

Nº de Expte.:	HELP 44305/23
Solicitante:	D. Francisco Javier García Ruiz, Teniente Alcalde y Concejál Presidente del Distrito de San Pedro Alcántara
Asunto:	Informe de Valoración de Parcela para el desarrollo de 84 viviendas protegidas y locales comerciales conforme al Decreto-Ley 3/2024 de 6 de febrero
Situación:	Manzana 5, Sector URP-SP-10, Ensanche Sur, San Pedro Alcántara

INFORME:

Conforme a lo requerido por D. Francisco Javier García Ruiz, Teniente Alcalde y Concejál Presidente del Distrito de San Pedro Alcántara se procede a realizar la valoración actualizada de la parcela municipal situada en la Manzana 5 del Sector URP-SP-10, Ensanche Sur, con destino a la construcción en una sola etapa de 84 viviendas protegidas, teniendo en cuenta la Modificación introducida por el *Decreto-ley 3/2024 de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía; en concreto en lo referente al Título X sobre Medidas en materia de fomento, artículo 120, que viene a modificar el Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030*, se informa:

1.- Modificación introducida por el Decreto-ley 3/2024

Artículo 120. Modificación del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

El Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, queda modificado como sigue:

Uno. (...)

Dos. Se modifica el artículo 19, que queda redactado como sigue:

<<Artículo 19. Módulo básico y módulo ponderado.

1. El módulo básico para la determinación del precio de referencia se fija en **870 euros por metro cuadrado útil de vivienda**, pudiendo modificarse este importe por orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, en función de la evolución de los precios de la vivienda.

El señalado importe se actualizará anualmente aplicando la variación anual del Índice de Precios de Consumo (IPC), correspondiente al último trimestre del año

FIRMANTE

INMACULADA RODRIGUEZ CABRERA (ARQUITECTA)
LOURDES MARTIN-LOMEÑA GUERRERO (JEFATURA DE SERVICIO DE CONTRATACION)

CÓDIGO CSV

353002f7b41e287c1ceda0d7a55d9a589f9af64f

NIF/CIF

****568**
****842**

FECHA Y HORA

04/03/2024 08:46:58 CET
04/03/2024 18:57:16 CET

URL DE VALIDACIÓN

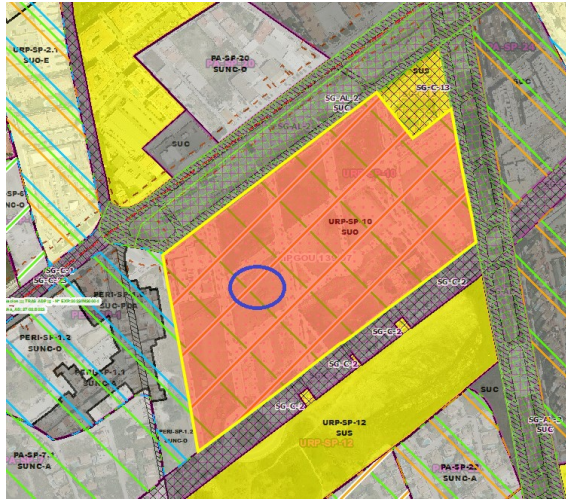
<https://sede.malaga.es/marbella>

anterior, publicado por el Instituto Nacional de Estadística. El módulo actualizado se publicará a través del Portal de la Junta de Andalucía.

2. Se establece un módulo ponderado, que será el resultado de multiplicar el módulo básico por el coeficiente territorial reflejado en el Anexo V de este Decreto.
3. Los coeficientes territoriales deberán ser revisados cada dos años, pudiendo modificarse, en su caso, mediante orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.>>

2.- Identificación de la parcela

Situación: URP-SP-10 Ensanche Sur, Parcela en Manzana 5



Localización de la parcela

Descripción: Parcela de terreno de forma rectangular, con una superficie de 4.017,06 m² de los cuales, 1.950,60 m² corresponden a Parques y Jardines privados y 2.066,46 m² corresponden a Manzana Cerrada, MC-1.

Superficie: 2.066,46 m² MC-1

Linderos: Al norte, con calle B
Al este, con calle E
Al sur, con parcela 5.a segregada
Al oeste, con calle D

FIRMANTE

INMACULADA RODRIGUEZ CABRERA (ARQUITECTA)
LOURDES MARTIN-LOMEÑA GUERRERO (JEFATURA DE SERVICIO DE CONTRATACION)

CÓDIGO CSV

353002f7b41e287c1ceda0d7a55d9a589f9af64f

NIF/CIF

****568**
****842**

FECHA Y HORA

04/03/2024 08:46:58 CET
04/03/2024 18:57:16 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

