

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
DE LA UE 07.2b DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE L' ALCÚDIA (VALENCIA)
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.
ANEXO I: VALOR DEL SUELO CONSIDERADO A LOS
EFECTOS DEL COEFICIENTE DE CANJE.

TEXTO REFUNDIDO. ENERO DE 2022

PROMOTOR:

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS
URBANÍSTICO DE LA UE07.2B DEL
PGOU DE L'ALCÚDIA**

Av. de Guadassuar, nº 1-2º
46250 L'Alcúdia (Valencia)
Tlf. 96 299 60 39

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

GRUPO DAYHE 
DEVELOPMENT & INVESTMENT

Coordinador del programa

C/ En Sanç, nº 3 - puerta 1.

46001 València

Telf. 96 368 55 53 / 663 394 757.

<https://grupodayhe.es/>
info@grupodayhe.com

 **ORTIZ AGUADO**
INGENIERÍA Y GESTIÓN, S.L.

José Ramón Ortiz González
Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos.
Colegiado nº 6.343

**PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA
ANEXO I: VALOR DEL SUELO CONSIDERADO
A LOS EFECTOS DEL COEFICIENTE DE CANJE**

**UE-07.2b DEL PGOU DE L'ALCÚDIA
L'ALCÚDIA (VALENCIA)
ÍNDICE GENERAL**

1.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	2
2.	IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN. ORDENACIÓN VIGENTE	2
3.	ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	3
3.1.	Resumen total de las cargas fijas de urbanización	3
3.2.	Resumen total de las cargas variables de urbanización	3
3.3.	Resumen total cargas de urbanización (sin indemnizaciones)	4
4.	NORMATIVA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO	4
5.	ANÁLISIS Y VALORACIÓN	7
5.1.	Muestras de valor en venta Vv de la zona	7
5.2.	Cálculo del valor del suelo Vs.....	8
6.	VALORES DE REPERCUSIÓN DE LA ACTUACIÓN	12

1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El municipio de L'Alcúdia cuenta como figura de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 31 de julio de 2002, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 6 de noviembre de 2002.

En particular, los terrenos objeto de programación se encuentran dentro de la Unidad de Ejecución UE 07.2b del suelo urbanizable residencial de dicha localidad, según la modificación nº 8 del PGOU de L'Alcúdia, aprobada por el Ayuntamiento de L'Alcúdia, en sesión de Pleno de fecha 7 de julio de 2009, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 27 de octubre de 2010.

2. IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN. ORDENACIÓN VIGENTE

La Unidad de Ejecución 07.2b se sitúa al noreste del casco urbano de L'Alcúdia, junto al polígono industrial que conforman Istobal y el resto de naveas situadas en la entrada norte de la población, colindando con la urbanización Ismael Tomás, con la que limita en la calle Joaquim Sanchis Nadal. Se trata de suelo urbanizable residencial, con ordenación estructural y pormenorizada aprobada.

A continuación, se incluye la Ficha de Gestión de la UE 07.2b, en la que se resumen sus principales datos cuantitativos, que se pueden considerar como los parámetros fundamentales de la actuación:

