

¡Factor de localización calculado!

3,4555916495515997

Informe generado por:

Colegio: Admin

Nº Colegiado: Geovaloracion

Datos utilizados para el cálculo

Provincia	Municipio	Referencia Catastral	Censo
VALENCIA	SOLLANA	46235A00800683	2021

Resultados del cálculo: FL = U1 * U2 * U3

Referencia Catastral	Coefficiente U1	Coefficiente U2	Coefficiente U3	Factor Localización
46235A00800683	1,7277559999999998	1,538497	1,3	3,4555916495515997

[El uso del contenido de este informe conlleva a la aceptación de nuestra política de privacidad y condiciones de uso](#)

GEOVALORACIÓN, es una aplicación informática que facilita el cálculo del factor de localización conforme al método propuesto en el RDL 7/2017 y su Reglamento 1492/2011 de desarrollo. Calcula cada una de las tres componentes conforme a las determinaciones del Reglamento 1492/2011 de acuerdo con la interpretación de cada uno de estos componentes, que se describe en cada apartado correspondiente al cálculo, que se recoge en el presente informe. El uso y aplicación del coeficiente a un caso concreto de cálculo del valor del suelo para tomar en consideración la renta de localización, debe realizarse de acuerdo con la interpretación y los cálculos que se describen.

Usted usa este servicio bajo su propia responsabilidad, eximiendo a los responsables de este geoportal y a la UPV de cualquier responsabilidad, civil o penal, derivada del uso de los cálculos que en él se realizan.

Para la realización del cálculo se ha utilizado:

[Artículo 17 BOE: Factor de corrección por localización. Núm 270. Sec I. Pág 116640.](#)

Parcela Catastral

Cartografía: Geometría obtenida a través de los servicios WEB de la Sede Electrónica del Catastro y los Servicios INSPIRE a tiempo real

Tablas Coeficiente U1

Cartografía: Núcleos de población a través del Centro de descargas del CNIG

$$U1 = 1 + [P1 + P2/3]*(1/1000000)$$

Cálculo del Coeficiente U1

Fórmula	Parámetro P1	Parámetro P2	Coefficiente U1
$U1 = 1 + [P1 + P2/3]*(1/1000000)$	4881	2168625	1,7277559999999998

Parámetro P1:

Búsqueda de los núcleos de población situados a menos de 4km del centroide de la parcela catastral. Distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

Nombre	Nº Habitantes	Distancia (km)	Provincia
El Romani	274	2.4391715	València/Valencia
Sollana	4607	3.7785544	València/Valencia

Parámetro P2:

Búsqueda de los núcleos de población situados entre 4km y 40km del centroide de la parcela catastral. Distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

Nombre	Nº Habitantes	Distancia (km)	Provincia
Almussafes	8979	4.3502118	València/Valencia
El Palmar	765	4.5582372	València/Valencia
Benifaió	11989	5.6933928	València/Valencia
Silla	19078	6.7065812	València/Valencia
El Perellonet	1404	6.9129055	València/Valencia
Beniparrell	2015	8.5828121	València/Valencia
El Saler	1828	8.5926011	València/Valencia
Alcàsser	10196	8.9926582	València/Valencia
Muntanyeta del Sants	0	9.1043953	València/Valencia
Picassent	21263	9.5414214	València/Valencia
La Llastra	241	9.9495635	València/Valencia
Alginet	13827	10.1798764	València/Valencia
el Perelló	1783	10.1925304	València/Valencia
Albal	16577	10.2736907	València/Valencia
Catarroja	28608	10.5120508	València/Valencia
Loteria-Fernandet	74	10.6555731	València/Valencia
Les Palmeres	217	11.0365967	València/Valencia
Massanassa	9782	11.2385553	València/Valencia
Motilla	56	11.4496908	València/Valencia
el Mareny de les Barraquetes	735	11.6189864	València/Valencia
El Tremolar	55	12.1755858	València/Valencia
Llocnou de la Corona	124	12.2700902	València/Valencia
Albalat de la Ribera	3326	12.2885678	València/Valencia
Alfajar	21340	12.4772883	València/Valencia
Pinedo	2584	12.5251108	València/Valencia
Urbanització Ausiàs March	401	12.5537453	València/Valencia
Benetússer	15000	12.6152935	València/Valencia
Polinyà de Xúquer	2503	12.7165573	València/Valencia
Sedaví	10391	12.7199338	València/Valencia
Sueca	24245	12.9858536	València/Valencia
Riola	1790	13.1418024	València/Valencia
Castellar-Oliveral	6808	13.1769375	València/Valencia
Bega de Mar	99	13.405302	València/Valencia
Horno de Alcedo	1266	13.4454605	València/Valencia
Paiporta	26514	13.6469399	València/Valencia

