

INFORME TECNICO VALORACION

En virtud de la petición de **Informe Técnico de Valoración** solicitada por el **Departamento de Patrimonio** de este ayuntamiento y recibida con fecha 27 de octubre de 2023 con el fin de enajenar las **PARCELAS C1 a C28 (ambas inclusive)**, pertenecientes al **SECTOR SR-4 "SANTOLALLA CENTRO"** de **EL ROCIO, ALMONTE (HUELVA)**, el técnico municipal que suscribe tiene a bien informar lo siguiente:

1.- El planeamiento municipal aplicable al suelo donde se han de ejecutar las obras es del Documento de Revisión del PGOU Almonte, así como el Plan Parcial SR4 "Santolalla Centro".

Las parcelas **Nº C1-C28** del Sector SR4 "Santolalla Centro", están calificadas por dicho Plan Parcial como vivienda unifamiliar entremedianera (**RRE6**), residencial en régimen de protección pública.

El sector tiene **Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en Junta de Gobierno Local de fecha 27 de septiembre de 2022 pero hasta la fecha no se han iniciado las actuaciones de urbanización**, por lo que esta valoración como suelo urbano será efectiva a partir de dicho momento.

Las condiciones urbanísticas establecidas por el planeamiento de desarrollo SR4 para dichas parcelas son las siguientes:

Clasificación: rústico con actuación de transformación urbanística aprobada.

Calificación: Residencial Unifamiliar en régimen de protección pública (**RRE6**).

Parcela mínima: 5m de lindero Frontal. 180 m² de superficie mínima.

Agregación máxima: 600 m².

Alineación: fachada delantera a vial, **fachada trasera según alineación interior recogida en el estudio de detalle.**

Ocupación máx. de parcela: 85%; sobre rasante y 100% bajo rasante con uso exclusivo de trasteros y almacenaje.

Edificabilidad: 1,75 m²t/m²s.

Altura máxima: PB + 1 (7 metros).

Altura de piso: 3,70 ≥ PB ≥ 3,20 m. y 3,50 ≥ PA ≥ 3,00 m. de suelo a suelo. Se prohíbe utilizar el espacio bajo cubierta, ni se autorizan cuerpos construidos por encima de la altura máxima.

Patios: Dimensión mínima h/3, con un mínimo de 3 metros.

Usos permitidos: El uso de la zona será residencial con ***una vivienda por parcela, no admitiéndose la vivienda bifamiliar ni plurifamiliar.*** Se permiten además los siguientes usos pormenorizados, de carácter exclusivo y no exclusivo: Talleres artesanales, Hospedaje, Comercio en la categoría de local comercial, oficinas, educacional, infraestructuras básicas, deportivo, y SIPS en todas sus categorías.

Uso prohibidos: Todos los no enunciados con anterioridad.





2.- Las parcelas pertenecientes al Sector SR4 Santaolalla Centro objeto de valoración **se encuentran regularizadas a nivel catastral**. Las parcelas **1 a 28** se encuentran en la **manzana 1**.

Las parcelas de referencia cuentan con referencia catastral asignada por lo que se utilizará este dato para su descripción gráfica.

C1 (ref. cat. 3833401QB2133S0001YI) Superficie: 201,00 m²

C2 (ref. cat. 3833402QB2133S0001GI) Superficie: 196,00 m²



- C3 (ref. cat. 3833403QB2133S0001QI) Superficie: 196,00 m²
- C4 (ref. cat. 3833404QB2133S0001PI) Superficie: 195,00 m²
- C5 (ref. cat. 3833405QB2133S0001LI) Superficie: 195,00 m²
- C6 (ref. cat. 3833406QB2133S0001TI) Superficie: 194,00 m²
- C7 (ref. cat. 3833407QB2133S0001FI) Superficie: 194,00 m²
- C8 (ref. cat. 3833408QB2133S0001MI) Superficie: 194,00 m²
- C9 (ref. cat. 3833409QB2133S0001OI) Superficie: 193,00 m²
- C10 (ref. cat. 3833410QB2133S0001FI) Superficie: 193,00 m²
- C11 (ref. cat. 3833411QB2133S000MYI) Superficie: 193,00 m²
- C12 (ref. cat. 3833412QB2133S0001OI) Superficie: 193,00 m²
- C13 (ref. cat. 3833413QB2133S0001OI) Superficie: 193,00 m²
- C14 (ref. cat. 3833414QB2133S0001RI) Superficie: 191,00 m²
- C15 (ref. cat. 3833415QB2133S0001DI) Superficie: 196,00 m²
- C16 (ref. cat. 3833416QB2133S0001XI) Superficie: 191,00 m²
- C17 (ref. cat. 3833417QB2133S0001II) Superficie: 191,00 m²
- C18 (ref. cat. 3833418QB2133S0001JI) Superficie: 191,00 m²
- C19 (ref. cat. 3833419QB2133S0001EI) Superficie: 191,00 m²
- C20 (ref. cat. 3833420QB2133S0001II) Superficie: 191,00 m²
- C21 (ref. cat. 3833421QB2133S0001JI) Superficie: 191,00 m²
- C22 (ref. cat. 3833422QB2133S0001EI) Superficie: 191,00 m²
- C23 (ref. cat. 3833423QB2133S0001SI) Superficie: 191,00 m²
- C24 (ref. cat. 3833424QB2133S0001ZI) Superficie: 191,00 m²
- C25 (ref. cat. 3833425QB2133S0001UI) Superficie: 191,00 m²
- C26 (ref. cat. 3833426QB2133S0001HI) Superficie: 191,00 m²
- C27 (ref. cat. 3833427QB2133S0001WI) Superficie: 191,00 m²
- C28 (ref. cat. 3833428QB2133S0001AI) Superficie: 191,00 m²



