



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

MAYO 2013

APROBACION PROVISIONAL SEGUNDA

ANEXO II DETERMINACION COEFICIENTES HOMOGENEIZACION AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA LA RIOJA

REDACTOR:

ROBERTO GARCIA-BERLANGA
ARQUITECTO

COLABORADORES:

FRANCISCO JOSE FERNANDEZ
F&M ABOGADOS

EIN NAVARRA
CONSULTORIA S.L.



1. CONSIDERACIONES PREVIAS

El art. 126.1 de la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en adelante LOTUR, establece que para que el aprovechamiento urbanístico pueda expresarse con referencia al uso característico, el planeamiento fijará coeficientes de homogeneización que expresen el valor entre dicho uso y los restantes, motivándose su procedencia y proporcionalidad en función de las circunstancias concretas del municipio.

Cuando se cita la relación entre el valor del uso característico y los restantes, indudablemente se está refiriendo al valor de repercusión del suelo urbanizado de los distintos usos.

Por otra parte el apartado 2 del mismo artículo exige que se determine un coeficiente de homogeneización específico para los suelos destinados a la construcción de viviendas de protección pública.

2. DETERMINACION DEL METODO

El método que se propone para determinar los coeficientes de homogeneización parte de la obtención de los valores de repercusión de suelo de los distintos usos, para una vez establecido el uso característico asignarle a éste el coeficiente unidad, asignando al resto de usos un valor proporcional.

La fijación de los valores que sirven para determinar el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad en la ejecución de la ordenación urbanística, se rige por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante TRLS, según se señala en el art. 21 del mismo.

En el art. 24.1 del TRLS se establece que en el suelo urbanizado sin edificación, el valor de repercusión del suelo se obtendrá por el MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO, método que, en tanto no se desarrolle reglamentariamente la Ley, será el establecido por la ECO/805/2003, según determina el apartado 3 de la Disposición Transitoria tercera del citado TRLS.

La aplicación del método se desarrolla en los siguientes apartados.

3. DETERMINACION PRODUCTO INMOBILIARIO Y DE SU VALOR DE MERCADO

Los productos inmobiliarios a analizar se corresponden con los usos recogidos por el Plan General en los distintos ámbitos en los que se ha de determinar su aprovechamiento, en concreto:

RESIDENCIAL. MIXTO (VIVIENDA COLECTIVA LIBRE)

RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DISPERSA

DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL

INDUSTRIAL.

En todos los caso se considera nueva construcción y calidades constructivas medias para cada uno de los usos.

En todos los casos se ha de determinar el Valor de Mercado del m² construido, por lo que cuando se ha partido del valor del m² útil se ha utilizado una relación de 1/1,30 entre ambos.

En el caso del Valor en Venta se ha realizado una prospección de mercado, evaluándola dentro de la actual situación del mercado inmobiliario.

Con ello se realiza el siguiente cuadro de Valores de Mercado

	Valor Venta: VM	
	m2 útil	m2 construido
RESIDENCIAL MIXTO	1.809,37 €	1.391,82 €
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		1.578,48 €
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DISPERSA		2.023,39 €
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL		1.600,00 €
INDUSTRIAL		650,00 €

4. DETERMINACIÓN DEL COSTE DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS NECESARIOS

Según el art. 40.1 de la ECO/805/2003 para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la citada Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.

Según el art. 18.3 de la Orden ECO/805/2003, el coste de la edificación será el coste de la construcción por contrata.

Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes.

En el caso de edificios de carácter histórico o artístico se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confieran ese carácter.

Según el art 18.4 de la misma Orden, los gastos necesarios para la ejecución de la construcción serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración.

Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:

- Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
- Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
- Los costes de licencias y tasas de la construcción.
- El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
- Los gastos de administración del promotor.
- Los debidos a otros estudios necesarios.

No se considerarán como gastos necesarios para la ejecución de la construcción el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

Dado que la Orden ECO/805/2003 no especifica método alguno para la determinación de los Costes de Construcción, se recurre a la metodología del R.D. 1020/1993, de 25 de Junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

De acuerdo con ese Real Decreto y las disposiciones complementarias al mismo, el Módulo Básico de Construcción (MBC) para el Municipio de Villamediana de Iregua es el MBC3, cuyo valor fue fijado por última vez según la Orden EHA/1213/2005, de 26 de Abril, es de 550,00 €/m².

