

ANEXO "I".
JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Para el cálculo de los coeficientes de ponderación, se parte de los precios de vivienda libre de hasta dos años de antigüedad publicados por el Ministerio de Vivienda para el término municipal de Miranda de Ebro en el año 2.009, resultando la media aritmética de los cuatro trimestres 1.956,60 €/m² construido.

Provincia		Municipio		Precios de vivienda			Número de tasaciones		
				Hasta dos años de antigüedad	Con más de dos años de antigüedad	Total	Hasta dos años de antigüedad	Con más de dos años de antigüedad	Total
Tabla 5.									
Precios de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes									
Base 2005									
Primer trimestre de 2009									
Unidad: euros/m ²									
Burgos		Aranda de Duero	1.595,9	1.728,6	1.642,7	101	55	156	
		Burgos	2.151,9	2.059,5	2.100,3	267	338	605	
		Miranda de Ebro	1.849,6	1.764,5	1.820,9	161	82	243	
Segundo trimestre de 2009									
Unidad: euros/m ²									
Burgos		Aranda de Duero	1.583,2	1.620,9	1.610,1	14	35	49	
		Burgos	2.214,2	1.945,6	1.996,0	66	286	352	
		Miranda de Ebro	2.008,6	1.665,0	1.774,8	31	66	97	
Tercer trimestre de 2009									
Unidad: euros/m ²									
Burgos		Aranda de Duero	1.711,8	1.600,9	1.631,0	19	51	70	
		Burgos	2.394,8	1.994,0	2.170,5	218	277	495	
		Miranda de Ebro	1.991,3	1.549,8	1.710,8	31	54	85	
Cuarto trimestre de 2009									
Unidad: euros/m ²									
Burgos		Aranda de Duero	1.761,7	1.507,7	1.579,8	25	63	88	
		Burgos	2.354,4	1.891,8	2.123,7	376	374	750	
		Miranda de Ebro	1.976,9	1.528,1	1.591,5	12	73	85	

El precio por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda protegida se obtiene según la legislación vigente multiplicando el precio básico nacional -758 €- por el coeficiente correspondiente al municipio de Miranda de Ebro -1,84, ámbito municipal 1c-. Los valores de venta de los demás usos se calculan en proporción a los valores de las viviendas.

En relación al Centro Terciario-Comercial, dado que no existen referencias similares en Miranda de Ebro, se han buscado las mismas en otros desarrollos de ese tipo en condiciones parecidas, con valores de venta ligeramente superiores a los de los locales comerciales, pero también con costes de edificación superiores, ya que exigirán un acondicionamiento más completo para su puesta en uso.

Así, para este tipo de terciario se estima un 55% del valor de venta de la vivienda libre mientras que para los bajos comerciales situados en parcelas residenciales se estima un 45%

Los precios de construcción se estiman en base a la experiencia de promociones similares en el entorno.

Los valores de repercusión del suelo urbanizado se han calculado por el "método estático", de acuerdo con la vigente legislación estatal.

TIPO DE APROVECHAMIENTO	PRECIO VENTA		COSTE EDIFICACION	COEF. COSTES Y BENEF. PROMOCIÓN	VALOR REPERCUSIÓN DE SUELO DE LAS UNIDADES DE TECHO URBANIZADO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RESULTANTES
	€/m ² (u)	€/m ² (t)				
VIVIENDA P.O.	1.394,72	1.169,42	750,00	20,00%	233,88	0,43
VIVIENDA P.L.	2.543,58	1.956,60	850,00	1,40	547,57	1,00
CENTRO TERCIARIO / COMERCIAL	1.183,74	1.076,13	600,00	1,40	168,66	0,31
BAJOS COMERCIALES	968,52	880,47	400,00	1,40	228,91	0,42

Los aprovechamientos de "garajes y usos auxiliares" –*bajo rasante*- no se consideran de forma diferenciada a estos efectos, lo que supone que se entienden repartidos proporcionalmente en relación a los aprovechamientos ponderados "sobre rasante".

Como resultado de ello se observa que los coeficientes resultantes, tanto para la vivienda protegida como para los locales comerciales quedan por debajo del límite inferior de "0,5" establecido por la legislación, por lo que en ambos casos será ese el coeficiente a aplicar.

En resumen, los coeficientes a aplicar serán los siguientes:

- Vivienda libre: 1,0
- Vivienda protegida: 0,5
- Usos terciarios y comerciales (*Incluso equipamientos privados y otros usos asimilados*): 0,5

Donostia / San Sebastián, mayo de 2.010



Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.
Por **Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo S.L.**