

DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO (VRS) DEL USO CARACTERÍSTICO Y USOS COMPLEMENTARIOS EN EL DOCUMENTO DEFINITIVO DEL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL - CANYAMELAR (PEC).

El Análisis que demuestra **la Viabilidad de Económica** del desarrollo de las diferentes Actuaciones Urbanizadoras propuestas en el Plan Especial del Cabanyal - Canyamelar (PEC) se debe basar en un **Estudio de Mercado** actualizado a octubre / 2020 de los diferentes productos inmobiliarios propuestos en dicho Plan y, a partir de esos valores, obtener los diferentes Valores de Repercusión de Suelo, VRS.

Además, este mismo Estudio de Mercado servirá para determinar los **Coefficientes de Ponderación** entre los diferentes Usos propuestos y así obtener los Aprovechamientos Bruto, Tipo y Objetivo de las Actuaciones a desarrollar.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE MERCADO DEL USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (USO CARACTERÍSTICO) Y DEL USO TERCIARIO COMERCIAL.

Tal como se ha señalado en el Apartado anterior, la determinación del Valor en Venta debe sustentarse en un Estudio de Mercado aplicando la Metodología de Comparación.

Consecuentemente, se ha procedido a la **selección de 10 muestras de Uso Residencial y 7 muestras de Uso Comercial** en localizaciones ubicadas dentro del ámbito del Plan Especial.

De la identificación de las muestras comparables y de su homogeneización mediante la aplicación de los Coeficientes por Antigüedad y estado de Conservación, cabe deducir los siguientes Valores en Venta Medios aplicables al Uso Vivienda Plurifamiliar y al Uso Comercial en el ámbito del Cabanyal _Canyamelar (se adjunta Anexo de Análisis de las muestras de Mercado):

USO RESIDENCIAL

Rª	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 2T 2020	€/ m² CCC	ANTIGÜEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN		CC+BI+GG	€/m2t	AJUSTE VC	Vv/m2t Corregido	
1	C/ Escalante, 23	90,00	160.000,00	1.777,78	25-29	0,68	Normal	1,00	1.013,90	689,45 €	324,45 €	2.232,00 €
2	C/ Ramón Rocafull, 48	70,00	85.000,00	1.214,29	55-59	0,46	Normal	1,00	1.013,90	466,39 €	547,50 €	1.980,79 €
3	C/ José Benlliure, 338	100,00	215.200,00	2.152,00	15-19	0,79	Normal	1,00	1.013,90	800,98 €	212,92 €	2.450,09 €
4	C/ Dr. Lluch, 287	64,00	134.400,00	2.100,00	15-19	0,79	Normal	1,00	1.013,90	800,98 €	212,92 €	2.398,09 €
5	C/ Reina, 160	75,00	150.000,00	2.000,00	15-19	0,79	Normal	1,00	1.013,90	800,98 €	212,92 €	2.298,09 €
6	C/ Cura Planelles, 12	77,00	159.000,00	2.064,94	10-14	0,85	Normal	1,00	1.013,90	861,81 €	152,08 €	2.277,85 €
7	C/ Reina, 45	120,00	200.000,00	1.666,67	50-54	0,49	Normal	1,00	1.013,90	496,81 €	517,09 €	2.390,59 €
8	C/ horno del cabanyar, 20	114,00	220.000,00	1.929,82	20-24	0,73	Normal	1,00	1.013,90	740,14 €	273,75 €	2.313,08 €
9	C/ eugenia viñes, 84	68,00	135.200,00	1.988,24	15-19	0,79	Normal	1,00	1.013,90	800,98 €	212,92 €	2.286,32 €
10	C/ historiador coloma	109,00	260.000,00	2.385,32	0-4	1,00	Normal	1,00	1.013,90	1.013,90 €	0,00 €	2.385,32 €
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)				1.927,90								2.301,22

Precio Medio Venta Vivienda Plurifamiliar (Homogeneizado)= 2.301,22 €/m²t

USO COMERCIAL

Rª	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 4T 2020	VALOR EQUIPAMIENTO EXISTENTE	PRECIO CORREGIDO 4T 2020	€/ m² CCC	ANTIGÜEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN		CC+BI+GG	€/m2t	AJUSTE VC	Vv/m2t Corregido	
1	C/ francisco cubells, 21	32,00	52.000,00	19.500,00	32.500,00	1.015,63	35-39	0,56	Normal	1,00	735,29	411,76 €	323,53 €	1.468,56 €
2	C/ reina, 277	65,00	119.990,00	25.000,00	94.990,00	1.461,38	30-34	0,60	Normal	1,00	735,29	441,17 €	294,12 €	1.873,15 €
3	C/ reina, 282	86,00	140.000,00	29.000,00	111.000,00	1.290,70	15-19	0,77	Normal	1,00	735,29	566,17 €	169,12 €	1.527,46 €
4	C/ marti grajales, 9	335,00	612.195,00	74.000,00	538.195,00	1.606,55	40-44	0,52	Normal	1,00	735,29	382,35 €	352,94 €	2.100,67 €
5	C/ cavite, 57	100,00	150.000,00	31.500,00	118.500,00	1.185,00	25-29	0,65	Normal	1,00	735,29	477,94 €	257,35 €	1.545,29 €
6	C/ gran canaria, 40	90,00	130.000,00	30.000,00	100.000,00	1.111,11	25-29	0,65	Normal	1,00	735,29	477,94 €	257,35 €	1.471,40 €
7	C/ cavite, 155	400,00	750.000,00	92.000,00	658.000,00	1.645,00	20-24	0,70	Normal	1,00	735,29	514,70 €	220,59 €	1.953,82 €
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)						1.197,04 €							1.583,43 €	

