



Ayuntamiento de Tomares

Exp. 10093/2023

**ASUNTO: VALORACIÓN DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN LA PARCELA RP4 DEL SECTOR 1 DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS1), BAJO EL SUPUESTO DE SER DESTINADO ÍNTEGRAMENTE A LA EJECUCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO LIMITADO.**

Manuel Martín López González, arquitecto municipal del Excmo. Ayuntamiento de Tomares, atendiendo a lo requerido por el Sr. Delegado del Área de Planificación Municipal, Urbanismo, Vivienda, Patrimonio, Hacienda y Recursos Humanos, con relación al asunto de referencia evacua el presente **INFORME TÉCNICO**:

**PRIMERO.** En virtud del convenio urbanístico de ejecución de planeamiento suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Tomares y la Junta de compensación del sector SUS1, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 30 de junio de 2022, la parcela denominada RP4 junto con la construcción inconclusa que contiene en su interior, ambas fueron valoradas de forma conjunta en la cuantía de 2.557.871'11€. El inmueble al completo fue entregado al Excmo. Ayuntamiento de Tomares, libre de cargas y gravámenes en concepto de pago en especie, como parte de la carga urbanística pendiente del sector y cuyo destino era su inclusión en el Patrimonio Municipal de Suelo.

Atendiendo a las cláusulas del convenio, consta en el expediente municipal que el referido inmueble se encuentra inscrito en el registro de la propiedad nº3 de Sevilla y que fueron cedidas y adjudicadas al Excmo. Ayuntamiento de Tomares las fincas registrales de la 15.749 a 15556 ambas inclusive, todas ellas integradas en la RP4 por el importe anteriormente referido, así como libre de cargas y gravámenes, incluidas las cargas de urbanización.

**SEGUNDO.** Que el informe técnico municipal de fecha 8 de abril de 2022, evacuado a propósito de la tramitación del referido convenio junto con la propuesta presentada por la Junta de Compensación en su día para cuantificar la carga urbanística pendiente, en el punto SEGUNDO se establecían las condiciones de partida para realizar la valoración del bien que ahora es objeto de informe. Atendiendo al destino de la parcela y edificación RP4 a viviendas protegidas de acuerdo con la legislación aplicable, se tomó como referencia de partida el idéntico contenido funcional que la edificación presentaba en su origen y licencia LO.381/2009, esto es 50 viviendas protegidas de régimen general y 22 viviendas protegidas de precio limitado, de conformidad con lo que para ellas se determina en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se aprueba el Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

**TERCERO.** Que, a los efectos de considerar la enajenación de los bienes de forma completa, esto es el inmueble RP4 (suelo y edificación inconclusa), se requiere que por el técnico que suscribe se efectúe la valoración bajo la premisa de ser destinado a viviendas protegidas, si bien, a diferencia que la valoración efectuada en abril de 2022, ahora bajo el régimen de viviendas de precio limitado.



1.- Dado que la calificación del suelo es residencial sujeta a la construcción de viviendas protegidas, la valoración a realizar queda vinculada a las determinaciones derivadas de la legislación aplicable, muy especialmente al 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 (BOJA nº 127 de fecha 3 de julio de 2020) y todo ello en el marco establecido actualmente por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía – LISTA (BOJA nº 233 de fecha 3 de diciembre de 2022).

2.- Se comprueba que la reserva legal del el 50% de las viviendas para régimen especial en los suelos procedentes del 10% de cesión obligatoria está cubierta. Esto se debe a que ese 10% estaba concretado en la monetización llevada a cabo en su momento y en la que estuvieron implicadas las parcelas RP1 y RP2 del SUS1. En tales parcelas, la capacidad residencial era de 200 viviendas y por tanto 100 viviendas debían ser de régimen especial, cuestión que fue concretada en la parcela RP2.

