

INFORME DE VALORACION

DETERMINACION DEL VALOR UNITARIO
ANTES Y DESPUES DE SER URBANIZADO
DEL SECTOR RESIDENCIAL SV-3
EN ESPARTINAS (SEVILLA)

SOLICITANTE:

Junta de Compensación
Del Sector PP-SV-3
NIF.: G56627540

SITUACION DE LOS BIENES

ESPARTINAS
41807-SEVILLA

Nº EXPEDIENTE TASASUR

TS: 2024-11157

INFORME DE VALORACION

INDICE:

1.- RESUMEN EJECUTIVO. VALOR.

Encargo. Criterios. Valor Obtenido

2.- OBJETO DEL INFORME

Antecedentes. Identificación. Registro. Catastro. Régimen

3.- LOCALIZACIÓN Y ENTORNO DEL ACTIVO

Núcleo. Entorno. Equipamientos. Terreno. Urbanización

4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL ACTIVO

Planeamiento. Reparcelación. Urbanización. Construcción

5.- PROCEDIMIENTO DE VALOR

Leyes y Reglamentos

6.- CRITERIOS UTILIZADOS

Justificación. Testigos. Ponderación. Gastos. Fórmulas

7.- PRECIOS DE VENTA

Demanda. Oferta. Mercado. Testigos. Ponderación. Resumen

8.- COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Urbanización. Edificación. Gastos. Resumen

9.- PRECIOS UNITARIOS OBTENIDOS

Valores Unitarios de las Unidades de Aprovechamiento

Resumen.

10.- CERTIFICADO DE VALOR

Objeto. Condiciones. Valor. Fecha. Firma

ANEXOS.

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1.- DATOS:

El presente informe ha sido realizado por Tasasur, Sociedad de Tasaciones, S.A. inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4494; CIF: A-14718183, y con domicilio social en C/ Gonzalo Bilbao, 23 3ª 41003 Sevilla.

Solicitante: Junta de Compensación; Secretaría y sede en: Edificio NH Congresos Oficinas planta 4ª 41004 Sevilla.

Finalidad: Determinar el valor unitario de los derechos edificatorios del Suelo Patrimonial del Sector SV-3, de Espartinas; para incorporar al P. Reparcelación.

Objeto: Obtener el valor unitario de repercusión del suelo por metro cuadrado de techo de Unidad de Aprovechamiento (UA): Urbanizado y Sin Urbanizar.

Datos: NNSS de Espartinas, adaptado a LOUA (PGOU). Plan Parcial SV-3 aprobado en 2006-7. Pendiente de la Fase de Ejecución del Planeamiento mediante P. Reparcelación y P. Urbanización. Con Junta de Compensación. Cuadros Estadísticos de fuentes oficiales y del propio Cliente; y Portales de ventas de viviendas.

Fecha de visita al Activo: 9 de febrero y 16 de febrero de 2024.

1.2.- CRITERIOS MÉTODOS Y PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN EMPLEADOS

Legislación troncal aplicada:

- La legislación Urbanística vigente en Andalucía LISTA, y su Reglamento.
- El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Valoraciones, y su Reglamento.

Situación analizada y valorada:

- Suelo Ordenado sin desarrollo urbanístico.
- Valor actual en base a testigos homogeneizados para suelo urbanizado.
- Estudio de Costes de promover y construir.
- Estudio de Costes de urbanizar.

Métodos de Cálculo utilizados:

- Método Comparativo.
- Método Residual Estático

1.3.- LÍMITE Y CONDICIONANTES DE ESTE INFORME

Cargas o gravámenes:

Esta Valoración no ha considerado posibles cargas o gravámenes de los inmuebles. En caso de existir alguno, se deducirá del valor resultante.

Documentación aportada (recibida y obtenida):

La documentación aportada por el cliente o terceros y con la que se ha contado para realizarla, se considera fidedigna. Tasasur SA no asume responsabilidad sobre la veracidad de sus datos y las consecuencias que se dimanen de ésta.

Compromiso de confidencialidad:

Este informe es confidencial y está enmarcado dentro de la finalidad para la cual ha sido solicitado. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio Manual, mecánico o informático, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones o circulares de cualquier tipo, sin autorización expresa.

1.4.- CONCLUSIÓN DE VALOR:

De acuerdo con los criterios y métodos de valoración desarrollados a lo largo del presente informe, es nuestra opinión que el **Valor Unitario de cada metro cuadrado de unidad de aprovechamiento (patrimonializable) interior al sector PP-SV-3 de Espartinas**, (Sevilla), a fecha de firma, y **con el nivel de ejecución del planeamiento sin comenzar**, asciende a la cantidad de:

- Son Trescientos Ochenta y Nueve euros el valor del m2t de cada Unidad de Aprovechamiento urbanizada del Sector, de un total de 24.700 UAs
389 euros por cada m2t de UA del sector.
- Son Cuarenta y un euros el valor del m2t de cada Unidad de Aprovechamiento lucrativa, sin urbanizar, del Sector, de un total de 22.300 UAs
41 euros por cada m2t de UA del sector.

En Sevilla a 29 de Febrero de 2024

Por la Sociedad de Tasación



Fdo.: El Técnico Redactor
D. Alfonso Carnerero Parra
COAS 2593



Fdo: El Director General
D. Aurelio de Juan Valverde

2. OBJETO DE LA VALORACIÓN

2.1. ANTECEDENTES

Se solicita Informe de Valoración del Metro Cuadrado de Unidad de Aprovechamiento antes y después de ser urbanizado el ámbito SV-3 de Espartinas (Sevilla) con la siguiente situación urbanística:

Plan General vigente y de Desarrollo:

El PP fue aprobado dentro de las NNSS en 2006, Fue absorbido dentro del PGOU adaptado a LOUA, vigente hoy día, y sometido a la LISTA.

Ámbito de intervención:

El área de reparto, el Sector y la Unidad de Ejecución comparten el mismo ámbito SV-3. Con SG adscrito.

Sistema de Actuación:

La Junta de Compensación, con Estatutos y Bases de Actuación de 17 de Julio de 2017, inicia el proceso de gestión por el Sistema de Compensación.

Ejecución de Planeamiento:

La ejecución del Planeamiento se realizará mediante los dos documentos troncales correspondientes a las Obras (Proyecto de Urbanización) y al reparto Jurídico de los derechos y deberes (Proyecto de Reparcelación).

2.2. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

El Secretario de la Junta de Compensación nos ha comunicado el NIF de ésta, que es NIF.: G56627540 desde el 13 de Noviembre de 2020, siendo el domicilio el del encabezamiento y la portada, que será a los presentes efectos la Propiedad de todo el ámbito, y la solicitante del presente documento.

2.3. DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

El documento de Planeamiento General adaptado a LOUA ha incluido en documentación gráfica y cuadro la superficie y titularidades que han de incorporarse a la Junta de Compensación mencionada. No es necesaria su aportación a los efectos del presente documento.

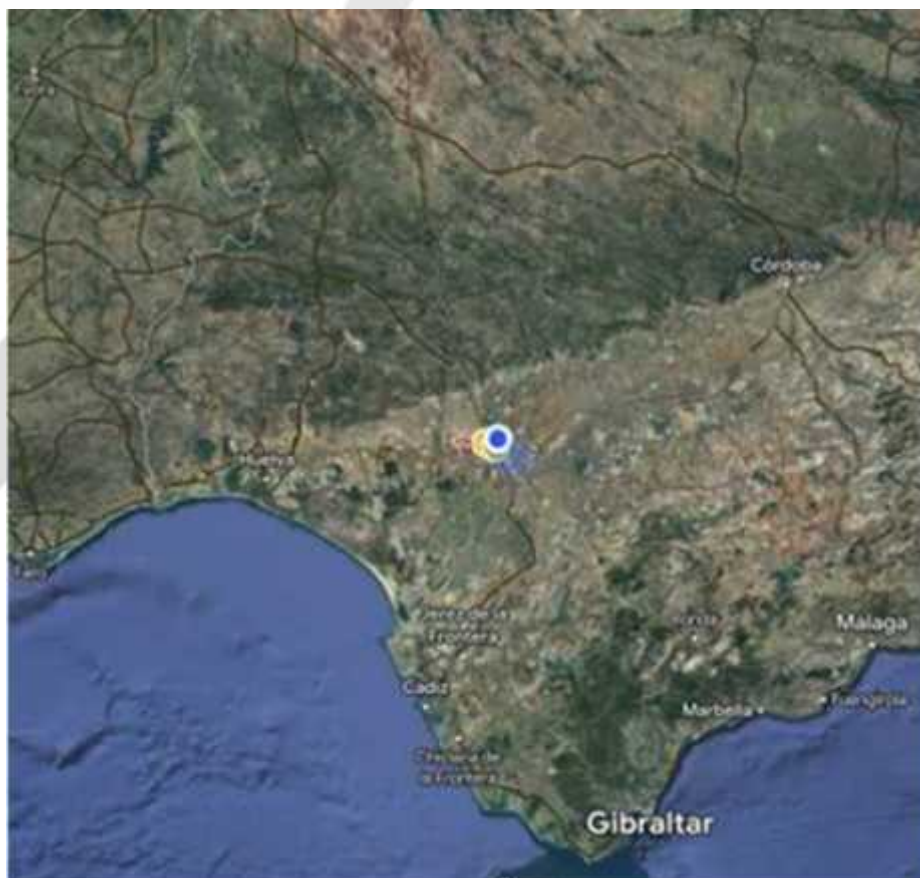
2.4. SUPERFICIE

El Activo objeto de valoración posee una superficie de 98.800m² m² de suelo bruto coincidiendo con el Sector PP-SV-3 de Espartinas.

