

| | |
|---------------|----------|
| Informe n°: | 1.134/10 |
| Expediente n° | /10 |

Asunto: Valoración de la parcela residencial R3 del PR2-sector 1 Huerta Molino de Ceuta.

El objeto del presente documento es la valoración estimativa de la edificabilidad residencial correspondiente a la parcela residencial R3 del PR2-Sector 1 Huerta Molino de Ceuta.

Se redacta la presente valoración a petición del Consejero de Hacienda del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Ceuta, Excmo. Sr. D. Francisco Márquez de la Rubia.

La parcela residencial se encuentra ubicada en el ámbito del Plan especial de reforma interior PR2-sector 1 Huerta Molino, cuya última modificación se encuentra aprobada definitivamente.

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 parcela residencial R3 del PR2-Sector 1 Huerta Molino

| | | |
|--|-----------|-----------------------------------|
| SUPERFICIE DE SUELO DE LA PARCELA R3 (m ²) | 1.422,00 | m ² s |
| OCUPACIÓN PARCELA R3 | 100,00 | % |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA MATERIALIZABLE R3 | 10.238,40 | m ² c |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PARCELA R3 | 102,00 | |
| COEFICIENTE NETO DE EDIFICABILIDAD | 7,20 | m ² s/m ² c |
| Nº PLANTAS SOBRE RASANTE | 9,00 | |

VALORACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL R3.

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

Partiendo de que la edificabilidad residencial correspondiente al ámbito de la parcela residencial R3, 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 protegida, con un máximo de 90 m² útiles por vivienda.

$$Su = 74\%. Sc = 0,74 \times 10.238,40 \text{ m}^2\text{t} = 7.576,42 \text{ m}^2 \text{ útiles.}$$

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:

$$Vr = 0,15 \times 7.576,42 \text{ m}^2\text{u} \times 2.183,04 \text{ €/m}^2\text{u} = 2.480.942,88\text{€}$$

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 102 plazas, se tiene:

Estimando 12.50 m² útiles por plaza:

| | | |
|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Nº de garajes= | 102 | |
| Sup util/plaza garaje | 12,5 | m ² útiles |
| Total útiles garaje | 1275 | m ² útiles |
| Vg=SuxPMVx60%= | 250.503,84 | € |

$$Vg=0.60 \times 0.15 \times 1.275 \text{ m}^2\text{u} \times 2.183,04 \text{ €/m}^2\text{u} = \mathbf{250.503,84\text{€}}$$

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= | 51,00 | |
| S. útil/ trastero | 4,00 | m ² utiles |
| total útiles trasteros | 204 | m ² utiles |

| | | |
|----------------|-----------|---|
| Vg=SuxPMVx60%= | 40.080,61 | € |
|----------------|-----------|---|

$$Vt=0.6 \times 0.15 \times 204 \text{ m}^2 \text{ útiles} \times 2.183,04 \text{ €/m}^2\text{u} = 40.080,61\text{€}$$

4. Costes de urbanización.

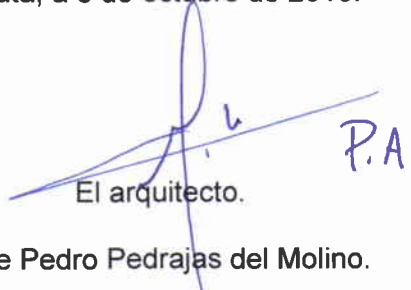
La parcela R3 se encuentra completamente urbanizada, y tiene adquiridas las condiciones de solar, por lo que no existen cargas de urbanización repercutibles.

Por lo anteriormente expuesto, el valor en venta de la parcela residencial R3 del PR2-Sector 1 Huerta Molino de Ceuta correspondería a:

$$\text{Valor R3} = 2.480.942,88\text{€} + 250.503,84\text{€} + 40.080,61\text{€} = 2.771.527,33\text{€}$$

Asciende el valor de los terrenos de la parcela residencial R3 del PR2-Sector 1 Huerta Molino de Ceuta, destinados a la construcción de viviendas protegidas, a la cantidad de 2.771.527,33€, DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTISIETE EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS.

Ceuta, a 8 de octubre de 2010.


El arquitecto. P.A.

Jose Pedro Pedrajas del Molino.