

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
de
UE-1 de la AI-1 del
“ÁREA MIXTA DE ZORROTZAURRE”

=== INFORME DE VALORACIONES ===

INTRODUCCIÓN:

A petición de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución UE-1 de la Actuación Integrada 1 del Area Mixta de Zorrotzaurre, se emite el presente Informe de Valoraciones, que tiene como objetivo el cálculo de los siguientes aspectos:

- VALORACIÓN DEL SUELO
- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN para cada USO
- EDIFICABILIDADES PONDERADAS y VALOR de la U.A.H.

UNIDAD REPARCELABLE:

El ámbito de este Proyecto de Reparcelación coincide en sus límites con la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre de suelo urbano no consolidado, delimitada en el Programa de Actuación Urbanizadora y cuya ordenación se encuentra a su vez definida en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Zorrotzaurre y tiene una superficie de 389.654 m².

ANTECEDENTES:

Este Informe de Valoraciones se apoya en el Estudio Económico Financiero del citado "Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Zorrotzaurre", cuyo documento definitivamente aprobado, fue elaborado por este mismo Equipo Redactor.

En cuanto a superficies y edificabilidades físicas y ponderadas, nos remitimos al ya citado P.A.U.

• **VALORACIÓN DEL SUELO:**

Nos remitimos al Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Una vez definida la situación de suelo urbanizado y la aplicación del art. 24 de la Ley 2/2008, debemos proceder a clarificar el método de valoración.

Dicha Norma establece en sus arts. 19 y siguientes el método de valoración del suelo urbanizado. Es de aplicación a nuestro supuesto lo previsto en el art. 25 (suelo sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización), en relación con los arts. 22 (valoraciones en situación de suelo urbanizado no edificado), y 23 (valoraciones en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación), dichos preceptos desarrollan, como no puede ser de otro modo, el citado art. 24 de la Ley 2/2008 que ya ha sido objeto de comentario.

La valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, es, según lo previsto en el art. 22 del citado Reglamento de Valoración:

$$VS = \sum E1 \times VRS$$

Siendo:

VS: Valor de suelo urbanizado en euros /m²

E1: Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados en m² edificables por m² de suelo.

VRS: Valor de repercusión del suelo en cada uno de los usos considerados, en euros por m² edificable.

Para el cálculo del valor de repercusión de cada uso el citado art. 22 establece la aplicación de la fórmula de valor residual estático, siendo la fórmula aplicable la siguiente:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

Siendo,

VRS: Valor de repercusión del suelo en euros por m2.

Vv: Valor en venta del m2 de edificación del uso considerado.

K: Coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales con carácter general, tiene un valor de 1,40 y puede ser reducido o aumentado desde un mínimo de 1,20, a un máximo de 1,50, siempre teniendo en cuenta situaciones de carácter excepcional.

Vc: Valor de construcción en euros por metro cuadrado.

A continuación nos remitimos al contenido del citado "Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Zorrotzaurre" y en concreto, al epígrafe A.13 y al anexo 1 del documento C, "Estudio de viabilidad económico financiera" de dicho planeamiento.

Para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación, inicialmente se han examinado los valores de venta (**Vv**) fijados en dicho Plan Especial, al considerar que en el tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan Especial, hasta la elaboración del presente Proyecto de Reparcelación, (tiempos de una profunda crisis económica y en especial inmobiliaria), no han existido cambios sustanciales en el mercado inmobiliario.

No obstante, finalmente se ha optado por analizar la información de dicho mercado, recopilando una serie de testigos para los usos de mayor intensidad y cuyos resultados se incorporan en el correspondiente Anejo denominado "Valores en Venta estimados para cada Uso"

En cuanto al Coste de Construcción total (**Vc**), se ha partido de los Costes de edificación calculados en el mismo P.E.O.U., asemejando los usos de Equipamiento a los Terciarios y aplicando una baja del 5% en edificación sobre rasante y del 3,5% en edificación bajo rasante, teniendo en cuenta los reajustes producidos en el sector, incrementándose el costo de ejecución con los tributos correspondientes, honorarios y otros gastos.