Carrascalet	548	13.7568312	València/Valencia
Benicull de Xúquer	1044	13.9902911	València/Valencia
el Mareny de Vilxes	116	14.0503055	València/Valencia
la Font	4	14.105302	València/Valencia
el Mareny Blau	148	14.151569	València/Valencia
el Mareny de Sant Llorenç	72	14.3085711	València/Valencia
Raval	1504	14.5657946	València/Valencia
Algemesí	25378	14.7129831	València/Valencia
Picanya	11606	14.9393576	València/Valencia
Fortaleny	1020	14.9904985	València/Valencia
Carlet	15339	15.9056314	València/Valencia
Torrent	68413	16.1688845	València/Valencia
el Vedat	13682	16.3508545	València/Valencia
Guadassuar	5902	16.7693605	València/Valencia
Alfarp	1571	16.8652703	València/Valencia
Corbera	3088	17.0581	València/Valencia
El Pla de Corbera	145	17.1598515	València/Valencia
Benimodo	2272	17.3270923	València/Valencia
l'Alcúdia	11908	17.3827114	València/Valencia
Catadau	2804	17.6109269	València/Valencia
Barrio de la Luz	3765	17.77141	València/Valencia
Xirivella	26432	17.7911215	València/Valencia
Llombai	2653	17.8441914	València/Valencia
Les Comes	64	18.0100965	València/Valencia
Alaquàs	29711	18.0395731	València/Valencia
el Dosser	106	18.2082761	València/Valencia
El Respirall	347	18.2125917	València/Valencia
València	764420	18.2264004	València/Valencia
Sant Bernat	85	18.2966313	València/Valencia
Bellaterra	49	18.3529362	València/Valencia
Urbanització Cullera Park	86	18.4166365	València/Valencia
Racó de Bellver	145	18.4711276	València/Valencia
Mislata	44320	18.6628346	València/Valencia
Llaurí	1130	18.7187124	València/Valencia
Aldaia	32204	18.7940332	València/Valencia
Alzira	43378	18.8248905	València/Valencia
Masía del Juez	942	18.8584856	València/Valencia
Urbanització Badia Park	93	18.8775305	València/Valencia

