Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

EXPEDIENTE : **03003/2020/016** / OF.PROGRAMACIÓN
INTERESADO **: GRUPO LAR DESARROLLO SUELO SLU**
ASUNTO : Informe valoración de suelo homogeneizado a efectos de canje o adquisición. **Ámbito A.5-2 "CAMI REIAL**" del **PRI Parque Central**

Índice:

1.- OBJETO DE LA VALORACIÓN. 2
2.- FECHA DE REFERENCIA y LEGISLACIÓN APLICABLE. 2
2.1.- Fecha de referencia de la presente valoración.. 2
2.2.- Legislación a considerar. 3
3.- SUELO A VALORAR. 5
4.- SITUACION URBANÍSTICA. 7
5.- METODOLOGÍA. 12
5.1.- Calculo del valor del suelo urbanizado no edificado (VS) 12
5.2.- Valor de repercusión del suelo urbanizado (VRS) 13
5.3.- Valor en venta (VV). Viviendas Libres 14
5.4.- Promociones con Viviendas de Protección Pública (VPP) 14
5.5.- Coeficiente de promoción (K) 14
5.6.- Valor de la construcción (VC) 15
5.7.- (VRS) Valor residual del suelo para cada uso. 16
5.8.- Cálculo de los gastos de ejecución de la actuación urbanística 16
5.9.-Cálculo del valor del suelo sin urbanizar 18
6.- CALCULOS REALIZADOS 20
6.1.- Valor de la construcción (Vc) 20
6.2.- Cargas de Urbanización. 21
6.2.1.- Cargas fijas 21
6.2.2.- Estimación aproximada de las cargas por indemnizaciones y demás costes variables del PAI. 22
6.2.3.- Resumen. 23
6.3.-Valor en venta total 23
6.4.- Valor de repercusión del suelo. 24
6.5.- Calculo del valor del suelo en situación de urbanizado. 25
6.6.- Calculo del valor del suelo pendiente de obras de urbanización 26
7.- RESUMEN DE VALORES. 26
7.1.- Coeficiente de canje. 26

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

1.- OBJETO DE LA VALORACIÓN.

El objeto de esta valoración es el de establecer el mínimo valor del suelo no edificado sin urbanizar, en euros por metro cuadrado, para poder realizar un reparto equitativo de los beneficios y cargas que son necesarios para el desarrollo de la ordenación aprobada. Teniendo en cuenta la edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos específicos y compatibles considerados en el Planeamiento aprobado para este Programa.

El valor del suelo obtenido, nos servirá para determinar el coeficiente de canje de referencia. Estos valores quedarán fijados con la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación

2.- FECHA DE REFERENCIA y LEGISLACIÓN APLICABLE.

2.1.- Fecha de referencia de la presente valoración.

De conformidad con lo establecido en el artículo 34 Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana[1], aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, *cuando se trate de las operaciones de reparto de beneficios y cargas, las valoraciones se entienden referidas a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.*

Dicho artículo se *dicta al amparo de las competencias reservadas al Estado con carácter exclusivo por el artículo 149.1.8.ª y 18.ª de la Constitución, sobre legislación civil y de expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas*, y tal y como establece la Disposición final segunda, del citado Texto Refundido, *tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas,* por lo que resulta de aplicación.

El sometido a información pública el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución en el ámbito delimitado en la

[1] https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7/con

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Unidad de Ejecución A-5.2. Cami Reial, del Parque Central, y en consecuencia, la fecha a considerar para esta valoración será **diciembre de 2021**.

2.2.- Legislación a considerar

Para elaborar la presente valoración debe tenerse en cuenta las siguientes normas:

- DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje[2] [2021/7508]
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana[3] (BOE núm. 261 de 31 de Octubre de 2015).
- Real Decreto 1492/2011. de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones[4] (BOE núm. 270 de 09-11-2011).
- Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo. sobre normas de valoración de bienes inmuebles[5] y de determinados derechos poro ciertos finalidades financieras. (BOE núm. 85 de 9-04-03).

- ORDEN EHA/3011/2007 de 4 de octubre, por el que se modifica la Orden EC0/805/2003[6], de 27 de marzo. sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos paro ciertas finalidades financieras. (BOE núm. 249 de 17-10-2007)
- ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrero, por lo que se modifica lo Orden EC0/805/2003[7], de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos paro ciertos finalidades financieras. Ministerio de Economía y Hacienda (BOE n. 56 de 5-03-2008)

A efectos exclusivamente de valoraciones, la legislación aplicable viene constituida por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y más concretamente, por el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones, cuyas disposiciones son de obligado cumplimiento al no resultar derogado por la Disposición derogatoria única del citado Texto Refundido.

Concretamente los puntos 1, 2, y 3 del artículo 19 del Reglamento de Valoraciones indica que:

> *1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o*

[2] https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOGV-r-2021-90283
[3] https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7/con
[4] https://www.boe.es/eli/es/rd/2011/10/24/1492/con
[5] https://www.boe.es/eli/es/o/2003/03/27/eco805
[6] https://www.boe.es/eli/es/o/2007/10/04/eha3011
[7] https://www.boe.es/eli/es/o/2008/02/28/eha564

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a ***operaciones de reforma o renovación de la urbanización****, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.*

En consecuencia, como nos encontramos ante un suelo sometido a una operación de Reforma Interior, resulta de aplicación el artículo 25 del Reglamento, que dispone:

El valor del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de este Reglamento si el suelo no se encuentra edificado o si la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, y de acuerdo con el artículo 23 de este Reglamento si el suelo se encuentra edificado o en curso de edificación. En este sentido, el método residual a que se refieren los artículos citados, considerará exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen, tal como se define en el apartado 2 del artículo 20 de este Reglamento.

Los incrementos de valor del suelo urbanizado que, en su caso, sean consecuencia de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, resultantes de la ordenación urbana, no formarán parte del contenido económico del derecho de propiedad, por no haber sido patrimonializados y estar condicionada su materialización al ejercicio de la acción urbanizadora.