Precio Medio Venta de Locales Comerciales (Homogeneizado) = 1.583,43 €/m²t

€/m²t

DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE CONSTRUCCIÓN PARA EL USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL.

Para la determinación de los diferentes VRS, se deben tener en cuenta los Valores de Construcción señalados en diversas entidades y publicaciones especializadas que definen periódicamente los costes de Ejecución Material según las diversas tipologías y usos correspondientes.

Para este caso resulta conveniente adoptar como referencia el **Generador de Precios de la Construcción de CYPE** para el Municipio de Valencia, debido a que dicha base resulta convenientemente aplicable al caso que nos ocupa al presentar precios para las diferentes tipologías y calidades edificatorias existentes dentro del Uso Plurifamiliar y el de Locales Comerciales, pudiéndose aplicar independientemente a cada testigo según el caso.

Conste de Construcción del Uso Residencial Plurifamiliar

Características	Valor Const. (€/m ² t)
Calidad Básica	442,09
Calidad Media	747,16
Calidad Alta	800,19

Coste de Construcción de los Locales Comerciales

Características	Valor Const. (€/m ² t)
Calidad Básica	541,85
Calidad Media	668,36
Calidad Alta	937,40

Los anteriores valores deberán ser incrementados con el **Beneficio Industrial y los Gastos Generales** del Constructor.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO PARA EL USO RESIDENCIAL Y EL COMERCIAL.

Para calcular el Valor del Suelo se utilizará la **Metodología Residual Estática** que permite obtener el Valor Unitario de Repercusión de Suelo a partir del valor de mercado del producto inmobiliario terminado, aplicando la fórmula establecida en el artículo 222 del vigente Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

donde,

VRS: Valor de Repercusión del Suelo (€/m²t),

Vv: Valor en Venta de la Edificación según Estudio de Mercado estadísticamente significativo (€/m²t).

K: Coeficiente ponderador de Gastos Generales + Financieros + Gestión, Promoción y Beneficio Empresarial determinable en función de los usos, tipologías y dinámica inmobiliaria, que teniendo en cuenta las actuales circunstancias del mercado inmobiliario y a la dinámica inmobiliaria de la zona, se adopta con carácter general el Coeficiente de 1,40 de la horquilla establecida en el citado artículo 22.2 del Reglamento.

Vc: Valor de la Construcción (€/m²t).

Pues bien, en aplicación de la fórmula establecida en el párrafo anterior, el Valor de Repercusión del Suelo Urbanizado correspondiente a Usos Residencial y Comercial en el ámbito del Plan Especial del Cabanyal - Canyamelar es el siguiente:

USO RESIDENCIAL

Rª	SITUACIÓN	V Residual Suelo €/m²t
1	C/ Escalante, 23	580,39
2	C/ Ramón Rocafull, 48	400,95
3	C/ José Benlliure, 338	736,16
4	C/ Dr. Lluch, 287	699,02
5	C/ Reina, 160	627,59
6	C/ Cura Planelles, 12	613,14
7	C/ Reina, 45	693,67
8	C/ horno del cabanyal, 20	638,30
9	C/ eugenia viñes, 84	619,19
10	C/ historiador coloma	689,90
MEDIA (SUMA TOTAL/ N° DE REF.)		629,83

VRS USO RESIDENCIAL (URBANIZADO) = 629,83 €/m²t

USO COMERCIAL

Rª	SITUACIÓN	V Residual Suelo €/m²t
1	C/ francisco cubells, 21	313,68
2	C/ reina, 277	602,67
3	C/ reina, 282	355,75
4	C/ marti grajales, 9	765,19
5	C/ cavite, 57	368,49
6	C/ gran canaria, 40	315,71
7	C/ cavite, 155	660,30
MEDIA (SUMA TOTAL/ N° DE REF.)		483,11

VRS USO COMERCIAL (URBANIZADO) = 483,11 €/m²t

VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO SIN URBANIZAR (VRS-SU).