FICHA DE GESTIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			
UNIDAD	U.E 07.2b	SECTOR 07	SUELO URBANIZABLE AREA DE REPARTO 1
ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		DEFINIDA EN PGOU 2002. MODIFICADA POR MODIFICACIÓN nº8 (junio 2009)	
SUPERFICIE		13.728 m2 de suelo	
USO y TIPOLOGÍA		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
EDIFICABILIDAD			
RESIDENCIAL Zona AIS-1		4.460 m2t	
RESIDENCIAL Zona AIS-2		0 m2t	
TERCIARIO Zona TER		0 m2t	
coeficientes de PONDERACIÓN por Uso y Tipología *			
RESIDENCIAL Zona AIS-1		2,75 uda/m2t	
RESIDENCIAL Zona AIS-2		2,40 uda/m2t	
TERCIARIO Zona TER		1,60 uda/m2t	
Aprovechamiento TIPO **		0,9531 uda/m2s	
APROVECHAMIENTO			
Aprovechamiento Zona AIS-1		12.265 u.d.a.	
Aprovechamiento Zona AIS-2		0 u.d.a.	
Aprovechamiento Zona TER		0 uda/m2s	
Aprovechamiento OBJETIVO		12.265 u.d.a.	
10% para la Administración libre de cargas		1.227 u.d.a.	
Aprovechamiento SUBJETIVO		11.776 u.d.a.	
Excedente***		-737 u.d.a.	
Suelo exterior para compensar el Excedente		-859 m2s	
* El proyecto de Reparcelacion podrá modificar estos coeficientes de forma justificada, según lo dispuesto en el artículo 119 del R.O.G.T.U. en relación artículos 34.c), 56, 58.5 y 169.3.e) de la Ley Urbanística Valenciana			
** Aprovechamiento Tipo para el Área de Reparto 1, definido por el PGOU			
*** Aprovechamiento transferible a otra unidad, de la misma área de reparto, para equilibrar el aprovechamiento entre Unidades de Ejecución.			
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA			
SECUENCIA LÓGICA: ESTA UNIDAD AL ESTAR RODEADA DE SUELO URBANIZADO SE PUEDE DESARROLLAR INMEDIATAMENTE			

Figura 1. Ficha de gestión de la UE 07.2b (Fuente: modificación nº 8 del PGOU de L'Alcúdia).

Identificación de la actuación urbanística:

- Clasificación y zonificación del suelo: Suelo urbanizable residencial.
- Gestión de la actuación: Programa de actuación integrada.
- Superficie de la actuación: 13.728 m², de los que 2.209 m² son suelo dotacional para equipamiento y otros 2.509 m² suelo dotacional de la red viaria.
- Usos residenciales: Zona de uso residencial unifamiliar, tipología AIS-1, con dos manzanas de 3.293 y 5.627 m² de superficie y una edificabilidad neta de 0,50 m²/m²s.

3. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

3.1. RESUMEN TOTAL DE LAS CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN

El total de cargas fijas de urbanización, atendiendo a la Proposición Jurídico-Económica, es de **660.592,00 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, según el siguiente resumen:

CARGAS FIJAS DEL PROGRAMA		
CONCEPTO	%	Importe (€)
1. Obras programadas		499.800,00
(1.1) Obras de urbanización		499.800,00
(1.2) Presupuesto intervención arqueológica		0,00
2. Proyectos técnicos y Dirección de Obra		74.800,00
2.1. Proyectos técnicos		61.200,00
2.2. Dirección de obra		13.600,00
Subtotal (1) + (2)		574.600,00
3. Gastos de gestión s/ (1) +(2)	13,37%	76.800,00
Subtotal (1) + (2) + (3)		651.400,00
4. Beneficio del urbanizador s/ (1) + (2) + (3)	1,41%	9.192,00
Total Cargas fijas de urbanización (1) + (2) + (3) + (4)		660.592,00
21% IVA	21,00%	138.724,32
Total Cargas IVA INCLUIDO		799.316,32

Lo que equivale a una repercusión (IVA no incluido) de:

Repercusión Total Cargas urbanísticas fijas / m² suelo bruto	48,12 €/m²
Repercusión Total Cargas urbanísticas fijas / u.a.	59,84 €/uda

Los referidos importes de las cargas fijas de urbanización podrán ser modificados en los supuestos y con los requisitos establecidos en el TRLOTUP, en particular, durante la elaboración, tramitación y aprobación del proyecto de urbanización, y con la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva de las obras de urbanización, una vez finalizadas y recepcionadas éstas.

