Servicio de Planeamiento

DOCUMENTO
18 NOV 2013

S/Rª:	
N/Refª:	Planeamiento/ FSJ – 4.2.4 9/2013 **(Cítese al contestar)**
Expte:	P. REPARCELACIÓN PP PO-4.2 "BARQUERA NORTE"
Asunto:	Remisión informe Valoración 10% aprovechamiento
Fecha:	25 de octubre de 2013
Destinatario	

D. MANUEL MELLADO CORRIENTE, Secretario
de la Junta de Compensación PP PO-4.2.
Plaza Gonzalo Ayora, 4 b Local
CORDOBA

Adjunto le remito, para su conocimiento, informe relativo a Valoración 10% del aprovechamiento de la Administración en el ámbito del **PLAN PARCIAL "BARQUERA NORTE" (PPO-P PO-4.2).**

LA SECRETARIA DE LA GERENCIA, P.D.
EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO

GERENCIA
AYUNTAMIENTO DE CORDOBA
VRBANISMO
Servicio de Planeamiento

Fdo.: Luis Valdelomar Escribano

GERENCIA de VRBANISMO
AYUNTAMIENTO DE CORDOBA
12 NOV. 2013
18101

Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba
Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 22 27 50/51/58 – Fax: 957 22 27 79 – planeamiento@gmu.cordoba.es
Código RAEL JA01140214 -- www.gmucordoba.es

GERENCIA
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA
URBANISMO

MESA DE TRABAJO PARA LAS VALORACIONES DE LOS 10% DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS
Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

10% PPO P-PO.4.2 "**BARQUERA NORTE**"

Expediente: 4.1.4 INTERNO/2013
Fecha: 22 octubre 2013

ASUNTO: VALORACIÓN 10 % DEL PPO-P-PO.4.2 "BARQUERA NORTE"
SITUACIÓN: CARRETERA A-431 (P. km ≈ 9)
SOLICITANTE: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PPO-P-PO.4.2 "BARQUERA NORTE"

INFORME

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El Gerente de ésta Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU), mediante Oficio de fecha 17 de mayo de 2013, da instrucciones para formar la "*Mesa de Trabajo para las Valoraciones de los 10 % de los Aprovechamientos Urbanísticos*" que corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en los diferentes ámbitos previstos en el vigente PGOU, debiendo dicha Mesa elaborar y determinar los criterios de la mencionada valoración. Así mismo, el Pleno Ordinario del 8 de octubre de 2013, adoptó los acuerdos de los que se informa más adelante.

El Plan Parcial de Ordenación de Parcelación del sector Poniente 4.2, denominado "**Barquera Norte**" (**PPO-P-PO.4.2**) fue aprobado definitivamente el 13 de diciembre de 2007 y la Adaptación Parcial del vigente PGOU a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) lo reconoce ya como un Planeamiento Aprobado (**PA-PPO-P-PO.4.2**). En consecuencia, la clasificación de suelo ha pasado desde que fue aprobado el PPO P PO.4.2 a ser la de **Suelo Urbanizable Ordenado**, cuyo régimen es el que establece el artículo 54 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

SITUACIÓN Y OBJETO

El ámbito del **PPO-P-PO.4.2 "Barquera Norte"** se encuentra en la carretera A-431, de Córdoba a Palma del Río, aproximadamente en el p.Km. 9, formando por tanto un núcleo periférico de Córdoba.

Se emite el presente Informe de Valoración referente al citado Plan Parcial de Ordenación de Parcelación del sector Poniente 4.2, denominado "**Barquera Norte**" (en adelante **PPO-P-PO.4.2**), con objeto de determinar la sustitución a metálico de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, necesaria para materializar el **10 %** del Aprovechamiento Medio del Sector denominado por el PGOU como **PO.4.2**.

