

ACTUALIZACION DE LOS VALORES DE REPERCUSION DEL PGOU
Abril 2019

AYUNTAMIENTO DE MOTRIL
SERVICIO DE URBANISMO

Sección de Gestión

1. OBJETO

El presente documento tiene por objeto la actualización de los valores existentes de repercusión de 1 metro construido por metro cuadrado de suelo, fijando los valores medios por zonas que serán de aplicación en los diferentes instrumentos de gestión urbanística que toman estos valores como referencia, como son el Convenio Marco de Gestión para sustitución de cesiones de aprovechamiento ó los módulos de valoración en el ámbito de proyectos de reparcelación.

2. ANTECEDENTES

En virtud de acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 30 de abril de 2004, se sometió a información pública el Convenio Marco de Gestión con objeto de facilitar la ejecución del planeamiento como finalidad prevista en el artículo 69.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que resultó aprobado por Resolución de la Alcaldía el 19 de julio del mismo año una vez transcurrido el citado periodo de información pública sin que se presentaran al mismo sugerencias o alegaciones a su contenido.

El objeto del mencionado "Convenio Marco" tendente a facilitar la ejecución del planeamiento consiste en la posibilidad de sustitución económica de la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los supuestos contemplados en el mencionado documento, atendiendo a tipologías y parcelas mínimas establecidos en el planeamiento y con arreglo a los valores establecidos por zonas definidas desde el Estudio Económico Financiero del PGOU.

Estos valores de referencia, tomados en el transcurso del año 2001-2002, sufrieron un importante desfase debido principalmente a la subida de los valores de suelo producida en el mercado durante todo este tiempo y a la aprobación en el año 2005 de la ponencia de los valores catastrales que fija los valores de repercusión para el Municipio de Motril. Como consecuencia de ello se revisaron y actualizaron los valores de repercusión aplicables al referido Convenio Marco de Gestión que resultaron aprobados definitivamente por Resolución de Alcaldía de fecha 7 de Diciembre de 2007 una vez transcurrido el periodo de información pública al que estuvieron sometidos en virtud de acuerdo adoptado por el ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2007 sin que se presentaran alegaciones a su contenido.

La crisis económica padecida a nivel nacional supuso un parón en el mercado inmobiliario, lo que llevó a una bajada considerable de valores de repercusión. No obstante, esta bajada no tuvo incidencia en las operaciones de gestión urbanística, por cuanto que fueron prácticamente nulas las operaciones urbanísticas en el largo periodo de crisis, no siendo por tanto necesaria la actualización de valores.

Desde el año 2017 se está produciendo un ligero incremento de actuaciones urbanísticas, demandando alguna de ellas la aplicación de mecanismos vinculados a los valores de repercusión fijados por el Ayuntamiento, produciéndose un claro desajuste entre los valores municipales establecidos con anterioridad a la crisis inmobiliaria y los de mercado actual, cuestión ésta que está dificultando la

tramitación de los instrumentos básicos de gestión urbanística y especialmente la inviabilidad de la aplicación del Convenio Marco de Gestión.

Es por ello, que se hace necesario hacer un análisis de valores de repercusión por zonas y establecer valores acordes a la situación actual del Mercado Inmobiliario.

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera suficientemente motivada la actualización de los valores de repercusión por zonas que en la memoria descrita seguidamente se detallará, con objeto de poder tomarlos como valores de referencia para determinar, en su caso, la sustitución económica de la cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA- JUSTIFICATIVA

Siendo necesario actualizar los valores existentes de repercusión como consecuencia de la situación actual, se ha realizado por los Servicios Técnicos Municipales un intenso análisis de Mercado.

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos del análisis de mercado realizado, en el cual se han tomado como base para ello las distintas zonas homogéneas del Término Municipal de Motril definidas desde el PGOU, y habiéndose obtenido resultados de valores de repercusión muy similares entre las distintas zonas y usos, se ha realizado una homogeneización de valores de repercusión por zonas, la cual se refleja a continuación:

- Motril se ha unificado:
 - la zona 1, 3 y 5 de uso residencial, con valor de repercusión (345,33 €/m² T).
 - la zona 4 y 6 de uso residencial, con valor de repercusión (278,27 €/m² T).
 - la zona 2 y 8 de uso residencial, con valor de repercusión (283,22 €/m² T).
 - la zona 9, 11 y 12 de uso residencial VPO, con valor de repercusión (159,50 €/m² T).
 - zona 7 de uso comercial, con valor de repercusión (384,08 €/m² T).
 - zona 10 de uso industrial, con valor de repercusión (181,45 €/m² T).

- Los valores para los anejos se han equiparado a estos valores, quedando reflejados en las tablas que acompañan el documento.

Como consecuencia de la homogeneización realizada y descrita anteriormente, se han modificado algunas numeraciones para el núcleo de Motril. A continuación se describen las zonas afectadas por el cambio de numeración:

- La zona 7 pasa a denominarse zona 6, excepto la que delimita el ámbito comercial de Alcampo y la del camino de las Ventillas.

