

ANEXO.
ESTUDIO DE MERCADO.

DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO (VRS) DEL USO CARACTERÍSTICO Y USOS COMPLEMENTARIOS EN LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DEL PEC.

El análisis que demuestra la Viabilidad de Económica del desarrollo de las diferentes Actuaciones Urbanizadoras propuestas en el Plan Especial del Cabanyal - Canarymelar (PEC) se debe basar en un Estudio de Mercado actual 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 Coeficientes de Ponderación entre los diferentes Usos propuestos y así obtener el Aprovechamiento 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 8 muestras de cada Uso, 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 ámbito Cabanyal _Canyamelar (se adjunta Anexo de Análisis de las muestras de Mercado):

USO RESIDENCIAL

Rº	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 1T 2018	€/m² CCC	ANTIGÜEDAD		ESTADO DE CONSERVACIÓN		CC+BI+GG	€/m²t	AJUSTE VC	Vv/m²t Corregido
1	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	62,00	127.000,00	2.048,39	30-34	0,63	Normal	1,00	966,02	608,60 €	357,43 €	2.548,79 €
2	Poblats Marítims - El Cabanyal - El Canarymelar	65,00	127.000,00	1.953,85	30-34	0,63	Normal	1,00	966,02	608,60 €	357,43 €	2.454,25 €
3	Poblats Marítims - El Cabanyal - El Canarymelar	87,00	168.000,00	1.931,03	10-14	0,85	Normal	1,00	966,02	821,12 €	144,90 €	2.133,90 €
4	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	74,00	135.000,00	1.824,32	30-34	0,63	Normal	1,00	966,02	608,60 €	357,43 €	2.324,72 €
5	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	73,00	126.000,00	1.726,03	20-24	0,73	Normal	1,00	966,02	705,20 €	260,83 €	2.091,18 €
6	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	210,00	350.000,00	1.666,67	15-19	0,79	Normal	1,00	966,02	763,16 €	202,87 €	1.950,68 €
7	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	97,00	150.000,00	1.546,39	15-19	0,79	Normal	1,00	966,02	763,16 €	202,87 €	1.830,40 €
8	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	127,00	195.000,00	1.535,43	10-14	0,85	Normal	1,00	966,02	821,12 €	144,90 €	1.738,30 €
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)				1.779,01 €								2.134,03 €

Precio Medio Venta Vivienda Plurifamiliar (Homogeneizado)= 2.134,03 €/m²t

USO COMERCIAL

Rº	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 1T 2018	€/m² CCC	ANTIGÜEDAD		ESTADO DE CONSERVACIÓN		CC+BI+GG	€/m²t	AJUSTE VC	Vv/m²t Corregido
1	Calle Reina, 13 El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	114,00	173.000,00	1.517,54	25-29	0,65	Normal	1,00	798,05	518,73 €	279,32 €	1.908,59 €
2	Calle Dr. Lluch El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	200,00	350.000,00	1.750,00	25-29	0,65	Normal	1,00	798,05	518,73 €	279,32 €	2.141,04 €
3	Calle Reina El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	190,00	350.000,00	1.842,11	30-34	0,6	Normal	1,00	798,05	478,83 €	319,22 €	2.289,01 €
4	Calle Ernesto Anastasio El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	282,00	360.000,00	1.276,60	35-39	0,56	Normal	1,00	798,05	446,91 €	351,14 €	1.768,19 €
5	Calle Antonio Juan El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	95,00	139.000,00	1.463,16	15-19	0,77	Normal	1,00	798,05	614,50 €	183,55 €	1.720,13 €
6	Calle Remonta El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	40,00	59.000,00	1.475,00	10-14	0,84	Normal	1,00	798,05	670,36 €	127,69 €	1.653,76 €
7	El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	150,00	155.000,00	1.033,33	20-24	0,7	Normal	1,00	798,05	558,63 €	239,41 €	1.368,51 €
8	El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	54,00	99.000,00	1.833,33	25-29	0,65	Normal	1,00	798,05	518,73 €	279,32 €	2.224,38 €
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)				1.523,88 €								1.884,20 €

Precio Medio Venta de Locales Comerciales (Homogeneizado) = 1.884,20 €/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 Plurifamiliar y el de Locales Comerciales, pudiéndose aplicar independientemente a cada testigo según el caso.