En el supuesto de que las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización resultantes de la ordenación urbana generen decrecimientos de valor en relación a la situación de origen, esos decrecimientos tan sólo serán objeto de indemnización si la alteración de la ordenación urbanística que los origina, se produce en los términos recogidos en la letra a) del artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Para el cálculo de los beneficios y cargas el artículo 27 del Reglamento, Valoraciones, señala que:

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que ***los propietarios ejercitan la facultad de participar*** *en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo* ***se tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución****, en los términos establecidos en el* ***artículo 22 de este Reglamento****.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

2. En el caso de que algún propietario ***no pudiera ejercitar la facultad de participar*** *por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasará* ***por el valor establecido en el apartado anterior****, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.*

En este punto debemos tener en cuenta que del contenido del artículo 25 del Reglamento de Valoraciones, se desprende que su aplicación procedería en aquellos supuestos expropiatorios en que los terrenos se encuentren incluidos en un ámbito de reforma interior o renovación urbana y no vayan a participar en procedimiento alguno de equidistribución de beneficios y cargas, en cuyo caso tendría sentido la consideración del valor de las edificaciones o usos existentes y no de los previstos por el planeamiento.

Pero en aquellos supuestos, como el que nos ocupa, en los que la finalidad de la valoración es determinar los términos en los que se va a proceder a la adjudicación del Programa de Actuación Integrada, debe tenerse en cuenta las edificabilidades y usos previstos por el planeamiento y no los existentes, motivo por el que la valoración del suelo debe efectuarse en los términos establecidos en el artículo 27 del Reglamento de Valoraciones, siguiendo la metodología prevista en el artículo 22.

3.- SUELO A VALORAR.

El suelo a valor es el incluido en el Plan de Reforma Interior Ámbito A.5-2 "Camí Reial[8]", cuyo Texto Refundido fue aprobado provisionalmente por Acuerdo Plenario de 26 de mayo de 2006 con la incorporación de las correcciones técnicas contenidas en la Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, de 6 de marzo de2007, por la que se aprueba definitivamente.

a) Clasificación del suelo: Suelo urbano, ordenado por el Plan de Reforma Interior Ámbito A.5-2: "Camí Reial", aprobación definitiva publicada en el BOP nº 72, de 26 de marzo de 2007, cuyo ámbito fue definido en la Homologación Sectorial Modificativa de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia[9], aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana de 28 de Diciembre de 1988 (B.O.E. 14-1-1989 y D.O.G.V. 16-1-1989).

b) Tipo de Programa: Programa de Actuación Integrada mediante **Gestión Indirecta**.

c) Superficie afectada: Según los datos del PRI, la superficie del **Área de Reparto es de 52.922m2** y la superficie **computable es de 50.949 m2**.

[8]https://n9.cl/413v4
[9]https://n9.cl/pn5td

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

d) Características fundamentales: En el ámbito de planeamiento de desarrollo A.5-2 "Cami Reial", a los efectos de su conformación urbanística, se incluyen los terrenos clasificados como suelo urbano, suspendida la vigencia del planeamiento, pendientes de desarrollo y ejecución, cuyos objetivos y magnitudes principales son las que se contienen en la correspondiente Ficha de Características del PRI.

Las características del territorio a ordenar, tal y como se aprecia en la documentación gráfica del PRI, estaban subordinadas a las dos grandes infraestructuras: las líneas férreas del AVE que, en el ámbito de esta actuación, está soterrada, con una urbanización provisional sobre ella que enlazan la Avenida Real de Madrid con la V-30, la calle Alcalá de Chivert y la vías férreas de cercanías, cuyo soterramiento dará lugar a la Av. de Federico García Lorca.

Estos elementos condicionan fuertemente el desarrollo de esta zona que se muestra como una gran zona sin urbanización definitiva, entre los barrios consolidados de San Marcelino y el de Cami Reial.

e) Usos existentes: En la zona existen varios edificios de viviendas en altura, construidos según los datos obtenidos del catastro[10] entre los años 1966 y 2000, que por su grado de urbanización han sido excluidos de la Unidad de Ejecución.

Junto a estas edificaciones existen otras en algunos casos medianeras con las anteriores, formadas por planta baja y piso, construidos entre 1920[11] y 1945, con las características de vivienda/taller, que conformaban la alineación del antiguo Camino Real de Madrid, que en la actualidad según la ordenación aprobada, encuentran en situación de fuera de ordenación sustantivo, motivo por el cual se encuentran incluidas en esta Unidad de Ejecución.

Hoy en día estas edificaciones tienen varios usos, las hay dedicadas a vivienda y comercial, otras a almacén y aparcamiento, y otras sin uso claramente definido.

[10] https://n9.cl/t6xwi
[11] https://n9.cl/8xvv7

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

4.- SITUACION URBANÍSTICA.

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO FICHA DE CARACTERÍSTICAS			CÓDIGO: A.5-2
IDENTIFICACIÓN	1.- NOMBRE DEL ÁREA: CAMÍ REIAL		
	2.- JUNTA MUNICIPAL: ABASTOS	3.- DISTRITOS: JESÚS	
	4.- TIPO: PLAN DE REFORMA INTERIOR	5.- INICIATIVA: PÚBLICA	
RÉGIMEN URBANÍSTICO	6.- SUPERFICIE 53.000 m²s	7.- EDIFICABILIDAD	Área Total: ---- Área vacante: ver texto
	8.- USO DOMINANTE: RESIDENCIAL	9.- ZONA DE ORDENACIÓN: EDA	
	10.- USOS PROHIBIDOS: SALVO MENCIÓN EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE		
GESTIÓN	11.- TIPO DE GESTIÓN: INDISTINTA	12.- SUSPENSIÓN DE PLANEAMIENTO	
	13.- ACTUACIONES AISLADAS Y ACTUACIONES INTEGRADAS		
	14.- DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN	15.- CESIONES DE RED PRIMARIA INTERNA	/ RED VIARIA
OBJETIVOS DEL PLAN Y CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	Reordenación del área asignándole una edificabilidad total, como mínimo la prevista directa e inicialmente por el PGOU vigente, destinándose un 25% de la edificabilidad de uso residencial a la construcción de viviendas de protección pública (VPP).		

