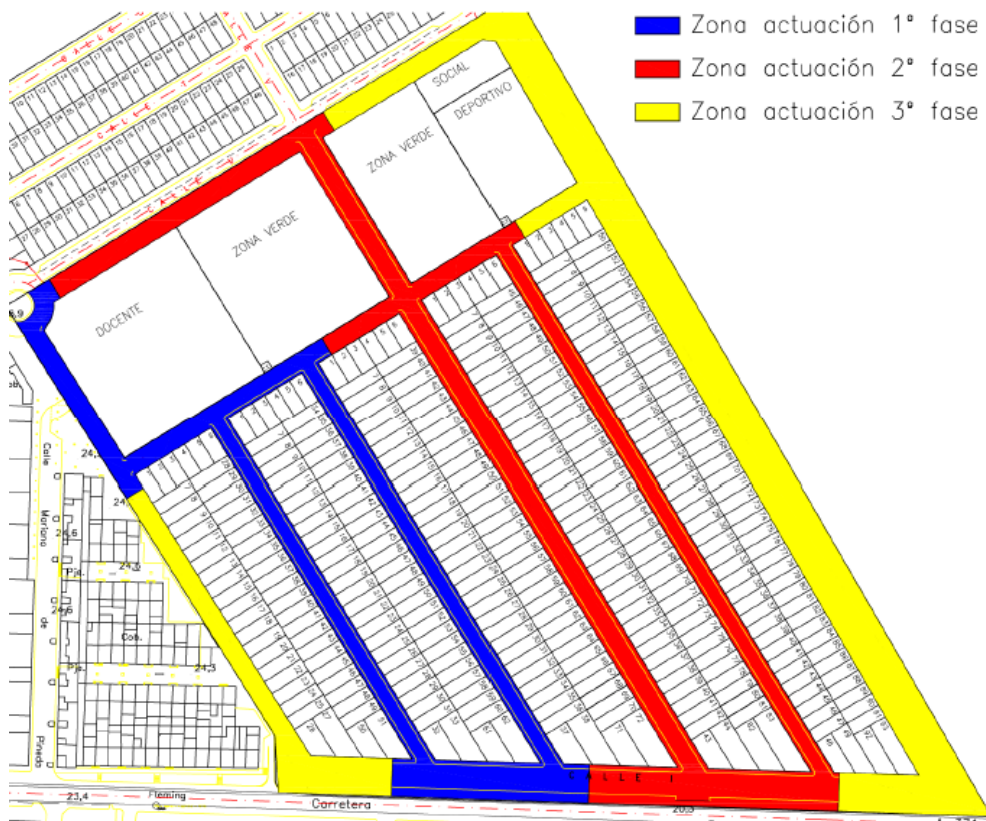


## Informe técnico de Urbanismo:

### **Expte. nº 2019/EGE\_02/000019. Estudio de sustitución del sistema de gestión del Sector SUNC-02.**

Con fecha del 25/06/19 se recibe requerimiento de la Asesoría Jurídica de Urbanismo Municipal, para que por este funcionario se emita pronunciamiento urbanístico, dentro del procedimiento de sustitución del sistema de gestión del sector SUNC-02. La incoación del procedimiento data del 21 de junio de 2019.


La ejecución de la urbanización del sector SUNC-02, se ha definido como una única unidad de ejecución, con tres fases de urbanización, encontrándose las dos primeras fases recepcionadas provisionalmente (en 2008 y 2009 respectivamente), y una tercera fase aun sin recepcionar.



Debemos recordar que el desarrollo urbanístico del sector se gestó con una única sociedad (GEDECA S.L.), la cual actuaba como agente urbanizador y promotor inmobiliario de los inmuebles residenciales, encontrándonos a día de hoy, entre las primera y segunda fase de urbanización, con más de un centenar de viviendas que disponen de licencia de ocupación otorgada por este Ayuntamiento.

