCIÓN
	UFA-2: SI Alturas: II
	Superficie: 112 m2 Ubicación: Barrio de Malilla
	Sótano: NO Garaje: NO
	Desván: NO Obra Nueva: SÍ
	Fecha de construcción: 2020-
	Uso predominante: Residencial
	Equipamiento
	Garaje NO
	Instalación AA Si Calefacción Si
	Piscina Si Armarios Empotrados Si
	Fuente: www.idealista.com 82421105

Bienvenidos a El Rincón de Malilla. Nueva promoción de viviendas de obra nueva en el Barrio de Malilla en Valencia.

El proyecto se compone de 20 viviendas adosadas de 2 Plantas + Terraza y Solarium, con una superficie total construida de 112 m2 y con parcelas individuales de 111 m2. La superficie total de terrazas (Entrada+Posterior+Azotea) será de 122 m2. Todas ellas contarán con 3 dormitorios, 2 baños uno de ellos en el dormitorio principal junto a un estupendo vestidor, aseo de cortesía, salón-comedor, cocina y jardín.

La urbanización dispondrá de una zona verde común con piscina y de juego para niños

Valor en venta:	270.000 €
-----------------	------------------

1.5. OFERTA COMPARABLE 5

IDENTIFICACIÓN	
Población: VALENCIA Vía Pública: La Esparraguera s/n Referencia catastral: -----	Código Muestra: 87094861 IDEALISTA
FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
	TIPO PROMOCIÓN
	UFA-2: SI Alturas: II
	Superficie: 105 m2 Ubicación: Barrio de Malilla
	Sótano: NO Garaje: SÍ
	Desván: NO Obra Nueva: SÍ
	Fecha de construcción: 2020-
	Uso predominante: Residencial
	Equipamiento
	Garaje: Si
	Instalación AA: Si Calefacción: Si
Piscina: NO Armarios Empotrados: Si	
Fuente: www.idealista.com 87094861	

Promoción de 7 viviendas unifamiliares de obra nueva localizada en el Barrio de Malilla distrito de Cuatre Carreres de Valencia.

Vivienda con amplio comedor, 3 baños y 3 dormitorios, los cuales tienen, además, Jardín privado de 55 m2 y garaje.

Valor en venta:	280.000 €
-----------------	-----------

1.6. OFERTA COMPARABLE 6

IDENTIFICACIÓN					
Población: VALENCIA		Código Muestra:			
Vía Pública: Jaraco 6		93678029 IDEALISTA			
Referencia catastral: -----					
FOTOGRAFÍA		DESCRIPCIÓN			
		TIPO PROMOCIÓN			
		UFA-2:	SI	Alturas:	II
		Superficie:	240 m2	Ubicación:	Distrito Quatre Carreres
		Sótano:	SÍ	Garaje:	NO
		Desván:	SÍ	Obra Nueva	SÍ
		Fecha de construcción	2020-		
		Uso predominante:	Residencial		
		Equipamiento			
		Garaje	NO		
		Instalación AA	SÍ	Calefacción	SÍ
		Piscina	SÍ	Armarios Empotrados	SÍ
		Fuente:	www.idealista.com 93678029		

La vivienda, que cuenta con un total de 240 m2 construidos se distribuye en cuatro altura; abriendo sus puertas, accedemos a un salón comedor con cocina integrada y orientación cruzada norte- sur, planta en la que se sitúa un aseo de cortesía y un lavadero.

La terraza de 32 m2 es un espacio exterior al que se accede desde la zona de cocina para disfrutarla todo el año.

Subienda a la planta primera, se distribuyen las cuatro habitaciones todas ellas con armarios empotrados y grandes cristaleras de suelo a techo. Un aseo completo da servicio a las tres habitaciones y la suite principal en la que se encuentra el otro baño.

Por último la planta abuhardillada, totalmente diáfana y para usos múltiples dispone de salida a terraza superior, desde la que disfrutar de las vistas del residencial.

La vivienda tiene acceso desde el garaje comunitario directamente, nivel en el que se encuentra la amplia plaza de garaje y el trastero.