Sin embargo, sí ha sido preciso cambiar la fórmula de valoración utilizada, al estar vigente el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre.

En cuanto a la determinación del coeficiente **K**, se ha optado por fijarlo en el 1,40 para todos los usos, a excepción de la VPO que se fija en 1,20 (Sobre Rasante) y 1,25 (Bajo Rasante), y 1,20 en uso productivo,

Como resultado de la aplicación de la fórmula anteriormente citada, se obtienen los Valores de repercusión de suelo (**VRS**), para cada tipo de Uso.

Los resultados de valoraciones para cada tipo de uso del presente Proyecto de Reparcelación, figuran en el Cuadro Resumen nº1, hoja de cálculo que se adjunta a continuación:

Cuadro Resumen nº1.- VALORES RESIDUALES DE SUELO DE CADA USO

Fórmula de Valoración:	VRS = Vc / K - Vc		K		Vv		Vc		VRS		
	Valor venta	Coef. Pond. Gastos	Coste Construc.	Tributos	Coste total Construcción	Honorarios	Otros gastos	TOTAL	Valor Repercusión Suelo Urbanizado	€/m2	
USOS	€/m2		€/m2	%	€	%	€	€	€	€/m2	
(Según "Reglamento de Valoraciones" - R.D. 1492/2011 de 24 de octubre)											
Sobre rasante:											
V.P.O.	1.374,40	1,20	855,00	2	17,10	8	68,40	1	8,55	949,05	196,28
Vivienda Tasada	2.265,75	1,40	978,50	2	19,57	8	78,28	1	9,79	1.086,14	532,26
Vivienda Libre	3.200,00	1,40	1.045,00	6	62,70	8	83,60	1	10,45	1.201,75	1.083,96
Terciario /Ser. Urb.	2.300,00	1,40	1.030,75	6	61,85	8	82,46	1	10,31	1.185,36	457,49
Productivo	900,00	1,20	622,25	6	37,34	8	49,78	1	6,22	715,59	34,41
Comercial	2.050,00	1,40	551,00	6	33,06	8	44,08	1	5,51	633,65	830,64
Equipamientos	2.000,00	1,40	1.030,75	6	61,85	8	82,46	1	10,31	1.185,36	243,21
Bajo rasante:											
V.P.O.	651,72	1,25	463,20	2	9,26	8	37,06	1	4,63	514,15	7,22
Vivienda Tasada	760,34	1,40	463,20	2	9,26	8	37,06	1	4,63	514,15	28,95
Vivienda Libre	866,67	1,40	463,20	6	27,79	8	37,06	1	4,63	532,68	86,37
Terciario /Ser. Urb.	866,67	1,40	463,20	6	27,79	8	37,06	1	4,63	532,68	86,37
Productivo											
Comercial											
Equipamientos	800,00	1,40	463,20	6	27,79	8	37,06	1	4,63	532,68	38,75

• **COEFICIENTES DE PONDERACIÓN (homogeneización) para cada USO:**

El art. 42.2 b) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, señala que cuando la ordenación urbanística prevea dentro del correspondiente ámbito, usos urbanísticos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos diferentes la necesidad de utilizar coeficientes correctores de ponderación conforme a lo señalado en el art. 35 de dicha Norma.

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Área Mixta de Zorrotzaurre, establecía unos coeficientes de ponderación en cumplimiento de lo establecido en el art. 56 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo.

La justificación de la determinación de dichos coeficientes de ponderación, se realizaba en base al valor urbanizado de cada uso, y aplicación de la norma vigente en dicho momento, a la sazón, la Orden ECO 805/2003.

A partir de ellos y tomando como referencia unidad el valor del uso de "Vivienda libre", se obtienen los coeficientes de ponderación del resto de usos.

