



ESTIMACIÓN DE VALORACIÓN ACTUALIZADA de la Parcela sita en Avd. de Asturias, 8A

Por solicitud de la Sección de Contratación, se procede a la valoración del solar sito en Avd. de Asturias, 8 A, adquirido a Asesora de Inversiones, Formación y Operaciones Financieras Inmobiliarias, S.L. en el último Concurso de Adquisición de Solares de 2.013, para inicio de expediente de enajenación.

Criterios de Valoración:

Se agota la edificabilidad permitida, en ejecución de vivienda con algún tipo de protección. Por lo tanto, se calcula el valor de la parcela municipal, partiendo de los precios máximos fijados por la normativa de Vivienda Protegida en vigor (módulos establecidos para Vivienda de Protección Pública (VPP), por estar sometido a 'precio máximo de venta'), y teniendo en cuenta las distintas clases y modalidades de vivienda protegida que establece la Ley 9/2010 sobre el Derecho a la Vivienda en esta Comunidad y modificaciones introducidas por la Ley 10/2013 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda.

De acuerdo con el expediente del Concurso de Adquisición de Solares 2013, y según informe de este técnico de fecha 17.junio.2013 y considerando la Nueva Propuesta aportada por los interesados, el **importe de adquisición** del solar considerado es el siguiente:

Ejecución de 60 Viviendas Protegidas (VPG)

Edificabilidad calificable para VPG: 5.900,95 m² edificables (construidos)

Valor de Adquisición: **1.606.533,64 €** (sin incluir impuestos).

No obstante, se advierte que dicho valor fue calculado en aplicación de la normativa entonces en vigor (D. 52/2002 y modificación del D. 64/2009 y R.D. 2066/2008), que establecía un Valor para los Terrenos más la Urbanización de un máximo del 20% del precio máximo de venta.

Como en la actualidad, en aplicación de las leyes autonómicas 9/2010 y 10/2013 en materia de vivienda, dicho Valor para los Terrenos más la Urbanización puede llegar a un máximo del 25% de dicho precio máximo de venta, la valoración actual de esta parcela puede alcanzar el importe de **2.008.152,30 €** (sin incluir impuestos).

Igualmente, en aplicación de las citadas nuevas leyes, podría considerarse la ejecución de otras tipologías de vivienda protegida, que también supondría un incremento del valor del aprovechamiento del solar, variable en función de diversos factores.

Como el valor de la parcela variará según su destino, en función de las modalidades o clases de vivienda que se ejecuten y se califiquen como tales finalmente, se establece inicialmente una Valoración Mínima y otra Valoración Máxima en función de considerarse el agotamiento de toda la edificabilidad permitida con la ejecución de Vivienda Protegida en la modalidad de Precio General (VPG), pudiendo mejorarse la oferta con la ejecución de las modalidades de Vivienda de Precio Limitado para Familias (VPLF) y/o Vivienda Joven (VJCL), de tal forma que, el valor final de la parcela se obtendrá en aplicación de los

distintos Valores de Repercusión de cada una de las modalidades de vivienda protegida que realmente se ejecuten, sobre el total de la superficie construida (m² edificables) bajo dichas modalidades. Esto es:

$$VS_{\text{final}} \equiv (\text{Sedif.}_{\text{VPG}} \times VR_{\text{VPG}}) + (\text{Sedif.}_{\text{VPLF}} \times VR_{\text{VPLF}}) + (\text{Sedif.}_{\text{VJCL}} \times VR_{\text{VJCL}})$$

Valores de Repercusión del Suelo (VRS):

a) Modalidad de Vivienda Pública General (VPG)

Precio Básico Nacional (PBN) \equiv 758,00 €/m²útil (módulo básico estatal vigente)

Coefficiente de Ponderación para ámbito 1C \Rightarrow 1,84 (Orden FOM/85/2010)

Módulo Ponderado \equiv 758,00 x 1,84 = 1.394,72 €/m²útil

Precio Máximo Anexos: 60% s/MP \equiv 1.394,72 x 0,60 = 836,83 €/m²útil

Precio Máximo Vivienda Tipo VPG:

