

REGISTRO

09 MAY 2016

ENTRADA

S/Rª:
N/Refª: Planeamiento/ FSJ – 4.2.4 12/2013 (Cítese al contestar)
Expte: P. Reparcelación UE-1 "Paso de La Barquera" PP PO-5.1
Asunto: Remisión informe Valoración 10% aprovechamiento
Fecha: 26 de abril de 2016
Destinatario

D. MANUEL MELLADO CORRIENTE, Secretario
Junta de Compensación UE-1 del PP PO-5.1
Plaza Gonzalo Ayora, 4 b Local
CORDOBA

Como Secretario de la Junta de Compensación de la UE "Paso de la Barquera", adjunto le remito informe relativo a Valoración 10% del aprovechamiento de la Administración en el ámbito del **PLAN PARCIAL "BARQUERA SUR" (PPO-P PO-5.1)**.

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos.

EL SECRETARIO DE LA GMU,
POR DELEGACION DEL TITULAR DE LA O.A. DE LA J.G.L.
POR DECRETO NUMERO 8868, de 17/07/15

Fdo.: Ignacia Ruiz Soldado



gm
AYUNTAMIENTO
DE CÓRDOBA

- 5 MAYO 2016

5580

SALIDA



VALORACIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE CESIÓN
PP-P.PO-5.1 "LA BARQUERA SUR"

ABRIL 2016

Servicio de Planeamiento

VALORACIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE GESTIÓN ACTUACIÓN URBANÍSTICA: PP-P-PO-5.1 "LA BARQUERA SUR"

0.- Antecedentes:

La ordenación urbanística general en vigor en el Municipio de Córdoba viene establecida por la Revisión de 2001 del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobada definitivamente por resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 21 de diciembre de 2001 (Texto Refundido del PGOU con cumplimiento de resolución de 21 de diciembre de 2001 aprobado por resolución de 18 de marzo de 2003). El PGOU se encuentra adaptado parcialmente a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (Adaptación Parcial aprobada por acuerdo de Pleno de 21 de diciembre de 2009).

El PGOU delimita y define la actuación de urbanización en suelo urbanizable no sectorizado PAU-P PO-5 GRUPO PARCELACIONES PONIENTE-5, con objeto de la legalización de las parcelaciones urbanísticas La Barquera-sur y Cortijo El Rubio. El Plan de Sectorización PO-5 se aprobó definitivamente el 9 de noviembre de 2006. El Plan Parcial de Ordenación PO-5.1 "La Barquera-sur" se aprobó definitivamente el 8 de noviembre de 2007 siendo la clasificación urbanística de los terrenos afectados suelo urbanizable ordenado. El Plan Parcial aprobado prevé la delimitación de seis unidades de ejecución; B-UE-1, B-UE-2, B-UE-3, B-UE-4, B-UE-5 y B-UE-6.

Con fecha 18 de noviembre de 2013, D. Manuel Mellado Carriente, actuando en calidad de Secretario de la Junta de Compensación Paso de la Barquera de la UE-1 del Plan Parcial PO-5.1, presenta escrito (nº registro entrada en GMU 20.063), en el que solicita "informe de valoración 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 en la Unidad de Ejecución". Con fecha 9 de junio de 2014, D. Gonzalo García Fernández, secretario de la Junta de Compensación de las JUEE 2 y 3 del PP PO-5.1 BS presenta sendos escritos en los que solicita la monetización de la cesión de aprovechamiento urbanístico correspondiente al ayuntamiento en ambas unidades y la determinación del valor de dicho aprovechamiento a los efectos de su incorporación de los correspondientes Proyectos de Reparcelación.

La sustitución a metálico que se propone procede legalmente de cumplirse los requisitos previstos en el apartado 1.- siguiente, emitiéndose el presente informe de Valoración referente al citado Plan Parcial, con objeto de determinar -en términos unitarios (€/m²)- el valor económico de la sustitución a metálico de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del Aprovechamiento Medio del sector.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 8 de octubre de 2013, adoptó los siguientes Acuerdos en relación con las valoraciones del 10%:

- 1.- Se tendrán en cuenta todos los estudios de las distintas administraciones que vienen realizando, donde se acredite 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.