Valor en venta: **375.000 €**

2. VALOR VENTA Rpf: VIVIENDA


2.1. OFERTA COMPARABLE 1

IDENTIFICACIÓN					
Población: VALENCIA_Barrío Malilla Vía Pública: Ingeniero Joaquín Benlloch esq Isla Formentera Referencia catastral: -----		Código Muestra: 40240599 IDEALISTA			
FOTOGRAFÍA		DESCRIPCIÓN			
		TIPO PROMOCIÓN			
		Rpf	SI	Altura	1º
		Superficie: construida con elementos comunes		123 m2	
		Dormitorios	3	Garaje:	SÍ
		Zonas Comunes:	SÍ	Obra Nueva	SÍ
		Fecha de construcción	2019		
		Uso predominante:	Residencial		
Equipamiento					
Trastero		Si			
Instalación AA		Si	Calefacción	Si	
Piscina		Si	Armarios Empotrados	Si	
Fuente:		www.idealista.com			

Célere Aura Malilla es una promoción con un conjunto de 44 viviendas en urbanización privada con amplias zonas comunes: jardines, piscina, club social y bicipark.
 Las viviendas de 3 y 4 dormitorios destacan por: - Incluir garaje y trastero. - Cuidada distribución, separando la zona de día y de noche para poder disfrutar de todas las estancias- Cocinas amuebladas. - Carpintería lacada en blanco - Posibilidad de escoger los acabados entre las distintas opciones de solados y alicatados. Además, el residencial Aura es respetuoso con el medio ambiente gracias a su certificado energético.

Valor en venta: 220.000 €

2.2. OFERTA COMPARABLE 2

IDENTIFICACIÓN					
Población: VALENCIA_Barrío Malilla Vía Pública: Avenida de Fernando Abril esq Carretera Malilla Referencia catastral: -----		Código Muestra: 93940373 IDEALISTA			
FOTOGRAFÍA		DESCRIPCIÓN			
		TIPO PROMOCIÓN			
		Rpf	SI	Altura	3ª
		Superficie: construida con elementos comunes		111 m2	
		Dormitorios	3	Garaje:	SI
		Zonas Comunes:	SÍ	Obra Nueva	SÍ
		Fecha de construcción		2019	
		Uso predominante:		Residencial	
		Equipamiento			
		Trastero	SI		
		Instalación AA	Si	Calefacción	Si
Piscina	Si	Armarios Empotrados	Si		
Fuente:		www.idealista.com			

AQ Turianova, es un barrio completamente nuevo, con concepto de Smart City, que se alza sobre una ubicación inmejorable en Valencia, junto a Hospital La Fe y rodeado de grandes zonas verdes; ofreciendo la oportunidad de llevar un estilo de vida más sostenible y conectado con el entorno, con un gran parque, carril bici y circuito de running.

AQ Turianova, Edificio Chera te ofrece esta vivienda de 3 dormitorios en sexta planta de 111 m2 con terraza. Disfruta de un fácil acceso a todos sus servicios: comercios, colegios, polideportivos y farmacias. Además, su excelente comunicación con la V-30 y la V-31, las líneas de autobuses, cercanías y el futuro metro ligero de l'Horta Sud, lo convierten en un punto de conexión clave en una de las áreas metropolitanas más dinámicas de Valencia.

¿Necesitas algo más que una vivienda? En un entorno conectado con la naturaleza, para disfrutar también de la vida al aire libre. Un espacio lleno de posibilidades, con nuevas iniciativas de crecimiento para Valencia, que contará con acceso a todos los servicios, dando lugar al 'barrio del futuro'.

- Plaza de garaje y trastero.
- Urbanización de nueva creación.
- Zonas ajardinadas anexas con parque infantil y zona peatonal.
- Carril bici y circuito running dentro del barrio.

