

**Informe técnico de Urbanismo:**

**Informe técnico de valoración de finca sita en C/ Ancha, nº 78 (suelo), bajo requerimiento de la Asesoría Jurídica de Urbanismo.**

**NORMATIVA APLICABLE:**

- *Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D. Legislativo 7/2.015, de 30 de octubre).*
- *Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (R.D. 1.492/2.011).*
- *PGOU de Las Cabezas de San Juan, aprobado por la CPOTU, el 03/07/09, y sus Modificaciones Puntuales nº 1, 2 y 3.*

**METODOLOGÍA A EMPLEAR:**

- 1.- *Apreciar la situación básica en la que se encuentra el suelo (s/ art. 21. RDL 7/2.015).*
- 2.- *Fecha de efecto de la valoración (s/ art. 140. Ley 7/2.002).*
- 3.- *Establecer método de valoración (s/ art. 37. RDL 7/2.015).*  
VRS= VV/k -VC
- 4.- *Determinación de uso y edificabilidad de referencia (s/ art. 41 RDL 7/2.015).*
- 5.- *Cálculo de los bienes o derechos afectados.*

**DATOS DE LA FINCA:**

**→ Datos registrales:**

Desconocido.

**→ Datos catastrales:**

Finca urbana sita en calle Ancha, nº 78, Suelo (ref. catastral nº 8672921TF3987S0001MJ), con una superficie de solar de 103,00 m<sup>2</sup>. No existen edificaciones dentro del ámbito.

**CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

El plano de ordenación n.º 12 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) incluye esta solar dentro del ámbito de aplicación de la Ordenanza R-I (suelo urbano consolidado), coincidente con el casco tradicional del municipio, el cual presente una edificabilidad máxima permitida de 1,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.


**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:**

El solar presenta una geometría rectangular, con fachada única de escasa longitud por calle Ancha (por debajo de 5,00 metros).

**DESARROLLO DE LA VALORACIÓN:**

Se efectúa valoración del suelo a fecha de hoy.

Para la toma de los seis testigos representativos empleamos valores de mercado existentes en el municipio de Las Cabezas de San Juan, utilizando comparables con características similares, obtenidos en las áreas homogéneas de su entorno, esto es, dentro de los ámbitos de aplicación de las Ordenanzas R-I y R-II-A (casco tradicional o primera extensión de caso tradicional), cuyos

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	xbJzUv+o6iRU0EddTwuZEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	17/12/2019 11:51:26	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/4	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xbJzUv+o6iRU0EddTwuZEQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xbJzUv+o6iRU0EddTwuZEQ==</a>			

usos característicos son las edificaciones residenciales de tipo unifamiliar, entre medianeras con alineación a vial (ver documento adjunto donde se detallan las seis muestras obtenidas a través del portal web [www.idealista.com](http://www.idealista.com)).

Desechamos las muestras existentes en el portal web que se encuentran afectadas por otras Ordenanzas de aplicación, ya que las mismas disponen de edificabilidades o tipologías edificatorias diferentes. A modo de ejemplo, excluimos las muestras existentes dentro del ámbito de la Ordenanza R-III, por permitirse unas edificabilidades máximas superiores (Edif. máx: 2,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ej. Avenida Jesús Nazareno, Avda. Ntro. Padre Jesús Cautivo, etc); o bien, las incluidas dentro de la Ordenanza R-VI, por tratarse de tipologías de edificaciones aisladas ejecutadas sobre parcela exclusiva (Ej. C/ Clara Campoamor, Dolores Ibarruri, o Juan Negrín):

Nº 1.- C/ Las Herosas, nº 22 (ref. catastral: 8570227TF3986N0001QG). Casco tradicional (Ordenanza R-I. Edif. máx: 1,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). 2 plantas. Sup. const: 143,00 m<sup>2</sup>. Sup. suelo: 97,00 m<sup>2</sup>. Estado conservación bajo. Valor inmueble: 96.000 €. Año construcción: 1970.