- La zona 2 pasa a denominarse zona 4.
- La zona 2b denominada la Nacla pasa a denominarse zona 4.
- La zona 2a denominada Malpica pasa a denominarse zona 4.
- La zona 2a denominada Urb. San Francisco pasa a denominarse zona 3.
- La zona 2b denominada Fábrica del pilar se ha dividido en 2 nuevas, una es la zona 5 que abarca el SUS MOT-9 y la zona de Fábrica del Pilar y una zona 4 que correspondería al resto, coincidente con San Fernando. El resto de zonas denominadas 2b pasan a denominarse zona 2).
- Las zonas de los anejos no han modificado su numeración (Calahonda, La Perla- La Chucha, La Garnatilla- Los Tablones, Varadero- Sta. Adela- Algaidas. CLH. Industrial, Carchuna y Puntalón- Ventillas).

Por otro lado, y como consecuencia del acuerdo de segregación del núcleo de Torrenueva Costa del término municipal de Motril, Decreto 184/2018, de 2 de octubre, se excluye del documento de valoración por zonas los correspondientes a éste Núcleo.

Dicho esto, el método de cálculo de los valores de repercusión de suelo es el Método residual estático ($VRS = (Valor\ unitario\ de\ Venta / k) - Valor\ unitario\ de\ la\ Construcción$), para ello se realiza un análisis por zonas de valores de venta de inmuebles de similares características, cogiendo una muestra de 6 valores más representativos y descartando los que se alejan de estos; realizando la media de estos valores obtenemos el Valor unitario de venta del m^2 construido, seguidamente se calcula el valor unitario de la construcción, para ello tomamos los costes de construcción en función de los usos de residencial (461,41€/m²), comercial (425,00 €/m²) e industrial (273,20 €/m²) establecidos en la ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Motril publicados en el B.O.P. de Granada en fecha 31 de diciembre de 2012 que están actualmente vigentes y de esta forma se obtiene el Presupuesto de Ejecución Material en función de los usos. Teniendo como base el P.E.M. calculamos los costes unitarios de la construcción por contrata (P.E.M x 1,19) y los gastos unitarios necesarios para la construcción del inmueble (P.E.M x coef.) este coeficiente variará en función del tipo de promoción y uso a implantar, variando entre 0,17 y 0,22. Con la suma de ambos datos obtenemos el Valor unitario de la Construcción.

Finalmente el Valor de repercusión de suelo se obtiene aplicando en la formula descrita anteriormente, el Valor unitario de venta del m^2 construido y el Valor unitario de la Construcción calculados, en función de los usos y del análisis del estudio de mercado realizado.

A continuación pasamos a describir de forma pormenorizada cada núcleo, indicando en su caso las distintas zonas homogéneas en las que quedan definidos como valores actuales los valores de repercusión asignado tras la modificación llevada a cabo en 2007, y los valores propuestos obtenidos en el sondeo de mercado realizado recientemente.

MOTRIL

En Motril existen 12 zonas, algunas de las cuales han modificado su numeración en relación a la anteriormente existente, unificando los valores propuestos.

- *Valor actual.*- es el valor de repercusión asignado tras la modificación llevada a cabo en septiembre de 2007.
- *Valor propuesto.*- es el nuevo valor de repercusión propuesto para la zona definida, obtenido mediante sondeo de mercado actual y aplicando el método residual estático.

ZONA 1

Valor Actual	698,79 €/m2T
Valor Propuesto	345,33 €/m2T

ZONA 2

Valor Actual	572,46 €/m2T (ZONA 2a)
	509,46 €/m2T (ZONA 2b)
Valor Propuesto	283,22 €/m2T

ZONA 3

Valor Actual	518,92 €/m2T
Valor Propuesto	345,33 €/m2T

ZONA 4

Valor Actual	490,61 €/m2T
Valor Propuesto	278,27 €/m2T

ZONA 5

Valor Actual	567,50 €/m2T
Valor Propuesto	345,33 €/m2T

ZONA 6

Valor Actual	406,05 €/m2T
Valor Propuesto	278,27 €/m2T

ZONA 7

Valor Actual	440,38 €/m2T
Valor Propuesto	384,08 €/m2T

ZONA 8

Valor Actual	408,44 €/m2T
Valor Propuesto	283,22 €/m2T

ZONA 9

Valor Actual	159,50 €/m2T
Valor Propuesto	159,50 €/m2T

ZONA 10

Valor Actual	285,75 €/m2T
Valor Propuesto	181,45 €/m2T

ZONA 11

Valor Actual	393,26 €/m2T
Valor Propuesto	159,50 €/m2T

ZONA 12

Valor Actual	159,50 €/m2T
Valor Propuesto	159,50 €/m2T

CALAHONDA

En Calahonda se han distinguido 5 zonas homogéneas distintas, aunque se han unificado los valores de repercusión entre varias zonas, quedando como sigue:

- *Valor actual.*- es el valor de repercusión asignado tras la modificación llevada a cabo en septiembre de 2007.
- *Valor propuesto.*- es el nuevo valor de repercusión propuesto para la zona definida, obtenido mediante sondeo de mercado actual y aplicando el método residual estático.