2.5. REGIMEN DE TENENCIA DEL ACTIVO

Se trata de varios propietarios, uno de los cuales es de gran peso en superficie y en construcciones en uso. Todos ellos se constituyen en Junta de Compensación y es por lo que está contrata el presente documento.

3. LOCALIDAD Y ENTORNO



3.1. TIPO DE NÚCLEO Y POBLACIÓN

Como se indica en el apartado anterior, el Archivo objeto del presente informe se ubica en el municipio de Espartinas.

Descripción:

Con una extensión de 22.70 km², está en la terraza aluvial Oeste del Guadalquivir, Aljarafe, a 18 kilómetros de Sevilla, a cuyo área metropolitana pertenece. Linda con Villanueva del Ariscal por su norte, y en sentido contrario a las agujas del reloj, con Olivares, Sanlúcar la Mayor, Benacazón, Umbrete, Bormujos, Gines y Valencina de la Concepción, y está ligado al resto de municipios de la segunda corona del Aljarafe Metropolitano.

Actividad Económica. Ocupación y renta:

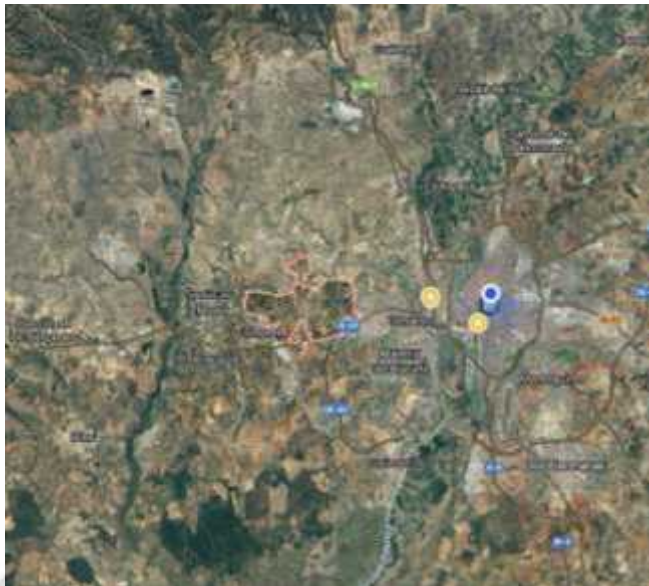
Agrícola con 125 Has dedicadas a ello, decreciendo y con algo de actividad industrial ajustada a su comunicación con la A-92 hasta la fecha de emisión del presente informe con los Polígonos José Díaz, Los Vientos, y Pétalo.

La actividad laboral varía con predominio de la agrícola y especializada en Aceituna Manzanilla y Gordal. A ello se han incorporado la Construcción tanto interna como con salidas a trabajar a otros municipios y a la capital de la provincia, y a algunas industrias y comercios.

El sector servicios y turismo es muy justo por estar demasiado cerca de Sevilla y de municipios muy significados por su aportación edilicia de gran valor monumental. La actividad taurina es un atractivo junto con las fiestas ligadas al Rocio. La iglesia de Loreto tiene una significación e importancia históricas para sí y para su entorno. Ha consolidado una actividad gastronómica y una gran calidad de vida como ciudad "dormitorio" del área metropolitana. Abundan colegios privados muy reconocidos en su entorno. El nivel de renta de los residentes puede considerarse medio incluso medio alto, pues tras Tomares, es el municipio más rico de la provincia.

Habitantes. Tendencia y Evolución de su densidad:

Su población en 2018 era de 11.033 habitantes según el INE. La diferencia de población de derecho y hecho es significativa y ha oscilado en habitantes en 2023. El municipio confirma 15.791 habitantes triplicando con ello los que se asentaban a principios del siglo XX. La evolución de la población en los últimos años ha tenido una tendencia creciente.



3.2. SIGNIFICACIÓN DEL ENTORNO

El Activo objeto de la presente valoración se encuentra al Oeste del casco Urbano del municipio, en lo que llamamos Ramal de Villanueva, donde se emplazan actuaciones residenciales de baja densidad que han ido colmatando su desarrollo en la época de bonanza económica de la sociedad andaluza y metropolitana.



3.3. EQUIPAMIENTO Y COMUNICACIONES

La zona dispone de todo tipo de equipamiento básico previsto por el Plan General y los establecidos por el Plan Parcial PP-SR-3. Previsión reglada con la Adaptación a la LOUA que hizo el PGOU vigente.

En cuanto a las comunicaciones podemos decir que tiene una buena accesibilidad. Ha estado separado de la A-92 hasta primeros de 2024, lo que reactivará aún más al municipio.

3.4. TERRENO

El Activo objeto de valoración se sitúa sobre una parcela de morfología irregular, coincidente con varias fincas de origen, de forma regular trapezoidal con topografía significativamente horizontal y dos cuencas de evaluación.



Es significativa la existencia de terrenos de la carretera SE-511 incluidos dentro del ámbito sin derechos edificatorios, pero con obligaciones urbanizatorias.

3.5. DATOS DEL ACTIVO:

PROPIEDAD Datos de Catastro	Sit. Rinc. Registro	m ² Registro	m ² Catastro	m ² PP Aprobada	Uso Indic. m ²	Grupos Siti Agric.	Terr. excl. R.D. m ²	Vie. Chales. tot.	Vie. sem. Unid.	Zon. y Equip. m ²	Vieles cib. m ²	Vieles Par. Unid.
3520000085432500010L		11.873	11.287	10.629								
3520000085432500008K ...	2262	5.660	21.206	5.660								
3520000085432500008K ...	4580	5.943	21.206	5.943								
3520000085432500008K ...	4608	2.440	21.206	2.440								
3520000085432500008K ...	4618	2.440	21.206	2.440								
3520000085432500008K ...	4627	4.755	21.206	4.745								
3520000085432500010L	1945	9.511	4.795	5.445								
3419000085431900002H	6688	2.378	1.945	2.378								
271350008542150001E2	1311	0	803	1.000								
3520000085432500000K	4531	0	25.534	24.807								
3520000085432500011L	3843	0	9.078	8.507								
3520000085432500000K	4815	0	5.589	5.180								
410400010001120001DU	1311	0	1.565	1.026								
3914000085431300010W	1311	0	1.830	1.317								
271350008542150001E2	1311	0	1.697	1.835								
3520000085432500010L	5867	9.511	8.067	8.306								
Abstratos (50)				2108								
Totales				98.800	24.700	247	843	30	88	11.336	34.330	120

TS, S.A. TASACUR Sociedad de Tasaciones y Valoraciones Registro nº 4494-BE. Servicios Centralizados C/ Gonzalo Bilbao 23, 3º, 41013 Sevilla @tasacur tasacur.com

3.6. EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES:

El Activo se encuentra sin urbanizar. Se apoya en el camino a Villanueva del Ariscal, Ctra. SE-511, que circula de Norte a Sur, y en varios caminos rurales. Un camino público lo atraviesa de Oeste a Este con una red de abastecimiento pública con servidumbres. Hay Varias edificaciones de uso rural y de segunda residencia y abundante vegetación arbórea, de cultivo y lúdica.

