

ASUNTO: Informe relativo a la valoración de la parcela de resultado "RC" destinada a Vivienda de Protección Oficial incluida en el AOR 402 CLH

Marta Tomé Nanclares, Directora del Area de Urbanismo y Medio Ambiente emite en el asunto de referencia el siguiente informe:

0. Objeto:

Este Informe-Valoración determinará el posible precio de enajenación de la Parcela Residencial "RC" del Área de Ordenación Remitida AOR-402, CLH de Santurtzi, atendiendo a los antecedentes y consideraciones que a continuación se expondrán.

1. Antecedentes:

El Ayuntamiento de Santurtzi va a proceder a la enajenación de una parcela de suelo correspondiente a la construcción de viviendas en régimen de protección oficial en el municipio de Santurtzi.

El precio de transmisión de este suelo en ningún caso podrá superar el máximo valor de repercusión de suelo urbanizado posible, según la normativa de vivienda de protección oficial vigente en el momento de la transmisión, art. 7.1.b) (Decreto 39/2008 de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.)

2. Consideraciones:

El planeamiento de rango general en el municipio de Santurtzi es el **Plan General de Ordenación Urbana**, aprobado definitivamente mediante Orden Foral 140/1998, de 12 de marzo (B.O.B. de 22 de junio de 1998).

En aquella fecha, dicha área denominada CAMPSA -resultado de la necesidad de reordenación de las actividades peligrosas cercanas a núcleos urbanos y código AOR402 Tipo: A.R. Ordenación Remitida Suelo Urbanizable no programado- tenía una extensión superficial de 37.685,66 m².

En ese sentido, con fecha 8 de febrero de 2000, se suscribió entre la Diputación Foral de Bizkaia, el Ayuntamiento de Santurtzi, la Compañía Logística de Hidrocarburos y la Autoridad Portuaria de Bilbao un **Convenio** para la Nueva Instalación de la Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. (antes CAMPSA).

Ante la imposibilidad material de trasladar las instalaciones al nuevo espacio previsto, así como las dificultades de gestión en liberar los espacios ocupados, se propuso una nueva actuación en los terrenos propiedad de CLH próximos y vinculados a las actuales instalaciones.

Mediante Orden Foral 94/2001, de 31 de marzo, se aprobó definitivamente la **Modificación del Plan General** en el ámbito del Área de Ordenación Remitida AOR-402, del Suelo Urbanizable no Programado "CAMPESA" (B.O.B. de 16 de febrero de 2001). Esta modificación suponía una reclasificación y una ampliación del ámbito de la actuación, cuya superficie final es de 62.340 m² de Suelo Urbanizable Programado Residencial.

Posteriormente y en orden al desarrollo del planeamiento urbanístico relativo al área de referencia y su gestión, se han redactado y tramitado **Texto Refundido del Plan Parcial del área AOR 402 C.L.H.** de Santurtzi, aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 4 de Octubre de 2013.

En cuanto al citado Sector AOR 402 -propiedad de la mercantil Compañía Logística de Hidrocarburos C.L.H., S.A.- el Plan General fija una superficie total de 62.340,00 m², si bien una medición real y sus correspondientes escrituras y datos catastrales hacen que su superficie real sea de 63.327,00 m², que se corresponde con el ámbito de un sector discontinuo compuesto por tres parcelas principales.

El Plan Parcial establece que el suelo adscrito al uso residencial (predominante de Vivienda de Protección Oficial) supone 23.952,14 m², siendo el resto 39.374,86 m² destinado a zonas verdes y espacios libres, así como a viales y zonas de aparcamiento público.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santurtzi, en sesión de fecha 16 de Noviembre de 2010, aprobó definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora PAU AOR 402.

Con fecha 1 de Febrero de 2011 se aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación del AOR 402, siendo tres parcelas las adjudicadas al Ayuntamiento de Santurtzi (RA, RB y RC).

La parcela a enajenar es la RC cuyas características se señalan a continuación:

PARCELA RESIDENCIAL "RC" (PARCELA A ENAJENAR)

Superficie: 3.556,34 m²

Edificabilidad: 9.551,54 m²

V.P.O.: 9.228,51 m²

Eq. Priv.: 323,03 m²

Límites: Norte: Avenida de Iparaguirre; Sur: Viario V2
Este: Parcela residencial RB; Oeste: Parcela residencial RD

Se adjunta ficha.