Igualmente, en el documento de Homologación se delimita dentro de este ámbito de planeamiento un Área de reparto en la que se determina su correspondiente Aprovechamiento tipo, cuyos principales parámetros quedan resumidos en el cuadro que se reproduce a continuación:

AREA DE REPARTO A.5-2 "CAMÍ REIAL"			
	LIBRE	VPP	TOTAL
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO			52.922,00 m2s
SUELO DOTACIONAL ADSCRITO			1.973,00 m2s
SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA DE REPARTO			50.949,00 m2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	42.614,25 m2t	14.204,75 m2t	56.819,00 m2t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t
EDIFICABILIDAD TOTAL	42.614,25 m2t	14.204,75 m2t	56.819,00 m2t
APROVECHAMIENTO TIPO/MEDIO	**1,1152 m2t/m2s**		

Nota: El Proyecto de reparcelación calculará y aplicará justificadamente coeficientes correctores de valor que ponderen y relacionen los diferentes usos y tipologías.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Características, determinaciones y magnitudes establecidas por la Homologación sectorial llevan también a considerar los datos establecidos originariamente por el Plan General de 1988, en cuanto a los parámetros propios de la ordenación pormenorizada por él prevista que, manteniendo sus determinaciones principales, tan solo deben de ajustarse en razón de las afecciones que la remodelación del Nudo Sur ferroviario exige y ello, con el fin de justificar la nueva propuesta, cumpliendo lo que para este tipo de documento establece la legislación vigente.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Los parámetros urbanísticos más significativos de la Unidad de Ejecución según aparecen en la documentación aprobada son los siguientes:

CARACTERÍSTICAS Y MAGNITUDES PRINCIPALES	
Actuación Integrada de Ejecución A.5-2 "Camí Reial"	
Superficie Área de reparto (SAR).	52.922,00 m2s
Superficie Red Primaria (P/RV (suelo)+P/ID-F(subsuelo) externa	5.824,00 m2s
Superficie suelos dotacionales ya adscritos a su destino (SD/RV)	1.973,00 m2s
Superficie de la Unidad de ejecución (SUE)	47.098,00 m2s
Superficie computable (SAR-SDA)	50.949,00 m2s
Superficie parcelas edificables privadamente	8.157,00 m2s
Edificabilidad total	56.819,00 m2t
- Residencial renta libre VL 42.614,25 m2t	
- Residencial VPP 14.204,75 m2t (25% s/ET)	
Aprovechamiento objetivo	1,1152 m2t/m2s
Cesiones dotacionales Red secundaria	
- Jardines e itinerarios peatonales (S/JL+IP)	11.096,00 m2s
Equipamiento Educativo-cultural (S/EQ-ED)	5.394,00 m2s
Equipamiento Administrativo-institucional (S/EQ-RD)	3.056,00 m2s
Red viaria y aparcamientos (S/RV+AV)	17.422,00 m2s
Superficie total Cesiones dotaciones públicas Red secundaria	36.968,00 m2s

4.1.- Usos pormenorizados

El elemento fundamental para valoración del suelo es el techo a construir en la actuación de cada uno de los usos permitidos, distinguiendo el porcentaje del 25% del techo total que en este PRI[12] se va a destinar a viviendas de protección pública (VPP), ya que este tipo tiene una limitación tanto en su precio

[12]Conforme a la Memoria Informativa y Justificativa del PRI del ámbito A-5.2 CAMIREIAL

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

de venta de techo, como en el porcentaje de dicho precio de venta a destinar a suelo.

Como se puede apreciar en el cuadro siguiente del PRI, solo se considera edificabilidad de uso terciario (ET) como tal, en las porciones de suelo de las parcelas P-5 y P-6 y que son las parcelas colindantes con las edificaciones existentes, que tienen una parte de ellas edificable en 1 altura, contribuyendo a cerrar las manzanas incompletas ya edificadas de una forma homogénea.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELAS EDIFICABLES					
PARCELA	SUPERFICIE *	PLANTAS	USO TERCIARIO	USO RESIDENCIAL	E. TOTAL
P-1	2.080,00	máximo 15		15.000,00	15.000,00
P-2	1.093,00	8		8.741,00	8.741,00
P-3	1.795,00	8		14.360,00	14.360,00
P-4	1.448,00	6-8		11.157,00	11.157,00
P-5	326,00	6-1	326,00	1.050,00	1.376,00
P-6	839,00	6-1	839,00	1.890,00	2.729,00
P-7	576,00	6		3.456,00	3.456,00
SUMAN	8.157,00		1.165,00	55.654,00	56.819,00

** Nota: La superficie y consiguientemente la edificabilidad, al estar asignada geométricamente de cada una de las parcelas edificables queda sujeta a la preceptiva fijación*

Analizada la tabla del PRI y realizada medición sobre los planos editables del PRI, se comprueba que el porcentaje de techo destinado a vivienda de protección pública (VPP=14.204,75 m2t,) solo se ajustaría al 25%, del total de los metros de techo (56.819,00 m2t), si se considera que la totalidad de las planta bajas de las parcelas destinadas a VPP, estuvieran destinas a uso terciario, que por otro lado no solo es un uso compatible con el residencial, sino que es el uso más frecuente en los edificios de las zonas colindantes. Esta superficie de 14.204,75 m2t VPP, será repartida entre las parcelas P-4, P-5, P-6 y P-7, que son las grafiadas en el plano "O2 Usos del Suelo" del documento de ordenación, para inmuebles destinados a vivienda de protección pública.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Del mismo modo en las parcelas 1, 2 y 3 destinadas a vivienda libre se ha considerado el uso terciario compatible con viviendas en las plantas bajas ya que es el uso dominante en las parcelas consolidadas próximas. En consecuencia los locales comerciales se sitúan en las plantas bajas de todo el suelo edificable privado, o sea que se obtendrán 8.157,00 m2 para locales comerciales compatibles con vivienda, con la distribución de la tabla anterior.