El establecimiento de estos nuevos coeficientes de ponderación, que como se ha dicho, su modificación únicamente obedece al cambio en la fórmula utilizada y a pequeños ajustes de actualización, está específicamente autorizado en el art. 56.1f) de la Ley del Suelo, que señala la posibilidad de actualización de dichos coeficientes por los instrumentos de equidistribución en su caso.

Tal aplicación produce pequeñas variaciones en relación con los coeficientes determinados en el citado Plan Especial, a pesar de utilizarse los mismos valores en venta de cada producto inmobiliario.

Los coeficientes así determinados son los siguientes:

ESTUDIO ALBIA S.L.P. arquitectura y urbanismo

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROZAUURRE

<u>Usos Sobre rasante:</u>	<u>Coefficiente</u>
VPO	0,181
Vivienda Tasada	0,491
Vivienda Libre	1,000
Terciario/Serv. Urb.	0,422
Productivo	0,032
Comercial	0,766
Equipamientos	0,224
<u>Usos Bajo rasante:</u>	<u>Coefficiente</u>
VPO	0,007
Vivienda tasada	0,027
Vivienda libre	0,080
Terciario/Serv. Urb.	0,080
Productivo	-
Comercial	-
Equipamientos	0,036

La justificación de tales coeficientes del presente Proyecto de Reparcelación figura en el Cuadro Resumen nº2, hoja de cálculo que se adjunta a continuación:

Cuadro Resumen nº2.- COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS Y EDIFICABILIDADES PONDERADAS

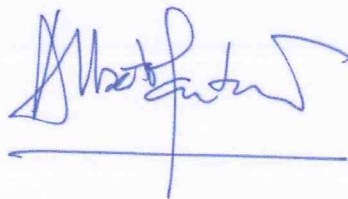
USOS	VRS Valor Repercusión Suelo Urbanizado €/m2	Coeficientes Ponderación (Homogeneización)	EDIFICABILIDAD PONDERADA	
			Superf. Edificable m2.	Edif. Ponderada U.A.H.
<u>Sobre rasante:</u>				
V.P.O.	196,28	0,181	65.927,00	11.938,01
Vivienda Tasada	532,26	0,491	80.458,00	39.507,21
Vivienda Libre	1.083,96	1,000	173.901,00	173.901,00
Terciario /Ser. Urb.	457,49	0,422	116.904,00	49.340,14
Productivo	34,41	0,032	11.804,00	374,74
Comercial	830,64	0,766	29.397,00	22.526,76
Equipamientos	243,21	0,224	21.104,00	4.735,10
<u>Bajo rasante:</u>			TOTAL S/R	302.322,98
<u>V.P.O.</u>				
Vivienda Tasada	7,22	0,007	35.627,00	237,43
Vivienda Libre	28,95	0,027	36.562,00	976,41
Terciario /Ser. Urb.	86,37	0,080	103.391,00	8.238,17
Productivo	86,37	0,080	48.148,00	3.836,42
Comercial				-
Equipamientos	38,75	0,036	5.415,00	193,57
TOTAL B/R			229.143,00	13.482,02
TOTAL			728.638,00	315.805,00
SUPERFICIE de la U.E.-1				
Edificabilidad media				
	m2.	389.654,00		
	U.A./m2	0,810		

• **EDIFICABILIDADES PONDERADAS y VALOR de la U.A.H.**

Los resultados de edificabilidades ponderadas, para cada tipo de uso y totales, del presente Proyecto de Reparcelación, así como la valoración de la U.A.H (urbanizada y sin urbanizar), figuran en el Cuadro Resumen nº3, hoja de cálculo que se adjunta a continuación:

Los valores estimados de Cargas de Urbanización, son los extraídos del punto 1.9 de la Memoria general del Proyecto de Reparcelación.

