

Valor de repercusión de suelo.

Avda. La Marina, 12, Burriana - Castellón.

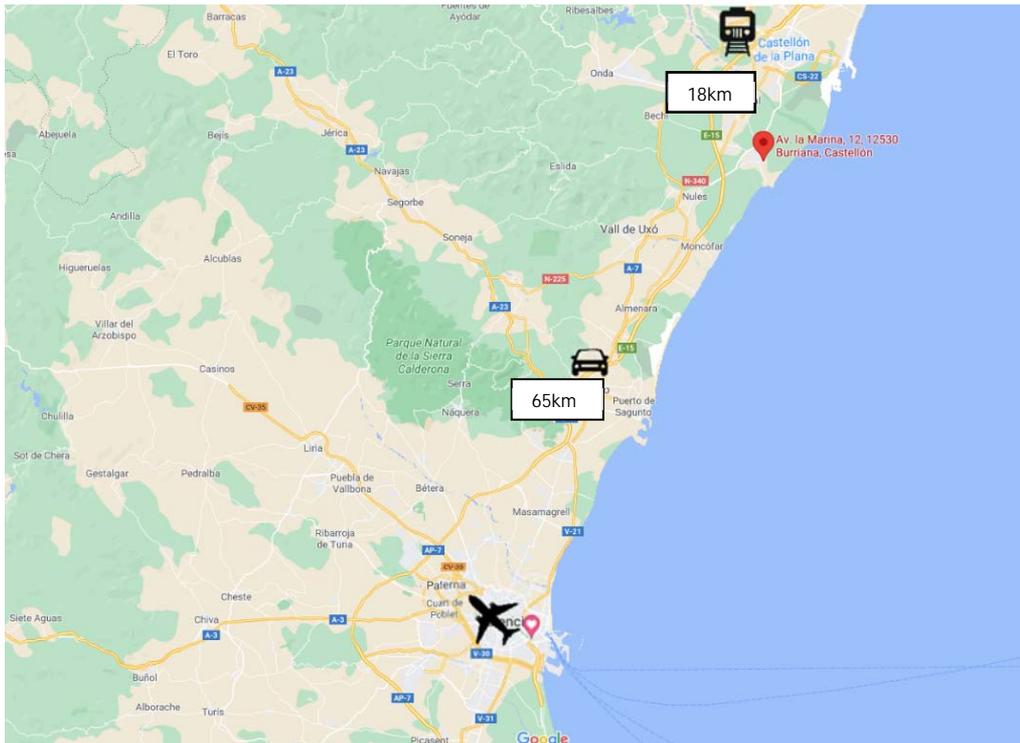
Abril 2021



01. Introducción...	3
02. Localización y entorno.....	4
03. Descripción de la propiedad.....	7
04. Estudio y Análisis del Mercado.....	9
05. Comparables.....	10
06. Conclusiones y Precios de Venta.....	19

ELISEO PLA RAMIREZ S.L, con NIF B46300117, promotora del Plan de Reforma Interior Avenida La Marina, Nº 12, de Suelo Urbano, en Burriana, ha contratado a Gesvalt en el asesoramiento acerca del valor de repercusión para suelo urbanizado de acuerdo a los usos que propone el citado Plan, así como de sus respectivos valores de venta en la zona.

Por tanto, únicamente es objeto de este estudio el análisis de valores en venta en la zona para el uso residencial y anexos y el el uso terciario comercial , así cómo el cálculo global de valor de repercusión para suelo urbanizado en la ámbito de actuación del Plan.



El activo objeto de estudio se encuentra situado en Avenida La Marina, N° 12, Burriana (Castellón), limitado también con las calles Juan Bautista Rochera Mingarro, Madre Teresa de Calcuta y Avenida Cardenal Vicente Tarancón.

Burriana es un municipio de la Comunidad Valenciana. Situado en el sureste de la provincia de Castellón, en la Comarca de la Plana Baja frente a la costa del Mediterráneo.

La población del municipio es de 30.052 habitantes (INE 2020), con una superficie de 47km².