Se comprueba igualmente que en la parcela RP1 fueron desarrolladas 100 viviendas protegidas en régimen general y en la parcela RP2 100 viviendas en régimen especial. Teniendo en cuenta que el número total de viviendas protegidas en el sector son de 400, el cumplimiento de destinar el 25% al régimen especial previsto por la normativa aplicable en su momento fue concretado íntegramente en la RP2.

Expuesto lo anterior y a los efectos valorativos de la parcela RP4, no resultaría necesario adoptar la cautela de reservar viviendas sujetas al régimen especial, salvo que la voluntad del equipo de gobierno de este Ayuntamiento así lo determinara. Por tanto, atendiendo a lo requerido se precede a la valoración de inmueble bajo la premisa de ofrecer **72 VIVIENDAS DE PRECIO LIMITADO CON TRASTEROS Y GARAJES VINCULADOS Y LOCALES NO VINCULADOS**.

3.- Para efectuar la valoración, tomaremos los datos técnicos derivados del proyecto a la licencia municipal LO. 381/2008 redactado por los arquitectos Lino Álvarez Reguillo (nº 184Ma), Antonio Lissen Ortega (3672Se) y Jaime Montaner Roselló (009Hu). Visado COAS 08/006052-T001 de fecha 31 de julio de 2008:

50 viviendas: 45 udd (4D), 3 udd (3D) y 2 udd (adaptadas para movilidad reducida).

22 viviendas: 8 udd (4D), 14 udd (3D).

6 Locales comerciales con superficie total construida de 474'22 m2c.

38 trasteros; 72 plazas de garaje y 2 plazas de garaje para movilidad reducida.

Superficie construida Residencial:	8042'93 m2c
Superficie construida Locales:	474'22 m2c
Superficie construida sobre rasante:	8517'17 m2c
Superficie construida bajo rasante:	2231'39 m2c

Igualmente, con base al Reformado de Proyecto Básico y de Ejecución, visado COAS 08/006052-T005 de fecha 8 de mayo de 2009, se añadía lo siguiente:

Superficie útil sobre rasante:	6239'39 m2u.
Superficie útil aparcamientos:	862'00 m2u.
Superficie útil trasteros:	278'59 m2u.



4.- Se procede a determinar el precio máximo del suelo destinado a viviendas protegidas conforme al programa referido anteriormente.

**a) Módulo básico y Módulo Ponderado.**

El artículo 19.1 establece el módulo básico para determinar el precio de referencia en **760 €/m2u de vivienda**.

El artículo 19.2 establece el módulo ponderado, en función del coeficiente territorial reflejado en el Anexo V. Para el caso que nos ocupa Tomares aparece en los municipios del grupo 2 con coeficiente 1'30. Por tanto, el Módulo ponderado aplicable a Tomares es  $760 \times 1'30 = 988 \text{ €/m2u de vivienda}$ .

**b) Precio de referencia de vivienda.**

Atendiendo al principio valorativo del mayor e intensivo uso, acorde con el proyecto desarrollado o en ejecución (2008-2009), determinamos el precio de referencia en función de la categoría de las viviendas protegidas.

VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO LIMITADO (VPPL), conforme a la calificación dada en el artículo 14 y aplicando los coeficientes del artículo 20. (Coeficiente 2'00). **PRECIO DE REFERENCIA (VPPL):  $988 \text{ €/m2u} \times 2'00 = 1976'00 \text{ €/m2u}$** .

Igualmente, el artículo 20.2 establece que para determinar el precio de referencia podrá incluirse la repercusión de zonas comunes:

- Como máximo el 30% de la superficie útil de la vivienda
- Y siempre que en total no sea superior de 90 m2u

**c) Precio de referencia de anejos vinculados.**

Queda referido en el artículo 20.3 y se obtiene aplicándoles el 60% del módulo ponderado, lo que representa:

- **VPPL - ANEJOS VINCULADOS (TRASTEROS/APARCAM):  $1.185'60 \text{ €/m2u}$** .