Conste de Construcción Residencial Plurifamiliar

Características	Valor Const. (€/m ² t)
Calidad Básica	444,76
Calidad Media	578,19
Calidad Alta	805,02

Coste Construcción Locales Comerciales

Características	Valor Const. (€/m ² t)
Calidad Básica	545,12
Calidad Media	665,04
	943,06

Calidad Alta

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 - Canarymelar es el siguiente:

USO RESIDENCIAL

Rª	SITUACIÓN	V Residual Suelo €/m ² t
1	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	854,54
2	Poblats Marítims - El Cabanyal - El Canarymelar	787,01
3	Poblats Marítims - El Cabanyal - El Canarymelar	558,19
4	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	694,49
5	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	527,68
6	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	427,32
7	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	341,41
8	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	275,62
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)		558,28

VRS USO RESIDENCIAL (URBANIZADO) = 558,28 €/m²t

USO COMERCIAL

Rª	SITUACIÓN	V Residual Suelo €/m ² t
1	Calle Reina, 13 El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	565,23
2	Calle Dr. Lluç El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	731,27
3	Calle Reina El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	836,96
4	Calle Ernesto Anastasio El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	464,95
5	Calle Antonio Juan El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	430,62
6	Calle Remonta El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	383,21
7	El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	179,46
8	El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	790,79
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)		547,81

VRS USO COMERCIAL (URBANIZADO) = 547,81 €/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:

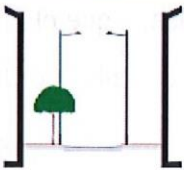
Módulo de urbanización de viales

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

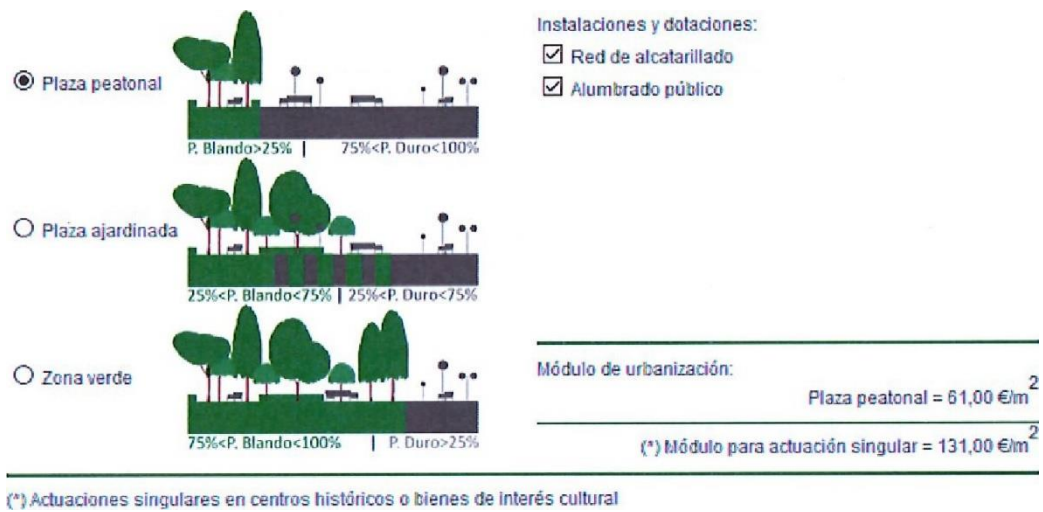


Módulo de urbanización:
Vial de 16 m de sección = 1854,93 €/m
(*) Módulo para actuación singular = 2491,05 €/m

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

Coste de Ejecución Vial por m²s = 1.854,93 € / 16 m²s = 115,93 €/m²s

Coste Unitario de ejecución de Zonas Verdes:



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 €/m²t 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:

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

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:

$$\text{VRS Urbanizado Uso Hotelero} = 558,28 \text{ €/m}^2 \times 1,30 = \mathbf{725,76 \text{ €/m}^2}$$

DETERMINACIÓN DE LOS DIFERENTES COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Finalmente, procede determinar los Coeficientes 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./m², 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/m²
- Residencial VPO CP = 335,00 €/m² / 558,28 €/m² 0,60 uas/m²
- Terciario CP = 547,81 €/m² / 558,28 €/m² 0,98 uas/m²
- Hotelero = 725,76 €/m² / 558,28 €/m² 1,30 uas/m²

Valencia, septiembre de 2018.

Por el Equipo Redactor.

Gerardo Rober Fernández Fernández.

Luis Casado Martín.