3. Criterios de valoración:

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, señala distintos sistemas de valoración en relación con la situación básica en la que se encuentren los inmuebles.

El artículo 12 define como suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

La totalidad de los inmuebles objeto de este informe se valorarán de conformidad con el sistema de tasación establecido para el suelo urbanizado, dado que este caso la adquisición se realizará libre de toda carga de urbanización, salvo la ejecución de la urbanización interior vinculada a la parcela, motivo por el que se estima más adecuado valorar dichas parcelas como si fuesen suelos ya urbanizados.

En consecuencia, resulta de aplicación el artículo 24.1 del citado cuerpo legal que señala que para la valoración del suelo urbanizado que no esté edificado:

- 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.
- 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.

Por esta consideración, así como a efectos de comprobar el sometimiento de la transmisión a los límites establecidos en la normativa protectora, se realiza la valoración utilizando como método de valor residual el referenciado en la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial, Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

En el artículo 7 del mencionado Decreto se señala que en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco el valor de los terrenos sumado al total importe de los costes de urbanización no podrá exceder del 20 por 100 de dicho precio cuando se trate de viviendas de protección oficial.

La Orden, de 3 de Noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial, actualizada de conformidad con sus propias previsiones, establece para el municipio de Santurtzi (Anexo 1) lo siguiente:

Viviendas de protección oficial de régimen general: 1.629,31 € /m²u . (Vivienda)

A este precio base se le aplican los siguientes coeficientes correctores por tramos de superficie útil:

- de 0,00 a 45,00 m²u: 1,15
- de 45,01 a 60,00 m²u: 1,10
- de 60,01 a 75,00 m²u: 1,00
- de 75,01 a 90,00 m²u: 0,80
- de 90,01 a 120,00 m²u: 0,80

Los anejos de dichas viviendas: 651,724 € / m²u. (Anejo)

4. Aprovechamientos susceptibles de valoración:

Las superficies útiles resultan de la aplicación a las superficies construidas del ratio 1,3 m²c por 1,00 m²u para cada uso.

El número máximo de viviendas estimado será el resultado de calcular el cociente entre la superficie edificable máxima de uso residencial y el módulo de 105,00 m² construidos señalado en el Plan Parcial para esta área.

En el caso de los anejos (trasteros y plazas de aparcamiento) se estima una superficie de 30,00 m² útiles por vivienda.

La tipología prevista en el Plan Parcial es un edificio en bloque aislado por parcela, estructurando los edificios perpendiculares a la Avenida de Iparaguirre. La altura edificable máxima permitida es de PB+8 plantas, permitiéndose el uso residencial bajo cubierta. Los equipamientos privados en planta baja/zócalo. Se permite el uso bajo rasante en plantas sótanos destinadas al uso de aparcamientos y trasteros, con el límite de la afección del túnel existente (ver sección).

El planeamiento urbanístico antes señalado posibilita la promoción de los siguientes aprovechamientos:

PARCELA "RC"		Nº estimado de viviendas: 88	
Uso	Superficie construida	Superficie útil	
Residencial VPO	9.228,51 m ² c	7.098,96 m ² u	
Anejos (garaje/trastero)	3.432,00 m ² c	2.640,00 m ² u	
Equipamiento privado	323,03 m ² c		

5. Valoración:

Las citadas edificabilidades urbanísticas se valorarán de acuerdo con el principio del mayor y mejor uso de acuerdo con el régimen de protección atribuido por el planeamiento urbanístico, esto es, vivienda de protección oficial de régimen

general, estimando que estas últimas se corresponden con viviendas de superficie igual a la media resultante de dividir la superficie útil total por el número máximo de viviendas, con el límite legal de superficie máxima de 90,00 m²u. En base a las modificaciones puntuales de los respectivos Planes Parciales referidos anteriormente, la superficie máxima construida por unidad de vivienda está limitada a 105,00 metros cuadrados.

El veinte por ciento sería el valor máximo de repercusión de suelo urbanizado para los aprovechamientos vinculados a la promoción de vivienda protegida de régimen general.

