

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Septiembre 2024



1.- INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL DOCUMENTO	3
1.1.- CRITERIOS GENERALES	3
2.- MARCO NORMATIVO	4
3. LA EDIFICABILIDAD Y LOS USOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	4
4. SISTEMÁTICA DEL CÁLCULO	6
4.1. GASTOS	6
4.1.1. Costes de Urbanización	6
4.1.2. Otras Cargas de Urbanización	12
4.1.3. Coste de Construcción de las Edificaciones	13
4.2. INGRESOS POR VALOR EN VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO	15
5.- EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....	17
6.- EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....	19
6.1.- VALOR DEL SUELO INICIAL (SIN URBANIZAR).....	19
6.2.- VALOR DEL SUELO URBANIZADO	19
7.- CONCLUSION	20

1.- INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL DOCUMENTO

La redacción del Plan de Ordenación Pormenorizada del Parque Comarcal de Innovación tiene por objeto delimitar la superficie del ámbito del Parque Comarcal de Innovación y establecer su ordenación pormenorizada.

El Informe de Viabilidad Económica se redacta como uno de los instrumentos que acompañan a la ordenación pormenorizada según lo previsto en el vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (Anexo XIII TRLOTUP)

La Memoria de Viabilidad Económica se redacta en base a la legislación expuesta en los apartados siguientes.

1.1.- CRITERIOS GENERALES

Los estudios de viabilidad económica deben partir de la determinación de la totalidad de los costes de producción urbanizadora (gastos de urbanización, gastos generales, gastos financieros y beneficio empresarial) de la actuación concreta a analizar y de los ingresos potenciales de la actuación, es decir, el valor en venta de las parcelas urbanizadas resultantes, calculado en función de los valores de repercusión correspondientes a cada uno de los usos a implantar, determinados sobre la base de un riguroso estudio de mercado.

Los mecanismos de gestión de suelo que fundamentalmente se aplican a la actividad urbanística se ajustan a la equidistribución de beneficios y cargas de las actuaciones de urbanización o la expropiación a cargo de las administraciones. En general el planeamiento procura optar por la equidistribución en la que los costes de obtención de las dotaciones públicas y la participación en las plusvalías generadas por cada actuación corren a cargo de los propietarios del suelo incluidos en los ámbitos de actuación derivados o definidos por la aplicación del planeamiento general. Así las administraciones evitan destinar recursos a esta cuestión, permitiendo minimizar el riesgo económico en las cuentas públicas. El sistema de expropiación puede aplicarse en situaciones concretas en las que sea más adecuado conforme a las previsiones del Plan y su equilibrio.

En el caso del ámbito del Parque Comarcal de Innovación, la obtención y desarrollo de suelo y dotaciones se realizará mediante equidistribución. Así, con la viabilidad económica que se estudia en este informe se trata de demostrar que esta actuación urbanística que se deriva del desarrollo del suelo es capaz de

generar las plusvalías suficientes como para incentivar su desarrollo y ejecución y de este modo alcanzar sus objetivos.

Así, los costes e ingresos han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del informe. Por tanto, en su caso deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos, tales como mano de obra, materiales, gastos generales y otros conceptos computables.

2.- MARCO NORMATIVO

El marco normativo sobre el que basa la redacción de esta memoria es el siguiente:

- 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 en el artículo 22 apartado 5 se recoge la necesidad de elaborar una memoria que asegure la viabilidad económica:

“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”

El contenido de la memoria de Viabilidad Económica se indica, así mismo, en el anexo XIII del TRLOTUP.

3. LA EDIFICABILIDAD Y LOS USOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Nos encontramos con una Unidad de Ejecución de suelo urbanizable no pormenorizado de uso industrial-terciario y con una superficie, según la ficha de gestión, de 999.990,91 m²s. El Plan de Ordenación Pormenorizada del Parque Comarcal de Innovación propuesto define las siguientes superficies:

SUPERFICIE SEGÚN USO	
SUELO PRIVADO	
ZONA EDIFICABLE	SUPERFICIE m²
ZND-IN-1	32.575,82
ZND-IN-2	207.583,02
ZND-IN-3	205.839,39
ZND-IN-4	90.425,81
ZND-IN-5	29.675,80
ZND-IN-5.1	15.020,47
ZND-IN-6 (industria semiconsolidado, no computa)	14.601,30
ZND-TR-1	4.937,08
ZND-TR-2	5.832,60
QI*-1 Infraestructura-Servicio Urbano Privado	20.912,89
TOTAL SUELO PRIVADO	627.404,18 m²
SUELO DOTACIONAL	
RED PRIMARIA	238.752,04
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA	174.351,09
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES	46.182,18
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	128.168,91
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	64.400,95
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES	64.400,95
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES	
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS	
RED SECUNDARIA	198.235,64
COMUNICACIONES	148.944,89
RED VIARIA CV	121.393,93
APARCAMIENTOS CA	27.550,96
CA-1	17.038,48
CA-2	10.512,48
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	0,00
EQUIPAMIENTOS	49.290,75
QM-1	7.604,46
QM-2 AMPLIACIÓN CEMENTERIO	17.094,47
QM-3	20.540,82
QM-4	4.051,00
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	436.987,68 m²
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS INSCRITAS	372.586,73 m²
TOTAL SECTOR	999.990,91
sup dom pub afecta a su destino CV-413 Interior	5.756,39
subestaciones preexistentes	10.749,61
area industrial semiconsolidada en régimen act aisladas	14.601,30
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	968.883,61

El Plan Parcial define dos zonas de ordenanza, Zona Industrial/Logística (ZND-IN/LOG) y Zona Terciaria (ZND-TER), cuyas superficies y edificabilidades se detallan a continuación:

Parcela	Tipología	Superficie (m ² s)	IEN (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)
ZND-IN-1	Industrial	32.575,82 m ² s	0,99825 m ² t/m ² s	32.518,82 m ² t
ZND-IN-2	Industrial	207.583,02 m ² s	0,99825 m ² t/m ² s	207.219,79 m ² t
ZND-IN-3	Industrial	205.839,39 m ² s	0,99825 m ² t/m ² s	205.479,21 m ² t
ZND-IN-4	Industrial	90.425,81 m ² s	0,99825 m ² t/m ² s	90.267,58 m ² t
ZND-IN-5	Industrial	29.675,80 m ² s	0,99825 m ² t/m ² s	29.623,87 m ² t
ZND-IN-5.1	Industrial	15.020,47 m ² s	0,99825 m ² t/m ² s	14.994,19 m ² t
ZND-TR-1	Terciario	4.937,08 m ² s	0,99825 m ² t/m ² s	4.928,44 m ² t
ZND-TR-2	Terciario	5.832,60 m ² s	0,99825 m ² t/m ² s	5.822,39 m ² t
Total		591.889,99 m²s	Total	590.854,29 m²t

4. SISTEMÁTICA DEL CÁLCULO

Para los cálculos del presente informe se estimarán los siguientes conceptos:

4.1. GASTOS

4.1.1. Costes de Urbanización

El artículo 186 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio (TRLOTUP), establece lo siguiente:

“Artículo 186. Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida.

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en él.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo urbano, hacia su interior.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.

La evacuación a acequias o fosas sépticas de las aguas residuales no justifica la dotación de este servicio. No obstante, en los supuestos en que no se estime justificada la instalación de un sistema colector, bien por no suponer ventaja alguna para el medio ambiente o bien porque su instalación implique un coste excesivo en relación a la utilización de sistemas individuales, se podrán utilizar estos sistemas individuales u otros sistemas adecuados que impliquen un nivel de protección ambiental equivalente al alcanzado mediante el sistema de alcantarillado conectado con estación depuradora.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

3. Las parcelas sujetas a una actuación integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase.

4. La condición de solar se extingue por su integración en actuaciones reforma, regeneración o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.”

Por ello, partiendo de la ordenación propuesta en el Plan Parcial, se procede a estimar los costes de urbanización necesarios para la completa urbanización del ámbito.

Para calcular los costes de ejecución de los viales y de las zonas verdes se utiliza el Módulo de Urbanización del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), suponiendo la ejecución los servicios necesarios, con lo que se obtiene:

Viales

 **Módulo de urbanización de viales**

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

☒ Red de alcantarillado

☒ Alumbrado público

☒ Red de baja y media tensión

☒ Abastecimiento de agua

☒ Red de riego

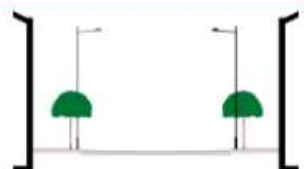
☒ Semaforización

☒ Distribución de gas

☒ Telecomunicaciones

☒ Mobiliario urbano

☒ Jardinería



Módulo de urbanización:

Vial de 18 m de sección = 2025,43 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 2707,84 €/m

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Descripción:

Firmes

Formación de vial para tráfico rodado de categoría T21 sobre cualquier tipo de suelo subyacente, incluida la formación de la explanada, el cimiento de firme y la capa de rodadura, sin incluir los desmontes ni la formación del cajeado.

Pavimentos peatonales

Pavimento peatonal ejecutado sobre suelo con CBR>5, incluida la formación de la base de pavimentación, el embaldosado, la ejecución de pasos peatonales accesibles con rebaje y acabados con baldosas podotáctiles y encintados realizados con bordillo y rigolas obre lecho de hormigón, sin incluir la excavación.

Red de alcantarillado

Red de alcantarillado unitaria compuesta por pozos de registro sobre solera HM, red de colectores de hasta 800mm de diámetro, imbornales, arquetas domiciliarias y su conexión a la red, incluida la excavación de pozos y zanjas en tierras y rellenos.

Alumbrado público

Instalación de 4 líneas de alumbrado público comprendiendo cada una de ellas: 2 tubos de PVC de 90mm de diámetro; 4 conductores de 10mm², 2 conductores de 2.5mm² y un cable de tierra RV 0.6/1KV de 1x16mm²; el montaje e instalación del número y disposición de farolas necesarias para cumplir con los requisitos de seguridad y visibilidad vigentes, incluidas luminarias, lámparas tipo LED, la cimentación del báculo, el registro para la conexión y la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Red de baja y media tensión

Instalación de dos líneas de baja y media tensión bajo acera comprendiendo cada una de ellas: 6 tubos de PVC de 160mm de diámetro y un cuatritubo, testigo cerámico o placa normalizada de PVC, cinta atención cable; 2 circuitos de baja tensión compuestas por cuatro conductores unipolares con aislamiento RV 0.6/1 kV de polietileno reticulado, cubierta de PVC y conductor de aluminio de 3x240+1x150mm² de sección; 2 circuitos de media tensión compuestas por tres conductores unipolares con aislamiento 12/20 kV de polietileno reticulado y conductor de aluminio de 3x400mm² de sección; incluidas arquetas, la excavación y el relleno con arena de zanjas apisonada en cualquier tipo de terreno.

Abastecimiento de agua

Instalación de dos conducciones de abastecimiento de agua compuesta por un tubo de fundición, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Red de riego

Instalación de cuatro conducciones de riego compuestas por un tubo de PVC, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Semaforización

Instalación de dos líneas de semaforización bajo acera comprendiendo: 2 tubos de PVC de 110mm de diámetro; un circuito formado por 4 conductores 6RVK, incluidos registros para la conexión, arquetas y la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Distribución de gas

Instalación de dos conducciones de gas compuestas por un tubo de PVC, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Telecomunicaciones

Instalación de dos líneas de telecomunicaciones compuestas cada una de ellas por 4 tubos de PVC de 63mm de diámetro, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Mobiliario urbano

Suministro y montaje de conjunto de mobiliario urbano de gama media compuesto bancos, papeleras, aparcabici, bolardos y bebederos, incluido las bases y/o soportes y elementos de fijación.

Jardinería

Suministro y plantación de arbolado de gama y altura media, incluido el relleno y apisonado del fondo del hoyo y el primer riego.

Como vemos, según el Módulo de Urbanización del Instituto Valenciano de la Edificación, la ejecución de los viales de entre 18 y 36 m de ancho (tomando el valor inferior de 18 m, por criterio e prudencia) tiene un coste de ejecución por metro lineal de 2.025,43 €/m (PEM), lo que supone un coste de ejecución de 112,52 €/m²s. Si incluimos los Gastos Generales (13 %) y el Beneficio Industrial (6 %), obtenemos el PEC:

$$\text{Coste ejecución vial} = 112,52 \text{ €/m}^2\text{s} \times 1,19 = 133,90 \text{ €/m}^2\text{s} \text{ (PEC)}$$

Este valor obtenido del Instituto Valenciano de la Edificación hace referencia a una estimación realizada para viales con costes medios. Sin embargo, al tratarse de un sector industrial/logístico, se considera que los firmes necesarios para soportar el tráfico pesado de este tipo de industrial son superiores al coste medio de los viales, por lo que se considera que el valor obtenido en el módulo de urbanización del IVE es inferior al coste real de la ejecución de los viales, por lo que se mayor el valor obtenido un 30 %, obteniendo un coste de ejecución más acorde con la realidad del caso en estudio:

$$\text{Coste ejecución vial} = 133,90 \text{ €/m}^2\text{s} \times 1,30 = 174,07 \text{ €/m}^2\text{s}.$$

Por tanto, para la estimación de los costes de urbanización, se va a considerar un coste de ejecución para los viales de 175,00 €/m²s.