3.- VALORACIÓN: La presente valoración busca establecer el valor de mercado de las parcelas residenciales anteriormente enunciadas pertenecientes al Plan Parcial SR4 "Santolalla Centro". Para ello, se tomará como referencia tanto la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, publicada en BOE de 9 de Abril de 2003 de Bienes Inmuebles y de Determinados derechos para ciertas Finalidades Financieras, así como las directrices del Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre, aplicando conjuntamente el método de comparación y el método residual con procedimiento estático del reglamento de valoraciones. Dado que se trata de suelo para viviendas en régimen de protección se atiende a lo establecido en 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, en el que se limita el precio máximo de venta de la vivienda en función de módulos de referencia. La edificabilidad máxima permitida en cada parcela está limitada por la superficie máxima permitida por dicho Decreto y asciende a 90 m² útiles por vivienda más 25 m² de garaje y 8 m² de trastero de anejos vinculados.

Según el citado Decreto el módulo básico para el precio de referencia es de 760 €/m² útiles y el coeficiente para el régimen general es de 1,7, y para el limitado de 2,0. El precio de referencia se calcula como resultado de multiplicar el módulo básico por el coeficiente, disminuyéndolo en un 60 % en el caso de los anejos (trasteros y garajes).

De donde se obtiene que el **precio de vivienda** asciende a la cantidad de **1.292 €/m² útiles** para la vivienda y el **precio de los anejos** a **775,20 €/m² útiles** para **régimen general** y **1.520 €/m² útiles para la vivienda** y a **912 €/m² útiles para los anejos en el régimen limitado**.

A la hora de establecer los gastos de materialización de una edificación residencial unifamiliar, tomaremos un coste de ejecución material (PEM) de **478,05 €/m²** para vivienda unifamiliar entremedianeras con tipología popular y 2 núcleos de baños, según cuadro de precios del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva, añadiéndole al mismo los siguientes costes generales de obra:

Gastos generales.....13%Pem
Beneficio industrial.....6 %Pem
Licencias urbanísticas...4.5 % Pem
Honorarios técnicos.....15 % Pem
Gastos Registrales y seguros.....5 %Pem

Así pues, el coste total de ejecución sería 1,435 x PEM= 686,00 €/m². Para el trastero y el garaje se utilizan los módulos de 371,82 y 283,29 €/m² respectivamente. Teniendo en cuenta los metros cuadrados de superficie que aportan cada uno se obtiene un precio por metro cuadrado de **618,81 €/m²**.

En aplicación del artículo 22 del reglamento de valoraciones para una situación de **suelo urbanizado no edificado**, se establece el valor de suelo no edificado como el producto de la edificabilidad en m^{2t}/m^{2s} por el valor de repercusión del suelo €/m².

$$V_s = E \times V_{RS}$$



El valor de repercusión de suelo se determina conforme a la siguiente expresión:

$$V_{RS} = V_v / K - V_c$$

Donde:

V_{RS} = Valor de repercusión del suelo por metro cuadrado edificable.

V_v = Valor de venta por metro cuadrado de edificación de uso Residencial en régimen general de protección **1.292 €/m²** para la vivienda y **775,20 €/m²** para los anejos y 1.520 €/m² para la vivienda y **912 €/m²** para los anejos en régimen de precio limitado.

$$90 \text{ m}^2 \times 1.292 \text{ €/m}^2 \text{u} = 116.280 \text{ €}$$

$$33 \text{ m}^2 \times 775,20 \text{ €/m}^2 \text{u} = 25.581,60 \text{ €}$$

Lo que hace un total de **141.861,60 €** como precio máximo de vivienda para régimen general.

$$90 \text{ m}^2 \times 1.520 \text{ €/m}^2 \text{u} = 136.800 \text{ €}$$

$$33 \text{ m}^2 \times 912 \text{ €/m}^2 \text{u} = 30.096 \text{ €}$$

Lo que hace un total de **166.896 €** como precio máximo de vivienda para precio limitado.

