

EACA

Expte: Gestiona 02170 / 2020

Asunto: Valoración de parcela a precio de mercado de compraventa.

Fecha: 14 / IX / 2020

PARCELA 3 DE LA MANZANA 1.2 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL AR2-SUP-R1.- INFORME VALORACIÓN PARA ENAJENACIÓN.-

A petición del Sr. Alcalde-Presidente, D. José Javier Ruiz Arana se emite el siguiente informe sobre el valor de mercado para la compraventa de la parcela identificada como "Manzana 1.2 suelo SUP-R1", con número de finca registral 43649, incluida en el Inventario Municipal con el código 1.1.00694, y de referencia catastral 5169109QA3557S0001UO, según se indica en la Nota de Régimen Interno de 14 de febrero recibida a través del Negociado de Patrimonio.

Introducción.-

Mediante Nota de Régimen Interno de Alcaldía-Presidencia de 14 de febrero de 2020, recibida a través del Negociado de Patrimonio, se interesaba la valoración actualizada a precio de mercado de compraventa y/o arrendamiento de una serie de bienes cuya licitación figura como una de las medidas de ingresos del nuevo plan de ajuste aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno. La referida Nota de Régimen Interno divide los bienes a valorar en 9 Bloques, numerados del nº 1 al 9. En el "Bloque 2" de dicha relación se refiere a la "Manzana 1.2 suelo SUP-R1" (debe entenderse Parcela 3 de la Manzana 1.2 de SUP-R1), identificada en el Inventario Municipal con el código 1.1.00694, que coincide con la finca registral nº 43649, y la de referencia catastral 5169109QA3557S0001UO.

El artículo 12 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero) (en adelante RBELA) establece una serie de reglas a las que han de atenerse los actos de adquisición y disposición onerosas de bienes patrimoniales de las Entidades Locales de Andalucía. El apartado 1.b de dicho artículo requiere que para la realización de dichos actos "se valorará el bien por el personal técnico competente".

A fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 12.1.b del RBELA, y al objeto de proceder a la enajenación de la parcela incluida en el "Bloque 2" establecido en la Nota de Régimen Interno de 14 de febrero, el técnico que suscribe emite el presente informe de valoración de la Parcela 3 de la Manzana 1.2 del SUP-R1.

Bienes y Derechos Objeto de Valoración.-

Según información facilitada por el Departamento Municipal de Patrimonio¹ de este Excmo. Ayuntamiento la finca objeto del presente informe aparece en el Inventario General de Bienes de este Excmo. Ayuntamiento inventariada bajo el Epígrafe 1, Grupo 1, con el número de referencia 1.1.00694. En el mismo aparece con las

¹ Información pendiente de certificación por el Secretario General.



siguientes características:

REFERENCIA INVENTARIO: 1.1.00694

NOMBRE: 96 % DE MANZANA 1.2.3 DEL R.1 DE 1424,89 M2

SITUACIÓN: AV. LA MATEA N 6 (SUP-R1 MANZANA 1.2 PAR 3)

REF. CATASTRAL: 5169109-QA3557S-0001-UO

NATURALEZA: PATRIMONIAL

USO Y DESTINO: RESIDENCIAL ABIERTA

TÍTULO PROPIEDAD: CESIÓN

FORMA ADQUISICIÓN: GRATUITA

TÍTULO: JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, EN FECHA 15-02-2.005.

APROVECHAMIENTO: RESIDENCIAL ABIERTA

ACUERDO APROVECHAMIENTO: PROYECTO DE REPARCELACIÓN. POR NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ROTA, SE DENOMINA EL USO COMO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

INSCRIPCIÓN REGISTRO PROPIEDAD: TOMO: 1782; LIBRO: 920; FOLIO: 100; FINCA: 43.649

HISTORIAL: Según informe emitido por Técnico Asesor de la Oficina de Planeamiento de fecha 26/01/10, en virtud de convenio suscrito el 21/09/06 con las mercantiles Sociedad Cooperativa Andaluza Horizonte y Promociones Castellano, S.A.U., sólo el 96% de esta parcela es de propiedad municipal. Según el citado convenio, el 3% se adjudica a Promociones Castellano, S.A.U (Esc. Pública ante don Ángel Delgado Fdez. Heredia otorgada el 31/10/06) y el 1% a Rochdale, S.L., lo que igualmente se recoge en convenio firmado con esta última entidad el 8/8/06 (Esc. Púb. ante don Angel Delgado Fdez. Heredia otorgada el 16/11/06).

ALTERACION 2015: Por informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Juan Granado Villalba, de fecha 30/04/15, se estima una valoración del inmueble municipal "96% DE MANZANA 1.2.3 DEL R.1 (DESTINO RESIDENCIAL ABIERTO)" de 692.396,80 euros.

OBSERVACIONES²: Linda al Noreste, con parcelas nº 4 y 5 pertenecientes a la Manzana 1.2; al Este, con finca resultante destinada a vial de uso y dominio público; al Oeste, con finca resultante destinada a vial de uso y dominio público; al Sur, con Manzana 1.2.2. Presenta una edificabilidad de 1.567,44 m2, un aprovechamiento patrimonializado de 2.236,11 U.A. y una cuota de participación en cargas urbanísticas de 2,49 %, siendo la cuota de participación de UUAA Adjudicadas de 1,77 %.