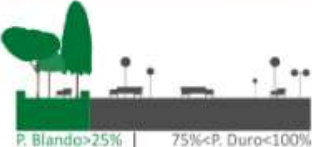
Zonas verdes



Módulo de urbanización de viales

Plazas peatonales y zonas verdes

☐ Plaza peatonal



$P. \text{ Blando} > 25\% \quad | \quad 75\% < P. \text{ Duro} < 100\%$

☒ Plaza ajardinada



$25\% < P. \text{ Blando} < 75\% \quad | \quad 25\% < P. \text{ Duro} < 75\%$

☐ Zona verde



$75\% < P. \text{ Blando} < 100\% \quad | \quad P. \text{ Duro} > 25\%$

Instalaciones y dotaciones:

- ☒ Red de alcantarillado
- ☒ Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Plaza ajardinada = 52,00 €/m²

(*) Módulo para actuación singular = 96,00 €/m²

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Descripción:

Pavimentos duros

Pavimentos peatonales ejecutados sobre suelo con CBR>5, incluida la formación de la base de pavimentación, embaldosados, adoquinados y pavimentos de seguridad, sin incluir la excavación.

Pavimentos blandos

Pavimento terrizo peatonal realizado con árido de distintas granulometrías, extendido y rasanteado, incluido el transporte.

Red de alcantarillado

Red de recogida de aguas pluviales compuesta colectores de hasta 315mm de diámetro, imbornales y su conexión a la red, incluida la excavación y relleno de zanjas en tierras.

Alumbrado público

Instalación de una línea de alumbrado público comprendiendo: 2 tubos de PVC de 90mm de diámetro; 4 conductores de 10mm², 2 conductores de 2.5mm² y un cable de tierra RV 0.6/1KV de 1x16mm²; el montaje e instalación del número y disposición de farolas necesarias para cumplir con los requisitos de seguridad y visibilidad vigentes, incluidas luminarias, lámparas tipo LED, la cimentación del báculo, el registro para la conexión y la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Red de riego

Instalación de una conducción de riego compuesta por un tubo de PVC, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Mobiliario urbano

Suministro y montaje de conjunto de mobiliario urbano de gama media compuesto conjunto de juegos infantiles, bancos, papeleras, aparcabicis, bolardos y bebederos, incluido las bases y/o soportes y elementos de fijación.

Jardinería

Suministro y plantación de arbolado de gama y altura media, incluido el relleno y apisonado del fondo del hoyo y el primer riego y formación de césped por siembra de semillas comprendiendo el rastrillado del terreno, el aporte de tierra y mantillo y el primer riego.

Como vemos, según el Módulo de Urbanización del Instituto Valenciano de la Edificación, la ejecución de las zonas verdes ajardinadas tiene un coste de ejecución de 52,00 €/m²s (PEM). Si incluimos los Gastos Generales (13 %) y el Beneficio Industrial (6 %), obtenemos el PEC:

Coste ejecución zonas verdes = 52,00 €/m²s x 1,19 = 61,88 €/m²s (PEC)

Por tanto, por redondeo y por criterio de prudencia, para la estimación de los costes de urbanización, es va a considerar un coste de ejecución para las zonas verdes de 65,00 €/m²s.

Otras actuaciones

La ejecución del puente sobre el Barraco (El Poyo, dels Cavalls) y la ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia (RPA-5 y RPA6), no se pueden considerar al mismo coste de ejecución que los viales convencionales, por lo que, partiendo de la experiencia previa del equipo redactor, y tratándose de una estimación de costes (siendo en el Proyecto de Urbanización cuando se debe calcular el coste real de ejecución), se estiman el coste de ejecución de la ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia en 350 €/m²s y el coste de ejecución del puente sobre el Barranco (El Poyo, dels Cavalls) en 550 €/m²s.

Para la ejecución del vial ciclo-peatonal y los aparcamientos (CA) se considera un coste de ejecución equivalente al 75 % del coste de ejecución de los viales, lo que, por redondeo, asciende a 130,00 €/m²s (175,00 €/m²s x 0,75 = 131,25 €/m²s).

Por otra parte, se debe tener en cuenta que parte de la superficie de los viales se encuentra afecta a su destino, por lo que no se debe aplicar el coste de ejecución a dicha superficie. Sin embargo, sí será necesario considerar un coste de adaptación, que se considera del 60 % del coste de ejecución.

Con todo ello, se estiman la siguiente estimación de costes de urbanización:

ESTIMACIÓN COSTES DE URBANIZACIÓN								
	Elemento	Descripción	Sup. total	Sup. Afecta a su Destino	Sup. Restante	Coste Adaptación	Coste Ejecución	COSTE TOTAL
RED PRIMARIA INSCRITA	Viales	Vial (36 ml)	46.182,18 m ² s	5.756,39 m ² s	40.425,79 m ² s	105,00 €/m ² s	175,00 €/m ² s	7.678.934,20 €
	Zonas Verdes	Jardines	128.168,91 m ² s	0,00 m ² s	128.168,91 m ² s	-	65,00 €/m ² s	8.330.979,15 €
RED PRIMARIA ADSCRITA	RPA-1	Vial	11.909,35 m ² s	3.425,55 m ² s	8.483,80 m ² s	105,00 €/m ² s	175,00 €/m ² s	1.844.347,75 €
	RPA-2	Vial ciclo-peatonal	2.754,72 m ² s	701,97 m ² s	2.052,75 m ² s	78,00 €/m ² s	130,00 €/m ² s	321.611,16 €
	RPA-3	Vial	4.935,09 m ² s	922,85 m ² s	4.012,24 m ² s	105,00 €/m ² s	175,00 €/m ² s	799.041,25 €
	RPA-4	Vial	7.414,38 m ² s	6.664,16 m ² s	750,22 m ² s	105,00 €/m ² s	175,00 €/m ² s	831.025,30 €
	RPA-5	Ampliación paso superior	2.219,56 m ² s	1.907,36 m ² s	312,20 m ² s	350,00 €/m ² s	350,00 €/m ² s	776.846,00 €
	RPA-6	Sustitución puente	10.020,31 m ² s	3.119,80 m ² s	6.900,51 m ² s	550,00 €/m ² s	550,00 €/m ² s	5.511.170,50 €
	RPA-7	Vial	12.912,27 m ² s	10.559,75 m ² s	2.352,52 m ² s	105,00 €/m ² s	175,00 €/m ² s	1.520.464,75 €
	RPA-8	Vial	12.235,28 m ² s	7.158,78 m ² s	5.076,50 m ² s	105,00 €/m ² s	175,00 €/m ² s	1.640.059,40 €
	TOTAL		64.400,96 m²s	34.460,22 m²s	29.940,74 m²s	-	-	13.244.566,11 €
RED SECUNDARIA	Viales	Vial (18ml - 36ml)	121.393,93 m ² s	0,00 m ² s	121.393,93 m ² s	-	175,00 €/m ² s	21.243.937,75 €
	CA	Aparcamientos	27.550,96 m ² s	0,00 m ² s	27.550,96 m ² s	-	130,00 €/m ² s	3.581.624,80 €
TOTAL PEM								32.836.104,26 €
TOTAL PEC								39.074.964,07 €

Como vemos, se estima que el coste de las obras de urbanización asciende a un total de 39.074.964,07 € (PEC).

4.1.2. Otras Cargas de Urbanización

Además de los costes de las obras de urbanización, existen otros gastos que deben sufragarse para el desarrollo de una actuación urbanística. Para su cálculo se utilizarán ratios unitarios basados en la experiencia de actuaciones de urbanización.

Estos gastos incluyen los honorarios de técnicos para la redacción de documentos urbanísticos (planeamiento, gestión y urbanización), diversos valores intermedios referidos al proyecto de reparcelación (valoraciones, investigaciones registrales), otros asociados al proyecto de urbanización y las obras (estudio geotécnico, dirección de obras), y otros derivados de la tramitación del expediente administrativo.

CONCEPTO	Ratio (€/m ² s)
Estudio de la situación registral de las fincas	0,025
Registro de la Propiedad: Información	0,025
Estudio arqueológico	0,025
Planeamiento	0,475
Estudio Geológico-Geotécnico	0,025
Programa de Actuación Integrada	0,250
Valoración edificaciones y actividades a indemnizar	0,150
Proyecto de reparcelación / expropiación	1,150
Anteproyecto de urbanización	0,875
Proyecto de urbanización	2,500
Dirección de las obras de urbanización	1,975
Registro de la Propiedad: Inscripción	0,275
Publicación de anuncios preceptivos	0,075
Total:	7,825

Esto supone una ratio de en torno a 7,825 €/m²t.

En cuanto a los gastos de promoción y gestión de la urbanización, se aplicará un ratio de 2,225 €/m²t.

Por otra parte, dentro de este apartado de otras cargas hay que considerar las indemnizaciones, ya que, generalmente, en el ámbito de cualquier sector que se desarrolle suelen existir bienes cuya permanencia resulta incompatible con la nueva urbanización a ejecutar; ya sean edificaciones fuera de ordenación, instalaciones o plantaciones, etc. La eliminación de estos bienes debe ser objeto de indemnización a cargo de la actuación.

Las edificaciones existentes, en este caso, además pueden constituir el soporte de actividades económicas que han de ser objeto de la debida atención desde el punto de vista de las indemnizaciones correspondientes a sus respectivos titulares u ocupantes legales.

En el presente caso se va a tener en consideración los costes de las indemnizaciones de aquellos elementos que existían en el ámbito antes de la reparcelación inscrita. Para ello se va a estimar un valor medio de 2,00 €/m²t.

De este modo el ratio de otros gastos es de 12,050 €/m²t (7,825 €/m²t + 2,225€/m²t + 2,00 €/m²t), que siendo la edificabilidad del sector de 590.854,29 m²t, estas cargas de urbanización ascienden a 7.119.794,23 €.

También se va a tener también en consideración el coste de las conexiones externas, así como el canon de la EPSAR y demás cánones necesarios, para lo que se va a considerar un 20 % de los costes de urbanización calculados anteriormente, lo que asciende a 9.238.951,66 € ((39.074.964,07 € + 7.119.794,23€) x 0,20).

Por último, se debe considerar el beneficio del urbanizador, que se estima entorno al 2,5 % de todos los gastos estimados en este apartado, con lo que se obtiene un total de 1.385.842,75 € ((39.074.964,07 € + 7.119.794,23 € + 9.238.951,66 €) x 0,025).

Con todo ello, el total estimado de **los costes de urbanización ascienden a 56.819.552,71 €**, lo que supone una repercusión sobre el 100 % edificabilidad de 106,85 €/m²t (56.819.552,71 € / 531.768,86 m²t).

4.1.3. Coste de Construcción de las Edificaciones

Para realizar los cálculos de los costes de las promociones inmobiliarias propuestas es necesario conocer los costes de construcción de las edificaciones, por lo que calcularemos los valores unitarios de coste en euros por cada metro cuadrado construido.

Para ello obtendremos el valor aplicando el método recomendado por el Instituto Valenciano de Edificación que consiste en aplicar al módulo vigente aprobado por este mismo organismo, diversos factores correctores que ajustan este valor a las características y tipologías de la promoción estudiada.

El Módulo Básico de Edificación (MBE) fijado por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) en la actualidad (vigente desde abril de 2024), asciende a 740 €/m² (PEM), que se corrige mediante los coeficientes indicados por el mismo IVE según la siguiente fórmula:

$$CUE = MBE \times Ct \times Ch \times Cu \times Cv \times Cs \times Cc$$

El Plan Parcial define dos zonas de ordenanza, Zona Industrial/Logística (ZND-IN/LOG) y Zona Terciaria (ZND-TER):

Zona Industrial/Logística (ZND-IN/LOG)

Para la edificación de naves logísticas en polígono industrial se va a tomar, por considerarse la tipología más similar, la tipología de “Naves de Fabricación en una planta” contempladas en el Instituto Valenciano de la Edificación, que establece el siguiente coste de construcción (PEM):

INDUSTRIAL

Fecha de cálculoSeptiembre2024

MBE 09/2024 = 740 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 444,00 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO

☒ FABRICACIÓN EN UNA PLANTA☐ FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS☐ ALMACENAMIENTO

GARAJES Y APARCAMIENTOS

☐ GARAJES☐ APARCAMIENTOS

SERVICIOS DE TRANSPORTE

☐ ESTACIONES DE SERVICIO☐ ESTACIONES

Como vemos, se establece un coste unitario de ejecución de 444,00 €/m²t (PEM), por lo que si añadimos los Gastos Generales (13 %) y el Beneficio Industrial (6 %), obtenemos que coste de edificación de la nave es de 523,60 €/m²t (PEC)

Zona Terciaria (ZND-TER)

Para la edificación de la tipología terciaria se va a considerar la fabricación de “almacenes”, pues se considera la más similar a los terciarios “en bruto”, que es la tipología más habitual para su venta, cuyo coste de construcción viene definido en el Instituto Valenciano de la Edificación:

INDUSTRIAL

Fecha de cálculoSeptiembre2024

MBE 09/2024 = 740 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 370,00 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO

☐ FABRICACIÓN EN UNA PLANTA☐ FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS☒ ALMACENAMIENTO

GARAJES Y APARCAMIENTOS

☐ GARAJES☐ APARCAMIENTOS

SERVICIOS DE TRANSPORTE

☐ ESTACIONES DE SERVICIO☐ ESTACIONES

Como vemos, se establece un coste unitario de ejecución de 370,00 €/m²t (PEM), por lo que si añadimos los Gastos Generales (13 %) y el Beneficio Industrial (6 %), obtenemos que coste de edificación de la nave es de 440,30 €/m²t (PEC)

4.2. INGRESOS POR VALOR EN VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

Conocidos los costes necesarios para el desarrollo completo del sector, incluida la edificación, debemos calcular el precio de venta en el mercado de los productos inmobiliarios previsibles en el ámbito, para lo que se va a realizar un estudio de mercado de la tipología Industrial/Logística (ZND-IN/LOG) y Terciaria (ZND-TER).