Vivienda	90,00 m ² ú	x	1.394,72 €/m ² ú	=	125.524,80 €
Plaza Garaje	25,00 m ² ú	x	836,83 €/m ² ú	=	20.920,75 €
Trastero	8,00 m ² ú	x	836,83 €/m ² ú	=	6.694,64 €

total					<u>153.140,19 €</u>

$$\text{Repercusión por m}^2\text{útil viv} \equiv \frac{153.140,19}{90,00} = 1.701,56 \text{ €/m}^2\text{ú}$$

Y en aplicación del R.D. 3148/78 para obtener la superficie construida equivalente,

80% s/1.701,56 \equiv 1.361,25 €/m² construido (o edificable)

Por lo tanto, el Valor Máximo del suelo (valor de los terrenos mas la urbanización), oscilará entre:

VR_{VPG} mínimo: 20% s/1.361,25 \equiv **272,25 €/m²c (edif.)**, y

VR_{VPG} máximo: 25% s/1.361,25 \equiv **340,31 €/m²c (edif)**

b) Modalidad de Vivienda de Precio Limitado para Familias (VPLF):

Precio Básico Nacional (PBN) \equiv 758,00 €/m²útil (módulo básico estatal vigente)

Coefficiente de Ponderación para ámbito 1C \Rightarrow 2,07 (Orden FOM/85/2010)

Módulo Ponderado \equiv 758,00 x 2,07 = 1.569,06 €/m²útil

Precio Máximo Anexos: 60% s/MP \equiv 1.569,06 x 0,60 = 941,44 €/m²útil

Precio Máximo Vivienda Tipo VPLF:

Vivienda	120,00 m ² ú	x	1.569,06 €/m ² ú	=	188.287,20 €
Plaza Garaje	25,00 m ² ú	x	941,44 €/m ² ú	=	23.536,00 €
Trastero	8,00 m ² ú	x	941,44 €/m ² ú	=	7.531,52 €

total					<u>219.354,72 €</u>



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Urbanismo

$$\text{Repercusión por m}^2\text{útil viv.} \equiv \frac{219.354,72}{120,00} = 1.827,96 \text{ €/m}^2\text{ú}$$

Y en aplicación del R.D. 3148/78 para obtener la superficie construida equivalente,

$$80\% \text{ s}/1.827,96 \equiv 1.462,36 \text{ €/m}^2 \text{ construido (o edificable)}$$

Por lo tanto, el Valor Máximo del suelo (valor de los terrenos mas la urbanización), oscilará entre:

$$\text{VR}_{\text{VPLF}} \text{ mínimo: } 20\% \text{ s}/1.462,36 \equiv \mathbf{292,47 \text{ €/m}^2\text{c (edif.)}, y}$$

$$\text{VR}_{\text{VPLF}} \text{ máximo: } 25\% \text{ s}/1.462,36 \equiv \mathbf{365,59 \text{ €/m}^2\text{c (edif)}}$$

c) Modalidad de Vivienda Joven Castilla y León (VJCL):

Precio Básico Nacional (PBN) \equiv 758,00 €/m²útil (módulo básico estatal vigente)

Coefficiente de Ponderación para ámbito 1C \Rightarrow 2,07 (Orden FOM/85/2010)

Módulo Ponderado \equiv 758,00 x 2,07 = 1.569,06 €/m²útil

Precio Máximo Anexos: 60% s/MP \equiv 1569,06 x 0,60 = 941,44 €/m²útil

Precio Máximo Vivienda Tipo VJCL:

Vivienda	70,00 m ² ú	x	1.569,06 €/m ² ú	=	109.834,20 €
Plaza Garaje	25,00 m ² ú	x	941,44 €/m ² ú	=	23.536,00 €
Trastero	8,00 m ² ú	x	941,44 €/m ² ú	=	7.531,52 €

total 140.901,72 €

$$\text{Repercusión por m}^2\text{útil viv.} \equiv \frac{140.901,72}{70,00} = 2.012,88 \text{ €/m}^2\text{ú}$$