Por otra parte, consultadas las Notas Informativas del Registro de la Propiedad de Rota que referidas a estas parcelas obran en el expediente con fecha de 15 de octubre de 2011, se comprueba que la información del inventario anterior coincide con la facilitada por el Registro de la Propiedad.

Finalmente, consultada la Sede Electrónica de Catastro, se ha podido confirmar que la anterior finca del inventario municipal se corresponde con el 96% de la de referencia catastral 5169109QA3557S0001UO.

Se adjuntan Consulta y Certificación catastral y plano de situación de la finca.

Visitada la zona el día 11 de septiembre se pudo comprobar que se trata de un solar

² En documento fechado el 28 de abril de 2020 que obra en el expediente, el Sr. Secretario en funciones de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del SUP-R1 certifica, con el visto bueno del Sr. Presidente, que de acuerdo con los datos obrantes en la contabilidad de la Junta de Compensación, la carga urbanística de 223.347,96 € de la Finca Registral 43.649 está completamente liquidada a la Junta de Compensación.



perteneciente a un antiguo sector de suelo urbanizable completamente urbanizado en la actualidad. En cuanto a la edificación, el sector está prácticamente colmatado, quedando pendiente de construcción menos del 5% de las viviendas previstas en el sector. En la visita también se comprueba que además de a la avenida de La Matea el solar presenta frente a la calle Casarejo. (Se insertan fotografías de la visita).



Vista del frente de la **Parcela 3 de la Manzana 1.2** hacia la avenida de La Matea, desde ésta hacia la avenida de La Libertad. A la derecha calle Casarejo.



Vista del frente de la **Parcela 3 de la Manzana 1.2** hacia la calle Casarejo, desde ésta hacia la avenida Europa. A la derecha la avenida de La Matea.

Clasificación y Calificación Urbanísticas del Suelo.-

El planeamiento general de aplicación es el "Plan Parcial del Suelo Urbanizable Programado Sector R1 del P.G.O.U. de Rota (Cádiz)", aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de trece de agosto de 2004, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de dieciséis de octubre de 2004. De acuerdo con este documento el suelo en el que en el que está situada esta parcela está clasificado como "Suelo Urbano" con la categoría de "Consolidado", y calificado como "Ciudad Jardín A".

Bases de Valoración.-

Como se indica en la Introducción de este informe, el artículo 12.1.b del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía dispone que para la adquisición y disposición onerosas de bienes patrimoniales "se valorará el bien por el personal técnico competente". La Nota de Régimen Interno de Alcaldía recibida a través del Negociado de Patrimonio, solicita el "valor de mercado para la compraventa" de la parcela. Ni la normativa citada, ni esa Nota de Régimen Interno establecen criterios al que deba sujetarse esta valoración, ni un método o procedimiento de empleo obligatorio para la determinación del valor solicitado de la parcela.

La legislación actualmente vigente en materia de valoración urbanística es 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. El artículo 34 de esta ley establece los casos en los que, en función de su finalidad, las valoraciones de suelo deben regirse por lo dispuesto en la misma. No estando incluido el caso que nos ocupa -enajenación de bienes municipales patrimoniales- entre los supuestos a los que es de aplicación dicha normativa, dado que el supuesto puede asimilarse a una valoración de carácter urbanístico, cabría considerarse adecuado seguir los criterios establecidos en este Real Decreto Legislativo para la realización de la



misma. Admitiendo los criterios de dicha legislación como válidos para la realización de la valoración requerida por el artículo 12 de RBELA y la Nota de Régimen Interno recibida, la valoración de un suelo urbanizado no edificado nos lleva a la obtención del valor de la parcela aplicando a la edificabilidad atribuida a la parcela por la ordenación urbanística, el valor de repercusión referido, en este caso, al uso residencial determinado mediante el método residual estático.

Para finalidades financieras, el Método Residual Estático está regulado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Para la aplicación de este método se requiere, entre otra información, la de los precios de venta de productos inmobiliarios de similares características al que se pretende valorar, referidos a la fecha de la valoración. Para obtener dicha información se han solicitado al departamento municipal de Gestión Tributaria escrituras de transacciones recientes de parcelas similares situadas en el entorno de la parcela objeto de la presente valoración. En esta búsqueda se han encontrado 4 transacciones (3 escrituras) realizadas en los últimos 5 años (2 de hace 5 años, y las otras 2 de 4 años), de las que 3 se refieren a parcelas sin edificación, y solo 1 a parcela con edificación. Con el fin de obtener más muestras se realiza una nueva solicitud ampliando la búsqueda a un entorno mayor. En este caso, se localizan otras dos muestras (RC 5070928 - LIQ. 3-2017-516, y RC 5168230) que se descartan al no considerarse representativas, por corresponder a una ejecución hipotecaria, y a una vivienda en un edificio plurifamiliar. Desde Gestión Tributaria se informa que sí existen escrituras de operaciones realizadas en el año 2010. Finalmente, en una tercera búsqueda se amplía aún más el radio de la zona de muestras hasta una zona próxima de reciente urbanización. En esta última se han encontrado 4 nuevas muestras referidas a 1 operación de hace 5 años, 2 de hace 3 años, y 1 de este año, todas ellas referidas a parcelas no edificadas.