Sobre la Unidad de Ejecución (se aporta informe fotográfico y del Plan Parcial) existen edificaciones incompatibles (a indemnizar o a integrar) o compatibles (a integrar) en la ejecución de la nueva ordenación. De manera no exhaustiva:

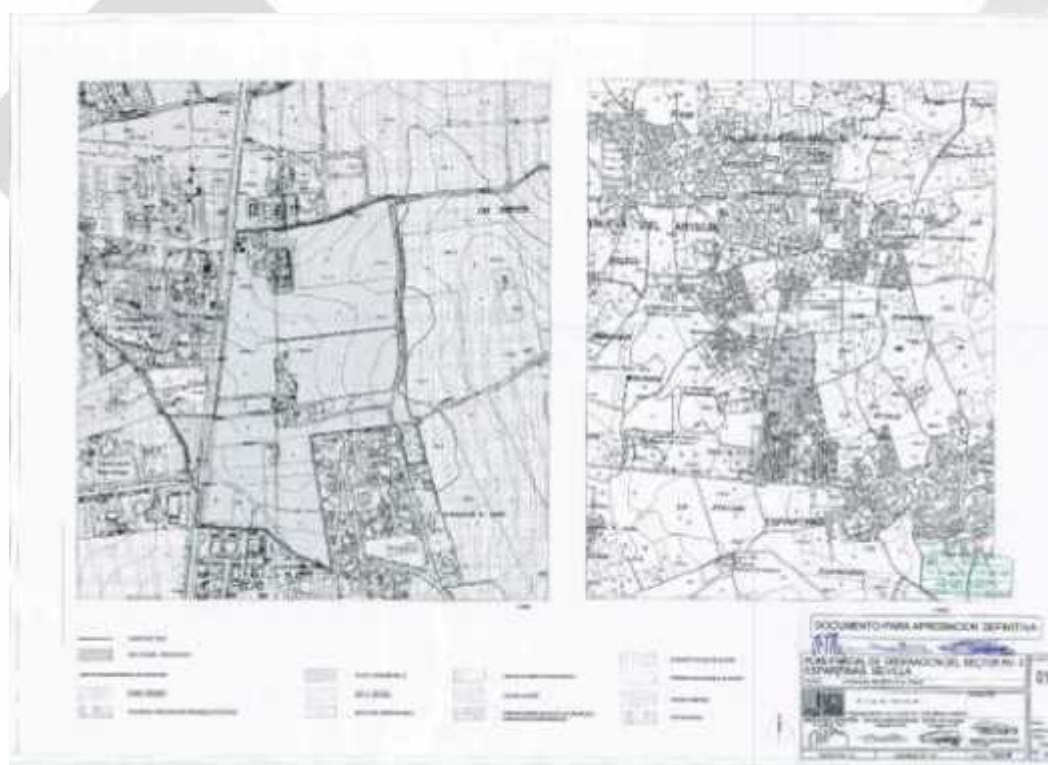
1. Instalaciones eléctricas, pozos de agua y pozos negros, antenas telefonía, caminos rurales entre fincas, legales o ilegales: Por identificar.
2. 326 olivos jóvenes a conservar en la nueva ordenación tal como establece el PP aprobado y vigente. Cfr. PP-SV-3: Incluidas.

3. Casas de segunda residencia, rurales, con huertas y cultivos, piscinas y pistas deportivas, que puede resolverse en la ordenación; legales o ilegales. Unas se han integrado (manzana 1) y otras no.

4. Red de abastecimiento existente que discurre de Este a Oeste que ha de integrarse en el viario proyectado evitando nuevas servidumbres. Prevista bajo viario público.

5. Tramo de Deslinde Dominio Público de Viario de la Carretera SE-551, con servidumbres de cunetas, paso libre y retranqueos de la edificación. Previsto en la ordenación. 7.984m2 de suelo de esta carretera estarían dentro del ámbito de ordenación, sin derechos edificatorios, por este motivo.

6. No obstante, la ordenación aprobada diseña un tramo de carretera y rotonda ex novo de difícil gestión y ejecución. Se había excluido de la previsión de Gastos: La Rotonda de acceso nueva; y los pasos de instalaciones que precisan de proyecto de ICCP, trámite administrativo reglado, y permiso de Carreteras de la J.A. Costes no previstos, que se han estimado en este trabajo.





1.-SITUACIÓN URBANÍSTICA

4.1. PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL:

Disponemos desde 2007 de planeamiento pormenorizado adaptado a LOUA cuya ordenación se recoge como determinante en el PP-S-3 aprobado; publicado el viernes 4 de mayo de 2007 en el BOP nº 101, pág. 1386 y ss.

4.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:



4.3. Ejecución del Planeamiento. REPARCELACIÓN:

Se realiza el análisis sobre los Estatutos y Bases de Actuación, la Junta de Compensación, la Unidad de Ejecución (Sector), el Proyecto de Reparcelación, y la aprobación e Inscripción Registral de éste:

El proyecto de reparcelación está en tramitación. El Cliente ha aportado trabajos con datos sobre indemnizaciones y otras obligaciones que ha contratado para la Reparcelación y que han sido incorporados al presente documento.

4.4. Ejecución del Planeamiento. URBANIZACIÓN:

Se realiza el análisis sobre tres epígrafes Proyecto/s de Urbanización, Obras de Urbanización y Fases de Urbanización:

No se ha tramitado aún el proyecto de urbanización. El Cliente ha contratado estudios de costes que se incorporan al presente documento.

4.5. Ejecución de Proyectos de Edificios. CONSTRUCCIÓN:

Se realiza el análisis sobre Proyecto de Construcción y de Actividad, Gastos asociados, Permisos, Obras y Autorización de Nave para los futuros Usos Previstos sobre el Activo: Residencial Chalets y pareados y Comercial:

A los efectos del presente informe procede desarrollar este epígrafe con módulos oficiales de referencia y fórmulas de valoración contrastadas.

La función de estos datos es tangencial pues no son un fin, sino un medio que permite aplicar las metodologías de valor residual necesarias para obtener los datos reclamados por el Cliente.

4.6. VALORACIÓN SOLICITADA

El objeto del informe es conocer el valor unitario del metro cuadrado de la unidad de aprovechamiento en las circunstancias de Urbanizada y sin Urbanizar; para ser incorporado al Proyecto de Reparcelación a los efectos del desarrollo de la Junta de Compensación para su aprobación definitiva por los junta compensantes, y de base de las transacciones que se acuerden.

IDENTIFICACIÓN

Provincia	Sevilla	Código Postal	41807	Sector:	PP-SV-3 + 5G _s con 98.000m ² s
Municipio	Espartinas	Localidad	Espartinas	Aprovechamiento:	24.700 UAs
Objeto.	Valorar las UAs				
Ubicación:					Ramal de Villanueva, en Espartinas a través de la Se-511.
Cliente:					Junta de Compensación, Estatutos y Bases 17 Julio 2007. Inscrita Rto.FUC

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Núcleo Autónomo
Ocupación laboral	Servicios
Distrito	Periferia Metropolitana
Barrio	Salida a Yva Ariscal (N)
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Baja
Carácter	Residencial (1ª vivienda)
Tipo	Urbano baja densidad
Nivel socioeconómico	Alto
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Medio
Contaminación acústica	Baja

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Ok
Educativo	Ok
Deportivo	Ok
Asistencial	Ok
Lúdico-cultural	Ok
Zonas verdes	> reglada
Pk superficie	Ok
Red viaria	Recién conectada a autovía Se-Hu
Autobuses	Ok
Metro	No
FF.CC cercanías	Ok
Aeropuerto	Sevilla

OBSERVACIONES

El Planeamiento de desarrollo vigente ha establecido las parcelas lucrativas privativas y el 10% de cesión obligatoria, el viario a ejecutar, el 5G adscrito, las conexiones infraestructurales externas e internas como obligatorias, así como el régimen de uso residencial de tipología de baja densidad, la no afectación de VPO. Y un pequeño comercial. Se toman las superficies netas de ellas, los derechos edificatorios, y los costes actualizados para la elaboración del presente informe haciendo uso de varios documentos económicos que ha contratado la Junta de Compensación, en concreto de una ICCP, (Infraestructuras) de un I.Agrónomo (vegetación) y de un Arquitecto (Costes), debidamente contrastados y actualizados.

Cuerpo normativo: Ley de 1954-Dic-16 (LEF); RD 1093/1997-Jul-04 (DHU); RD 1492/2011-Oct-24; RD 1992/2011-Oct-24; RDL 7/2015-Oct-05 (TRLRUR); Reglamento de Valoraciones; Ley 7/2021-Dic-01 (LISTA); Dto. 550/2022-Nov-29 (Rto.LISTA)

Fuentes de Información: Planeamiento supramunicipal de la IA; Legislación Sectorial Estatal y Regional; PGOU Espartinas; PP(Parcial) Sector RV-3; Bases de datos de Colegios Profesionales; Bases estadísticas de asociaciones Atasa-Aey e Inmobiliarias.

5. PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN: LEGISLACIÓN VIGENTE

5.1. Métodos de Valoración Utilizados:

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La base de Valor de Mercado, es la "cuantía acordada entre comprador y vendedor en una transacción libre, tras una comercialización".

