

## Informe técnico de Urbanismo:

**Expte. nº 2019/EGE\_02/000019. Estudio de sustitución del sistema de gestión del Sector SUNC-02 (3º informe técnico).**

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.

Por parte del Asesor Jurídico de Urbanismo, como Instructor del expediente, se me solicita que rectifique mi informe de fecha del 20/04/20, y repercuta los gastos de urbanización pendientes, teniendo en cuenta el techo máximo lucrativo del sector, y no solo el suelo vacante. Procedo por tanto a emitir nueva tasación bajo este criterio:

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

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

- TLR (Rendimiento interno Deuda Pública 2 a 6 años. Mercado secundario. Junio 2019) = 0,008.

- PR (Anexo IV) = 0,08 (Edificio uso residencial. Primera residencia).

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

Repercutimos los costes de urbanización pendientes, en función del techo máximo de todo el sector, a lo que restamos la cesión obligatoria al Ayuntamiento, conforme los datos que establece la memoria del estudio de detalle, y que ascendería a 52.289,94 m2 t (60.350,75 m2 - 1.005,18 m2 - 6.755,63 m2).

$$G (€/m2 t) = 1.691.711,96 € / 52.289,94 m2 t = 32,35 €/m2 t.$$

VALORACIÓN SUELO (CONSIDERANDO COSTES URBANIZACIÓN REPERCUTIBLES)							
Nº	MANZANAS	TIPOLOGÍA	Sup. Edif. Máx	Mod: 32,35 €/m2	VALOR TOTAL	Módulo (€/m2 suelo)	
1	E	13 solares unifamiliar libre. Edif. 1,35 m2/m2	2.419,62 m2	78.274,71 €	208.347,94 €	116,25 €/m2	
2	C	19 solares unifamiliar libre. Edif. 1,385 m2/m2	3.458,94 m2	111.896,71 €	297.841,39 €	119,26 €/m2	
3	G	83 solares unifamiliar libre. Edif. 1,30 m2/m2	12.191,63 m2	394.399,23 €	1.049.796,19 €	111,94 €/m2	
4	C, D, F, G	16 solares unifamiliar libre. Edif. 1,50 m2/m2	2.471,10 m2	79.940,09 €	212.780,74 €	129,16 €/m2	
5	C, D, E, F, G	20 solares plurifamiliar libre y VPP. Edif. 2,50 m2/m2	11.331,53 m2	366.575,00 €	975.728,46 €	215,27 €/m2	

Atentamente.

En Las Cabezas de San Juan a 24 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.**

Código Seguro De Verificación:	nVbIBn2MYegIKCZxj1S+tg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	24/04/2020 11:18:04	
Observaciones		Página	1/1	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/nVbIBn2MYegIKCZxj1S+tg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/nVbIBn2MYegIKCZxj1S+tg==</a>			