

## **MÓDULO 8**

### **VALOR SUELO URBANO CONSOLIDADO (Sin construir)**

El solar se encuentra ubicado en un pueblo de la provincia de Girona (no tiene importancia el nombre del pueblo)

Según la Ponencia de Valores aprobada por el Municipio en setiembre de 2004, la edificabilidad es el 0,55 (55%) y la ocupación el 0,35 (35%), la parcela mínima debe tener una superficie de 600m<sup>2</sup>, para la edificación de una vivienda aislada.

Los datos técnicos serían los siguientes:

Parcela urbana = 600m<sup>2</sup> (es correcta para edificar)

Edificabilidad:  $0,55 \cdot 600\text{m}^2 = 330\text{m}^2$   
(Aprovechamiento)

Altura Pb+1

Ocupación:  $0,35 \cdot 600\text{m}^2 = 210\text{m}^2$

Planta baja = 210m<sup>2</sup> de superficie

Planta alta = 120m<sup>2</sup> de superficie.

Total superficie edificada = 330m<sup>2</sup>.

Se solicita hallar el valor de la parcela urbana consolidada.

Procederemos de la siguiente manera:

- a) Hallar el Valor de Mercado (Comparación de Muestras), según R.D. 1492/2011 de 24 de octubre (Art. 24).
- b) Volviendo a la Ponencia, nos dice que la construcción está referida al MBC 3.
- c)  $MBC\ 3 = 600\text{€}/\text{m}^2$

Aplicaremos la fórmula

$$VS=VM/K-CCC$$

Datos referidos al mismo R.D. 1492/2011 (Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado).

Siendo:

VS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

VM = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente

significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

CCC = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Una vez realizado el Método de Comparación, nos encontramos que el Valor unitario homogéneo es de: 2.089€/m<sup>2</sup>.

Valor Mercado de la hipotética vivienda unifamiliar, es = 2.089€/m<sup>2</sup>. \* 330m<sup>2</sup> = 689.370€

$$VS = 689.370€/1,40 - (330m^2 * 600€/m^2) = 294.407,14€$$

Valor unitario de parcela = 490,68€/m<sup>2</sup>

Valor unitario repercutido = 892,14€/m<sup>2</sup>