Bilbao, Enero de 2.016



Fdo: Alberto Santander Orcasitas
arquitecto

ESTUDIO ALBIA S.L.P. arquitectura y urbanismo

Cuadro Resumen nº3.- VALORES DE U.A.H. (URBANIZADA Y SIN URBANIZAR)

	Valor U.A.H. urbanizada			1.083,96	
	CARGAS				
	Urbanización			73.444.771,00	
	Derribos			5.132.000,00	
	Indemnizaciones			47.545.605,37	
	Proyectos ...			9.227.883,00	
	TOTAL			135.350.259,37	
	Unidades con Cargas			268.434,25	
	Repercusión / U.A.H.			504,22	
	Valor U.A.H. sin urbanizar			579,74	

ANEXO: VALORES en VENTA (Vv), estimados para cada USO

INFORMACION DE MERCADO (TESTIGOS):

Teniendo en cuenta el procedimiento de Valoraciones establecido, es necesario analizar el precio de venta en el mercado de los diferentes productos inmobiliarios, según los usos diferenciados admitidos en el Area de Zorrotzaurre.

Para ello se ha optado por el método de comparación, de una serie de datos "testigo", analizados y tratados, los cuales se homogenizan y ponderan con respecto al producto a comparar.

Esos valores se recogen en las tablas comparativas para cada uso.

USOS sobre rasante:

USO: VIVIENDA V.P.O.

USO: VIVIENDA TASADA

USO: VIVIENDA LIBRE

USO; TERCARIO

USO: PRODUCTIVO

USO: COMERCIAL

USO: EQUIPAMIENTOS

USOS bajo rasante:

USO: VIVIENDA V.P.O.

USO: VIVIENDA TASADA

ESTUDIO ALBIA S.L.P. arquitectura y urbanismo

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

USO: VIVIENDA LIBRE
 USO; TERCARIO
 USO: PRODUCTIVO
 USO: COMERCIAL
 USO: EQUIPAMIENTOS

- USOS de ELEMENTOS de PROTECCIÓN OFICIAL
--

Vivienda V.P.O. y sus Anejos (trasteros y garajes)
 Vivienda Tasada y sus Anejos (trasteros y garajes)

Sus precios máximos de venta se obtienen aplicando el Módulo establecido en la Orden de 3 de noviembre de 2.010 del Gobierno vasco (publicado en el B.O.P.V. nº222 de 18 de noviembre de 2010).

Para el municipio de Bilbao, el M= 1.629,31 €/m² útil.

A partir de este Módulo, se obtienen los diferentes valores para cada uso, según el siguiente cuadro:

CALCULO de VALORES de VENTA de VIVIENDAS y ANEJOS PROTEGIDOS

A.- VPO

- Superficie construida promedio	90,00
- Ratio construida/util	1,33
- Superficie útil promedio	67,67

Calculo del precio de venta sin anejos				
		Superficie	Precio	€/m²
Precio modulo	1.629,31			
< 45 m2 útiles Mx1,15	1.873,71	45,00	84.316,79	
45,01 m2 a 60 m2 Mx1,1	1.792,24	15,00	26.883,62	
60,01 m2 a 75 m2 Mx1	1.629,31	7,67	12.495,46	
Total vivienda			123.695,87	1.374,40

Calculo del precio de venta de los anejos (garajes y trasteros) **651,72**

B.- Viviendas Tasadas

- Superficie construida promedio	100,00
- Ratio construida/util	1,33
- Superficie útil promedio	75,19

ESTUDIO ALBIA S.L.P. arquitectura y urbanismo

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTAURRE

<u>Calculo del precio de venta sin anejos</u>				€/m2
Precio modulo	2.715,49	Superficie	Precio	
< 45 m2 útiles Mx1,15	3.122,81	45,00	140.526,61	
45,01 m2 a 60 m2 Mx1,1	2.987,04	15,00	44.805,59	
60,01 m2 a 75 m2 Mx1	2.715,49	15,19	41.242,78	
Total vivienda			226.574,97	2.265,75