ZONA 1

Valor Actual	622,79 €/m ² T
Valor Propuesto	345,33 €/m²T

ZONA 2

Valor Actual	591,45 €/m ² T
Valor Propuesto	345,33 €/m²T

ZONA 3

Valor Actual	562,60 €/m ² T
Valor Propuesto	278,27 €/m²T

ZONA 4

Valor Actual	528,77 €/m ² T
Valor Propuesto	345,33 €/m²T

ZONA 5

Valor Actual	399,86 €/m ² T
Valor Propuesto	278,27 €/m²T

LA PERLA- LA CHUCHA

En los anejos de La Perla y La Chucha se han distinguido 2 zonas homogéneas, pero el valor de repercusión se ha unificado, siendo el mismo para ambas zonas.

- *Valor actual.*- es el valor de repercusión asignado tras la modificación llevada a cabo en septiembre de 2007.
- *Valor propuesto.*- es el nuevo valor de repercusión propuesto para la zona definida, obtenido mediante sondeo de mercado actual y aplicando el método residual estático.

ZONA 1

Valor Actual	633 €/m ² T
Valor Propuesto	345,33 €/m²T

ZONA 2

Valor Actual	472,24 €/m ² T
Valor Propuesto	345,33 €/m²T

LA GARNATILLA- LOS TABLONES

En los anejos de La Garnatilla y Los Tablones solo se ha distinguido 1 única zona homogénea en la que aparecen los siguientes datos:

- *Valor actual.*- es el valor de repercusión asignado tras la modificación llevada a cabo en septiembre de 2007.
- *Valor propuesto.*- es el nuevo valor de repercusión propuesto para la zona definida, obtenido mediante sondeo de mercado actual y aplicando el método residual estático.

ZONA 1

Valor Actual	318,55 €/m2T
Valor Propuesto	278,27 €/m2T

VARADERO- STA. ADELA- ALGAIIDAS.CLH.INDUSTRIAL

En los anejos de Varadero, Santa Adela, incluidas las Algaidas y CLH Industrial se han distinguido 6 zonas homogéneas distintas, aunque se han unificado los valores de repercusión entre varias zonas, quedando como sigue:

- *Valor actual.*- es el valor de repercusión asignado tras la modificación llevada a cabo en septiembre de 2007.
- *Valor propuesto.*- es el nuevo valor de repercusión propuesto para la zona definida, obtenido mediante sondeo de mercado actual y aplicando el método residual estático.

ZONA 1

Valor Actual	622 €/m2T
Valor Propuesto	345,33 €/m2T

ZONA 2

Valor Actual	393,36 €/m2T
Valor Propuesto	278,27 €/m2T

ZONA 3

Valor Actual	283,56 €/m2T
Valor Propuesto	278,27 €/m2T

ZONA 4

Valor Actual	254,19 €/m2T
Valor Propuesto	159,50 €/m2T

ZONA 5

Valor Actual	275,83 €/m ² T
Valor Propuesto	159,50 €/m²T

ZONA 6

Valor Actual	174,32 €/m ² T
Valor Propuesto	181,45 €/m²T

CARCHUNA

En Carchuna se han distinguido 3 zonas homogéneas distintas aunque se han unificado los valores de repercusión entre varias zonas, quedando como sigue:

- *Valor actual.*- es el valor de repercusión asignado tras la modificación llevada a cabo en septiembre de 2007.
- *Valor propuesto.*- es el nuevo valor de repercusión propuesto para la zona definida, obtenido mediante sondeo de mercado actual y aplicando el método residual estático.

ZONA 1

Valor Actual	395,94 €/m ² T
Valor Propuesto	278,27 €/m²T

ZONA 2

Valor Actual	267,82 €/m ² T
Valor Propuesto	278,27 €/m²T

ZONA 3

Valor Actual	154,50 €/m ² T
Valor Propuesto	181,45 €/m²T

PUNTALON- VENTILLAS

En los anejos de Puntalón y las Ventillas se han distinguido 2 zonas homogéneas distintas en las que aparecen los siguientes datos:

- *Valor actual.*- es el valor de repercusión asignado tras la modificación llevada a cabo en septiembre de 2007.
- *Valor propuesto.*- es el nuevo valor de repercusión propuesto para la zona definida, obtenido mediante sondeo de mercado actual y aplicando el método residual estático.

ZONA 1

Valor Actual	388,27 €/m ² T
Valor Propuesto	278,27 €/m²T

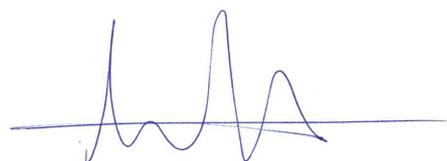
ZONA 2

Valor Actual	154,50 €/m ² T
Valor Propuesto	181,45 €/m²T

A continuación quedan recogidos, mediante tablas resumen, los nuevos valores de repercusión propuestos según las distintas zonas homogéneas establecidas desde el PGOU para el núcleo principal de Motril y sus anejos. Además se incluyen planos donde quedan delimitadas dichas áreas.