Aplicando el artículo 18.3, a los efectos del precio máximo de vivienda se contabilizan los trasteros a 8 m2u y aparcamientos a 25 m2u.

**d) Precio del suelo 1 con relación a viviendas u anejos vinculados.**

Queda referido en el artículo 24.1

- **SUELO + COSTES DE URBANIZACIÓN < 15% PRECIO VIVIENDAS Y ANEJOS VINCULADOS.**

**e) Precio del suelo 2 con relación a ANEJOS NO VINCULADOS / LOCALES COMERCIALES**

Queda referido en el artículo 24.2

- **SUELO < 30% PRECIO VIVIENDAS Y ANEJOS VINCULADOS**

<b>MÓDULO VIVE (2020-2030)</b>		<b>760,00</b>	<b>€/m2u</b>
Coef. Territorial		1,30	
<b>MÓDULO PONDERADO</b>		<b>988,00</b>	<b>€/m2u</b>
PREVISTAS	72 VPO		
	50 VPL	0,69444	coef PL
	22 VPL	0,30556	coef PL
Coef. VPPLimitado	<b>VPPL</b>	<b>2,00</b>	
<b>MÓDULO PONDERADO</b>	<b>VPPL</b>	<b>1976,00</b>	<b>€/m2u</b>
<b>ANEJOS VINCULADOS</b>	0,6	1185,60	€/m2u
<b>ANEJOS NO VINC</b>		S/mercado	

<b>72 VIVIENDAS PROTEGIDAS REGIMEN PRECIO LIMITADO (S/PROYECTO)</b>				
USO	m2u (Total)	m2c (Total)	72 VPL (m2u)	
RESIDENCIAL	6239,39	8042,93	4332,91	1906,48
TRASTEROS VINC	278,59	2289,23	193,47	85,12
APARCAM VINC	862,00		598,61	263,39
LOCALES NO VINC	435,02	474,22	302,10	132,92
	<b>7815,00</b>	<b>10806,38</b>		

(\*) Se toma la superficie útil de locales conforme al proyecto.



50 VIVIENDAS PROTEGIDAS REGIMEN PRECIO LLIMITADO					
USO	M2U	€/M2U	VALOR (€)	COEF	SUELO (€)
RESIDENCIAL	4332,91	1976,00	8561829,61	0,15	1284274,44
TRASTEROS VINC	193,47	1185,60	229372,43	0,15	34405,86
APARCAM VINC	598,61	1185,60	709713,33	0,15	106457,00
LOCALES NO VINC	302,10	1976,00	596944,11	0,30	179083,23
			<b>10097859,49</b>		<b>1604220,54</b>

