7 ANEXOS.

7.1 INFORME VALORACION REPERCUSIÓN SUELO VRS

Para la valoración de las cesiones de suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales a obtener por la administración, sin perjuicio de que en la tramitación de cada Estudio de Ordenación se realizarán las oportunas valoraciones por los servicios técnicos municipales competentes, con objeto de obtener un valor que sirva de referencia para la estimación económica de la sustitución en metálico de las dotaciones, se aplican lo previsto en el 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, 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 el Título V de la Ley de Suelo se abordan los criterios de valoración del suelo y las edificaciones. Así, el Artículo 37 establece:

> *Artículo 37 Valoración en el suelo urbanizado*
> *1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*
> *a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*
> *Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*
> *b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*
> *c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*
> *[….]*

Aplicando el anterior artículo a los terrenos, se emplea el procedimiento para valorar el precio de éstos mediante el método residual estático descrito en el Artículo 22 Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado del Reglamento de Valoraciones (RD 1492/2011, de 24 de octubre):

a) La valoración se realizará aplicando el método residual estático regulado en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, considerando los valores de venta (Vv) y los costes de producción (Vc) de la zona donde se sitúa la parcela lucrativa del Estudio de Ordenación.

b) Finalmente y por analogía con la obligación de los promotores de los Estudios de Ordenación de entregar urbanizados los espacios libres objeto de cesión real, **cuando se produzca una remisión a metálico de esta obligación**, se incrementará el valor económico equivalente obtenido, con el coste de urbanización que resulte de aplicar a la superficie a valorar, el importe por metro cuadrado extraído del epígrafe UR10 "ajardinamiento de un terreno sin elementos", publicado anualmente por el COAS para el cálculo simplificado de presupuestos estimativos.

Para el cálculo de VRSi, se calculará conforme a la siguiente expresión:
VRS = Vv/K – Vc
Siendo:
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 = 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. Con carácter general, este coeficiente tiene un valor de 1,40.
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.

En base a todas estas premisas anteriores, de conformidad con la expresión señalada en el art. 22 RVLS, resulta el siguiente valor de repercusión del suelo (Vrs) de referencia para el suelo urbano del término municipal de Sevilla, referido al producto inmobiliario más representativo en el mismo:

Vrs = (3.420,98 / 1,40) – 1.580,81 = **862,75 €/m2t**

7.1.1 CALCULO DEL VALOR EN VENTA "VV"

El estudio de mercado en la zona para conocer el Vv del uso residencial se adjunta tras la tabla resumen, escogiendo en particular ocho testigos de ofertas vigentes en el ámbito de proximidad del AMU que se pretenden valorar, homogeneizándolos, para conocer el valor de venta respecto a euros por metro cuadrado construido, mediante el método de comparación, elaborándose la siguiente tabla con los ocho testigos indicados para uso residencial:

	Valor venta	**m2 construido**	**€/m2**
Testigo 1	245.000,00 €	71	3.450,70 €
Testigo 2	360.000,00 €	86	4.186,05 €
Testigo 3	460.000,00 €	136	3.382,35 €
Testigo 4	502.000,00 €	123	4.081,30 €
Testigo 5	247.000,00 €	65	3.800,00 €
Testigo 6	270.000,00 €	81	3.333,33 €
Testigo 7	399.500,00 €	101	3.955,45 €
Testigo 8	519.000,00 €	123	4.219,51 €
Valor medio			**3.801,09 €**
Coeficiente negociacion		0,9	
Vv			**3.420,98 €**

7.1.2 CÁLCULO DE LOS COSTES DE PRODUCCION VC

Como método de valoración de los costes de construcción de uso residencial, se utilizaran los valores publicados por el COAS del año 2026. En el caso que nos ocupa, debe tenerse en cuenta que la propuesta del estudio de Ordenación parte de la base del mantenimiento de la edificación actual, por lo que deben aplicarse los valores de una rehabilitación para el cálculo del aumento del aprovechamiento, así como la valoración de las cesiones de SL y SG, como un suelo urbanizado no edificado.

A la vista de lo anterior, como coste de construcción del uso residencial obtendremos los de obra nueva así como con el coeficiente corrector de la rehabilitación o reforma:

VI VIVIENDA

	Código	DENOMINACIÓN		Calidad básica hasta 2 núcleos húmedos euros/m²	Calidad media 3 núcleos húmedos euros/m²	Calidad alta 4 ó más núcleos húmedos euros/m²
UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	VI01	TIPOLOGÍA POPULAR		634	-	-
	VI02	TIPOLOGÍA URBANA		746	858	933
UNIFAMILIAR EXENTO	VI03	CASA DE CAMPO		709	-	-
	VI04	CHALET		895	1.007	1.194
PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	VI05		s ≤ 2.500 m²	821	895	970
	VI06		s > 2.500 m²	783	858	895
PLURIFAMILIAR EXENTO	VI07	BLOQUE AISLADO	s ≤ 2.500 m²	746	821	970
	VI08		s > 2.500 m²	709	783	895
	VI09	VIVIENDAS PAREADAS	s ≤ 2.500 m²	821	895	1.044
	VI10		s > 2.500 m²	783	858	970
	VI11	VIVIENDAS EN HILERA	s ≤ 2.500 m²	783	858	933
	VI12		s > 2.500 m²	746	821	858

