

VALORACIÓN

PARCELAS, 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19 C/ DOCE DE OCTUBRE, y PARCELA 18 EN
C/ QUINCE DE OCTUBRE. URB. SANTA BÁRBARA. MARTÍN DEL RÍO (TERUEL)

TERUEL, FEBRERO DE 2026
EL ARQUITECTO TÉCNICO.
Raúl Egido Benedicto.
Col.nº324.

- **INFORME PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS.**

Emitido por Raúl Egido Benedicto, de profesión Arquitecto Técnico colegiado nº 324, al servicio de la empresa Turiving S.A. encargada del Asesoramiento Urbanístico del Ayuntamiento de Martín del Río, a instancia/solicitud del Sr. Alcalde-Presidente, en relación a la valoración estimada por unidad superficial de suelo a aplicar sobre las parcelas libres de edificación de propiedad municipal, incluidas en la urbanización Santa Bárbara de la localidad de Martín del Río, tal y como a continuación se detallan.

- **OBJETO DEL INFORME.**

Es objeto del presente informe, estimar la valoración actual del suelo que conforman las parcelas que restan por edificar en la calle Doce de Octubre de la urbanización Santa Bárbara, pertenecientes al Patrimonio Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Martín del Río, determinando el precio por unidad de superficie de suelo en esta zona del municipio, y el valor independizado por cada una de las parcelas, para que pueda servir de base como índice de referencia, dada la demanda existente para la adquisición de estas parcelas que supondría un impulso para el asentamiento poblacional en la localidad, potenciando la atracción hacia la instauración de residencia para nuevos pobladores en el municipio.

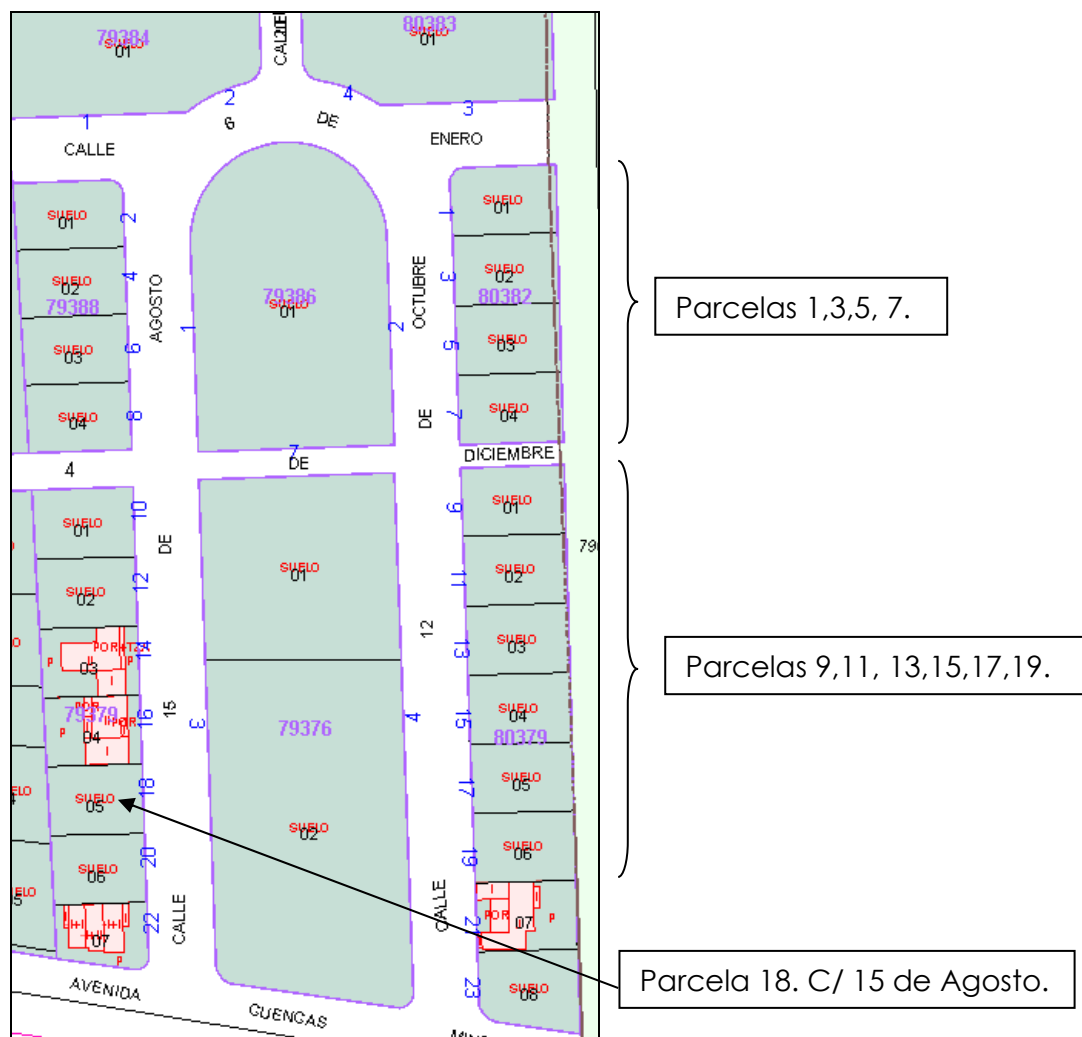
1.- IDENTIFICACIÓN.