Ante este resultado de la búsqueda de escrituras en Gestión Tributaria de muestras que puedan considerarse "ciertas" (8, de los últimos cinco años), y refiriéndose todas ellas excepto una a transacciones de suelo no edificado, no se considera el Método Residual establecido por el RDL 7/2015 el más adecuado para la valoración urbanística del suelo. Este método permite obtener el valor del suelo a partir del de las construcciones levantadas en él. El valor del suelo resulta de una serie de operaciones en las que es preciso conocer tanto los costes de construcción y el precio de venta de los edificios que pueden construirse en la parcela como el beneficio del promotor. De las escrituras a las que se ha podido tener acceso, solo una se refiere a una parcela construida (precio de venta de la construcción), ofreciendo las siete restantes directamente el precio de venta del suelo. Tratándose en este caso de la valoración de un suelo no edificado, parece más adecuado obtener su valor directamente mediante el empleo del Método de Comparación a partir de los importes de valoración del suelo no edificado recogidos en las escrituras a las que se ha tenido acceso. En el caso de la única muestra referida a un suelo edificado, se incluye con las demás restando al importe estipulado en la escritura el importe de construcción por contrata del edificio existente en la parcela. Por ello, en el presente informe de valoración se empleará el Método de Comparación, también regulado, para finalidades financieras, en la Orden ECO/805/2003, para realizar la valoración solicitada, de acuerdo a los requerimientos del artículo 12 del RBELA y de la Nota de



Régimen Interno de 14 de febrero.

Para el caso de las valoraciones hipotecarias el Método de Comparación viene regulado en los artículos 20 a 23 de la citada Orden ECO/805/2003. Las reglas generales a seguir para calcular el valor por comparación del suelo serán:

- Determinar las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.
- Analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas.
- Seleccionar entre los precios obtenidos una muestra representativa de los que correspondan a los comparables.
- Realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.

Justificación de los Valores Adoptados.-

Como ya se ha indicado el bien a valorar es la parcela denominada "Parcela Nº 3 de la Manzana 1.2 del AR2-SUP-R1" situada en el sector AR2-SUP-R1, clasificada como Suelo Urbano Consolidado, calificada como Ciudad Jardín A, y con la condición de solar. A través del Departamento Municipal de Gestión Tributaria se han obtenido información cierta de transmisiones de fincas (solares) situadas en el mismo sector y con la misma calificación urbanística, y en otro sector próximo y con una calificación urbanística similar. En la tabla que sigue (Tabla I) se relacionan e identifican todas ellas (junto con la parcela 3 de la Manzana 1.2 objeto del presente informe de valoración, que se sombrea en gris). Las parcelas aparecen agrupadas por los sectores a los que pertenecen, y dentro de estas se ordenan de mayor a menor antigüedad. Junto con la información obtenida de las escrituras facilitadas por Gestión Tributaria se han añadido, en los casos en los que se dispone de ella, la información que de la misma parcela reflejaba el proyecto de reparcelación del que la misma deviene.

TABLA I: IDENTIFICACIÓN DE LAS MUESTRAS Y DE LA PARCELA A VALORAR (sombreada)						
Parcela y Sector en el que se encuentra	Título (y nº expte en Ayto)	Fecha	Finca Registral	Referencia Catastral	Inventario General de Bienes Ayto. de Rota	Situación
M 1.2.1 AR2-SUP-R1	Proyecto Reparcelación	15-feb-2005		5169107QA3557S0001SO	-	Avenida La Matea, s/n, y calles Doctor Cañas Fuentes, y Puntal de Levante, s/n
	Compraventa (RC 5169107 - LIQ3-2016-52)	13-oct-2015				
M 1.4 AR2-SUP-R1viv. 19	Proyecto Reparcelación	17-mar-2009	44.976	5270107QA3557S0001JO	-	Calle La Palmosa, nº 12
	Compraventa (RC 5270107 - LIQ3-2016-299 y 300)	20-nov-2015				
M 1.1.1 AR2-SUP-R1	Proyecto Reparcelación	17-mar-2009	43.641	5169101QA3557S0001RO	-	Calle La Gitana, esquinas a avenida Europa y a calle Puntal de Levante
	Aumento de Capital Social (RC 5369201 - LIQ. 3-2016-898 y 899)	24-feb-2016				
M 1.5.1 AR2-SUP-R1	Proyecto Reparcelación	17-mar-2009	43.655	5369201QA3556N0001GU	-	Avenida Europa, esquinas a calles La Gitana y Racillo
	Aumento de Capital Social (RC 5369201 - LIQ. 3-2016-898 y 899)	24-feb-2016				
M 1.2.3 AR2-SUP-R1	Proyecto Reparcelación Valoración	15-feb-2005 11-sep-2020	43.649	5169109QA3557S0001UO	1.1.00694	Avenida La Matea, s/n, y calle Casarejo, s/n
U11.02A AR2-SUNP-R2	Segregación y Compraventa (RC 4873202/0000ZR)	29-oct-2015	-	parte de 4873202QA3547S0001XT	-	Calles Perseo
U06.01 AR2-SUNP-R2	Compraventa (Gestiona 09486/2017)	12-abr-2017	50.128	4674702QA3547S0000HR	-	Calles Osa Mayor y Constelación
U13.02B AR2-SUNP-R2	Compraventa (Gestiona 17803/2017)	23-jun-2017	-	4757702QA3547S	-	Calles Pegaso
U11.05 AR2-SUNP-R2	Proyecto Reparcelación	17-mar-2009	49.104	4873205QA3547S0000WR	1.1.00819	Calle Perseo, s/n
	Adjudicación Procedimiento Abierto (Gestiona 16194/2017)	22-ene-2020				