Calculo del precio de venta de los anejos (garajes y trasteros) **760,34**

- USO de VIVIENDA LIBRE

Se han consultado 8 testigos

En tablas anejas se reflejan los datos obtenidos, cuyo resumen es:

Valor unitario promedio:	3,250,00 €/m2
Valor unitario homogeneizado:	3.200,11 €/m2
Valor final redondeado:	3.200,00 €/m2

CUADRO RESUMEN					
USO VIVIENDA LIBRE					
Testigo	Valor M.	Superf	Valor unit,	Coef. Hom.	Valor Hom.
Testigo 1	326.000	74,00	4.410,00	0,90	3.969,00
Testigo 2	197.000	70,00	2.810,00	1,05	2.950,50
Testigo 3	212.500	83,00	2.560,00	1,04	2.662,40
Testigo 4	331.000	100,00	3.310,00	1,00	3.310,00
Testigo 5	175.000	50,00	3.500,00	0,95	3.325,00
Testigo 6	337.000	97,00	3.470,00	0,90	3.123,00
Testigo 7	246.000	90,00	2.730,00	1,00	2.730,00
Testigo 8	250.000	78,00	3.210,00	1,10	3.531,00
Valor unitario medio			3.250,00		
Valormedio homogeneizado					3.200,11
Valor unitario "redondeado"					3.200,00

- USO de TERCIARIO/OFICINAS/SERVICIOS

ESTUDIO ALBIA S.L.P. arquitectura y urbanismo

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

Se han consultado 8 testigos

En tablas anejas se reflejan los datos obtenidos, cuyo resumen es:

Valor unitario promedio:	2,300,00 €/m ²
Valor unitario homogeneizado:	2.300,00 €/m ²
Valor final redondeado:	2.300,00 €/m²

CUADRO RESUMEN					
USO TERCIARIO /OFICINAS					
Testigo	Val. Mercado	Superficie	Valor unit.	Coef. Hom.	Valor Hom.
Testigo 1	190.000	85,00	2.240,00	1,05	2.352,00
Testigo 2	100.000	70,00	1.430,00	1,13	1.615,90
Testigo 3	210.000	90,00	2.330,00	0,90	2.097,00
Testigo 4	287.000	103,00	2.780,00	0,90	2.502,00
Testigo 5	189.000	44,00	4.300,00	0,85	3.655,00
Testigo 6	116.000	66,00	1.760,00	1,10	1.936,00
Testigo 7	1.466.500	733,00	2.000,00	1,00	2.000,00
Testigo 8	600.000	240,00	2.500,00	0,90	2.250,00
Valor unitario medio			2.417,50		
Valormedio homogeneizado					2.300,99
Valor unitario "redondeado"					2.300,00

- USO PRODUCTIVO

El uso Productivo establecido por el Plan Especial, tiene como objeto posibilitar operaciones de realojo y/o traslado de determinadas industrias y talleres compatibles con el uso residencial.

Por ello, se ha estimado un precio de venta acorde con dicho objetivo y además se adjudica la parcela receptora de ese uso Productivo a la Junta de Concertación para que pueda efectuar los traslados que se requieran.

En consecuencia se ha optado por una estimación de 900 €/m².

ESTUDIO ALBIA S.L.P. arquitectura y urbanismo

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

Valor final estimado: **900,00 €/m2**

- USO COMERCIAL

Se han consultado 12 testigos en el área de Deusto, próxima a Zorrotzaurre.