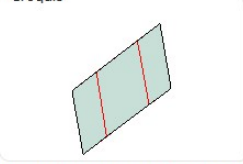
Identificación registral: Registro de la Propiedad nº 4, finca 20823, Tomo 2158, Libro 438, Folio 12

Identificación catastral: 1690101UF2319S0001KJ

Información de parcelas e inmuebles

PARCELA CATASTRAL 1690101UF2319S

Croquis



AV EUGENIO TAILLEFER-ENSANCH 5
MARBELLA (MÁLAGA)
4.017 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

1690101UF2319S0001KJ AV EUGENIO TAILLEFER-ENSANCH 5 Suelo
PARCELA 5 UR-SP-10
Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas | | 100,00% | 0

Inscripción Inventario: Número de Orden 1771 del epígrafe de bienes inmuebles

Situación urbanística: Suelo Urbanizable Ordenado. La parcela cuenta con calificación de zona verde privada en una superficie de 1.950,60 m²s y Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada MC-1 en una superficie de 2.066,46 m²s, siendo su edificabilidad total de 9.257,72 m²t.

FIRMANTE

INMACULADA RODRIGUEZ CABRERA (ARQUITECTA)
LOURDES MARTIN-LOMEÑA GUERRERO (JEFATURA DE SERVICIO DE CONTRATACION)

CÓDIGO CSV

353002f7b41e287c1ceda0d7a55d9a589f9af64f

NIF/CIF

****568**
****842**

FECHA Y HORA

04/03/2024 08:46:58 CET
04/03/2024 18:57:16 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

Ayuntamiento de Marbella		Inmuebles Urbanos		29/06/2023 13:43:10	
Patros - FIC001		1. Nº de Orden entre 1771 y 1771 - 2. Entidad entre 0 y 999 - 3. Naturaleza del Dominio entre 1 y 9 - 4. Tipo de Adquisición entre 1 y 999 - 5. Título de Adquisición entre 1 y 999 - 6. Uso del Inmueble entre 1 y 999		Página 1 de 3	
Entidad : Ayuntamiento	Nº : 1.771	Datos Generales	Seguros		
Cuenta : 2000	Ejecución : 04/12/2019	Nombre : Manzana 5 (VPO)-URP-SP-10 (Vivienda Protegida)	Cña : Sin asegurar	Ninguno	
Naturaleza : Patrimonial - Incluido en PMS	Situación : URP-SP-10. Ensanche Sur 1, San Pedro Alcántara	Fecha Cto. :	Valor :	0,00 €	
Fecha de Alta : 11/12/2019	Ref. : Exp. Inv. 19/2019	Calificación : MC1 y PJ	Fecha Vto. :	Cuota :	0,00 €
Acuerdo : 11/12/2017 Junta de Gobierno Local	Linderos	Uso : Residencial privado.	Adquisición		
Estado del bien : Adquisición	Fr / N : N:Calle B	Tipo : Cesión por Urbanismo	Fecha Adq. :	21/12/2018	
Datos Físicos y Obras	Esp / S : S:Parcela 5.a	Anterior propietario : URBANAS NOGA S.L.U.	Título : Escritura pública	Reg :	4
B/Rasante : ,00 m ²	S/Rasante : ,00 m ²	Izq / E : E:Calle E	Tomo : 2.158	Libro : 438	Folio : 12
Total : ,00 m ²	Sup. Solar : 4.017,05 m ²	Der / O : O:Calle D	Folios : 12	Finca : 20.823	
Año Constr. : 0	Estado : B	Ref. Catastral : 1690101UF2319S0001KJ	Datos Económicos		
Fecha - Obras y Mejoras			Coste Obras :	0,00 €	Valor Cat. : 0,00 €
Cargas y Gravámenes			Coste Inm. :	0,00 €	Valor Cons. : 0,00 €
Notas	Mediante decreto nº 14004/2019, de 04/12/2019 (Exp. Inv. 19/19) se acuerda dar de alta este inmueble:				
	Parcela 5 sita en el URP-SP-10, "Ensanche Sur 1", denominada Manzana 5 (VPO).				
	Parcela 5 (tras segregación). URBANA. Parcela de terreno de forma rectangular situada en San Pedro Alcántara del término municipal de Marbella, en el Sector URP-SP-10 "Ensanche Sur 1", denominada Manzana 5 (VPO -Vivienda Protegida.-). Tiene una superficie de CUATRO MIL DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CINCO DECIMETROS. (4.017,05 M2), de los cuales mil novecientos cincuenta metros cuadrados con sesenta decímetros (1.950,60 m2) corresponden a Parques y Jardines privados, y dos mil sesenta y seis metros cuadrados con cuarenta y seis decímetros (2.066,46 m2) corresponde a Manzana Cerrada tipología 1 de uso residencial VPO, con una edificabilidad de nueve mil doscientos cincuenta y siete metros cuadrados con setenta y dos decímetros (9.257,72 m2).				
	Linda al norte con Calle b, al Este con calle E, al sur con parcela 5.a procedente de esta segregación y al Oeste con calle D.				
	Tal y como consta en informe de fecha 28/04/2023 del Servicio de Inventario Municipal en la zona norte de la parcela existe un cartel que anuncia la próxima promoción, por parte de este Ayuntamiento, de 84 viviendas protegidas y zonas verdes.				
	Clasificación: Suelo Urbanizable Ordenado.				