En el término municipal de Burriana se encuentran también las siguientes unidades poblacionales: Alquerías Santa Bárbara, Alquerías Valencia y Poblados Marítimos. En este último núcleo la población diseminada y aglutinada es importante, llegando a alcanzar de forma permanente más de 4.000 residentes durante todo el año, y durante la época estival, su población llega a triplicarse gracias al referente turístico. Burriana cuenta con 15 km de costa, concertada en la Playa de L'Arenal, Playa de la Mavarosa y Playa Grao. La localidad dista 18 km de la estación de tren de Castellón y 65km del Aeropuerto de Valencia (Manises). Por carretera, la conexión se realiza mediante la autopista A-7, salida 48, situada a 3 km del municipio.

El inmueble objeto de este informe, se encuentra ubicado al suroeste del término, en una zona de expansión del municipio, donde nos encontramos que las parcelas adyacentes presentan una tipología edificatoria con uso residencial y edificación cerrada.

Como edificaciones más representativas del municipio destaca La Basílica El Salvador, situada en la plaza de La Iglesia, es un edificio de estilo gótico valenciano que comenzó a construirse a finales del siglo XIII. El antiguo convento de la Mercé es un monumento que está declarado Bien de Interés Cultural. Se encuentra ubicado en la plaza Maestro Selma, siendo conocido también como Centro Cultural "La Mercé". Se remonta al siglo XVI, concretamente a 1954, cuando el Ayuntamiento cedía la ermita de San Mateo a la Orden de la Mercé. En 1990 se realizaron mejoras con la finalidad de darle un uso cultural, adecuándolo a las nuevas necesidades. La Torre del Mar es una torre de vigilancia ubicada en el paraje del Clot de la Mare de Déu, fue construida para la defensa de las costas en el siglo XVI, tiene una altura de 10m y consta de dos plantas.



1956



2000



2005



2009



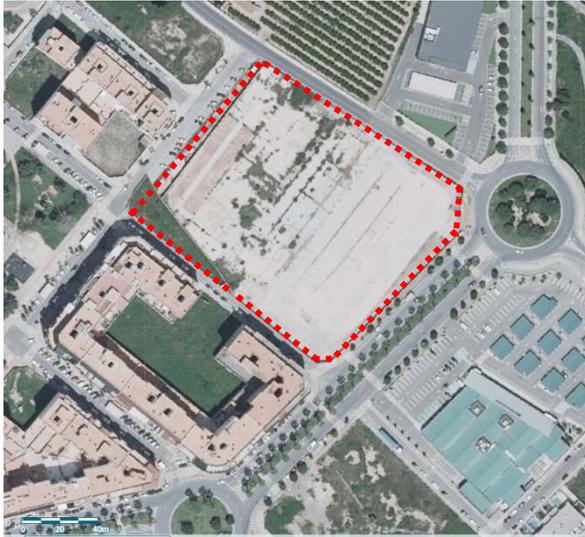
2015



2020



El municipio de Burriana mantuvo en estancamiento en su perímetro urbano, produciéndose un proceso de crecimiento desde el año 2000 en las zonas de expansión de la localidad. Desde 2005 podemos ver como la zona no ha sufrido cambios significativos hasta nuestros días, presentando dicha zona localizada en suroeste, un desarrollo parcial, encontrando terrenos disponibles para la ocupación de nuevas construcciones.



El activo objeto de estudio:

Avenida La Marina, Nº 12: Parcela con morfología irregular y topografía sensiblemente horizontal. Delimita al Suroeste con su calle Juan Bautista Rochera Minga, en el Sureste con Avenida Cardenal Vicente Enrique Tarancón, y colinda al Noreste con Avenida La Marina y al Noroeste con calle Teresa de Calcuta. En la actualidad el terreno se encuentra sin edificar.