CONSIDERACIÓN DE LOS ACUERDOS DEL PLENO MUNICIPAL DE 8 DE OCTUBRE DE 2013

Como hemos adelantado, el Pleno Ordinario del 8 de octubre de 2013, a propuesta del Grupo Municipal del Partido Popular, adoptó los siguientes **Acuerdos:**

1.- Se tendrán en cuenta todos los estudios de las distintas administraciones que vienen realizando, donde se acredita la disminución en el valor del suelo.
2.- Se analizarán las valoraciones catastrales de la zona para el cálculo.
3.- Se tendrá en cuenta para el valor de las edificaciones existentes, el valor real de obra acreditado por cualquier prueba conforme a derecho.
4.- Se tendrá también en cuenta el valor del suelo en concepto de repercusión como si se tratase de una vivienda en cualquier grado de protección.
5.- Como resultado de estos criterios, se aplicará la valoración más beneficiosa para el administrado.
6.- Instar a la Junta de Andalucía a la modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en lo relativo al contenido urbanístico de la propiedad del suelo y sus cesiones.

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

En cuanto a la estimación de los precios máximos de venta de **VIVIENDAS PROTEGIDAS** informamos lo siguiente.

Conforme al artículo 3.1 de la Orden VIV/1952/2009, de 2 de Julio, el Municipio de Córdoba está incluido dentro del Ámbito Territorial de Precio Máximo superior del **Grupo C**.

De acuerdo con el artículo 10.1 del Decreto 395/2008, de 24 de Junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008 2012, son actuaciones protegidas en materia de acceso a la vivienda protegida, los siguientes Programas:

- Viviendas Protegidas de **Régimen Especial**
- Viviendas Protegidas de **Régimen General**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.2.b) del citado Decreto, el precio máximo de venta de las viviendas protegidas de **Régimen Especial** será, para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial del **Grupo C**, como es el caso de Córdoba, el resultado de multiplicar el precio básico nacional (PBN= 758 €/m² de superficie útil) por el coeficiente 1,45, e incrementado en un 15%; y para el **Régimen General** será el resultado de multiplicar el citado precio básico nacional por el coeficiente 1,60, e incrementado en un 15%.

En definitiva, para el ámbito territorial de Precio Máximo superior del **Grupo C** tenemos que:

- El precio máximo de venta para las viviendas protegidas de **Régimen Especial** es de 1.263,97 € por m² útil, lo que equivale a **953'94 €/m²** de techo.

- El precio máximo de venta para las viviendas protegidas de **Régimen General** es de 1.394,72 € por m² útil, lo que equivale a **1.052'62 €/m²** de techo.

Valores que nos servirán de referencia en la presente valoración.

Por otro lado, el **VALOR CATASTRAL** es un valor administrativo fijado objetivamente para cada bien inmueble y que resulta de la aplicación de los criterios de valoración recogidos en la Ponencia de Valores del municipio correspondiente.

Para determinar el valor catastral de un inmueble se consideran esencialmente los mismos parámetros que también se han utilizado en la presente valoración y que son los siguientes:

- La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.

- El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.

- Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.

- Las circunstancias y valores del mercado valor del suelo, valor de la construcción y gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción.

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

Con carácter general, el **valor catastral** de los inmuebles no es un valor que pueda servir de referencia para la tasación del **valor real** de mercado, sino que según se ha venido estableciendo (Orden Ministerial de 14 de octubre de 1998), dicho valor no podrá superar el valor de mercado. A tal efecto, mediante la citada Orden se fija un coeficiente de referencia al mercado del **0,5** en el momento de aprobación y entrada en vigor de la ponencia. Así mismo, se establece que en los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

Por otro lado, la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 2/2012, de 30 de enero, (LOUA), establece en su artículo 64.2 lo siguiente:

> **Artículo 64.- Compensaciones monetarias sustitutivas.**
>
> ....
>
> 2. El municipio podrá aprobar un **cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos** que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados.
>
> Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

En consecuencia el valor calculado mediante la metodología catastral, que tiene un carácter masivo, cuya finalidad es la incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, debe resultar similar a la obtenida por aplicación por la legislación (R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo, concretamente en su Título III; y R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, del Reglamento de Valoraciones que desarrolla la citada Ley), por lo que cualquier sentencia administrativa o judicial vendría a inserlarse en el cuadro citado por el artículo 64 antes trascrito.