Ficha del Inventario

3.- Hipótesis de desarrollo: Viviendas sobre suelos procedentes de la cesión de aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento (según arts. 18 y 22 del Decreto 91/2020).

En aplicación de lo establecido en la ley, el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración, se calificarán de régimen especial.

Por otro lado, conforme al art. 58 de la Ley 4/2017 de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, las personas con discapacidad tienen derecho a una vivienda. En Andalucía se reservarán por lo menos 4 de cada 100 viviendas que se construyan, si son viviendas protegidas. Estas viviendas, destinadas a personas con movilidad reducida por causa de alguna discapacidad, podrán sobrepasar el límite de la superficie útil establecido, en un 20 por ciento en cada caso.

Para las demás, con carácter general, la superficie útil máxima de la vivienda protegida no superará 90 metros cuadrados (art. 18 Decreto 91/2020).

Atendiendo a lo anterior, y teniendo en cuenta el número máximo de viviendas, 84 unidades, la edificabilidad máxima de la parcela 9.257,72 m² y una reserva de uso comercial de 400 metros cuadrados, conforme a la Innovación del PGOU tramitada para el sector de referencia (para la totalidad de la manzana calificada, 593,68 m²; cálculo proporcional tras segregación) y estimando una relación construida/útil de 1,25 en vivienda, se propone la siguiente hipótesis de desarrollo:

FIRMANTE

INMACULADA RODRIGUEZ CABRERA (ARQUITECTA)
LOURDES MARTIN-LOMEÑA GUERRERO (JEFATURA DE SERVICIO DE CONTRATACION)

CÓDIGO CSV

353002f7b41e287c1ceda0d7a55d9a589f9af64f

NIF/CIF

****568**
****842**

FECHA Y HORA

04/03/2024 08:46:58 CET
04/03/2024 18:57:16 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

Nº viviendas	Calificación	Superficie útil	Superficie útil total	Relación construida/útil	Superficie construida
42	Régimen especial	78 m ² útil	3.276 m ² útil	1,25 m ² c/m ² u	4.095 m ² c
38	Régimen general	90 m ² útil	3.420 m ² útil	1,25 m ² c/m ² u	4.275 m ² c
4	Régimen general, adaptadas	97,50 m ² útil	390 m ² útil	1,25 m ² c/m ² u	487,50 m ² c
-	Comercial				400 m ² c
84					9.257,50 m ² c

Con esta hipótesis de desarrollo se agota la edificabilidad y el número de viviendas, incluyéndose también la superficie correspondiente a uso comercial obligatorio en planta baja, por lo que se estima que se obtiene el mayor y mejor uso de la parcela.

3.- Valoración

Se procede a calcular el valor de la parcela destinada a Vivienda Protegida para 84 unidades, conforme a la normativa de Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía, Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y de acuerdo a la hipótesis de desarrollo del apartado anterior:

Según el art. 24 del Decreto 91/2020 sobre *Precio del suelo destinado a vivienda protegida*, el precio de los terrenos destinados por el planeamiento o por condición contractual a la construcción de viviendas protegidas, incluido el coste total de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados.

El módulo básico para la determinación del precio de referencia se fija de acuerdo a la modificación introducida por el Decreto-Ley 3/2024 en 870 €/m² útil, que se pondera multiplicando por el coeficiente territorial definido en el Anexo V (1,45 para Marbella, perteneciente al Grupo 1). Y, en función de las categorías, el valor anterior se multiplica por el coeficiente 1,5 para régimen especial y 1,7 para régimen general:

Precio máximo de vivienda:

870 €/m² útil x 1,45 x 1,5 = 1.892,25 €/m² útil vivienda en régimen especial

870 €/m² útil x 1,45 x 1,7 = 2.144,55 €/m² útil vivienda en régimen general

Grupo territorial 1 (Marbella), según Anexo V			
		Precio máx. venta/m ² útil	Precio suelo, máx. 15%
Viviendas protegidas para venta	Régimen Especial	1.892,25 €/m ² útil	283,84 €/m ² útil
	Régimen General	2.144,55 €/m ² útil	321,68 €/m ² útil