Sin embargo, el agente urbanizador lleva sin acometer obras de urbanización en el sector desde hace una década, encontrándose a día de hoy sin ejecutar dotaciones tales como las zonas verdes del ámbito, o el sistema general viario SGRV-8, cuya ejecución corresponde íntegramente al sector (ver ficha urbanística que aparece en el PGOU). Además, no se ha procedido a la reparación de las deficiencias advertidas por los Servicios Técnicos de Urbanismo en la primera y segunda fase de urbanización, lo cual ha hecho inviable su recepción definitiva.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	20/04/2020 19:31:21
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==</a>		



La ficha urbanística del sector incluida en el PGOU establece unas condiciones de desarrollo a través de estudio de detalle, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización, con un sistema de actuación privado (compensación). Como prioridad de gestión se define su ejecución dentro del primer bienio, desde la entrada en vigor del PGOU.

Es evidente que a día de hoy se ha incumplido sobradamente este plazo, lo cual ha provocado un retraso en la previsión de desarrollo que establece el planeamiento, lo cual va en contra de los intereses generales de la población, y particular, de los vecinos que ya residen dentro del sector, y que tienen una merma en las dotaciones y equipamientos a su disposición.

Por ello, este funcionario considera justificado que por los Servicios Jurídicos Municipales se tramite un cambio del sistema de gestión del sector a uno público, y se sustituya al agente urbanizador, dada la clara inactividad del mismo.

Por parte de la Delegación de de Urbanismo, se ha contratado los servicios de un Arquitecto Técnico externo, colegiado nº 4.161 del COAAT de Sevilla, el cual ha redactado un documento que define las obras de urbanización que debía haber ejecutado el agente urbanizador, pero que restan por ejecutar dentro del sector, así como una presupuestación de estos trabajos. Se incorpora al documento el informe de intervención del COAAT de Sevilla, de fecha del 14/04/2020 y nº registro 402165 | VE/96738. Habiendo leído el documento anterior, este funcionario considera que recoge fielmente los compromisos asumidos por el agente urbanizador hasta la fecha, y que no han sido ejecutados por el mismo. De tal forma, se emite valoración de las siguientes actuaciones:

→ *Varios no ejecutados e incluidos en la 3ª fase: calle Romualdo Fernández Otero íntegra (calle "H" del estudio de detalle), sus conexiones con calle Hermanas de la Cruz (calle "B"), calle Camino de la Peña (calle "A") y Avenida Doctor Fleming (calle "I").*

→ *Varios ejecutados parcialmente por la Administración (a falta de instalaciones): Tramo de calle Salvador Távora (calle "C") y tramo de Avenida Doctor Fleming (calle "I"). (\*)*


→ *Zonas verdes previstas en proyecto de urbanización: Manzanas "A" y "B", situadas entre las calles "A" (Camino de la Peña), "B" (Hermanas de la Cruz), "C" (Salvador Távora), "F" (Avenida Diego Reguera Cava) y "H" (Romualdo Fernández Otero).*

→ *Terminación de elementos no ejecutados en las fases 1ª y 2ª: Tareas como solerías, bordillos, elementos de jardinería, etc., no colocados con anterioridad.*

*(\*) Cabe informar que dentro de esta valoración se incluyen las actuaciones de urbanización promovidas por la Administración dentro de la calle Salvador Távora, en 2014, dado que las mismas deberían haber sido asumidas íntegramente por el agente urbanizador.*

De tal forma, los costes que resultan precisos para la completa terminación de la urbanización, serían los siguientes:

CONCEPTO	IMPORTE
<b>P.E.M. OBRA</b>	<b>1.047.968,13 €</b>
Gastos Generales (G.G.) 13% s/P.E.M.	136.235,86 €
Beneficio Industrial (B.I.) 6% s/P.E.M.	62.878,09 €
A descontar G.G. y B.I. de trabajos realizados en calle Salvador Távora (Ayto.) - Capítulo 11 del P.E.M.	-14.020,73 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL</b>	<b>1.233.061,35 €</b>
I.V.A. 21% s/P.General	258.942,88 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO LICITACIÓN</b>	<b>1.492.004,23 €</b>
Otros costes repercutibles (tasas, técnicos, legalizaciones, etc.) 6% s/P.E.M.	62.878,09 €
<b>TOTAL COSTES TERMINACIÓN</b>	<b>1.554.882,32 €</b>