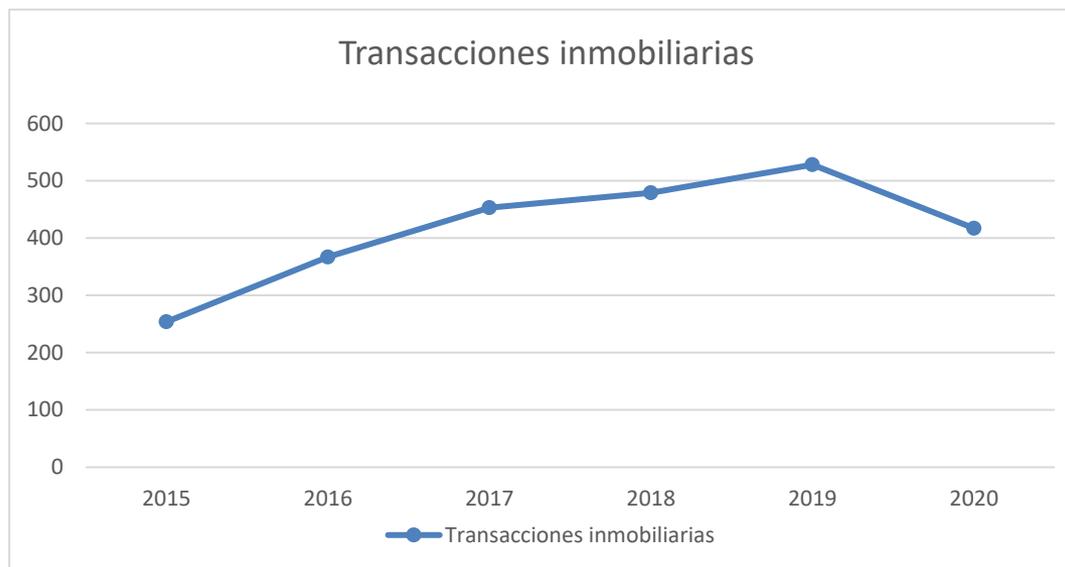
La superficies de las parcelas son las siguientes:

Nº	Dirección (Catastral)	Ref. Catastral	Sup. Suelo (m ²)	Sup. Construida (m ²)
1	Camino Vieta, 8	0093905YK5109S0001ZT	475	0,00
2	Camino Vieta, 10	0093906YK5109S0001UT	35	0,00
3	Calle María Teresa de Calcuta, 1(D)	0094202YK5109N0001JB	447	0,00
4	Avenida La Marina, 12	0194901YK5109S0001TT	14.507	0,00
5	Camino Vieta, 9	0194902YK5109S0001FT	624	0,00



05.1 Mercado de venta. Número de transacciones.

El número de viviendas transaccionadas en el municipio de Burriana ha mantenido una tendencia decreciente en 2020, donde se registraron 417 transacciones, con respecto al anterior año 2019, en el que se registraron el mayor número de transacciones, concretamente 528 desde el pasado año 2015. A pesar de que las ventas han aumentado desde 2015 de forma continua, 254 transacciones, es a partir del segundo trimestre del año 2020 donde se observa un descenso de las cifras, produciéndose un menor número de transacciones que en años anteriores (2016,2017,2018,2019). (Datos obtenidos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).



Fuente: Min. Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

05.2 Mercado de venta. Valor Medio.

Respecto al valor medio de la vivienda transaccionada en la Comunidad Valenciana, desde el año 2015 el valor de la vivienda de obra nueva ha mostrado escasas variaciones, presentando un valor unitario similar hasta el pasado año. En 2020 el precio medio de vivienda en dicha comunidad es de 1.114 €/m², siendo la provincia de Castellón la única con unitarios inferiores al millar de euros por metro cuadrado. La Comunidad Valenciana se ha situado en un 14% sobre el total de las compraventas realizadas en España durante el año 2020.