1.1. Ubicación.

El conjunto del suelo a valorar objeto del presente informe, corresponden al delimitado por las parcelas sin edificar que mantiene en propiedad el Excmo. Ayuntamiento de Martín del Río, dentro de la Urbanización Santa Bárbara de esta localidad. La descripción superficial y gráfica de cada una de ellas según la documentación catastral actual es la siguiente:

Referencia catastral.	Ubicación.	Propiedad.
8038201XL7283G0001FP	Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 1.	Ayuntamiento de Martín del Río (Teruel).
8038202XL7283G0001MP	Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 3.	Ayuntamiento de Martín del Río (Teruel).
8038203XL7283G0001OP	Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 5.	Ayuntamiento de Martín del Río (Teruel).
8038204XL7283G0001KP	Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 7.	Ayuntamiento de Martín del Río (Teruel).
8037901XL7283G0001FG	Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 9.	Ayuntamiento de Martín del Río (Teruel).
8037902XL7283G0001MG	Urb. Santa Bárbara.	Ayuntamiento de Martín del Río (Teruel).

	C/ Doce de octubre, 11.	Río (Teruel).
8037903XL7283G0001OG	Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 13.	Ayuntamiento de Martín del Río (Teruel).
8037904XL7283G0001KG	Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 15.	Ayuntamiento de Martín del Río (Teruel).
8037905XL7283G0001RG	Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 17.	Ayuntamiento de Martín del Río (Teruel).
8037906XL7283G0001DG	Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 19.	Ayuntamiento de Martín del Río (Teruel).
7937905XL7273F0001AB	Urb. Santa Bárbara. C/ Quince de Agosto, 18.	Ayuntamiento de Martín del Río (Teruel).



2.- CARACTERÍSTICAS Y SUPERFICIES DE LAS PARCELAS.

Referencia catastral.	Superficie de suelo	Superficie Edificada	Zonificación
8038201XL7283G0001FP	336 m²	0,00 m²	S. Urbano.
8038202XL7283G0001MP	342 m²	0,00 m²	S. Urbano.

8038203XL7283G0001OP	340 m ²	0,00 m ²	S. Urbano.
8038204XL7283G0001KP	339 m ²	0,00 m ²	S. Urbano.
8037901XL7283G0001FG	332 m ²	0,00 m ²	S. Urbano.
8037902XL7283G0001MG	336 m ²	0,00 m ²	S. Urbano.
8037903XL7283G0001OG	333 m ²	0,00 m ²	S. Urbano.
8037904XL7283G0001KG	332 m ²	0,00 m ²	S. Urbano.
8037905XL7283G0001RG	328 m ²	0,00 m ²	S. Urbano.
8037906XL7283G0001DG	328 m ²	0,00 m ²	S. Urbano.
7937905XL7273F0001AB	309 m ²	0,00 m ²	S. Urbano.

Las superficies que describen cada una de las parcelas a valorar, corresponden con la superficies incluidas en la documentación descriptiva catastral actual.

3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.

El conjunto de suelo y de las parcelas que lo subdividen, objeto del presente informe de valoración, se encuentran ubicadas en **SUELO URBANO CONSOLIDADO**, según la aprobación definitiva en sesión del 26 de Junio de 2007 por la C.P.O.T, de la 1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de la localidad de Martín del Río, con eficacia demorada al día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel y su entrada en vigor.

La situación urbanística y condiciones de aplicación son las siguientes:

- **Usos previstos:** Residencial.
- **Tipología:** Viviendas Unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas.
- **Alturas:** 3 Plantas (Baja+2).
- **Ocupación máxima:** 50 %.
- **Edificabilidad máxima:** 1,50 m²/m².
- **Alineaciones:** Según plano O.2. de la primera modificación del Plan General de Martín del Río.
- **Retranqueos:** No podrá ser menor de 1/3 de la altura de la fachada del edificio, ni menor de 3 metros.

4.- CALCULO VALORES UNITARIOS Suelo urbanizado.-

4.1. Justificación.-

El proceso de valoración viene regulado en el Real Decreto Legislativo 2/2008, 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. El proceso de valoración se llevará a cabo en función de las situaciones

básicas en las que se encuentren los inmuebles. En este caso, se analizan parcelas situadas en el suelo urbano consolidado del municipio de Martín del Río.

El conjunto de las superficies de cada una de las parcelas carece de edificación, y por tanto la valoración corresponde al valor del suelo.

Por lo que, con los condicionantes anteriormente expuestos se puede considerar que la situación básica del suelo es **urbanizado no edificado**, por lo que se valorará según el art. 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008, y artículo 22 del Reglamento de valoraciones, en el que se indica el proceso a seguir el cual es el siguiente:

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

En el artículo 22, del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo se regula el proceso a seguir para la valoración de un terreno o solar que se halle en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

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

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

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

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

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

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

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con

escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo

4.2.- Valoración del suelo no edificado.