Y en aplicación del R.D. 3148/78 para obtener la superficie construida equivalente,

$$80\% \text{ s}/2.012,88 \equiv 1.610,31 \text{ €/m}^2 \text{ construido (o edificable)}$$

Por lo tanto, el Valor Máximo del suelo (valor de los terrenos más la urbanización), oscilará entre:

$$\text{VR}_{\text{VJCL}} \text{ mínimo: } 20\% \text{ s}/1.610,31 \equiv \mathbf{322,06 \text{ €/m}^2\text{c (edif.)}, y}$$

$$\text{VR}_{\text{VJCL}} \text{ máximo: } 25\% \text{ s}/1.610,31 \equiv \mathbf{402,58 \text{ €/m}^2\text{c (edif)}}$$

Cálculo de la Edificabilidad (Sedif.):

La edificabilidad máxima asignada por el vigente P.G.O.U.-2008 a esta parcela es el aprovechamiento derivado de aplicar, a un suelo edificable de 858,00 m², las condiciones de la tipología de Bloque Abierto Grado 2 con 7,5 alturas, esto es:

$$\text{Sedif máx.} \equiv 858,00 \text{ m}^2 \text{ s edif} \times 7,5 \text{ alturas} = 6.435,00 \text{ m}^2 \text{ e}$$

No obstante, de acuerdo con el informe de este técnico de fecha 17.junio.2013 y considerando la Nueva Propuesta aportada por los propietarios iniciales, quienes proponían la ejecución de 60 viviendas de Protección Pública General, resultaba una edificabilidad calificable para VPG de 5.900,95 m²edif (construidos), referencia que se considera para esta valoración, si bien tanto el número de viviendas como el aprovechamiento final variarán en función de la propuesta definitiva.

Valoración estimada de la Parcela:

A) en ejecución de Viviendas de la modalidad VPG valoración mínima admisible:

$$VS_{A1} = \text{Sedif}_{VPG} \times VR_{VPG} \text{ mín.} = 5.900,95 \text{ m}^2 \text{ e} \times 272,25 \text{ €/m}^2 \text{ e} = \underline{\underline{1.606.533,64 \text{ €}}}$$

valoración máxima admisible:

$$VS_{A2} = \text{Sedif}_{VPG} \times VR_{VPG} \text{ máx.} = 5.900,95 \text{ m}^2 \text{ e} \times 340,31 \text{ €/m}^2 \text{ e} = \underline{\underline{2.008.152,30 \text{ €}}}$$

B) en ejecución de Viviendas de la modalidad VPLF valoración mínima mejorada:

$$VS_{B1} = \text{Sedif}_{VPLF} \times VR_{VPLF} \text{ mín.} = 5.900,95 \text{ m}^2 \text{ e} \times 292,47 \text{ €/m}^2 \text{ e} = \underline{\underline{1.725.850,85 \text{ €}}}$$

valoración máxima mejorada:

$$VS_{B2} = \text{Sedif}_{VPLF} \times VR_{VPLF} \text{ máx.} = 5.900,95 \text{ m}^2 \text{ e} \times 365,59 \text{ €/m}^2 \text{ e} = \underline{\underline{2.157.328,31 \text{ €}}}$$

C) en ejecución de Viviendas de la modalidad VJCL valoración mínima máxima:

$$VS_{C1} = \text{Sedif}_{VJCL} \times VR_{VJCL} \text{ mín.} = 5.900,95 \text{ m}^2 \text{ e} \times 322,06 \text{ €/m}^2 \text{ e} = \underline{\underline{1.900.459,96 \text{ €}}}$$

valoración máxima máxima:

$$VS_{C2} = \text{Sedif}_{VJCL} \times VR_{VJCL} \text{ máx.} = 5.900,95 \text{ m}^2 \text{ e} \times 402,58 \text{ €/m}^2 \text{ e} = \underline{\underline{2.375.604,45 \text{ €}}}$$

(En ninguno de estos valores están incluidos los impuestos que corresponda aplicar).