K = coeficiente de ponderación de gastos generales referentes al beneficio empresarial. Puede reducirse hasta el 1.20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, lo cual es el caso.

V_c = Valor de construcción por ejecución material, gastos generales, beneficio industrial, tributos, honorarios técnicos y otros gastos. Calculado anteriormente en **618,81 €/m²**.

Teniendo en cuenta una relación entre superficie construida y útil de 1,30, supone una edificabilidad total de 159,90 m² lo que arroja un valor de construcción de 98.947,72 € por vivienda.

A partir de dichos datos, obtenemos el valor de repercusión siguiente:

$$V_{RS} = 141.861,60 \text{ €} / 1,2 - 98.947,72 \text{ €} = \mathbf{19.270,28 \text{ €}}$$

De todo ello, resulta el siguiente valor para cada parcela, en función del producto del valor de repercusión del suelo por la edificabilidad correspondiente a cada una de las parcelas. Considerando que la edificabilidad está limitada por la superficie máxima permitida para este tipo de viviendas ya descrita con anterioridad.

$$V_s = V_{RS} \times \text{Edificabilidad total}$$



PARCELA 1 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,795 m²t/m²s = **15.319,65 €**
PARCELA 2 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,816 m²t/m²s = **15.724,32 €**
PARCELA 3 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,816 m²t/m²s = **15.724,32 €**
PARCELA 4 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,820 m²t/m²s = **15.801,40 €**
PARCELA 5 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,820 m²t/m²s = **15.801,40 €**
PARCELA 6 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,824 m²t/m²s = **15.878,48 €**
PARCELA 7 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,824 m²t/m²s = **15.878,48 €**
PARCELA 8 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,824 m²t/m²s = **15.878,48 €**
PARCELA 9 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,828 m²t/m²s = **15.955,56 €**
PARCELA 10 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,828 m²t/m²s = **15.955,56 €**
PARCELA 11 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,828 m²t/m²s = **15.955,56 €**
PARCELA 12 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,828 m²t/m²s = **15.955,56 €**
PARCELA 13 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,828 m²t/m²s = **15.955,56 €**
PARCELA 14 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,837 m² t/m²s = **16.128,99 €**
PARCELA 15 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,816 m²t/m²s = **15.724,32 €**
PARCELA 16 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,837 m² t/m²s = **16.128,99 €**
PARCELA 17 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,837 m² t/m²s = **16.128,99 €**
PARCELA 18 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,837 m² t/m²s = **16.128,99 €**
PARCELA 19 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,837 m² t/m²s = **16.128,99 €**
PARCELA 20 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,837 m² t/m²s = **16.128,99 €**
PARCELA 21 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,837 m² t/m²s = **16.128,99 €**
PARCELA 22 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,837 m² t/m²s = **16.128,99 €**
PARCELA 23 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,837 m² t/m²s = **16.128,99 €**
PARCELA 24 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,837 m² t/m²s = **16.128,99 €**
PARCELA 25 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,837 m² t/m²s = **16.128,99 €**
PARCELA 26 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,837 m² t/m²s = **16.128,99 €**
PARCELA 27 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,837 m² t/m²s = **16.128,99 €**
PARCELA 28 = VRS x Edificabilidad = 19.270 € x 0,837 m² t/m²s = **16.128,99 €**

En el art. 24 *Precio del suelo destinado a vivienda protegida* del Decreto, se establece un máximo del 15 % del importe que resulta de multiplicar el precio máximo de venta por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados.

$$V_s = 0,15 \times 141.561,60 \text{ €} = \underline{\underline{21.234,24 \text{ €}}} \text{ para régimen general.}$$

$$V_s = 0,15 \times 166.896,00 \text{ €} = \underline{\underline{25.034,40 \text{ €}}} \text{ para precio limitado.}$$

Por lo que se toma este valor **para cada una de las parcelas a enajenar** independientemente de su superficie dado que la edificabilidad máxima permitida no depende de ésta.

Esta valoración será efectiva a partir de que las parcelas tengan la condición de solares ya que hasta la fecha no se han iniciado las actuaciones de urbanización. Cabe destacar que la licencia de ocupación de las viviendas no podrá obtenerse hasta que las parcelas adquieran la condición de solar, lo que supone la recepción de la urbanización.

Es cuanto pongo en su conocimiento a los efectos oportunos, en Almonte a la fecha de la firma electrónica. Servicios Técnicos Municipales.