Nº 2.- C/ Antonio Machado, nº 20 (ref. catastral: 8472811TF3987S0001KJ). Casco tradicional (Ordenanza R-I. Edif. máx: 1,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). 2 plantas. Sup. const: 200,00 m<sup>2</sup>. Sup. suelo: 141,00 m<sup>2</sup>. Estado conservación bajo. Valor inmueble: 85.000 €. Año construcción: 1950.

Nº 3.- C/ Juaniquín, nº 14 o C / Seguirillas, nº 1 (ref. catastral: 8778308TF3987N0001RO). Primera extensión casco tradicional (Ordenanza R-II-A. Edif. máx: 1,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). 2 plantas. Sup. const: 372,00 m<sup>2</sup>. Sup. suelo: 176,00 m<sup>2</sup>. Estado conservación medio. Valor inmueble: 240.000 €. Año construcción: 1991.

Nº 4.- C/ Teniente Rodríguez Mancera, nº 13 (ref. catastral: 8675611TF3987N0001OO). Casco tradicional (Ordenanza R-I. Edif. máx: 1,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). 2 plantas. Sup. const: 155,00 m<sup>2</sup>. Sup. suelo: 89,00 m<sup>2</sup>. Estado conservación bajo. Valor inmueble: 90.000 €. Año construcción: 1960.

Nº 5.- C/ Santa Rosa e Isabel, nº 14 (ref. Catastral n.º 8265719TF3986N0001DG). Primera extensión casco tradicional (Ordenanza R-II-A. Edif. Máx: 1,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). 2 plantas. Sup. const: 169,00 m<sup>2</sup>. Sup. suelo: 107,00 m<sup>2</sup>. Estado conservación medio. Valor inmueble: 110.000 €. Año construcción: 1998.

Nº 6.- C/ Nueva, nº 36 (ref. Catastral n.º 8572529TF3987S0001KJ). Casco tradicional (Ordenanza R-I. Edif. máx: 1,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). 2 plantas. Sup. const: 113,00 m<sup>2</sup>. Sup. suelo: 64,00 m<sup>2</sup>. Estado conservación bajo. Valor inmueble: 65.500 €. Año construcción: 1950.

Comparativos	Precio venta (€)	m2 construidos	Módulo (€/m2)
Comp. 1	96.000,00	143,00	671,33
Comp. 2	85.000,00	200,00	425,00
Comp. 3	240.000,00	372,00	645,16
Comp. 4	90.000,00	155,00	580,65
Comp. 5	110.000,00	169,00	650,89
Comp. 6	65.500,00	113,00	579,65

A su vez, los factores de homogeneización del valor que vamos a considerar son los siguientes:

- Factor A. Localización del inmueble dentro del municipio.

En este factor tendremos en cuenta la situación concreta del inmueble dentro de la trama urbana. De tal forma, tendrán un mayor valor aquellos edificios cuyas fachadas den a avenidas o arterias principales del municipio, teniendo un menor valor los situados en áreas periféricas o zonas más degradadas de la localidad.

Código Seguro De Verificación:	xbJzUv+o6iRU0EddTwuZEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	17/12/2019 11:51:26
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xbJzUv+o6iRU0EddTwuZEQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xbJzUv+o6iRU0EddTwuZEQ==</a>		



- Factor B. Estado de conservación y/o antigüedad.

Se toma como referencia un inmueble residencial de tipo unifamiliar, entre medianeras, con un estado de conservación óptimo, depreciándose el valor de aquellos inmuebles que presenten un estado de conservación bajo o medio. También se tendrá en cuenta la antigüedad catastral del inmueble.

- Factor C. Características del solar.

Se tiene en cuenta las características del solar, en cuanto a dimensiones, longitud de fachada, si hacen o no esquina, pendientes, etc.

