



23 de abril de 2.010

INFORME TECNICO

ENAJENACION MEDIANTE LICITACION PÚBLICA DE PARCELA MUNICIPAL SITUADA EN LA MANZANA 5.2 DEL SECTOR 10.CR-1 "CROFT" DE JEREZ DE LA FRONTERA.

I.- OBJETO

Se trata de valorar una parcela de propiedad municipal, con la finalidad de proceder a su enajenación mediante licitación pública, sita en la Manzana 5.2 del Sector 10.CR-1 "CROFT" de este término municipal y cuya superficie asciende a 5.145,36 m².

II.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

- **Descripción.-** Urbana.- Parcela de terreno en el término municipal de Jerez de la Frontera, incluida en el ámbito denominado AR-10.CR-1 por la Modificación Puntual nº 24 del P.G.O.U. del municipio. Tiene forma trapezoidal y una superficie de cinco mil ciento cuarenta y cinco metros con treinta y seis decímetros cuadrados (5.145,36 m²). Linda al Norte, con vial de la urbanización que la separa de terrenos situados fuera del Sector; al Sur, con la Manzana 5.1; al Este, con vial de la urbanización que la separa del equipamiento deportivo; y al Oeste, con la Manzana 5.1.
- **Propietario.-** El Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, mediante adjudicación en el Proyecto de Reparcelación del Sector 10.CR-1 "CROFT" ratificado por Resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 6 de octubre de 2.009.
- **Referencia catastral.-** No está catastrada individualmente.
- **Inscripción.-** Está inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de los de esta Ciudad, al Tomo 2037, Libro 773, Folio 156, Finca 40.291, Inscripción 1^a.
- **Cargas y gravámenes.-** Esta parcela se encuentra afecta al pago de los gastos de urbanización como carga real que, conforme a la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación del Sector 10.CR-1 "CROFT", asciende a la cantidad de 760.025,08 €, correspondiéndole una cuota del 8,4780% en la Cuenta de Liquidación Definitiva.
- **Edificabilidad y nº de viviendas.-** 5.698,03 m² techo y 51 viviendas de renta libre.



Ayuntamiento de Jerez

Área de Patrimonio

III. - CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

Según la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 17 de Abril de 2.009 (BOJA nº 127 de 2 de julio de 2.009), la citada finca se encuentra incluida dentro del A.P.I. "CROFT" clasificada como "Suelo Urbano" y calificada como "Residencial Edificio de Viviendas- Otros (F3)" compatible con comercial en planta baja. El número máximo de alturas a edificar será de SEIS plantas (VI plantas).

IV. - PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

La parcela objeto de este informe SI se encuentra afecta al Patrimonio Municipal del Suelo, en virtud de lo prescrito en el artículo 72. b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) al ser obtenida en función de Convenio Urbanístico suscrito de fecha 15 de junio de 2004.

Según el artículo 75.1. a) del mismo texto normativo los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo se destinarán, en suelo residencial, a *"la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de proyección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público del suelo"*.

Del mismo modo, la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera incluye la parcela afectada dentro del A.P.I. "CROFT" cuyo desarrollo urbanístico fue aprobado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha 28 de marzo de 2008 mediante la Modificación Puntual nº 24 del PGMO'95 "Complejo Bodeguero Rancho Croft".

Como consecuencia de la antes citada aprobación se redacta el Plan Parcial del Sector 10.CR-1 "CROFT" del PGOU de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día 25 de junio de 2009, donde se determina los usos pormenorizados de las manzanas residenciales especificando las que son destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial y las que están destinadas a vivienda de renta libre, asignando éste último uso a la manzana 5.2.

Asimismo, en el Proyecto de Reparcelación del Sector 10.CR-1 "CROFT", ratificado por Resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 6 de octubre de 2009, adjudica tres parcelas edificables al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera (Parcelas 5.1, 5.2 y 6.1), concretando sólo la obligación de construir viviendas de protección oficial en la Manzana 6.1, la cual ya ha sido puesto en venta, previa convocatoria de licitación pública dirigida a promotores privados, con destino a la construcción de viviendas de protección pública de precio general.

