GD 13.867/2023

PEDRO REDONDO CÁCERES, ARQUITECTO MUNICIPAL.

En relación con el expediente de referencia, en el que se instruye el procedimiento para la declaración del incumplimiento de las obligaciones urbanísticas inherentes a los propietarios del Sector SUNC API-UE-R9 JULIA PALOMO, y con objeto de estimar un valor inicial de referencia con respecto al mercado que sirva de base para un acuerdo de compraventa, se emite el siguiente

INFORME TÉCNICO

1º.- Con fecha 29 de julio de 2007 fue aprobado definitivamente por la Junta de Andalucía, el documento de la Revisión del Plan General (en adelante, PGOU), cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Rinconada el 17 de septiembre de 2007 y fue publicada en el BOJA n.º 46, de 6 de marzo de 2008.

Con fecha 8 de febrero de 2008, se aprobó definitivamente la Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla y publicado en el BOJA nº 91 de fecha 14 de mayo de 2008.

Con fecha 30 de abril de 2019, el Ayuntamiento en sesión plenaria adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan General, en el que se incluían el propio Plan de 2007, así como las Modificación núm. 1 a 21 del mismo y finalmente la anteriormente citada Revisión Parcial.

Tras la emisión de la Sentencia de fecha 7 de junio de 2021, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el Procedimiento Ordinario núm. 375/2017, cuya firmeza fue decretada el día 29 de noviembre de 2021, en la que se declara la nulidad de pleno derecho de la nueva Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) que fue aprobada definitivamente de forma parcial en la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión del 2 de marzo de 2017, ésta revisión quedó sin efecto.

Dado que existe un Texto Refundido, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, con posterioridad a la Revisión del PGOU, y éste no ha sido objeto de recurso, se entiende que el contenido del Texto Refundido, en todo lo que no esté afectado por la Revisión de 2017, permanece vigente.

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
FECHA DE FIRMA: 27/02/2024
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2293567407FBC6747AA

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

2º.- Con respecto a la situación urbanística de los suelos:

El Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada, aprobado definitivamente por le Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de junio de 2000, establece en su artículo 7.7 las Áreas de Reparto del Suelo Urbano, entre las que aparece como una unidad de ejecución, la 9 denominada "JULIA PALOMO". Este PGOU, incluye en su Anexo I, las fichas de condiciones de desarrollo en Suelo urbano (Operaciones Urbanas), entre las se aparece con el nombre de una Unidad de Ejecución, la U.E. 9 c/ JULIA PALOMO, perteneciente a la Operación de Conjunto O.U. 6 Paseo del Majuelo, siendo la figura o instrumento de desarrollo establecido, el Estudio de Detalle, y entre las determinaciones urbanísticas básica el Sistema de Actuación elegido es el de Compensación.

Posteriormente, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, celebrada el día 18 de abril de 2006, se aprobó definitivamente la nueva delimitación de la Unidad de Ejecución n.º 9 "Julia Palomo", del PGOU DE La Rinconada, según proyecto redactado por el Arquitecto D. Jesús Barrigón Poyo, con visado colegial núm. 10.850/05 T01, de 28 de noviembre de 2005, promovido por la entidad "Hermanos Caballero Olivera, S.L.", como propietario mayoritario del sector.

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de mayo de 2006, se acordó aprobar definitivamente la documentación técnica denominada Estudio de Detalle de la U.9 del PGOU de La Rinconada, con visado colegial núm. 613/2006, T01, de 25 de enero de 2006, promovida por la entidad y redactado por el Arquitecto, reseñados en el párrafo anterior.

Estos terrenos están clasificados en el P.G.O.U. de La Rinconada, actualmente vigente, como suelo urbano no consolidado, sujeto a su desarrollo al Estudio de Detalle UE-9, "Julia Palomo", aprobado definitivamente el 15 de mayo del 2006, incluyéndolo como Área de Planeamiento Incorporado, concretamente, así aparece en la Ficha de Planeamiento PF-79 Código SUNC-API-UE-9 "JULIA PALOMO" del PGOU de La Rinconada, publicado en el BOP núm. 274, de 26 de noviembre de 2007, como en el Texto Refundido de dicho PGOU de La Rinconada, publicado en el BOP núm. 247, de 24 de octubre de 2009.

Con fecha 15 de marzo de 2022, mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, se aprobó definitivamente el documento de PLAN ESPECIAL DE REFORMACIÓN INTERIOR DEL (PERI) del SUNC-API-UE-9 "JULIA PALOMO".

3º.- Este PERI, aprobado definitivamente el 15 de marzo de 2022, como ya se ha mencionado, establece un Plan de Etapas (Documento III), en cuanto a la gestión del Planeamiento, en el que se comprometen a la presentación de los Estatutos para el establecimiento de Sistema de Compensación, en el plazo de dos meses, contados a partir de la aprobación definitiva de dicho instrumento urbanístico (PERI), para a continuación ir presentando y tramitando el resto de los instrumentos urbanísticos necesarios para el desarrollo del Sector (Proyecto de Reparcelación y Urbanización, contratación y ejecución de las obras de urbanización). Al día de la fecha no se ha

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 27/02/2024
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D36783357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2293567407FBC6747AA

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

presentado documento alguno, por lo que se puso en conocimiento de todos los titulares propietarios del sector, mediante escritos de fecha 8 de noviembre de 2023, en el que se transcribía el informe emitido por el Arquitecto que suscribe el presente, indicándoles que "*no se han presentado los Estatutos y las Bases para la constitución de la pertinente Junta de Compensación, ni Convenio suscrito por todos los propietarios, comprometiéndose al desarrollo urbanístico por el propietario mayoritario o agente urbanizador*", quedando patente que se han incumplido los deberes urbanísticos por parte de los propietarios.