Comparativos	Módulo (€/m2)	Factores			Módulo hom. (€/m2 const.)
		A	B	C	
Comp. 1	671,33	1,15	1,30	1,00	1.003,64
Comp. 2	425,00	1,05	1,30	0,90	522,11
Comp. 3	645,16	1,20	1,20	0,90	836,13
Comp. 4	580,65	1,15	1,30	1,10	954,88
Comp. 5	650,89	1,30	1,20	1,00	1.015,39
Comp. 6	579,65	1,15	1,30	1,10	953,23
<b>MÓDULO MEDIO</b>					<b>880,89</b>

- Sup. suelo: 103,00 m2 (s/ Catastro).
- Edif. máx: 1,85 m2/m2 (Ordenanza R-I).
- Sup. edif. Máx: 190,55 m2 (t).

→  $VV = 880,89 \text{ €/m}^2 \times 190,55 \text{ m}^2 (t) = 167.853,58 \text{ €}$ .

**A.- COSTES DE CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

El Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras, del Colegio Oficial Arquitectos para el año 2017, ajusta el precio de ejecución material de las viviendas unifamiliares entre medianeras de tipología popular, con la siguiente denominación:

$VI01 = 512,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 435,20 \text{ €/m}^2$ .

Este módulo es aplicable a toda la provincia de Sevilla. Por ello, y dado el emplazamiento del municipio de Las Cabezas de San Juan, alejado del área metropolitana de la capital de provincia, y en la que el mercado inmobiliario se encuentra totalmente paralizado, consideramos razonable aplicar a este valor una depreciación de un 15,00 %.

$PEM = 190,55 \text{ m}^2 (t) \times 435,20 \text{ €/m}^2 = 82.927,36 \text{ €}$ .


**B.- PRESUPUESTO DE CONTRATA (PC = PEM x GG + BI) = 82.927,36 € x 1,19 = 98.683,55 €.**

**C.- GASTOS DE PROMOCIÓN. COSTES DE EDIFICACIÓN:**

- Honorarios técnicos (5,00% PEM) = 82.927,36 € x 0,05 = 4.146,36 €.
- Licencias (3,30% PEM) = 82.927,36 € x 0,033 = 2.736,60 €.
- Primas, seguros oblig. (2,00% PC) = 98.683,55 € x 0,02 = 1.973,67 €.
- Imp. no recuperables obra nueva (1,50% PC) = 98.683,55 € x 0,015 = 1.480,25 €.
- Gastos Administración (6,00 % PC) = 98.683,55 x 0,06 = 5.921,01 €.

**TOTAL → 16.257,89 €.**

Código Seguro De Verificación:	xbJzUv+o6iRU0EddTwuZEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	17/12/2019 11:51:26
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xbJzUv+o6iRU0EddTwuZEQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xbJzUv+o6iRU0EddTwuZEQ==</a>		



**D.- OBTENCIÓN DE COEFICIENTE K DE PONDERACIÓN:**

Como coeficiente k de ponderación de la totalidad de los gatos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad, se adopta 1,20, dado que a día de hoy el municipio posee una dinámica inmobiliaria muy baja.

**E.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO (art. 22.2):**

$VRS=VV/k-VC = 167.853,58 \text{ €} / 1,20 - (98.683,55 \text{ €} + 16.257,89 \text{ €}) = 139.877,98 - 114.941,44 = 24.936,54 \text{ €}.$

**F.- COSTES Y GASTOS PENDIENTES:**

Al tratarse de un suelo consolidado, no constan costes o gastos pendientes, según el art. 22 del RVLS.

Atentamente.

En Las Cabezas de San Juan a 17 de diciembre de 2019.


El Arquitecto Técnico Municipal.

Pablo Pedrosa Aguilar.

