

**EXPEDIENTE PARA VALORACIÓN DE EDIFICIO MUNICIPAL EN LA LOCALIDAD DE ARMUÑA, PROVINCIA SEGOVIA, REALIZADO POR PEDRO PASTOR MARTÍN, ARQUITECTO COLEGIADO EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE CON EL nº 496.**

**OBJETO.-**

El objeto de esta documentación es la valoración de un solar de propiedad municipal para su posible enajenación, a petición del Ayuntamiento de Armuña.

**DATOS DEL SOLAR.-**

**PARCELA**

La parcela se encuentra situado en el casco urbano de Armuña, Término Municipal de Armuña en la provincia de Segovia. en la Calle Pinar 14. Se encuentra en la zona sur de la localidad.

La parcela está alineada a la vía pública y el vial tiene todos los servicios urbanos precisos para su calificación de solar.

La parcela tiene las características siguientes:

Localización: Calle Pinar 14. 40494 Armuña SEGOVIA

Superficie: 376 m2.

Referencia Catastral: 9383503UL8498S0001XG

Descripción: Forma irregular

Linderos: Norte con Vía Pública, calle Pinar

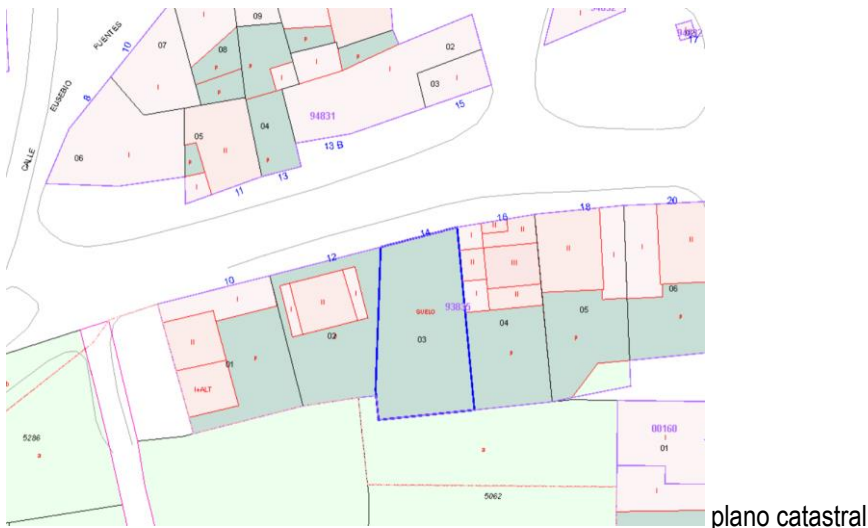
Este con propiedad particular 9383504UL8498S0001IG

Sur con vía pública, calle Iglesia 40024A008050620000ES

Oeste con propiedad particular 9383502UL8498S0001DG y 40024A008050640000EU

**EDIFICIO**

En el día de la fecha, el edificio carece de construcción alguna.



**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

X=389265.2955 Y=4548086.2855

X=389277.1955 Y=4548089.1555

X=389279.4655 Y=4548060.9750

X=389264.5455 Y=4548059.6550

X=389264.2355 Y=4548063.4055 0

## CARGAS / SERVIDUMBRES.

No se aprecia ni se conoce ninguna servidumbre sobre la parcela ni el edificio.

