

## CUADRO DE CALCULO DE VALORES UNITARIOS DE REPERCUSIÓN DE SUELO

| TIPOLOGIA                                | VALOR DE MERCADO<br>€/m <sup>2</sup> | COSTE DE CONSTRUCCIÓN<br>€/m <sup>2</sup> | VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO<br>€/m <sup>2</sup> |
|--|--------------------------------------|---|---|
| VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR       | 1.950,00                             | <b>722,35</b>                             | <b>670,50</b>                                     |
|  | 1.797,00                             | <b>722,35</b>                             | <b>561,22</b>                                     |
|  | 1.590,00                             | <b>722,35</b>                             | <b>413,36</b>                                     |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR                     | 2.010,00                             | <b>882,88</b>                             | <b>552,83</b>                                     |
|  | 1.827,00                             | <b>882,88</b>                             | <b>422,12</b>                                     |
|  | 1.606,00                             | <b>882,88</b>                             | <b>264,26</b>                                     |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA O ADOSADA | 1.894,00                             | <b>812,75</b>                             | <b>540,10</b>                                     |
|  | 1642,00                              | <b>812,75</b>                             | <b>360,10</b>                                     |
|  | 1.558,00                             | <b>812,75</b>                             | <b>300,15</b>                                     |
|  |                                      |   |   |
| OFICINAS EN EDIFICIO EXCLUSIVO           | 1261,00                              | <b>882,88</b>                             | <b>90</b>   |
| OFICINAS EN EDIFICIO NO EXCLUSIVO        | 1062,00                              | <b>722,35</b>                             |   |
|  |                                      |   |   |
| COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO          | 2.017,00                             | <b>1.123,66</b>                           | <b>317,05</b>                                     |
| COMERCIAL EN EDIFICIO NO EXCLUSIVO       | 1.405,00                             | <b>842,75</b>                             | <b>160,82</b>                                     |

|   |          |          |   |
|---|----------|----------|---|
|   |          |          |   |
| HOTELES. CATEGORÍA 5 ESTRELLAS                                    | 2.262,00 | 1.083,53 | 532,18  |
| HOTELES. CATEGORÍA 4 ESTRELLAS                                    | 1.707,00 | 850      | 369,28  |
| HOTELES. RESTO DE CATEGORÍAS                                      | 1.422,00 | 764,40   | 257,24  |
| EXTRAHOTELERO.<br>Zona A1   | 2057,00  | 802,62   | 666.66  |
| EXTRAHOTELERO.<br>Zona A2   | 1868,80  | 802,62   | 532.23  |
| EXTRAHOTELERO.<br>Zona A3   | 1618,72  | 802,62   | 353.60  |
| APARCAMIENTO  | 475      | 337,10   | NO SE CONSIDERA<br>BAJO RASANTE.<br>SOBRE RASANTE:<br>28,28 |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO DE USO<br>LUCRATIVO.EXPECTACULOS, DEPORTIVO. | 1.528,00 | 1.003,27 | 172,11  |
| ESTANCIAS ANEXAS A OTROS USOS SOBRE RASANTE.                      | 711,00   | 450      | 96,90   |
| NAVES INDUSTRIALES  | 604,00   | 361,18   | 103,43  |
| ESTACIONES DE SERVICIO  | 1932,90  | 765,00   | 615,64  |

**Los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado que estudiamos se encuentran en situación básica de Urbanizado y por lo tanto es de aplicación :**

- **Artículo 22 del reglamento de valoraciones RV´11 . Valoración en situación de suelo urbanizado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

$E_i$  = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

$VRS_i$  = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

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.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general 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.