A la cantidad obtenida se le detrae la cuantía correspondiente a la urbanización complementaria vinculada a la edificación en parcela privada, dado que la adquisición se realizará antes de la ejecución de dichas obras. Estas cargas de urbanización se determinarán a razón de un tanto alzado por unidad de vivienda prevista, entendiéndose oportuno en este sentido utilizar un parámetro de 1.600 € / vivienda, con una superficie libre de parcela de aproximadamente 2.500 m².

El resultado obtenido se corresponde con el precio máximo de adquisición posible para la parcela por parte de esta Administración.

Parcela	Nº viviendas	REP VPO	Unitario
RC	88	2.815.545,58 €	162.581,95 €

De acuerdo con el siguiente desglose:

► Parcela “RC” **Nº de viviendas: 88**

Uso	Superficie construida	Superficie útil
PP - Residencial	9.228,51 m ² c	7.098,96 m ² u
PS - Anejos	3.432,00 m ² c	2.640,00 m ² u
PB - Equipamiento privado	323,03 m ² c	

VPO - Cálculo de precios por unidad de vivienda y anejos

45,00 m ² u	1.629,31 €	1,15	1.873,70 €	84.316,50 €	
15,00 m ² u	1.629,31 €	1,10	1.792,24 €	26.883,60 €	
15,00 m ² u	1.629,31 €	1,00	1.629,31 €	24.439,65 €	
5,67 m ² u	1.629,31 €	0,80	1.303,44 €	7.390,50 €	
80,67 m ² u				143.030,25 €	Precio Vivienda Máximo
25,00 m ² u	1.629,31 €	0,40	651,72 €	16.293,10 €	Precio Máximo Garaje
5,00 m ² u	1.629,31 €	0,40	651,72 €	3.258,60 €	Precio Trastero Máximo
				162.581,95 €	PRECIO TOTAL

Uso:
Residencial 7.098,96 m²u x k * 1.629,31 € = 12.586.662,00 €

Anejos	2.640,00 m ² u	x	651,72 €	=	1.720.540,80 €
Equip. Priv.	323,03 m ² u	x	1.000,00 €/m ²	=	<u>210.525,11 €</u>
Total Valor máximo en Venta de la promoción					VV 14.517.727,91 €
Valor de Repercusión del Suelo urbanizado (20% VV)					VRS 2.903.545,58 €
Carga de urbanización complementaria					
	88 viviendas	x	1.600,00 €	=	<u>- 140.800,00 €</u>
VALOR MÁXIMO ADQUISICIÓN - PARCELA "RC"					2.763.545,58 €

En consecuencia, se estima que el precio de adquisición máximo posible de la Parcela "RC" del Área de Ordenación Remitida AOR-402 CLH del término municipal de Santurtzi asciende a la cantidad de **2763.545,58 €, I.V.A. no incluido.**

6. Conclusión:

La valoración a efectos de enajenar la parcela RC del AOR 402 CLH asciende a **2.763.545,58 €, I.V.A. no incluido.**

En caso de proceder al pago en especie, de parte del valor total, y estimando viviendas de 60 m² útiles que transformados en construidos (x1,3) resultan 90 m² construidos se detraería una cantidad calculada, tal y como se señala a continuación

Propuesta de materialización de pago parcial en especie (con 5 viviendas de 60 m² útiles 78 m² construidos):

Parcela RC

Vivienda, garaje y trastero (se estiman viviendas de 60 m² útiles)

45,00 m ² u	1.629,31 €	1,15	1.873,70 €	84.316,50 €		
15,00 m ² u	1.629,31 €	1,10	1.792,24 €	<u>26.883,60 €</u>		
60,00 m ² u				111.200,10 €	Precio	Máximo
					Vivienda	
25,00 m ² u	1.629,31 €	0,40	651,72 €	16.293,10 €	Precio	Máximo
					Garaje	
5,00 m ² u	1.629,31 €	0,40	651,72 €	<u>3.258,60 €</u>	Precio	Máximo
					Trastero	
				130.751,80 €	PRECIO TOTAL	

5 viviendas con garaje y trastero supondrían una cantidad de 653.759 € a esta cantidad habría que añadirle el I.V.A. correspondiente (130.751,80 € x 3 = 653.759 €)

Santurtzi a 16 de junio de 2014

LA DIRECTORA DEL AREA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Marta Tomé Nanclares