Todas estas muestras comparten su situación en suelo urbano consolidado, condición de solar, calificación de Ciudad Jardín, su destino a uso residencial libre, y situación en sectores próximos del casco urbano. A continuación (Tabla II), en el mismo orden de la tabla anterior, se indican la superficie de la parcela, su edificabilidad máxima sobre rasante, y el número máximo de viviendas permitidas en la misma por el planeamiento urbanístico. Además, de las anteriores características, se exponen hasta 22 características geométricas, urbanas, y urbanísticas de cada una de las parcelas que se considera que influyen en su valor. Este conjunto de características permitirá la fijación de unos criterios y coeficientes de ponderación, para homogeneizar el valor de estas muestras comparables con el de la parcela que se valora.

TABLA II: CARACTERÍSTICAS DE LAS MUESTRAS Y DE LA PARCELA A VALORAR (sombreada)

Parcela	Superf. (m ² s)	Edific. Máx. sobre Rasante (m ² c)	Nº Máx. Viv. (ud)	Valor. Sect. Parc.	Prox. SS. GG. (m)	Pox. Zona Verde Local (m)	Prox. Equip. Local (m)	Frente a Calle Prupal. (ud)	Frente a Calle Secund. (ud)	Frente a Calle Peat. (ud)	Esqu. a Vario Públ. (ud)	Forma	Long. Total Front. Fach. (m)	Fondo Medio Aprox. (m)	Relac. Fach.-Fondo Medio Aprox. (m)	Índice Edific. (m ² c/m ² s)	Índice Supf. Parc. por Supf. Constr. (m ² c/m ² s)	Supf. Media Parc. por Viv. (m ² s/iv)	Edific. Media por Viv. (m ² c/viv)	Long. Front. Fach. por Viv. (m)	Fond. Med. Parc. por Viv. (m)	Relac. Fach.-Fond. Medio de Parc. por Viv. (m)
M 1.2.1	200,00	220,00	2	R1	420	450	150	1	2	1 (secu)	2	Rect. Irreg.	35,11	11,00	3,19	1,100	0,909	100,00	110,00	17,56	11,00	1,60
M 1.4	165,00	181,50	1	R1	550	55	340	0	1	0	0	Rect.	11,00	15,00	0,73	1,100	0,909	165,00	181,50	11,00	15,00	0,73
M 1.1.1	721,53	793,61	5	R1	500	140	400	1	2	0	2	Rect.	79,70	27,00	2,95	1,100	0,909	144,31	158,72	15,94	26,70	0,60
M 1.5.1	702,06	772,20	5	R1	530	160	440	1	2	0	2	Rect.	76,96	24,00	3,21	1,100	0,909	140,41	154,44	15,39	26,65	0,58
M 1.2.3	1.424,89	1.567,44	10	R1	440	110	400	1	1	0	0	Rect. Irreg.	95,30	31,00	3,07	1,100	0,909	142,49	156,74	9,53	15,50	0,61
U11.02A	360,00	180,00	1	R2	240	15	200	0	1	0	0	Rect.	22,50	16,00	1,41	0,500	2,000	360,00	180,00	22,50	16,00	1,41
U06.01	221,12	136,84	1	R2	200	50	200	0	2	0	1	Rect.	29,85	14,72	2,03	0,619	1,616	221,12	136,84	29,85	14,72	2,03
U13.02B	125,00	108,22	1	R2	150	60	325	0	1	0	0	Rect.	7,80	16,00	0,49	0,866	1,155	125,00	108,22	7,80	16,00	0,49
U11.05	207,04	136,84	1	R2	270	15	225	0	1	0	0	Rect. Salte.	15,48	12,40	1,25	0,661	1,513	207,04	136,84	15,48	12,40	1,25

Identificadas (Tabla I) las parcelas muestras y la de referencia de la que se quiere determinar su valor (Parcela 3 de la Manzana 1.2), y expuestas las distintas características de las mismas (Tabla II), se procede a la determinación del valor de la Parcela 3 de referencia (Tabla III), aplicando el Método de Comparación antes elegido. Para ello, se parte de los importes en los que las parcelas-muestras son valoradas en las escrituras facilitadas por el departamento municipal de Gestión Tributaria. A partir de estos importes totales se obtiene el valor de repercusión del suelo por superficie construida de cada parcela-muestra. Estos importes de repercusión se ponderan, comparando las características de cada una de las parcelas-muestras con las de la parcela de referencia, aplicando unos coeficientes de homogeneización, cuyos objetos y criterios se expone más adelante, a los que se asignará un valor dependiendo del grado de coincidencia de cada característica de la muestra en relación a la misma característica de la parcela de referencia. Finalmente, se obtiene el importe de repercusión de la parcela de referencia mediante la suma de los importes de repercusión de cada una de las parcelas-muestras ponderado, según los criterios que se expondrán más adelante, en función de la fiabilidad considerada de cada muestra. Multiplicando este importe de repercusión obtenido por la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento a la Parcela 3 de la Manzana 1.2 se obtiene el importe de valoración del 100% del



pleno dominio de esta Parcela 3 de la Manzana 1.2 cuyo valor se pretende determinar.

