

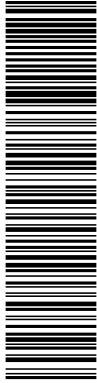
DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_7_ESTUDIO_DE_MERCADO _INMUEBLES_ZONA_SSUNC3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08 :00	
OTROS DATOS Código para validación: WMHTB-94E1D-9FA19 Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:06:23 Página 1 de 5	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672562 WMHTB-94E1D-9FA19 9E4E8CDS7288671F2E5C9D88928595F05324B5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

**ESTUDIO DE MERCADO**  
**VALOR DE INMUEBLES EN EL ENTORNO DEL SSUNC3**  
**OCTUBRE 2024**

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_7_ESTUDIO_DE_MERCADO _INMUEBLES_ZONA_SSUNC3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37562, Fecha de entrada: 08/10/2024 20:08 :00
OTROS DATOS Código para validación: WMHTB-94E1D-9FA19 Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:06:23 Página 2 de 5	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672562 WMHTB-94E1D-9FA19 9E4E8C057228671F2E5C9D8892826905F05324B5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/notEstataca.do?opc\_id=279&ent\_id=17&idoma=1 Firmado por : 1. CN=Arias FERNANDEZ GERARDO - 10056574P- SN=Arias FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCES-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

ESTUDIO DE MERCADO. VALOR DE INMUEBLES EN EL ENTORNO DEL SSUNC3.

## 1. DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

El PGOUP determina que el uso predominante del sector SSUNC-3 es el residencial, siendo usos compatibles los permitidos por las Ordenanzas aplicables, de edificación en bloque (BL), edificación en manzana cerrada (MC) y vivienda unifamiliar (VU).

El aprovechamiento máximo en uso predominante fijado por la ficha de características para el sector SSUNC-3 corregido por la determinación de la superficie delimitada del sector es de 33.456'80 m2c (índice de edificabilidad máxima de 0'65 m2c/m2), este aprovechamiento se distribuye en los siguientes usos:

- Residencial-vivienda colectiva libre (uso predominante)
- Residencial -vivienda colectiva con protección pública
- Servicios terciarios Uso Comercial

Los criterios utilizados para el cálculo del aprovechamiento se ajustan a los establecidos por el PGOUP, estrictamente acordes con las determinaciones de la LUCyL y el RUCyL.

El artículo 107.1.c) del RUCyL dispone que *“Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad”*.

El coeficiente de ponderación será la unidad para el uso residencial -uso predominante del sector- a excepción de la vivienda protegida, para la que se establece un coeficiente de ponderación de 0'80, en analogía al que el PGOUP establece en el artículo 8.2.5 de la Normativa para vivienda protegida en suelo urbanizable delimitado.

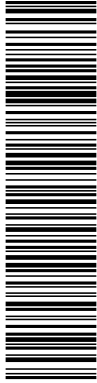
El uso compatible de servicios terciarios no se pondera respecto al predominante residencial, siendo el coeficiente de aplicación también la unidad. En virtud de las características de la zona, en base a información inmobiliaria de la zona, y la propia ley de la oferta y la demanda se establece también como coeficiente la unidad. Atendiendo al estudio de mercado realizado (ANEXO 8), la rentabilidad del uso de servicios terciarios se ha comprobado que es coincidente con la del uso predominante.

Uso	Coefficiente de ponderación
Residencial - vivienda colectiva libre (uso predominante)	1.00
Residencial - vivienda colectiva con protección pública	0.80
Servicios terciarios . Uso Comercial	1.00

El presente Anejo justifica el coeficiente de ponderación de 0,8 en base a la relación entre el valor medio en Venta de vivienda libre en la zona de influencia del Sector y los precios medios de vivienda protegida establecidos por la JCyL conforme a la ORDEN FOM/85/2010 de 22 de Enero en la que se establece un coeficiente de aplicación de 1,60 sobre el Módulo Básico Estatal de 758 €/m2, nos da un valor de valor de **1.212,80 €/m2** útil para el ámbito territorial o municipal 2 en el que se encuentra Ponferrada

El valor unitario en Venta de vivienda libre se establece en base a un Estudio de Mercado con siete testigos de uso residencial próximos a la zona que delimita el SSUNC3

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: ANEJO_7_ESTUDIO_DE_MERCADO _INMUEBLES_ZONA_SSUNC3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37562</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 20:08</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>WMHTB-94E1D-9FA19</b> Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 14:06:23 Página 3 de 5	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672562 WMHTB-94E1D-9FA19 9E4E80CD57288671F2E5C9D889285905F05324B5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/notEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

ESTUDIO DE MERCADO. VALOR DE INMUEBLES EN EL ENTORNO DEL SSUNC3.

## 2. CRITERIOS DE VALORACIÓN

### USO RESIDENCIAL. VIVIENDA COLECTIVA LIBRE

La Valoración de la edificación se realizará conforme a los criterios establecidos en el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo*, en situación de suelo urbanizado, realizando, conforme el art 24 de dicho RD la Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

A tal efecto se toma como Estudio de Mercado siete testigos obtenidos en el Estudio de Mercado de Uso Predominante Residencial, obtenidos de ofertas reales de mercado en la zona en la que se ubica el bien a valorar.

