INFORME:	ARQUITECTO. ASISITENCIA TÉCNICA
REFERENCIA:	UNIDAD EJECUCION 1C. PARCELA 3 MANZANA 29.-
SOLICITANTE:	AREA TERRITORIO
ASUNTO:	VALORACION PARCELA
FECHA SOLICITUD:	2021/07/12
FECHA INFORME:	2021/07/13

INFORME

OBJETO:

El objeto del presente informe es la valoración de la parcela de titularidad municipal, obtenida por cesión obligatoria por parte de los propietarios de los suelos incluidos en la Unidad de ejecución 1C, del aprovechamiento urbanístico por la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y por la aportación de la parcela de origen numero 3 por parte del Ayuntamiento como propietario.

SITUACION:

Parcela o Finca de resultado numero 3 emplazada en la manzana 29 de la unidad de ejecución 1-C de las NN. SS. de Erandio.

DESCRIPCION:

FINCA DE RESULTADO Nº 3

ADJUDICATARIO:

Ayuntamiento de Erandio.

DESCRIPCIÓN:

Parcela de terreno edificable incluida en el Área de Actuación nº 1C, con una extensión superficial de 488,36 m2, que linda: al Norte, con parcela resultante de dominio público destinada a vialidad peatonal; al Sur, con parcela resultante nº 2 y con la calle Gernika; al Este, con la calle Gernika, y al Oeste, con la parcela resultante nº 2.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS:

1.- Usos: Residencial colectivo, comercial en planta baja y garajes bajo rasante.

2.- Edificabilidad urbanística computable: 488,36 m2 en planta baja (equivalentes a 117,20 UHA), y 1.945,36 m2 en plantas altas (equivalentes a 1.945,36 UHA).

DERECHOS QUE DAN LUGAR A LA ADJUDICACIÓN:

Parcela aportada número 3, y porcentaje del 15% de aprovechamiento cesión obligatoria y gratuita.

CARGAS:

- Esta parcela queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto. Esta afección no surtirá efectos respecto de eventuales acreedores hipotecarios que inscriban su derecho con posterioridad a la inscripción de la finca resultante, cuando la hipoteca tenga por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización quede garantizada en su totalidad, todo ello al amparo de lo dispuesto por el apartado 4 del citado Art. 19 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de Julio.

- Asimismo, esta parcela queda gravada con una Servidumbre recíproca para paso peatonal y de vehículos bajo rasante, a favor de las parcelas resultantes 2 y 4, que afectará a zona destinada a rampa de acceso y salida, así como a la franja de comunicación interior cuyas concretas características se reflejan de forma orientativa en el Plano 06.Parcelas Resultantes. Servidumbres, sin perjuicio de la ulterior concreción de su alcance en la correspondiente Declaración de Obra Nueva.

- Se constituye a favor de esta parcela, así como de la parcela resultante n, Servidumbre de luces y vistas sobre la parcela resultante 2, de tal manera que los huecos que se abran en las fachadas de los predios dominantes con frente al patio interior de la manzana a la que pertenecen, localizado sobre la citada parcela resultante nº 2, tendrán derecho de luces y vistas sobre dicho patio y el resto de fachadas que lo conformen, con las dimensiones que se reflejan en el Plano 06. Parcelas Resultantes Servidumbres, perteneciente a la documentación gráfica integrante de este Proyecto.

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN: 6,44%

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: 149.307,03€

VALORACION:

La valoración a los efectos de una posible enajenación de la parcela edificable obtendrá el valor más probable de la misma.

Variantes y escenarios:

A los efectos de obtención del valor, se analiza solamente un escenario de valoración con la metodología de valoración urbanística de acuerdo al TRLSRU y al RVLS.

La metodología empleada es la residual por el procedimiento estático tal como queda determinada en el artículo 22 RVLS, por el cual se obtiene el Valor de repercusión del suelo para cada uso considerado.

No se consideran los valores negativos de repercusión en atención al principio de mayor y mejor uso.

Los valores en venta considerados con los medios de la zona. Los valores de construcción obtenidos son los medios del mercado de la construcción de Bizkaia.