3.2. RESUMEN TOTAL DE LAS CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN

Dicha estimación preliminar de las cargas variables de urbanización asciende a la cantidad de **9.811,31 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, y se corresponde con los siguientes conceptos e importes:

ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES		
CONCEPTO	%	Importe (€)
5. Indemnizaciones y compensaciones [150.2.a]		0,00
Inventario preliminar plantaciones y construcciones		0,00
Traslado o cese actividad, arrendamientos o servidumbres		0,00
6. Indemnizaciones por obras ya ejecutadas [150.2.b]		0,00
7. Gastos de realojo y retorno ocupantes [150.2.c]		0,00
8. Cánones de urbanización [150.2.d]		9.811,31
Total Estimación Preliminar de Gastos Variables		9.811,31
21% IVA	21,00%	2.060,38
Total Estimación Preliminar de Gastos Variables IVA INCLUIDO		11.871,69

Lo que equivale a una repercusión (IVA no incluido) de:

Repercusión Cargas variables de urbanización / m² suelo bruto	0,71 €/m²
Repercusión Cargas variables de urbanización / u.a.	0,89 €/uda

3.3. RESUMEN TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN (SIN INDEMNIZACIONES)

El total de cargas de urbanización, incluyendo las cargas variables, pero sin las indemnizaciones y compensaciones, es de **670.403,31 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, según el siguiente resumen:

ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE CARGAS DE URBANIZACIÓN TOTALES (SIN INDEMNIZACIONES)		
CONCEPTO	%	Importe (€)
1. Obras programadas		499.800,00
2. Proyectos técnicos y Direcciones de obra		74.800,00
3. Gastos de gestión		76.800,00
4. Beneficio del urbanizador		9.192,00
6. Indemnizaciones por obras ya ejecutadas [150.2.b]		0,00
7. Gastos de realojo y retorno ocupantes [150.2.c]		0,00
8. Cánones de urbanización [150.2.d]		9.811,31
Total Cargas de urbanización (1) + (2) + (3) + (4) + (6) + (7) + (8)		670.403,31
21% IVA	21,00%	140.784,70
Total Cargas IVA INCLUIDO		811.188,01

Lo que equivale a una repercusión (IVA no incluido) de:

Repercusión Cargas de urbanización totales / m² suelo bruto	48,83 €/m²
Repercusión Cargas de urbanización totales / u.a.	60,73 €/uda

4. NORMATIVA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO

En suelos urbanizados, el valor del suelo se calcula inicialmente en función de los derechos edificables que permita materializar y del uso permitido. Así, el mercado inmobiliario considera el valor del suelo como un elemento integrado en el valor del producto inmobiliario del que forma parte. Por tanto, para calcular su valor es necesario descontar del precio del producto inmobiliario final, el coste del resto de factores productivos diferentes al suelo, como son los costes de promoción, las cargas de urbanización y otros costes impuestos por la administración. A este proceso se le conoce como metodología residual.

Para la determinación del valor del suelo se ha considerado lo dispuesto en los artículos 34 a 41 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo

y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), así como el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RVLS), cuando tiene por objeto entre otros, la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas, o bien otras operaciones que sean precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o derechos propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los propietarios afectados.

En el caso de la UE-07.2b del PGOU de L'Alcúdia, dado que el programa contempla para su materialización la tramitación y aprobación del programa de actuación integrada, será de aplicación la legislación estatal conforme a lo establecido en el artículo 34 TRLSRU.

Atendiendo al artículo 27.1 RVLS, *“En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento”*.

En consecuencia, la metodología utilizada para la valoración del suelo es la establecida en el artículo 22 RVLS Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €/m² suelo.
- E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos, en m² edificables/m² suelo.
- VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos, en €/m² edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados en el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m² edificable del uso considerado.
- V_v = Valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en €/m² 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.
- Vc = Valor de la construcción en €/m² 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.

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.

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.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

- V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en €.
- V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €.
- G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en €.
- TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
- PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en el RVLS, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del anterior método residual, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

5. ANÁLISIS Y VALORACIÓN

A continuación, se procederá a valorar el suelo partiendo, por un lado, de las muestras de valor en venta Vv de inmuebles similares próximos a la zona y, por otro, del importe de los costes de urbanización, aplicando el método de valoración de la legislación estatal recogido en el apartado anterior.