En tablas anejas se reflejan los datos obtenidos, cuyo resumen es:

Valor unitario promedio: 2.050,00 €/m2

Valor unitario homogeneizado: 2.050,00 €/m2

Valor final redondeado: **2.050,00 €/m2**

CUADRO RESUMEN					
USO COMERCIAL					
Testigo	Val. Mercado	Superficie	Valor unit.	Coef. Hom.	Valor Hom.
Testigo 1	653.000	387,00	1.687,00	1,01	1.703,87
Testigo 2	385.000	168,00	2.291,00	0,85	1.947,35
Testigo 3	987.550	434,00	2.275,00	0,90	2.047,50
Testigo 4	1.050.000	437,00	2.403,00	0,83	1.994,49
Testigo 5	197.200	90,00	2.191,00	1,05	2.300,55
Testigo 6	90.000	35,00	2.500,00	0,95	2.375,00
Testigo 7	990.000	400,00	2.475,00	0,90	2.227,50
Testigo 8	100.000	50,00	2.000,00	1,00	2.000,00
Testigo 9	115.000	53,00	2.170,00	0,95	2.061,50
Testigo 10	365.000	185,00	1.973,00	1,05	2.071,65
Testigo 11	550.000	260,00	2.115,00	0,90	1.903,50
Testigo 12	109.000	55,00	1.982,00	1,00	1.982,00
Valor unitario medio			2.171,83		
Valormedio homogeneizado					2.051,24
Valor unitario "redondeado"					2.050,00

ESTUDIO ALBIA S.L.P. arquitectura y urbanismo

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTTAURRE

- USO de EQUIPAMIENTOS

Para el uso de Equipamiento privado no ha sido posible encontrar testigos de cara a establecer un valor medio de venta.

Por ello y atendiendo a su correspondencia con el uso Terciario, se considera razonable aplicar una deducción del 13% del valor medio de venta con respecto al de dicho uso Terciario, lo que supone:

Valor en Venta de Uso de Equipamiento: $2.300 \times 87\% = 2.001 \text{ €/m}^2$.

Valor final redondeado: **2.000,00 €/m²**

- USO de GARAJES bajo rasante (Viviendas libres y Terciario)

Se han consultado 12 testigos en el área de Deusto, próxima a Zorrotzaurre.

En tablas anejas se reflejan los datos obtenidos, cuyo resumen es:

Valor unitario promedio: 26.000 €/plaza

Valor unitario homogeneizado: 26.000 €/plaza

Valor final redondeado: 26.000 €/plaza

CUADRO RESUMEN					
USO GARAGES bajo rasante					
Testigo	Val. Mercado	Superficie	Valor unit.	Coef. Hom.	Valor Hom.
Testigo 1	25.000,00			1,05	26.250,00
Testigo 2	26.000,00			1,10	28.600,00
Testigo 3	22.000,00			1,15	25.300,00
Testigo 4	24.500,00			1,00	24.500,00
Testigo 5	25.000,00			1,05	26.250,00
Testigo 6	25.000,00			1,10	27.500,00
Testigo 7	24.000,00			1,00	24.000,00
Testigo 8	23.800,00			1,10	26.180,00
Testigo 9	25.000,00			1,05	26.250,00
Testigo 10	22.000,00			1,20	26.400,00
Testigo 11	24.000,00			1,05	25.200,00

ESTUDIO ALBIA S.L.P. arquitectura y urbanismo

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

Testigo 12	27.000,00	0,95	25.650,00
Valor unitario medio	24.441,67		
Valormedio homogeneizado			26.006,67
Valor unitario "redondeado"			26.000,00

A partir del valor en venta de la plaza de aparcamiento, se considera una repercusión sobre una superficie total construida por plaza, incluida parte proporcional de accesos y viales, de 30 m² / plaza.

Valor final: 26.000 € / 30 m² = 866,67 €/m²


- USO de GARAJES bajo rasante (Equipamientos)

El uso de garaje en Equipamiento privado, al igual que este último, carece de testigos de referencia, por lo que su valor de venta se determina en base al uso de garaje en Terciario, con una deducción estimada en el 7,7% con respecto al mismo.

Valor en Venta de Uso de Garaje en Equipamiento: $866,67 \times 92,3\% = 799,94 \text{ €/m}^2$.

Valor final redondeado: 800,00 €/m²

Bilbao, Enero de 2.016



Fdo: Alberto Santander Orcasitas
arquitecto

ESTUDIO ALBIA S.L.P. arquitectura y urbanismo

