

Convenio urbanístico de gestión, para la sustitución por su equivalente en metálico del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Calahorra en el Sector S12 "Variante Norte I" del Plan General Municipal de Calahorra.

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN, PARA LA SUSTITUCIÓN POR SU EQUIVALENTE EN METÁLICO DEL APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA EN EL SECTOR S12 "VARIANTE NORTE I" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

En Calahorra, a de 2020.

REUNIDOS

De una parte, Doña Elisa Garrido Jiménez, alcaldesa del Ayuntamiento de Calahorra, actuando en nombre y representación de la Administración Local, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL); autorizado para este acto según el acuerdo adoptado en la sesión del día y asistida por la Secretaria General del Ayuntamiento, Doña M^a Belén Revilla Grande.

Y de otra parte, Don Jorge Edo Albacar, Administrador Único de la sociedad CANTERAS DE EJEJA, S.L., con NIF B-50946615, y domicilio social en la Calle Coso nº 67-75, Esc 1^a, 6^ºE, 50001 de Zaragoza, actuando en nombre y representación dicha sociedad en el ejercicio de las facultades que tiene conferidas mediante escritura pública de fecha 29 de diciembre de 2005, ante la notaria de Ejeja de los Caballeros, Dña. Teresa Cruz Gisbert con el número 2059 de su protocolo.

Los firmantes, que se reconocen recíprocamente capacidad legal suficiente para el otorgamiento de este Convenio Urbanístico de Gestión.

EXPONEN

I. Antecedentes.

CANTERAS DE EJEJA, S.L. es propietaria única de los terrenos comprendidos en el Sector S-12 "Variante Norte I" del PGM de Calahorra el cual tiene adscrito el Sistema General S.G.D.-2.

Con el fin de continuar con el desarrollo de dicho Sector, ha promovido la redacción del Proyecto de Compensación del Sector S-12 "Variante Norte I" redactado por el arquitecto Don Jesús M^a Gil-Alfías Madorrán y que ha sido presentado en el Ayuntamiento de Calahorra el día 28 de agosto de 2020.

En dicho Proyecto de Compensación se propone que el aprovechamiento del 10% correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra sea sustituido por compensación económica, para lo cual es preceptiva la tramitación del presente Convenio de gestión.

Convenio urbanístico de gestión, para la sustitución por su equivalente en metálico del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Calahorra en el Sector S12 "Variante Norte I" del Plan General Municipal de Calahorra.

II. Marco normativo urbanístico y regulación legal afectada.

Marco normativo urbanístico:

El marco normativo urbanístico específico es:

Con carácter estatal el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Con carácter autonómico es de aplicación Ley 5/2006 del Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Con carácter municipal el Plan General Municipal de Calahorra. Aprobado definitivamente el día 10 de noviembre de 2006 y el Plan Parcial del Sector I.2 Sector S12 (S12) "Variante Norte I", del P.G.M de Calahorra. Aprobado definitivamente el día 27 de julio de 2020.

Regulación legal afectada:

La regulación legal afectada por la propuesta de monetarización que da lugar a la tramitación del presente Convenio de Gestión es:

•

El Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, en su punto 1 b) dice:

"Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

.....

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega de suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

•

La Ley 5/2006 del Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en su artículo 60. Deberes de los propietarios en suelo urbanizable, punto 1. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado deberán:

"c) Ceder, obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante, en municipios cuya población supere los diez mil habitantes, los terrenos, ya urbanizados, necesarios para ubicar el 10% del aprovechamiento medio del ámbito de referencia."

Convenio urbanístico de gestión, para la sustitución por su equivalente en metálico del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Calahorra en el Sector S12 "Variante Norte I" del Plan General Municipal de Calahorra.

•

La Ley 5/2006 del Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en su artículo 114,3. Convenios urbanísticos, punto 3 dice: *"Todo convenio urbanístico deberá incorporar un plazo máximo de vigencia, indicando las consecuencias de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como una valoración económica expresa y motivada de los compromisos que del mismo deriven para quienes lo suscriben, que deberán prestar garantía o aval de las obligaciones que les incumban."*

•

La Ley 5/2006 del Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en su artículo 116. Convenios de gestión, punto 2 dice: *"Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico, mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir la pertinente valoración pericial."*

III. Aprovechamiento municipal, cuantificación y uso

Cuantificación:

Conforme al artículo 60, punto 1 de la Ley 5/2006 LOTUR, corresponde al Ayuntamiento de Calahorra el terreno ya urbanizado donde poder ubicar el 10% del aprovechamiento medio del Sector S-12 "Variante Norte I".