Para la valoración de aquellos solares que no estén edificados o que, existiendo edificaciones, estas se encuentren en situación de ruina física, se valorarán según el punto número 1 del artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008, y en el artículo 22, del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo tal y como se ha comentado en el apartado anterior. Y que se materializa con la siguiente fórmula

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

Calculo del valor de repercusión del suelo (VRS)

El procedimiento de cálculo del valor de repercusión del suelo, para cada uno de los usos considerados (en este caso únicamente residencial) se determinará por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

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

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

a) Cálculo del Valor de Venta (Vv) del uso considerado

El valor de venta considerado asciende a 1.010 €, una vez analizado el mercado existente en el municipio. Estos datos se obtiene a partir de un estudio de mercado de diferentes portales de compra-venta de inmuebles (fotocasa, idealista, trovit...)

b) Valor de k.

El valor de **K** se adoptará el valor mínimo de 1,20. La parcela tiene consideración de suelo urbanizado y están destinadas a usos residenciales. Se emplazan en una localidad donde la dinámica de mercado es relativamente baja.

c) *Calculo del valor de la construcción Vc*

Para determinar los costes de construcción se empleará la normativa catastral 1020/1995. Para la Urbanización Santa Bárbara en la localidad de Martín del Río, la ponencia de valores parcial es la asignada en el año 2008, proporcionada por Catastro. El módulo básico de construcción es (MBC) seis.

Por lo tanto: **$MBC_6 = 450 \text{ €/m}^2$** (Orden EHA/1213/2005).

Ponencia de valores: Parcial

Año de aprobación de la ponencia: 2008

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR
D.4	SANTA BARBARA	6	450.00	7

Actualizando este valor por la variación del IPC, respecto de los últimos valores publicados, desde Febrero 2016 a Marzo de 2024 se obtiene lo siguiente (Variación IPC = 25,3 %).

Valor **MBC actualizado**: $MBC_6 = 450,00 \text{ €/m}^2 \times (1,253) = \mathbf{563,85 \text{ €/m}^2}$.

A partir de la estructura edificatoria más habitual en la localidad se puede obtener el valor de la construcción, para lo cual se parte del valor del **MBC actualizado** anterior, y se corrige por un factor que tiene en cuenta la tipología edificatoria. Analizando el entorno, así como la tipología edificatoria permitida en la citada zonificación, se puede establecer que la **tipificación sea 1.2.1.3** es decir considerando una edificación residencial de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas con una categoría de construcción igual a 4, considerando un valor igual a 1,45

El coste de construcción es: $Cc = 563,85 \text{ €/m}^2 \times 1,45 = \mathbf{817,58 \text{ €/m}^2}$

Aplicando los valores obtenidos anteriormente en la formula mencionado, se calcula el Valor de Repercusión del Suelo y será igual a:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{1.010}{1,2} - 817,58 = 24,09 \text{ €/m}^2$$

Edificabilidad

Según el Plan General de Ordenación Urbana y su modificación nº 1, para el conjunto del suelo objeto del presente informe, se le asigna una edificabilidad máxima igual a 1,50 m2/m2.

Índice valor del suelo por unidad.

Valor Repercusión del Suelo.	Edificabilidad para las parcelas	Valor de referencia €/m ²
24,09 €/m ²	1,5 m ² /m ²	36,13 €/m²

5.- RESULTADO DE LA VALORACIÓN.

Parcela.	Superficie de suelo	Valor de referencia.	Precio.
8038201XL7283G0001FP Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 1.	336 m ²	36,13 €/m ²	12.139,68.-€
8038202XL7283G0001MP Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 3.	342 m ²	36,13 €/m ²	12.356,46.-€
8038203XL7283G0001OP Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 5.	340 m ²	36,13 €/m ²	12.284,20.-€
8038204XL7283G0001KP Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 7.	339 m ²	36,13 €/m ²	12.248,07.-€
8037901XL7283G0001FG Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 9.	332 m ²	36,13 €/m ²	11.995,16.-€
8037902XL7283G0001MG Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 11.	336 m ²	36,13 €/m ²	12.139,68.-€
8037903XL7283G0001OG Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 13.	333 m ²	36,13 €/m ²	12.031,29.-€
8037904XL7283G0001KG Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 15.	332 m ²	36,13 €/m ²	11.995,16.-€
8037905XL7283G0001RG Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 17.	328 m ²	36,13 €/m ²	11.850,64.-€
8037906XL7283G0001DG Urb. Santa Bárbara. C/ Doce de octubre, 19.	328 m ²	36,13 €/m ²	11.850,64.-€
7937905xl7273f0001AB Urb. Santa Bárbara. C/ Quince de Agosto, 18	309 m ²	36,13 €/m ²	11.164,17.-€
TOTALES.	3.655,00 m²	36,13 €/m²	132.055,15.-€

Teruel, Febrero de 2026

El Técnico.

Fdo.: Raúl Egidio Benedicto.