Para la determinación de los diferentes **Valores de Suelo sin Urbanizar** para cada una de las Unidades de Ejecución es necesario conocer los **Costes de Urbanización** implicados en su desarrollo., diferenciado dichos Costes en dos grandes grupos (Varios y Zonas Verdes)

Coste Unitario de ejecución de Varios:

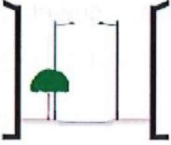
Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Red de riego
- Semaforización
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería



Módulo de urbanización:

Vial de 16 m de sección = 1854,93 €/m

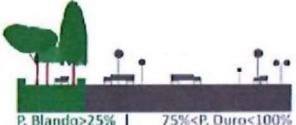
(*) Módulo para actuación singular = 2491,05 €/m

(X) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Coste de Ejecución Viario por m²s = 1.854,93 € / 16 m²s = **115,93 €/m²s**.

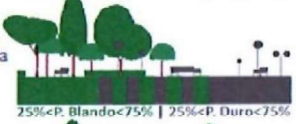
Coste Unitario de ejecución de Zonas Verdes:

Plaza peatonal



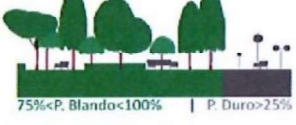
P. Blando > 25% | 75% < P. Duro < 100%

Plaza ajardinada



25% < P. Blando < 75% | 25% < P. Duro < 75%

Zona verde



75% < P. Blando < 100% | P. Duro > 25%

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Plaza peatonal = 61,00 €/m²

(*) Módulo para actuación singular = 131,00 €/m²

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Coste de Ejecución Zonas Verdes por m²s **61 €/m²s**.

Debido a que la Determinación de los Índices de Edificabilidad se especifica en la Memoria de Viabilidad, la obtención individualizada de cada uno de los Valores de Repercusión de Suelo sin Urbanizar se realizará en el desarrollo de dicha Memoria.

DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA.

Se considera un **Valor razonable en Venta (VV) de 1.280,42 €/m^{2t} medio para la VPO** en el ámbito del PEC (60% de la Vivienda Libre), estimándose razonablemente un **Valor de Repercusión del suelo Urbanizado** del 26% s/ el VV, es decir:

$$\text{VRS-VPO (urbanizado)} = 1.280,42 \text{ €/m}^2\text{t} \times 0,26 = \mathbf{335 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO DEL USO HOTELERO.

Cabe destacar la **inexistencia de un Mercado Inmobiliario Hotelero** en el ámbito analizado, por lo que se procede a determinar dicho Valor sobre la base de su relación con Usos expuestos en el punto anterior.

Debido a la proximidad entre los VRS obtenidos para el Uso Residencial y el Comercial, al actual "repunte" turístico de la Capital y en especial su coste con relación a los Valores Construcción aplicables a este Uso, se estima que **el Valor Residual del Suelo del Uso Hotelero resulta ser un 30% superior al del Residencial**, obteniéndose un VRS de:

$$\text{VRS Urbanizado Uso Hotelero} = 629,83 \text{ €/m}^2\text{t} \times 1,30 = \mathbf{818,80 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO DEL Terciario EN EDIFICIO EXENTO.

Para la determinación del **VRS correspondiente a los Usos Terciarios** ubicados en edificios cuya edificabilidad se destina totalmente a dichos Usos, se ha procedido a obtener la media costes de arrendamiento por m^{2t} en la zona (ya que no existe un mercado de testigos en venta representativo), y tras aplicar la metodología de rentabilidad, se ha obtenido un Valor en Venta que resulta prácticamente **un 20% superior al determinado para el Comercial en edificio mixto**, resultando lo siguiente:

$$\text{VRS Urbanizado Terciario en Edificio Exento} = 483,11 \text{ €/m}^2\text{t} \times 1,20 = \mathbf{579,73 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

DETERMINACIÓN DE LOS DIFERENTES COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Finalmente, procede determinar los **Coefficientes de Ponderación** a los efectos de calcular las magnitudes correspondientes a los diferentes Aprovechamientos.

Como se mencionó con anterioridad, procede determinar los Coeficientes de Ponderación (CP) entre los diferentes Usos propuestos en las Actuaciones Urbanizadoras del Plan Especial, utilizando para ello, los VRS obtenidos anteriormente.

Como el Uso Característico es el de Residencial Plurifamiliar de Renta Libre (por ser el uso mayoritario en el ámbito del PEC), se considera su CP igual a 1,00 uas./m²t, y a partir de este se obtienen el resto de los Coeficientes de Ponderación relacionando sus VRS con el del Residencial, tal como se expone a continuación:

- **Residencial Plurifamiliar de Renta Libre CP**1,00 uas/m²t.
- **Residencial VPO CP** = 335,00 €/m²t / 629,83 €/m²t **0,531889557 uas/m²t.**
- **Terciario CP** = 547,81 €/m²t / 629,83 €/m²t **0,767048251 uas/m²t.**
- **Comercial Exento** = 579,73 €/m²t / 629,83€/m²t.....**0,9205 Uas/m²t.**
- **Hotelero** = 725,76 €/m²t / 558,28 €/m²t **1,30 uas/m²t.**

Valencia, invierno de 2020.

Por el Equipo Redactor.

Gerardo Rober Fernández Fernández.



Luis Casado Martín.