Ahora vamos a definir la configuración de los edificios bajo rasante.

Para ello, hemos considerado la necesidad de construir 0,5 plazas de aparcamiento por habitante, vinculadas a la edificación según la normativa vigente y una plaza por cada 100 m2 de techo comercial en planta baja de acuerdo con lo previsto punto 4 del Anexo IV Estándares Urbanísticos y Normalización de Determinaciones Urbanísticas del TRLOTUP. Teniendo en cuenta que en el PRI se fijan 2,15 habitantes por vivienda, **serán necesarias 595 plazas de aparcamiento.**

La justificación del número de plazas se hace en la tabla siguiente:

SUPERFICIE				USO RESIDENCIAL		GARAJES			VV	ET	
	1 PLANTA	TOTAL	LOCAL	VPP	VL	E. TOTAL	Nº viv	2,15 h/viv	0,5 Plaza/ h	1 Plaza / 100m2t	TOTAL
P-1		2.080,00	2.080,00		12.920,00	15.000,00	130	280	140	21	161
P-2		1.093,00	1.093,00		7.648,00	8.741,00	77	166	83	11	94
P-3		1.795,00	1.795,00		12.565,00	14.360,00	126	271	136	18	154
VL			4.968,00		33.133,00	38.101,00	333	717	359	50	409
P-4		1.160,20	1.160,20			11.157,00				12	
P-5	116	326,00	442,00	14.204,75		1.376,00	143	308	154	5	
P-6	461,00	839,00	839,00			2.729,00				9	
P-7		576,00	576,00			3.456,00				6	
VL			3.017,20			18.718,00	143	308	154	32	186
SUMAN		8.446,20	7.985,20	14.204,75	33.133,00	56.819,00	476	1.742	513	82	**595**

Considerando que para cada plaza de aparcamiento se necesitan 25 m2 construidos de sótano, se necesitan 14.875m2t

En cuanto a los trasteros, se ha considerado una unidad por cada vivienda, o lo que es lo mismo por cada 100m2 de techo de uso residencial, con una superficie construida de 4,25 m2 cada uno, con lo que se necesitan 2.023m2 de sótano para los trasteros.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

En total para construir los garajes y los trasteros necesitaremos 16.898,00m2 de sótano, por lo tanto, como el suelo destinado a edificación privada es de 8.157,00 m2 será necesario realizar 2,07 ≈ 2 sótanos de garaje.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS m2t/USOS	SUPERFICIES SOTANOS				
	GARAJES		TRASTEROS		TOTAL
PARCELA	TOTAL DE PLAZAS	25m2/plaza	1 u/viv	4,25m2/T	
P-1	161	4.025	130	552,50	4.577,50
P-2	94	2.350	77	327,25	2.677,25
P-3	154	3.850	126	535,50	4.385,50
VL	409	10.225	333	1.415,25	11.640,25
P-4		0			
P-5					
P-6					
P-7					
VPP	186	4.650	143	607,75	5.257,75
SUMAN	595	14.875	666	2.023,00	**16.898,00**

5.- METODOLOGÍA.

Las valoraciones urbanísticas son valoraciones regladas sujetas al Real Decreto Legislativo 7/2015[13], por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

En el supuesto que nos ocupa, en el que la finalidad de la valoración es determinar los términos en los que se va a proceder a la adjudicación del Programa de Actuación Integrada, debe tenerse en cuenta las edificabilidades y usos previstos por el planeamiento y no los existentes, motivo por el que la valoración del suelo debe efectuarse en los términos establecidos en el artículo 27 del Reglamento de Valoraciones, siguiendo la metodología prevista en el artículo 22.3

5.1.- Calculo del valor del suelo urbanizado no edificado (VS)

Al tratarse de un suelo urbano que se somete a una operación de reforma o renovación de la urbanización a desarrollar mediante una actuación

[13]https://n9.cl/mcp1q

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

integrada, los criterios de valoración se establecen en los artículos 35 y siguientes del TRLS2015. Específicamente, en el caso de suelo urbanizado sin edificar, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerará como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
b) Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
c) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

La metodología de cálculo para obtención de los ingresos se formula en el artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la siguiente manera:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo: VS: Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros (€/m2) por metro cuadrado de suelo.
VRSi: Valor de repercusión del suelo para cada uso considerado, en (€/m²t) euros por metro cuadrado edificable.
E_i: Edificabilidad correspondiente a cada uso considerado, en ($m^2s/m2t$) metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

5.2.- Valor de repercusión del suelo urbanizado (VRS)

Es la repercusión del valor del suelo urbanizado por cada metro cuadrado de superficie construida. Se obtiene a partir del valor en venta de inmuebles de uso y características homogéneas al producto que previsiblemente se edificará conforme PRI de la unidad A-5.2. Cami Reial, que es el documento de planeamiento aprobado. Conforme se establece en el artículo 22.2 del Reglamento de valoraciones, los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo: VRS: Valor residual del suelo para cada uso, en €/m²t
Vv: Valor en venta para cada uso, en €/m²t
K: Coeficiente que pondera los gastos generales y el beneficio empresarial de la promoción inmobiliaria

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Vc: Valor de la construcción, en €/m²t

5.3.- Valor en venta (VV). Viviendas Libres

El valor en venta para cada uso se obtiene por el método de comparación, realizando un estudio de mercado (Ver Anexo I) con al menos seis muestras, que en los casos de garajes y trasteros son homogéneas al producto que previsiblemente se desarrollará para cada uso. Y en los casos de viviendas y locales comerciales, en los que no ha sido posible encontrarlas, se aplica el procedimiento de homogeneización correspondiente. A los efectos de este documento, el valor en venta se toma en:

Valor en venta de la VL = **2.038,87**€/m²t
Valor en venta de la VPP = **1.364,40** €/m²t
Valor en venta de la Garajes = **600,00** €/m²t
Valor en venta de la Trasteros = **815,08** €/m²t

5.4.- Promociones con Viviendas de Protección Pública (VPP)

El valor en venta de las promociones de Vivienda protegida deberá tenerse en cuenta, lo dispuesto en la legislación estatal y en el DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Para cálculo del valor en venta de la vivienda protegida (VPP), se aplicará lo dispuesto en el Decreto 90/2009 GV, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública. Según esta norma, de forma simplificada, la superficie útil máxima de las VPP será de 90 m² útiles, siendo el factor de conversión entre superficie útil y construida de 0,75. Asimismo, para la ciudad de Valencia el precio máximo de venta se establece actualmente en 1.819'20 €/m²u, y el precio máximo del suelo urbanizado en el 25% del precio máximo de venta.