Faro	458	19.0284273	València/Valencia
Cullera	19515	19.0713018	València/Valencia
Cap-Blanc	200	19.3723526	València/Valencia
Bulevar del Xúquer	1057	19.3971839	València/Valencia
Vilella	114	19.5114793	València/Valencia
Masia del Racó	68	19.6621633	València/Valencia
Montortal	135	19.9385727	València/Valencia
Barri de Porta	2173	20.0072494	València/Valencia
Quart de Poblet	22744	20.1202491	València/Valencia
Montserrat	8188	20.5350289	València/Valencia
Benimàmet-Beniferri	14561	20.7590893	València/Valencia
Real	2207	20.7829664	València/Valencia
Barri Sant Josep Artesà	103	20.9480375	València/Valencia
Alboraia/Alboraya	24741	21.0615874	València/Valencia
Montroi/Montroy	2956	21.2170861	València/Valencia
el Marenyet	298	21.3684301	València/Valencia
Manises	30189	21.370295	València/Valencia
el Poble Nou	906	21.7006014	València/Valencia
Favara	2504	21.7148938	València/Valencia
Tavernes Blanques	9224	21.7534022	València/Valencia
Pai i Capellans	42	21.9336975	València/Valencia
Carcaixent	20187	21.9483019	València/Valencia
Paterna	38315	22.1495104	València/Valencia
Burjassot	38632	22.336203	València/Valencia
Almàssera	7438	22.3581744	València/Valencia
Terramelar	2494	22.536254	València/Valencia
Benimuslem	667	22.5443679	València/Valencia
Borbotó	722	22.7517788	València/Valencia
Lloma Llarga	8023	22.7849419	València/Valencia
Carpesa	1183	22.8333446	València/Valencia
Massalavés	1610	22.8541988	València/Valencia
Bonrepòs i Mirambell	3738	22.9758999	València/Valencia
Polígon Industrial Sur	4	23.2893507	València/Valencia
Godella	13131	23.3149258	València/Valencia
La Parra	0	23.3459777	València/Valencia
l'Estany	123	23.4602912	València/Valencia
Casas de Bàrcena	354	23.4795946	València/Valencia
la Barraca d'Aigües Vives	824	23.4840359	València/Valencia

Urbanització Cims de Calicanto	925	23.4898117	València/Valencia
Cogullada	206	23.6817076	València/Valencia
la Barraca d'Aigües Vives	43	23.7000759	València/Valencia
El Brosquil	251	23.9691498	València/Valencia
La Malla	560	24.0627233	València/Valencia
Meliana	10970	24.0995687	València/Valencia
La Coma	10455	24.1850595	València/Valencia
Benifaraig	988	24.2584116	València/Valencia
La Garrofera	45	24.2693584	València/Valencia
Les Simetes	27	24.5892122	València/Valencia
Rocafort	7314	24.6094	València/Valencia
Venta de Poio	51	24.9096677	València/Valencia
Alberic	10519	25.0406495	València/Valencia
Vinalesa	3412	25.0574443	València/Valencia
Foios	7452	25.1769357	València/Valencia
El Collado	80	25.4029204	València/Valencia
Urbanització La Creu de Gràcia	106	25.4736361	València/Valencia
Massarrojos	2376	25.485895	València/Valencia
Residencial Reva	1228	25.7575374	València/Valencia
Urbanització La Canyada	11642	25.8462868	València/Valencia
Albalat dels Sorells	4036	25.9098166	València/Valencia
El Montemayor	136	25.9193685	València/Valencia
Alfara del Patriarca	3282	26.0252462	València/Valencia
Mahuella Tauladella Rafalell y Vistabella	50	26.0729235	València/Valencia
Albuixech	4151	26.2793528	València/Valencia
Loriguilla	2035	26.2830646	València/Valencia
La Presa	248	26.3229529	València/Valencia
Polígono Industrial Este	0	26.6033147	València/Valencia
la Pobla Llarga	4452	26.7013267	València/Valencia
Tous	1287	26.7414266	València/Valencia
Emperador	688	27.1299578	València/Valencia
Moncada	18662	27.1857299	València/Valencia
Massalfassar	2555	27.6627536	València/Valencia
Mas Camarena	3364	27.6670823	València/Valencia
Tavernes de la Valldigna	17254	27.970265	València/Valencia
Masías	2954	28.1893784	València/Valencia
Museros	6596	28.1964933	València/Valencia
El Realengo	4	28.4573802	València/Valencia

