

VALORACIÓN PRECIO UNITARIO DEL SUELO EN EL PÓLIGONO UA-1 OESTE DEL PAU DEL SECTOR S5 EN CONSUEGRA TOLEDO.

1.- METODOLOGÍA:

Se ha utilizado para la valoración el Método del Valor Residual, siendo el Valor del Suelo la diferencia entre el Valor en Venta y el Valor de la Construcción incluidos todos los gastos de la promoción.

En los gastos de la promoción se han considerado, el Presupuesto de la Contrata (siendo este, el Presupuesto de Ejecución Material + el Beneficio Industrial + los Gastos Generales), más el coste de los Estudios Técnicos y los gastos de Administración, de Gestión y de Financiación.

$$V_v = V_s + V_c + G + B \quad V_s = V_v - V_c - G - B$$

V_v = Valor en venta

V_s = Valor del Solar

V_c = Valor de construcción

G = gastos

Gastos = Presupuesto de Contrata (1) + Estudios Técnicos (2) + Gastos Administración y Gestión (3 = 5% (1+2)) + Financiación (12% (1+2+3))

Presupuesto de Contrata = PEM + Beneficio Industrial (6%PEM) + Gastos Generales (13% PEM)

B = Beneficios

$$B = K \times (V_s + V_c)$$

K = porcentaje estimado

2.- DATOS:

Para los valores de construcción se han utilizado tablas de costes de obras de construcción de otros municipios semejantes.

Respecto a los valores de venta se han tomado valores de suelos en oferta en el propio municipio de Consuegra y municipios aledaños dada la reducida oferta actual, teniendo además en cuenta que la oferta de Terciario es muy escasa en la zona.

El beneficio se ha estimado en un 14% del valor del suelo más el valor de la construcción.

Superficies:

Superficie Total del Polígono:	103.725 m ²
Sup: UA-1 Uso Industrial:	63.149 m ² 60,9% del total
Sup: UA-1 Uso Terciario:	40.576 m ² 30,1% del total

Para el coste de las obras de urbanización se ha considerado el presupuesto de contrata consignado en el anteproyecto de Urbanización y los estudios técnicos en la valoración en su día efectuada; ello supone:

PEM =	2.626.451 euros
Estudios Técnicos =	132.854 euros

Valor de Venta:

V _v Industrial =	321 e/m ²
V _v Terciario =	470 e/m ²

Valor de Construcción:

Vc Industrial = 230 e/m² x Edificabilidad
Vc Terciario = 460 e/m² x Edificabilidad

Edificabilidad:

Edif. Industrial = 0,8 m²/m²
Edif. Terciario = 0,7 m²/m²

3.- CÁLCULO VALORACIÓN:

$Vv = Vs + Vc + G + B$

Valor de Venta:

Vv Industrial = 321 e/m² = 20.270.829 euros
Vv Terciario = 470 e/m² = 19.070.720 euros

Valor de Construcción:

Vc Industrial = 230 e/m² = 11.619.416 euros
Vc Terciario = 460 e/m² = 13.065.472 euros

Gastos:

G = Presupuesto de Contrata (1) + Estudios Técnicos (2) + G Administración y Gestión (3 = 5% (1+2)) + Financiación (12% (1+2+3)) = 3.831.797 euros

Gindustrial (60,9%) = 2.333.564 euros
Gterciario (30,1%) = 1.153.371 euros

Beneficio:

$B = K \times (Vs + Vc)$ K = 14%

Suelo Industrial = 2.201.374 euros
Suelo Terciario = 2.198.408 euros

Valor del Suelo: **$Vs = Vv - Vc - G - B$**

Vs Industrial = 4.116.475 euros
Vs Terciario = 2.653.469 euros

4.- CONCLUSIONES:

Valor unitario del suelo:

Valor unitario del suelo Industrial
Valor unitario del suelo Terciario

Vs/Sup = 65 euros/m²
Vs/Sup = 65 euros/m²



Carlos del Olmo Roldán
Arquitecto colegiado 13.039 COAM

En Madrid a 30 de diciembre de 2019