



ANEXO IV. XUSTIFICACIÓN DA HOMOXENEIZACIÓN DOS USOS

OBTENCIÓN DO COEFICIENTE DE PONDERACIÓN

O Coeficiente de Ponderación, coeficiente que pondera a diferenza de valor entre tipoloxías edificatorias, se obtén proporcionando entre elas o valor de repercusión do solo.

Este Valor de Repercusión do solo obtense para cada tipoloxía edificatoria polo método residual estático en función de valores de venda obtidos de testemuñas da zona de referencia.

O Real **Real Decreto 1492/2011, de 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei do Solo**, establece no seu Capítulo IV, Valoración en situación de solo urbanizado, e mais concretamente no seu artigo 22 establece que o valor residual do solo se obterá aplicando o valor de repercusión obtido polo método residual estático, co obxecto de establecer valores característicos de ponderación entre usos, en ningún caso os cálculos se considerarán unha taxación de solos.

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

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

- Vv: Valor en venda do metro cadrado de edificación do uso considerado do produto inmobiliario rematado, calculado sobre a base dun estudio de mercado estatisticamente significativo, en euros por metro cadrado edificable.
- VRS: Valor do solo en € / m².
- Vc: Valor da construción potencial en € / m² construído.
- K: Coeficiente que pondera a totalidade dos gastos xerais, incluídos os de financiación, xestión e promoción, así como o beneficio empresarial normal da actividade de promoción inmobiliario necesaria para a materialización da edificabilidade.
Dito coeficiente K, terá con carácter xeral un valor de 1,40.

Partindo do valor de venda obtido dos prezos de inmobiliarias da zona se obteñen os valores de venda inmobiliarios actuais para as distintas tipoloxías.

O Prezo de venda da VPO, se compensa co valor de repercusión de garaxes e rochos para proporcionalo nas mesmas condicións que o resto de tipoloxías.

De cara a obtención do valor de repercusión do solo se considera coma parte do valor de construción o valor das urbanizacións necesarias para o desenrolo urbanístico



Asignado un valor de construcción, se obtén un valor residual do solo segundo a táboa adxunta:

Coeficientes de ponderación entre usos

Apoveitamento tipo: 90%

Valores de repercusión:

Método do valor residual:

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

Precio básico nacional 758

Zona 1ª 1,6

Modulo VPO:	758,00	€/m2 útil	0,8	606,40	€/m2 constr
		RD 14/2008			
	Ambito 1		1,6	970,24	
	P.P. de garajes y trasteros			1.325,99	

Valor de Venta (Vv):

Vivenda de protección oficial:	1.325,99	€/m2
Vivenda libre:	1.485,57	€/m2
Terciario:	648,74	€/m2
Industrial:	564,47	€/m2

Valor de Construcción + gastos (Vc):

Vivenda de protección oficial:	700,00	€/m2
Vivenda libre:	750,00	€/m2
Terciario:	200,00	€/m2
Industrial:	150,00	€/m2

Valor de repercusión do solo (VR):

Vivenda de protección oficial:	247,14	€/m2
Vivenda libre:	311,12	€/m2
Terciario:	263,38	€/m2
Industrial:	253,19	€/m2

Coeficientes de ponderación entre usos:

Uso e tipoloxía		Uso característico			
		VPO	Vivenda libre	Comercial	Industrial
Vivenda de protección oficial:		1,0000	1,2589	1,0657	1,0245
Vivenda libre:		0,7944	1,0000	0,8466	0,8138
Terciario:		0,9383	1,1812	1,0000	0,9613
Industrial:		0,9761	1,2288	1,0402	1,0000

A Estrada, Xullo 2013

Fdº Juan Angel Visier Gil
Arquitecto redactor