Fuente: Ministerio de Fomento

Precio vivienda C. Valenciana	Variación anual	Variación respecto al máximo alcanzado
1.114 €/m ²	-0,9%	-45,8% (4T20/4T07)

Estudio por provincias

	Venta €/m ²	Var. Anual	Var.Trimestral
COMUNIDAD VALENCIANA	1.114	-0,9%	0,7%
ALICANTE	1.185	0,1%	1,5%
CASTELLÓN	929	-2,6%	2,5%
VALENCIA	1.104	0,4%	-1,4%



05.0 Promociones a la venta

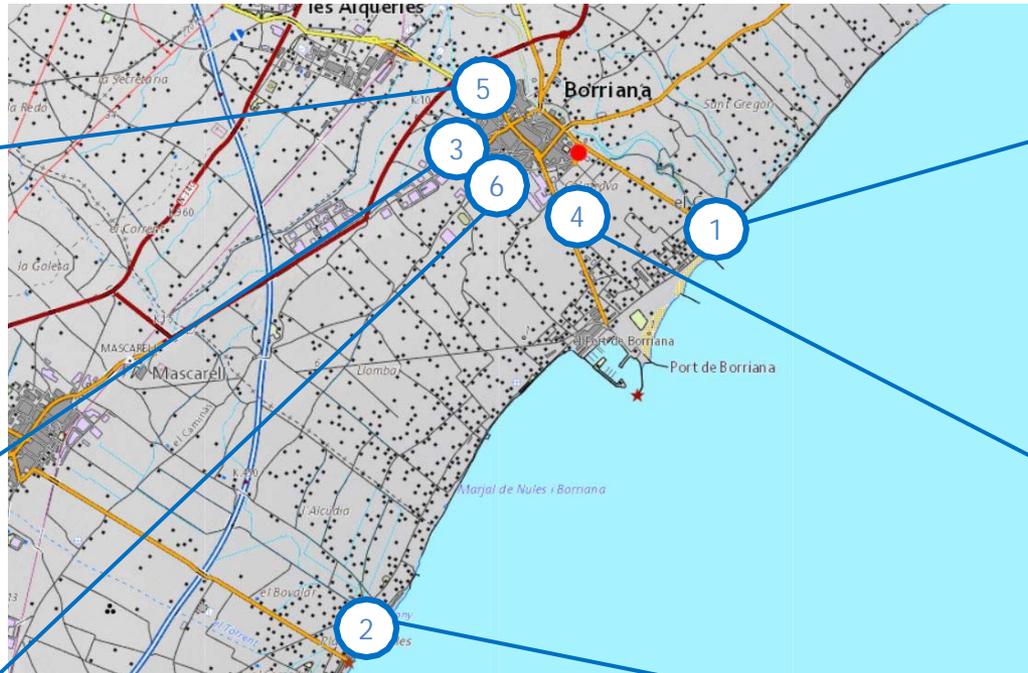
BENTIO PÉREZ GALDÓS



EDIFICIO BURRIANA SELECCIÓN



EDIFICIO MIRALVENT



EDIFICIO ISAAC PERAL



EDIFICIO ALBORAN



EDIFICIO ANTARA



En el municipio de Burriana apenas hay oferta de obra nueva, presentando la mayoría de vivienda ofertada una antigüedad de más de 10 años. La más representativa es la promoción Edificio Burriana Selección, dado que, aunque la promoción sea del año 2010, sus características y ubicación son acordes con el inmueble objeto de informe, por lo que se han tomado de referencia en el estudio realizado.

05.1 EDIFICIO ISAAC PERAL

EDIFICIO ISAAC PERAL	
Dirección:	C/ Isaac Peral Nº5, Burriana -El Grao
Inicio obra:	2ºT 2021
Entrega promoción	-
Número de viviendas promoción:	6
Viviendas disponibles:	6 (Una vivienda por planta)
Tipos de vivienda	2 tipos de viviendas de 2 o 3 dormitorios
Superficie viviendas:	57 m²(tipo 2) y 117 m²(tipo 1)
Plantas:	5 plantas + ático
Servicios:	garaje
Comercializadora:	eMas led



TIPO 1



TIPO 2

05.2 EDIFICIO ANTARA

EDIFICIO ANTARA	
Dirección:	Av. Mallorca Nº 119, Nules - Playa
Inicio obra	En construcción
Entrega promoción	-
Número de viviendas promoción:	16
Viviendas vendidas:	-
Tipos de vivienda	2 o 3 dormitorios
Superficie viviendas:	desde 74 m ² a 113 m ²
Plantas:	P.B. + 4 plantas + 1 ático-duplex
Servicios:	Garaje y trastero
Promotora:	Gama Inmobiliaria