Así, en el Proyecto de Compensación del Sector S-12 "Variante Norte I", en el Documento I, punto 1.5.2 Características del planeamiento que se ejecuta., en su apartado Aprovechamiento adoptado, cuantifica el aprovechamiento objetivo y subjetivo del Sector. Y dice:

Superficie computable a efectos del aprovechamiento 26.929,39 m²

Aplicando el aprovechamiento medio de 0,375940 m^{2ch}/ m^{2s} a la superficie computable a efectos de aprovechamiento, obtenemos el siguiente cuadro de aprovechamiento objetivo y subjetivo:

ÁMBITO	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO		
		MEDIO	OBJETIVO	SUBJETIVO
	m ²	m ^{2ch} /m ^{2s}	m ^{2ch}	m ^{2ch}
TOTAL	26.929,39	0,37594	10.123,83	9.111,45

Por tanto, es de cesión al Ayuntamiento de Calahorra como administración actuante, 1.012,38 m^{2ch} de diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.

En consecuencia, es de cesión al Ayuntamiento de Calahorra el terreno ya urbanizado donde pueda materializarse el aprovechamiento de 1.012,38 m^{2ch}.

Convenio urbanístico de gestión, para la sustitución por su equivalente en metálico del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Calahorra en el Sector S12 "Variante Norte I" del Plan General Municipal de Calahorra.

Uso:

Conforme a la ordenación del Plan Parcial del Sector S-12 "Variante Norte I", la única zona con aprovechamiento es uso de Servicios Terciarios. Por ello la totalidad del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Calahorra como administración actuante, está destinada a uso Servicios Terciarios, no existiendo posibilidad de ser destinado a vivienda.

Por tanto, no es de aplicación la excepción señalada en el Real Decreto Legislativo 7/2015, en su artículo 18, punto 1 b)*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega de suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.* "

IV. Conveniencia de la sustitución por su equivalente en metálico del aprovechamiento municipal.

El Sector S-12 "Variante Norte I" presenta unas características muy específicas, y que son:

La totalidad de los terrenos son de un solo propietario, cuyo interés en el desarrollo urbanístico del Sector S-12 es la implantación en él, de un centro comercial. Dándose la circunstancia de que para ello necesita de la totalidad de la superficie privada con uso servicios-terciarios resultante de la ordenación del Plan Parcial del Sector S-12.

Los terrenos donde el Ayuntamiento de Calahorra podría materializar el aprovechamiento que le corresponde por la cesión del 10% del de la unidad, no constituiría una parcela independiente, dado que no alcanza las determinaciones de parcela mínima, tal como se justifica en el Informe de valoración pericial.

Por lo expuesto hay que concluir que es conveniente la sustitución de la cesión del 10% del aprovechamiento del Sector S-12 "Variante Norte I" correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra, por su compensación económica.

V. Valoración del aprovechamiento municipal.

La valoración del terreno ya urbanizado donde poder ubicar el 10% del aprovechamiento medio del Sector S-12 "Variante Norte I" correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra, se ha determinado en el adjunto Informe de Valoración pericial, suscrito por el arquitecto Don Jesús M^a Gil-Alías Madorrán.

Se cumple con ello con lo dispuesto en la Ley 5/2006 LOTUR, en su artículo 116, punto 2, donde dice: *"Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico, mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir la pertinente valoración pericial."*

Tal como concluye el mencionado Informe de Valoración pericial, la valoración del aprovechamiento municipal en el Sector S-12 "Variante Norte I" asciende a la cantidad de 184.752,45 €, Ciento ochenta y cuatro mil setecientos cincuenta y dos euros con cuarenta y cinco céntimos.

Convenio urbanístico de gestión, para la sustitución por su equivalente en metálico del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Calahorra en el Sector S12 "Variante Norte I" del Plan General Municipal de Calahorra.

VI. Competencias en que se fundamenta la actuación de las partes.

El Ayuntamiento en virtud de las competencias y potestades en materia de ordenación territorial y urbanística atribuidas por los artículos 7, 114 y siguientes de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, así como el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por su parte, la sociedad CANTERAS DE EJEA, S.L. goza de personalidad jurídica propia, así como plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines y patrimonio propio.