Dado que en la documentación precitada, referida al Sector 10.CR-1 "CROFT" del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, se da cumplimiento a la obligación de reservar al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública prevista en el artículo 10 de la LOUA, quedan satisfechas la demanda y necesidades de viviendas de protección pública en el referido Sector.

Es por lo que, primero: están cubiertas las necesidades de vivienda pública en el Sector 10.CR-1 "CROFT"; segundo, que tanto Plan Parcial del Sector 10.CR-1 "CROFT" como el



Ayuntamiento de Jerez

Área de Patrimonio

consiguiente Proyecto de Reparcelación no fijan para la parcela 5.2 la construcción de vivienda pública; y tercero: que la opción de promover viviendas de renta libre redundaría en una mejor gestión del Patrimonio Público de Suelo entendida de forma global optimizando los recursos municipales, se considera aconsejable y justificado que, aún cuando los terrenos incluidos en el Patrimonio Municipal del suelo se deban destinar ordinariamente a la construcción de vivienda de protección oficial, en este caso, se destine a vivienda de renta libre.

V.- VALORACION

Para obtener la valoración de la parcela descrita, se siguen las indicaciones definidas en el Proyecto de Reparcelación del Sector 10.CR-1 "CROFT" ratificado por Resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 6 de octubre de 2.009, en el que se considera que las SEIS plantas (VI) permitidas para la parcela se dediquen a Viviendas de Venta Libre excepto parte de la planta baja que tendrá uso comercial.

Según las prescripciones del Plan Parcial de Sector 10.CR-1 "Croft" aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el 25 de junio de 2009, donde, en su apartado 4.- CALCULOS, se prescribe que *"el 50% de las plantas bajas de la vivienda colectiva se destinará a uso comercial"*, fijando la cantidad de 2.477,39 m² de superficie para uso comercial en el total de la promoción en Edificación Colectiva en bloque vertical, de los cuales le corresponden 474,84 m² edificables a la parcela objeto del presente informe.

Por tanto,

- Edificabilidad Total de la parcela: 5.698,03 m² techo.
- Edificabilidad dedicada a viviendas: 5.223,19 m² techo.
- Edificabilidad dedicada a uso comercial: 474,84 m² techo.

Para obtener la valoración de la parcela descrita, se consideran aspectos fundamentales como: situación, tipología, características del entorno, así como los valores actuales del mercado en la zona para los usos que el planeamiento permite.

Considerando las circunstancias del mercado actuales, consultados los valores en venta de algunas promociones de características similares ya realizadas, se detecta una banda que oscila entre 1.400 €/m² y 1.800 €/m². Estimándose por parte del técnico que suscribe un valor razonable en venta para una promoción inmobiliaria probable que asciende a **1.575,00 €/m²**.

Descontados los costes de construcción, el beneficio del constructor, los honorarios profesionales de los Técnicos intervinientes y los gastos de proyectos y licencias pertinentes, podemos estimar que el valor de repercusión del suelo de 354,95 €/m², por lo que resulta:

$$5.223,19 \text{ m}^2 \text{ techo} \times 354,95 \text{ €/m}^2 = 1.853.971,29 \text{ €}$$

Respecto al precio de venta de la superficie de locales se consideran aspectos fundamentales como situación y características del entorno. También se han considerado valores actuales de mercado de la zona, así como las características singulares de la futura edificación a construir y los usos compatibles, resultando un valor de repercusión de 450,00 €/m² construido, de lo que se deduce:

$$474.84 \text{ m}^2 \text{ techo} \times 450,00 \text{ €/m}^2 = 213.678,00 \text{ €}$$



Ayuntamiento de Jerez

Área de Patrimonio

Sumando ambos datos obtenidos:

$$1.853.971,29 \text{ €} + 213.678,00 \text{ €} = \underline{2.067.649,29 \text{ €}}$$

Si deducimos, los costes derivados de la carga urbanística que soporta la parcela que asciende a la cantidad de 760.025,08 €, se concluye que el total que debe constar como tipo de licitación en el Concurso Público para la enajenación de la parcela de referencia, asciende a la cantidad de **UN MILLON TRESCIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON VEINTIUN CENTIMOS (1.307.624,21 €)**.