Los valores (de mercado) de las muestras obtenidos de las escrituras reflejan el valor del mercado de esas parcelas en el momento en el que se realizó dicha operación. Ese valor del suelo de cada una de las parcelas se ve afectado por una serie de características propias de cada una de ellas, como son sus parámetros urbanísticos, su situación, y su forma. Características urbanísticas, geográficas, y geométricas que no son iguales en todas las muestras, ni iguales a las de la parcela que se pretende valorar, y que influyen, aumentando o disminuyendo, el valor que el mercado da en cada momento al suelo edificable. Para poder comparar el valor del suelo de cada una de las muestras es preciso aplicar unos coeficientes que ponderen el valor recogido en las escrituras para adaptarlo al que correspondería a una parcela con las características que tiene la Parcela 3 de la Manzana 1.2 que se pretende valorar. De modo que, en los casos en los que la parcela de referencia presenta una mejor situación de la que tiene una muestra, el valor que corresponderá a la primera será mayor (coeficiente de homogeneización mayor de 1) que el recogido en las escrituras de la muestra. Y, a la inversa, si la parcela de referencia tiene una peor posición que una muestra el importe de la primera será inferior (coeficiente de homogeneización inferior a 1) al recogido en la escritura de la muestra.

El valor de repercusión por metro cuadrado construido (Tabla III) de cada parcela-muestra se obtiene dividiendo el importe en el que cada parcela (su suelo) es valorada en su escritura entre la superficie construida sobre rasante máxima que es posible materializar en la parcela, según se indica en la misma escritura o el instrumento de planeamiento correspondiente. En el caso en el que en la parcela transmitida cuente en su interior con una edificación (Vivienda 19 de la Manzana 1.4) se ha descontado el valor de la construcción al valor en el que se trasmite la parcela en la escritura. Para la valoración de la edificación se ha partido de las superficies construidas bajo y sobre rasante de dicho edificio también indicada en la escritura. A dichas superficies se ha aplicado el coste de repercusión de cada una de ellas obtenido de la publicación del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz denominada "Información a usuarios y consumidores sobre estadística de los costes medios de ejecución material de los distintos tipos de obras. 2013-2015" correspondiente al año 2015 en el que, según la escritura, se transmitió la parcela. El importe obtenido se incrementa con un 20% (gastos generales y beneficio industrial), y éste a su vez en un 30% (gastos de promoción). Este último valor se deprecia por la antigüedad de la construcción, datada en 2007 en la Sede Electrónica de Catastro, respecto al año en el que se realizó la transmisión (2015). Para la determinación del valor de este coeficiente de depreciación se adopta el establecido, para este mismo, fin en la Norma 13.1 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. Descontado este importe final obtenido al importe de valoración que figura en su escritura, se obtiene el valor del suelo de la parcela de la vivienda 19 de la Manzana 1.4, y dividido éste entre la edificabilidad máxima de la parcela se obtiene el valor de repercusión del suelo que figura en la tabla de los cálculos en la línea correspondiente a la parcela de la vivienda 19 de la Manzana 1.4.



El valor de repercusión obtenido para cada parcela-muestra es homogeneizado mediante los cinco coeficientes de homogeneización que se explican a continuación. El valor que se da a cada uno de estos coeficientes (Tabla III) depende, en cada parcela, de sus características urbanísticas, urbanas, y geométricas (Tabla II) en relación a las mismas características de la parcela que se valora. Las 22 características reflejadas en la Tabla II se agrupan en 5 grupos de forma que cada uno de estos grupos de características determinan el valor de cada uno de los 5 coeficientes de homogeneización. Los 5 coeficientes elegidos, las características que lo conforman, y los rangos de valor que se les asignan son:

- Situación de la parcela en el casco urbano: Estando todas las parcelas (las muestras y la que se valora) en zonas próximas del casco urbano, este coeficiente recoge las diferencias existentes en el valor de la parcelas según el sector en el que se encuentran (AR2-SUP-R1 o AR2-SUNP-R2) y la distancia de cada una de ellas al sistema general más próximo (en este caso el AR1-SGL-P1, Parque Laguna del Moral). Las parcelas situadas en el mismo sector que la parcela a valorar (SUP-R1, 75 viv/ha) y aproximadamente a la misma distancia del sistema general (440 m) se le aplica el coeficiente 1. A las parcelas situadas en el mismo sector pero más alejadas del sistema general el valor del coeficiente se incrementa hasta 1,10. Frente al SUP-R1, el SUNP-R2 presenta una menor densidad de vivienda (40 viv/ha), y mucha mayor cantidad de espacios libres (públicos y privados) por lo que el valor de estas parcelas se ven minoradas respecto a las situadas en el sector de la parcela a valorar (SUP-R1) aplicándose un coeficiente de valor entre 0,8 y 0,9, correspondiéndole el valor más bajo a las muestras situadas más próximas al sistema general.
- Situación de la parcela en la zona o sector de la ciudad: Este coeficiente pondera el valor de la parcela por la distancia a la que se encuentra de zonas verdes y de equipamientos de carácter local. En función de la diferencia entre las distancias a estos suelos dotacionales locales de las parcelas que sirven de muestra y la parcela cuyo valor se pretende determinar (110 y 400 m), este coeficiente adquiere el valor 1,00, si las distancias son similares, 0,90 cuando la distancia entre las parcelas y las dotaciones se reduce aproximadamente 100 m más cerca, y 0,80 si la distancia se reduce más de 200 m.
- Situación de la parcela en calle: Con este coeficiente de homogeneización se pretende sopesar el diferente valor de las parcelas debido al número de sus linderos a espacios públicos y la categoría y tipo de éstos (calles principales o secundarias, calles rodadas o peatonales, zonas verdes, etc.), y en el caso de parcela con más de un frente de fachada si se encuentran en esquina o en calles paralelas. Tomando como referencia la situación de la parcela que se valora con frente a dos calles, una principal y otra secundaria, este coeficiente adopta valor 1,00 en el caso de con frente a dos calles secundarias, pero en esquina. Se considera mejor situación, y por eso el coeficiente adopta valor 0,90, en el caso de la parcelas con frentes a dos esquinas, con independencia de la jerarquía de las calles que las formas. Por el contrario, se considera situación más desfavorable, y se asigna un valor de 1,05 en los casos en los que las parcelas presentan un solo frente que coincide con un viario no principal.



- Forma, Geometría, y Edificabilidad de la parcela: Este coeficiente pondera características de la parcela como su forma (más o menos rectangular o irregular), la proporción entre la longitud total de sus linderos a espacios libres públicos y el fondo medio de la parcela, y el índice de edificabilidad de la parcela (o su inverso, superficie de parcela entre superficie construida máxima). Se consideran mejores las parcelas cuya forma es rectangular, con un valor alto de relación entre la longitud total de sus linderos a espacios públicos y su fondo medio, y con mayor índice de edificabilidad. Ante valores similares de la relación entre fachada y fondo, se considera mejor la que tenga mayor longitud de fachada o menor fondo medio. Se ha asignado valor 1,00 a las parcelas con valores similares a la que se valora, 1,05 a las parcelas que teniendo el mismo índice de edificabilidad que la parcela de referencia presenta una baja relación entre la fachada y el fondo, y las que teniendo una menor edificabilidad presentan un valor de la relación entre la fachada y el fondo algo menor que la de la parcela de referencia. Y se ha asignado valor 1,10 a las parcelas cuyo índice de edificabilidad es menor que el de la parcela de referencia, y el valor de la relación entre las longitudes de la fachada y del fondo medio es inferior a la mitad del de la parcela de referencia.
- Características de la parcela en relación al número máximo de viviendas permitido en la misma: Con este coeficiente se pretende evaluar no el conjunto de la parcela, sino las características de cada una de las subparcelas iguales que resultarían si se dividiese la parcela en tantas partes o subparcelas como número de viviendas permite el planeamiento que se construyan en el total de la parcela. El valor de este coeficiente de homogeneización se determina en función de la superficie de suelo de la subparcela, y así como su edificabilidad máxima, la longitud de fachada, el fondo medio de la misma, y la relación entre las dos últimas. En este caso se da valor 1,00 en el caso de que el conjunto de los valores anteriores sean similares a los de la parcela cuyo valor se pretende determinar, o mejores valores de algunas características compensado con valores más bajos en otras de las características. Se da valor 1,05 a las parcelas cuyas subparcelas disponen de menor superficie, edificabilidad, y fachada, e igual fondo que la de referencia. Se valora con 0,95 las parcelas cuyas subparcelas disponen de mayores superficies de suelo, edificabilidad, y longitud de fachada, e igual longitud del fondo, y a las parcelas en las que resultan subparcelas con mayor superficie de suelo y frente de parcela, y con menor edificabilidad e igual, o algo menor, fondo. Y, finalmente, se asigna 0,90 a las parcelas en las que las características de sus subparcelas resultantes presentan valores mejores o iguales a los de la parcela de referencia.

Finalmente, el valor de repercusión de la Parcela 3 de la Manzana 1.2 del AR2-SUP-R1 se obtiene, no de la media aritmética, o ponderada por la edificabilidad de cada parcela, de los valores de repercusión homogeneizados de las muestras. El valor de repercusión de la Parcela 3 de la Manzana 1.2 se obtiene mediante una suma ponderada de los valores de repercusión de las muestras homogeneizados afectadas en función de la fiabilidad de la muestra. En este caso, consideramos menos fiables las más antiguas, y más fiables las operaciones realizadas recientemente. Por ello, teniendo en cuenta que, de las 8 muestras, 3 son de 2015, 2 de 2016, otras 2 de 2017, y 1 de 2020, se ha considerado que el valor de repercusión



buscado sea la suma de los 8 valores de repercusión homogeneizados interviniendo en la suma cada una de las 5 muestras más antiguas (2015 y 2016) con un 10% de su valor, las de 2017 con un 15%, y la más reciente (2020) con un 20%.