Se realiza la actualización del mismo por el IPC, Índice General, desde Abril de 2.005 a Julio de 2.010, que según el INE, es del 12,30%, resultando 617,65 €/m², considerándose que este valor es adecuado al de mercado.

Las tipologías usadas como de referencia son las que se recogen en el cuadro siguiente:

	TIPOLOGIA	COEF. TIPOLOGIA
RESIDENCIAL MIXTO	1.1.1.5.	1,00
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.2.2.5.	1,15
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DISPERSA	1.2.1.5.	1,25
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL	7.1.1.5.	1,30
INDUSTRIAL	2.1.3.6.	0,45

En este valor se encuentran incluidos:

- Gastos Generales y Beneficio del Constructor.

- Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
- Los costes de licencias y tasas de la construcción.

Por lo que se deberán añadir

- Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
- El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
- Los gastos de administración del promotor.
- Los debidos a otros estudios necesarios.

Todos ellos se estima suponen un 10% del valor de la Construcción.

Como se ha expuesto según el art. 40.1.a de la ECO/805/2003, finalmente se han de considerar también los gastos de comercialización y financieros, que se estiman en un 15% del valor de la Construcción, resultando:

Con todo ello se obtiene el COSTE DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS (Ci) para cada uno de los usos, según se expresa en el cuadro siguiente en €/m²t.

	MBC €/m ² t	COEF. TIPOLOG.	CC	Impuestos y otros	Comerc. y Finan.	Ci €/m ² t
RESIDENCIAL MIXTO	617,65	1,00	617,65	61,77	92,65	772,06
R. UNIFAMILIAR	617,65	1,15	710,30	71,03	106,54	887,87
R. UNI. DISPERSA	617,65	1,25	772,06	77,21	115,81	965,08
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL	617,65	1,30	802,95	80,29	120,44	1.003,68
INDUSTRIAL	617,65	0,45	277,94	27,79	41,69	347,43

5. MARGEN DE BENEFICIO DEL PROMOTOR (b)

La Disposición Transitoria Única de la ECO/805/2003 fija los porcentajes mínimos de los márgenes de beneficio, según usos. Estos márgenes mínimos se consideran adecuados al mercado objeto del análisis, ya que dada la actual situación del mercado inmobiliario no parece procedente la búsqueda de un margen superior en ninguno de los usos.

En el caso concreto de los edificios residenciales de viviendas, se han considerado todos como de primera residencia.

Se reproducen en el cuadro siguiente:

	BENEFICIO (b)
RESIDENCIAL MIXTO	16%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	16%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DISPERSA	16%
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL	20%
INDUSTRIAL	25%

6. DETERMINACION DEL VALOR DE REPERCUSIÓN.

Según el art. 42 de la ECO/805/2003 el valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM * (1-b) - \sum Ci$$

En donde:

F = Valor residual del terreno.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

Con los valores expuestos en los apartados anteriores, obtenemos para cada uso el valor de repercusión del suelo según el método residual estático, resumiéndolo en el siguiente cuadro:

	VM €/m2t	b	Ci €/m2t	F €/m2t
RESIDENCIAL MIXTO	1.391,82 €	16%	772,06	397,07
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.578,48 €	16%	887,87	438,05
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DISPERSA	2.023,39 €	16%	965,08	734,57
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL	1.600,00 €	20%	1.003,68	276,32
INDUSTRIAL	650,00 €	25%	347,43	140,07

7. DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION.

A partir de los valores de repercusión obtenidos por proporcionalidad al del uso característico.

En el Plan se establecen los siguientes ámbitos, de los recogidos en el art. 128 de la LOTUR, respecto de los que establecer la atribución de aprovechamiento subjetivo, considerando que el municipio tiene una población superior a los mil habitantes pero inferior a los diez mil.

- Áreas remitidas a Planes Especiales de Reforma Interior.
- Sectores de Suelo Urbanizable

En ellos se establecen como usos característicos el Residencial Mixto, Residencial Unifamiliar, Residencial Unifamiliar Disperso, Comercial o el Industrial. Para cada ámbito se determina su Coeficientes de Homogeneización, una vez asignado el coeficiente 1 al uso característico, que por ser el más extendido es el Residencial Mixto.

ÁMBITOS CON USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL MIXTO

	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION
RESIDENCIAL MIXTO	1,0000
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,1032
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DISPERSA	1,8500
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL	0,6959
INDUSTRIAL	0,3528

Villamediana de Iregua, Mayo de 2013



Roberto García Berlanga, arquitecto