

<b>Nº de Expte.:</b>	<b>HELP 44305/23</b>
<b>Solicitante:</b>	<b>D. Francisco Javier García Ruiz, Teniente Alcalde y Concejál Presidente del Distrito de San Pedro Alcántara</b>
<b>Asunto:</b>	<b>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</b>
<b>Situación:</b>	<b>Manzana 5, Sector URP-SP-10, Ensanche Sur, San Pedro Alcántara</b>

## 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 m<sup>2</sup> de los cuales, 1.950,60 m<sup>2</sup> corresponden a Parques y Jardines privados y 2.066,46 m<sup>2</sup> corresponden a Manzana Cerrada, MC-1.

Superficie: 2.066,46 m<sup>2</sup> 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>

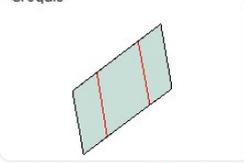
Identificación registral: Registro de la Propiedad nº 4, finca 20823, Tomo 2158, Libro 438, Folio 12

Identificación catastral: 1690101UF2319S0001KJ

Información de parcelas e inmuebles

**PARCELA CATASTRAL 1690101UF2319S**

Croquis



AV EUGENIO TAILLEFER-ENSANCH 5  
MARBELLA (MÁLAGA)  
4.017 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>s y Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada MC-1 en una superficie de 2.066,46 m<sup>2</sup>s, siendo su edificabilidad total de 9.257,72 m<sup>2</sup>t.

**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 <sup>2</sup> útil	3.276 m <sup>2</sup> útil	1,25 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> u	4.095 m <sup>2</sup> c
38	Régimen general	90 m <sup>2</sup> útil	3.420 m <sup>2</sup> útil	1,25 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> u	4.275 m <sup>2</sup> c
4	Régimen general, adaptadas	97,50 m <sup>2</sup> útil	390 m <sup>2</sup> útil	1,25 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> u	487,50 m <sup>2</sup> c
-	Comercial				400 m <sup>2</sup> c
84					9.257,50 m <sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> útil x 1,45 x 1,5 = 1.892,25 €/m<sup>2</sup> útil vivienda en régimen especial

870 €/m<sup>2</sup> útil x 1,45 x 1,7 = 2.144,55 €/m<sup>2</sup> útil vivienda en régimen general

Grupo territorial 1 (Marbella), según Anexo V			
		Precio máx. venta/m <sup>2</sup> útil	Precio suelo, máx. 15%
Viviendas protegidas para venta	Régimen Especial	1.892,25 €/m <sup>2</sup> útil	283,84 €/m <sup>2</sup> útil
	Régimen General	2.144,55 €/m <sup>2</sup> útil	321,68 €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> útil	283,84 €/m <sup>2</sup>	929.851,65 €
Régimen General	3.420 m <sup>2</sup> útil	321,68 €/m <sup>2</sup>	1.100.154,15 €
Régimen General Adaptadas	390 m <sup>2</sup> útil	321,68 €/m <sup>2</sup>	125.456,18 €
<b>TOTAL</b>	<b>7.086 m<sup>2</sup> útil</b>		<b>2.155.461,98 €</b>

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 m<sup>2</sup> de superficie útil de garaje y 8 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> , máx.: 60% precio vivienda	Precio máx. suelo unitario por garaje+trastero	Precio Total
Régimen Especial	42	Máx. (25 + 8) m <sup>2</sup> /vivienda	170,30 €/m <sup>2</sup>	5.619,98 €	236.039,27 €
Régimen General	38	Máx. (25 + 8) m <sup>2</sup> /vivienda	193 €/m <sup>2</sup>	6.369,31 €	242.033,91 €
Régimen General Adaptadas	4	Máx. (25 + 8) m <sup>2</sup> /vivienda	193 €/m <sup>2</sup>	6.369,31 €	25.477,25
<b>TOTAL</b>	<b>84</b>				<b>503.550,43 €</b>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> útil de 2.027,90 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> cc	1,15	347,83 m <sup>2</sup> útil	2.027,90 €/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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>