Expuesto lo anterior, el técnico que suscribe informa favorablemente el presente documento para la Actualización de los Valores de Repercusión del PGOU de Motril.

Motril, a 4 de Abril de 2019
ARQUITECTO JEFE SERVICIO URBANISMO



Fdo. Juan Fernando Pérez Estévez

Anexo I**Actualización de Precios del Suelo en Núcleos Urbanos (€)****MOTRIL**

Valor Propuesto	345,33	283,22	345,33	278,27	345,33	278,27	384,08	283,22	159,50	181,45	159,50	159,50
Zona	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

LA PERLA. LA CHUCHA

Valor Propuesto	345,33	345,33
Zona	1	2

CALAHONDA

Valor Propuesto	345,33	345,33	278,27	345,33	278,27
Zona	1	2	3	4	5

LA GARNATILLA-

Valor Propuesto	278,27
Zona	1

VARADERO-STA. ADELA-ALGAIDAS.CLH.INDUSTRIAL

Valor Propuesto	345,33	278,27	278,27	159,50	159,50	181,45
Zona	1	2	3	4	5	6

PUNTALON-VENTILLAS

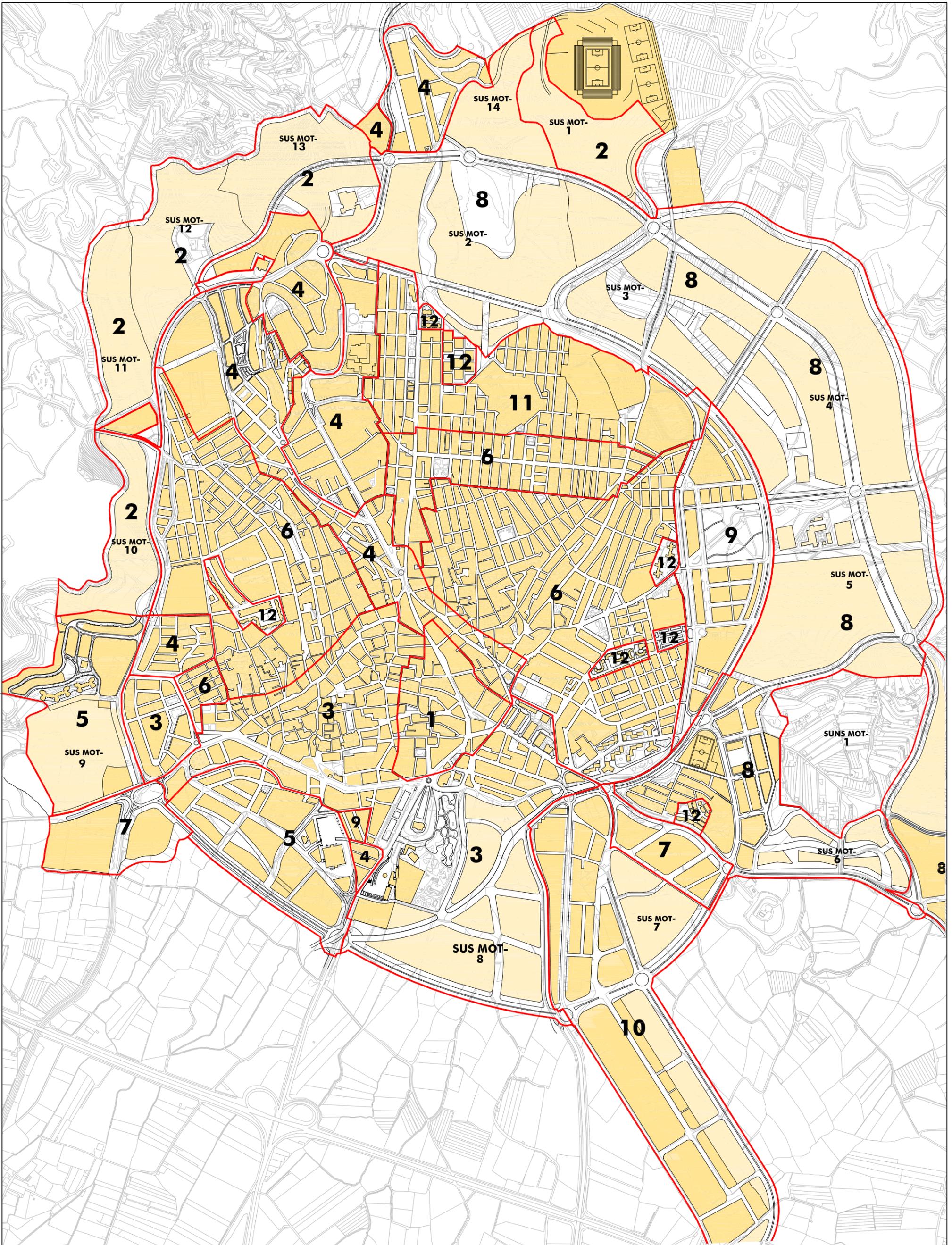
Valor Propuesto	278,27	181,45
Zona	1	2

CARCHUNA

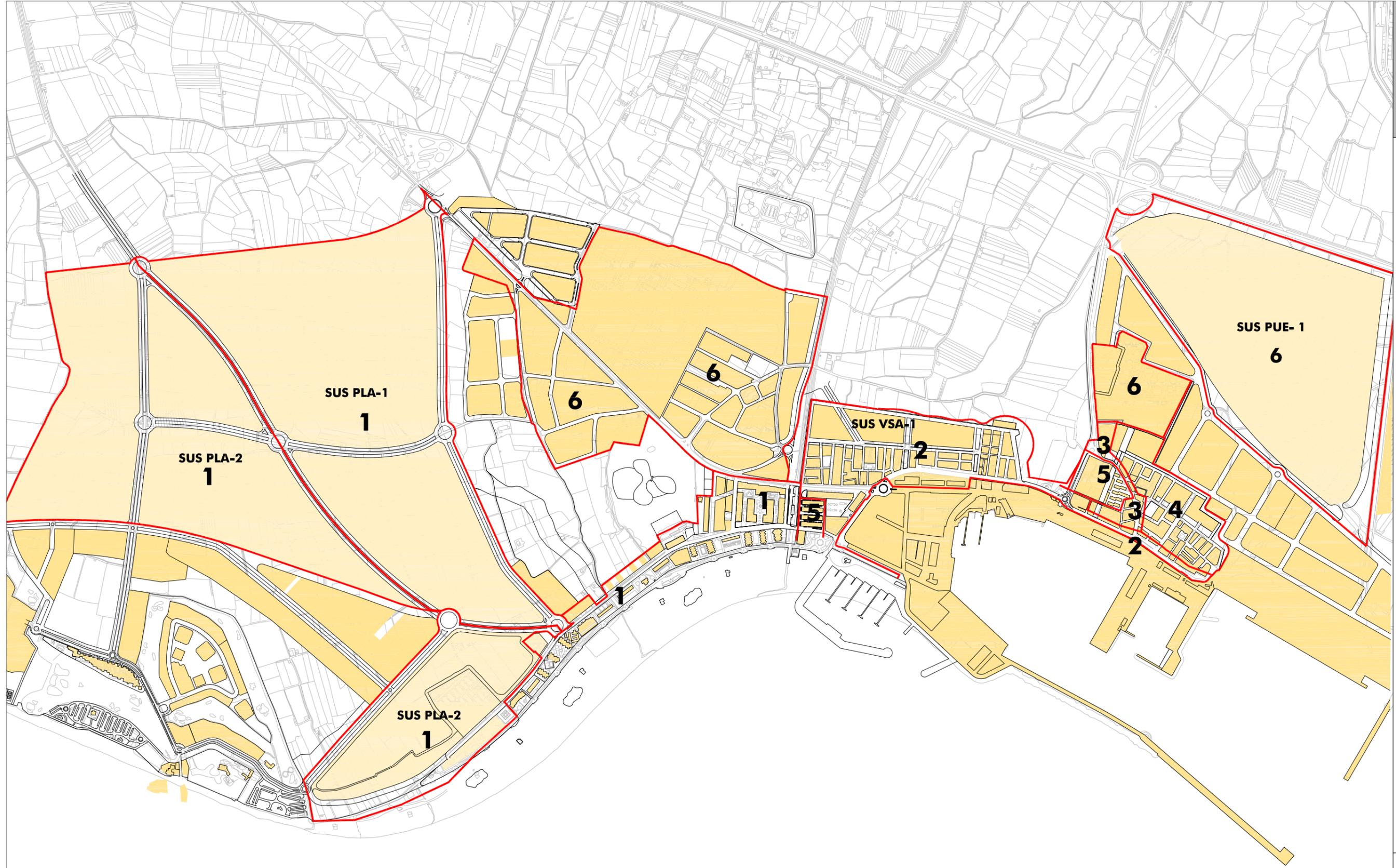
Valor Propuesto	278,27	278,27	181,45
Zona	1	2	3