Valor en venta: **174.807 €**

2.3. OFERTA COMPARABLE 3

IDENTIFICACIÓN					
Población: VALENCIA_Barrío Malilla Vía Pública: Vicente Marco Miranda Referencia catastral: -----		Código Muestra: 88812744 IDEALISTA			
FOTOGRAFÍA		DESCRIPCIÓN			
		TIPO PROMOCIÓN			
		Rpf	SI	Altura	8ª
		Superficie: construida con elementos comunes		148 m2	
		Dormitorios	4	Garaje:	NO
		Zonas Comunes:	SÍ	Obra Nueva	SÍ
		Fecha de construcción	2019		
		Uso predominante:	Residencial		
		Equipamiento			
		Trastero	NO		
		Instalación AA	Si	Calefacción	Si
Piscina	Si	Armarios Empotrados	Si		
Fuente:		www.idealista.com			

Habitat Bulevar Malilla está situado en la zona del nuevo barrio de Malilla, en la calle Polític Vicent Marco Miranda, uno de los ámbitos con mayor crecimiento y mejor calidad de vida dentro de la ciudad de Valencia, con zonas verdes y unas excelentes vías de comunicación.

En él se encuentra el Hospital La Fe, el más grande de la Comunidad Valenciana y el Parque de Malilla, el segundo pulmón verde de la ciudad con una superficie de 70.000 m2.

El residencial cuenta con una ubicación inmejorable, comunicado con las principales vías al sur de la ciudad como la V-15 y la V-31 en conexión con la A-7 dirección Alicante, y a un paso de varias paradas de autobús.

Disfruta de Habitat Bulevar Malilla un residencial privado elegante, moderno y acogedor de 47 viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios con plaza de aparcamiento y trastero. La promoción cuenta con zona común con piscina, zona verde y aparca bicis. El edificio consta de 14 alturas con dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento. Las viviendas cuentan con una distribución funcional, prácticas estancias y grandes ventanales dotándolas de una gran luminosidad y ventilación natural.

Valor en venta:	272.000 €
-----------------	------------------

2.4. OFERTA COMPARABLE 4

IDENTIFICACIÓN					
Población: VALENCIA_Barrío Malilla Vía Pública: Avda. Fernando Abril Martorell Referencia catastral: -----		Código Muestra: 19767143 FOTOCASA			
FOTOGRAFÍA		DESCRIPCIÓN			
		TIPO PROMOCIÓN			
		Rpf	SI	Altura	10ª
		Superficie: construida con elementos comunes		123 m2	
		Dormitorios	4	Garaje:	SÍ
		Zonas Comunes:	SÍ	Obra Nueva	SÍ
		Fecha de construcción		2019	
		Uso predominante:		Residencial	
		Equipamiento			
		Trastero	Si		
		Instalación AA	Si	Calefacción	Si
Piscina	Si	Armarios Empotrados	Si		
Fuente:		www.ifotocasa.es			

64 amplias, sostenibles y exclusivas viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios con piscina en planta baja y una segunda piscina en cubierta de planta 12. Residencial Mirador de Malilla, es una exclusiva urbanización cerrada de 20 alturas que destaca dentro de la oferta inmobiliaria del área de Malilla, gracias a su inmejorable ubicación y excelentes vistas con amplios ventanales que aportan una destacable luminosidad interior en las viviendas. Sus elevadas prestaciones y diseño propician un uso óptimo y funcional de todos los espacios. Debido a su ubicación, cuenta con excelentes comunicaciones de transporte público y privado. Un lugar perfecto para vivir en la ciudad sin renunciar a la comodidad. Financiado por Ibercaja. Plaza de garaje y trastero incluido en precio vivienda.

Valor en venta: **357.000 €**

2.5. OFERTA COMPARABLE 5

IDENTIFICACIÓN					
Población: VALENCIA_Barrío Malilla Vía Pública: Assagador del Morro 21 Referencia catastral: -----		Código Muestra: 90889464 IDEALISTA			
FOTOGRAFÍA		DESCRIPCIÓN			
		TIPO PROMOCIÓN			
		Rpf	SI	Altura	15°
		Superficie: construida con elementos comunes		111 m2	
		Dormitorios	4	Garaje:	NO
		Zonas Comunes:	SÍ	Obra Nueva	SÍ
		Fecha de construcción	2019		
		Uso predominante:	Residencial		
		Equipamiento			
		Trastero	NO		
		Instalación AA	Si	Calefacción	Si
Piscina	Si	Armarios Empotrados	Si		
		Fuente: www.idealista.com			

Habitat Torremalilla es una urbanización privada de 134 viviendas de 1 a 4 dormitorios. Trastero de compra opcional. Destacan los áticos con amplias terrazas, los espaciosos salones en todas las viviendas, con grandes ventanales y paneles correderos de lamas fijas. Locales comerciales en planta baja y primera de la fachada principal.