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	20/04/2020 19:31:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/10	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==</a>			

Por parte de la Asesoría Jurídica de Urbanismo se requiere también de este funcionario la tasación del suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras. Desde el año 2013 se han emitidos varios informes de valoración al respecto, no obstante, vuelvo a emitir nuevo informe actualizado al respecto.

Seguimos el mismo criterio que los otros informes emitidos hasta la fecha, esto es, dejamos fuera de la valoración aquellos solares sobre los que ya se ha edificado (y que disponen de licencia de ocupación). También dejamos fuera de la valoración aquellos solares que como consecuencia de la gestión del sector, se encuentran cedidos a nombre del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan (según Catastro).

### **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, 3 y 4.*

### **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.*

### **DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS:**

A efectos del presente informe, se establecen los siguientes grupos de valoración, en función de las edificabilidades asignadas por el estudio de detalle aprobado en su día:

Nº 1 → Manzana E. 13 solares de uso residencial unifamiliar, de renta libre. Edif. Máx: 1,35 m2/m2.

Nº 2 → Manzana C. 19 solares de uso residencial unifamiliar, renta libre. Edif. Máx: 1,385 m2/m2.

Nº 3 → Manzana G. 83 solares uso residencial unifamiliar, renta libre. Edif. Máx: 1,30 m2/m2.

Nº 4 → Manzanas C, D, F y G. 16 solares uso residencial unifamiliar, renta libre. Edif. Máx: 1,50 m2/m2.


Nº 5 → Manzanas C, D, E, F y G. 20 solares uso residencial plurifamiliar (16 renta libre + 4 V.P.P.). Edif. Máx: 2,50 m2 /m2.

### **DESARROLLO DE LA VALORACIÓN:**

Se efectúa valoración del suelo a fecha de 2019, que es cuando se inicia el expediente. 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 las zonas de suelo residencial de la población.

Nº 1.- C/ Las Herosas, nº 22 (ref. catastral: 8570227TF3986N0001QG). Casco tradicional (Ordenanza R-I. Edif. máx: 1,85 m2/m2). 2 plantas. Sup. const: 143,00 m2. Sup. suelo: 97,00 m2. Estado conservación bajo. Valor inmueble: 96.000 €. Año construcción: 1970.

Código Seguro De Verificación:	kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	20/04/2020 19:31:21
Observaciones		Página	3/10
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==</a>		



**Nº 2.-** C/ Antonio Machado, nº 20 (ref. catastral: 8472811TF3987S0001KJ). Casco tradicional (Ordenanza R-I. Edif. máx: 1,85 m2/m2). 2 plantas. Sup. const: 200,00 m2. Sup. suelo: 141,00 m2. 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 m2/m2). 2 plantas. Sup. const: 372,00 m2. Sup. suelo: 176,00 m2. 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 m2/m2). 2 plantas. Sup. const: 155,00 m2. Sup. suelo: 89,00 m2. Estado conservación bajo. Valor inmueble: 90.000 €. Año construcción: 1960.

**Nº 5.-** C/ Santa Rosa e Isabel, nº 14 (ref. Catastral nº 8265719TF3986N0001DG). Primera extensión casco tradicional (Ordenanza R-II-A. Edif. Máx: 1,85 m2/m2). 2 plantas. Sup. const: 169,00 m2. Sup. suelo: 107,00 m2. Estado conservación medio. Valor inmueble: 110.000 €. Año construcción: 1998.

**Nº 6.-** C/ Nueva, nº 36 (ref. Catastral nº 8572529TF3987S0001KJ). Casco tradicional (Ordenanza R-I. Edif. máx: 1,85 m2/m2). 2 plantas. Sup. const: 113,00 m2. Sup. suelo: 64,00 m2. 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 céntricos o 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.