5.1. MUESTRAS DE VALOR EN VENTA VV DE LA ZONA

Dado el ámbito y alcance general de la UE-07.2b de L'Alcúdia, los usos previstos en ésta y su horizonte temporal, para determinar el valor en venta Vv se ha procedido a realizar una búsqueda de testigos mediante diversas fuentes de oferta inmobiliaria, obteniendo un precio de referencia del producto inmobiliario para la actuación en base al análisis estadístico realizado.

Sin embargo, es previsible que el precio actual se vea modificado al alza si se considera, en primer lugar, la necesidad de contemplar el propio horizonte temporal del plan, puesto que teniendo en cuenta la dinámica constructiva del país en la última década es previsible que el ámbito no se edifique inmediatamente; en segundo lugar, la distorsión actual que todavía tienen los precios de las viviendas a causa de los efectos de la reciente crisis inmobiliaria y económica; y, en último lugar, el posible mayor valor de la oferta inmobiliaria que supondrán los usos previstos en la propia UE-07.2b de L'Alcúdia, respecto a los mismos usos actualmente existentes en el resto del municipio y su entorno, debido fundamentalmente a las calidades exigidas para las obras de urbanización, a la escasa oferta inmobiliaria de este tipo de viviendas en la localidad y, en general, a su mayor valor añadido respecto a los mismos usos disponibles en el municipio actualmente.

5.1.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. ANÁLISIS ESTADÍSTICO

Aunque la oferta inmobiliaria de viviendas unifamiliares es mayor en el municipio, en las proximidades del ámbito analizado únicamente se han localizado un total de 9 viviendas en venta de distintas dimensiones y características, en principio, productos similares a las nuevas viviendas a realizar en la propia actuación. Sin embargo, de dicha oferta tan sólo 4 son comparables o totalmente asimilables al producto previsto, localizadas todas ellas en la propia Urbanización Ismael Tomás. Son las siguientes:

GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT		ESTUDIO DE MERCADO. VIVIENDAS UNIFAMILIARES					
Nº	Dirección	Sup. (m ² c) Construida	Superficie solar (m ² s)	Precio total (€)	Repercusión (€/m ² c)	Comentarios	
						Obra Nueva	Reformado
1	Urbanización Ismael Tomás	444,00	534,00	500.000	1.126,13	No	Sí (2006)
2	Urbanización Ismael Tomás	200,00	570,00	338.000	1.690,00	No	Buen estado
3	Urbanización Ismael Tomás	176,00	570,00	347.000	1.971,59	No	Buen estado
4	Urbanización Ismael Tomás	378,00	570,00	450.000	1.190,48	No	Buen estado
5	c/Calígraf Antoni Sanchis	248,00		180.000	725,81	No	Buen estado
6	c/Cardenal Cisneros	343,00	162,00	320.000	932,94	No	Sí (2001)
7	c/Cardenal Cisneros	374,00		330.000	882,35	No	Sí (2001)
8	c/Cardenal Cisneros	450,00		320.000	711,11	No	Sí (2001)
9	c/Vicent Ventura	115,00		150.000	1.304,35	Sí	Obra nueva
				Urb. I.Tomás	1.494,55	Promedio	1.170,53

Figura 2. Muestra de viviendas unifamiliares en la zona empleada para el análisis estadístico.

Dada la escasa oferta de viviendas unifamiliares existente en esta zona de la localidad, sus diferentes estados, homogeneidad de superficie de parcela, etc, no se considera preciso realizar un análisis estadístico de la muestra puesto que, en líneas generales, no puede asimilarse a una distribución normal con el número de elementos disponibles. En consecuencia, se adopta inicialmente como valor de venta el valor promedio de las 4 viviendas finalmente considerados, es decir, 1.494,55 €/m².