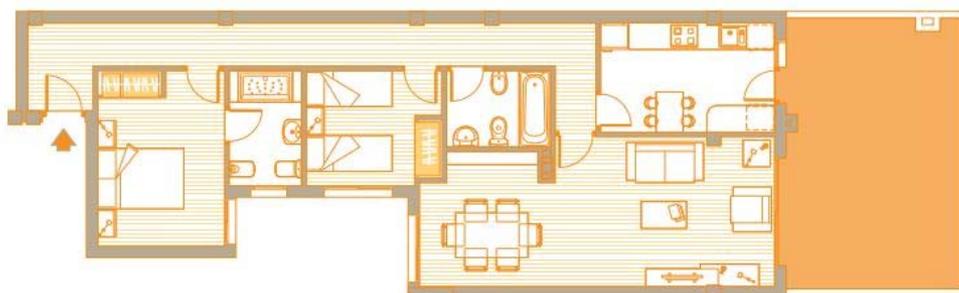
TIPO A



TIPO C

05.3 EDIFICIO BURRIANA SELECCION

EDIFICIO BURRIANA SELECCION	
Dirección	Avenida Nules Nº63, Burriana
Año	2010
Entrega promoción	-
Número de viviendas promoción:	30
Viviendas vendidas:	-
Tipos de vivienda	Viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios
Superficie viviendas:	desde 43m ²
Plantas:	P.B. + 5 plantas + 1 planta ático
Servicios:	Garajes y trasteros
Promotora:	Promociones Lauton



ATICO E



- 05.4 EDIFICIO ALBORAN



EDIFICIO ALBORAN	
Dirección	Calle Jaime Chicharro Nº46, Burriana - Playa
Año	2008
Entrega promoción	-
Número de viviendas promoción:	12
Viviendas vendidas:	-
Tipos de vivienda	Viviendas de 3 dormitorios
Superficie viviendas:	Desde 95m ²
Plantas:	P.B. + 4 plantas+ ático
Comercializadora:	Viviz



05.4 EDIFICIO CALLE BENITO PEREZ GALDOS

EDIFICIO CALLE BENITO PEREZ GALDOS	
Dirección	Calle Benito Pérez Galdós Nº4, Burriana
Año	2007
Número de viviendas promoción:	9
Viviendas vendidas:	-
Tipos de vivienda	Viviendas de 3 y 4 dormitorios
Superficie viviendas:	Desde 118m ²
Plantas:	P.B. + 4 plantas
Servicios:	Garajes
Comercializadora:	Grupinsa Inmobiliaria



05.5 EDIFICIO MIRALVENT

EDIFICIO MIRALVENT	
Dirección	Avenida Transport Nº 14, 5º
Año	2007
Número de viviendas promoción:	35
Viviendas vendidas:	-
Tipos de vivienda	Viviendas de 3 dormitorios
Superficie viviendas:	Desde 102m ²
Plantas:	P.B. + 6 plantas
Servicios:	Garajes
Comercializa:	BC Homes



05.6 Precios de venta comparables viviendas

Nº Promoción	Nº	Dirección	Superficie (m ²)	Plaza de garaje y Trastero	Precio venta (€)	Precio venta (€/m ²)	Coeficientes de homogeneización			Precio venta homogeneizado (€/m ²)
							Superficie construida (m ²)	Ubicación, planta y z.comunes	Garaje y trastero	
1	1	Edificio Isaac Peral Tipo 1	117	No	144.000	1.230,760	0,95	0,98	No	1.187,68
2	2	Edificio Antara Tipo A	113	No	128.000	1.132,74	1,01	0,98	No	1.127,07
	3	Edificio Antara Tipo C	74	No	79.000	1.067,56	0,92	0,94	No	992,83
3	4	Edificio Burriana Selección	97	No	102.900	1.060,82	0,98	0,99	No	1.044,91
4	5	Edificio Alborán	95	No	94.900	967,36	0,99	0,98	No	952,85
5	6	Edificio C/ Benito Pérez Galdós	118	No	117.000	991,52	1,02	1,00	No	1.011,35
6	7	Edificio Miralvent	102	No	100.000	980,39	1,00	1,01	No	990,19
PROMEDIO						1.061,59				1.043,84