Determinado el valor de repercusión por edificabilidad de la Parcela 3 de la Manzana 1.2 del AR2-SUP-R1 (294,29 €/m²c), el valor del 100% del pleno dominio de la Parcela 3 de la Manzana 1.2 se obtiene multiplicando este valor de repercusión por la edificabilidad máxima sobre rasante permitida por el planeamiento en esta parcela (Tabla II), tal como se expresa en la última columna de la Tabla III (461.274,50).

TABLA III: HOMOGENEIZACIÓN DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN DE LAS MUESTRAS, Y OBTENCIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN, Y DEL VALOR TOTAL DE LA PARCELA (sombreada)									
Parcela	Repercusión Valoración por Edificabilidad (€/m ² c)	Situación en el Casco Urbano	Situación en la Zona o Sector de la Ciudad	Situación en Calle	Forma, Geometría, y Edificabilidad de la Parcela	Características parcela en relación al número máximo de viviendas	Peso (%)	Valor de Repercusión Homogeneizado (€/m ² c)	Valoración 100% Finca Libre de Carga Urbanística Provisional (i.v.a. no incluido) (€)
M 1.2.1	206,46								
	363,64	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	10,00%	32,73	
M 1.4	206,46								
	206,94	1,10	0,90	1,05	1,05	0,95	10,00%	21,46	
M 1.1.1	206,46								
	204,13	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	10,00%	20,21	
M 1.5.1	206,46								
	202,80	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	10,00%	20,08	
M 1.2.3	206,46								
	273,85							294,29	461.274,50
U11.02A	315,85	0,90	0,80	1,05	1,10	0,90	10,00%	23,64	
U06.01	548,09	0,80	0,80	1,00	1,05	0,95	15,00%	52,48	
U13.02B	378,88	0,80	0,90	1,05	1,10	1,05	15,00%	49,62	
U11.05	350,19								
	468,76	0,90	0,80	1,05	1,10	0,95	20,00%	74,07	

Obtenido el valor del 100% del pleno dominio de la Parcela 3 de la Manzana 1.2 del AR2-SUP-R1, el 96,00% de ese pleno dominio que pertenece a este Excmo. Ayuntamiento se obtiene aplicando al anterior valor el citado porcentaje:

$$461.274,50 \times 0,96 = 442.823,52 \text{ €}$$

Importe de la valoración.-

Por tanto, en las condiciones indicadas en este informe y por las razones expuestas en el mismo, **el importe de valoración del 96% de la finca** resultante Parcela 3 de la Manzana 1.2 del AR2-SUP-R1 libre de cargas asciende a la cantidad de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (442.823,52 €)** (impuestos no incluidos).

Es cuanto se puede informar al respecto, y comunico para su conocimiento y efectos oportunos, sin perjuicio de otros informes que sean preceptivos u opinión de superior criterio.

Rota, 14 de septiembre de 2020

El Arquitecto de la Oficina de Gestión y Planeamiento Urbanístico,

Fdo.: Eugenio A. Cabezas Arenas.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

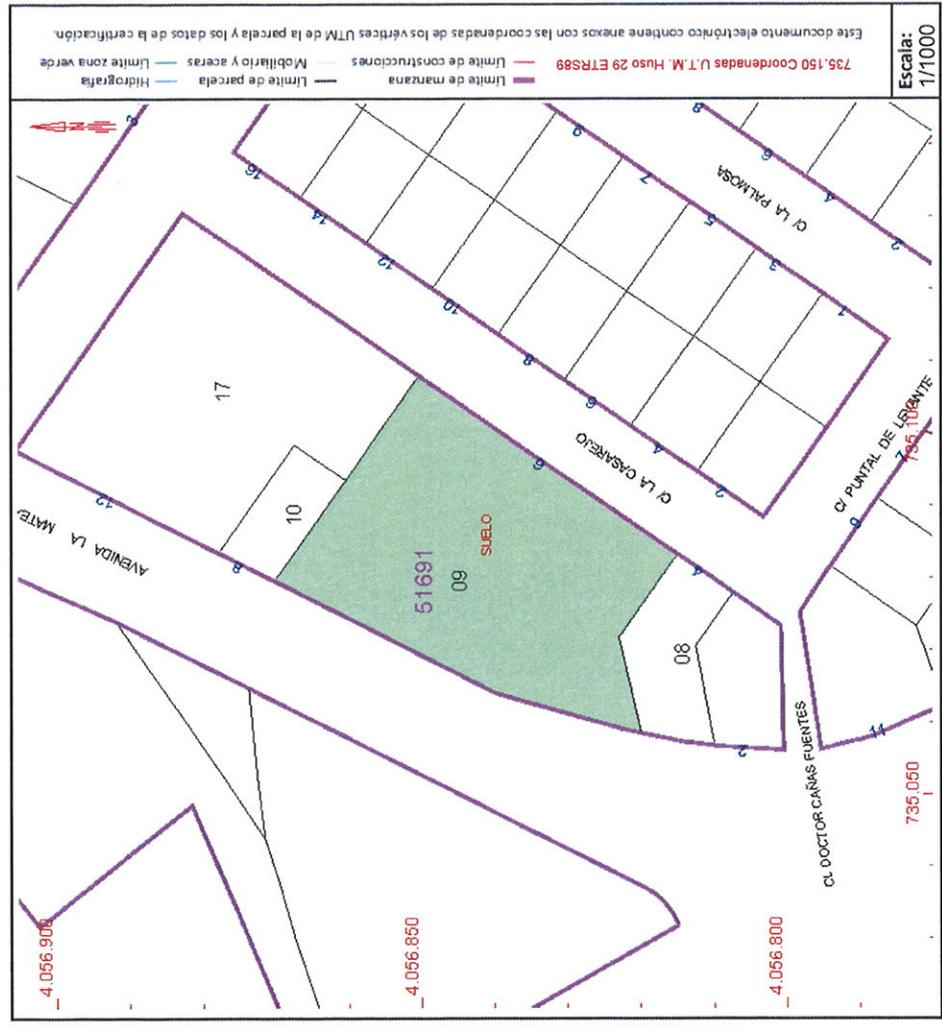
Referencia catastral: 5169109QA3557S0001UO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV LA MATEA 6 Suelo SUP-R1 MANZANA1.2 PAR 3 11520 ROTA [CÁDIZ]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.424 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de CÁDIZ
Municipio de ROTA