Esto significa que, a efectos del cálculo en la ciudad de Valencia:

Valor en venta de la VPP = 1.364'40 €/m²t
Valor de repercusión del suelo de la VPP =**341'10 €/m²t**

5.5.- Coeficiente de promoción (K)

Según se establece en el artículo 22.1 del Reglamento de Valoraciones, en el concepto de gastos de la promoción incluye los gastos que el promotor inmobiliario deberá asumir necesariamente para materialización de la edificabilidad. Son:

Gastos generales de gestión
Gastos de comercialización
Gastos financieros
Beneficio empresarial del promotor inmobiliario

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

El Reglamento de valoraciones establece en un coeficiente K=1'40, con carácter general, entendiendo que este coeficiente incluye un beneficio normal en la actividad de la promoción inmobiliaria.

En nuestro caso el coeficiente K utilizado para el estudio del cálculo del valor del suelo siguiendo la metodología residual estática es de **1,40** que pondera por un lado la dinámica inmobiliaria del entorno son elementos anómalos y óptima localización y la tipología de la edificación residencial plurifamiliar, valor dentro de los márgenes establecidos por la normativa.

Para los usos locales comerciales, garajes y compatibles en función de la dinámica estimada apropiada del mercado de los mismos se adopta un coeficiente **k=1,35**.

5.6.- Valor de la construcción (VC)

Conforme se establece en el artículo 22.2 del Reglamento de valoraciones de la ley de suelo, el valor de la construcción es el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra (PEM), 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 obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Los módulos del coste de construcción a aplicar para el uso de vivienda tanto libre como de protección pública ha sido extraído de las bases de datos oficiales del Instituto Valenciano de la Edificación de 2021. Y los costes de los locales comerciales sin uso y los garajes en sótano de edificios de viviendas se han valorado al 50% del coste de las viviendas.

Los precios de la base de datos del IVE se entienden de ejecución material (PEM). Por tanto, en virtud de lo establecido en el artículo 131 del Reglamento General de la LCAP, aprobado por R.D. 1098 de 2001 -RGLCAP-, a éstos habrá de añadirse un porcentaje en concepto de Gastos Generales, del 13-17% y el 6% Beneficio Industrial del Contratista, adoptando de forma general (19%), que es el porcentaje de la suma de estos dos porcentajes se aplica:

$$VC = PEM \times 1'19$$

Resultando el Precio de Ejecución por la Contrata de la obra de edificación (PEC).

A estos costes hay que sumarle el coste de la redacción de proyectos y dirección de obra para los edificios a construir, que aplicando los criterios generales establecidos por la diputación de valencia para la redacción de proyectos de obra, se estima un coste del 10%, ya que por las características de las parcelas, el coste de construcción podría estas entre 1 y 3 millones de euros, por edificio.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Para el coste de las tasas, tributos y el resto de gastos de gestión, se ha estimado un 5%.

$$VC = PEC \times 1'15$$

Siendo: VC: Valor de la construcción.
PEC: Presupuesto de Ejecución por Contrata

A los efectos de este documento, el coste de construcción se tomará de la siguiente manera:

VC: Valor de la construcción, en €/m²t

5.7.- (VRS) Valor residual del suelo para cada uso.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo: VRS: Valor residual del suelo para cada uso, en €/m²t
Vv: Valor en venta para cada uso, en €/m²t
K: Coeficiente que pondera los gastos generales y el beneficio empresarial de la promoción inmobiliaria
Vc: Valor de la construcción, en €/m²t

5.8.- Cálculo de los gastos de ejecución de la actuación urbanística

En una actuación urbanística, los gastos serán los que la legislación urbanística vigente establece como cargas del programa de actuación integrada de que se trate (Q), conforme se establece en los artículos 150 TRLOTUP, y la Guía de Procedimiento para la Aprobación de los Programas de Actuación Integrada en el Ayuntamiento de València.

a) Presupuesto de Licitación (PL), que incluye el coste de las obras de urbanización de la unidad de ejecución objeto de programación y las obras de conexión e integración es el resultado de aplicar sobre el Presupuesto de Ejecución Material los gastos generales (como máximo, el 13% del PEM) y el beneficio industrial del empresario constructor (como máximo, el 6% del PEM).
b) Coste de redacción de proyectos y dirección de obras (CP), que comprende los honorarios técnicos devengados por la redacción y dirección de los diferentes proyectos técnicos (entre otros, instrumentos de planeamiento, Proyecto de Urbanización y

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

dirección técnica de las obras, coordinación de la seguridad y salud, control de calidad de las obras de urbanización, etc., incluidos sus gastos de tramitación, y respecto del Proyecto de Reparcelación su elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

c) Gastos de gestión del Urbanizador (GU), calculados en un porcentaje sobre el Presupuesto de Licitación (PL) y Coste de redacción de Proyectos y dirección de obra (CP), que en ningún caso podrá superar el 17%:

Dentro de los gastos de gestión, se incluirán los relativos a:

- El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
- Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
- Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

Dentro de los gastos de gestión del urbanizador se consideran al menos, un 2%, aplicado sobre el Presupuesto de Licitación (PL), a sufragar los honorarios devengados por los informes externos, técnicos y jurídicos, que el Ayuntamiento pueda solicitar por considerarlos necesarios para la adopción de los acuerdos de programación, planeamiento y gestión y ejecución de este último. De no hacerse uso o no agotarse esta partida, la cuantía sobrante se descontará de los gastos de urbanización definitivos con motivo de la aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

d) Beneficio Empresarial del urbanizador (BE), calculado en un porcentaje sobre la suma de los conceptos previstos en los apartados a, b y c anteriores, que en ningún caso podrá superar el 10%.