Para ello se realizará un muestreo mediante herramientas informáticas de consulta de datos de oferta inmobiliaria, que puede indicarnos por un método simplificado de comparación, de manera muy fiable, un valor estimado de venta asumible para el presente estudio.

Se adjunta como **Anexo I** los testigos utilizados para la realización de los estudios de mercado.

Zona Industrial/Logística (ZND-IN/LOG)

En la búsqueda de este muestreo se ha detectado que no existe oferta de naves industriales/logísticas de obra nueva, por lo que se han tomado muestras de testigos de segunda mano de los polígonos industriales cerca de Aldaia, obteniendo el siguiente resultado:

INDUSTRIAL							
TESTIGOS	SUP. CONST. m²t	BASE €	PRECIO VENTA €/m²t	EMPLAZAMIENTO	ANTIGÜEDAD	ACABADOS/ INSTALACIONES	FUENTE
1	820,00	600.000,00	731,71	Carrer Canal Xúquer-Túria 26, Quart de Poblet	1980	Regular	Idealista
2	2.292,00	1.800.000,00	785,34	Calle k, 2, Polígono el Oliveral, Ribarroja	-	Buen estado	Idealista
3	988,00	800.000,00	809,72	Polígono Industrial Casanova, Ribarroja	-	Buen estado	Idealista
4	1.704,00	1.400.000,00	821,60	Calle dels Encordadors, 12, Polígono Virgen de la Salud, Xirivella	-	Buen estado	Idealista
5	566,00	450.000,00	795,05	Polígono el Oliveral, Ribarroja	1992	Regular	Idealista
6	1.270,00	1.000.000,00	787,40	Polígono el Oliveral, Ribarroja	-	Regular	Idealista
7	2.710,00	2.100.000,00	774,91	Calle dels Coeters, Polígono Industrial Sector 13, Ribarroja	2004	Buen estado	Idealista
8	805,00	599.000,00	744,10	Polígono Mas del Jutge, Torrent	-	Regular	Idealista
			781,23 €/m²t				

Aunque se han tomado testigos con características sean muy similares entre ellos y se encuentren en buen estado de conservación, para obtener precios de venta para naves de obra nueva (que es el objeto del estudio), se deben aplicar factores correctores de los principales parámetros, que son: antigüedad/conservación, edificabilidad/superficie y acabados/instalaciones, con lo que se obtienen los siguientes valores homogeneizados de cada uno de los testigos:

	Conservación- Antigüedad	Edificabilidad /Superficie	Acabado- Instalaciones	Coefficiente	PRECIO VENTA	PRECIO VENTA HOMOGENIZADO
1	1,10	0,95	1,00	1,05	731,71	764,63
2	1,00	1,05	1,00	1,05	785,34	824,61
3	1,00	0,95	1,00	0,95	809,72	769,23
4	1,00	1,00	1,00	1,00	821,60	821,60
5	1,10	0,95	1,05	1,10	795,05	872,37
6	1,00	1,00	1,00	1,00	787,40	787,40
7	1,05	1,05	1,00	1,10	774,91	854,34
8	1,00	0,95	1,05	1,00	744,10	742,24
804,55 €/m²t						

Como vemos, el valor de venta homogeneizado obtenido es de 804,55 €/m²t, por lo que, por redondeo y por criterio de prudencia, se va a tomar un valor de venta para las naves industriales/logística de 800,00 €/m²t.

Zona Terciaria (ZND-TER)

Al igual que en el caso anterior, tampoco se han localizado testigos de obra nueva para el uso terciario, por lo que se ha realizado una búsqueda de muestras de segunda mano en los polígonos industriales próximos a Aldaia, obteniendo el siguiente resultado:

TERCIARIO							
TESTIGOS	SUP. CONST. m²t	BASE €	PRECIO VENTA €/m²t	EMPLAZAMIENTO	ANTIGÜEDAD	ACABADOS/ INSTALACIONES	FUENTE
1	2.497,00	1.350.000,00	540,65	Calle Centro Comercial Bonaire, 2, Aldaia	2003	Buen estado	Idealista
2	3.185,00	1.299.999,00	408,16	Calle Tirant lo Blanc, Aldaia	1995	Buen estado	Idealista
3	596,00	350.000,00	587,25	Polígono Industrial de Aldaia	2001	Regular	Idealista
4	667,00	400.000,00	599,70	Polígono industrial La Garrofera	2003	Buen estado	Idealista
5	603,00	280.000,00	464,34	Alaguás	2001	Buen estado	Idealista
6	190,00	225.000,00	1.184,21	Avenida Corregers, 11, Ribarroja	2005	Regular	Idealista
7	670,00	500.000,00	746,27	Polígono Ribarroja	-	Buen estado	Idealista
8	2.006,00	1.500.000,00	747,76	Calle de la Industria 14, Aldaya	30 a 50 años	Buen estado	Fotocasa
			659,79 €/m²t				

Aunque se han tomado testigos con características lo más similares posibles entre ellos y se encuentren en buen estado de conservación, algunos de estos testigos seleccionados son locales vacíos, cuyo uso puede ser tanto industrial como terciario, ya que no se han encontrado un número de muestras de locales destinados a terciario exclusivo, suficiente para obtener un valor representativo.

Por ello, y al igual que en el caso anterior, para obtener precios de venta para locales de uso terciario de obra nueva (que es el objeto del estudio), se deben aplicar factores correctores de los principales parámetros, que son: localización, antigüedad/conservación, edificabilidad/superficie y acabados/instalaciones, con lo que se obtienen los siguientes valores homogeneizados de cada uno de los testigos:

Testigo	Localización	Conservación- Antigüedad	Edificabilidad /Superficie	Acabado- Instalaciones	Coeficiente	PRECIO VENTA	PRECIO VENTA HOMOGENIZADO
1	1,00	1,05	1,05	1,00	1,10	540,65	596,07
2	1,00	1,10	1,05	1,00	1,16	408,16	471,43
3	1,00	1,05	1,00	1,05	1,10	587,25	647,44
4	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	599,70	629,69
5	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	464,34	511,94
6	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	1.184,21	1.181,25
7	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	746,27	746,27
8	1,00	1,10	1,05	1,00	1,16	747,76	863,66
							705,97 €/m²t

Como vemos, el valor de venta homogeneizado obtenido es de 705,97 €/m²t, por lo que, por redondeo y por criterio de prudencia, se va a tomar un valor de venta para las naves industriales/logística de 700,00 €/m²t.

5.- EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

Una vez conocidos los costes e ingresos, incluidos los beneficios de la actividad económica que supone su promoción se puede obtener su diferencia, que será el remanente destinado a la obtención del suelo, es decir, su valor.

Hay que considerar que el valor del suelo lo obtendríamos de la fórmula:

$$VSi = VSf - Cu = Vv/k - Vc - Cu$$

Siendo:

VSi: Valor de suelo inicial (sin urbanizar)

VSf: Valor de suelo urbanizado

Vv: Valor de venta (90 % correspondiente al aprovechamiento subjetivo)

Vc: Valor de construcción (90 % correspondiente al aprovechamiento subjetivo)

Cu: Cargas de urbanización

K: 1,2

Para la aplicación de esta fórmula, una vez obtenidos los costes de urbanización y los valores de venta y de construcción, será necesario calcular los costes totales para cada una de las tipologías:

Valores de Venta (aprovechamiento subjetivo):

- Industrial/Logística: $800,00 \text{ €/m}^2 \times 581.120,31 \text{ m}^2 \times 0,9 = 417.674.491,20 \text{ €}$
- Terciaria: $700,00 \text{ €/m}^2 \times 10.769,68 \text{ m}^2 \times 0,9 = 6.773.024,83 \text{ €}$
- Total: $417.674.491,20 \text{ €} + 6.773.024,83 \text{ €} = 424.447.516,03 \text{ €}$

Valores de Construcción (aprovechamiento subjetivo):

- Industrial/Logística: $523,60 \text{ €/m}^2 \times 581.120,31 \text{ m}^2 \times 0,9 = 273.367.954,49 \text{ €}$
- Terciaria: $440,30 \text{ €/m}^2 \times 10.769,68 \text{ m}^2 \times 0,9 = 4.260.232,62 \text{ €}$
- Total: $273.367.954,49 \text{ €} + 4.260.232,62 \text{ €} = 277.628.187,11 \text{ €}$

Valores del suelo urbanizado

- Industrial/Logística: $(417.674.491,20 \text{ €} / 1,2) - 273.367.954,49 \text{ €} = 74.694.121,51 \text{ €}$
- Terciaria: $(6.773.024,83 \text{ €} / 1,2) - 4.260.232,62 \text{ €} = 1.383.954,74 \text{ €}$
- Total: $(424.447.516,03 \text{ €} / 1,2) - 277.628.187,11 \text{ €} = 76.078.076,25 \text{ €}$

Costes de Urbanización Totales:

- Industrial/Logística: $106,85 \text{ €/m}^2 \times 522.093,11 \text{ m}^2 = 55.785.697,95 \text{ €}$
- Terciaria: $106,85 \text{ €/m}^2 \times 9.675,75 \text{ m}^2 = 1.033.854,76 \text{ €}$
- Total: $55.785.697,95 \text{ €} + 1.033.854,76 \text{ €} = 56.819.552,71 \text{ €}$

De la aplicación de esta fórmula se obtienen los siguientes valores del suelo para cada uno de los ámbitos:

Tipología Industrial/Logística:

$$VSi = 74.694.121,51 \text{ €} - 55.785.697,95 \text{ €} = 18.908.423,56 \text{ €}$$

Tipología Terciaria

$$VSi = 1.383.954,74 \text{ €} - 1.033.854,76 \text{ €} = 350.099,98 \text{ €}$$

Total

$$VSi = 76.078.076,25 \text{ €} - 56.819.552,71 \text{ €} = 19.258.523,54 \text{ €}$$

6.- EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

Si calculamos los valores de repercusión para cada una de las tipologías, obtenemos:

6.1.- VALOR DEL SUELO INICIAL (SIN URBANIZAR)

Valores de Repercusión sobre edificabilidad:

- Industrial/Logística: $18.908.423,56 \text{ €} / 522,093,11 \text{ m}^2\text{t} = 36,22 \text{ €/m}^2\text{t} \text{ €}$
- Terciaria: $350.099,98 \text{ €} / 9.675,75 \text{ m}^2\text{t} = 36,18 \text{ €/m}^2\text{t} \text{ €}$
- Total: $19.258.523,54 \text{ €} / 531.768,96 \text{ m}^2\text{t} = 36,22 \text{ €/m}^2\text{t} \text{ €}$

Valores de Repercusión sobre superficie neta:

- Industrial/Logística: $18.908.423,56 \text{ €} / 523.008,28 \text{ m}^2\text{s} = 36,15 \text{ €/m}^2\text{s}$
- Terciaria: $350.099,98 \text{ €} / 9.692,71 \text{ m}^2\text{s} = 36,15 \text{ €/m}^2\text{s}$
- Total: $19.258.523,54 \text{ €} / 532.700,99 \text{ m}^2\text{s} = 36,15 \text{ €/m}^2\text{s}$

6.2.- VALOR DEL SUELO URBANIZADO

Valores de Repercusión sobre edificabilidad:

- Industrial/Logística: $74.694.121,51 \text{ €} / 522,093,11 \text{ m}^2\text{t} = 143,07 \text{ €/m}^2\text{t} \text{ €}$
- Terciaria: $1.383.954,74 \text{ €} / 9.675,75 \text{ m}^2\text{t} = 143,03 \text{ €/m}^2\text{t} \text{ €}$
- Total: $76.078.076,25 \text{ €} / 531.768,96 \text{ m}^2\text{t} = 143,07 \text{ €/m}^2\text{t} \text{ €}$

Valores de Repercusión sobre superficie neta:

- Industrial/Logística: $74.694.121,51 \text{ €} / 523.008,28 \text{ m}^2\text{s} = 142,82 \text{ €/m}^2\text{s}$
- Terciaria: $1.383.954,74 \text{ €} / 9.692,71 \text{ m}^2\text{s} = 142,78 \text{ €/m}^2\text{s}$
- Total: $76.078.076,25 \text{ €} / 532.700,99 \text{ m}^2\text{s} = 142,82 \text{ €/m}^2\text{s}$

Valor de Repercusión sobre superficie computable:

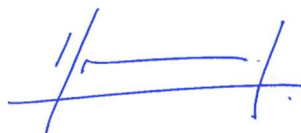
- Total: $19.258.523,54 \text{ €} / 968.883,61 \text{ m}^2\text{s} = 19,88 \text{ €/m}^2\text{s}$

7.- CONCLUSION

Procede indicar que el precio de venta por metro cuadrado de terreno de naturaleza rural en la zona en la actualidad es de alrededor de 9,95 €/m²s (según valoración del suelo rústico realizada que se adjunta como **Anexo II**), mientras que el valor del suelo con el desarrollo del ámbito sería de 19,88 €/m²s, por lo que la gestión y urbanización del sector generará plusvalía a los propietarios.

Por todo lo expuesto, con la viabilidad económica calculada del ámbito, se concluye que se trata de un sector económicamente viable.