Combinación perfecta de la arquitectura funcional con la optimización del espacio. Sus excelentes calidades y acabados actuales hacen de Habitat Torremalilla un espacio único para vivir.

Destaca la planta baja con grandes soportales, zonas verdes juegos para niños y piscina. Sus 20 plantas permitirán tener unas vistas espectaculares.

Amplias zonas comunes con control de acceso con área destinada a aparcamiento de bicicletas, piscina con terraza "solárium", terraza para reuniones sociales y zona de juegos infantiles.

Promoción situada en una el nuevo barrio de Malilla, una de las zonas con mayor despegue de Valencia por su cercanía al Hospital La Fe. Frente a la ronda sur de circunvalación, entre la Avda Ausias March y la calle San Vicente. Rápidos accesos a la salida de la ciudad y al centro. Además el barrio cuenta con el Parque de Malilla con una superficie de 70.000 m2. Habitat Torremalilla esta frente de la Avda. Fernando Abril Martorell, por donde discurre la ronda sur de circunvalación. Este bulevar circunvala el centro de Valencia y conecta este desarrollo, por un lado, con la entrada sur a Valencia y la Ciudad de Las Artes y Las Ciencias.

Valor en venta:	255.000 €
-----------------	------------------

2.6. OFERTA COMPARABLE 6

IDENTIFICACIÓN					
Población: VALENCIA_Barrío Malilla Vía Pública: Calle isla Formentera 48 Referencia catastral: -----		Código Muestra: 19487372 FOTOCASA			
FOTOGRAFÍA		DESCRIPCIÓN			
		TIPO PROMOCIÓN			
		Rpf	SI	Altura	2
		Superficie: construida con elementos comunes		82 m2	
		Dormitorios	3	Garaje:	SÍ
		Zonas Comunes:	SÍ	Obra Nueva	SÍ
		Fecha de construcción		2019	
		Uso predominante:		Residencial	
		Equipamiento			
		Trastero	NO		
		Instalación AA	Si	Calefacción	Si
Piscina	Si	Armarios Empotrados	Si		
Fuente:		www.fotocasa.com			

Disponibles los últimos áticos de 3 y 4 dormitorios de Alquilerías Homes, un elegante conjunto residencial con piscina y zonas ajardinadas, ubicado en un enclave privilegiado junto al Parque de Malilla. Los exclusivos áticos de esta promoción destacan por sus espaciosas terrazas con espectaculares vistas a la ciudad y al Parque de Malilla. Su distribución interior ha sido diseñada para maximiza tu confort; amplias estancias y grandes ventanales conectan la vivienda con sus agradables terrazas, dotándola de una gran luminosidad y ventilación natural. Dispone de armarios empotrados y baño en suite en la habitación principal. Así mismo, para facilitar tu día a día, el garaje, trastero y parking para bicicletas está incluido en el precio. Para todos aquellos que deseen disfrutar de una amplia terraza con las mejores vistas de Valencia, esta es su oportunidad para vivir mejor en Valencia.

Valor en venta: **259.000 €**

3. VALOR EN VENTA Rpf: LOCALES COMERCIALES

3.1. OFERTA COMPARABLE 1 LOCAL COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	
Población: VALENCIA_Barrío Malilla Vía Pública: PAI MALILLA NORTE 122 Referencia catastral: -----	Código Muestra: 85499229 IDEALISTA
FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
	TIPO PROMOCIÓN
	SUPERFICIE: 219 m2
	LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA SÍ
Fuente: www.idealista.com	

Fantástico local a la venta en la promoción Célere Aura Malilla, situada en C/ Isla de Formentera s/n, entre el Hospital Universitario La Fe y el nuevo Parque de Malilla, un espacio de 70.000 m2 de zonas verdes.

El local se encuentra situado en la planta baja del edificio que dispone de un total de 13 alturas, de diseño moderno y funcional. Dispone de canalizaciones de acometidas de saneamiento, fontanería, electricidad, telecomunicaciones y salida de humos.