Se desarrolla un Método residual estático a fecha de hoy en el que se recaban testigos de ofertas de ventas de tipos similares. Se les realiza un proceso de homogeneización. Y con ello sabemos el precio de venta residencial.

Mediante datos estadísticos contrastados procedemos a estimar y descontar los gastos de construcción y promocionales de esas viviendas.

Incorporando, además, estudios del Cliente de gastos del P. Urbanización procedemos a estimar y descontar los gastos del desarrollo urbanístico.

Se realizan los ajustes concernientes a gastos especiales, exteriores o interiores al sector, incluyendo la afección de sistemas generales y la de VPO.

Así obtenemos el VALOR en EUROS de la Unidad de Aprovechamiento antes y después de ser urbanizada, a fecha de hoy, para su incorporación al Proyecto de reparcelación en fase de elaboración.

De acuerdo con la legislación vigente aplicable, del Suelo y Valoraciones y su reglamento, los métodos de valoración empleados han sido:

5.1.1.- Método Comparativo

Está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles. Su aplicación requiere:

- a) Establecer las cualidades y características propias del bien tasado que influyan en su valor.
- b) Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los inmuebles, por localización, uso y tipología, similares al que se valora
- c) Seleccionar de la información obtenida una muestra representativa de los precios de los inmuebles comparables al que se valora y homogeneizar los precios unitarios de los elementos de la muestra con los del inmueble seleccionado.
- d) Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de esos precios homogeneizados, previa deducción de la servidumbre y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel.

5.1.2.- Método Residual Dinámico

Permite calcular el Valor del terreno como diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por venta de un inmueble terminado (para el mayor y mejor uso del terreno) y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, y en el momento en que se producen cada uno de ellos.

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J. Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

tk = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

5.1.3.- Método Residual Estático

Permite calcular el valor del terreno descontando del Valor de Mercado de un inmueble terminado (para el mayor y mejor uso del terreno), el margen de beneficio del promotor y los costes y gastos para la construcción de dicho inmueble, utilizando el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo y Valoraciones.

$$\text{Valor repercusión} = (V.M. / K) - \sum \text{Costes y Gastos}$$

No se recurre a la Orden ECO 805/2003

$$\text{Valor repercusión} = V.M. \times (1-B^0) - \sum \text{Costes y Gastos}$$

5.2. Artículos de Valoración aplicados:

Para realizar la valoración objeto del presente informe nos remitiremos a lo dispuesto en la legislación vigente en el momento actual. Así, en el REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se establecen las siguientes determinaciones sobre Valoraciones:

5.2.1. TÍTULO V:

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración
- e) Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán juntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

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

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

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

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

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

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

5.2.2. TÍTULO II:

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilado y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

6. CÁLCULO DE VALORES: CRITERIOS DE VALORACIÓN.

6.1. Fórmulas reglamentarias y Criterios aplicados:

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum (E_i \times VRS_i)$$

-) VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
-) Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
-) VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo industrial con las tipologías de naves de usos industriales considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

-) 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.
-) 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.
-) 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. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:
 - a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

- b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

6.2. Aplicación individualizada y justificada para este Informe:

- Con respecto a los costes, en el Reglamento de la Ley del Suelo no se cuantifican los costes a considerar así que tomamos lo establecido en el real Decreto 1098/2001 de 12 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Publicas.
- Esto es coincidente con los datos y fórmulas del MBC: Módulo Básico de la Construcción, que recoge el coste unitario por metro cuadrado de una construcción... con un nivel medio de calidad de los acabados. El importe de este coste está integrado por el coste unitario de ejecución material (CUE), los gastos generales (GG) y el beneficio industrial del contratista (BI), los honorarios profesionales (H) y el importe de los tributos que gravan la construcción (T):

$$\text{MBC} = \text{CUE} + \text{GG} + \text{BI} + \text{H} + \text{T}$$

-) Los porcentajes serán los establecidos en el artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, tanto los previstos para los gastos generales (del 13% al 17%) como el relativo al beneficio industrial (6%), puedan ser de aplicación a los contratos de servicios, en la medida en que el órgano de contratación los considere adecuados a la naturaleza de la prestación contractual y a las características del contrato en cuestión.
-) Los precios de Gastos Directos se calculan también sobre el MBC (Precio de Ejecución Material según tablas del COA Sevilla para 2022, que oscilan entre un mínimo contrastable estadístico recogido por el Reglamento de Valoraciones de la ley del Suelo, y que, entre otras Regiones, Valencia justifica en el 8% honorarios y 4% tributos.
-) Para los costes de urbanización, en su especificidad, no llevan impuestos.

- Para el caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o esté pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes, se descontarán del valor del suelo obtenido por el aptdo.1, la totalidad de gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G (1+TLR + PR)$$

-) VSo= Valor del Suelo descontado los deberes y cargas pendientes (€)
-) VS= Valor del Suelo Urbanizado No Edificado (€)
-) G= Costes de Urbanización y otros deberes y cargas pendientes (€)
-) TLR= Tasa libre de Riesgo en tanto por uno.
-) PR= Prime ad-Riesgo en tanto por uno.

- Para el beneficio de la promoción se adoptan los datos oficiales siguientes procedentes de las Instrucciones emitidas por Catastro y BdE.:

-) Vida útil de edificios residenciales es de 75 años
-) Vida útil de edificios industriales es 35 años
-) La TLR según BdE vigente es 0,129%
-) La PR según cuadro Anexo IV es de..... 14%
-) El factor entre paréntesis siempre será menor o igual que K

6.3. RESUMEN del proceso del Informe:

El presente informe continúa con tres epígrafes:

Apartado 7:

Obtenemos el Valor de Venta: Vv.

Estudio, análisis y ponderación de los testigos comparables de ventas de las tres tipologías/usos previstos en el Sector PP-SV-3, de Espartinas.

Apartado 8:

Obtenemos los Costes y los Gastos Necesarios (en valores Unitarios)

Estudio de los costes de edificación, con sus gastos, directos, indirectos, y propios de la Gestión y Comercialización de la Promoción.

Estudio de los costes de urbanización con base en tablas y datos oficiales.

Apartado 9:

Obtenemos el Valor Actual (a fecha de firma) solicitado por el Cliente.

Se aplican las fórmulas justificadas en este epígrafe, sobre los valores de ventas homogeneizados deduciendo los Costes.

7. CÁLCULO DE VALORES. DATOS MERCADO DE VENTAS.

7.1.- Demanda:

La pandemia y la crisis han hecho mella en el sector. En 2022 hay una recuperación de las ventas. El paro decrece especialmente en Andalucía. Los augurios de nueva crisis por Ucrania, Palestina y sobre todo los cambios causados por el cambio climático tal como los interpreta la Agenda 2030 son negativos a fecha del presente informe. Pero dentro del área metropolitana Espartinas tiene pujanza como ciudad suburbial, apareciendo ya alguna promoción de conjuntos de viviendas en bloques.

7.2.- Expectativas de oferta, según tipo de demanda, y de revalorización:

Hay capacidad de absorber las nuevas viviendas que se proyectan a pesar de ser de tres tipologías; pareadas, adosadas y protegidas.

Se considera que promover los solares tienen mejor salida, aunque un retorno de la inversión en urbanización de mayor apalancamiento.

La documentación del Anexo 7 incluye un WeTransfer con los 35 testigos preseleccionados para el presente trabajo.

7.3.- El valor de mercado:

Este trabajo se ha centrado en un estudio de mercado y en un cálculo estático de los valores que se nos solicitan. No se ha sistematizado para cumplir la orden ECO/805/2003, exigible para garantías hipotecarias, que no es el caso, si bien sus metodologías son habitualmente utilizadas y aceptadas por los agentes de operaciones de valoración inmobiliarias.

Hay mucha información de mercado en el entorno para garantizar que los datos obtenidos de los portales son suficientes, son uniformes, y son válidos.

El valor en venta de cálculo será el que obtenemos de los testigos debidamente ponderados, con la certeza de que la comercialización será lenta porque sobre la oferta existente respecto de la demanda se va a introducir el desarrollo del PP-SV-3, que está en fase urbanizatoria embrionaria.