Sant Joan de l'Énova	507	28.5015194	València/Valencia
San Isidro de Benagéber	405	28.5546899	València/Valencia
Castelló	7054	28.7498398	València/Valencia
Gavarda	1042	28.811509	València/Valencia
Massamagrell	16163	28.9661784	València/Valencia
el Riurau	71	29.0440512	València/Valencia
El Baro	390	29.055407	València/Valencia
Urbanització Medicàlia	3038	29.0919863	València/Valencia
Berfull	2	29.1530415	València/Valencia
Benifairó de la Valldigna	1558	29.1853854	València/Valencia
San Antonio de Benagéber	9286	29.7678082	València/Valencia
Rafelguaraf	2074	29.7867068	València/Valencia
la Pobla de Farnals	5090	29.938347	València/Valencia
Godolleta	3584	30.0128114	València/Valencia
Senyera	1134	30.153815	València/Valencia
Simat de la Valldigna	3199	30.159626	València/Valencia
Turís	6722	30.5282768	València/Valencia
Tossalnou	208	30.6717254	València/Valencia
Providencia	4187	30.826622	València/Valencia
Manuel	2436	30.8549018	València/Valencia
Monte Alcedo	2250	30.9268831	València/Valencia
Rafelbunyol	9086	31.0312602	València/Valencia
l'Énova	902	31.0678893	València/Valencia
Riba-roja de Túria	18567	31.2479076	València/Valencia
Puig	8718	31.4709853	València/Valencia
l'Elia	18362	31.5470949	València/Valencia
Alcàntera de Xúquer	1341	31.5578884	València/Valencia
Càrcer	1827	31.8142891	València/Valencia
Urbanització El Gallipont	661	31.9880706	València/Valencia
Bétera	13873	32.0006364	València/Valencia
Cotes	333	32.0380887	València/Valencia
Antella	1157	32.0711948	València/Valencia
Beneixida	627	32.1143568	València/Valencia
Barxeta	1586	32.3940007	València/Valencia
Urbanització El Gallipont	2431	32.805013	València/Valencia
Sumacàrcer	1097	32.8883772	València/Valencia
la Torre d'en Lloris	137	32.8995555	València/Valencia
Pla de Corral	98	32.9612396	València/Valencia

Platja de Xeraco	764	33.0333908	València/Valencia
Mallaetes	1758	33.253317	València/Valencia
Xalets de Lladró	63	33.2686849	València/Valencia
La Conarda	6043	33.3526599	València/Valencia
Barx	1303	33.5059398	València/Valencia
Xeraco	4956	33.6922506	València/Valencia
Cheste	8735	33.750386	València/Valencia
Llocnou d'En Fenollet	916	34.0541217	València/Valencia
Masía Arnal	214	34.2294799	València/Valencia
Platja de Puçol	1267	34.2872619	València/Valencia
Puçol	16160	34.3698172	València/Valencia
La Mallá	818	34.8830957	València/Valencia
Chiva	15414	34.9178294	València/Valencia
la Pobla de Vallbona	12064	34.9484145	València/Valencia
la Llosa de Ranes	3642	35.3962124	València/Valencia
Alfinach	1718	35.4371134	València/Valencia
Millares	331	35.7726034	València/Valencia
Vilamarxant	9891	35.8611084	València/Valencia
Vilanova	16	35.9386583	València/Valencia
Alborache	1229	35.9448663	València/Valencia
Xeresa	2197	35.956687	València/Valencia
Los Monasterios	592	36.2149381	València/Valencia
Sellent	384	36.2480877	València/Valencia
Navarrés	2874	36.4195509	València/Valencia
Benaguasil	11082	36.4399366	València/Valencia
Casablanca	805	36.4774941	València/Valencia
Sorio	31	36.5630107	València/Valencia
Pinet	157	36.5840994	València/Valencia
Macastre	1300	36.7413421	València/Valencia
Rascanya	2487	36.841505	València/Valencia
el Genovés	2772	36.8448707	València/Valencia
Dos Aguas	327	37.1264906	València/Valencia
Urbanització Vall del Túria	158	37.3065001	València/Valencia
Pla dels Aljubs	1028	37.770398	València/Valencia
Benissanó	2291	37.9221065	València/Valencia
Buñol	9498	38.0358743	València/Valencia
Rotglà i Corberà	1117	38.0451291	València/Valencia
Xàtiva	29322	38.1151841	València/Valencia