Para la obtención del valor unitario de venta homogeneizado se han utilizado coeficientes de ponderación en función de diferentes parámetros según la tipología objeto de estudio: superficie construida, ubicación según planta, localización en el municipio, disponibilidad de zonas y servicios comunes y opción de compra (o disponibilidad) de plaza de garaje y/o trastero.

05.7 Precios de venta comparables garajes y trasteros

Nº	Dirección	Características	Superficie (m ²)	Precio de venta (€)	Precio venta (€/m ²)	Precio venta homogeneizado (€/m ²)
1	Calle Serves de Jesús, nº24, sótano, Burriana	Plaza para coche grande.	30,00 m ²	10.200 €	340,00 €/m ²	340,00
2	Calle Juan Bautista Rochera Mingarro, nº12, sótano, Burriana	Plaza para coche grande.	27,00 m ²	9.300 €	344,44 €/m ²	350,00
3	Calle Teresa de Calcuta, nº 18, planta baja, Burriana	Plaza para coche grande.	30,00 m ²	11.900 €	396,67 €/m ²	350,00
4	Avenida Valencia, nº 39, sótano, Burriana	Plaza para coche grande.	30,00 m ²	10.000 €	333,33 €/m ²	320,00
5	Avenida Valencia, nº 35, sótano, Burriana	Plaza para coche grande.	30,00 m ²	9.000 €	300,00 €/m ²	310,00
6	Calle Assumpta González Cubertorer, nº 4, sótano, Burriana	Plaza para coche grande.	30,00 m ²	9.000 €	300,00 €/m ²	310,00
PROMEDIO				9.900 €	335,74 €	330,00 €

Para la obtención del valor unitario de venta se ha tenido en cuenta que las unidades de plaza de garaje y trastero se comercializan de manera conjunta, no existiendo en la zona operaciones de compraventa de trasteros de manera independiente, estableciendo un incremento medio de 2.000 € y unos 5 m² de superficie construida a los precios y superficies de venta de las plazas de garaje en concepto de inclusión de trastero.

05.8 Precios de venta comparables locales

<i>Coefficientes de homogeneización</i>									
Nº	Dirección	Características	Superficie (m ²)	Precio venta (€)	Precio venta (€/m ²)	Comercialización	Sup. Construida (m ²)	Ubicación	Precio venta homogeneizado (€/m ²)
1	Calle Santa Berta, nº 3, PB, Burriana	Salida de humos, aire acondicionado y acceso directo	139	53.000 €	381 €/m ²	0,95	1,04	1,00	379,73
2	Calle Bosca, nº 3, PB, Burriana	Diáfano y con acceso directo	50	33.000 €	660 €/m ²	0,95	0,92	1,00	631,40
3	Calle de Europa, nº 13, PB, Burriana	Con escaparate y acceso directo.	201	90.700 €	451 €/m ²	0,95	1,10	1,00	458,52
4	Calle Servés de Jesús, nº 7, PB, Burriana	En bruto y con acceso directo	146	64.200 €	439 €/m ²	0,95	1,05	0,95	431,68
5	Calle Vicente Sales Musoles, nº 4, PB, Burriana	En bruto y con acceso directo	100	63.000 €	630 €/m ²	0,95	1,00	0,95	609,00
6	Calle Mare de Déu de Lourdes, nº 54, PB, Burriana	En bruto, formando esquina y acceso directo	207	105.000 €	507 €/m ²	0,95	1,10	0,90	498,55
PROMEDIO				68.150 €	511,33 €/m²				501,48 €/m²

06.1 Precios de venta

Uso	Superficie Edificable (m ²)	Unitario de venta (€/m ²)	Valor (€)
Viviendas	8.705	1.043,84	9.086.627,20
Plazas de garaje + trasteros	4.410	330,00	1.455.300,00
Locales comerciales	5.964	501,48	2.990.826,72
VALOR TOTAL	19.079 m²		13.532.753,92 €