LOS TABLONES

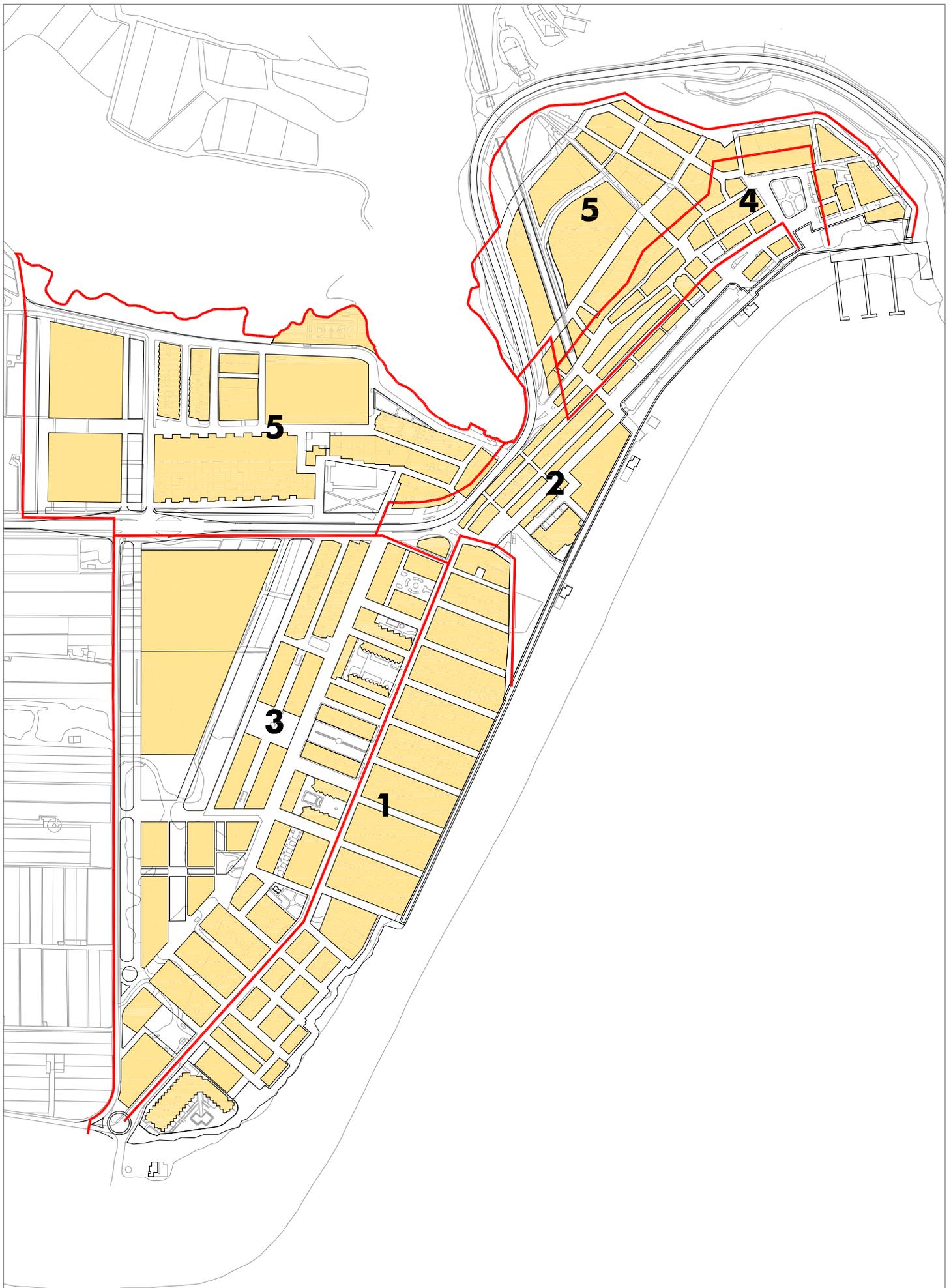
Valor Propuesto	278,27
Zona	1

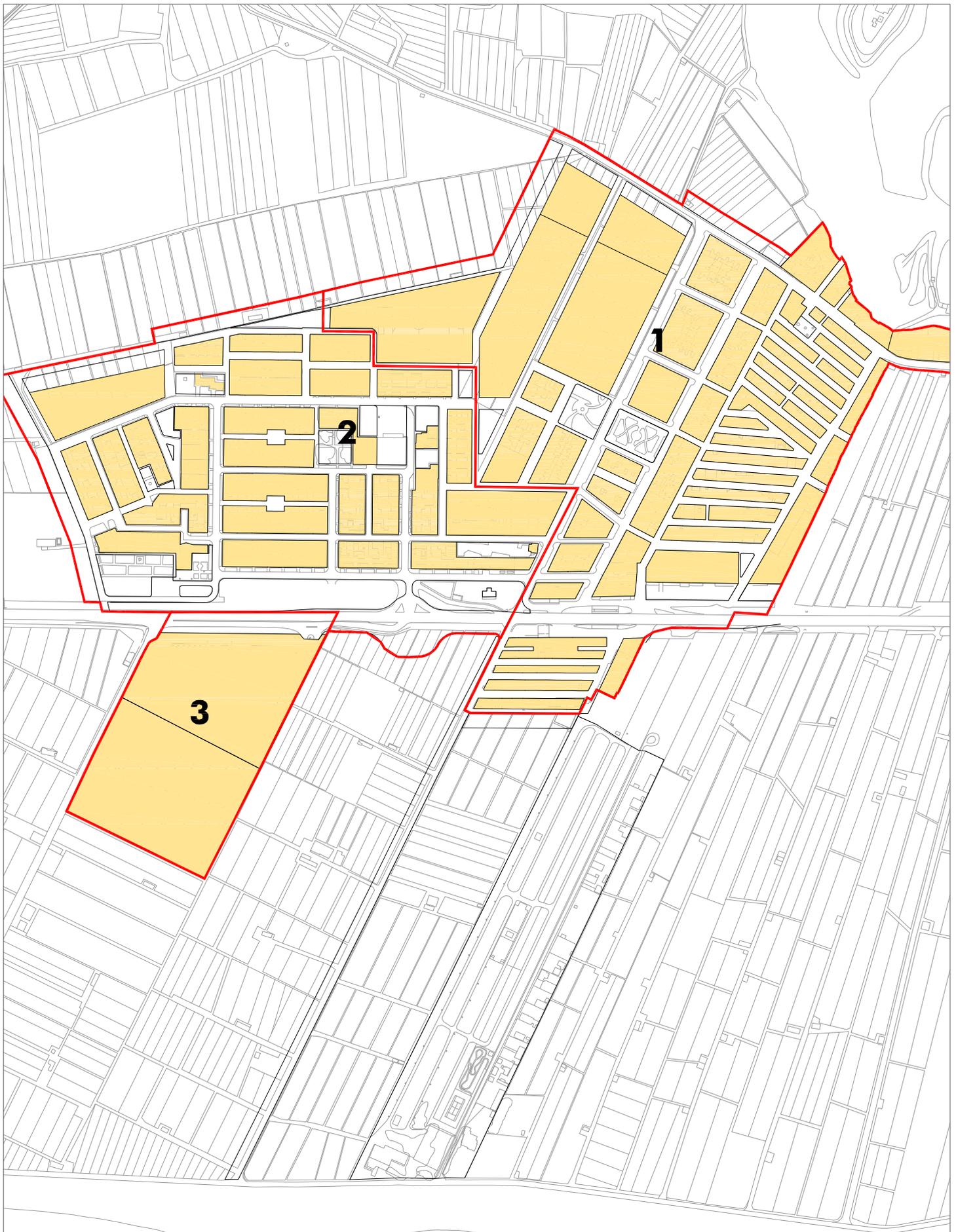


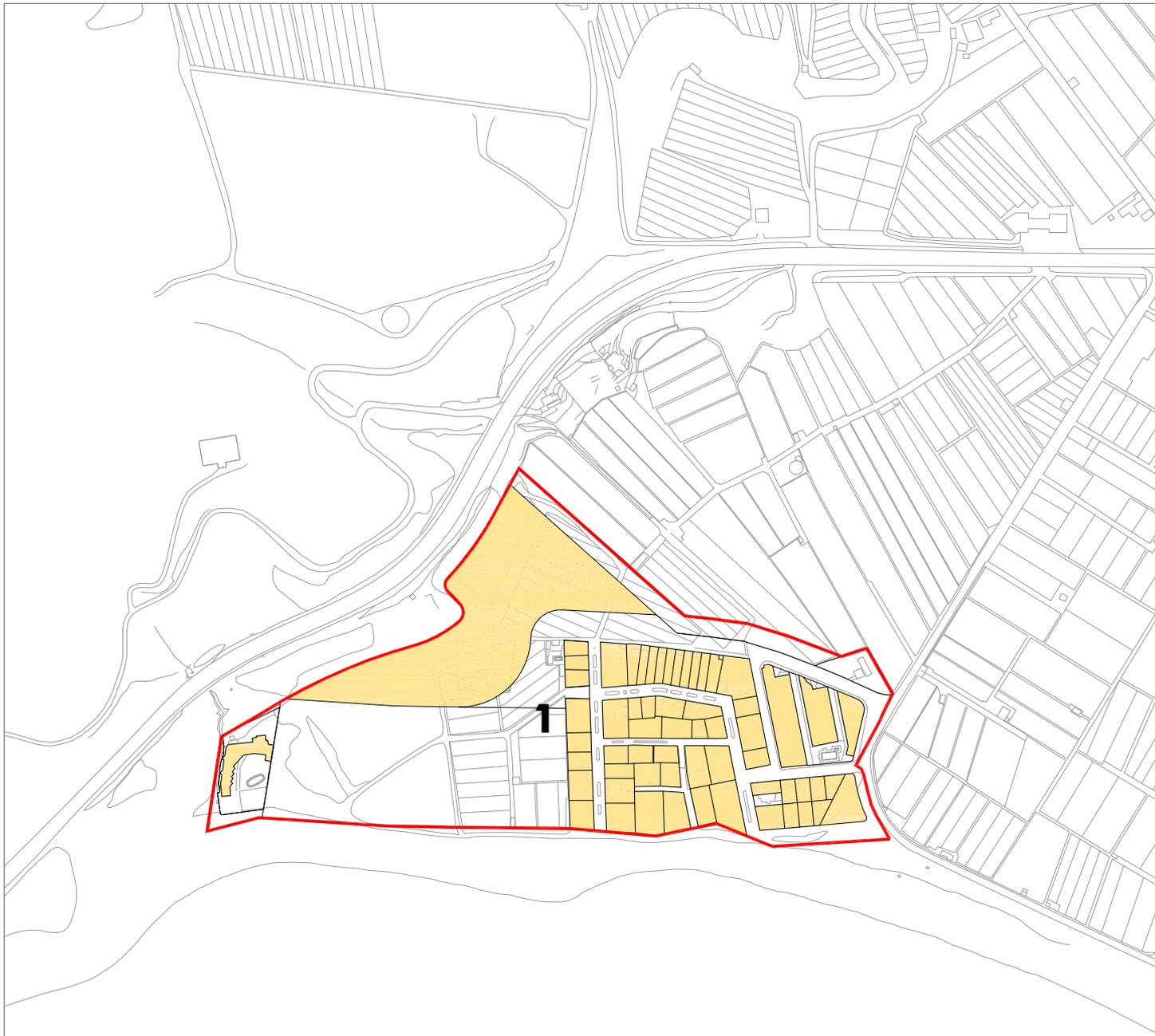