VALOR DE REPERCUSIÓN EN VIVIENDAS PROTEGIDAS: Según el artículo 3.1 de la Orden VIV/1952/2009, de 2 de Julio, el Municipio de Córdoba pertenece al Ambito 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 (VPO RE)
- Viviendas Protegidas de Régimen General (VP PG)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2.b) del Decreto 395/2008, el precio máximo de venta de las VPO RE será, para los municipios ubicados en el Ambito Territorial del Grupo C, como es el caso de Córdoba, el resultado de multiplicar el precio básico nacional (PBN= 758 €/m²U) por el coeficiente 1,45, incrementado en un 15%, mientras que para el VP PG será el resultado de multiplicar el citado precio básico nacional por el coeficiente 1,60, incrementado en un 15%, obteniéndose los siguientes valores para viviendas en propiedad:

	PMV €/m ² u		PMV €/m ²	REPERCUSIÓN MÁXIMA €/m ²
VPO RE:	1.263,97	/ 1,325 ^A	953,94	x15% ^B 143,09
VP PG:	1.394,72		1.052,62	157,89

^A $S_{\text{estructural}}/S_{\text{util}}=1,325$ ^B art.15 D 395/2008

VALOR CATASTRAL: se trata de un valor administrativo, fijado objetivamente para cada bien inmueble, que resulta que 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, que son los siguientes:

- La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afectan 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.

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, a citada Orden fija un coeficiente de referencia al mercado de 0,5 en el momento de aprobación y entrada en vigor de la ponencia. Asimismo, 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, 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 del 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 al obtenido por aplicación por la legislación (RD 2/2008, de 20 de junio, concretamente en su Título III, y RD 1492/2011, de 24 de octubre), por lo que cualquier sentencia administrativa o judicial vendría a insertarse en el cuadro citado por el artículo 64 antes transcrito.

Finalmente, la Orden de 13 de febrero 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 imposables 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 su ANEXO II fija el coeficiente multiplicador del valor catastral para estimar el valor real en el Municipio de Córdoba en 3'30, datando la aplicación de la última revisión catastral del año 1995.

ESTUDIOS DE OTRAS ADMINISTRACIONES: [1] Estadística del precio de la vivienda. MINISTERIO DE FOMENTO (www.fomento.gob.es). [2] Índice de precios de vivienda (IPV). Base 2007. Primer Trimestre de 2014. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (www.ine.es). El INE es un organismo autónomo adscrito al Ministerio de Economía y Competitividad a través de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa.

Servicio de Planeamiento

VALORACIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE CESIÓN ACTUACIÓN URBANÍSTICA: PP-P.P.O-5.1 "LA BARQUERA SUR"

1.- Justificación legal de la procedencia de la sustitución a metálico de parte del 10% de cesión:

El régimen del suelo urbanizable ordenado viene establecido en el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en su apartado 1.a) determina que la aprobación de la ordenación delimitada del suelo urbanizable determina "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."

Según el apartado 2.b) del mismo artículo, las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprender, entre otras, "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. Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A).b), el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin".

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 18.b) que las actuaciones urbanización comportan, entre otros, el deber legal 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, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. [...] 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 1 del artículo 20".

Por tanto, el supuesto de sustitución a metálico podrá considerarse cuando no sea posible cumplir, con la cesión material de terrenos, con la finalidad y destino de los bienes integrantes de los patrimonios público de suelo.

La finalidad del patrimonio público de suelo viene determinada en el artículo 69 de la LOUA, y el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo en 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 Autónomo de Suelo y los Patrimonios Municipales de Suelo, respectivamente, con las siguientes finalidades:

- Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- 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. [...].

El Plan Parcial aprobado recoge expresamente "la conveniencia de monetarizar el 10% del aprovechamiento medio correspondiente al municipio".

2.- Normativa de aplicación para el cálculo del valor de la sustitución a metálico:

La valoración se efectuará según lo establecido en el artículo 27 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, relativo a "Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas", conforme a los términos del artículo 22 de dicho R.D. al cual remite. Por tanto, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá mediante el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.

3.- Valor de Repercusión del Suelo (VRS, en €/m²):

Método empleado: Método residual estático.

$$VRS = Vv/K - Vc$$

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.
	valor (apdo. 4.):	1.123,99
	K =	Coefficiente 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. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido (hasta un mínimo de 1,20) o aumentado (hasta un máximo de 1,50) de acuerdo con los criterios que se especifican en el artículo 22.2. del R.D. 1492/2011.
	valor (apdo. 5.):	1,30
	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.
	valor (apdo. 6.):	716,9
Todos los valores están referidos a la fecha según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.		

$$VRS = 147,67$$

Notas:

- [1] La presente valoración tiene un periodo de validez de 12 meses.
- [2] La presente valoración es de aplicación al sector completo.