En Valencia para Aldaia, septiembre 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'O' and 'T' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Fdo. Óscar Terrasa Sales
Arquitecto

ANEXO I TESTIGOS

TESTIGOS USO TERCIARIO

TESTIGO 1



28 fotos

3 planos

Mapa

Local en venta en Aldaia

L'Horta Sud, València [Ver mapa](#)

1.350.000 €

2.497 m² | 541 €/m²

Se trata de un local comercial distribuido en dos plantas en el edificio denominado "Mundo", situado en los accesos del Centro Comercial "Bonaire". Este inmueble constituye una única finca registral. El local está ubicado en la primera y segunda planta del edificio, con acceso a ambas plantas mediante una escalera general y un ascensor.

- Primera Planta: Superficie de 908,84 m².
- Segunda Planta: Superficie de 1.958, 31 m², de la cual una parte está en bruto.

Los locales son diáfanos y están equipados únicamente con suelo de vinilo y aseos.

El edificio consta de tres plantas, de las cuales las plantas bajas están ocupadas por un gimnasio y una tienda de muebles, mientras que el resto de los locales se encuentran vacíos.

El Centro Comercial "Bonaire" está estratégicamente ubicado junto a la autovía A-3 (Madrid-Valencia) en el kilómetro 345 y el corredor Sur (CV-33), en la Zona Parque Comercial y de Ocio Bonaire. Este parque de medianas y grandes superficies es el más grande de la Comunitat Valenciana y ofrece una amplia gama de servicios, incluyendo:

- Hipermercado
- Galería comercial
- Grandes almacenes
- Restauración
- Servicios completos
- Ocio y entretenimiento
- Hoteles
- Oficinas
- Parking

Características básicas

- 2.497 m² construidos, 2.496 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Construido en 2003

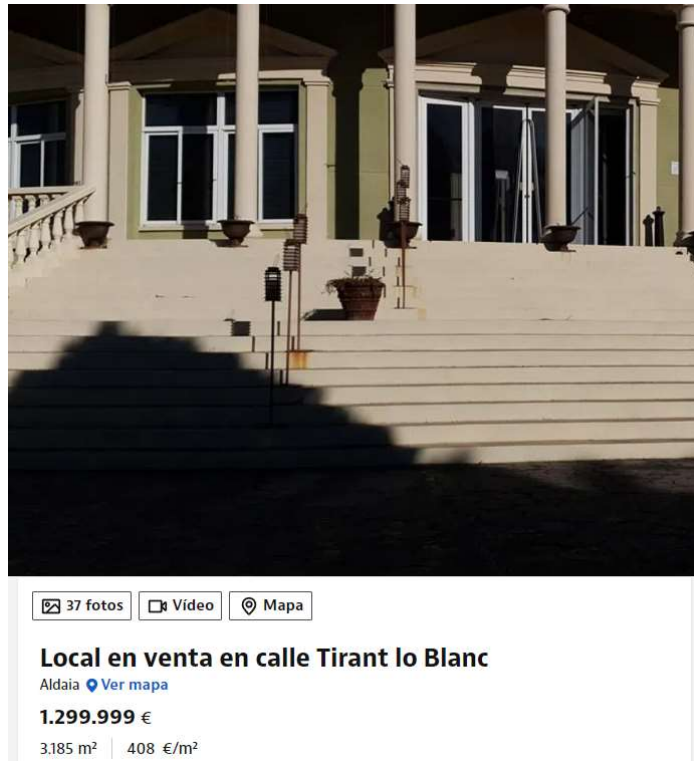
Edificio

- Planta 1ª

Certificado energético

- No indicado

TESTIGO 2



37 fotos Video Mapa

Local en venta en calle Tirant lo Blanc

Aldaia [Ver mapa](#)

1.299.999 €

3.185 m² | 408 €/m²

Se vende Edificio polivalente ideal para cualquier negocio comercial, restauración, ocio, formación, oficinas.... Última actividad: Salón de Banquetes. Ubicado en término de Aldaia a escasos 10 kms. de Valencia y junto al C. C. Bonaire, cuenta con una parcela de 3.566 m² y con una superficie construida de 3.185 m² distribuidos en sótano garaje para 60 coches, entresuelo con restaurante independiente para 80 comensales con acceso independiente y cocina exclusivamente para el restaurante; planta baja distribuida en hall, sala de espera, servicio de barra, salón de banquetes para 500 personas. El salón de banquetes dispone de cocina totalmente equipada con todo tipo de maquinaria y con cámaras para pescado, carne, verduras.... Y en primera planta se ubican los servicios con vestuarios para empleados. Dispone de depósito de gas, generador eléctrico de emergencia, zona ajardinada. Se vende con todo lo necesario para trabajar: mesas, sillas, vajillas, concinas equipadas..... Edificio en MUY BUEN ESTADO.

Características básicas

- 3.185 m² construidos, 3.150 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 5 estancias
- 5 aseos o baños, adaptados para minusválidos
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 3 escaparates
- Construido en 1995
- Actividad comercial: Negocio de restauración

Edificio

- Bajo
- Fachada de 50 m. lineales

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Sistema de alarma
- Circuito cerrado de seguridad
- Salida de humos
- Cocina completamente equipada
- Puerta de seguridad

Certificado energético

- En trámite

TESTIGO 3



 13 fotos

 Mapa

Nave en venta en Aldaia

L'Horta Sud, València [Ver mapa](#)

350.000 €

596 m² | 587 €/m²

La nave consta de 596 m² de superficie gráfica, construida en el año 2001, más un altillo pisable de más de 200 m².

Dispone de puerta de carga y descarga con entrada de escarapate más otra puerta peatonal independiente.

Toda la nave es diáfana, ideal para almacenar o como exposición, al final de la misma hay instalado un baño con termo.

Inmueble ubicado en calle principal, con buenos accesos.

LA VISITAMOS?

REF: E-305.



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **EVA PARDO** por chat.

Características básicas

- 596 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños

Edificio

- Bajo

Certificado energético

- Inmueble exento

TESTIGO 4



6 fotos

Mapa

Nave en venta en Alaquás

L'Horta Sud, València [Ver mapa](#)

400.000 €

667 m² | 600 €/m²

Nave industrial en esquina, equipada con una puerta para peatones y otra para vehículos de 5 x 4 metros. Construida con estructura de hormigón, no requiere tratamiento ignífugo, y cuenta con cubierta metálica y cerramiento de bloque.

****Usos Recomendados****

Ideal para ser utilizada como almacén, comercio, transporte, mensajería o cualquier otra actividad industrial o comercial.

****Ubicación Estratégica****

Situada en un polígono consolidado, rodeado de empresas de diversos sectores industriales y comerciales, con acceso directo a las principales carreteras y rondas perimetrales.

Características básicas

- 667 m² construidos, 666 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Construido en 2003

Certificado energético

- No indicado

Edificio

- Bajo

TESTIGO 5



11 fotos Mapa

Nave en venta en Alaquás

L'Horta Sud, València Ver mapa

280.000 €

603 m² | 464 €/m²

Dispone de aseos, vestuarios, cuarto de limpieza, oficinas en todas las plantas, puerta automatizada, montacargas, instalación de alumbrado y sus luminarias, energía eléctrica dada de alta. Metros de la nave 261 m2 consturidos 603 m. 2.

Características básicas

- 603 m² construidos, 261 m² útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 4 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Construido en 2001

Certificado energético

- No indicado

Edificio

- Bajo

TESTIGO 6



 21 fotos  Plano  Mapa

Nave en venta en avenida Corregers, 11

Riba-Roja de Túria [Ver mapa](#)

225.000 €

290 m² | 776 €/m²

SIN COMISION INMOBILIARIA. Nave situada dentro de un polígono con una excelente ubicación: salida inmediata a autovía A7, A3, etc.

Dispone de entrada con zona de acopia/parking, planta baja con zona diáfana de 213 m2, baño, oficinas de 90 m2 (con baño y cocina/comedor), etc.

En Medina & Co trabajamos para ofrecer a nuestros clientes los mejores inmuebles de Valencia y alrededores, con equipos especializados en cada zona para proporcionarles la mejor opción a su necesidad, con todas las excelencias y cuidando al máximo los detalles.

Para más detalles contacte con:

Medina & Co
Plaza Alfonso el Magnánimo n. 3-2º
Valencia, 46003.

 Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Medina&Co** por chat.

Características básicas

- 290 m² construidos, 275 m² útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 3 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 3 escaparates
- Construido en 2005

Edificio

- Fachada de 10 m. lineales

Equipamiento

- Almacén/archivo
- Tiene oficina

Certificado energético

- Consumo:  164 kWh/m² año
 - Emisiones:  41 kg CO2/m² año
- [Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼

TESTIGO 7



 7 fotos

 Mapa

Nave en venta en Riba-Roja de Túria

El Camp de Túria, València [Ver mapa](#)

500.000 €

670 m² | 746 €/m²

Nave esquinera a la venta en el Polígono de Ribarroja que cuenta con una superficie de parcela de 1.320m² y 670m² de cubierta. Totalmente equipada. Altura libre 9 metros. No dudes en llamarnos, estaremos encantados de enseñártela! Sonia Modesto.

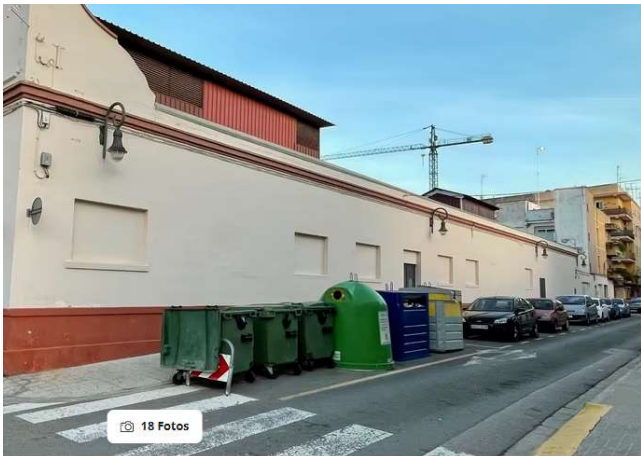
Características básicas

- 670 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- 1 aseos o baños

Certificado energético

- No indicado

TESTIGO 8



18 Fotos

1.500.000 €

Descartar

Compartir

Favorito

Calcula tu hipoteca

Sugerir precio

2006 m²

Local en venta en Industria , 14, Aldaia

Aldaia

Local comercial EN ALQUILER O VENTA de 1223 m en la misma plaza del mercado de aldaia, antiguo mercadona de aldaia, + 508 m de aparcamiento, y altillo de 275 m con oficinas y vestuarios y almacen, con montacargas elevador, total 2006 m

local con aire acondicionado centralizado y en la parte de arriba en oficinas y vestuarios splits de aires, instalacion anti-incendio, con 3 salidas y entradas y con posibilidad a una cuarta salida y entrada.

Gran ocasion para un supermercado o tienda grande, ya que esta todo montado y listo para trabajar.

ALQUILER DEL PRIMER AÑO EN 700 €
SEGUNDO AÑO 8.000 €
Y A PARTIR DEL TERCER AÑO EN 9.000 €

SE PUEDE VISITAR

TAMBIEN EN VENTA POR 1.500.000 €

Características

Tipo de inmueble

Local

Estado

Muy bien

Antigüedad

30 a 50 años

Consumo energía

G 999 kWh m² / año

Emisiones

G 999 kg CO₂ m² / año

Ver etiqueta calificación energética

- Aire acondicionado
- Salida de humos
- Agua Caliente

TESTIGOS USO INDUSTRIAL LOGÍSTICO

TESTIGO 1



18 fotos Plano Mapa

Nave en venta en Aldaia

L'Horta Sud, València [Ver mapa](#)

600.000 €

820 m² | 732 €/m²

Presentamos una excelente nave industrial en alquiler, especialmente diseñada para empresas del sector alimentario, con cámaras de frío de alta calidad.

La nave cuenta con una superficie total de 822 m² y está dividida en dos secciones:

- Zona de Cámaras de Frío: 400 m² con tres cámaras:
 - Cámara de 25 m²
 - Cámara de 150 m²
 - Cámara de 225 m²

- Zona de Logística: 500 m², equipada con tres muelles de carga para facilitar la recepción y distribución de mercancías.

Instalaciones y Características

- Baños: Equipados para el personal.
- Vestuario: Cómodo y funcional para los empleados.
- Oficina en planta baja.
- Oficina en altillo de aproximadamente 30 m².

Esta nave está especialmente preparada para la producción y distribución de productos alimentarios, cumpliendo con los requisitos más exigentes del sector.

Ubicación y Accesos

Ubicada en Quart de Poblet, esta nave ofrece una excelente conectividad:

- N-III: Proporciona acceso rápido a la red nacional de carreteras.
- V-30: Facilita la conexión con las principales vías urbanas y periféricas.
- Valencia: A solo un paso, lo que permite una integración eficiente con la capital y su área metropolitana.

Entorno y Servicios

Quart de Poblet es una localidad estratégica para actividades industriales y logísticas, gracias a su proximidad a Valencia y sus infraestructuras. La zona está bien equipada con:

- Centros Comerciales: Amplia oferta de servicios y comercios.
- Restaurantes y Cafeterías: Diversas opciones para almuerzos y reuniones.
- Transporte Público: Varias líneas de autobús y cercanías, facilitando el acceso para el personal.