FIRMANTE

INMACULADA RODRIGUEZ CABRERA (ARQUITECTA)
LOURDES MARTIN-LOMEÑA GUERRERO (JEFATURA DE SERVICIO DE CONTRATACION)

CÓDIGO CSV

353002f7b41e287c1ceda0d7a55d9a589f9af64f

NIF/CIF

****568**
****842**

FECHA Y HORA

04/03/2024 08:46:58 CET
04/03/2024 18:57:16 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

Conforme a la hipótesis indicada, 42 viviendas en régimen especial y 42 en régimen general (4 de ellas adaptadas):

	Superficie útil total	Precio suelo, máx. 15%	Precio Total
Régimen Especial	3.276 m ² útil	283,84 €/m ²	929.851,65 €
Régimen General	3.420 m ² útil	321,68 €/m ²	1.100.154,15 €
Régimen General Adaptadas	390 m ² útil	321,68 €/m ²	125.456,18 €
TOTAL	7.086 m² útil		2.155.461,98 €

Al valor anterior, se le suma el correspondiente a garaje y trastero, a razón de uno por vivienda, lo que se calcula a continuación:

Garajes y trasteros anejos: el precio máximo de venta no podrá exceder del 60% del precio máximo por metro cuadrado útil de la vivienda. Solo computarán como máximo 25 m² de superficie útil de garaje y 8 m² de superficie útil de trastero, con independencia de que su superficie real sea superior:

	Nº garajes + trasteros (1/vivienda)	Superficie útil unitaria	Precio suelo/m ² , máx.: 60% precio vivienda	Precio máx. suelo unitario por garaje+trastero	Precio Total
Régimen Especial	42	Máx. (25 + 8) m ² /vivienda	170,30 €/m ²	5.619,98 €	236.039,27 €
Régimen General	38	Máx. (25 + 8) m ² /vivienda	193 €/m ²	6.369,31 €	242.033,91 €
Régimen General Adaptadas	4	Máx. (25 + 8) m ² /vivienda	193 €/m ²	6.369,31 €	25.477,25
TOTAL	84				503.550,43 €

Y, por último, se suma el de la superficie de local comercial, que, conforme al art. 24.2 del Decreto 91/2020, no podrá exceder del 30 por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.

La superficie máxima de locales comerciales es 400 m² construidos. Teniendo en cuenta una relación útil/construida de 1,15, al estimarse que se trata de locales sin divisiones interiores, entonces, la superficie útil es:

Sup. Útil: $400 \text{ m}^2 / 1,15 = 347,83 \text{ m}^2$

En cuanto al precio máximo, se realiza una ponderación, teniendo en cuenta la proporción de vivienda en régimen especial y general (para un total de 7.086 m² útil, valor total en

FIRMANTE

INMACULADA RODRIGUEZ CABRERA (ARQUITECTA)
LOURDES MARTIN-LOMEÑA GUERRERO (JEFATURA DE SERVICIO DE CONTRATACION)

CÓDIGO CSV

353002f7b41e287c1ceda0d7a55d9a589f9af64f

NIF/CIF

****568**
****842**

FECHA Y HORA

04/03/2024 08:46:58 CET
04/03/2024 18:57:16 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

venta 14.369.746,50 €, de donde se deduce un valor en venta por m² útil de 2.027,90 €/m² u).

Luego el valor máximo en venta, del 30% del anterior, aplicado a la superficie útil, resulta:

	Superficie construida total	Relación cc/útil	Superficie útil total	Valor en venta útil ponderado vivienda	% máx. valor comercial	Valor sup. comercial
Locales comerciales	400 m ² cc	1,15	347,83 m ² útil	2.027,90 €/m ² útil	30%	211.604,65 €

Valor total de la parcela: 2.155.461,98 € + 503.550,43 € + 211.604,65 € = 2.870.620,06 €

El valor de la parcela destinada a Vivienda Protegida para 84 unidades (42 en régimen Especial, 38 en Régimen General y 4 en Régimen General Adaptadas), con una plaza de aparcamiento y un trastero anejos por cada vivienda, y 400 m² de locales comerciales asciende a la expresada cantidad de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (2.870.620,06 €)**.

Lo que se informa, desde el punto de vista técnico, a los efectos oportunos.

La Arquitecto

Fdo.: Inmaculada Rodríguez Cabrera

FIRMANTE

INMACULADA RODRIGUEZ CABRERA (ARQUITECTA)
LOURDES MARTIN-LOMEÑA GUERRERO (JEFATURA DE SERVICIO DE CONTRATACION)

CÓDIGO CSV

353002f7b41e287c1ceda0d7a55d9a589f9af64f

NIF/CIF

****568**
****842**

FECHA Y HORA

04/03/2024 08:46:58 CET
04/03/2024 18:57:16 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