Por último, la ORDEN de 13 de febrero de 2013, (entrada en vigor el 31 de diciembre de 2013) por la que se aprueban los coeficientes aplicables al **"valor catastral" para estimar el "valor real"** de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imponibles de los **Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones**; se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención.

En el anexo II de dicha Orden, concretamente se fija el coeficiente multiplicador del valor catastral para estimar el **valor real** en el Municipio de Córdoba en **3'30**, teniendo en cuenta que la aplicación de la última revisión catastral fue en el año 1995. Es decir, en el municipio de Córdoba para pasar del "valor catastral" al "valor real" de un determinado inmueble, es necesario multiplicar por tres veces y media dicho valor catastral, estableciéndose éste valor resultante como mínimo, por debajo del cual no podrá escriturarse el citado inmueble.

MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN

En el presente caso, la Junta de Compensación del **PPO-P-PO.4.2** solicita, con fecha 25 de julio de 2013, la sustitución a metálico de la superficie de suelo de cesión del 10% antes citada, haciendo una estimación del Valor Unitario de Repercusión del suelo basada en los

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

valores máximos de venta de Vivienda Protegida (VPO) de Régimen General y de Régimen Especial, dándole como resultados respectivos **149'29 €/m²t** y **164'73 €/m²t**. No obstante, por un lado, en el caso concreto del sector desarrollado mediante el citado **PPO-P-PO.4.2**, se le eximió de la Reserva para VPO que establece el artículo 10.1 de la LOUA basándose en la excepción que contempla el artículo 17.2 de dicha Ley para sectores de suelo urbanizable en donde se hayan llevado a cabo actuaciones irregulares de urbanización y edificación, como es el caso; y por otro, lo inapropiado de la única tipología prevista en dicho sector para la realización de viviendas protegidas de cualquier régimen, hacen que se estime necesario una valoración basada en el **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, que desarrolla el citado **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de junio, con independencia de que se tengan en cuenta los Acuerdos adoptados al respecto por el Pleno Municipal el pasado 8 de octubre de 2013, comentados anteriormente.

En todo caso, de acuerdo con el artículo 30.2.2a de la LOUA, la valoración del aprovechamiento, que tienen por objeto el pago de la cantidad sustitutoria en metálico, ha de estar realizada por los Servicios de la Administración, que es precisamente el objetivo del presente Informe de Valoración; es decir, la sustitución a metálico del 10% en suelo ya urbanizado con aprovechamiento lucrativo, de cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento, necesario para la materialización del 10% del Aprovechamiento Medio del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado **"Barquera norte"**.

Existen en el ámbito del **PPO-P-PO.4.2**, una sola zona de uso residencial cuya ordenanza de aplicación se denomina *"Residencial Aislada"* de *"Barquera Norte"* **(UAS-BN)**, cuyo índice de edificabilidad es de **0'19085578 m²t/m²s.** Por tanto, el **PPO-P-PO.4.2** no se pondera por ser innecesario y en consecuencia los metros de techo coinciden con las Unidades de Aprovechamiento del Área de Reparto.

En el régimen del suelo Urbanizable Ordenado está establecido en el artículo 54 de la LOUA, concretamente en sus apartados 1.d) y 2.b), en donde se establece que la aprobación de la ordenación detallada determina, entre otras:

1.d) "La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento".

Dichas cesiones de terrenos a favor del municipio comprenden:

2.b) "La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el ***diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto****. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión* ***podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico****, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes"...*

En el caso que ahora se informa no se contemplan preexistencias que demanden suelos ya patrimonializados; es decir, que no existen edificaciones legales dentro del ámbito del **PPO-P-PO.4.2**, por lo que no es necesario tener en cuenta el artículo 55.3.b. que establece... *"La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar* ***el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente****".*

Por otro lado, e igualmente, el **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio,

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

de "Rehabilitación, Regeneración y Renovación, urbanas", establece en su artículo 16.b) que las actuaciones de transformación urbanística comportan, entre otros, el deber de...

"Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación"..."La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por ***otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública*** *en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado primero del artículo 10".*

Los supuestos de sustitución a metálico podrán considerarse cuando no sea posible el cumplimiento con la finalidad y destino de los suelos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo recibidos en terreno.

La **finalidad** del Patrimonio Público de Suelo está determinada por lo establecido en el artículo 69 de la LOUA y el **destino** de los bienes integrantes de dicho Patrimonio viene determinado por el artículo 75 de dicha Ley, que respectivamente establecen.

> ***Artículo 69.*** *Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.*
>
> *1. La Comunidad Autónoma de Andalucía y los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir y ejercer la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo y los* ***Patrimonios Municipales de Suelo****, respectivamente, con las siguientes finalidades:*
> *a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.*
> *b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.*
> *c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.*
> *d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*
> ...

> ***Artículo 75.*** *Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*
>
> *1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:*
> *a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y* ***previa declaración motivada de la Administración titular****, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.*
> ...

JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SUSTITUCIÓN A METÁLICO DEL 10% DE CESIÓN

Aunque el destino de los bienes se refiere expresamente a los terrenos que integren el Patrimonio Municipal de Suelo para su construcción o enajenación, tratándose en el presente caso, en que la tipología establecida por el Planeamiento aprobado es la de Vivienda Unifamiliar Aislada, resulta inadecuado para la promoción de viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública, y así lo contemplaba el planeamiento de desarrollo **PPO-P-PO.4.2**, así como la Adaptación Parcial del vigente PGOU que lo reconoce como un *"Planeamiento Aprobado"* en el sentido que ya se ha informado.

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

Por tal motivo, es por lo que se estima procedente que la Administración Local admita, para éste caso concreto, la solicitud hecha por parte de la Junta de Compensación del **PPO-P-PO.4.2**, para la sustitución a metálico del 10% en suelo ya urbanizado con aprovechamiento lucrativo, que sería de cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento, necesario para la materialización del 10% del Aprovechamiento Medio del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado **"Barquera norte"**.

Como también se ha informado, de acuerdo con el artículo 30.2.2a de la LOUA, la valoración del aprovechamiento, que tienen por objeto el pago de la cantidad sustituloria en metálico del 10%, ha de estar realizada por los Servicios de la Administración, que es precisamente el objeto del presente Informe de Valoración.

PATRIMONIALIZACIÓN DEL SUELO

No se aporta ninguna solicitud, por parte de los propietarios del el **PPO-P-PO.4.2 "Barquera Norte"**, en el sentido de acogerse a la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 2/2008, de 20 de junio, que se remite a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, en el sentido de alegar sobre el aprovechamiento existente ya patrimonializado. Al respecto el artículo 55.3.b de la LOUA establece que la cesión de suelo será *"La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar **el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente**"*. No obstante, en éste caso concreto del **PPO-P-PO.4.2**, al no haber solicitudes en tal sentido no se tiene en cuenta éste aspecto.

VALORACIÓN DEL 10 % DE APROVECHAMIENTO

Datos de partida:

Como hemos informado anteriormente el **PPO-P-PO.4.2 "Barquera Norte"**, contempla una sola zona de uso residencial con ordenanza de aplicación denominadas *"Residencial Aislada" "Barquera Norte"* (**UAS-BN**), cuyo índice de edificabilidad de aplicación al suelo lucrativo resulta ser de **0'19085578 m²t/m²s.** En consecuencia, no se hace necesario la ponderación a la que hace alusión el artículo 61.5, por lo que en éste caso, los metros de techo coinciden con las Unidades de Aprovechamiento del **PO.4.2 "Barquera Norte"**.

La superficie lucrativa total resultante es de **189.487'15 m²**, destinada toda al uso residencial.