**Destinatarios:**

**SR. DELEGADO DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.**

**SR. ASESOR JURÍDICO DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.**

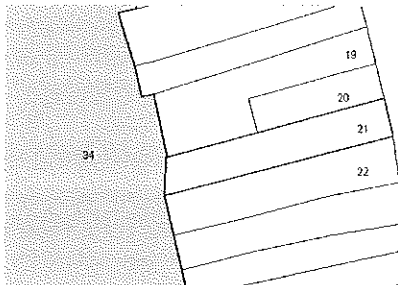
<b>Código Seguro De Verificación:</b>	xbJzUv+o6iRU0EddTwuZEQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	17/12/2019 11:51:26	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/4	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xbJzUv+o6iRU0EddTwuZEQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xbJzUv+o6iRU0EddTwuZEQ==</a>			



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8672921TF3987S0001MJ

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

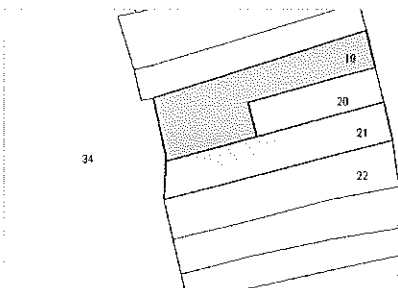


Referencia catastral: 8672921TF3987S0001ZJ

Localización: CL CALVARIO BAJO 15  
LAS CABEZAS DE SAN JUAN [SEVILLA]

**Titularidad principal**

<b>Apellidos Nombre / Razón social</b>	<b>NIF</b>	<b>Domicilio fiscal</b>
AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN	P4102000I	PZ CONSTITUCION 5 41730 LAS CABEZAS DE SAN JUAN [SEVILLA]

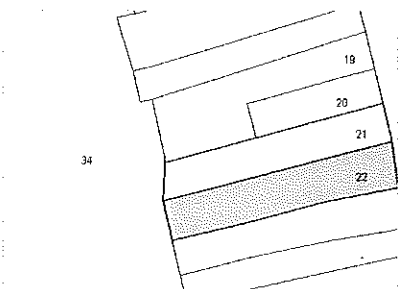


Referencia catastral: 8672921TF3987S0001OJ

Localización: CL ANCHA 74  
LAS CABEZAS DE SAN JUAN [SEVILLA]

**Titularidad principal**

<b>Apellidos Nombre / Razón social</b>	<b>NIF</b>	<b>Domicilio fiscal</b>
FERRERA CORDERO FRANCISCO JAVIER	75425681X	CL JOSE DIAZ 29 41730 LAS CABEZAS DE SAN JUAN [SEVILLA]

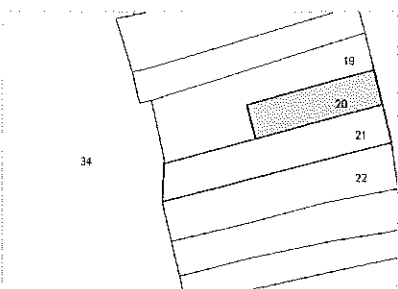


Referencia catastral: 8672921TF3987S0001OJ

Localización: CL ANCHA 80  
LAS CABEZAS DE SAN JUAN [SEVILLA]

**Titularidad principal**

<b>Apellidos Nombre / Razón social</b>	<b>NIF</b>	<b>Domicilio fiscal</b>
AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN	P4102000I	PZ CONSTITUCION 5 41730 LAS CABEZAS DE SAN JUAN [SEVILLA]



Referencia catastral: 8672921TF3987S0001FJ

Localización: CL ANCHA 76  
LAS CABEZAS DE SAN JUAN [SEVILLA]

**Titularidad principal**

<b>Apellidos Nombre / Razón social</b>	<b>NIF</b>	<b>Domicilio fiscal</b>
RODRIGUEZ GARCIA FRANCISCO JAVIER	52237971A	CL ANCHA 76 41730 LAS CABEZAS DE SAN JUAN [SEVILLA]