RR REFORMA Y REHABILITACIÓN

Código	DENOMINACIÓN	Factor
RR01	OBRAS DE REFORMA O REHABILITACIÓN REALIZADAS SOBRE EDIFICIOS SIN VALOR PATRIMONIAL RELEVANTE, CON CAMBIO DE USO O TIPOLOGÍA QUE INCLUYAN DEMOLICIONES Y TRANSFORMACIONES IMPORTANTES	1,25
RR02	REFORMA DE EDIFICIO MANTENIENDO EL USO Y CONSERVANDO ÚNICAMENTE CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURAS	1
RR03	REFORMA INTERIOR DE EDIFICIO MANTENIENDO EL USO, LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y AFECTANDO A FACHADA	0,75
RR04	REFORMA INTERIOR DE EDIFICIO MANTENIENDO EL USO, LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y LA FACHADA	0,65
RR05	AMPLIACIONES DE EDIFICIO EN PLANTA O ALTURA	1,1

CRITERIOS DE APLICACIÓN

El factor establecido en esta tabla se aplica sobre el precio en euros/m² obtenido en cualquiera de las restantes tablas.

Por tanto, el coste de construcción (PEM) de la vivienda es de 895 €/m2 x 1,25 = 1.118,75 €/m2 (rehabilitación) y 895 €/m2 (obra nueva)

Por otro lado, en la edificación objeto del Estudio de Ordenación, se localiza un sótano el cual por su dimensión (98 m2) y altura libre (2,60 m), tan solo podrá dotarse de uso para trasteros, para lo cual será necesario establecer igualmente su coste de construcción, teniendo en cuenta que debe asignársele a 6 viviendas, con lo que tendremos un coste por m2 de repercusión por m2 de vivienda:

SU SUBTERRÁNEA

Código	DENOMINACIÓN	euros/m²
SU01	SEMISÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento. Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,05, con el mínimo siguiente	560
SU02	SÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento. Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,10, con el mínimo siguiente	597

RR REFORMA Y REHABILITACIÓN

Código	DENOMINACIÓN	Factor
RR01	OBRAS DE REFORMA O REHABILITACIÓN REALIZADAS SOBRE EDIFICIOS SIN VALOR PATRIMONIAL RELEVANTE, CON CAMBIO DE USO O TIPOLOGÍA QUE INCLUYAN DEMOLICIONES Y TRANSFORMACIONES IMPORTANTES	1,25
RR02	REFORMA DE EDIFICIO MANTENIENDO EL USO Y CONSERVANDO ÚNICAMENTE CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURAS	1
RR03	REFORMA INTERIOR DE EDIFICIO MANTENIENDO EL USO, LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y AFECTANDO A FACHADA	0,75
RR04	REFORMA INTERIOR DE EDIFICIO MANTENIENDO EL USO, LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y LA FACHADA	0,65
RR05	AMPLIACIONES DE EDIFICIO EN PLANTA O ALTURA	1,1

Por tanto, dado que se ejecutarán 6 trasteros, y estos se repercutirán sobre 6 viviendas, el coste de construcción del trastero por m2 de vivienda será:
Coste construcción de cada trastero 597 €/m2 x 0,65 x (98m2 / 6) = 6.338,15 €

Como resultado de todo lo anterior, obtenemos la siguiente valoración del Coste de Producción, aplicando un 19% de gastos generales y beneficio industrial sobre el coste del Presupuesto de Ejecucion Material, así como un 15% en concepto de otros gastos inherentes como son honorarios profesionales, licencias, tasas, seguros, etc.

			10% aprov	SL+SG
€ m2 COAS (plurif entremed)			895,00 €	895,00 €
	Rehabilitacion	1,25	1.118,75 €	
€ trastero sobre vivienda			36,39 €	36,39 €
PEM m2 viv+trastero			1.155,14 €	931,39 €
	GG+BI	19%	219,48 €	176,96 €
	Gastos	15%	206,19 €	166,25 €
Vc			**1.580,81 €**	**1.274,61 €**

7.1.3 CÁLCULO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Como método de valoración de los costes de urbanización, se utilizaran igualmente los valores publicados por el COAS del año 2025 del epígrafe UR10 "ajardinamiento de un terreno sin elementos", incrementados un 19% de gastos generales y beneficio industrial sobre el coste del Presupuesto de Ejecución Material, así como un 15% en concepto de otros gastos inherentes como son honorarios profesionales, licencias, tasas, seguros, etc.

El coste de urbanización será 112 €/m2 x 19% (GG+BI) + 15% (GG) = 153,27 €/m2 suelo.