MANIFIESTAN

Que es deseo de ambas partes la suscripción del presente Convenio Urbanístico de Gestión, con el fin de justificar el cumplimiento del orden normativo, y establecer las condiciones de sustitución de la cesión del 10% del aprovechamiento del Sector S-12 "Variante Norte I" correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra, por su compensación económica.

Por lo que ambos intervinientes suscriben el presente Convenio urbanístico de gestión, de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. Objeto del Convenio.

El presente Convenio Urbanístico de Gestión tiene por objeto regular las condiciones de la sustitución de la cesión del 10% del aprovechamiento del Sector S-12 "Variante Norte I" correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra, por su compensación económica.

Segunda. Valor de aprovechamiento municipal.

Ambas partes dan su conformidad a la valoración del terreno ya urbanizado donde poder ubicar el 10% del aprovechamiento medio del Sector S-12 "Variante Norte I" correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra, en la cantidad de 184.752,45 €, Ciento ochenta y cuatro mil setecientos cincuenta y dos euros con cuarenta y cinco céntimos.

Convenio urbanístico de gestión, para la sustitución por su equivalente en metálico del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Calahorra en el Sector S12 "Variante Norte I" del Plan General Municipal de Calahorra.

Tercera. Bases de actuación (obligaciones de las partes).

Las partes se comprometen a desarrollar coordinadamente, en la esfera de sus respectivas competencias, las actuaciones necesarias para el eficaz cumplimiento de lo acordado en el presente Convenio, y en concreto:

CANTERAS DE EJEJA, S.L. se compromete a:

El pago al Ayuntamiento de Calahorra de la cantidad de 184.752,45 €, Ciento ochenta y cuatro mil setecientos cincuenta y dos euros con cuarenta y cinco céntimos, tras la aprobación del presente Convenio urbanístico de gestión, en el momento en que sea requerido para ello por el Ayuntamiento de Calahorra, y en todo caso de forma previa a la publicación en el BOR de la Aprobación del Proyecto de Compensación del Sector S-12 "Variante Norte I"

Previamente a la aprobación del presente Convenio urbanístico de gestión, Canteras de Ejeja SL garantizará el pago mediante el depósito del importe en las arcas municipales.

EI AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA se compromete a:

Tras la Aprobación definitiva del presente Convenio urbanístico de gestión, a la aprobación del Proyecto de Compensación del Sector S-12 "Variante Norte I" el cual contempla que el aprovechamiento del 10% correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra sea sustituido por la compensación económica señalada en el punto anterior.

Cuarta. - Vigencia y duración.

El presente Convenio adquirirá vigencia desde la fecha de su firma y tendrá una duración de un año. Su vigencia finalizará, salvo extinción por acuerdo entre las partes o por incumplimiento del mismo, una vez ejecutadas las actuaciones previstas en el Convenio.

Si la ejecución de las actuaciones que se recogen en el presente Convenio requiere de un periodo superior de tiempo, las partes se comprometen a tramitar, con suficiente antelación al fin de dicha vigencia, su prórroga expresa, por un periodo adicional de hasta cuatro años.

La modificación de los términos del presente Convenio y/o las prórrogas de su vigencia requerirán el acuerdo unánime de las partes mediante la suscripción de la correspondiente adenda modificativa.

De conformidad con lo previsto en el art. 117 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, el acuerdo de aprobación del presente Convenio urbanístico se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja, tras su firma por el Ayuntamiento, identificando a sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados, y se inscribirá en el Registro de Convenios del Ayuntamiento de Calahorra.

Convenio urbanístico de gestión, para la sustitución por su equivalente en metálico del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Calahorra en el Sector S12 "Variante Norte I" del Plan General Municipal de Calahorra.

Quinta. - Régimen jurídico.

El presente Convenio tiene naturaleza jurídica administrativa, conforme a los artículos 114 de la LOTUR y 61 del TRLSRU, y se enmarca dentro de los Convenios urbanísticos de gestión previstos en el artículo 116 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja.

Las cuestiones litigiosas que pudieran surgir en la interpretación y desarrollo de este Convenio serán dirimidas en la jurisdicción Contencioso-administrativa

Y para que conste, y en prueba de conformidad, se suscribe el presente documento, en duplicado ejemplar, en el lugar y fecha arriba indicados.