Partida de Gausa	545	38.1843109	València/Valencia
Bolbaite	1324	38.2502245	València/Valencia
Urbanización Playamonte	130	38.3215105	València/Valencia
Quesa	663	38.4167245	València/Valencia
la Granja de la Costera	295	38.578492	València/Valencia
Alboi	6	38.7664485	València/Valencia
Nàquera/Náquera	6897	38.772557	València/Valencia
Yátova	2079	38.8066137	València/Valencia
Chella	2472	38.9776153	València/Valencia
Marxuquera Baixa	343	38.9977921	València/Valencia
Grau i Platja	13631	39.1625919	València/Valencia
Marxuquera Alta	649	39.2858175	València/Valencia
Estubeny	125	39.3041032	València/Valencia
Llanera de Ranes	1047	39.4661801	València/Valencia
Vallés	154	39.5802902	València/Valencia
Porta Coeli	24	39.6294097	València/Valencia
Torre de Porta Coeli	808	39.6403248	València/Valencia
Novelé/Novetlè	857	39.7003402	València/Valencia
Urbanització Sant Esperit	818	39.8228055	València/Valencia
Torrella	145	39.840214	València/Valencia
Llíria	23482	39.8963103	València/Valencia
Anna	2615	39.915182	València/Valencia

Tablas Coeficiente U2

Búsqueda de los centros de comunicación y de transporte por localización cercana, ya sean 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 se desarrolla la explotación considerada en la valoración.

Esta distancia es calculada a partir de un logaritmo de rutas externo a la plataforma llamado PROJECT OSRM, que a través de su HTTP API se obtienen las rutas en vehículo en km desde el centroide de la parcela a todos los elementos nombrados anteriormente. Para este coeficiente se tendrá en consideración el más cercano al centroide de la parcela. Esta distancia no podrá ser superior a 60 km.

Cartografía: Centros de comunicación y de transporte obtenidas a través de la capa de redes de Transporte del Centro de descargas CNIG. Complejo urbanizado de uso terciario, productivo o comercial obtenida a través de la capa de poblaciones del Centro de descargas CNIG

$$U2 = 1,6 - 0,01 * d$$

Centros de comunicación y de transporte por localización cercana

Tipo	Nombre	Distancia d (km)
Estación de ferrocarril	Estación de Sollana	6.1503000000000005
Estación de ferrocarril	Estación de Benifaió	7.2649
Polígono industrial (PIND)	Polígono Industrial Juan Carlos I	8.1436999999999999
Estación de ferrocarril	Estación de Font d'Almaguer	10.6496
Polígono industrial (PIND)	Polígono Industrial Norte	11.1998

Estación de ferrocarril	Estación de Alginet	13.1284
Estación de ferrocarril	Estación de Silla	14.499600000000001
Estación de ferrocarril	Estación de Picassent	17.1271
Estación de ferrocarril	Estación de Catarroja	20.5773
Puerto de mar	Puerto de El Perelló	27.4203

Cálculo del Coeficiente U2

Fórmula	Distancia d (km)	Coeficiente U2
$U2 = 1,6 - 0,01 * d$	6,1503000000000005	1,538497

Tablas Coeficiente U3

Cuando el suelo rural a valorar este ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico

Variable p: coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística. Estos entornos son los espacios incluidos en la Red Natura 2000. Que se componen de ENP (Espacios Naturales Protegidos), LIC (Lugares propuestos de Importancia Comunitaria) y ZEPA (Zonas de Especial Protección para las Aves) obtenidos a través de la Cartografía oficial que ofrece el MITECO (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico). Espacios Naturales Protegidos, Paisajes de relevancia regional, recursos paisajísticos, zonas de protección. Esta variable p esta comprendida entre unos valores de 0 y 2.