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

Se toma como referencia un inmueble residencial 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.

Comparativos	Módulo (€/m2)	Factores		Módulo hom. (€/m2 const.)
		A	B	
Comp. 1	671,33	0,95	1,50	956,65
Comp. 2	425,00	0,95	1,50	605,63
Comp. 3	645,16	1,10	1,30	922,58
Comp. 4	580,65	0,95	1,50	827,43
Comp. 5	650,89	1,25	1,30	1.057,70
Comp. 6	579,65	0,95	1,50	826,00
<b>MÓDULO MEDIO</b>				<b>866,00</b>

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	20/04/2020 19:31:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/10	
<b>Url De Verificación</b>	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==			

**Nº 1 → Manzana E. 13 solares de uso residencial unifamiliar, de renta libre. Edif. Máx: 1,35 m2/m2.**

- Superficie: 1.792,31 m2 (s/ estudio detalle).
- Edif. Máx: 1,35 m2.
- Sup. Edif. Máx: 2.419,62 €/m2.

→  $VV = 866,00 \text{ €/m}^2 \times 2.419,62 \text{ m}^2 (t) = 2.095.390,92 \text{ €}$ .

**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 %.

$PEM = 2.419,62 \text{ m}^2 (t) \times 435,20 \text{ €/m}^2 = 1.053.018,62 \text{ €}$ .

**B.- PRESUPUESTO DE CONTRATA (PC = PEM x GG + BI) = 1.053.018,62 € x 1,19 = 1.253.092,16 €.**

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

- Honorarios técnicos (5,00% PEM) =  $1.053.018,62 \text{ €} \times 0,05 = 52.650,93 \text{ €}$ .
- Licencias (3,30% PEM) =  $1.053.018,62 \text{ €} \times 0,033 = 34.749,61 \text{ €}$ .
- Primas, seguros oblig. (2,00% PC) =  $1.253.092,16 \times 0,02 = 25.061,84 \text{ €}$ .
- Imp. no recuperables obra nueva (1,50% PC) =  $1.253.092,16 \text{ €} \times 0,015 = 18.796,38 \text{ €}$ .
- Gastos Administración (6,00 % PC) =  $1.253.092,16 \text{ €} \times 0,06 = 75.185,53 \text{ €}$ .

TOTAL → 206.444,29 €.

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

Como coeficiente k de ponderación de la totalidad de los gastos 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):**

$VRS = VV/k - VC = 2.095.390,92 \text{ €/m}^2 / 1,20 - (1.253.092,16 \text{ €} + 206.444,29 \text{ €}) = 1.746.159,10 \text{ €} - 1.459.536,45 \text{ €} = \underline{\underline{286.622,65 \text{ €}}} \rightarrow VRS (\text{€/m}^2) = \underline{\underline{159,92 \text{ €/m}^2}}$ .

**Nº 2 → Manzana C. 19 solares de uso residencial unifamiliar, renta libre. Edif. Máx: 1,385 m2/m2.**

- Superficie: 2.497,43 m2 (s/ estudio detalle).
- Edif. Máx: 1,385 m2/m2.
- Sup. Edif. Máx: 3.458,94 €/m2.

Código Seguro De Verificación:	kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	20/04/2020 19:31:21
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==</a>		



→ **VV** = 866,00 €/m<sup>2</sup> x 3.458,94 m<sup>2</sup> (t) = 2.995.442,04 €.

#### **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 €/m<sup>2</sup> x 0,85 = 435,20 €/m<sup>2</sup>.

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 = 3.458,94 m<sup>2</sup> (t) x 435,20 €/m<sup>2</sup> = 1.505.330,69 €.