La Valoración se realiza a la fecha del presente Anejo..

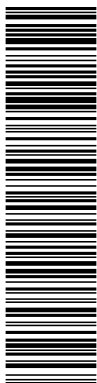
En el presente cuadro se definen dichos testigos.

Ref	Situación	Superficie	Año	oferta
1	AVD CASTILLO 20 3º	90 m2	2.010	135.000,00 €
2	C/ SAN VALERIO 37 3º	95 m2	1.997	95.000,00 €
3	TRAV SAN VALERIO 9	120 m2	2.007	115.000,00 €
4	TRAV MOLINASECA 5	90 m2	1.999	90.000,00 €
5	C/ DÑA. BEATRIZ 9	85 m2	2.006	104.000,00 €
6	C/ DON MENDO 3 1º	70 m2	2.006	90.000,00 €
7	C/ SAN VALERIO 18 1º	100 m2	1.978	60.000,00 €

Los testigos obtenidos tienen edades diferentes por lo que su valor habrá de ser calculado a nuevo con el fin de ponderar su valor y poder obtener valores unitarios Establecidos estos, se aplicarán a los m2 del inmueble a valorar. Los coeficientes correctores de aplicación para convertir los valores a nuevos se obtienen de la tabla del Anexo II del *Real Decreto 1492/2011*, teniendo en cuenta que la vida útil de una edificación de Uso Residencial es de 100 años (Anexo III *Real Decreto 1492/2011*).tomando como estado de conservación : " normal"

### Antigüedad

Año	Edad	Antigüedad s/100 años	Coef corrector
2010	12 años	12,00%	0,8272
1997	25 años	25,00%	0,656
2007	15 años	15,00%	0,786
1999	23 años	23,00%	0,6815
2006	16 años	16,00%	0,7728
2006	16 años	16,00%	0,77
1978	44 años	44,00%	0,4368



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672562 WMHTB-94E1D-9FA19 9E4E8CDD57288671F2E5C9D889285905F05324B5) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/verificacoelectronica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 20:07:56.

ESTUDIO DE MERCADO. VALOR DE INMUEBLES EN EL ENTORNO DEL SSUNC3.

En el presente cuadro se definen dichos testigos ponderados.

Ref	Superficie	Año	oferta	Coef.	Valor a nuevo	Valor unitario
1	90 m2	2.010	135.000,00 €	0,8272	163.201,00 €	1.813,35 €/m2
2	95 m2	1.997	95.000,00 €	0,656	144.817,00 €	1.524,39 €/m2
3	120 m2	2.007	115.000,00 €	0,786	146.310,00 €	1.219,25 €/m2
4	90 m2	1.999	90.000,00 €	0,6815	132.061,00 €	1.467,34 €/m2
5	85 m2	2.006	104.000,00 €	0,7728	134.575,00 €	1.583,24 €/m2
6	70 m2	2.006	90.000,00 €	0,77	116.883,00 €	1.669,75 €/m2
7	100 m2	1.978	60.000,00 €	0,4368	137.362,00 €	1.373,62 €/m2

El Estudio de mercado plantea un valor medio de 1.521,56 €/m2 para Viviendas nuevas en venta ,

Estableciendo una relación entre Valor entre el Valor en Venta de vivienda protegida y el Valor en venta de vivienda libre tenemos

Vvdda libre = 1.521,56 €/m2

Vvdda prot = 1.212,80 €/m2

Coefficiente de ponderación =  $1212,80 / 1.521,56 = 0,797$  por red, = 0,8

**Se establece un coeficiente de ponderación en Uso Residencial para viviendas protegidas = 0,80**

SERVICIOS TERCIARIOS. USO COMERCIAL

La Valoración de la edificación se realizará conforme a los criterios establecidos en el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo*, en situación de suelo urbanizado, realizando, conforme el art 24 de dicho RD la Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

A tal efecto se toma como Estudio de Mercado siete testigos obtenidos en el Estudio de Mercado de Uso Compatible Comercial en plantas bajas , obtenidos de ofertas reales de mercado en la zona en la que se ubica el bien a valorar.

La Valoración se realiza a la fecha del presente Anejo..

En el presente cuadro se definen dichos testigos.

Ref	Situación	Superficie	Año	oferta
1	AVD. TERCIO DE FLANDES 19	96 m2	1.996	145.000,00 €
2	PASEO S.ANTONIO 25	227 m2	1.984	216.500,00 €
3	C/ NICOLÁS DE BRUJAS 23	98 m2	1.988	150.000,00 €
4	PL. SANCHEZ ALBORNOZ 2	260 m2	1.983	350.000,00 €
5	C/ PARAISIN 12	85 m2	1.969	65.000,00 €
6	C/ SATURNINO CACHÓN 12	300 m2	1.980	300.000,00 €
7	C/ PREGONEROS 21	45 m2	1.978	33.000,00 €

Los testigos obtenidos tienen edades diferentes por lo que su valor habrá de ser calculado a nuevo con el fin de ponderar su valor y poder obtener valores unitarios

