



INFORME TECNICO

ENAJENACION MEDIANTE LICITACION PUBLICA DE PARCELA MUNICIPAL SITUADA EN LA MANZANA 6.1 DEL SECTOR 10.CR-1 "CROFT" DE JEREZ DE LA FRONTERA.

I.- OBJETO

Se trata de valorar una parcela de propiedad municipal, cuya finalidad es proceder a su enajenación mediante licitación pública, sita en la Manzana 6.1 del Sector 10.CR-1 "CROFT" de este término municipal y cuya superficie asciende a 3.218,27 m².

II.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA OBJETO

- **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 irregular y una superficie de tres mil doscientos dieciocho metros con veintisiete decímetros cuadrados (**3.218,27 m²**). Linda al Norte, con vial de la urbanización que la separa de terrenos situados fuera del Sector; al Sur, con Zona Verde privada de la Manzana 6; al Este, con la Manzana 6.2; y al Oeste, con vial de la urbanización que la separa del equipamiento comercial.
- **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 159, Finca 40.292, Inscripción 1^a.
- **Cargas y gravámenes.-** Esta parcela se encuentra libre de cargas y gravámenes.
- **Edificabilidad y nº de viviendas.-** 7.254,13 m² techo y 72 viviendas de VPO residencial en bloque vertical compatible con comercial en planta baja.

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),



Ayuntamiento de Jerez

Área de Patrimonio

la citada finca se encuentra 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.- VALORACION

Para obtener la valoración de la parcela descrita, se considera que las SEIS plantas (VI) permitidas se dediquen a Viviendas de Protección Oficial de precio general en venta 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 929,03 m² edificables a la parcela objeto del presente informe.

Por tanto,

- Edificabilidad Total de la parcela: 7.254,13 m² techo.
- Edificabilidad dedicada a viviendas: 6.325,10 m² techo.
- Edificabilidad dedicada a uso comercial: 929,03 m² techo.

Al objeto de obtener el valor en venta de la promoción inmobiliaria hay que tener en cuenta que a la edificabilidad mencionada se le debe aplicar un coeficiente reductor estimado en 1,27 para transformar esa edificabilidad bruta en superficie útil; todo ello conforme a las normas comúnmente aceptadas y aplicadas para este tipo de actuaciones.

- Viviendas: 6.325,10 m² techo / 1,27 = 4.980,39 m² útiles
- Comercial: 929,03 m² techo / 1,27 = 731,52 m² útiles

Atendiendo a los precios máximos de venta por m² útil en Viviendas de Protección Oficial de precio general para la provincia de Cádiz, vigentes desde el día 1 de Julio de 2009 establece el valor de 1.394,72 €/m² útil para viviendas en venta.

De lo que se deduce un valor para la promoción de:

- Viviendas: 4.980,39 m² útiles x 1.394,72 €/m² útil = 6.946.249,54 €
- Comercial: 731,52 m² útiles x 1.394,72 €/m² útil = 1.020.265,57 €

Si se aplica el coeficiente corrector específico determinado en el artículo 15 del Decreto 395/2008 de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, por el que resulta un valor del suelo de

- Viviendas: 6.946.249,54 € x 15% = 1.041.937,43 €
- Comercial: 1.020.265,57 € x 30% = 306.079,67 €

Sumando ambos datos obtenidos, se deduce

$$1.041.937,43 € + 306.079,67 € = \underline{\underline{1.348.017,10 €}}$$



Ayuntamiento de Jerez

Área de Patrimonio

Por todo lo anteriormente expuesto, podemos considerar el valor global de la finca de referencia en **UN MILLON TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DIECISIETE EUROS CON DIEZ CENTIMOS (1.348.017,10 Euros)**.

V.- Patrimonio Municipal del Suelo

La parcela objeto de este informe SI se encuentra afecta al Patrimonio Municipal del Suelo.