

D. Andrés Rodríguez Sabadell, arquitecto, representante de la sociedad **RODRÍGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS, S.L.P.**, registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de León con el número 143, emite el presente

INFORME:

El arquitecto que suscribe realiza el presente informe a petición del Ayuntamiento de Carrizo de la Ribera.

OBJETO

El objeto del presente informe es la descripción urbanística y la valoración de la parcela lucrativa denominada **RU-1.5**, resultante de la división de parcelas realizadas sobre la parcela segregada de la finca en el término de Carrizo de la Ribera, en la localidad de Villanueva de Carrizo, paraje de Arenales, inscrita en el Registro de la Propiedad de Astorga al Tomo 885, Libro 16, Folio 229, Alta 1ª con el número 2102, figurando como titular el Ayuntamiento de Carrizo de la Ribera al 100% en pleno dominio con una superficie total de 4.105m².

VALORACIÓN

Para la valoración del solar se ha considerado que se trata de un suelo en situación básica de suelo urbanizado y no edificado, por lo que resulta de aplicación el artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

VS=Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei= Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi=Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS=Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv= Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K=Coefficiente 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 euros por metro cuadrado 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.

Con estos valores se obtienen las siguientes edificabilidades:

PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE (m2c)
RU-1.5	405	243

La parcela tiene una superficie de 405 m² y está incluida todas en la ordenanza RU-1, Unifamiliar Aislada. En estas condiciones se puede comprobar que las condiciones de edificación son una ocupación del 30% y una altura de PB+1, admitiéndose el uso bajo cubierta, pero que a efectos prácticos no se computa.

El coeficiente K se estima en 1,2 debido al escasísimo mercado inmobiliario de la zona.

Para el coste de construcción se adopta un precio de construcción de vivienda protegida de 758€/m² aumentado en un 10% en concepto de gastos y beneficios de promoción lo que supone un coste total de de 833,80 €/m²c.

Por último para obtener el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado se informa que no hay posibilidad de disponer de un estudio de mercado estadísticamente significativo. Se hace una estimación por comparación con otros ayuntamientos de características similares obteniéndose un valor medio de 1.075€/m²c.

Introduciendo estos valores en la fórmula obtenemos el siguiente valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado:

$$VRS = \frac{1.075}{1,2} - 833,80 = 62,03€/m^2c$$

Se obtiene un valor de repercusión de 62,03€/m².

Aplicando este valor a las edificabilidades se obtienen los siguientes valores:

PARCELA	SUPERFICIE MÁX. EDIFICABLE (m2c)	VALOR DEL SUELO URBANIZADO (€)
RU-1.5	243	15.073

En cuanto al coste de urbanización es necesario tener en cuenta que la calle no está completamente urbanizada y requiere una actuación de urbanización en suelo urbano y tal y como establece el planeamiento vigente.

El coste de urbanización de la calle, con una superficie de 1.272m² se estima en 40€/m² lo que supone un total de:

$$1.272m^2 \times 40€/m^2 = 50.880€$$

Teniendo en cuenta que el coste de urbanización se debe distribuir entre las siete nuevas parcelas y las del otro lado de la calle puede estimarse que a cada propietario de las nuevas parcelas le supone el siguiente coste:

$$50.880€ \div 2 \div 7 = 3.634€$$

Por todo lo cual puede concluirse que el valor del suelo sin incluir el coste de la urbanización ascendería a las siguientes cantidades:

PARCELA	VALOR DEL SUELO SIN EL COSTE DE LA CALLE (€)
RU-1.5	11.439

Todo lo cual se informa para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Fdo: Andrés Rodríguez Sabadell, Arquitecto

PARCELA RU-1.5			
RÉGIMEN URBANÍSTICO			
SUPERFICIE	405,00 m ²	CLASIFICACIÓN	Suelo Urbano Consolidado
OCUPACIÓN	30%	CALIFICACIÓN	RU.1 Unifamiliar aislada. 2 plantas (Pb+1)
USO	Residencial	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	243 m ² construibles

DESCRIPCIÓN	
<p>Parcela de terreno de Uso Residencial Unifamiliar Aislada de las Subsidiarias de Carrizo de la Ribera, León, resultante de la ordenación detallada establecida por dichas NNSS aprobadas definitivamente con una superficie de 405,00 m² y geometría y linderos conforme plano adjunta.</p> <p>Esta parcela se adjudica en virtud de su procedencia con las fincas de origen a excepción de aquellas de uso y dominio público.</p>	
TITULAR	Ayuntamiento de Carrizo de la Ribera
SITUACIÓN	Paraje Arenales. Villanueva de Carrizo.
LINDEROS	Norte: 15 metros con resto de finca matriz Sur: 15 metros con parcela Viario Este: 27 metros con parcela RU-1.6 Oeste: 27 metros con parcela RU-1.4

VALORACIÓN (sin incluir coste de urbanización de la calle)
11.439 € (Once mil cuatrocientos treinta y nueve euros)