Para la obtención de superficie edificable de plaza de garaje y trastero bajo rasante se ha estimado que la edificación hipotéticamente construible deberá disponer de una plaza de garaje por cada unidad (vivienda o local comercial) unos 100 m² (siendo este producto el más demandado), por tanto, si tenemos una edificabilidad total para los usos residencial y terciario de 14.669,00 m² y estimamos que cada unidad será 100 m² const. Obtenemos que serán necesarias unas 147) plazas de garaje con trastero ubicadas bajo rasante, y, a cada plaza de garaje con trastero se le estima una superficie media construida con parte proporcional de elementos comunes de 30 m², se obtiene una superficie edificable bajo rasante para garajes y trasteros de 4.410 m².

06.2 Residual Estático

RESIDUAL ESTÁTICO		
<i>Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. RD 1492/2011. Cap.IV, Art.22</i>		
Resumen de superficies		m²
Superficie sobre rasante (edificabilidad)		14.669
Superficie bajo rasante		4.410
Total superficie considerada (edificabilidad)		14.669
Costes construcción por contrata		€/m²
Viviendas	500,00 €/m ²	
Plazas de garaje + Trasteros	220,00 €/m ²	
Locales comerciales	260,00 €/m ²	
Coste de Ejecución Material		360,26
Gastos generales y Bº Industrial	19,0%	68,45
Gastos Necesarios		
Proyecto	12,0%	43,23
Dirección de Obra	8%	
Arquitecto Técnico	4%	
Licencias y tasas	6,5%	23,41
Primas de seguros y honorarios de inspección técnica	3,2%	11,53
Total costes considerados (Vc)		506,88
Valor de venta		€
Viviendas	1.043,84 €/m ²	9.086.627,20
Plazas de garaje y trasteros	330,00 €/m ²	1.455.300,00
Locales comerciales	507,48 €/m ²	2.990.826,72
Total ingresos considerados		13.532.753,92
Valor unitario de venta (Vv) (sobre edificabilidad)		922,54
Valor Repercusión Suelo Urbanizado		€/m²
Venta (Vv)		922,54
Costes (Vc)		506,88
Coeficiente K con carácter general		1,40
Valor de Repercusión Suelo Urbanizado (VRS)		152,08

Método de valoración:

Para la obtención del Valor de Repercusión se ha empleado el Método Residual Estático según lo indicado en el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, Capítulo IV, Artículo 22, relativo a la "Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado".

Apartado 2: Los valores de repercusión del suelo en cada uno de los usos considerados se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

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

De acuerdo al estudio podemos concluir lo siguiente:

- Abundancia de solares vacíos en el entorno próximo, al tratarse de un entorno de expansión del municipio.
- Apenas hay oferta de obra nueva en el entorno inmediato.
- Existencia de bolsa de vivienda sin estrenar en edificios plurifamiliares con antigüedad media de unos 10 años.
- Buena ubicación al hacer esquina entre dos de las viales de acceso y de circunvalación desde la zona este, denominadas Av. La Marina y Av. Cardenal Vicente Enrique Tarancón.
- Las Av. La Marina y Av. Cardenal Vicente Enrique Tarancón, en las que se ubica la parcela objeto de estudio, son unas de las principales arterias de acceso y comunicación con la zona de costa del municipio, tratándose de una de las zonas de expansión al este de la localidad, donde podemos encontrar edificios plurifamiliares de uso residencial, así como edificios destinados a grandes supermercados. Por tanto, por las citadas características y por su ubicación en la actualidad se puede considerar que se trata de un entorno de nueva creación, estimando un periodo de comercialización a medio plazo.

Estimamos que el valor de repercusión sobre edificabilidad total , para suelo urbanizado, y sin discriminar por usos, con los parámetros objeto del estudio, podría encontrarse en el rango de 140 €/m²t - 160 €/m²t.



Edificio Cuzco IV

Paseo de la Castellana 141, planta 2ª.

28046, Madrid