Características básicas

- 820 m² construidos, 819 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 2 aseos o baños
- Construido en 1980

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- No indicado

Edificio

- Bajo

TESTIGO 2



61 fotos Mapa

Nave en rentabilidad en venta en calle k, 2 --c

Riba-Roja de Túria [Ver mapa](#)

1.800.000 €

2.292 m² 785 €/m²

Venta nave con rentabilidad en el polígono El Oliveral en Ribarroja de 2290m2 sobre parcela de 2.621 compuesta por una de 1108m2 y otra de 982m2.

Cuerpo de oficinas de unos 300m2 distribuidos en 3 plantas.

P. Baja: sala de juntas, 1 despacho, comedor, vestuario, baños y duchas.

1ª Planta: 2 despachos cerrados y 1 diáfano.

2ª Planta: altillo semi abierto.

4 puentes grúa NO INCLUIDOS EN EL PRECIO(1 de 6TN, 1 de 5TN, 1 de 25 TN, 1 de 40TN), 2 puertas trailer y 2 puertas traseras, patio lateral, delantero y trasero. Altura 8m. Luz y agua en alta.

VENTA CON RENTABILIDAD.

Características básicas

- 2.292 m² construidos, 2.290 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Situado a pie de calle
- En rentabilidad ⓘ

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Tiene oficina

Certificado energético

- Consumo: E
- Emisiones: E

[Ver etiqueta de calificación energética ▾](#)

TESTIGO 3



5 fotos Vídeo Mapa

Nave en venta en Corregers s/n

Riba-Roja de Túria [Ver mapa](#)

800.000 €

988 m² | 810 €/m²

Se vende nave industrial arrendada (venta en rentabilidad), en en polígono industrial Casanova (Ribarroja)

Características:

- Construcción de hormigón prefabricado
- Cubierta tipo sandwich
- Altura: 9 m
- 2 muelles de carga
- Luminarias
- Rampa de acceso para trailers
- Aseos
- Situado a escasa distancia del aeropuerto de Manises (Valencia)
- Trifásica
- Instalación alarma
- Altillo en bruto
- Buenas comunicaciones, con acceso directo a las principales autopistas.

Características básicas

- 988 m² contruidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- Situado a pie de calle

Edificio

- Bajo

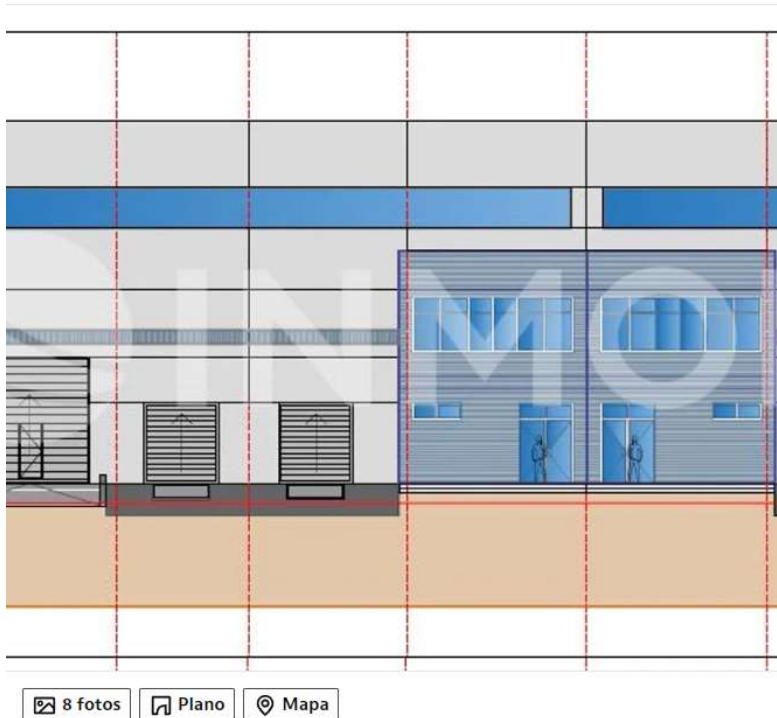
Equipamiento

- Almacén/archivo
- Sistema de alarma

Certificado energético

- Inmueble exento

TESTIGO 4



Nave en venta en calle dels Encordadors, 12

Zona Centro, Xirivella [Ver mapa](#)

1.400.000 €

1.704 m² | 822 €/m²

El departamento de Industrial & logística les presenta la comercialización de una nave logística situada en el polígono industrial Virgen de la Salud de Xirivella (Valencia).

Se trata de un único edificio constituido por dos volúmenes unidos entre sí, con una superficie construida de más de 1.550 m², sobre un suelo de 2.320 m². Cuenta también con edificio destinado al uso general administrativo con sus diferentes departamentos, incluidos vestuarios, aseos, etc. Con dos plantas y una superficie construida de 153,85 m² de modernas oficinas exteriores con excelentes vistas y luminosidad. Adaptable a necesidades de temperatura controlada y almacén de frío. Construida con altos estándares de calidad y equipada con todos los suministros.

Se ubica en zona centro, muy próxima a la ciudad de Valencia y rodeada de las principales vías de comunicación. Posibilidad de adaptación de acabados al cliente final.

Superficies

Total: 1.704 m²

Parcela: 2.320 m²

Almacén: 1.550 m²

Oficina: 154 m²

Altura Libre: 11,27 m

Altura Cumbre: 13,50 m

Campa: 676 m²

Fachada: 47 m

Profundidad: 48 m

Características

Estructura: Estructura metálica con tratamiento RF-60.

Cubierta: Cubierta panel sándwich de 50 mm.

Solera: Soleras hormigón armado de 20 cm de espesor para una carga de 5.100 kg/m2.

Oficinas: Si. Carpintería en oficinas de PVC y cristal climalit.

Muelles: 4 muelles hidráulicos de carga.

Portones: Si. Carpintería metálica con puertas seccionales automatizadas.

Aseos: Si

Vestuarios: Si

Instalación Eléctrica: Si

Estancias: 2

Sistema contra incendios: BIES y extintores

Tipo Iluminación: LED

Disponibilidad: 2022

Comunicaciones

Distancia Puerto: 22 minutos

Distancia Aeropuerto: 7 minutos

Distancia Población: 16 minutos

Somos expertos en asesoramiento inmobiliario empresarial, si necesita una nave nuestro equipo de profesionales especializado le podrá ofrecer soluciones personalizadas, gracias a nuestro conocimiento de mercado, creatividad y dinamismo. Desde InmoKing Real Estate le aportaremos valor añadido y ventajas competitivas en sus operaciones inmobiliarias. Podemos aportarle cobertura nacional a través de nuestras delegaciones de Madrid y Valencia, ofreciéndole a nuestros expertos en los mercados de retail, oficinas, industrial & logística e inversión, con el compromiso de la confianza, transparencia y dedicación profesional.

Características básicas

- 1.704 m² contruidos, 1.703 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Situado a pie de calle
- Hace esquina

Edificio

- Fachada de 10 m. lineales

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Salida de humos

Certificado energético

- Inmueble exento

TESTIGO 5



6 fotos Mapa

Nave en venta en Riba-Roja de Túria

El Camp de Túria, València [Ver mapa](#)

450.000 €

566 m² | 795 €/m²

Se trata de una operación en rentabilidad.

Esta nave industrial se ubica en el Polígono Industrial El Oliveral, en el municipio Riba-roja de Túria. En el enclave prime de la logística de Valencia junto a las principales vías de comunicación A-7 (Barcelona - Alicante) y A-3 (Madrid - Valencia).

Dispone de una superficie total de 566 m², de los cuales 60 m² están destinados a espacio de oficina.

Esta nave industrial esquinera construida en el año 1992 se encuentra dentro de un complejo al que se tiene acceso desde la Calle Oliveral Central, y cuenta con las siguientes características:

- Estructura metálica.
- Cerramientos de bloque de hormigón.
- Revestimiento de caravista y chapa metálica.
- Cubierta tipo sándwich.
- Puerta de acceso de vehículos y acceso peatonal.
- Oficinas prefabricadas en PB, climatizadas.
- Nave ignifugada con parallamas laterales y sistema contra incendios completo (BIEs, pulsadores, extintores).

Características básicas

- 566 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Situado a pie de calle
- Construido en 1992

Equipamiento

- Almacén/archivo

Certificado energético

- En trámite

TESTIGO 6



6 fotos 2 planos Mapa

Nave en venta en calle k

Riba-Roja de Túria Ver mapa

1.000.000 €

1.270 m² 787 €/m²

Certificado Ignifugo: En el año 2022 se procedió a la adecuación de la nave según la normativa vigente relativa a los medios preventivos de ignifugo, con la obtención del debido Certificado Visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Valencia.

Instalación Petrolífera: La nave posee una instalación petrolífera (depósito de gasóleo) de 40.000 litros de capacidad con su debida inscripción y registro ante industria.

- Aseos (en planta baja y altillo)
- Vestuarios y ducha (planta baja)
- Altura: 6 m (bajo escombrera).
- Protección contra incendios (PCI) riesgo medio.
- Muelles de carga: 4 muelles.
- Rampa de acceso a nave: 1 rampa, medida para Tráiler.

Características básicas

- 1.270 m² contruidos
- 3 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle

Equipamiento

- Almacén/archivo
- Tiene oficina

Certificado energético

- Inmueble exento

TESTIGO 7



12 fotos 2 vídeos Mapa

Nave en venta en calle dels Coeters

Riba-Roja de Túria [Ver mapa](#)

2.100.000 €

2.710 m² | 775 €/m²

Esta plataforma logística se ubica en el polígono industrial Sector 13 de Riba-roja de Túria.

En la Zona Prime de la Logística de Valencia, junto al cruce de la A3 (Madrid - Valencia) con la A7 (Barcelona-Alicante), lo que permite una excelente comunicación con las principales infraestructuras de transporte.

La nave logística, tipo C, se levanta sobre una parcela de 4.157 m² y dispone de una superficie total construida de 2.710 m² que quedan distribuidos en:

- Planta baja destinada a almacén: 2.420 m²
- Altillo: 290 m²

Construida en el año 2004, cuenta con las siguientes características:

- Altura libre: 8,50 metros
- Altura libre del altillo: 4,50 metros
- 4 Muelles de carga
- 7 Puertas de acceso para vehículos
- Estructura y cerramientos de hormigón prefabricado
- Cubierta tipo sándwich
- Iluminación LED
- Sistema PCI para riesgo bajo (BIEs, pulsadores, extintores, detectores de humo y alarma).

*Posibilidad de conectar con nave industrial contigua de 1.419 m². Adquisición sujeta a precio de venta a consultar.

Características básicas

- 2.710 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 2004

Equipamiento

- Almacén/archivo

Certificado energético

- En trámite

TESTIGO 8



21 fotos Mapa

Local en venta en calle del Mas del Jutge s/n

Mas del Jutge, Torrent [Ver mapa](#)

599.000 €

805 m² 744 €/m²

Nave Industrial en el POLÍGONO DE TORRENT (VALENCIA). Cuenta con 805 m2 construidos, y 895m2 de parcela. Se trata de dos naves unidas, en parcelas independientes que se pueden segregar. Además cuenta con una Instalación de Placas fotovoltaicas de 20kv c/u, generando un ingreso mensual de 1,500€/mes. Excelentemente ubicada con dos puertas de acceso. Posee 24.25 m2 una de las fachadas y otra de 10.6 m2, un total de 34.85 m2. En la planta baja contamos con acceso a dos calles, con puertas correderas de hierro, con una altura de 5.25 m². Techos aislados de fibra de vidrio, dos cámaras Frigoríficas; una con 800m2, con gran altura. Un compresor propio de 400kv, instalaciones de agua y electricidad trifasica en toda la nave, aire comprimido, un transformador de 250 cargas propio. Otra área adaptada como almacén, al fondo un área de vestidores con baños y duchas. En la segunda altura nos encontramos con una zona de oficina con un aparato de aire acondicionado y ventanas de cristal con vistas al interior de la nave, así como el control de las cámaras de vigilancia, techo de escayola, y una parte de almacén con techo de lamina, junto a ella contamos con un espacio diáfano el cual puede utilizarse como almacén de aproximadamente 200m2. Y otro de 80m2. También cuenta con un Aljibe de 25,000 Lts. Dispone de licencia de actividad en activo, persianas automatizadas e instalación de luz trifásica, solo en venta, por favor abstenerse clientes en alquiler.

Características básicas

- 805 m² construidos
- Segunda mano/para reformar
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Última actividad: NAVE INDUSTRIAL

Equipamiento

- Almacén/archivo

Certificado energético de proyecto

- Inmueble exento

ANEXO II

VALORACIÓN PRELIMINAR DEL SUELO RURAL

0.-OBJETO	3
1.-MÉTODO DE VALORACIÓN	3
1.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE.....	3
1.2.- CRITERIOS DE VALORACIÓN	4
2.- VALORACIÓN DEL SUELO.....	9
2.1. VALOR DEL SUELO (CULTIVO DE HORTALIZAS)	9
2.1.1.- Cálculo del valor de capitalización a partir de la renta real	9
2.1.2.- Cálculo del valor de capitalización a partir de la renta potencial.....	14
2.1.3.- Valor del suelo destinado al cultivo de hortalizas	17
2.2.- VALOR DEL SUELO (CULTIVOS DE CÍTRICOS)	18
2.2.1.- Cálculo del valor de capitalización a partir de la renta real	18
2.2.2.- Cálculo del valor de capitalización a partir de la renta potencial.....	22
2.2.3.- Valoración del suelo destinado a cultivo de cítricos	26
2.3.- CALCULO VALOR DEL SUELO RURAL.....	27
3.- CONCLUSIÓN.....	30

0.-OBJETO

Es objeto de este documento calcular el valor del suelo como rural en el ámbito del Plan de Ordenación Pormenorizada del Parque Comarcal de Innovación de Aldaia (Valencia), a efectos comprobar que el desarrollo urbanístico del ámbito genera plusvalía y, de ese modo, garantizar la viabilidad económica del ámbito.