El proyecto, que estará finalizado para el año 2021, está situado en una zona en constante expansión urbanística, en un entorno de nuevos edificios, y excelentemente comunicada con el resto de la ciudad por la Ronda Sur, la V-30 en dirección Puerto de Valencia y la A-3 dirección Madrid.

Valor en venta:	347.000 €
------------------------	------------------

3.2. OFERTA COMPARABLE 2 LOCAL COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	
Población: VALENCIA, Barrio Malilla Vía Pública: Joaquín Benlloch s/n Referencia catastral: -----	Código Muestra: 88930294 IDEALISTA
FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
	TIPO PROMOCIÓN
	SUPERFICIE: 122 m2 LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA SI
	Fuente: www.idealista.com

"Local disponible en edificio en construcción. Excelente ubicación para cualquier tipo de negocio. El local dispone de salida de humos y 25 metros de fachada con 4 escaparates. Todo ello en una de las zonas de mayor expansión de Valencia, frente al hospital de La Paz."

Valor en venta: **241.450 €**


3.3. OFERTA COMPARABLE 3 LOCAL COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	
Población: VALENCIA_Barrío Malilla Vía Pública: Avinguda de Fernando abril Martorell Referencia catastral: -----	Código Muestra: 86253384 IDEALISTA
FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
	TIPO PROMOCIÓN
	SUPERFICIE: 282 m2 LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA SI
	Fuente: www.idealista.com

Local comercial de obra nueva situado en un edificio residencial, muy cerca del hospital de la Fe. Local con fachada a dos calles y configuración simétrica y diáfana. Entrega finales de 2020.

Valor en venta:	420.000 €
------------------------	------------------

3.4. OFERTA COMPARABLE 4 LOCAL COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	
Población: VALENCIA_Barrío Malilla Vía Pública: Avinguda de Fernando abril Martorell Referencia catastral: -----	Código Muestra: 93715847 IDEALISTA
FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
	TIPO PROMOCIÓN
	SUPERFICIE: 183 m2
	LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA SI
	Fuente: www.idealista.com

"Bajo Comercial en venta en zona de expansión Malilla Norte. Junto a LA FE. Edificio nuevo. Acaba la construcción en breve.

Valor en venta:	334.900 €
------------------------	------------------

3.5. OFERTA COMPARABLE 5 LOCAL COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	
Población: VALENCIA_Barrío Malilla Vía Pública: Cm Assagador del Morro 21 Referencia catastral: -----	Código Muestra: 94608442 IDEALISTA
FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
	TIPO PROMOCIÓN <hr/> SUPERFICIE: 319 m2 <hr/> LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA SI <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
	Fuente: www.fotocasa.co,m
<p>Local diáfano, localizado en la planta baja de la urbanización de obra nueva Hábitat Torremailla, frente al Hospital de la Fé. El local se entrega en bruto, no tiene salida de humos, pero se podría sacar a fachada con filtros de carbón activo u ozono, dispone de rejillas para poder realizar las descargas de la climatización. Tiene una superficie útil de 174m2 y una altura entre forjados de 4,30m. Posibilidad de adquirir plazas de garaje. Entrega verano 2020.</p>	
Valor en venta:	474.000 €

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU de VALENCIA Y DEL PRI ENTRADA DE SANT PAU "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

3.6. OFERTA COMPARABLE 6 LOCAL COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	
Población: VALENCIA_Barrío Malilla Vía Pública: Cm Assagador del Morro 21 Referencia catastral: -----	Código Muestra: 89089961 IDEALISTA
FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
	TIPO PROMOCIÓN
	SUPERFICIE: 84 m2 LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA SI
	Fuente: www.idealista.com
<p>"Local diáfano, localizado en la planta baja de la urbanización de obra nueva Hábitat Torremailla, frente al Hospital de la Fé. El local se entrega en bruto, no tiene salida de humos, pero se podría sacar a fachada con filtros de carbón activo u ozono, dispone de rejillas para poder realizar las descargas de la climatización. Tiene una superficie útil de 80m2 y una altura entre forjados de 4,40m. Posibilidad de adquirir plazas de garaje. Entrega verano 2020.</p>	
Valor en venta:	166.871 €