No obstante, tal y como se ha dicho anteriormente a dichos valores se les aplica un coeficiente corrector de 1,15, valor razonable y relativamente conservador si se considera el mayor valor esperable para los inmuebles resultantes en la zona:

	Actual	Coef. corrector	Adoptado
Vivienda unifamiliar AIS-1	1.494,55 €/m ² t	1,15	1.718,73 €/m ² t

5.2. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO VS

5.2.1. CÁLCULO DEL VALOR EN VENTA TOTAL V_v

Para realizar el cálculo del valor del suelo se consideran los parámetros urbanísticos del programa señalados en apartados anteriores. El techo total edificable es de 4.460 m²t, considerando en dicha cifra los 8.920 m² de solares previstos por el planeamiento vigente con un índice de edificabilidad neta de 0,50 m²t/m²s, siendo el uso global dominante el Residencial, tipología unifamiliar AIS-1.

Atendiendo a lo anterior, el valor en venta total V_v de la actuación es el siguiente:

	Edificabilidad total (m ² t)	Precio medio (€/m ² t)	Valor en venta V _v (€)
Vivienda unifamiliar AIS-1	4.460,00	1.718,73	7.665.538,26
TOTAL VALOR EN VENTA V_v			7.665.538,26

Figura 3. Valor en venta total de la actuación.

5.2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN V_c

El valor de la construcción V_c 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.

Para fijar los costes de ejecución material de la obra se ha partido del Coste Unitario de Ejecución (CUE) del Instituto Valenciano de la Edificación, en el que se propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de una edificación residencial de nueva planta, a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello se emplea la definición del Módulo Básico de Edificación (MBE), que representa el coste de ejecución por m² construido de vivienda en una edificación realizada con unas condiciones y circunstancias convencionales de obra, o "Edificio de referencia", concepto empleado en la redacción de la Base de Datos de Construcción de la Comunitat Valenciana, que lo define a partir de la "Estadística de construcción de edificios" realizada por el Ministerio de Fomento y representa a la tipología más usual construida durante los últimos 10 años en la propia Comunitat Valenciana. Su valor ponderado por 6 coeficientes determina el valor del Coste Unitario de Ejecución de una edificación, siendo Sc la superficie total construida:

$$\text{CUE} = \text{PEM} / \text{Sc} = \text{MBE} * \text{Ct} * \text{Ch} * \text{Cu} * \text{Cv} * \text{Cs} * \text{Cc}$$

Siendo los coeficientes correctores, el MBE y el CUE los siguientes:

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Enero 2022

MBE 01/2022 = 685 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = **802,62 €/m²**

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input checked="" type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de plantas<3</p> <p><input type="radio"/> 3 < nº de plantas<8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas>8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas>80</p> <p><input type="radio"/> 20 < nº de viviendas<80</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de viviendas < 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas>70m²</p> <p><input type="radio"/> 45m² < 5 viviendas < 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas < 45m²</p>	<p>Cc CALIDADES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input checked="" type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial unifamiliar aislada con una altura menor o igual a 3 plantas, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel medio de acabados.

Figura 4. Coeficientes correctores del MBE para obtener el CUE (A partir del módulo web COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN del Instituto Valenciano de Edificación).

Los costes de ejecución material de la obra se verán incrementados por "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". A continuación, se establece la relación de conceptos correspondientes a los gastos necesarios para la construcción, tenidos en cuenta para la determinación final de (Vc).

	AIS-1
Ejecución material de las obras (CUE)	802,62 €
GG + BI (19% s/CUE)	152,50 €
Ejecución por contrata obras	955,12 €
Otros gastos construcción (10% s/CUE)	80,26 €
Valor de construcción Vc	1.035,38 €

Figura 5. Valores de construcción Vc por uso.

