



ESTIMACIÓN DE VALORACIÓN ACTUALIZADA DE LA PARCELA P-21 DENTRO DEL ANTIGUO SECTOR 11 (actual UZPI-4 de Suelo Urbanizable Delimitado) con destino a Viviendas VPP en su modalidad de VPG

De acuerdo con la Providencia de la Delegada de Urbanismo de fecha 21.febrero.2018, se procede a estimar la valoración de la parcela citada para su enajenación que, en la actualidad, es un Suelo Urbano, ya que se han hecho efectivas las obras de urbanización para su transformación. Pero, para su valoración, se siguen considerando los parámetros establecidos por el planeamiento que lo desarrollaba (Plan Parcial del S-11) y según determinaciones de la correspondiente Cédula Urbanística.

Se estima el valor partiendo de los precios máximos fijados por la normativa en vigor para VPP, optándose por la clase VPG y agotándose, en lo posible según normativa urbanística, la edificabilidad asignada.

PARCELA P-21:

Núm. Máximo de Viviendas: para IB VPP 18 viviendas,

Edificabilidad Máxima: para IBVPP 3.046,14 m²edif.

Estimación de edificabilidad:

$$18 \text{ Viv. VPG de } 90,00 \text{ m}^2\text{ú} \text{ (} 112,50 \text{ m}^2\text{c)} \Rightarrow 2.025,00 \text{ m}^2\text{e}$$

$$\text{total R} \quad 2.025,00 \text{ m}^2\text{e}$$

$$\text{Resto Edif.} \equiv 3.046,14 - 2.025,00 \equiv 1.021,14 \text{ m}^2\text{e}$$

No obstante, se considera el uso compatible de 'despachos profesionales' (máx. 40% sup. útil viv.), luego, 40% s/90,00 \equiv 36,00 m²:

$$18 \text{ despachos prof. de } 36,00 \text{ m}^2 \Rightarrow 648,00 \text{ m}^2$$

$$\text{total OU} \quad 648,00 \text{ m}^2$$

$$\text{TOTAL edif.} \quad 2.673,00 \text{ m}^2\text{e}$$

VALORACIÓN ESTIMADA SUELO :

$$V_{PG} \equiv 2.025,00 \text{ m}^2 \text{e} \times 272,25 \text{ €/m}^2 (*) = 551.306,25 \text{ €}$$

$$V_{OU} \equiv 648,00 \text{ m}^2 \times 272,00 \text{ €/m}^2 (**) = 176.256,00 \text{ €}$$

TOTAL Val. 727.562,25 €

(*) Para VPG:

PBN \equiv 758,00 €/m²u \Rightarrow Módulo Ponderado \equiv 1.394,72 €/m²ú; 836,83 €/m²ú para Anexos.

Vivienda 90 m²ú + Trastero 8 m²ú + Garaje 25 m²ú \equiv 153.140,19 € [90 m²ú \Rightarrow 112,50 m²c]

Repercusión por m²ú vivienda \equiv 1.701,56 €/m²ú \Rightarrow 1.361,25 €/m²c

Valor Terrenos + Urbanización (20%) \equiv 340,31 €/m²ú venta \Rightarrow **272,25 €/m²edif.**

(20% máx. establecido según criterio de las Concejalías de Urbanismo y Hacienda en reunión de 21.diciembre.2017)

(**) Precio libre, **272,00 €/m²edif.** obtenido por el 'Método Residual Estático', sobre un Valor de Venta final de 1.050,00 €/m²c y considerando una construcción de 478,00 €/m² como ejecución material.

MEJORA DE LA VALORACIÓN:

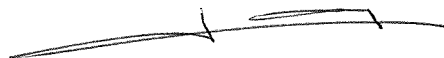
La Valoración estimada para este Suelo, puede mejorarse en la oferta que se proponga con la construcción de Vivienda Joven y/o Vivienda de Precio Limitado para Familias.:

Para Vivienda Joven y Vivienda de Precio Limitado para Familias

PBN \equiv 758,00 €/m²u \Rightarrow Módulo Ponderado \equiv 1.569,06 €/m²ú; 941,44 €/m²ú para Anexos.

Así mismo, puede mejorarse la Valoración estimada, ofertando un precio para la edificabilidad de Otros Usos (OU) más elevado que el inicial de 272,00 €/m²e, o incrementando el 20% considerado para el valor de los terrenos más la urbanización, hasta un máximo permitido del 25%.

En Palencia, a 28 de febrero de 2018
EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL
C.S. DE PLANEAMIENTO TÉCNICO



Fdo: Luis Manuel Cuadrado Fernández