El Aprovechamiento Medio es de **0'15 m²t/m²s** y el área del sector es de **241.098'12 m²s**, por lo que el **Techo máximo** del mismo es de:

$$0'15\ m^2t/m^2s \times 241.098'12\ m^2s = \mathbf{36.164'72\ m^2t}$$

Normativa de aplicación:

La Valoración que procede en el presente caso es la correspondiente a la *"Valoración de Suelo en Régimen de Equidistribución de Beneficios y Cargas"* que establece el **artículo 27** del **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, que desarrolla el citado **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de junio. Dicho artículo se remite al **artículo 22** de dicho Real Decreto a los efectos de valorar un "**Suelo Urbanizado No Edificado**", como es el caso que hay que valorar.

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá mediante el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = **Valor del suelo urbanizado no edificado**, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = **Edificabilidad** correspondiente a cada uno de los usos considerados, expresado en m2t/m2s.
VRSi= **Valor repercusión del suelo** de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados se determinarán por el **método residual estático** de acuerdo con la siguiente expresión, en nuestro caso solo existen dos usos, cada uno con edificabilidad diferente. Para cada uno aplicaremos:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = **Valor de repercusión del suelo** en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv = **Valor en venta** del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = **Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos** generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad (con carácter general es 1'4, pero puede oscilar de 1'2 a 1'5).
Vc = **Valor de la construcción** en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Obtención del "Valor de Venta" (Vv) (mediante Estudio de Mercado realizado).

En la situación actual del mercado existe gran escasez de demanda pero en cambio multitud de ofertas tanto de parcelas edificadas como de parcelas libres de edificación, pero no se puede contar con precios reales de venta por falta de mercado para poder obtener el **Valor de Venta** $\boxed{Vv}$, como por otro lado suele suceder en todo tiempo. No obstante, se ha realizado dos estudios del mercado, uno de parcelas edificadas y el otro de parcelas sin edificar, para cada caso se han tomando varias muestras o testigos actuales, tanto en la propia "*Barquera Norte*" como en zonas próximas a la misma, pero también periféricas del núcleo principal y que cuentan igualmente con tipología de "*Vivienda Unifamiliar Aislada*" como es el presente caso.

En ambos estudios de mercado hemos descartado varias ofertas por estimarlas muy altas y también algunas de ellas por ser demasiado bajas respecto a la generalidad de las muestras obtenidas; de las elegidas, en el estudio realizado sobre parcelas edificadas hemos obtenido la media del precio del metro construido (techo) **m²t** que está en oferta, depreciando el mismo de acuerdo con su Estado de Conservación y su Antigüedad, como veremos más adelante. Igualmente se ha realizado un estudio sobre parcelas sin edificación ofertadas, obteniendo de forma análoga la media el precio unitario en éste caso de suelo en **m²s** que está en oferta. Por último, al valor medio del primer estudio lo depreciaremos un 10 % y el valor medio del segundo estudio referente solo a suelo lo depreciaremos un 15 %; con objeto de ajustar los precios ofertados a precios reales de posible venta.

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurbanó@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

Ofertas del mercado actual referente a **parcelas edificadas**:

SITUACIÓN DE LA ZONA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO TOTAL €	PRECIO UNIT. €/m2t	PRECIO MEDIO DE LA ZONA	EST. CONSERV. ESTIMADO	ANTIGÜEDAD ESTIMADA
LA BARQUERA	220	199.000,00	904,55			
PASO LA BARQUERA	180	230.000,00	1.277,78			
BARQUERA	160	155.000,00	968,75			
BARQUERA	175	150.000,00	857,14	1002,05		
MAJANEQUE	240	270.000,00	1.125,00			
MAJANEQUE	115	126.202,00	1.097,41	1.111,20		
EL ALAMILLO	320	221.000,00	690,63			
EL HIGUERÓN	380	380.000,00	1.000,00			
EL HIGUERÓN	200	172.000,00	860,00			
EL HIGUERÓN	123	193.800,00	1.575,61		NORMAL	A ≈ 15 AÑOS
EL HIGUERÓN	145	183.909,00	1.268,34	1.078,91		
LA PERLA	80	95.000,00	1.187,50			
LA PERLA	175	130.000,00	742,86			
LA PERLA	160	156.000,00	975,00			
LA PERLA	140	187.000,00	1.335,71	1.060,27		
LA GORGOJA	210	215.000,00	1.023,81	1.023,81		
ENCINAREJO	200	190.000,00	950,00	950,00		
CORTIJO EL ALCAIDE	400	366.000,00	915,00	915,00		
EDIFICIO TIPO (MEDIA EN LA BARQUERA)				**1.041,95**	NORMAL	≈ 15 AÑOS
REDUCCIÓN DEL 10 % PRECIO VENTA DE "LA BARQUERA NORTE"				**937,75 €/m²t**	**NORMAL**	**≈ 15 AÑOS**