El coeficiente K que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad inmobiliaria, es igual a 1,4, teniendo en cuenta la consideración con carácter general para una promoción inmobiliaria con el uso predominante de vivienda colectiva no protegida.

La valoración se detalla en tabla adjunta con indicación de cada concepto para los 3 usos considerados de vivienda, local comercial en planta baja y aparcamientos y trasteros en planta de sótano.

Como se puede comprobar el valor de repercusión de suelo para el uso de garajes o aparcamientos en subsuelo, es negativo, por lo que se considera igual a 0.

Se consideran unos gastos generales y beneficio industrial del constructor igual a l 19% del coste de ejecución material adaptado y unos gastos necesarios que engloban los tributos, los honorarios, y el resto de gastos igual al 16%. del coste de ejecución material adaptado.

El valor de K es igual a 1,4 lo que supone que los gastos y beneficio de la promoción es igual al 28,57 % del valor en venta de cada uso, que se corresponde, considerando unos gastos de gestión y promoción del 10% y unos gastos de financiación del 3%, con un beneficio de promoción del 15,57%, normales para la actividad de promoción inmobiliaria.

VALORACION PARCELA Nº 3 UE C			URBANISTICA (RVLS)	
CONCEPTOS	USOS	VIVIENDAS	COMERCIAL	GARAJES
		PLANTAS ALTAS	PLANTA BAJA	PLANTAS SOTANO
Superficie construida parcela		1.945,36 m²c	488,36 m²c	976,72 m²c
Superficie portal			30,00 m²c	
SUPERFICIE CONSIDERADA		**1.945,36 m²c**	**458,36 m²c**	**976,72 m²c**
VALOR EN VENTA				
Precios venta promociones		**2.100,00 €/m²c**	**900,00 €/m²c**	**573,60 €/m²c**
Corrección tipo promoción		1,00	1,00	1,00
Valor en Venta		**2.100,00 €/m²c**	**900,00 €/m²c**	**573,60 €/m²c**
VALOR DE CONSTRUCCION	(control etadístico COAVN)			
Módulo 2018 = 2010	M	370,00 €/m²c	370,00 €/m²c	370,00 €/m²c
Coeficiente localización	CL	1,1	1,1	1,1
Coef Características s/rasant		2,00	0,90	1,0
Ejecución Material	MxCLxCC	814,00 €/m²c	366,30 €/m²c	407,00 €/m²c
Coef. Adaptación mercado	CAM	0,88	0,80	0,95
Ejecución material adaptado	EM	716,32 €/m²c	293,04 €/m²c	386,65 €/m²c
G.G. y B.I.	19%	136,10 €/m²c	55,68 €/m²c	73,46 €/m²c
Ejecucion por Contrata	CC	852,42 €/m²c	348,72 €/m²c	460,11 €/m²c
Gastos necesarios	16%	114,61 €/m²c	46,89 €/m²c	61,86 €/m²c
Valor de Construcción	**VC**	**967,03 €/m²c**	**395,60 €/m²c**	**521,98 €/m²c**
VALOR DEL SUELO				
Valor en Venta	Vv	2.150,00 €/m²c	700,00 €/m²c	650,00 €/m²c
Valor de Construcción	Vc	967,03 €/m²c	395,60 €/m²c	521,98 €/m²c
Coeficiente K	1,40			
Valor repercusión suelo (VRS)		**568,68 €/m²c**	**104,40 €/m²c**	**0,00 €/m²c**
VALORES PARCELA POR USOS		**1.106.291,77 €**	**47.850,95 €**	**- €**
VALOR URBANISTICA PARCELA (RVLS)				**1.154.142,72 €**

Valor obtenido en el único escenario de valoración:

ESCENARIO 1. VALOR URBANISTICO

VALOR PARCELA: 1.154.142,72.- €

VALOR URBANISTICO DE PARCELA 3 URBANIZADA:

VALOR URBANISTICO: 1.154.142,72.- €

En Erandio a 13 de julio de 2021

Arquitecto asistencia técnica. Ayuntamiento de Erandio

Firmado: Borja Gonzalez de Mendibil Alzola