FACTORES DE LOCALIZACION PROPUESTOS PARA CONVENIO MARCO
MOTRIL



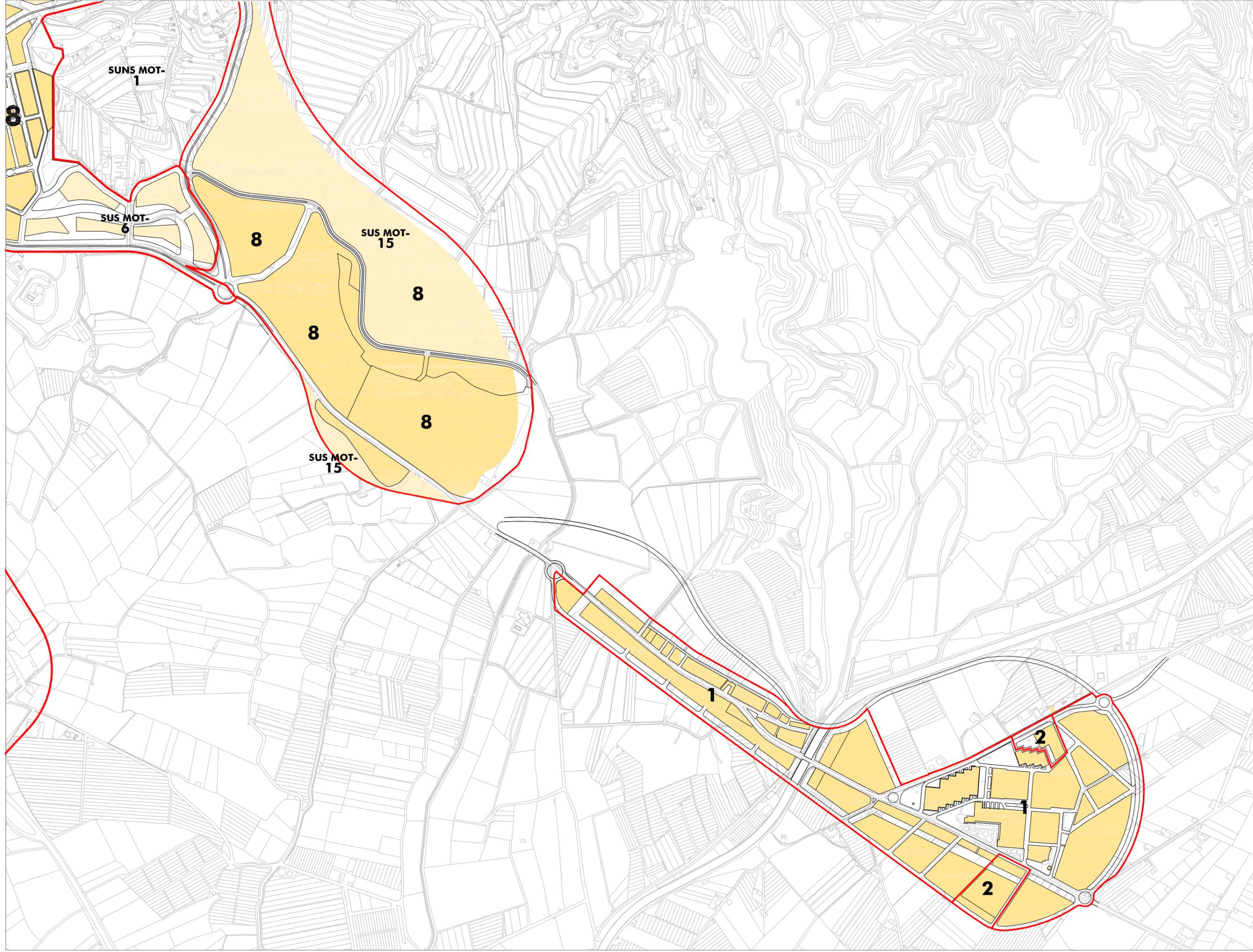
FACTORES DE LOCALIZACION PROPUESTOS PARA CONVENIO MARCO
PUERTO - PLAYA











FACTORES DE LOCALIZACION PROPUESTOS PARA CONVENIO MARCO
PUNTALON - LAS VENTILAS Y CORTIJO DEL CONDE