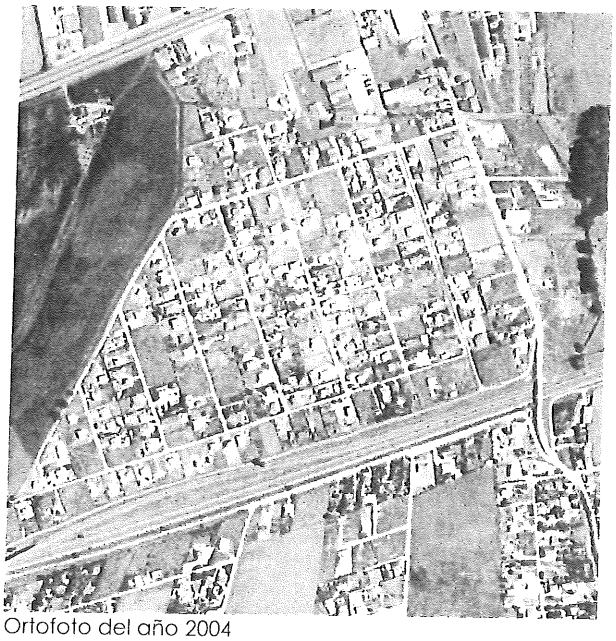
Como puede comprobarse el resultado tipo del primer estudio, referente a parcelas edificadas, es el de una vivienda de unos 200 m² construidos, cuyo "**Valor de Venta**" unitario de la edificación es de aproximadamente **Vv = 938 €/m²t**, con un estado de conservación "Normal" (entendiendo por tal estado el que no requiere reparaciones importantes) y con una antigüedad media aproximada de **15 años**, cuya estimación justificamos a continuación. Por tanto, incluso inferior al precio máximo de venta establecido para las viviendas protegidas de **Régimen Especial**, que como vimos es de **953'94 €/ m²t.**

Como decíamos anteriormente, se ha tenido en cuenta una Antigüedad media estimada de unos **15 años** y un Estado medio de Conservación estimado como "*Normal*", aplicando por ambos conceptos el coeficiente corrector que está establecido en **Cn= 0'9137** en el Anexo II del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. La Antigüedad estimada se basa en la evolución que ha tenido la parcelación en cuanto a su consolidación por las edificaciones y que podemos comprobar en las siguientes ortofotos.

Avdo. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

Ortofoto del año 1998

Ortofoto del año 2001


Ortofoto del año 2004

Obtención del "Valor de la Construcción" (Vc) (coste de Reposición).

Para obtener el valor unitario de la construcción tipo, es decir el costo del **m²t** tal como si estuviera acabado actualmente (Reposición), hemos de sumar a los costes de Ejecución Material de la obra (PEM); los Gastos Generales de la Empresa Constructora (GG); el Beneficio Industrial del Constructor (BI) y el Impuesto de Valor Añadido (IVA) correspondiente; por último se han tenido en cuenta otros gastos relacionados con la construcción, que no son tasas municipales o similares, por tratarse de edificaciones pendientes de legalización.