Actualmente los terrenos sobre los que se delimita el ámbito son suelos rústicos destinados, principalmente, al cultivo de cítricos si bien también se localizan cultivos de hortalizas. Por este motivo se va a proceder a calcular el valor del suelo suponiendo dos hipótesis. En la primera se considera que el suelo se destina al cultivo de hortalizas y en la segunda a cítricos (naranjos y mandarinos).

Para su valoración aplicaremos el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015, que establece la metodología para conocer el valor del suelo, para su obtención por la administración a efectos expropiatorios fundamentalmente, basando su metodología en valores de mercado actualizado, por tanto, válida también a la hora de cuantificar el valor de un suelo a los efectos de su expropiación o adquisición, así como el RD 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones de la ley del Suelo.

1.-MÉTODO DE VALORACIÓN

1.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE

A efectos de determinar el valor del suelo dentro del ámbito del Parque Comarcal de Innovación de Aldaia descrito en este documento, será de aplicación:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP)
- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

1.2.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Para el cálculo de la fijación del precio tendremos en cuenta 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.

Las parcelas objeto de valoración están calificadas por el Plan General de Aldaia como suelo no urbanizable, encontrándose en situación de suelo rural, según el artículo 21, apartado 2 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

“Artículo 21. Situación básica del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.”

En el artículo 36 de esta misma ley, se describe el método de valoración a aplicar para el cálculo de su valor:

“Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.”

El suelo rural se valorará como una explotación agropecuaria destinada al cultivo en regadío, por lo que aplicaremos el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo:

“Artículo 8. Renta real y renta potencial.

1. Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y

aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.

2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.

1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

Artículo 13. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales.

La capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones agropecuarias y forestales se realizará, en función de las estructuras de producción propias, mediante la aplicación de las siguientes expresiones:

a) Cuando se trate de una renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V, será el resultado de dividir la renta constante, R, calculada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, entre el tipo de capitalización, r2.

b) Cuando se trate de rentas variables en el tiempo, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r_2)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r_2)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

R1, R2, ... Rn = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.

r2 = Tipo de capitalización según lo establecido en el artículo 12.

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

El factor citado en el artículo 36 de la Ley del suelo se define en el artículo 17 del Reglamento de valoraciones.

“Artículo 17. Factor de corrección por localización.

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot FI$$

Donde:

V_f= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI= Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u1.

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3.

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u1, se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.”

2.- VALORACIÓN DEL SUELO

Como se ha indicado anteriormente se va a calcular el valor del suelo rural considerando en un primer lugar que el suelo se destina al cultivo de hortalizas y posteriormente que el cultivo es de cítricos.

2.1. VALOR DEL SUELO (CULTIVO DE HORTALIZAS)

2.1.1.- Cálculo del valor de capitalización a partir de la renta real

La renta real proviene del pago de un canon de arrendamiento rústico que obtendremos de la web del Ministerio de Agricultura y del tipo de cultivo:

Cuadro 10.

Canon de arrendamiento medio de los **cultivos herbáceos de regadío** por CC. AA. (euros/ha) (base 2016).

CC.AA	2021	2022	Variación Canon	
			Euros/ha	%
GALICIA	248	243	-5,0	-2,0
P. DE ASTURIAS				
CANTABRIA				
PAÍS VASCO	451	450	-1,1	-0,3
NAVARRA	451	471	20,1	4,4
LA RIOJA	448	451	2,5	0,6
ARAGÓN	382	379	-3,1	-0,8
CATALUÑA	452	483	31,5	7,0
BALEARES	300	310	10,0	3,3
CASTILLA y LEÓN	392	416	23,3	5,9
MADRID	453	553	100,1	22,1
CASTILLA-LA MANCHA	538	533	-4,9	-0,9
C. VALENCIANA	755	780	25,0	3,3
R. DE MURCIA	957	1.080	123,5	12,9
EXTREMADURA	625	637	11,9	1,9
ANDALUCÍA	792	819	26,7	3,4
CANARIAS	3.823	3.841	18,5	0,5
ESPAÑA	541	565	24,3	4,5

El canon de arrendamiento en el año 2022 es de 780 €/ha/año en la Comunidad Valenciana.

En el BOE de fecha 11 de abril de 2024 se publicó la Resolución de 3 de abril de 2024, de la Subsecretaría, por la que se publican los índices de precios percibidos por los agricultores y ganaderos en 2023, a los efectos de la actualización de las rentas de los arrendamientos rústicos.

En el caso de las hortalizas el porcentaje de variación sobre 2022 es de 13,39%.

ANEXO

Índices anuales de precios percibidos por los agricultores y ganaderos

Clase de Índice	Valor anual en 2023 (2015 = 100)	Porcentaje de variación sobre 2022
General de Productos Agrarios.	151,68	13,13
Productos agrícolas.	150,19	11,12
Cereales.	145,14	-21,07
Leguminosas grano.	162,69	16,31
Tubérculos.	185,46	15,68
Cultivos industriales.	143,24	-0,52
Cultivos forrajeros.	200,01	32,29
Hortalizas.	141,43	13,39
Cítricos.	146,39	44,67
Frutas.	122,02	-4,43

Así pues, el canon de arrendamiento será de 884,44 €/ha/año ($780 + 780 \times (13,39\%)$).

El valor de capitalización de la renta anual (perpetua y constante) se obtiene mediante la aplicación de la expresión $V = R / r_2$, cuyo tipo de capitalización, r_2 , se corresponde con el denominado cultivo de regadío.

Para el cálculo de la capitalización de rentas, se utilizará como tipo de capitalización el valor medio promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España, de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración, tal y como se indica en la Disposición Adicional Séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)							Datos semanales		Datos diarios							
	2021	2022	2023	Feb 24	Mar 24	Abr 24	May 24	Jun 24	Jul 24	Semana del 21-Jun-24	Semana del 28-Jun-24	21-Jun-24	24-Jun-24	25-Jun-24	26-Jun-24	27-Jun-24	28-Jun-24	1-Jul-24		
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																				
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,59	2,47	3,26	3,39	3,46	3,43	3,42	3,38	---	3,34	3,34	3,36	3,32	3,36	3,34	---	---	---		
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,46	2,53	2,77	2,89	2,97	3,03	3,10	3,06	3,07	3,02	3,05	3,01	3,06	3,02	3,04	3,06	3,07	3,07		
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,18	2,70	2,78	2,95	2,89	2,98	3,06	3,05	3,04	3,01	3,01	3,03	3,01	3,01	3,00	3,02	3,02	3,04		
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,41	3,11	3,14	3,27	3,19	3,28	3,30	3,36	3,40	3,32	3,33	3,32	3,30	3,31	3,31	3,34	3,39	3,40		
Volatilidad histórica a 3 meses	11,08	19,47	13,88	11,44	11,41	11,25	9,28	8,84	8,74	9,03	8,86	8,98	8,91	8,89	8,94	8,93	8,64	8,74		
de las obligaciones a 10 años	0,60	0,44	0,63	3,66	3,55	3,62	3,66	3,66	3,73	3,61	3,64	3,62	3,61	3,61	3,60	3,66	3,72	3,73		
Rentabilidad obligaciones a 30 años (a)	1,24	2,79	4,02	3,88	3,75	3,82	3,90	3,94	4,07	3,92	3,94	3,95	3,94	3,92	3,93	3,94	3,99	4,07		
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																				
España	0,74	1,04	0,98	0,92	0,82	0,82	0,76	0,80	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
Reino Unido	1,15	1,29	1,71	1,74	1,70	1,77	1,74	1,70	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
Estados Unidos	1,78	1,57	1,97	1,90	1,88	2,13	2,00	1,84	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	-0,31	2,08	2,13	2,38	2,38	2,45	2,54	2,56	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
Expectativas de tipos de interés																				
Futuros bono 10 años primer vencimiento	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
Mercado de renta fija privada en euros																				
Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																				
3 meses	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
12 meses	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
3 años	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
10 años	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		

El promedio será:

Rentabilidad obligaciones a 30 años			
2021	2022	2023	Promedio
1,24 %	2,79 %	4,02 %	2,68 %

Por tanto, el valor de capitalización de la renta anual será:

$$V = R / r_2 = 884,44 \text{ €/ha} / 0,0268 = 33.001,49 \text{ €/ha} = \mathbf{3,300149 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

Por otra parte, se ha consultado el precio medio de las tierras de uso agrario en el año 2021 (últimos publicados) y para la provincia de Valencia los precios medios de las tierras es el siguiente:

PRECIOS MEDIOS ANUALES DE LAS TIERRAS DE USO AGRARIO

Precios medios de la tierra

Año	€/ha			
	Alicante	Castellón	Valencia	C. Valenciana
2021	29.600	10.470	20.430	19.150
Tierras de cultivo	29.600	16.910	20.430	22.140
Secano	15.070	8.440	7.770	9.760
Regadío	42.700	32.200	31.780	34.850
Cultivos herbáceos				
Secano	10.700	5.500	6.510	7.670
Regadío	36.700	-	23.300	31.270
Hortalizas aire libre				
Regadío	41.000	31.840	30.140	35.680
Arroz				
Regadío	-	-	34.320	34.320
Frutales de clima templado ¹				
Secano	18.850	8.830	11.450	13.940
Regadío	43.990	-	25.210	32.500
Frutales fruto seco				
Secano	19.200	9.280	7.350	10.710
Regadío	29.500	-	-	29.500
Frutales de clima subtropical ²				
Regadío	49.200	-	29.760	45.760
Viñedo de mesa				
Secano	-	-	12.250	12.250
Regadío	34.100	-	-	34.100
Viñedo de transformación				
Secano	17.500	-	7.200	8.450
Regadío	24.800	-	16.390	19.510
Olivar de transformación				
Secano	15.900	8.640	10.900	11.410
Naranja				
Regadío	48.000	32.960	33.480	36.020

En la provincia de Valencia el precio medio de las tierras destinadas al cultivo de hortalizas al aire libre es de 30.140 €/Ha, lo que equivale a 3,0140 €/m²s. Sin embargo, este precio refleja el precio medio del año 2021, y considerando que, el precio de las hortalizas se ha incrementado un 21,56 % entre el 2021 y el 2022 (BOE de fecha 10 de abril de 2023, por el que se publicó la Resolución de 29 de marzo de 2023, de la Subsecretaría, por la que se publican los índices de precios percibidos por los agricultores y ganaderos en 2022) y un 13,39 % entre el 2022 y el 2023, para una correcta valoración resulta necesario reflejar este incremento en el precio de las tierras, lo que resulta un incremento total entre el 2021 y el 2023 de 34,56 %.

Por ello, para el cálculo de la presente valoración, se va a considerar un incremento del 34,56 %, quedando un precio medio de las tierras destinadas al cultivo de hortalizas de 40.673.93 €/Ha, que equivale a 4,0674 €/m²s.

De la comparación del Valor de capitalización de la renta anual con los precios medios anuales de las tierras de uso agrario, es superior el de capitalización de renta anual:

	Capitalización renta	Precios medios anuales de las tierras de uso agrario
Hortalizas	3,300149 €/m ² s	4,0674 €/m ²

Por lo expuesto anteriormente se considera que como renta para calcular el valor del suelo procede utilizar el valor de capitalización de la renta anual, siendo el valor el calculado anteriormente de **4,0674 €/m²s**

Se ha de tener en cuenta que los valores expuestos anteriormente (Canon del Ministerio de Agricultura y precios medios anuales de las tierras de uso agrario) se corresponde con valores para campos preparados para su producción y en el caso del suelo valorado en el presente documentos se trata de un suelo no cumple estas condiciones por lo que sería necesaria una inversión inicial para poder realizar la actividad prevista.

En la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos, en la Disposición adicional primera. Mejoras y rentas se expone:

“En las mejoras de modernización de explotaciones o de transformación de fincas, las partes podrán convenir, al otorgar el contrato o en otro momento posterior, que la renta consista, en todo o en parte, en la mejora o transformación a realizar.”

Este valor podría reducirse un 25% entendiendo que el resto de renta se destinaría a la adecuación y mejora de la finca para el cultivo de hortalizas.

En resumen, el valor del suelo por capitalización de renta real sería:

$$4,0674 \text{ €/m}^2\text{s} \times 75\% = 3,05054 \text{ €/m}^2\text{s}, \text{ que redondeando sería } \mathbf{3,05 \text{ €/m}^2\text{s}}.$$

2.1.2.- Cálculo del valor de capitalización a partir de la renta potencial

Las parcelas se encuentran en una zona que se puede considerar como productora tanto de hortalizas como de cítricos, por lo tanto, vamos a calcular la renta potencial bajo el supuesto de iniciar la plantación y mantener la explotación de alcachofas, ya que, como veremos a continuación, es lo más extendido en el entorno del ámbito del Parque Comarcal de Innovación.