Variable t: coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades. Se aplicará únicamente cuando 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. Esta variable t esta comprendida entre unos valores de 0 y 7, siendo el valor mayor cuando mayor sea tal influencia. Esta Cartografía de Planeamiento Urbanístico es obtenida de forma individual en cada Comunidad Autónoma en su respectiva plataforma oficial. Por ejemplo, para la Comunidad Valenciana es obtenida en la plataforma de Terrasit.

Este coeficiente se calcula a partir de la intersección de la geometría del polígono de la parcela y de la Cartografía nombrada anteriormente, donde se tendrá en consideración para su cálculo. En el caso de no resultar de aplicación, este coeficiente U3 tendrá un valor de 1

Cartografía: Red Natura 2000: LIC, ZEPA y ENP obtenidas en el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO). Planeamiento Urbanístico obtenido para cada comunidad autónoma en su respectiva plataforma oficial

$$U3 = 1,1 + 0,1 * (p + t)$$

Parámetro p

ENP (Espacios Naturales Protegidos)

Valor	Código	Nombre	Figura	CCAA	Año
2.0	ES523001	L'Albufera	Parque Natural	Comunitat Valenciana	1993

LIC (Lugares propuestos de Importancia Comunitaria)

Valor	Código	Nombre	CCAA
2.0	ES0000023	L'Albufera	COMUNIDAD VALENCIANA

ZEPA (Zonas de Especial Protección para las Aves)

Valor	Código	Nombre	CCAA
2.0	ES0000471	l'Albufera (ZEPA)	COMUNIDAD VALENCIANA

Cuevas

Valor	Nombre	Municipio	Comarca	Provincia
0.0				

Espacios Naturales Protegidos

Valor	Tipo elemento	Provincia	Municipio	Texto
2.0	Parques Naturales	Valencia	ALBAL; ALBALAT DE LA RIBERA; ALFAFAR; ALGEMESÍ; BENIPARRELL; CATARROJA; CULLERA; MASSANASSA; SEDAVÍ; SILLA; SOLLANA; SUECA; VALENCIA	Parque Natural de L'Albufera

Sol forestal

Valor	Forestal	Provincia
0.0		

Recursos paisajísticos

Valor	Tipo elemento	Provincia	Municipio	Tipología	Texto
0.0					

Áreas de protección

Valor	Protección
0.0	

Paisajes relevancia regional

Valor	Código	Nombre	Conjunto
1.0	PRR 32	Albufera y arrozales de Valencia	Grupo 12: Humedales del litoral valenciano y sistemas agrarios próximos

Clasificación del suelo planeamiento Urbanístico según calidad ambiental o paisajística

Valor	Descripción	Contenido	Info Extra	Municipio	CCAA
0.0					

Parámetro t: Clasificación del suelo planeamiento Urbanístico según el régimen de usos y actividades

Valor	Descripción	Contenido	Info Extra	Municipio	CCAA
0.0					

Cálculo del Coeficiente U3

Fórmula	Parámetro p	Parámetro t	Coeficiente U3
$U3 = 1,1 + 0,1 * (p + t)$	2,0	0,0	1,3

Resultados del cálculo: FL = U1 * U2 * U3

Referencia Catastral	Coeficiente U1	Coeficiente U2	Coeficiente U3	Factor Localización
46235A00800683	1,7277559999999998	1,538497	1,3	3,4555916495515997

Para cualquier duda, aclaración o funcionalidad del geoportal no dudes en ponerte en contacto con nosotros. Nuestro equipo pluridisciplinario te responderá lo antes posible.

El uso de este informe para cualquier fin es bajo la propia responsabilidad de la persona que lo vaya a utilizar, eximiendo al equipo responsable de la UPV de cualquier responsabilidad de este. Conlleva a la aceptación de la política de privacidad y condiciones de uso de la plataforma Geovaloracion

Contacto: geovaloracion@upv.es

Copyright © 2022 Geovaloración - Universidad Politécnica de Valencia