Coordenadas U.T.M. Huso: 29 ETRS89

ESCALA 1:1,000

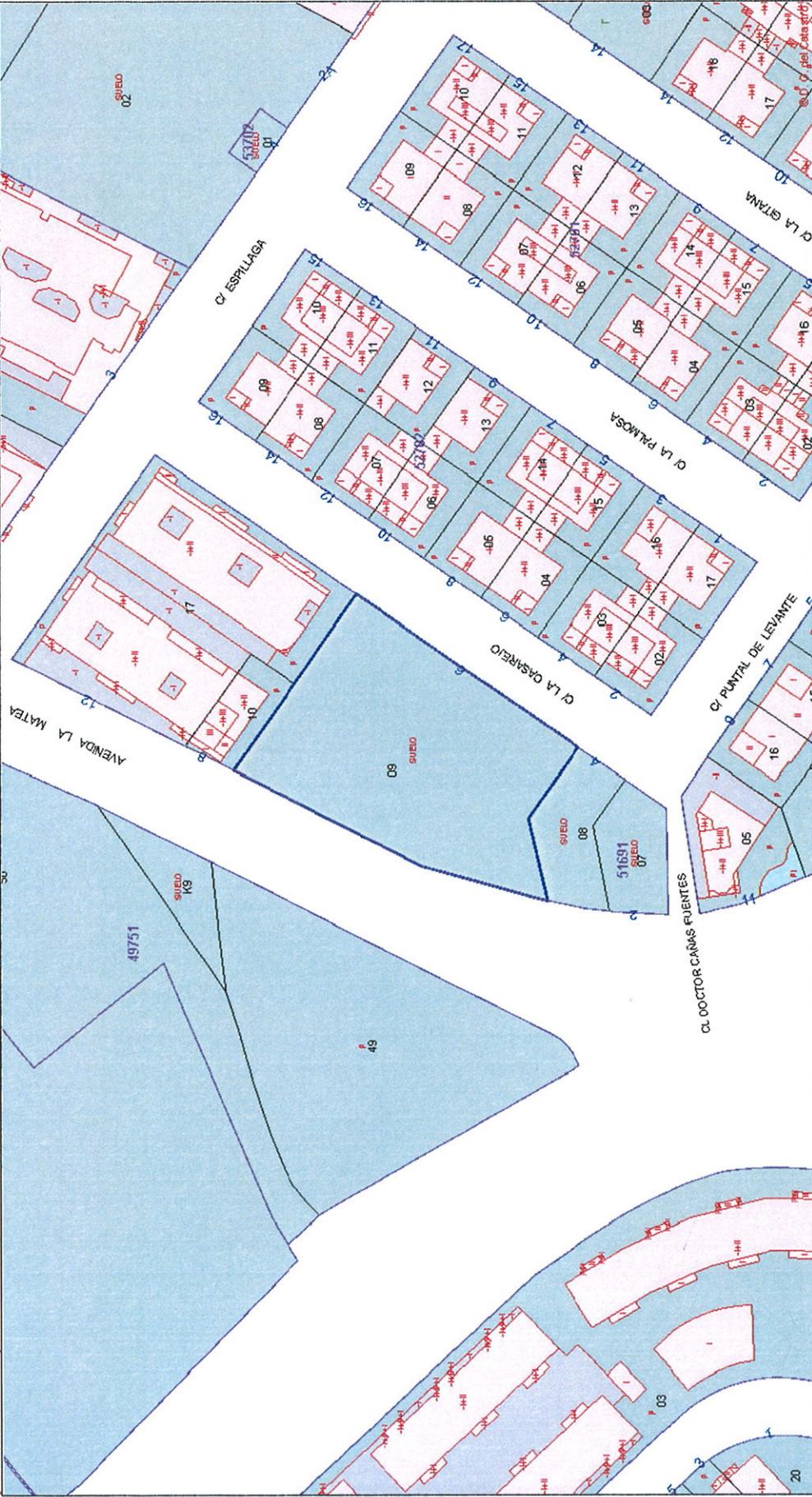


CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 5169109QA35575

[734,963 ; 4,056,907]

[735,203 ; 4,056,907]



[734,963 ; 4,056,777]

[735,203 ; 4,056,777]

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 11/09/20



Cod. Validación: 52PHWAH9E9ZCMNS2H46RYSJ2D | Verificación: <https://aytorota.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 12