



ESTIMACIÓN DE VALORACIÓN ACTUALIZADA DE LA PARCELA P-51 DENTRO DEL ANTIGUO SECTOR 12 (actual UZPI-5 de Suelo Urbanizable Delimitado) con destino a Viviendas VPP en su modalidad de VPG

De acuerdo con la providencia del Delegado de Urbanismo de fecha 13 de Septiembre de 2019, 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 y Proyecto de Actuación correspondiente del S-12 aprobado definitivamente en marzo 2.005) y según determinaciones de la correspondiente Cédula Urbanística y posteriores modificaciones, tanto de suelo como de usos.

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-51 :

Superficie de suelo: 6.287,39 m²

Núm. Máximo de Viviendas: para IB VPP 30 mín/47 máx,

Edificabilidad Máxima: para IBVPP 8.231,25 m²edif.

Para RU (uso predominante) 5.268,00 m² edif.

Estimación de edificabilidad: sobre edif. mín. (máx. en este caso para la tipología a desarrollar):

47 Viv. VPG de 90,00 m²ú (112,50 m²c) ⇒ 5.287,50 m²e

Edificabilidad máxima en RU ⇒ 5.268,00 m²e

total R **5.268,00 m²e**

Resto Edif. ≡ 8.231,25 – 5.268,00 ≡ 2.963,25 m²e

No obstante, se considera el uso compatible de 'despachos profesionales' (máx. 40% sup. útil viv.); repercusión por vivienda: 5.268,00 / 47 ≡ 112,08 m²c ⇒ 89,66 m²ú;

luego, 40% s/ 89,66 ≡ 35,86 m²:

47 despachos prof. de 35,86 m² ⇒ 1.685,42 m²e

total OU **1.685,42 m²e**

TOTAL edif. 6.953,42 m²e

VALORACIÓN ESTIMADA SUELO :

$$V_{PG} \equiv 5.268,00 \text{ m}^2\text{e} \times 272,25 \text{ €/m}^2 (*) = 1.434.213,00 \text{ €}$$

$$V_{OU} \equiv 1.685,42 \text{ m}^2\text{e} \times 272,00 \text{ €/m}^2 (**) = 458.434,24 \text{ €}$$

TOTAL Val. 1.892.647,24 €

(No están incluidos los impuestos que correspondan)

(*) Para VPG:

PBN $\equiv 758,00 \text{ €/m}^2\text{u} \Rightarrow$ Módulo Ponderado $\equiv 1.394,72 \text{ €/m}^2\text{ú}$; 836,83 €/m²ú para Anexos.

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

Repercusión por m²ú vivienda $\equiv 1.701,56 \text{ €/m}^2\text{ú} \Rightarrow 1.361,25 \text{ €/m}^2\text{c}$

Valor Terrenos + Urbanización (20%) $\equiv 340,31 \text{ €/m}^2\text{ú venta} \Rightarrow$ **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 $\equiv 758,00 \text{ €/m}^2\text{u} \Rightarrow$ Módulo Ponderado $\equiv 1.569,06 \text{ €/m}^2\text{ú}$; 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 el máximo permitido del 25%.

Baremo propuesto para la Adjudicación dentro del Concurso de Enajenación de la Parcela P-51 del S-12:

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: 1.892.647,24 €

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, o mejorando la oferta elevando el precio inicial para Otros Usos o incrementando el porcentaje para el valor de los terrenos más la urbanización, que se valorará como máximo con 55 puntos, interpolando las 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 exteriores: 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 16 de septiembre de 2019
EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL
C.S. DE PLANEAMIENTO TÉCNICO



Fdo: Luis Manuel Cuadrado Fernández