**B.- PRESUPUESTO DE CONTRATA (PC = PEM x GG + BI) = 1.505.330,69 € x 1,19 = 1.791.343,52 €.**

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

- Honorarios técnicos (5,00% PEM) = 1.505.330,69 € x 0,05 = 75.266,53 €.
- Licencias (3,30% PEM) = 1.505.330,69 € x 0,033 = 49.675,92 €.
- Primas, seguros oblig. (2,00% PC) = 1.791.343,52 € x 0,02 = 35.826,87 €.
- Imp. no recuperables obra nueva (1,50% PC) = 1.791.343,52 € x 0,015 = 26.870,15 €.
- Gastos Administración (6,00 % PC)= 1.791.343,52 € x 0,06 = 107.480,61 €.

TOTAL → 295.120,08 €.

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

Como coeficiente k de ponderación de la totalidad de los gastos 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 = 2.995.442,04 €/1,20 - (1.791.343,52 € + 295.120,08 €) = 2.496.201,70 - 2.086.463,60 = **409.738,10 €** → VRS (€/m<sup>2</sup>) = **164,06 €/m<sup>2</sup>.**

#### **Nº 3 → Manzana G. 83 solares de uso residencial unifamiliar, renta libre. Edif. Máx: 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**


- Superficie: 9.378,18 m<sup>2</sup> (s/ estudio detalle).
- Edif. Máx: 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Sup. Edif. Máx: 12.191,63 m<sup>2</sup>.

→ **VV** = 866,00 €/m<sup>2</sup> x 12.191,63 m<sup>2</sup> (t) = 10.557.955,04 €.

#### **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

Código Seguro De Verificación:	kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	20/04/2020 19:31:21
Observaciones		Página	6/10
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==</a>		



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 %.

$$PEM = 12.191,63 \text{ m}^2 (t) \times 435,20 \text{ €/m}^2 = 5.305.797,38 \text{ €}.$$

$$\mathbf{B.- PRESUPUESTO DE CONTRATA (PC = PEM \times GG + BI) = 5.305.797,38 \text{ €} \times 1,19 = 6.313.898,88 \text{ €}.$$

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

- Honorarios técnicos (5,00% PEM) = 5.305.797,38 € x 0,05 = 265.289,87 €.
- Licencias (3,30% PEM) = 5.305.797,38 € x 0,033 = 175.091,31 €.
- Primas, seguros oblig. (2,00% PC) = 6.313.898,88 € x 0,02 = 126.277,98 €.
- Imp. no recuperables obra nueva (1,50% PC) = 6.313.898,88 € x 0,015 = 94.708,48 €.
- Gastos Administración (6,00 % PC) = 6.313.898,88 € x 0,06 = 378.833,93 €.

$$\text{TOTAL} \rightarrow 1.040.201,57 \text{ €}.$$

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

Como coeficiente k de ponderación de la totalidad de los gastos 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):**

$$VRS = VV/k - VC = 10.557.955,04 \text{ €/1,20} - (6.313.898,88 \text{ €} + 1.040.201,57 \text{ €}) = 8.798.295,87 - 7.354.100,45 = \mathbf{1.444.195,42 \text{ €}} \rightarrow VRS (\text{€/m}^2) = \mathbf{154,00 \text{ €/m}^2}.$$

#### **Nº 4 → Manzanas C, D, F y G. 16 solares uso residencial unifamiliar, renta libre. Edif. Máx: 1,50 m2/m2.**

- Superficie: 1.647,40 m2 (s/ estudio detalle).
- Edif. Máx: 1,50 m2/m2.
- Sup. Edif. Máx: 2.471,10 m2.


$$\rightarrow \mathbf{VV} = 866 \text{ €/m}^2 \times 2.471,10 \text{ m}^2 (t) = 2.139.972,60 \text{ €}.$$

#### **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:

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

Código Seguro De Verificación:	kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	20/04/2020 19:31:21
Observaciones		Página	7/10
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==</a>		



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 %.