7.4.- Testigos:

7.4.1.- Precios de Ventas (PVP) de Chalets, de Pareadas y de Locales:

COMPARABLES - Vivienda pareada unifamiliar									
Nº	Dirección	Observaciones	Agencia	Años	Instalaciones	DOM/WC	M2T/ M2S	PVP (€)	PVP €/M2T
1	C/ jardines Triana	Pocas reformas	No	20	***	4-2	137-200	180.000	1.350
2	C/ Pomeña	Pocas reformas	Vicente	20	***	5-2	195-281	259.000	1.329
3	C/ Chabul	Pocas reformas	Sparta	20	***	4+1-2	172-250	234.750	1.307
4	C/ Bernal Vía	Pocas reformas	Vivir	30	****	4-2	174-308	276.000	1.586
5	C/ Pomeña	Excelente	Sparta	20	****	4+1-2	174-250	270.000	1.552
6	C/ Romillo	Excelente	No	20	****	5-2	220-245	274.000	1.346
7	C/ Duquesinos	Excelente	Primero	20	****	5-2	171-300	284.900	1.666
8	C/ Col. Europa	Bien		15	***	4-2	180-240	261.000	1.644
9	C/ Ayta	Bien	Comerciosa	20	***	5-2	154-255	275.000	1.786
10	C/ Gines	Excelente	GoldenGroup	15	****	5-2	236-250	349.000	1.479
COMPARABLES - Vivienda aislada unifamiliar									
Nº	Dirección	Observaciones	Agencia	Años	Instalaciones	DOM/WC	M2T/M2S	PVP (€)	PVP €/M2T
1	Camino Pañoles	A reformar	Vicente	40	***	4-2	155/542	290.000	2.024
2	Loro de Espartinas	Buen estado	Sparta	30	***	5-3	170/330	355.000	2.089
3	Espartinas Centro	Buen estado	Alcoril	25	***	4-2	128/319	290.000	2.458
4	Los Azahares			20	***	5-2	207/498	499.500	1.618
5	Alquería Almaraz	Excelente	Sol hogar	15	****	5-3	261/332	430.000	1.647
6	Espartinas Pueblo	Excelente		15	****	4-2	163/410	294.000	1.806
7	Enlace autoría	Excelente	Urban21	30	***	4-2	181/992	545.000	1.940
8	Sector C-7 (C. Europa)	Nuevo CEE		00	****	4-2	365/400	352.000	2.134
9	Bernardo del Carpio	Excelente	Nancy	05	****	4-2	191/400	372.000	1.948
10	Rosal espartinas	Excelente		00	****	4-2	123/992	295.000	2.399
COMPARABLES - Local comercial									
Nº	Dirección	Observaciones	Agencia	Frente	Fondo	M2T	PVP (€)	C/M2T	
1	C/ Alcaldesa M. Regla	449m2c diáfano	Activitas			449	249.000	555	
2	C/ Jesús Cautivo					97	56.563	571	
3	C/ Martinete					102	30.440	493	
4	C/ Alcaldesa M. Regla	Local en bruto				90	45.000	486	
5	C/ Cruz	Bajo. Vivienda.	Protiland			84	51.300	611	
6	C/ C.C. El Espartal	Exento. Terraza. Adaptar	Protiland			401	249.000	507	
7	C/ 11 sector C-12	500m2s+230m2t+7mhl					390.000	780	
8	C/ Alcaldesa M. Regla	De Blanca. Adaptar	No			85	51.300	604	
9	C/ Travesía	Bajo. Vivienda. En bruto	No	6m	10m	60	34.000	567	
10	C/ Juan B. Castaño					150	150.000	1.000	
11	C/ Camino Vva. Ariscal	Nave almacén+patio.	No	30	15	300	150.000	500	
12	C/ Col. Europa	Oficina en dos plantas. En uso	Aljmur			97	87.400	901	
13	C/ Torre de la Plata	Centro comercial lleno	Primocre			100	169.000	1.690	
14	C/ El espartal	2 locales céntricos en uso	Acanto	8	20	160	295.000	1.844	
15	C/ Pulpejas	Local Muebles. Park. Adaptar				1590	416.800	262	

7.4.2.- Análisis de los testigos residenciales:

- Ubicación relativa:

Todos están muy accesibles y en el núcleo de Espartinas.

- Antigüedad:

Los testigos tienen entre 0 y 30 años.

- Instalaciones:

Son todas con instalaciones entre suficientes y excelentes.

- Uso inmediato del Activo:

Pocos testigos necesitan reformas para poder entrar a vivir en ellos.

- Afectación de costes por las VPO:

No está prevista la reserva de m2t residencial para VPO.

- Tipologías y Usos:

Las repercusiones de precios entre las tipologías residenciales, a nivel de costes de obra edificatoria no son muy diferentes, porque el tamaño de parcela, los anexos posibles a construir, las instalaciones lúdicas privadas o comunitarias y los costes de mantenimiento e impuestos son los que marcarían la diferencia.

Han sido desechadas las ofertas de dos promociones plurifamiliares que están en curso.

7.4.3.- Análisis de los testigos de Terciario-Comercio:

- Número de testigos:

Se han tomado quince comparables del propio Espartinas, que es el $\approx 100\%$ de la oferta porque hay una grandísima dispersión tipomorfológica en los testigos que hemos tomado del municipio

- Características singulares:

No hay comparables para un comercial en un “suburb” cuya virtualidad es que estará en la rotonda entre varias urbanizaciones de baja densidad y que, por ello, es deudor de esta clientela vehicular.

- Dificultad de homogeneización:

Se han de homogeneizar los comparables para conseguir no infravalorar los m2t comerciales, pues cabe que una marca de supermercado muestre un interés objetivo tirando por tierra otras prevenciones de comercialización, de construir edificio en bruto para venta o renta minorista, de tienda de conveniencia, bares y oficinas.

7.5.- Selección de los testigos y ponderación de éstos:

Se estará a lo dispuesto en el Art. 24 del Reglamento de Valoraciones considerando:

- 1.- Tipología, configuración, superficie de las parcelas y usos.
- 2.- Localización: emplazamiento y accesibilidad.
- 3.- Antigüedad y calidad
- 4.- Ajuste de todos los testigos respecto de las viviendas del futuro 2030.
- 5.- Comisión de ventas unificada al 3%
- 6.- Coste del Promotor en gestión y comercialización aplicando K

7.5.1.- Análisis de los datos por el tamaño de los activos, al estar previsto urbanizar para tipologías de usos: exclusiva, aislada, pareada y terciario. De los testigos obtenidos de diferentes tamaños se ha procedido a sacar la media de la repercusión de ventas. Por este motivo hemos introducido un coeficiente de ponderación medio de factor 0,80 a 1,20 sobre los datos de ventas residenciales obtenidos. En el caso del Comercial hemos optado por abrir el abanico al intervalo mínimo 0,50 y 1,50 máximo.

7.5.2.- Análisis de los datos por su emplazamiento y su accesibilidad al centro y a la A92, así como a Parques, al Instituto y a centros administrativos y sanitarios importantes. Teniendo en consideración las pretensiones de cierta privacidad que se producen en este tipo de "urbanización suburbial": Por este motivo hemos previsto un coeficiente de ponderación medio de factor 1,00 sobre los datos de ventas obtenidos para todo el Residencial. Y se ha introducido uno de 0,50 a 1,00 para el homogeneizar el de local de comercio.

7.5.3.- Análisis de los datos por antigüedad y calidad de las instalaciones ofrecidas en venta y su no adecuación a la normativa actual o al Comprador. Por este motivo hemos introducido un coeficiente de ponderación medio de factor 0,80 a 1,20 sobre los datos de venta obtenidos.

7.5.4.- Las viviendas serán nuevas frente a las existentes y por ello se han de mejorar homogeneizando que van a disponer de lo último en Normativa, recursos medioambientales y la mejor adaptación a las tipomorfologías actuales de uso de unas unifamiliares exentas o pareadas o de un local sin limitaciones. Se aplicará un coeficiente de 0,5 a 1,50.

7.5.5.- Todas se venden por agencia, salvo alguna muy concreta. Se aplicará el 3% de comisión por la operación.

7.5.6.- Todas las promociones se afectarán del coeficiente K reglado entre 1,20 y 1,50 para incluir los gastos promocionales y de gestión de la edificación.

