

Informe nº:	1.131/10
Expediente nº	/10

Asunto: Valoración de la Subparcela SP2 de la Unidad de Actuación discontinua acuartelamiento Brull" de Ceuta.

El objeto del presente documento es la valoración estimativa de la edificabilidad residencial correspondiente a la Subparcela SP2 en la Unidad de Actuación Discontinua definida en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana "Acuartelamiento El Brull".

Se redacta la presente valoración por el arquitecto José Pedro Pedrajas del Molino, a petición del Consejero de Hacienda del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Ceuta, Excmo. Sr. D. Francisco Márquez de la Rubia.

El documento para la Modificación del PGOU "Acuartelamiento El Brull", de julio 2008, fija la edificabilidad residencial máxima de la Unidad de Actuación en 44.876,53 m²

La valoración se realiza conforme al REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Datos de la Subparcela SP2 de la U.A. discontinua Acuartelamiento Brull:

SUPERFICIE DE SUELO DE LA SUBPARCELA SP2 (m ²)	2.706,43 m ² s
OCUPACIÓN SUBPARCELA SP2	100,00 %
EDIFICABILIDAD MAXIMA MATERIALIZABLE SP2	16.779,86 m ² c
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS SUBPARCELA SP2	168
COEFICIENTE NETO DE EDIFICABILIDAD	6,20 m ² s/m ² c

VALORACIÓN DE LA SUBPARCELA SP2.

1. Valoración por porcentaje sobre el valor en venta de la promoción.

Partiendo de que la edificabilidad residencial correspondiente al ámbito de la SUBPARCELA SP2, se propone como método de valoración de la repercusión del suelo la siguiente fórmula:

$$V_r = 15\% (S_u \times P_{MV})$$

Siendo:

V_r: valor de repercusión del suelo.

S_u: superficie útil total de viviendas en venta.

P_{MV}: precio máximo de venta del m² útil de vivienda protegida fijado por el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 del Ministerio de Vivienda

La superficie útil se estima en el 74% de la superficie construida de la vivienda protegible, con un máximo de 90 m² útiles por vivienda.

$S_u = 74\%$. $S_c = 0,74 \times 16.779,86 \text{ m}^2 = 12.417,10 \text{ m}^2 \text{ util}$.

El valor del Precio Máximo de Venta unitario se obtiene mediante la siguiente expresión:

$$PMV = MBE \times C1 \times C2 = 758 \text{ €/m}^2 \text{ u} \times 1,8 \times 1,6 = 2.183,04 \text{ €/m}^2 \text{ u}.$$

siendo:

MBE: Módulo Básico Estatal, fijado por el Plan Estatal de Vivienda 2009- 2012 en la cantidad de 758 € por m² de superficie útil.

C1: Coeficiente que varía en función del régimen de protección al que se acoja la promoción, siendo el más alto el correspondiente al régimen concertado: 1,8

C2: Coeficiente que contempla la inclusión en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior (ATPMS). Varía en función del régimen de protección. En el caso de Ceuta, declarada del grupo B, su valor es 1,6 para régimen concertado.

Valor de repercusión:

$$V_r = 0,15 \times 12.417,10 \text{ m}^2 \text{ u} \times 2.183,04 \text{ €/m}^2 \text{ u} = 4.066.052,72 \text{ €}$$

2. Valoración de plazas de garajes:

Atendiendo al Art. 10 del REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. *"los precios máximos estarán referidos a la superficie útil total de la vivienda, y podrán incluir el de un garaje o anejo y el de un trastero. Las superficies útiles computables serán, como máximo, de 25 metros cuadrados para los garajes o anejos, y de 8 metros cuadrados para los trasteros, con independencia de que las superficies reales fueran superiores. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del 60 por ciento del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda."*

Por lo que para los garajes, estimados en 168 plazas se tiene:
Estimando 12.50 m² útiles por plaza:

Nº de garajes=	168
Sup util/ garaje	12,50 m ² útiles
Total útiles garaje	2.100 m ² útiles

$$V_g = 0.60 \times 0.15 \times 2.100 \text{ m}^2 \text{ u} \times 2.183,04 \text{ €/m}^2 \text{ u} = 412.594,56 \text{ €}$$

3. Valoración de trasteros.

Para el cálculo estimamos un porcentaje del 50% del número de viviendas con unas dimensiones de 4 m² útiles por trastero.

nº de trasteros=	84,00
S. útil/ trastero	4,00 m ² útiles
total útiles garaje	336 m ² útiles

$$V_t = 0.6 \times 0.15 \times 336 \text{ m}^2 \text{ útiles} \times 2.183,04 \text{ €/m}^2 \text{ u} = 66.015,13 \text{ €}$$

COSTES URBANIZACION

Edificabilidad total materializable UA Brull según ED	44.876,49 m ² c
Superficie de nuevos viales a urbanizar	5.330,00 m ² s
Total Coste obras de urbanización viales incl.desmostes.BI, GG, IPSI	400,00 €/m ²
Total Urbanización de la UA. Acto Brull	2.132.000,00 €
carga urbanizadora en sp2 sobre 16.779,86m2t	797.180,47 €

Los costes de urbanización que han de corresponder tras la reparcelación, de forma proporcional a la Subparcela SP2 en función de su aprovechamiento será:

- Coste total estimado de la urbanización de la UA Acuartelamiento Brull: 2.132.000,00€
- Superficie máxima edificable de la UA Acuartelamiento Brull: 44.876,49 m² c.
- Superficie máxima edificable materializable en SP2: 16.779,86 m² c.
- Carga urbanizadora sobre la Subparcela SP2:

$$UR_{SP2} = 2.132.000,00€ \times 16.779,86 \text{ m}^2 \text{ c} / 44.876,49 \text{ m}^2 \text{ c} = \mathbf{797.180,47€}$$

Conforme al Art. 7 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, "El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas, sumado el coste de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del quince por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado por la superficie de las referidas viviendas, en la forma y con las determinaciones que se establezcan reglamentariamente."

Por lo que el valor en venta de la Subparcela SP2 correspondería a:

$$\text{Valor SP2} = 4.066.052,72 \text{ €} + 412.594,56 \text{ €} + 66.015,13 \text{ €} - 797.180,47 \text{ €} = \mathbf{3.747.481,94 \text{ €}}$$

Asciende el valor El valor de los terrenos de la Subparcela SP2 de la Unidad de Actuacion Discontinua "Acuartelamiento Brull" destinados a la construcción de viviendas protegidas, a la cantidad de **TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.**

Nota:

La valoración de los costes de urbanización se ha considerado estimativa y pendiente de concretar en el correspondiente proyecto de urbanización, por lo que previa a la enajenación de la parcela y una vez se cuente con el exacto presupuesto material de las obras de urbanización deberá efectuarse valoración al objeto.

Los costes de urbanización han de tenerse en cuenta como carga dentro de la reparcelación prevista en la Unidad de Actuacion Discontinua "Acuartelamiento Brull"

Ceuta, a 07 de octubre de 2010.

El arquitecto.

José Pedro Pedrajas del Molino.