$$PEM = 2.471,10 \text{ m}^2 (t) \times 435,20 \text{ €/m}^2 = 1.075.422,72 \text{ €}.$$

$$\mathbf{B.- PRESUPUESTO DE CONTRATA (PC = PEM \times GG + BI) = 1.075.422,72 \text{ €} \times 1,19 = 1.279.753,04 \text{ €}.$$

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

- Honorarios técnicos (5,00% PEM) = 1.075.422,72 € x 0,05 = 53.771,14 €.
- Licencias (3,30% PEM) = 1.075.422,72 € x 0,033 = 35.488,95 €.
- Primas, seguros oblig. (2,00% PC) = 1.279.753,04 € x 0,02 = 25.595,06 €.
- Imp. no recuperables obra nueva (1,50% PC) = 1.279.753,04 € x 0,015 = 19.196,30 €.
- Gastos Administración (6,00 % PC) = 1.279.753,04 € x 0,06 = 76.785,18 €.

$$\text{TOTAL} \rightarrow 210.836,63 \text{ €}.$$

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

Como coeficiente k de ponderación de la totalidad de los gastos 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):**

$$VRS = VV/k - VC = 2.139.972,60 \text{ €} / 1,20 - (1.279.753,04 \text{ €} + 210.836,63 \text{ €}) = 1.783.310,50 - 1.490.589,67 = \mathbf{292.720,83 \text{ €}} \rightarrow VRS (\text{€/m}^2) = \mathbf{177,69 \text{ €/m}^2}.$$

**Nº 5 → Manzanas C, D, E, F y G. 20 solares uso residencial plurifamiliar (16 renta libre, 4 V.P.P.). Edif. Máx: 2,50 m2 /m2.**

- Superficie: 4.532,61 m2 (s/ estudio detalle).
- Edif. Máx: 2,50 m2/m2.
- Sup. Edif. Máx: 11.331,53 m2.

$$\rightarrow \mathbf{VV} = 866,00 \text{ €/m}^2 \times 11.331,53 \text{ m}^2 (t) = 9.813.100,65 \text{ €}.$$

Según el estudio de detalle, en la manzana E se definen 4 solares en la cabecera de manzana, que se destinan a viviendas de protección pública (V.P.P.). El precio máximo en la primera transmisión en venta de las viviendas protegidas calificadas al amparo del vigente Plan de Vivienda 2016-2020, para viviendas protegidas de régimen general, el módulo básico sería de 1.212,80 €/m2 útiles.


$$11.331,53 \text{ m}^2 \text{ const.} \rightarrow 9.065,22 \text{ m}^2 \text{ útiles (estimamos un 80,00 \%)}.$$

$$VV \text{ máx. VPP} = 9.065,22 \text{ m}^2 \text{ útiles} \times 1.212,80 \text{ €/m}^2 = 10.994.298,82 \text{ €} > 9.813.100,65 \text{ €}.$$

**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

Código Seguro De Verificación:	kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	20/04/2020 19:31:21
Observaciones		Página	8/10
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==</a>		





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 %.

$$PEM = 11.331,53 \text{ m}^2 (t) \times 435,20 \text{ €/m}^2 = 4.931.481,86 \text{ €}.$$

$$B.- \text{ PRESUPUESTO DE CONTRATA (PC = PEM x GG + BI)} = 4.931.481,86 \text{ €} \times 1,19 = 5.868.463,41 \text{ €}.$$

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

- Honorarios técnicos (5,00% PEM) =  $4.931.481,86 \text{ €} \times 0,05 = 246.574,09 \text{ €}$ .
- Licencias (3,30% PEM) =  $4.931.481,86 \text{ €} \times 0,033 = 162.738,90 \text{ €}$ .
- Primas, seguros oblig. (2,00% PC) =  $5.868.463,41 \text{ €} \times 0,02 = 117.369,27 \text{ €}$ .
- Imp. no recuperables obra nueva (1,50% PC) =  $5.868.463,41 \text{ €} \times 0,015 = 88.026,95 \text{ €}$ .
- Gastos Administración (6,00 % PC) =  $5.868.463,41 \text{ €} \times 0,06 = 352.107,80 \text{ €}$ .