7.6.- Cuadros Resultantes Homogeneizados:

HOMOGENEIZADOS de Vivienda pareada unifamiliar										
Nº	Dirección	H1	H2	H3	H4	H5	€/m2t	Ajuste	Ajustado	TOTAL
1	C/ jardines Triana	1	1	1.1	1	0,97	1.350	0,97	1.310	
2	C/ Formosa	1	1	1.1	1	0,97	1.329	1,07	1.397	
3	C/ Chubut	1.1	0,9	1.1	1	0,97	1.307	1,06	1.381	
4	C/ salida Vva.	1.1	1.2	1	1.2	0,97	1.586	1,54	2.436	
5	C/ Formosa	1.1	1.1	1.1	1.1	0,97	1.552	1,42	2.205	
6	C/ Tomillo	1.2	1.2	1.1	1.1	0,97	1.246	1,69	2.106	
7	C/ Duque Amores	1.2	1.2	1.1	1.1	0,97	1.666	1,69	2.816	
8	C/ Col. Europa	1.1	1.2	1.1	1.1	0,97	1644	1,55	2.547	
9	C/ Ayto	1	1.2	1.1	1.2	0,97	1.786	1,54	2.744	
10	C/ Gines	1.2	1.2	1.1	1.1	0,97	1.479	1,69	2.500	2.144

HOMOGENEIZADOS de Vivienda aislada unifamiliar										
Nº	Dirección	H1	H2	H3	H4	H5	€/m2t	Ajuste	Ajustado	TOTAL
1	Camino Pañoleta	1.2	0,9	0,9	1	0,97	2.024	0,95	1.908	
2	Loreto Espartinas	1.2	1	1	1	0,97	2.089	1,17	2.431	
3	Espartinas Centro	1.1	1	1	1.1	0,97	2.458	1,28	3.147	
4	Los Azahares	1	1	1	1.2	0,97	1.618	1,69	2.734	
5	Alquería Almanzor	1	1.1	1.2	1.2	0,97	1.647	1,54	2.530	
6	Espartinas Pueblo	1	1.1	1.1	1.1	0,97	1.804	1,29	2.329	
7	Enlace autovía	1.1	1	1	1.2	0,97	1.940	1,28	2.484	
8	Sector C-7 (C.EUR)	1	1.2	1.2	1.1	0,97	2.134	1,54	3.278	
9	Bernardo del Carpio	1	1.2	1.2	1.2	0,97	1.948	2,00	3.918	
10	Ramal espartinas	1	1.2	1.2	1.1	0,97	2.399	1,53	3.686	2.452

HOMOGENEIZACIÓN de Local comercial										
Nº	Dirección	H1	H2	H3	H4	H5	€/M2T	Ajuste	Ajustado	TOTAL
1	C/ Alcaidesa MRegla	1.2	1.2	1.1	1.2	0.97	555		1.023	
2	C/ Jesús Cautivo	1.2	1.2	1.1	1.2	0.97	571	1.84	1.052	
3	C/ Martinete	1.1	1.1	1.1	1.1	0.97	493	1.86	700	
4	C/ Alcaidesa MRegla	1.1	1.1	1.2	1.1	0.97	486	1.55	753	
5	C/ Cruz	1.1	1.1	1.1	1.1	1	611	1.47	898	
6	C/ C.C. El Espartal.	1.1	1.1	1.1	1.1	0.97	507	1.45	735	
7	C/ 11 sector C-12	1.1	1.1	1.1	1.2	0.97	780	1.48	1.154	
8	C/ Alcaidesa MRegla	1.1	1.1	1.1	1.2	1	604	1.59	960	
9	C/ Travesía	1.2	1.2	1.1	1.1	1	567	1.44	817	
10	C/ Juan B. Castaño	1	1	1	1	1	1.000	1	1.000	
11	C/ Camino Vva. A.	1.2	1.1	1.1	1.1	1	500	1.60	800	
12	C/ Col. Europa	1.1	1	1.1	1.1	0.97	901	1.29	1.162	
13	C/ Torre de la Plata	1	0.9	1	0.9	0.97	1.690	0.78	1318	
14	C/ El espartal	0.8	0.8	1	0.9	0.97	1.844	0.60	1.106	
15	C/ Pulpejas	1.5	1.4	1.2	1.3	0.97	262	3.18	833	

7.7.- Resumen: Valor Vv (Valor en venta)

2452 €/m2t de unifamiliar aislada sin división horizontal
2144 €/m2t de unifamiliar pareada con división horizontal
843 €/m2t de local comercial terciario

Precio único promediado introduciendo el peso de cada uso/tipología:

$$(2.452 \times 7.300 + 2.144 \times 15.840 + 1.430 \times 843) / 24.700 =$$

$$= (17.899.600 + 24.599.520 + 724.980) / 24.700 =$$

Valor en Venta promediado:
2.149€/m2tUA

Este valor se ha obtenido de manera media homogeneizada y contrapesando usos y tipologías por este técnico porque no hay coeficientes establecidos en NSs, PP ni PGOU de Espartinas entre Usos Tipología y UAs previstos. Los gastos inherentes a la promoción se deducirán en el epígrafe 8.3.

8. CÁLCULO DE LOS COSTES

8.1.- De las obras de Urbanización obligadas por Planeamiento.

8.1.1.- Acciones económicas previstas para realizar la Urbanización de viales, jardines y conexiones, que establece la legislación urbanística, realizada con datos de COASevilla2024, y de trabajos de otras procedencias:

Primero: Costes estadísticos para promediar la repercusión de obra:

- 1.- Coste estadístico del EEF del PP en 2007 por 2.586.670€ por actualizar: Aplicando IPC provincial 39,10% (cfr. Anexo) asciende a 3.598.058€.
- 2.- Coste estadístico UR04 COAS, sobre el ámbito completo: 98.800m²s Sector: < 15Has < 0,25m²t/m²s: 44€/m²sbruto del sector 98.800m²sb x 44€/m²sb = 4.347.200€
- 3.- Coste estadístico de m²s de Vial completo: 32.640m²svial Urbanización del Viario: 183€/m²sv (suelo de viario) 32.640m²sv x 183€/m²sv = 5.973.120€
- 4.- Coste estadístico de m²s de Jardín completo: 11.220m²sj Ajardinamiento: Entre 110 y 147 €/m²sj (suelo jardín) 11.220m²sj x 110€/m²sj = 1.234.200€.

Segundo: Datos incorporados a la JC: 1.042.343€

- 1.- Poda, mantenimiento y traslado interno 326 olivos.163.000€
- 2.- Cultivos indemnizables. Art.92.3 Lista Informe 2022 I. Agr. Macua 19.640 €
- 3.- Edificios incompatibles con PP. Art.151Lista
 - Informe 2007 Peritos: 93.586,18€ sin actualizar, sustituido por:
 - Informe 2022 Calber:363.672€
- 4.- Endesa: Conexiones infraestructuras exteriores:
 - Informe 2023 ICCP G. Molina:135.918€
- 5.- Aljarafesa: Conexiones infraestructuras exteriores:
 - Convenio 2007 s/Tasas BOP. 301/2005/31. Dic. Estimado: 120.000€
 - Reposición 150ml 3 tuberías en carga. Se mantendrán por la JC.
- 6.- Actividad venta de vehículos
 - Gesvalt Informe 2022 Traslado de la actividad..... 166.913€

7. Obras en SE-511 del tramo interno al PP-SV-3

- Paso bajo carretera:
 400m²v a 183€/m²v para pp rotonda y conexión: 73.200€
 No hay asignación en Pgou-PP ni de esta obra, ni de parte.

6.- Influencia de la variable Tiempo, Planificación y Tramitación:

- La Promoción de Edificios incorpora coeficiente K
- La Urbanización no incorpora previsión estimativa de IPC.

7.- Preparación del terreno: Movimientos de tierras ajenos al viario.

- No se establece este gasto porque el suelo está muy horizontal.
- Los solares adecuarán y nivelarán sus proyectos.

8.1.2.- Valor unitario resultante de las obras de Urbanización (PEM):

Se han realizado operaciones sobre los distintos valores optando por hacer una media entre los datos estadísticos de la misma procedencia:

- 3.598.058€ del coste s/ EEF del PP en 2007 actualizado con IPC.
- 4.347.200€ del coste estimado sobre el ámbito del sector, edificabilidad y uso.
- 5.973.120€ del coste de vial completo establecido por el PP.
- 1.234.200€ del coste de ajardinar a precio de parque los espacios libres.
- 1.042.343€ Otros Gastos Previstos, con datos conocidos o estimados: $(3.598.058 + (5.973.120 + 1.234.200) + 4.347.200) / 3 + 1.042.343€ =$
 $= 5.050.860 + 1.042.343 = 6.093.202€$

$6.093.202€ / 22.230m^2t \text{ (UAs)} = \mathbf{274 \text{ €/m}^2t \text{ UA patrimonializable. *}}$

*(no se divide por 24.700 UAs totales por entregar gratis el 10% municipal)

8.1.3.- GASTO UNITARIO Urbanización:

Se incluye ratio reconocido y aceptado de Gastos Generales 13%, Beneficio Industrial 6%, y de Servicios Profesionales 8%. No hay promoción (Coeficiente K) ni el 4% de impuestos municipales.

$274 \text{ €/m}^2tUA + 13\% + 6\% + 8\% = \mathbf{348 \text{ €/m}^2t \text{ UA patrimonializable.}}$

Se corresponde con la parte proporcional de gasto unitario aplicable a una UA lucrativa (patrimonializable) de todas las previstas en el Sector PP-SV-

3, tras prorratear entre ellas los gastos de las UAs que se entregarán al Ayuntamiento urbanizadas y libres de carga.