A tal efecto, es necesario contar con la siguiente información:

a) Precios de hortalizas. Para calcular los ingresos se parte de los precios de renta de la producción en el último año, cuyos datos figuran en la siguiente tabla:



Según datos de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica en el año 2023 en el municipio de Aldaia, la superficie de cultivo está destinada a los siguientes tipos de cultivo:

PROVINCIA	MUNICIPIO	Código comarca	COMARCA	GRUPO DE CULTIVO	CULTIVO	SECANO (hectáreas)	REGADIO (hectáreas)	SUPERFICIE CULTIVADA (hectáreas)
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	CEREALES PARA GRANO	TRIGO	0	7	7
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	CEREALES PARA GRANO	AVENA	1	2	3
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	FLORES Y P. ORNAMENTALES	OTRAS FLORES	0	1	1
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	FLORES Y P. ORNAMENTALES	PLANTAS ORNAMENTALES	0	11	11
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	CULTIVOS FORRAJEROS	ALFALFA	0	1	1
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	HORTALIZAS	LECHUGA	0	1	1
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	HORTALIZAS	ACELGA	0	1	1
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	HORTALIZAS	SANDIA	0	1	1
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	HORTALIZAS	CALABAZA	0	3	3
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	HORTALIZAS	ALCACHOFA	0	5	5
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	HORTALIZAS	COLIFLOR	0	1	1
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	HUERTOS FAMILIARES	HUERTOS	0	1	1
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	TUBERCULOS C. HUMANO	CHUFA	0	9	9
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	CITRICOS	NARANJO DULCE	0	127	127
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	CITRICOS	MANDARINO	0	144	144
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	FRUTALES	ALBARICOQUERO	0	1	1
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	FRUTALES	GRANADO	0	3	3
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	FRUTALES	CAQUI	0	11	11
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	FRUTALES	ALMENDRO	2	0	2
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	OLIVAR	OLIVAR DE A. PARA ACEITE	1	1	2
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	FRUTALES EN HUERTOS	FRUTALES EN HUERTOS	0	3	3
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	VIVEROS	VIVEROS	0	29	29
VALENCIA	ALDAIA	16	L'HORTA SUD	OTROS LEÑOSOS	ALGARROBO	9	2	11

Como vemos en la tabla anterior, el cultivo de alcachofas es el cultivo de hortalizas más habitual en el municipio, por lo que es el que vamos a considerar.

El valor en venta de las alcachofas en Valencia en el último año oscila entre 3,25 €/Kg y 1,75 €/kg. Para la valoración se considera un precio de 2,50 €/Kg, media de ambos valores.

b) Rendimientos. Según datos de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica en el año 2020 en la provincia de Valencia:

ESTADÍSTICA SOBRE SUPERFICIES Y PRODUCCIONES ANUALES DE CULTIVO

Hortalizas: superficie y producción

2021	Alicante		Castellón		Valencia		C. Valenciana	
	Superficie (ha)	Producción (t)	Superficie (ha)	Producción (t)	Superficie (ha)	Producción (t)	Superficie (ha)	Producción (t)
De flor								
Alcachofa	2.411	34.538	1.140	13.771	1.019	20.372	4.570	68.681
Brócoli y similares	3.036	65.578	97	1.935	0	0	3.133	67.513
Coliflor	472	11.800	358	8.503	616	16.196	1.446	36.499

Según estos datos, en la provincia de Valencia se cultivaron un total de 1.019 ha de alcachofas, con una producción de 20.372 toneladas. Así pues, si dividimos la producción entre la superficie obtendremos la producción que en este caso es 19,99 toneladas/ha/año, lo que equivale a 2,00 Kg/m²/año.

c) Costes de plantación, mantenimiento y cultivo. Se considera apropiado aplicar los datos reflejados en la “Estructura de costes de las orientaciones productivas agrícolas de la Región de Murcia: horticultura al aire libre y bajo invernadero”, redactada en 2020 para la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente de Murcia, para el cultivo de alcachofas, ya que se considera un proceso equiparable:

ALCACHOFA

Tabla 25. Estructura de costes (€/ha). Alcachofa

Costes del inmovilizado	2.656	27,77%
Nave de aperos, cabezal e insumos	110	1,15%
Cabezal de riego 50 m ³ /ha	222	2,32%
Red de riego localizado por goteo	307	3,21%
Material vario auxiliar	20	0,21%
Embalse regulador impermeabilizado	117	1,22%
Preparación y plantación	1.881	19,67%

Costes del circulante	6.907	72,23%
Deshierbado manual	122	1,27%
Seguro sobre la producción	0	0,00%
Costes de maquinaria	749	7,83%
Fitosanitarios	636	6,65%
Abonos	719	7,51%
Herbicidas	68	0,71%
Mantenimiento	151	1,58%
Energía eléctrica	169	1,77%
Agua de riego	1.279	13,37%
Recolección	2.314	24,20%
Personal fijo	700	7,32%
Coste total (€/ha)	9.563	100,00%
Coste unitario (€/kg)	0,56	

En la tabla anterior se estima que el coste total para el cultivo de alcachofas, incluyendo inversión previo y coste del circulante (mantenimiento y trabajos), asciende a 9.563 €/ha, que equivale a 0,956 €/m².

Estos costes son más bajos que los del resto de hortalizas debido a su carácter bianual, que provoca que el coste se reparta durante los dos años de su vida útil.

d) Renta anual potencial de la explotación, para lo que se aplica el artículo 9 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

$$R = I - C$$

$$R = (2,50 \text{ €/kg/} \times 2,00 \text{ Kg/m}^2) - 0,956 \text{ €/m}^2$$

$$R = 5,000 \text{ €/m}^2/\text{año} - 0,956 \text{ €/m}^2$$

$$R = 4,044 \text{ €/m}^2$$

e) Capitalización renta potencial. Una vez calculada la renta anual potencial, aplicamos el artículo 13 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo para una renta constante:

$$V = R / r_2$$

$$V = 4,044 / 2,68$$

$$V = 1,509 \text{ €/m}^2$$

2.1.3.- Valor del suelo destinado al cultivo de hortalizas

Tal y como se ha indicado anteriormente los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial (la que sea superior) de la explotación

En este caso se han obtenido valores con una diferencia significativa, siendo el mayor de ellos el valor de capitalización de la renta real, por lo que **el valor del suelo destinado al cultivo de hortalizas será de 3,05 €/m²t.**

2.2.- VALOR DEL SUELO (CULTIVOS DE CÍTRICOS)

2.2.1.- Cálculo del valor de capitalización a partir de la renta real

La renta real proviene del pago de un canon de arrendamiento rústico que obtendremos de la web del Ministerio de Agricultura y del tipo de cultivo:

Cuadro 10.

Canon de arrendamiento medio de los **cultivos herbáceos de regadío** por CC. AA. (euros/ha) (base 2016).

CC.AA	2021	2022	Variación Canon	
			Euros/ha	%
GALICIA	248	243	-5,0	-2,0
P. DE ASTURIAS				
CANTABRIA				
PAÍS VASCO	451	450	-1,1	-0,3
NAVARRA	451	471	20,1	4,4
LA RIOJA	448	451	2,5	0,6
ARAGÓN	382	379	-3,1	-0,8
CATALUÑA	452	483	31,5	7,0
BALEARES	300	310	10,0	3,3
CASTILLA y LEÓN	392	416	23,3	5,9
MADRID	453	553	100,1	22,1
CASTILLA-LA MANCHA	538	533	-4,9	-0,9
C. VALENCIANA	755	780	25,0	3,3
R. DE MURCIA	957	1.080	123,5	12,9
EXTREMADURA	625	637	11,9	1,9
ANDALUCÍA	792	819	26,7	3,4
CANARIAS	3.823	3.841	18,5	0,5
ESPAÑA	541	565	24,3	4,5

El canon de arrendamiento en el año 2022 es de 780 €/ha/año en la Comunidad Valenciana.

En el BOE de fecha 11 de abril de 2024 se publicó la Resolución de 3 de abril de 2024, de la Subsecretaría, por la que se publican los índices de precios percibidos por los agricultores y ganaderos en 2023, a los efectos de la actualización de las rentas de los arrendamientos rústicos.

En el caso de los cítricos el porcentaje de variación sobre 2022 es de 44,67%.

ANEXO

Índices anuales de precios percibidos por los agricultores y ganaderos

Clase de Índice	Valor anual en 2023 (2015 = 100)	Porcentaje de variación sobre 2022
General de Productos Agrarios.	151,68	13,13
Productos agrícolas.	150,19	11,12
Cereales.	145,14	-21,07
Leguminosas grano.	162,69	16,31
Tubérculos.	185,46	15,68
Cultivos industriales.	143,24	-0,52
Cultivos forrajeros.	200,01	32,29
Hortalizas.	141,43	13,39
Cítricos.	146,39	44,67
Frutas.	122,02	-4,43

Así pues, el canon de arrendamiento será de 1.128,43 €/ha/año (780 + 780 x (44,67%)).

El valor de capitalización de la renta anual (perpetua y constante) se obtiene mediante la aplicación de la expresión $V = R / r_2$, cuyo tipo de capitalización, r_2 , se corresponde con el denominado cultivo de regadío.

Para el cálculo de la capitalización de rentas, se utilizará como tipo de capitalización el valor medio promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España, de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración, tal y como se indica en la Disposición Adicional Séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)							Datos semanales		Datos diarios						
	2021	2022	2023	Feb 24	Mar 24	Abr 24	May 24	Jun 24	Jul 24		Semana del 21-Jun-24	Semana del 28-Jun-24	21-Jun-24	24-Jun-24	25-Jun-24	26-Jun-24	27-Jun-24	28-Jun-24	1-Jul-24
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																			
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,59	2,47	3,26	3,39	3,46	3,43	3,42	3,38	...	...	3,34	3,34	3,36	3,32	3,36	3,34	...	...	...
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,46	2,53	2,77	2,89	2,97	3,03	3,10	3,08	3,07	...	3,02	3,05	3,01	3,06	3,02	3,04	3,06	3,07	3,07
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,18	2,70	2,76	2,95	2,89	2,98	3,06	3,05	3,04	...	3,01	3,01	3,03	3,01	3,01	3,00	3,02	3,02	3,04
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,41	3,11	3,14	3,27	3,19	3,28	3,30	3,36	3,40	...	3,32	3,33	3,32	3,30	3,31	3,31	3,34	3,39	3,40
Volatilidad histórica a 3 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
de las obligaciones a 10 años	11,08	19,47	13,88	11,44	11,41	11,25	9,28	8,84	8,74	...	9,03	8,86	8,98	8,91	8,89	8,94	8,93	8,64	8,74
Rentabilidad obligaciones a 30 años (a)	1,24	2,79	4,02	3,66	3,55	3,62	3,66	3,66	3,73	...	3,61	3,64	3,62	3,61	3,61	3,60	3,66	3,72	3,73
Rentabilidad acumulada deuda pública	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																			
España	0,74	1,04	0,98	0,92	0,82	0,82	0,76	0,80	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Reino Unido	1,15	1,29	1,71	1,74	1,70	1,77	1,74	1,70	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Estados Unidos	1,78	1,57	1,97	1,90	1,88	2,13	2,00	1,94	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	-0,31	2,08	2,13	2,38	2,38	2,45	2,54	2,56	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Expectativas de tipos de interés																			
Futuros bono 10 años primer vencimiento	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Mercado de renta fija privada en euros																			
Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

El promedio será:

Rentabilidad obligaciones a 30 años			
2021	2022	2023	Promedio
1,24 %	2,79 %	4,02 %	2,68 %

En este caso el valor de capitalización de la renta anual será:

$$V = R / r = 1.128,43 \text{ €/ha} / 0,0268 = 42.105,60 \text{ €/ha} = 4,21056 \text{ €/m}^2\text{s}$$

Por otra parte, se ha consultado el precio medio de las tierras de uso agrario en el año 2020 y para la Comunidad Valenciana los precios medios de las tierras son los siguientes:

PRECIOS MEDIOS ANUALES DE LAS TIERRAS DE USO AGRARIO

Precios medios de la tierra

Año	€/ha			
	Alicante	Castellón	Valencia	C. Valenciana
2021	29.600	10.470	20.430	19.150
Tierras de cultivo	29.600	16.910	20.430	22.140
Secano	15.070	8.440	7.770	9.760
Regadío	42.700	32.200	31.780	34.850
Cultivos herbáceos				
Secano	10.700	5.500	6.510	7.670
Regadío	36.700	-	23.300	31.270
Hortalizas aire libre				
Regadío	41.000	31.840	30.140	35.680
Arroz				
Regadío	-	-	34.320	34.320
Frutales de clima templado ¹				
Secano	18.850	8.830	11.450	13.940
Regadío	43.990	-	25.210	32.500
Frutales fruto seco				
Secano	19.200	9.280	7.350	10.710
Regadío	29.500	-	-	29.500
Frutales de clima subtropical ²				
Regadío	49.200	-	29.760	45.760
Viticultura de mesa				
Secano	-	-	12.250	12.250
Regadío	34.100	-	-	34.100
Viticultura de transformación				
Secano	17.500	-	7.200	8.450
Regadío	24.800	-	16.390	19.510
Olivar de transformación				
Secano	15.900	8.640	10.900	11.410
Naranja				
Regadío	48.000	32.960	33.480	36.020

En la provincia de Valencia el precio medio de las tierras destinadas al cultivo de naranjos es de 33.480 €/Ha lo que equivale a 3,3480 €/m²s. Sin embargo, este precio refleja el precio medio del año 2021, y considerando que, el precio de los cítricos se ha reducido un 8,03 % entre el 2021 y el 2022 (BOE de fecha 10 de abril de 2023, por el que se publicó la Resolución de 29 de marzo de 2023, de la Subsecretaría, por la que se publican los índices de precios percibidos por los agricultores y ganaderos en 2022) y se ha incrementado un 44,67 % entre el 2022 y el 2023, para una correcta valoración resulta necesario reflejar parte de este incremento en el precio de las tierras, lo que resulta un incremento total entre el 2021 y el 2023 de 36,64 %.