Cargas de urbanización (CU) que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados, en ningún caso podrá superar la cuantía que resulte de incrementar el Presupuesto de Licitación (PL) en un 22%. Esta previsión opera como límite cuantitativo global y adicional, que

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

deberá cumplirse conjuntamente con los límites parciales previstos en los apartados anteriores.

$$PL = PEM + GG + BI$$

$$PBL = PL + SI$$

$$CU = PL + CP + IE + GU + BU$$

e) Suplemento de infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales necesarios para mantener los niveles de calidad, cantidad o capacidad (SI). Este suplemento es un tributo establecido por la Generalitat Valenciana mediante la Ley 2/1992, de 26 de marzo, de Saneamiento de las Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que se exige desde 2002 para todas las actuaciones de nueva urbanización que supongan un aumento en el consumo de agua o en los vertidos de aguas residuales respecto de la situación actual.

5.9.-Cálculo del valor del suelo sin urbanizar

Pero en aquellos supuestos, como el que nos ocupa, en los que la finalidad de la valoración es determinar los términos en los que se va a proceder a la adjudicación del Programa de Actuación Integrada, debe tenerse en cuenta las edificabilidades y usos previstos por el planeamiento y no los existentes, motivo por el que la valoración del suelo debe efectuarse en los términos establecidos en el artículo 27 del Reglamento de Valoraciones, siguiendo la metodología prevista en el artículo 22.

"3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo sin urbanizar, en €
VS = Valor del suelo urbanizado y sin edificar, en €
G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros (incluido el valor del suelo en situación inicial)
TLR: Tasa libre de riesgo en tanto por uno
PR: Prima de riesgo en tanto por uno

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro."

Por último, y por lo que respecta a la aplicación de coeficientes correctores, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

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

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

a) Localización.
b) Uso.
c) Configuración geométrica de la parcela.
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
e) Superficie.
f) Antigüedad y estado de conservación.
g) Calidad de la edificación.
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

6.- CALCULOS REALIZADOS

6.1.- Valor de la construcción (Vc)

Como ya se ha indicado, los módulos del coste de construcción a aplicar para el uso de vivienda tanto libre como de protección pública ha sido extraído de las bases de datos oficiales del Instituto Valenciano de la Edificación de 2021. Y los costes de los locales comerciales sin uso y los garajes en sótano de edificios de viviendas se han valorado al 50% del coste de las viviendas.

- VL: Edificación residencial abierta con una altura de entre 3 y 8 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media de entre 45 y 70m² y de un nivel medio de acabados. 647,32 €/m2t de módulo PEM, que incrementado con los GG, BI y el resto de gastos supone 885,86 e/m2t.
- VPP: Edificación residencial abierta con una altura de entre 3 y 8 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media de entre 45 y 70m² y de un nivel básico de acabados. 517,86 €/m2t, de módulo PEM, que incrementado con los GG, BI y el resto de gastos supone 708.69 €/m2t.
- ET: Edificación mixta de uso terciario para locales comerciales y talleres, es del 50% del coste de la edificación de vivienda 323,66 €/m2t de módulo PEM, que incrementado con los GG, BI y el resto de gastos supone 442,93.
- GS: Edificación en Sótano de Garaje, se considera el mismo coste que para los Locales comerciales 323,66 €/m2t de módulo PEM, que incrementado con los GG, BI y el resto de gastos supone 442,93€.

Módulo según tipología constructiva	PEM	PEC	Vc
Módulo básico de construcción (en general)	685,00 €/m2t	815,15 €/m2t	937,42 €/m2t
Residencial plurifamiliar libre (VL)	647,32 €/m2t	770,31 €/m2t	885,86 €/m2t
Residencial plurifamiliar protegida (VPP)	517,86 €/m2t	616,25 €/m2t	708,69 €/m2t
Local sin habilitar o garaje en planta baja	323,66 €/m2t	385,16 €/m2t	442,93 €/m2t
Garaje en sótano	323,66 €/m2t	385,16 €/m2t	442,93 €/m2t

El PEC se le ha añadido un 15% para cubrir el resto de gastos necesarios como son los honorarios, tasas, impuestos etc.

Precios máximos de las viviendas protegidas, del RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Los datos de partida para del IVE 2021 para el cálculo del valor de construcción se encuentran recogidos en el Anexo II, Valor de Construcción, de esta valoración.

VALOR DE CONSTRUCCIÓN						
TOTAL				CORRESPONDIENTE A LA I. PRIVADA		
USO	Par.	S. SUELO	m2t	m2t*,95		V CONSTRU T.
RESIDENCIAL VPP						
Vivienda protegida	4,5,6,7	2.612,00	14.204,75	13.494,51		9.563.445,09 €
Terciario en PB	4,5,6,7	1.165,00	3.017,20	2.866,34		1.692.803,08 €
Trasteros vinculados VPP	4,5,6,7	147,00	607,75	577,36		340.978,75 €
Aparcamientos vinculados VPP	4,5,6,7	186,00	4.650,00	4.417,50		2.608.887,15 €
RESIDENCIAL VL						
Vivienda libre	1,2,3	4.968,00	38.101,00	36.195,95		32.064.450,88 €
Terciario en PB	1,2,3	4.968,00	4.968,00	4.719,60		2.787.301,37 €
Trasteros vinculados VL	1,2,3		1.415,25	1.344,49	333 u	794.027,43 €
Aparcamientos vinculados VL	1,2,3		10.225,00	9.713,75	409 u	5.736.746,48 €
TOTALES						**55.588.640,22 €**

6.2.- Cargas de Urbanización.