8.2.- De las Obras de Edificación:

8.2.1.- Bases de datos:

Se calculan con los ratios de costes unitarios utilizados procedentes de los datos de 2024 del COASevilla, usados para los gastos de edificación de las obras a realizar, a los efectos de poder deducir la cantidad de los precios de ventas que hemos localizado y ponderado para el presente informe, disponiendo de los siguientes márgenes de Valor Unitario:

- Casa Exclusiva por m2t: 1.0631.063€/m2tUA
- Vivienda Chalet por m2t: 880-990-1.026..... 990€/m2tUA
- Vivienda pareada por m2t: 806-880..... 880€/m2tUA
- Local comercial por m2t: 367-500-806: 500€/m2tUA

Las construcciones y la urbanización ejecutada al completo tienen un coste basado en el PEM de los estadísticos antes citados, incrementado en los % reglados de Gastos Generales, Beneficio Industrial, Profesionales, Tasas municipales y Comercialización.

8.2.1.- Presupuesto de Ejecución Material de obras de Edificación: (PEM)

Coste unitario del PEM en Obras Edificación por cada m2tUA, contrapesado por usos, tipologías y cantidad de cada uno de ellos. Este ajuste se introduce en el apartado 8.6.2 y 8.6.3.

8.2.2.- Presupuesto de Contrata (CC):

Coste a través de los ratios recogidos en el Art. 131 Rto. Gral. Ley de Contratos de las Administraciones públicas:

- 6% de Gastos Generales y 13% de Beneficio Industrial s/PEM:

8.2.3.- Gastos de la Obra, (GN):

Profesionales, Licencias y Tasas s/PEM que desglosa el reglamento de Valoraciones y que concreta en un porcentaje cierto el documento de Normas Técnicas de la Comunidad Valenciana que fija el Módulo Básico de Construcción mediante el PEM+GG+BI, ya calculados, añadiendo los siguientes gastos con un máximo del 15%. (Honorarios y Tributos): 8% + 4% en Edificación. En Urbanización completa no hay Tasas.

8.2.4.- GASTO UNITARIO Edificación:

- Casa Exclusiva (400m2)1.063€/m2t x 1,31 = 1.393€/m2t
- Vivienda aisladas (6.900m2) 990€/m2t x 1,31 = 1.297€/m2t
- Vivienda pareada (15.840m2) 880€/m2t x 1,31 = 1.153€/m2t
- Edificio comercial exento (853m2) 500€/m2t x 1,31 = 655€/m2t

Precio único promediado introduciendo el peso de cada uso/tipología:
 $(1.393 \times 400 + 1.297 \times 6.900 + 1.153 \times 15.840 + 655 \times 843) / 24.700 =$

1.146€/m2tUA

Valor coste unitario construir cada m2tUA sobre solar urbanizado del PP-SR-3.

8.3.- Gastos de la Promoción. (K).

Se recogen en el coeficiente K, adoptándose entre 1,20 y 1,50 para la fórmula: Vv/K donde Vv es el Valor en Venta: 2.149€/m2tUA, obtenido en el **epígrafe 7.7.**

$$2.149\text{€/m2tUA} / 1,40 = 1.535\text{€/m2tUA}$$

Valor unitario medio de venta de cualquier m2tUA en PP-SV-3 tras deducir, con el coeficiente K, los gastos promocionales y de gestión de las ventas de la promoción de los edificios.

8.4.- Gastos homogeneizado de Construcción promediados (CC+GN)

Se utilizará el Valor Unitario Promediado Coste Construcción de m2tUA de Edificio en un solar urbanizado interior al PP-SV-3, (Cfr.: epígrafe 8.2.4.)

1.146 €/m2tUA

8.5.- Valor VS de Repercusión del Suelo Urbanizado: (Vs)

$$\begin{aligned} \text{Aplicamos } Vs &= Vv/K - (CC + GN) = \\ &= 1.535 - 1.146 = \\ &\mathbf{389 \text{ €/m2tUA}} \end{aligned}$$

8.6.- COSTE promediado y homogeneizado de Urbanización del PP-SV-3:

Esta operación se hace sobre los datos anteriores aplicándolos sobre las UAS patrimonializables (excluyendo las de cesión obligatoria: el 10% al Ayuntamiento, sin concreción de dónde, en que uso y de qué tipología de uso), obtenido en el **epígrafe 8.1.3.:**

348 €/m2t UA patrimonializable.

8.7.- Resultado del valor del m2tUA urbanizado y sin urbanizar:

El m2t UA urbanizada en PP-SV-3: son **389 €/m2tUA**

A deducir: Coste Unitario del Proceso Urbanizatorio: 348 €/m2tUA

El m2tUA sin urbanizar en PP-SV-3: son **41€/m2tUA**

9. CÁLCULO DE VALORES: PRECIOS UNITARIOS OBTENIDOS

9.1.- Resumen de los Criterios para obtener el Valor:

Se aplica el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, Arts. 20 y 22., con edificabilidad, derechos y deberes asignados por el Planeamiento vigente sobre suelo no edificado, con obras de urbanización necesarias para valorar el Suelo aportado antes de hacer ambas.

El valor de un suelo urbanizado no edificado (VS) se obtiene del sumatorio de la Edificabilidad máxima de cada uso multiplicada por los precios obtenidos mediante datos de mercado debidamente ponderados.

El suelo urbanizado no edificado debe disponer de todas las condiciones de Solar esto es con alineación Oficial, calles ejecutadas, accesibilidad e infraestructuras, a las que conectarse, lo que se tendrá en el siguiente epígrafe en cuenta deduciendo las obras de edificación y de urbanización.

Este informe ha calculado el **valor actual** descontando los gastos pendientes estimados a realizar por los juntacompensantes.

En cuanto al **procedimiento concreto de cálculo del valor** todas las fórmulas de este informe obtienen los Valores Unitarios sobre m2t de UAs que han sido promediadas, homogeneizadas y contrapesadas con la metodología que se ha aportado al Informe.

Valor Unitario del m2tUA urbanizado.
Son 389€ por m2tUA total del ámbito

Valor Unitario Coste Urbanización por m2tUA
Son 348€ por m2tUA patrimonializable

Valor Unitario del m2tUA sin urbanizar
Son 41€ por m2tUA patrimonializable

9.7.- Observaciones:

Primera:

Urbanización sin iniciar, pero con el planeamiento pormenorizado completado y vigente, por lo que se ha calculado el valor en venta (Vv) a través de Testigos que se han ponderado de manera reglada, y deduciendo los gastos:

- a) de la promoción de la Obra nueva obteniendo el Valor de Suelo Urbanizado
- b) de la ejecución de la Urbanización obteniendo el valor de Suelo Sin Urbanizar

Segunda:

Se calculan las Obras de Urbanización con ratios estadísticos contrastados y promediados, más los datos aportados por el Cliente sobre conexiones e indemnizaciones incorporados a la Reparcelación, para obtener el valor VSo en su estado actual, incluyendo Cías de suministros, Se-511, Servidumbres, Indemnizaciones, etc.

Tercera:

El valor unitario resultante será la unidad de intercambio a incluir en el Proyecto de Reparcelación del Sistema de Compensación para hacer frente a los acuerdos que correspondan. Se realiza teniendo en consideración que el coeficiente entre usos y tipologías que el PP-SV-3 establece es 1,00 para todos los Usos.

Cuarta:

Este Informe proporciona el valor sin urbanizar y urbanizado a fecha de firma por m2 de techo de UA mediante un proceso de homogeneización, contrapesado. Su factor de conversión a m2suelo de cada tipología y uso, a fecha de firma se realizaría teniendo en consideración que no se han establecido coeficientes de reajuste entre las tipologías en la fase de Planeamiento, y que, por ello, las diferencias a tener en consideración por los junta compensantes son:

- a) 6.926m2s para 1 edificio, jardín e instalaciones existentes, en uso.
1 casa de 400m2t en 6.926m2s exclusiva.
- b) 6.900m2t residencial aislado, en 14.807m2s, sin división horizontal.
29 chalets de aproximadamente 250m2t sobre unos 500m2s.
- c) 15.870m2t residencial pareado, en 31.278m2s, con división horizontal.
78 pareadas de aproximadamente 200m2t sobre unos 400m2s.
- d) 1.500m2t en 843m2s uso terciario exento. 1 edificio para supermercado, oficina, tiendas de desavío, etc.

Quinta:

Este informe ha detraído a las UAS patrimonializables (lucrativas) los gastos de entregar el 10% Urbanizado a la Administración Municipal.

Sexta:

Este informe no ha realizado operación de ajuste económico por causa de viviendas VPO, al no estar previstas por el PP-SV-3.