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax : 957 222 779
E-mail: gurbano@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

PPO-P-PO.4.2 "BARQUERA NORTE" (ZONA RESIDENCIAL)	
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL INICIAL (PEM-obra)	**475,00**
3% s./ PEMo en concepto de **GR.**- (Gestión de Residuos).	14,25
3% s./ PEMo en concepto de **SS.**- (Seguridad y Salud).	14,25
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	**503,50**
15% s./PEM en los conceptos de (**B.I.+G.G.**)	71,25
PRESUPUESTO DE CONTRATA (PC)	546,25
10% I.V.A s/PC.	54,63
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN (PL) (Sin suelo)	**600,88**
20% s./PEMo de Otros gastos relacionados con la construcción	**95,00**
COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	**695,88**
Una vez depreciado por antigüedad y conservación: Vc	**635,83**

El Valor de la Construcción obtenido es consecuencia de aplicar al Coste de Reposición de **695'88 €/m²t**, el coeficiente corrector antes mencionado de **Cn= 0'9137**, con lo que finalmente el "**Valor de la Construcción**" por cada **m²t**, una vez depreciada por los conceptos de Antigüedad y Estado de Conservación, es de:

Vc = 636 €/m²t

Y por lado hemos visto que el "**Valor de Venta**" unitario de la edificación obtenido del estudio de mercado realizado anteriormente es de:

VALOR DE VENTA POR m² CONSTRUIDO (DATO MERCADO) **Vv**	**938 €/m²t**

Estimación del "Coeficiente de Ponderación" (K).

Según establece el citado Real Decreto 1492/2011, el coeficiente **K** que pondera los gastos de financiación, gestión y Promoción, así como el Beneficio del Promotor Inmobiliario, y adquiere un valor de 1'40 con carácter general, si bien dicho Real Decreto establece que puede ser reducido o aumentado entre los márgenes de: 1'20 < K < 1'50. Dependiendo de diversos factores, tales como la localización de los terrenos, la dinámica del mercado inmobiliario, etc.

No obstante, en la situación actual ya comentada del mercado inmobiliario y de la economía en general, se estima que el coeficiente ha de ser **K = 1'20**, puesto que el momento actual es de una crisis económica profunda y por tratarse de una zona periférica del núcleo principal de Córdoba, lo que justifica la adopción del citado mínimo valor establecido.
Finalmente, en aplicación de las formulas antes trascritas del artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, obtenemos que "**Valor de Repercusión**" del Suelo (**VRs**) expresada en euros por metro cuadrado edificable (**m²t**) del uso considerado, y en consecuencia, para el presente caso en que las edificabilidad es de **0'19085578 m²t/m²s**, también obtenemos el correspondiente "**Valores del Suelo Urbanizado**" (**Vs**) expresado a continuación:

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO YA URBANIZADO:	**VRs**	**146**
VALOR DEL SUELO RESIDENCIAL YA URBANIZADO:	**Vs**	**27,86**

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

Para obtener la **sustitución a metálico** de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, necesaria para materializar el 10 % del aprovechamiento medio del sector correspondiente al **PPO-P-PO.4.2 ("Barquera Norte")** aplicaremos el valor de Repercusión de Suelo **VRs** (ya urbanizado) obtenido anteriormente, al 10% del techo máximo de cesión correspondiente. En consecuencia, teniendo en cuenta que el Aprovechamiento Medio es de **0'15 m²t/m²s**; y que el área del sector es de **241.098'12 m²s**, obtenemos un techo máximo de:

$$0'15\ m^2t/m^2s \times 241.098'12\ m^2s = \mathbf{36.164'72\ m^2t}$$

En consecuencia, asciende la Valoración del Suelo correspondiente al 10 % del Aprovechamiento Urbanístico del **PPO-P-PO.4.2 "Barquera Norte"**, de cesión al Municipio **Vm** a la cantidad de:

$$\mathbf{Vm} = 0'1(36.164'72\ m^2t \times 146\ €/m^2s) = \mathbf{528.004'91\ €}$$

Vm = 528.005 €

Asciende la valoración de la cesión al municipio en suelo ya urbanizado con aprovechamiento lucrativo necesario para la materialización del 10% del Aprovechamiento Medio del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado "**Barquera Norte**" a la expresada cantidad de QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL, CINCO, EUROS.

LA MESA DE TRABAJO DE VALORACIONES DE LOS 10% DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Ángel Rebollo Puig
Arquitecto
Director Técnico de la GMU

Clemente Fernández de Córdova y Lubián
Arquitecto
Servicio de Planeamiento