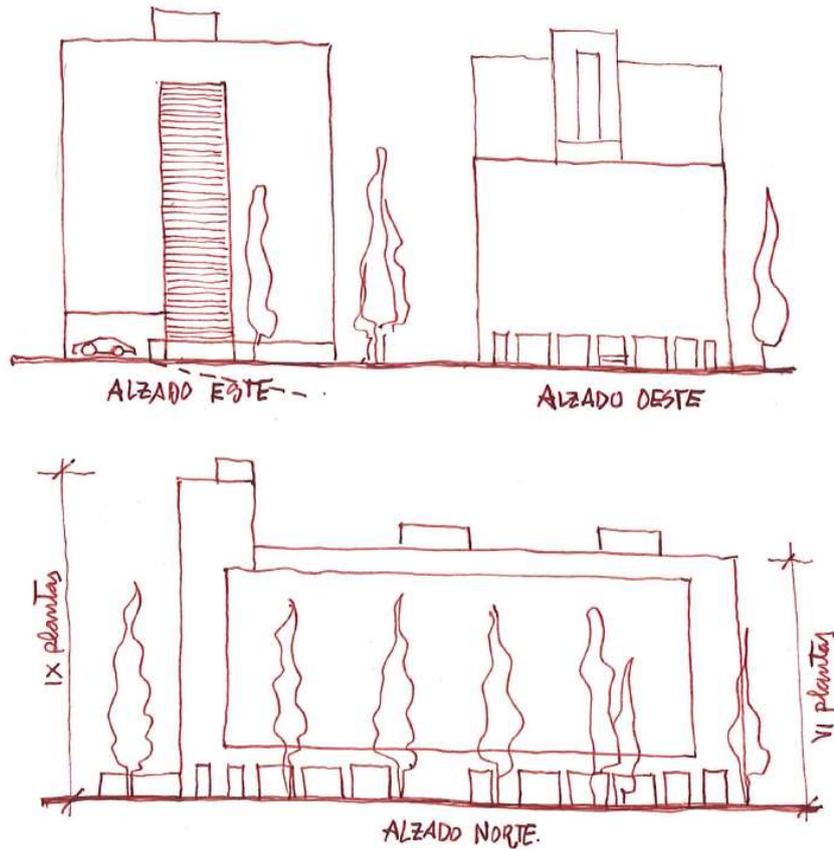
22 VIVIENDAS PROTEGIDAS RÉGIMEN PRECIO LIMITADO					
USO	M2U	€/M2U	VALOR (€)	COEF	SUELO (€)
RESIDENCIAL	1906,48	1976,00	3767205,03	0,15	565080,75
TRASTEROS VINC	85,12	1185,60	100923,87	0,15	15138,58
APARCAM VINC	263,39	1185,60	312273,87	0,15	46841,08
LOCALES NO VINC	132,92	1976,00	262655,41	0,30	78796,62
			<b>4443058,18</b>		<b>705857,04</b>

(\*) A los efectos de obtener el valor máximo que podría alcanzar el suelo afectado por la construcción de viviendas protegidas, los locales no vinculados toman los valores de los módulos ponderados en la proporción a la oferta promocional.

Con base a la comprobación realizada y vinculada a la oferta promocional de 72 VPPL, el **valor máximo que podría alcanzar el suelo es de 2.310.077'58€, siendo este valor libre de cargas urbanísticas, es decir, como si de un suelo urbano se tratara.**

5.- Se procede a determinar el valor de la construcción inconclusa en la parcela RP4. Para ello se utiliza el método del coste de reposición y aplicando la depreciación física y funcional sobre lo realmente ejecutado. Las imágenes muestran el estado actual y el volumen edificado que se obtendría con base al proyecto elaborado en su día





Con sujeción al reformado del Proyecto Básico y de Ejecución de 2009, el volumen objetivo de obra ejecutada y salvo mejor criterio, éste podría venir determinado con base a las certificaciones de obra. Al no contar con ellas se estima lo siguiente:

VALORACION DE COSTES DE CONSTRUCCIÓN EN 2009					
USOS RP4	m2c	€/m2c (COAS)	PEM (€)	Reparto	S/Proyecto 2009
Vlo8-viviendas	8042,93	522	4198409,46	0,80	2.981.511,47 €
CO02-locales	474,22	385	182574,70	0,03	129.655,90 €
AP03-garajes	334,308	440	147095,52	0,03	104.460,27 €
CO02-trasteros	1954,922	385	752644,97	0,14	534.492,80 €
			5.280.724,65 €	1,00	3.750.120,43 €
PEM de Proyecto Básico tramitado para LO 283/2008 era de					5069453'64
CAPÍTULOS PREVISTOS	% S/ Proyecto	COAS	Ref.Proy 2009	Coef Real	EJECUTADO
Movimientos de Tierra	1,76	92940,75	66002,12	1,76	66.002,12 €
Cimentación	6,98	368594,58	261758,41	6,98	261.758,41 €
Estructuras	18,43	973237,55	691147,20	8,51	318.991,01 €
Seguridad y Salud	1,15	60728,33	43126,38	1,15	7.437,64 €
		1495501,22	1062034,11		654.189,18 €
Representa de la obra total el					17,44%
ESTIMACIÓN DE COEF.REAL EJECUTADO CAPITULO ESTRUCTURA (%)					
ALTURA EN PLANTAS				6,00	
SOBRE LA 6 PLANTA	(Tramo parcial a 9 plantas que supone )			0,50	
ALTURA EN PLANTAS				6,50	
PLANTAS EJECUTADAS	3,00				
SI	6,50	ERA EL	100,00	%	691147,20
	3,00	ES EL	46,15	%	318991,01
luego realmente el % ejecutado con respecto al total es de					8,51