6.2.1.- Cargas fijas

De acuerdo con el informes del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, el presupuesto licitación de las obras de urbanización asciende a **6.964.812,14 €** y el total de las cargas de urbanización es de **8.497.070,81 €.**

Para la tramitación de cualquier PAI se precisa que por parte de EPSAR se emita el informe de aptitud de la EDAR para admitir nuevos caudales. En dicho informe se establecen, entre otras consideraciones, el importe del suplemento de infraestructuras que corresponderá abonar al agente urbanizador en el caso de que no resuelva por su cuenta el saneamiento y decida conectar a la red municipal. En previsión de que la solución que el urbanizador adopte sea la de conectar a las infraestructuras de saneamiento existentes, se estima de forma aproxima la misma cantidad que EPSAR requirió en su último informe para este mismo ámbito, actualizado con el índice el IPC a la fecha actual.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

MAGNITUDES ECONÓMICAS DEL PROGRAMA (LÍMITES)		
Presupuesto de Ejecución material	P.E.M.	5.555.751,88 €
Gastos generales ejecución	13% PEM	722.247,74 €
Beneficio industrial	6% PEM	333.345,11 €
Presupuesto Ejecución por Contrata	1,19 PEM	6.611.344,73 €
Suplemento infraestructuras (EPSAR)		353.467,41 €
Presupuesto Base de Licitación	PBL	6.964.812,14 €
Coste de Proyectos y Dir. Obra	C.P	
Informes externos al Ayuntamiento (2% PBL)	IEA	≤ 17% PBL
Gastos de Gestión del urbanizador (≤ 15% PBL)	G.G.	
Beneficio Empresarial Urbanizador (≤ 10 %)	B.E.	
Cargas de Urbanización a repercutir a los propietarios	≤ 1,22*PBL	**8.497.070,81 €**

6.2.2.- Estimación aproximada de las cargas por indemnizaciones y demás costes variables del PAI.

Las indemnizaciones por derribo, demoliciones, destrucción de plantaciones, arrendamientos, actividades u otras que pudieran existir, se han calculado de forma aproximada en un total de 777.355,23 €, quedando su cálculo definitivo pospuesto al momento de inicio del trámite de aprobación del proyecto de reparcelación.

Como las demoliciones de los elementos constructivos ya sean edificaciones, vallas, acequia o cualquier otro elemento asistente sobre el terreno, constituye el paso previo al inicio de las obras de urbanización, el importe correspondiente a estos conceptos se deberá incluir en el Proyecto de Urbanización a presentar junto con la Alternativa Técnica de este Programa, y se incluirá como costes de urbanización de la proposición

Estas cuantías se fijan de forma provisional y aproximada, tomando como dato, las cuantías que ya fueron tenidas en cuenta en la anterior valoración, realizada por la Universidad Politécnica en diciembre de 2013, para este mismo programa y actualizada con el IPC. Todo ello a resultas de su cuantificación definitiva en el Proyecto de Reparcelación.

Estimación aproximada de las cargas por indemnizaciones y demás costes variables del PAI	
Destrucción de cultivos y plantaciones	14.217,31 €
Demolición de construcciones, edificaciones e instalaciones	763.019,44 €
TOTAL COSTE ESTIMADO	777.355,23 €

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

6.2.3.- Resumen

Una vez sumados los costes de urbanización (Cu) y la estimación de las indemnizaciones el total de las cargas asciende a **8.263.738,08€.**Cantidad está que deberá ser asumida de forma exclusiva por el techo privado.

Puesto que el Ayuntamiento recibirá el 5% del aprovechamiento libre de cargas, los metros cuadrados de techo de iniciativa privada quedan en 53.978,05, equivalente al 95% del total de la edificabilidad de la unidad.

Edificabilidad total	56.819,00 m2t
Total techo iniciativa privada	53.978,05 m2t
CARGAS DE URBANIZACIÓNPOR m2 TECHO PRIVADO, (con indemnizaciones)	170,56 €/m2t

Nota: Aprovechamiento tipo sin ponderar valores de VL y VPP

El IVA no está incluido por no resultar necesario para esta valoración

6.3.-Valor en venta total

Para llevar a cabo el cálculo de los valores totales de los garaje y trasteros tanto en VPP como VL, consideraremos en ambos casos tal y como se ha indicado una superficie construida de 25 m2 por plaza de aparcamiento y de 4,25 m2 construidos trastero según lo hasta aquí expuesto los valores obtenidos de los cálculos que aparecen en los anexos arrojan los siguientes valores en venta:

De acuerdo con el estudio de mercado, y la homogeneización realizada en función del producto descrito, se establece los siguientes valores unitarios de venta para cada uno de los usos analizados:

A.- Valores en venta a efectos de valoración de los m2 de techo presente en los edificios destinados a VPP considerando que el techo residencial corresponde a viviendas de régimen general.

- VV. Vivienda protegida de régimen general 1.364,40 €/m2 construido.
- VV. Locales comerciales 864,28 €/m2 construido.
- VV. Trasteros 815,08 €/m2 construido.
- VV. Plazas de aparcamiento vinculadas 600,00€/m2 construido.

B.- Valor en venta tío a efectos de valoración de m2 de techo presentes en los edificios destinados a vivienda libre

- VV. Vivienda libre 2.038,87€/m2 construido.
- VV. Locales comerciales 864,28 €/m2 construido.
- VV. Trasteros 815,08 €/m2 construido.
- VV. Plazas de aparcamiento vinculadas 600,00 €/m2 construido.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

VALOR EN VENTA							
TOTAL				CORRESPONDIENTE A LA I. PRIVADA			
USO	Par	m2s	m2t	m2t*0,95		V.VENTA	VV total €
RESIDENCIAL VPP							
Vivienda protegida	4,5,6,7	2.612,00	14.204,75	13.494,51		1.364,40	18.411.912,86
Terciario en PB	4,5,6,7	1.165,00	3.017,20	2.866,34		864,28	2.477.329,74
Trasteros vinculados VPP	4,5,6,7		607,75	577,36		815,08	470.598,20
Aparcamientos vinculados VPP	4,5,6,7		4.650,00	4.417,50		600,00	2.650.500,00
TOTALES VPP			22.479,70	21.355,72			24.010.340,80
RESIDENCIAL VL							
Vivienda libre	1,2,3	4.968,00	33.133,00	31.476,35		2.038,87	64.176.092,51
Terciario en PB	1,2,3	4.968,00	4.968,00	4.719,60		864,28	4.079.071,37
Trasteros vinculados VL	1,2,3		1.415,25	1.344,49	333 u	815,08	271.422,55
Aparcamientos vinculados VL	1,2,3		10.225,00	9.713,75	409 u	600,00	245.400,00
TOTALES VL			49.741,25	47.254,19			92.782.327,23

6.4.- Valor de repercusión del suelo

Aplicando la siguiente formula y de acuerdo con los parámetros ya especificados, obtenemos para cada uso el valor del suelo unitario repercutido para un metro cuadrado edificable.

$$VR = \frac{VV}{K} - VC$$

VR= Valor de repercusión del suelo.