Servicio de Planeamiento

VALORACIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE CESION
ACTUACIÓN URBANÍSTICA: PP-P.PO-5.1 "LA BARQUERA SUR"

4.- Valor en venta (Vv, en €/m²):

El mercado inmobiliario se caracteriza en la actualidad por la gran escasez de demanda y la abundancia de ofertas de parcelas edificadas e inedicadas, no pudiéndose contar con precios reales de venta por falta de comparables para poder obtener un Vv real. No obstante, se ha realizado el correspondiente estudio de mercado en el entorno, habiéndose obtenido mediante visita al lugar y consulta de Portales Inmobiliarios de la Web los testigos actuales que, una vez descartados los demasiado bajos o excesivamente altos, recoge el siguiente cuadro.

LOCALIZACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO TOTAL	PRECIO UNITARIO	PRECIO MEDIO ZONA	ESTADO CONSERVACIÓN ESTIMADO	ANTIGÜEDAD ESTIMADA en años
		m ²	€	€/m ²	€/m ²		
LA BARQUERA-SUR	SUBo	160	195.000	1.218,75	1.152,81	NORMAL	20 ^[1]
	SUBo	180	230.000	1.277,78			
	SUBo	160	270.000	1.687,50			
	SUBo	140	125.000	892,86			
	SUBo	120	120.000	1.000,00			
	SUBo	200	168.000	840,00			
EDIFICIO TIPO					1.152,81		
REDUCCIÓN POR AJUSTE A PRECIOS REALES DE POSIBLES VENTAS [2]					1.123,99		

[1] Valor medio basado en la evolución en el tiempo del grado de consolidación de la parcelación desde que ésta se llevó a cabo.

[2] Reducción basada en periodo de exposición y volumen de la oferta.

En España, desde el tercer trimestre de 2007, cuando se alcanzaron valores máximos, los precios de la vivienda -debido a la crisis financiera mundial- suman ya siete años y medio de caída, siluándose el descenso acumulado en Córdoba, en términos porcentuales, en un 40%, previéndose aún leves ajustes de dichos precios a la baja (según el FMI, la vivienda en España aún está sobervalorada más de un 10%, tomando como referencia los salarios). Según el MINISTERIO DE FOMENTO, el precio medio de la vivienda libre con más de cinco años de antigüedad en Córdoba, en el cuarto trimestre de 2015, era 1.168,2 €/m², sirviendo de referencia este valor en atención a factores como la situación periférica de la actuación, su posición relativa respecto del núcleo urbano principal, etc.



MAPA TOPOGRÁFICO DE CÓRDOBA 1:2.000 AÑO 1996



SITUACIÓN DE LOS TESTIGOS INMOBILIARIAS WWW Y VISITA 26 FEB. 2016

5.- Coeficiente de ponderación (K)

En atención a las tipologías previstas (viviendas unifamiliares) y a la escasa dinámica inmobiliaria actual, se aplicará el siguiente valor al coeficiente K:

K=1,30

6.- Valor de la Construcción (Vc, en €/m²)

La obtención del valor unitario de la construcción tipo o "coste de reposición" procede de la suma de los siguientes costes: ejecución material de la obra (PEM), gastos generales de la empresa constructora (GG), beneficio industrial del constructor (BI) e impuesto sobre el valor añadido (IVA). Asimismo, se han considerado otros gastos relacionados con la construcción (tasas municipales o similares).

PP-P.PO-5.1 "LA BARQUERA SUR"	
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (PEM) [1]	520,58
15% s/PEM por conceptos de GG+BI	78,09
PRESUPUESTO DE CONTRATA (PC)	598,67
10% IVA s/PC	59,87
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN (PL). Sin suelo	658,53
30% s/PEM por otros gastos relacionados con la construcción	156,17
COSTE DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (CR)	814,71
Depreciación por antigüedad y estado de conservación estimados [2]	88,00%
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc)	716,94

[1] Valor obtenido de Anexo II a la Ordenanza Fiscal nº 110 de Ordenanzas Fiscales 2016.

[2] Coeficiente corrector por depreciación (Cd) calculado según Anexos II y III del R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, considerando una vida útil máxima de las edificaciones, en atención a su uso (residencial), de 100 años y un estado de conservación NORMAL (cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes).

Cc=0,1200
Cd=0,8800

Córdoba, 1 de abril de 2016

Fdo. Luis Valdelomar Escribano
Arquitecto