(\*) Cabe destacar la gran diferencia entre el PEM PREVISTO EN EL Proyecto Básico (2008) y el Reformado del Proyecto Básico y de Ejecución (2009). Diferencia de 1.319.333'20€.



Con base a los cálculos realizados, la construcción realizada en 2009 alcanzaría la cantidad de 654.189'18€, que representa el **17.44% de la obra completa** con arreglo al presupuesto total.

Con el mismo criterio, el coste de construcción en 2024 sería el siguiente:

VALORACION DE COSTES CONSTRUCCION EN 2024				
USOS RP4	m2c	€/m2c (COAS)	PEM (€)	Reparto
VI08-viviendas	8042,93	696	5.597.879,28 €	0,84
CO01-locales en estruc.	474,22	367	174.038,74 €	0,03
AP03-garajes	334,308	586	195.904,49 €	0,03
CO01-trasteros	1954,922	367	717.456,37 €	0,11
			<b>6.685.278,88 €</b>	1,00
<b>GASTOS CONSTRUCCION</b>	19,00%	gg+bi	1.270.202,99 €	
	5,62%	licencia	375.712,67 €	
	1,00%	prima seg.	66.852,79 €	
	1,00%	gastos adm	66.852,79 €	
	1,50%	inr	100.279,18 €	
	8,00%	honorarios	534.822,31 €	
	1,50%	contr+ensay	100.279,18 €	
			<b>2.515.001,92 €</b>	
<b>CAPÍTULOS PREVISTOS</b>	<b>% S/ Proyecto</b>	<b>COAS</b>	<b>Coef Real</b>	<b>EJECUTADO PEM</b>
Movimientos de Tierra	1,76	117660,91	1,76	117.660,91 €
Cimentacion	6,98	466632,47	6,98	466.632,47 €
Estructuras	18,43	1232096,90	8,51	568.660,11 €
Seguridad y Salud	1,15	76880,71	1,15	13.258,97 €
		1893270,98		<b>1.166.212,45 €</b>
		Representa de la obra total el		<b>17,44%</b>

Para la valoración de costes actuales, se toman los baremos establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos (COAS) para el año 2024 con los siguientes códigos:

- VI08 de vivienda plurifamiliar en bloque aislado con superficie mayor de 2500 m2c.
- CO01 de locales en estructura sin actividad, formado parte de un edificio destinado a otros usos.
- AP03 de aparcamientos situados en una planta bajo rasante con superficie menor de 2500 m2c.

El valor actual de las obras ejecutadas en 2022 alcanzaría el valor de **1.166.212'45€** con arreglo al 17'44% de la obra ejecutada.

Finalmente, procedemos a determinar la depreciación física y funcional de la construcción, ya que retomar el proceso constructivo comprende previamente las obras de reparaciones, aseguramiento estructural, adaptaciones, refuerzos, controles, ensayos y puesta al día.



DEPRECIACIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL DE LA CONSTRUCCION REALIZADA			
PEM para terminar edificación			5.519.066,44 €
PEM Reparaciones y puesta a punto	12,00%		662.287,97 €
PEM total			<b>6.181.354,41 €</b>
Gastos generales +Benef. Industrial	19,00%		1.174.457,34 €
Licencia de Obras	5,62%		347.392,12 €
Primas de seguros	1,00%		61.813,54 €
Gastos administracion	1,00%		61.813,54 €
Impuestos no recuperables	1,50%		92.720,32 €
Honorarios técnicos	5,00%		309.067,72 €
Control y ensayos	1,50%		92.720,32 €
Suma de Costes asociados	34,62%		2.139.984,90 €
TOTAL			<b>8.321.339,30 €</b>
<b>VALOR DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE</b>			<b>878.941,49 €</b>

Con base a los resultados obtenidos, **el valor estimado para la construcción realizada sería** el resultado de restar a los costes y gastos necesarios para construir la edificación RP4 al completo, los correspondientes de las obras de terminación y reparación necesarias, obteniendo como resultado **878.941'49€**.

6.- Con base a la comprobación realizada y vinculada a la oferta promocional de 72 VPPL, el valor máximo que podría alcanzar el suelo y la construcción inconclusa es de  $2.310.077'58€ + 878.941'49 = 3.189.019'07€$ , siendo este valor libre de cargas urbanísticas, es decir, como si de un suelo urbano se tratara y los deberes urbanísticos cumplidos.

7.- Analizando el resultado, hay que señalar que la promoción se ha tratado como si de suelo finalista se tratara, libre de cargas y gravámenes de todo tipo, por lo que al valor obtenido habría que restar, en principio, las cargas urbanísticas determinadas en el proyecto de parcelación aprobado y que arroja un pendiente de 438.397'79€, según consta en la escritura, al haberse quedado acreditado por la Junta de Compensación del SUS1 con fecha 22 de marzo de 2022. No obstante, estas cargas son soportadas por la entidad IDS PARQUE ALJARAFE REDIDENCIAL SA, en virtud de la escritura otorgada en su día en favor del Excmo. Ayuntamiento de Tomares.

**ADVERTENCIA** Por tanto, salvo mejor criterio, NO PROCEDE DETRAER CUANTIA correspondiente a CARGA URBANISTICA ya que ésta deber ser sufragada por el anterior propietario de la finca, esto es IDS PARQUE ALJARAFE RESIDENCIAL SA, cuestión que deberá quedar acreditada.

8.- La valoración técnica realizada a fecha 8 de abril de 2022, utilizando el mismo procedimiento, arroja la cantidad de 2.878.622'18€, a la que restando la carga urbanística de 438.507'80€ arroja un valor final de 2.440.144'38€. En aquel momento, por parte de la Junta de Compensación se valoró en 2.557.871'11€ libre de cargas, cuestión que no era lesiva para los intereses municipales a quedar el resto de la carga urbanística compensada en metálico, siendo en montante total de la referida carga 5.918.986'67€.



## CONCLUSIÓN

Con base a los razonamientos expresados en el informe y salvo mejor criterio, el valor que cabría esperar del producto inmobiliario denominado RP4, que comprende el suelo y construcción inconclusa LIBRE DE CARGAS Y GRAVAMENES, ascendería a la cantidad de **3.189.019'07€**, teniendo presente que:

- La valoración responde al destino de 72 viviendas protegidas de precio limitado, con trateros y garajes vinculados, junto con locales no vinculados
- Deberá acreditarse que la carga urbanística correspondiente a la parcela RP4 derivada del proyecto de reparcelación del sector SUS1 ha sido satisfecha por IDS PARQUE ALJARAFE RESIDENCIAL SA frente a la Junta de Compensación del Sector SUS1, en virtud de los acuerdos derivados del CONVENIO, de lo que queda debida constancia en la escritura de propiedad de las fincas cedidas y adjudicadas al Excmo. Ayuntamiento de Tomares.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiendo que la opinión técnica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada y no sufre, en caso alguno, al resto de trámites o informes que preceptivamente deban ser incorporados al expediente administrativo, para la válida adopción del acuerdo que proceda sobre la cuestión planteada.

Tomares, febrero de 2024.

Fdo. Manuel Martín López González, arquitecto municipal.  
Servicios Técnicos Municipales Ayuntamiento de Tomares.