Séptima:

Alteraciones posteriores de Valor, que hayan de actualizarse periódicamente o en hitos significativos de la tramitación o de los acuerdos a firmar, salvo mejor criterio de los juntacompensantes:

- Plazos de Tramitación documentos de la Reparcelación. (Gestión)
- Retrasos en los acuerdos y en su elevación a Registro de Propiedad.
- Plazos de Realización de las Obras de Urbanización (Ejecución)
- Incrementos de precios relativos a las obras de urbanización.
- Alteraciones en los usos y en su comercialización.
- Aparición de otros conceptos a valorar.

CONCLUSIÓN. VALOR DEL ACTIVO. FECHA y FIRMA:

De acuerdo con los criterios y métodos de valoración desarrollados a lo largo del presente informe, es nuestra opinión que el **Valor Unitario de cada metro cuadrado de unidad de aprovechamiento (patrimonializable) interior al sector PP-SV-3 de Espartinas**, (Sevilla), a fecha de firma, y con el nivel de **ejecución del planeamiento sin comenzar**, asciende a la cantidad de:

- Son Trescientos Ochenta y Nueve Euros el Valor del m2t de cada Unidad de Aprovechamiento urbanizado en bruto del Sector.

389 euros por cada m2t de UA del sector urbanizado

- Son Cuarenta y Uno Euros el Valor del m2t de cada Unidad de Aprovechamiento LUCRATIVA patrimonializable que tenga como carga urbanística asumir los Gastos de la Urbanización del Sector.

41 euros por cada m2t de UA privativa sin urbanizar.

En Sevilla a 29 de Febrero de 2024

Por la Sociedad de Tasación

Por el Arquitecto Col.2593 COAS




Fdo.: Aurelio de Juan Valverde

Fdo.: Alfonso Carnerero Parra

ANEXO DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

1. - Datos de las Determinaciones del Sector PP-SV-3 de 2007, vigentes por el PGOU adaptado a LOUA, y sometido actualmente al régimen y de la Legislación urbanística andaluza Lista y su Reglamento.

La Junta de compensación dispone de la documentación analizada siguiente:

- Plan parcial aprobado y vigente.
- Parcelas Resultantes
- Edificaciones del Sector

2. - Datos de los Informes Económicos de Costes de la Urbanización encargados por la Junta de Compensación para los trabajos previos al P. Urbanización. Incorporados al presente trabajo.

La Junta de compensación dispone de la documentación analizada siguiente:

Carta de intenciones Aljarafe 2006

Calber S.L. 2022 (Edificios)
Gesvalt 2022 (Negocio de coches)
ICCP: Gloria Molina 2022 (Infraestructuras de Endesa) ING.AGR: Macua 2023 (Vegetación)

3. – Datos terrenos:



4.- Datos de procedencia de los módulos de costes

COAS 2024 PEM:

Viviendas 3 tipologías

806-880-990-1.026-1.173

Local comercial m2t: 367 en bruto y 806 acabado sin uso

Urbanización Sector: < 15Has < 0,25m2t/m2s: 44€/m2sbruto

Viario: 183 €/m2sv Jardines: 110 - 147 €/m2sj Intersticiales: 81 €/m2s

5.- Datos de las condiciones de VPO establecidas por la Junta de Andalucía para el municipio de Espartinas sobre la venta de viviendas de VPO.



Las Viviendas de Protección Pública y el alquiler social. Política Municipal de Vivienda Promovida, a partir de julio de 2000, constituida por un grupo de viviendas sociales con precios controlados, destinadas a la Comunidad de Andalucía, a través de la Promoción de Vivienda Social para el alquiler social, a través de las gestiones realizadas por el Ayuntamiento de Espartinas.

- Decreto 200/2009, de 24 de junio (BOJA nº 136, de 4 de julio), por el que se aprueba el Plan Municipal de Vivienda y Alquiler, 2009-2012.
- Decreto 200/2009, de 24 de junio (BOJA nº 136, de 4 de julio), por el que se modifica el Plan Municipal de Vivienda y Alquiler, 2009-2012, aprobado por el Decreto 200/2009, de 24 de junio.
- Real Decreto 200/2009, de 24 de junio (BOJA nº 136, de 4 de julio).
- Orden VMI/102/2009, de 2 de julio (BOJA nº 136, de 4 de julio).

Según lo establecido en el Decreto 200/2009, de 24 de junio, y en la Orden VMI/102/2009, de 2 de julio, se establecen las siguientes condiciones:

1. Las viviendas de protección pública de alquiler social se destinan a las personas que, por sus condiciones económicas, sociales o familiares, no puedan acceder al mercado de vivienda libre, y que estén en situación de necesidad social.

2. Las viviendas de protección pública de alquiler social se destinan a las personas que, por sus condiciones económicas, sociales o familiares, no puedan acceder al mercado de vivienda libre, y que estén en situación de necesidad social.

3. Las viviendas de protección pública de alquiler social se destinan a las personas que, por sus condiciones económicas, sociales o familiares, no puedan acceder al mercado de vivienda libre, y que estén en situación de necesidad social.

4. Las viviendas de protección pública de alquiler social se destinan a las personas que, por sus condiciones económicas, sociales o familiares, no puedan acceder al mercado de vivienda libre, y que estén en situación de necesidad social.

5. Las viviendas de protección pública de alquiler social se destinan a las personas que, por sus condiciones económicas, sociales o familiares, no puedan acceder al mercado de vivienda libre, y que estén en situación de necesidad social.

6. Las viviendas de protección pública de alquiler social se destinan a las personas que, por sus condiciones económicas, sociales o familiares, no puedan acceder al mercado de vivienda libre, y que estén en situación de necesidad social.

7. Las viviendas de protección pública de alquiler social se destinan a las personas que, por sus condiciones económicas, sociales o familiares, no puedan acceder al mercado de vivienda libre, y que estén en situación de necesidad social.

8. Las viviendas de protección pública de alquiler social se destinan a las personas que, por sus condiciones económicas, sociales o familiares, no puedan acceder al mercado de vivienda libre, y que estén en situación de necesidad social.

9. Las viviendas de protección pública de alquiler social se destinan a las personas que, por sus condiciones económicas, sociales o familiares, no puedan acceder al mercado de vivienda libre, y que estén en situación de necesidad social.

10. Las viviendas de protección pública de alquiler social se destinan a las personas que, por sus condiciones económicas, sociales o familiares, no puedan acceder al mercado de vivienda libre, y que estén en situación de necesidad social.

6.- Datos de los testigos obtenidos de ventas de activos en Espartinas.



7.- Datos de actualización de índice de valores IPC

Se incorpora, pero no se utiliza una regla de tres estimativa con un IPC del 39,10% en los 17 años transcurridos desde que se aprobó el Plan Parcial hasta que se está desarrollando la fase de ejecución de planeamiento (Gestión y Obras). Necesitados de 4 años de gestión y ejecución de las obras de urbanización, este técnico estima un IPC orientativo del 9,20%, a futuro.

Calculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)

Variación del Índice General por Provincias según el sistema IPC base 2021 desde Enero de 2007 hasta Enero de 2024

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	38,8
Alicante	41,4
Alicante/Valencia	38,5
Asturias	37,3
Asturias/León	39,2
Baleares	38,9
Balea	43,4
Barcelona	39,3
Burgos, País	39,7
Barcelona	43,2
Bizkaia	41,3
Burgos	42,5
Cáceres	37,4

Palencia	38,8
Palencia, La	33,4
Palencia/León	42,5
Palencia, La	46,5
Salamanca	38,3
Santa Cruz de Tenerife	38,8
Segovia	45,3
Sevilla	38,1
Sevilla	41,4
Teruel	37,3
Tinieda	41,9
Turola	42,7
Valencia/Valencia	38,9
Valencia/Valencia	46,9
Zamora	42,8
Zaragoza	38,8
Zaragoza	34,3
Zaragoza	38,8

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología

La actualización del PEM del PP-SV3 de Espartinas aprobado y vigente mediante los índices de IPC oficiales para Sevilla suponen el 39,10% de incremento, que no se ha utilizado, por obsoleto.

8.- Datos de carencias.

El presente documento ha realizado una estimación somera por falta de datos concretos que deban ser tenidos en consideración para la valoración de:

- Obligación paisajística de mantenimiento e integración de los olivos prevista por las NSs y recogida por el Plan Parcial.
- Diseñar tramitar y abonar la parte proporcional de Carretera intermunicipal y rotonda de acceso, por indefinición de obligaciones de la JC
- Ejecución de redes existentes de Aljarafe, eliminación de servidumbres, paso bajo la Se511, y cumplimiento de sus tarifas para las conexiones exteriores.

- FIN -