Por ello, se va a considerar un incremento del 36,64 %, quedando un precio medio de las tierras destinadas al cultivo de naranjas de 45.747,07 €/Ha, que equivale a 4,5747 €/m²s.

De la comparación del Valor de capitalización de la renta anual con los precios medios anuales de las tierras de uso agrario, es superior el de capitalización de renta anual:

	Capitalización renta	Precios medios anuales de las tierras de uso agrario
Naranja regadío	4,21056 €/m ² s	4,5747 €/m ² s

Se ha de tener en cuenta que los valores expuestos anteriormente (Canon del Ministerio de Agricultura y precios medios anuales de las tierras de uso agrario) se corresponde con valores para campos preparados para su producción. En el caso de que el suelo a valorar en el ámbito se trate de suelo en estado de abandono, en el que sería necesaria una inversión inicial para poder realizar la actividad prevista su valor sería inferior.

En la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos, en la Disposición adicional primera. Mejoras y rentas se expone:

“En las mejoras de modernización de explotaciones o de transformación de fincas, las partes podrán convenir, al otorgar el contrato o en otro momento posterior, que la renta consista, en todo o en parte, en la mejora o transformación a realizar.”

Por lo expuesto anteriormente se considera que como renta para calcular el valor de las parcelas se debe utilizar el precio obtenido por la Capitalización de rentas, es decir:

4,5747 €/m²s

Este valor podría reducirse un 35% entendiendo que el resto de renta se destinaría a la adecuación y mejora de la finca para el cultivo de cítricos.

En resumen, el valor del suelo por capitalización de renta real sería:

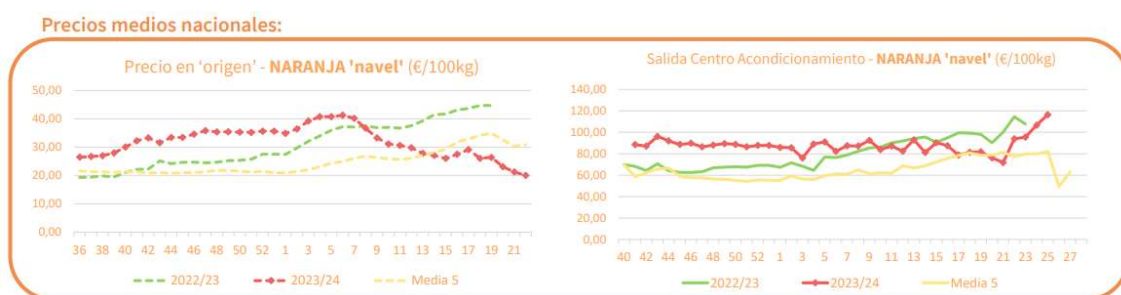
$$4,5747 \text{ €/m}^2\text{s} \times 65\% = 2,97356 \text{ €/m}^2\text{s}, \text{ que redondeando tomaremos } \mathbf{2,97 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

2.2.2.- Cálculo del valor de capitalización a partir de la renta potencial

La parcela se encuentra en una zona que se puede considerar como productora de cítricos, por lo tanto, vamos a calcular la renta potencial bajo el supuesto de iniciar la plantación y mantener la explotación de naranjos y mandarinos.

A tal efecto, es necesario contar con la siguiente información:

a) Precios de cítricos. Para calcular los ingresos se parte de los precios de renta de la producción en el último año, cuyos datos figuran en la siguiente tabla:



Se va a considerar que la variedad cultivada de naranja es la Naranja Navel, cuyo valor medio se sitúa entre 0,40 €/kg y 0,20 €/kg. Se va a considerar el valor medio de 0,30 €/kg.



En el caso de las mandarinas, su valor medio varía entre 0,40 €/kg y 0,80 €/kg. Se considerará el valor medio de 0,60 €/Kg

b) Rendimientos. Según datos de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica en el año 2019 en la provincia de Valencia:

- Naranjas se cultivaron 54.718 ha con una producción 1.106.768 toneladas. Así pues, si dividimos la producción entre la superficie obtendremos la producción que en este caso es 20,23 toneladas/ha/año, equivalente a 20.223,76 kg/ha/año
- Mandarinas se cultivaron 33.397 ha con una producción de 596.106 toneladas siendo la producción 17,85 toneladas/ha/año, equivalente a 17.849,09 kg/ha/año.

SUPERFICIES Y PRODUCCIONES DE LOS PRINCIPALES CULTIVOS DE LA COMUNITAT VALENCIANA. AÑO 2022

CULTIVOS	ALICANTE		CASTELLÓN		VALENCIA		COMUNITAT VALENCIANA	
	Superficie (hectáreas)	Producción (toneladas)	Superficie (hectáreas)	Producción (toneladas)	Superficie (hectáreas)	Producción (toneladas)	Superficie (hectáreas)	Producción (toneladas)
CÍTRICOS⁽²⁾								
NARANJO DULCE	9.951	185.704	6.979	124.083	54.718	1.106.768	71.648	1.416.555
MANDARINO	6.799	128.454	24.656	502.235	33.397	596.106	64.852	1.226.795
LIMONERO	16.990	240.572	87	595	290	1.663	17.367	242.830

c) Costes de plantación por hectárea. Los costes de plantación por hectárea quedan reflejados en la siguiente tabla:

1. Compra de árboles (500 árboles a 4 €/árbol)	2.000,00 €/ha
2. Mano de obra ahoyado y plantación	1.200,00 €/ha
3. Instalación de riego localizado (por contrata)	1.800,00 €/ha
4. Interés capital circundante (3 % sobre 5.000,00 €)	150,00 €/ha
TOTAL COSTES DE PLANTACIÓN	5.150,00 €/ha

d) Costes. Los costes de mantenimiento y cultivo anual en plena producción se han obtenido de informe elaborado por la Junta de Andalucía sobre los costes de cultivo de las principales especies cítricas para la campaña 202/2021. Para la producción de la naranja convencional estos costes son:

Partidas / Campañas		2019/20	2020/21
Costes DIRECTOS	Insumos	1.901,9	1.965,5
	Mano de obra	3.550,3	3.599,9
	Mantenimiento de maquinaria	193,2	206,9
Costes INDIRECTOS		371,3	377,4
Costes GENERALES		353,1	360,5
COSTE TOTAL:		6.369,8	6.510,3

Se considera así, que los costes de producción son de 6.510,30 €/ha.

e) Renta potencial. La renta potencial anual puede situarse, teniendo en cuenta la vida útil de la plantación en 25 años, período en el que se deben incluir variaciones en los ingresos y costes por formación y envejecimiento, así como, la posibilidad de incorporar un número ilimitado de ciclos de la misma vida útil de la tabla siguiente. Todo ello, no obstante, que desde la perspectiva agronómica, no sea recomendable repetir indefinidamente el mismo cultivo en un determinado suelo.

Es necesario suponer que se cultivan las variedades que más se pagan en el mercado para que sea rentable la producción de cítricos

Los ingresos los calcularemos suponiendo la mitad de la hectárea se destina a naranjo y la otra mitad a mandarinos. Los ingresos que se estiman serán:

$$(0,30 \text{ €/kg} \times 20.223,76 \text{ kg/ha/año} \times 0,50) + (0,60 \text{ €/kg} \times 17.849,09 \text{ kg/ha/año} \times 0,50) = 3.033,56 \text{ €/ha} + 5.354,73 \text{ €/ha} = 8.388,29 \text{ €/ha}$$

Para ciclos de 25 años los ingresos y costes para calcular la renta de explotación cada año será:

AÑO	INGRESOS	COSTES DE PLANTACION	COSTES DE CULTIVO	COSTE TOTAL	RENTA DE EXPLOTACIÓN
1		5.150,00	1.627,58	6.777,58	-6.777,58
2			1.953,09	1.953,09	-1.953,09
3			3.255,15	3.255,15	-3.255,15
4			4.231,70	4.231,70	-4.231,70
5	5.871,80		4.882,73	4.882,73	989,08
6	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
7	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
8	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
9	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
10	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
11	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
12	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
13	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
14	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
15	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
16	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
17	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
18	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
19	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
20	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
21	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
22	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
23	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
24	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99
25	8.388,29		6.510,30	6.510,30	1.877,99

Con todos estos datos aplicaremos la siguiente fórmula:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r_2)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r_2)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

R1, R2,... Rn = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.

r2 = Tipo de capitalización

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

El valor r2 lo hemos calculado en el apartado anterior y para el cultivo de cítricos es de 2,68 %.

$$V_{Ci} = \frac{-6.777,58}{1,0268} + \frac{-1.953,09}{(1,0268)^2} + \frac{-3.255,15}{(1,0268)^3} + \frac{-4.231,70}{(1,0268)^4} + \frac{989,09}{(1,0268)^5} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^6} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^7} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^8} +$$

$$\begin{aligned}
& + \frac{1.877,99}{(1,0268)^9} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{10}} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{11}} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{12}} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{13}} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{14}} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{15}} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{16}} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{17}} + \\
& + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{18}} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{19}} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{20}} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{21}} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{22}} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{23}} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{24}} + \frac{1.877,99}{(1,0268)^{25}} = \\
& = 10.818,85 \text{ €/ha}
\end{aligned}$$

El valor de capitalización, VCT, para un número de 25 ciclos será:

$$VCT = V_{C1} \times \left(\frac{(1,0268)^{25}}{(1,0268)^{25}-1} \right) = VC1 \times (2,0672) = 22.364,19 \text{ €/ha} = 2,24 \text{ €/m}^2$$

Así pues, el valor por metro cuadrado de suelo por este método es de **2,24 €/m²**.

2.2.3.- Valoración del suelo destinado a cultivo de cítricos

Tal y como se ha indicado anteriormente los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial (la que sea superior) de la explotación.

En este caso el valor superior es de la renta anual real, **por lo que el valor unitario del suelo destinado al cultivo de cítricos será de 2,97 €/m²s.**

2.3.- CALCULO VALOR DEL SUELO RURAL

De los apartados anteriores se calcula que el valor de suelo rural serán los siguientes:

- Para el cultivo de hortalizas: 3,05 €/m²s
- Para el cultivo de cítricos: 2,97€ /m²

Finalmente se adopta como valor de suelo el superior a los dos, es decir, el obtenido para los cultivos de cítricos: 3,05 €/m²s

Para la valoración final del suelo será necesario tener en cuenta la localización espacial y aplicar un factor global de corrección al valor de capitalización con la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot FI$$

Donde:

V_f= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI= Factor global de localización.

El factor global de localización se obtiene del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación.

- a) Por accesibilidad a núcleos de población, u₁.
- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u₂.
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u₃.

Cálculo del Factor Global de Localización

- a) El factor de corrección u₁, se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P₁= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

En este caso de Aldaia, el número de población en núcleos a menos de 4 Km se estima en 176.086 habitantes. Como P2 se han considerado las comarcas colindantes en un radio de 40 kilómetros, cuya población se ha estimado en 2.319.434 habitantes, por tanto:

$$u_1 = 1 + (176.086 + (2.319.434 / 3)) \times (1/1.000.000)$$

$$u_1 = 1 + (949.203,671.000.000) = 1,949$$

b) Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

Aldaia se localiza muy próximo a la ciudad de Valencia, donde localizamos el área más cercana de intermodalidad (tren, barco), y el mayor mercado de fruta y verdura (Mercavalencia), además de encontrarse muy próximo al aeropuerto de Manises (5 Km). La distancia de Aldaia a Valencia es del orden de 8 km, por lo que el coeficiente será:

$$u_2 = 1.6 - 0,01 \times 8 = 1,52$$

c) Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades (sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas).

El ámbito del Parque Comarcal de Innovación no se sitúa en un entorno con singular valor ambiental o paisajístico, por lo que el coeficiente p será considerada 0. El coeficiente t también será considerado 0 al no permitirse en las parcelas ningún régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementen el valor ambiental o paisajístico.

$$u_3 = 1,1 + 0,1 (0+0) = 1,1$$

Por tanto, el Factor Global de Localización (FI), obtenido mediante el producto de los tres factores de corrección calculados, será:

$$FI = u_1 \times u_2 \times u_3 = 1,949 \times 1,52 \times 1,1 = 3,26$$

Por tanto, el valor del Factor Global de Localización (FI) quedará:

$$\mathbf{FI = 3,26}$$

Si al valor obtenido por el método de capitalización de la renta potencial le aplicamos el coeficiente anterior, el valor del suelo ascendería a:

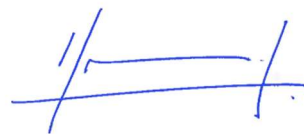
$$V_f = V \cdot FI$$

$$V_f = 3,05 \text{ €/m}^2 \times 3,26 = 9,943 \text{ €/m}^2\text{s, que redondeando tomaremos } \mathbf{9,95 \text{ €/m}^2\text{s}.$$

3.- CONCLUSIÓN

El valor del suelo rural obtenido en el ámbito del Plan de Ordenación Pormenorizada del Parque Comarcal de Innovación de Aldaia y su entorno resulta ser de 9,95 €/m²s.

En Valencia para Aldaia, septiembre 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping horizontal and vertical strokes.

Fdo. Óscar Terrasa Sales
Arquitecto