$$\text{TOTAL} \rightarrow 966.817,01 \text{ €}.$$

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

Como coeficiente k de ponderación de la totalidad de los gastos 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):

$$VRS = VV/k - VC = 9.813.100,65 \text{ €/1,20} - (5.868.463,41 \text{ €} + 966.817,01 \text{ €}) = 8.177.583,88 \text{ €} - 6.835.280,42 = \underline{1.342.303,46 \text{ €}} \rightarrow VRS (\text{€/m}^2) = \underline{296,14 \text{ €/m}^2}.$$

VALORACIÓN SUELO (SIN INCLUIR COSTES URBANIZACIÓN REPERCUTIBLES)					
Nº	MANZANAS	TIPOLOGÍA	SUP. SUELO	VALOR TOTAL	MÓDULO (€/m2 suelo)
1	E	13 solares unifamiliar libre. Edif. 1,35 m2/m2	1.792,31 m2	286.622,65 €	159,92 €/m2.
2	C	19 solares unifamiliar libre. Edif. 1,385 m2/m2	2.497,43 m2	409.738,10 €	164,06 €/m2.
3	G	83 solares unifamiliar libre. Edif. 1,30 m2/m2	9.378,18 m2	1.444.195,42 €	154,00 €/m2.
4	C, D, F, G	16 solares unifamiliar libre. Edif. 1,50 m2/m2	1.647,40 m2	292.720,83 €	177,69 €/m2.
5	C, D, E, F, G	20 solares plurifamiliar libre y VPP. Edif. 2,50 m2/m2	4.532,61 m2	1.342.303,46 €	296,14 €/m2.

### F.- COSTES Y GASTOS PENDIENTES.

$$VSo = VRS - G (1 + TLR + PR).$$


$$TLR (\text{Rendimiento interno Deuda Pública 2 a 6 años. Mercado secundario. Junio 2019}) = 0,008.$$

$$PR (\text{Anexo IV}) = 0,08 (\text{Edificio uso residencial. Primera residencia}).$$

$$G (\text{total}) = 1.554.882,32 \text{ €} (1 + 0,008 + 0,08) = 1.691.711,96 \text{ €}.$$

Repercutimos los costes de urbanización pendientes, en función del techo máximo todavía no edificado, que ascendería a 31.872,82 m2 (t).

Código Seguro De Verificación:	kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	20/04/2020 19:31:21
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==</a>		



G (€/m2 t) = 1.691.711,96 € / 31.872,82 m2 = 53,08 €/m2 (t).

VALORACIÓN SUELO (CONSIDERANDO COSTES URBANIZACIÓN REPERCUTIBLES)						
Nº	MANZANAS	TIPOLOGIA	Sup. Edif. Máx	Mod: 53,08 €/m2	VALOR TOTAL	Módulo (€/m2 suelo)
1	E	13 solares unifamiliar libre. Edif. 1,35 m2/m2	2.419,62 m2	128.433,43 €	158.189,22 €	88,26 €/m2
2	C	19 solares unifamiliar libre. Edif. 1,385 m2/m2	3.458,94 m2	183.600,54 €	226.137,56 €	90,55 €/m2
3	G	83 solares unifamiliar libre. Edif. 1,30 m2/m2	12.191,63 m2	647.131,72 €	797.063,70 €	84,99 €/m2
4	C, D, F, G	16 solares unifamiliar libre. Edif. 1,50 m2/m2	2.471,10 m2	131.165,99 €	161.554,84 €	98,07 €/m2
5	C, D, E, F, G	20 solares plurifamiliar libre y VPP. Edif: 2,50 m2/m2	11.331,53 m2	601.477,61 €	740.825,85 €	163,44 €/m2
			31.872,82 m2			

Atentamente.

En Las Cabezas de San Juan a 20 de abril de 2020.


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>	kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	20/04/2020 19:31:21	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/10	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOBz120XiR9vRGXEATN1bA==</a>			