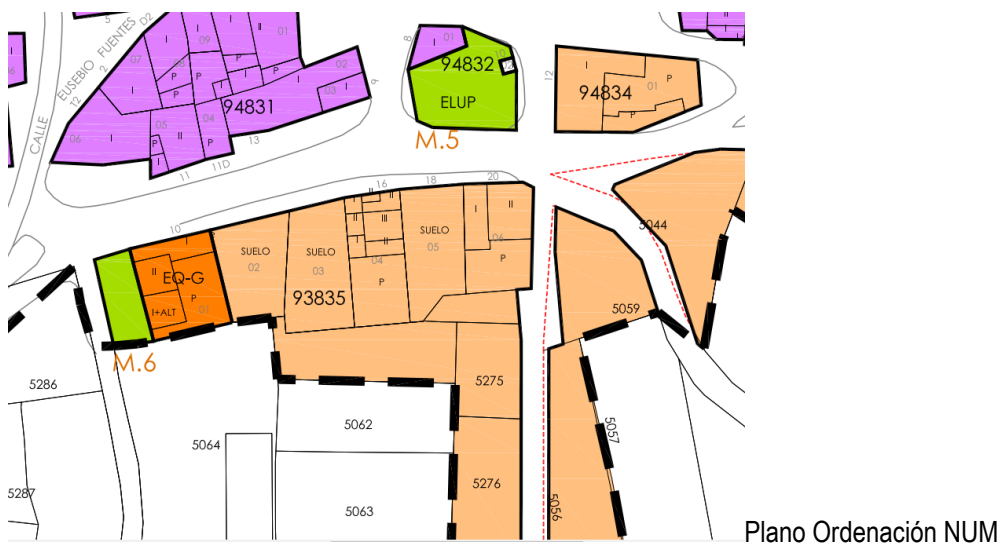
## DATOS REGISTRALES.-

Sin datos

## NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.-

- Ley de Urbanismo de Castilla y León
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 2/2/2004)
  - o Modificado Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL 26/12/2005)
  - o Modificado Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11/10/2006)
  - o Modificado Decreto 6/2008, de 24 de enero (BOCyL 25/01/2008)
  - o Modificado Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17/07/2009)
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y de Ámbito Provincial, aprobadas el 28 de noviembre de 1996. (BOCyL 10/12/1996).
  - o Modificación aprobada el 3 de marzo de 2003 (BOCyL 08/04/2003)

El Ayuntamiento cuenta con Normas Urbanísticas Municipales, que se encuentran aprobadas el 11/05/2016 y publicadas en el BOCyL el 24/08/2016, con modificaciones puntuales.0.



Estas normas incluyen la parcela en la ordenanza de R-CE Casco de Ensanche. El uso característico es el de vivienda unifamiliar y en esta ordenanza se permite una edificabilidad de 0,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que aplicada a la parcela es de 376/m<sup>2</sup> \* 0,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 150,40m<sup>2</sup> construidos.

## VALORACIÓN.-

### VALORACIÓN DE LA PARCELA:

En el día de la fecha, el mercado inmobiliario ha cambiado sustancialmente tras la burbuja inmobiliaria terminada en el año 2007, debido a la bajada de transacciones inmobiliarias por caída del mercado, con una consecuencia de mayor tiempo para la venta de inmuebles con reducción de precios. Siguió a esta crisis la pandemia del Coronavirus de 2020 y posteriormente la guerra de Ucrania en 2022. El mercado inmobiliario sufrió una importante bajada de transacciones y precios en la década de 2010, recuperándose a finales de la década y volvió a caer con la pandemia, si bien la salida de esta penúltima crisis ha relanzado con fuerza el mercado, mientras que la situación actual es la de precios en ascenso en parcelas y sobre todo en la construcción, con una fuerte inflación que aparentemente está siendo corregida.

Debido a estas circunstancias, se ha trabajado sobre unas tablas en las que se consideran valores de referencia comunes en una construcción destinada a vivienda.

El valor del solar es el residual, siendo los otros valores de fácil cálculo debido al conocimiento tanto de valores de construcción medios como los gastos de gestión, además del valor en venta de viviendas o locales.

$V_v = K (V_s + V_c)$ , siendo

K el coeficiente de la promoción, entre 1 y 1,4, que se considera de 1 por la ubicación de la parcela, su dimensión, el tipo de edificación admisible y el mercado actual poco dinámico..

V<sub>s</sub> el valor del solar. El valor del solar tiene como límite el 15% valor en venta. En este caso consideramos el 8%.

V<sub>c</sub> el valor de la construcción.

Se resume en una tabla donde se ajustan los distintos valores, primero con la evaluación del valor promedio

Superficie solar	376 m <sup>2</sup>
Edificabilidad prevista	150,4 m <sup>2</sup>
Módulo Construcción	550 €

	CONCEPTO		FÓRMULA	
VALOR SUELO	Valor suelo	V <sub>s</sub>	(*)	24.609,20 €

CONSTRUCCIÓN	Presupuesto ejecución	PEM	S*M*1,25	103.400,00 €
	Gastos Generales	GG	13%PEM	13.442,00 €
	Beneficio Industrial	BI	06%PEM	6.204,00 €
	Presupuesto Contrata	PC	PEM+G.G.+PC	123.046,00 €
			TOTAL	123.046,00 €

COEFICIENTE		K	1 (**)
-------------	--	---	--------

VALOR EN VENTA				147.655,20 €
----------------	--	--	--	--------------

(\*) Se ha tomado como valor del suelo equiparable al de protección oficial considerando una edificabilidad viable sobre la parcela.

El coeficiente K se considera como 1, debido al hundimiento actual del mercado inmobiliario y con unas perspectivas a largo plazo que no varían.

**Los valores resultantes considerados son:**  
**Suelo: 24.609,20€; 65,45€/m2**

En la presente valoración no se ha considerado el IVA.

El valor resultante del solar es de VENTICUATRO MIL SEISCIENTOS NUEVE euros y CUARENTA Y CINCO céntimos
------------------------------------------------------------------------------------------------------------

En Armuña a 20 de marzo de 2024

Fdo.- Pedro Pastor Martín,  
Arquitecto colegiado nº496 en el COACyLE