Baremo propuesto para la Adjudicación dentro del Concurso de Enajenación:

En cuanto al baremo, se establece o propone la siguiente puntuación, siguiendo los aspectos indicados por el art. 379 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

1. Propuesta de mejora del precio mínimo de la parcela: hasta 55 puntos.

Como el valor de la parcela variará según su destino, en función de las modalidades o clases de viviendas que se ejecuten y se califiquen como tales finalmente, se establece inicialmente una valoración mínima considerándose el agotamiento de toda la edificabilidad con la ejecución de Vivienda Protegida en la modalidad de Precio General (VPG). Esta posibilidad tendrá una valoración dentro del baremo de 0 puntos, ya que se considera la mínima aceptable.

Valoración mínima admisible: 1.606.533,64 €

Podrá mejorarse la oferta con la ejecución de las modalidades de Vivienda de Precio Limitado para Familias (VPLF) y/o Vivienda Joven (VJCL), de acuerdo con el apartado anterior, pudiendo alcanzar una valoración máxima de **2.375.604,45 €**, que se valorará con 55 puntos, interpolando las demás ofertas intermedias proporcionalmente.

2. De igual forma, se valorará a la baja el precio máximo de venta que se proponga para el inmueble que se edifique, según los precios vigentes para las viviendas sometidas a régimen de protección, que igualmente estará en función de los metros cuadrados construidos (edificables) que se destinen a cada modalidad de vivienda protegida, teniendo en cuenta que los valores máximos en venta a aplicar en cada modalidad serían, en aplicación de la normativa vigente, los siguientes:

Modalidad de vivienda VPG: 1.361,25 €/m²c (edificables)

Modalidad de vivienda VPLF: 1.462,36 €/m²c (edificables)

Modalidad de vivienda VJCL: 1.610,31 €/m²c (edificables)

y de tal forma que, la oferta que no realice ninguna baja tendrá 0 puntos, y la que realice la mayor proporción de baja, 25 puntos, interpolando el resto de ofertas intermedias proporcionalmente.

3. Plazos de edificación: hasta 10 puntos

a. Reducción de los plazos para presentar el Proyecto Básico y de Ejecución, con las tasas pagadas: hasta 4 puntos.

(12 meses máximo desde la adjudicación del concurso público, que se puntuará con 0 puntos)

b. Reducción de plazo de inicio de las obras: hasta 3 puntos.

(Según la "Ordenanza Municipal reguladora de los plazos de la edificación y otorgamiento de licencias", el plazo máximo de iniciación de las obras es de 6 meses desde el día siguiente al que se reciba la notificación del acuerdo de concesión de la licencia Municipal adoptado por el Ayuntamiento, que se puntuará con 0 puntos).

c. Reducción de plazo de finalización de la edificación: hasta 3 puntos.

(Según la Ordenanza Municipal reguladora de los plazos de la edificación y otorgamiento de licencias, el plazo máximo de finalización de las obras es de 30 meses desde el día siguiente al que se reciba la notificación de la concesión de licencia, que se puntuará con 0 puntos).

(En los tres casos, la máxima puntuación se dará a la mayor reducción de plazo prorrateando el resto de las ofertas que se presenten en función de la reducción propuesta).

4. Memoria de calidades y justificación de medidas que se adopten para el ahorro energético: hasta 10 puntos.

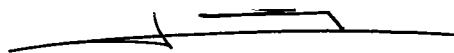
a) Carpinterías y acabados interiores: hasta 3 puntos.

b) Fachadas: hasta 3 puntos.

c) Incorporación de criterios de ahorro energético: hasta 4 puntos.

Todo lo cual se expone, a los efectos oportunos.

En Palencia, a 19 de octubre de 2016
EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL
C.S. DE PLANEAMIENTO TÉCNICO



Fdo: Luis Manuel Cuadrado Fernández