	Edificabilidad total (m ² t)	Valor construc. Vc (€/m ² t)	Valor construc. Vc (€)
Vivienda unifamiliar AIS-1	4.460,00	1.035,38	4.617.793,91
TOTAL VALOR CONSTRUCCIÓN Vc			4.617.793,91

Figura 6. Valor total de la construcción Vc.

5.2.3. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO VS

Con todo lo anterior, el valor del suelo se obtendrá a partir de los valores de repercusión de los usos considerados y de la edificabilidad correspondiente a cada uno de ellos, según la siguiente tabla:

$V_s = (V_v/k) - V_c$	AIS-1		
Vv Valor en venta	1.718,73 €		
Vc Valor de la construcción	1.035,38 €		
K Coeficiente gastos y beneficio	1,30		
Valor del suelo Vs	286,72 €		
	Edificabilidad total (m ² t)	Valor del suelo Vs (€/m ² t)	Valor del suelo Vs (€)
Vivienda unifamiliar AIS-1	4.460,00	286,72	1.278.773,99
TOTAL VALOR DEL SUELO Vs			1.278.773,99

Figura 7. Valores del suelo por uso y valor total del suelo Vs.

Continuando con la valoración del suelo, por último y tal y como prevé el apartado 3 del artículo 22 RVLS, "en caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión":

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

A continuación, se procede a calcular el valor del suelo Vso, descontados los deberes y cargas todavía pendientes de cuantificar.

G. COSTES DE URBANIZACIÓN PENDIENTES Y OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES

Tal y como se recogía en apartados anteriores, el total de cargas de urbanización, incluyendo las cargas variables (sin las indemnizaciones y compensaciones) es de **670.403,31 EUROS**, IVA NO INCLUIDO:

⊗ TLR. TASA LIBRE DE RIESGO

La TRL es -0,343%, correspondiente al tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la Deuda Pública de plazo entre 2 y 6 años, para el mes de diciembre de 2021, último dato disponible (BOE núm. 4, de 5 de enero de 2022).

⊗ PR. PRIMA DE RIESGO

La prima de riesgo se fijará en función de los usos y tipologías principales atribuidos por el plan para los diferentes desarrollos urbanísticos, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS en función del tipo de inmueble, según se resume seguidamente

	PR parcial	% s/total	PR
Vivienda unifamiliar AIS-1	8,00%	100,00%	8,00%
PRIMA DE RIESGO			8,00%

Figura 8. Prima de riesgo fijada para los diferentes usos y general.

5.2.4. VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES

El valor del suelo Vso, una vez descontados los deberes y cargas pendientes, será:

	Vso
Valor del suelo Vs	1.278.773,99 €
Cargas de urbanización G	670.403,31 €
Tasa libre de riesgo TRL	-0,343%
Prima de riesgo PR	8,000%
VALOR TOTAL DEL SUELO Vso	557.037,90 €

Figura 9. Valor de repercusión del suelo Vso, descontados los deberes y cargas pendientes.

Lo que equivale a una repercusión de (considerando el 90% del aprovechamiento lucrativo):

Repercusión Valor total suelo / m² bruto	40,58 €/m²
Repercusión Valor total suelo / u.a.	50,46 €/uda

6. VALORES DE REPERCUSIÓN DE LA ACTUACIÓN

Con todo lo anterior, los valores de repercusión de la actuación se resumen en la siguiente tabla:

	Valor total	Aprov. Subjetivo	Repercusión
Valor del suelo sin urbanizar	557.037,90 €	90%	50,46 €/uda
Cargas de urbanización	670.403,31 €	90%	60,73 €/uda
Valor del suelo urbanizado	1.227.441,21 €	11.038,50 uda	111,20 €/uda

Figura 10. Valores de repercusión de la actuación.



En L'Alcúdia, enero de 2022:

Por el equipo redactor:

Por la AIU:



José Ramón Ortiz González
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 6.343.

Silvia Ortiz Aguado
Presidenta AIU UE-07.2b
C.I.F. V-053111030