4º.- En relación con la valoración del suelo incluido en el Sector SUNC API UE R9 JULIA PALOMO:

Tal como se ha indicado en el primer punto, con objeto de estimar un valor de mercado adecuado al día de hoy, utilizaremos el método residual que implica analizar el valor de los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico del sector, así como el coste de las cargas urbanísticas determinadas por el Plan para el mismo.

Para evaluar la viabilidad económica a día de hoy se ha analizado cada una de las manzanas con sus correspondientes tipologías y sus correspondientes costos de urbanización y de construcción, así como los ingresos previsibles por ventas de los diferentes productos inmobiliarios resultantes de la ordenación. Se parte del supuesto de que el aprovechamiento de cesión obligatoria libre de cargas que debe recibir el Ayuntamiento, lo hace únicamente en VPO renunciándose de esta forma a percibir ese 10 % de cada uno de los productos resultantes de la ordenación.

Coste del Suelo situación básica de Urbanizado

Normativa aplicable RDL 7/2015 TRLSRU y RD 1492/2011 RV

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 27/02/2024
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D36783S7A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2293567407FBC6747AA

MANZANA	SUELO	EDIFICAB. MAX.	Nº VIV.	m2c/viv.	TIPO
R1 VPO	504	738	8	92,20	PISOS VPO
R2	154	273	4	68,14	PISOS
R3	189	189	4	47,18	PISOS
R4	421	769	8	96,14	PISOS
R5	433	794	8	99,19	PISOS
R6	182	341	4	85,31	PISOS
R7	181	264	3	87,90	PISOS
T1	656	1.312	1	0,00	locales
T2	366	426	1	0,00	locales
DOT	400		0	0,00	
ZV	800		0	0,00	
VIARIO	989		0	0,00	

La superficie pendiente de urbanizar del Sector es, 989 m² de viario y 800 m² de Espacios Libres. Aplicando una ratio aproximada de 140 €/m² para el vial y 80 €/m² de Espacios Libres, podemos estimar un coste de urbanización de 202.516 €.

Estimación de Coste de Construcción:

Distribución de tipologías por manzanas y edificabilidades de acuerdo con la ordenación vigente:

Se ha considerado un coste de construcción de **750 €/m²** para la construcción de las VPO, así como un costo de construcción de 950 €/m² para el resto de viviendas. Finalmente, **300 €/m²** para locales comerciales.

Esto importa un coste de construcción total, de acuerdo con la tabla anterior, de **3.214.739,70 €,** teniendo en cuenta que el 10 % del aprovechamiento urbanístico, lo patrimonializa el Ayuntamiento para destinarlo a los fines previstos por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA), para el Patrimonio Municipal del Suelo.

A esta cantidad habrá que añadirle los gastos derivados de: proyectos, licencias y seguros, escrituras, gestión de ventas y administración, gastos financieros y avales y una partida para gastos extraordinarios, en total se estima en torno a un 15 por ciento de coste calculado sobre el importe de venta.

Para calcular los ingresos derivados de la venta, se ha tomado como referencia para la VPO de 1.485,80 €/m² de acuerdo con el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se calcula el Plan VIVE en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 27/02/2024
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D36783357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2293567407FBC6747AA

Para las viviendas libres se ha tomado como referencia 1.800 €/m², quedando los ingresos de la siguiente forma:

MANZANA	Nº VIV.	m2c/viv.	TIPO	Precio unitario	INGRESOS
R1 VPO	8	92,20	PISOS VPO	1485,8	876.764,64 €
R2	4	68,14	PISOS	1800	490.572,00 €
R3	4	47,18	PISOS	1800	339.696,00 €
R4	8	96,14	PISOS	1800	1.384.380,00 €
R5	8	99,19	PISOS	1800	1.428.336,00 €
R6	4	85,31	PISOS	1800	614.196,00 €
R7	3	87,90	PISOS	1800	474.660,00 €
T1	1	0,00	locales	700	918.610,00 €
T2	1	0,00	locales	700	297.892,00 €
DOT	0	0,00			- €
ZV	0	0,00			- €
VIARIO	0	0,00			- €
					6.825.106,64 €

De igual manera se establece el 10 % del aprovechamiento objetivo corresponderá al Ayuntamiento, motivo por el que los ingresos totales, correspondientes al aprovechamiento patrimonializable por el promotor, puede estimar en 6.142.595, 97 €.

Consecuentemente los costes derivados de proyectos, licencias, escrituras, etc, ascienden a la cantidad dd 1.037.416.21 €.

Si queremos obtener un margen razonable sobre costes de la operación urbanística de la UE-R9 el valor máximo que puede soportar el suelo es de 870.375,00 €.

CONCLUSIÓN:

El desarrollo del Sector SUNC API UE R-9 JULIA PALOMO tal y como está ordenado actualmente es viable en términos económico-financieros, para un valora del suelo de 870.375,00 €, que incluye la totalidad de la Unidad de Ejecución, la cual se debe completar ejecutándose las obras de la urbanización pendientes correspondientes a viarios y espacios libres incluyéndose las infraestructuras necesarias.

Tal como se ha indicado al inicio de este informe, el valor estimado, tiene como único objetivo servir de base para un precio de compra venta referido al mercado. En caso de optar por el Sistema

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 27/02/2024
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D36783 57A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2293567407FBC6747AA

de Expropiación deberá instruirse el expediente correspondiente en el cual se incorporará tasación conjunta de suelo y edificación de todas las fincas afectadas por dicho expediente.

En La Rinconada, en la fecha consignada al margen junto a la firma digital.
El Arquitecto Municipal,
Fdo. Pedro Redondo Cáceres.
(Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen).

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 27/02/2024
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2293567407FBC6747AA

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es