VV= Valor de venta del producto inmobiliario a construir en el PAI.

VC= Valor de construcción del producto inmobiliario a construir en el PAI

De acuerdo con los parámetros ya especificados, obtenemos el valor del suelo unitario repercutido por metro cuadro edificado.

Vivienda libre	Vv= Valor de venta de metro cuadrado de edificación	2.038,87
	Vc = Valor de construcción	885,86
	K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos	1,4
	VR = Valor de repercusión del suelo/m2 edificación	**570,48**

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Vivienda protegida	Vv= Valor de venta de metro cuadrado de edificación	1.364,40
	Vc = Valor de construcción	708,69
	K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos	1,4
	VR = Valor de repercusión del suelo/m2 edificación	**265,88**

Terciario en PB	Vv= Valor de venta de metro cuadrado de edificación	864,28
	Vc = Valor de construcción	442,93
	K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos	1,35
	VR = Valor de repercusión del suelo/m2 edificación	**197,28**

Trasteros	Vv= Valor de venta de metro cuadrado de edificación	815,08
	Vc = Valor de construcción	442,93
	K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos	1,35
	VR = Valor de repercusión del suelo/m2 edificación	**160,84**

Garajes	Vv= Valor de venta de metro cuadrado de edificación	600,00
	Vc = Valor de construcción	442,93
	K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos	1,35
	VR = Valor de repercusión del suelo/m2 edificación	**1,52**

6.5.- Calculo del valor del suelo en situación de urbanizado

Una vez establecidos los valores de repercusión de suelo por usos, se obtiene el valor en situación de suelo urbanizado conforme a lo establecido en el mencionado artículo 22 del reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo: VS: Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros (€/m2) por metro cuadrado de suelo.
VRSi: Valor de repercusión del suelo para cada uso considerado, en (€/m²t) euros por metro cuadrado edificable.
E_i: Edificabilidad correspondiente a cada uso considerado, en (m²s/m2t) metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

		m2t*0,95	**VRSi**	**VS**
VPP	Vivienda protegida	13.494,51	265,88	3.587.921,23
	Terciario en PB	2.866,34	197,28	565.474,79
	Trasteros vinculados VPP	577,36	160,84	92.860,84
	Aparcamientos vinculados VPP	4.417,50	1,52	6.695,76
VL	Vivienda libre	36.195,95	570,48	20.648.927,25
	Terciario en PB	4.719,60	197,28	931.088,01
	Trasteros vinculados VL	1.344,49	160,84	216.242,36
	Aparcamientos vinculados VL	9.713,75	1,52	14.723,47
TOTALES				**26.063.933,70 €**

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

El valor del suelo urbanizado correspondiente a la Unidad de Ejecución A-5.2 Cami Reial, del PRI del Parque Central de València en función del aprovechamiento susceptible de apropiación asignado a los diferentes usos a desarrollar y los valores de repercusión obtenidos por el método residual estático, asciende a **26.063.933,70 €**

6.6.- Calculo del valor del suelo pendiente de obras de urbanización

VSo= Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

VS= Valor del suelo urbanizado no edificado= 26.063.933,70 €

Cu = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes = 9.206.336,53 €

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno, para el mes de diciembre de 2021[14] = - 0.00344

PR: Prima de riesgo en tanto por uno 0.08

Una vez tenemos establecido el valor del suelo urbanizado y los costes de urbanización, podemos obtener el valor del suelo pendiente de urbanizar conforme a lo establecido en el artículo 22.3 del reglamento de valoraciones.

VSo= 26.063.933,70 € - 9.206.336,53 € x (1+ (-0.00344+0.08))= **16.152.760,04€**

7.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de repercusión del suelo homogeneizado pendientes de cargas y urbanización.

Vs=16.152.760,04€/53.978,05 m2t = **299,25 €/m2t**

7.1.- Coeficiente de canje.

El coeficiente de canje representa el porcentaje de aprovechamiento que el propietario de suelo tendría que otorgar al agente urbanizador si no quisiera abonar en metálico los costes de urbanización que le corresponderían por su cuota de participación en la equidistribución de beneficios y cargas.

Para calcular este coeficiente primero calculamos la repercusión de coste de la urbanización por metro cuadrado te techo lucrativo.

[14]https://www.boe.es/boe/dias/2021/12/03/pdfs/BOE-A-2021-20069.pdf

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679

Id. document: F6wq biQ0 00rT rnA/ GRah j51P V5U=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Edificabilidad total	56.819,00 m2t
Total techo iniciativa privada	53.978,05 m2t
CARGAS DE URBANIZACIÓNPOR m2 TECHO PRIVADO, (con indemnizaciones)	170,56 €/m2t

Vsu = Vs+Cu = 299,25+170,56 = 469,80 €/m2t

El coeficiente de canje se obtiene de la siguiente expresión

Kc=Cu /Vso+Cu

Kc = Coeficiente de canje

Cu= Costes de urbanización por metro cuadrado de techo.

Vso = Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar.

Valor de repercusión homogeneizado con cargas de urbanización.

Kc= (170,56 €/m2t /(299,25 €/m2t+170,56 €/m2t) = **0,3630**

Con lo que el coeficiente de canje Kc queda establecido en el **36,30 %**

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC MITJA - SECC. OBRES D'URBANITZACIO	ANDRES VICENTE GARCIA	03/03/2022	ACCVCA-120	14760166088336593323 6210627179056627679