–Por el Ayuntamiento de Calahorra, La Alcaldesa, Doña Elisa Garrido Jiménez

–Por CANTERAS DE EJEJA, S.L., el Administrador Único, Don Jorge Edo Albarcar

Convenio urbanístico de gestión, para la sustitución por su equivalente en metálico del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Calahorra en el Sector S12 "Variante Norte I" del Plan General Municipal de Calahorra.

ANEXO I

INFORME DE VALORACIÓN PERICIAL DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL EN EL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I" DEL PGM CALAHORRA

Jesús M^a Gil-Alías Madorrán, arquitecto colegiado nº 340 del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja, con domicilio a estos efectos en calle Paletillas nº5, 2º, 26500 de Calahorra, La Rioja, a solicitud de Don Jorge Edo Albacar, en representación de la sociedad CANTERAS DE EJEA, S.L., con NIF B-50946615, y domicilio social en la Calle Coso nº 67-75 Esc 01, 6ºE, 50001 de Zaragoza, emito el presente

INFORME DE VALORACIÓN PERICIAL
DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL EN EL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I"
DEL PGM CALAHORRA

I. OBJETO

El objeto del presente Informe de Valoración pericial es el de ser incorporado al CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN, PARA LA SUSTITUCIÓN POR SU EQUIVALENTE EN METÁLICO DEL APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA EN EL SECTOR S12 "VARIANTE NORTE I" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA, con el fin de constituir la base de la valoración del 10% del aprovechamiento municipal en Sector S-12 "Variante Norte I".

II. MÉTODO DE CÁLCULO DE LA VALORACIÓN

Conforme al artículo 60, punto 1 de la Ley 5/2006 LOTUR, corresponde al Ayuntamiento de Calahorra el terreno ya urbanizado donde poder ubicar el 10% del aprovechamiento medio del Sector S-12 "Variante Norte I".

El presente informe realiza la valoración del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Calahorra, por la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo del Sector, en parcela urbanizada, y ello con el fin de cuantificar su sustitución por compensación económica.

Esta sustitución tiene una doble componente, por una parte, el valor del 10% del aprovechamiento objetivo, que se corresponde con el 10% del valor del suelo, y por otra parte el valor del 10% de los gastos de urbanización, dado que los derechos lo son en parcela urbanizada.

El método de cálculo utilizado es la obtención del valor del suelo resultante y del valor de los gastos de urbanización de la totalidad del Sector S-12 "Variante Norte I", y a la suma de ambos aplicarle el 10%.

III. APROVECHAMIENTO MUNICIPAL, CUANTIFICACIÓN Y USO

Cuantificación:

Conforme al artículo 60, punto 1 de la Ley 5/2006 LOTUR, corresponde al Ayuntamiento de Calahorra el terreno ya urbanizado donde poder ubicar el 10% del aprovechamiento medio del Sector S-12 "Variante Norte I".

Así, en el Proyecto de Compensación del Sector S-12 "Variante Norte I", en el Documento I, punto 1.5.2 Características del planeamiento que se ejecuta., en su apartado Aprovechamiento adoptado, cuantifica el aprovechamiento objetivo y subjetivo del Sector. Y dice:

Superficie computable a efectos del aprovechamiento 26.929,39 m²

Aplicando el aprovechamiento medio de 0,375940 m^{2ch}/ m^{2s} a la superficie computable a efectos de aprovechamiento, obtenemos el siguiente cuadro de aprovechamiento objetivo y subjetivo:

ÁMBITO	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO		
		MEDIO	OBJETIVO	SUBJETIVO
	m ²	m ^{2ch} / m ^{2s}	m ^{2ch}	m ^{2ch}
TOTAL	26.929,39	0,37594	10.123,83	9.111,45

Por tanto, es de cesión al Ayuntamiento de Calahorra como administración actuante, 1.012,38 m^{2ch} de diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.

En consecuencia, es de cesión al Ayuntamiento de Calahorra el terreno ya urbanizado donde pueda materializarse el aprovechamiento de 1.012,38 m^{2ch}.

Uso:

Conforme a la ordenación del Plan Parcial del Sector S-12 "Variante Norte I", la única zona con aprovechamiento es uso de Servicios Terciarios. Por ello la totalidad del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Calahorra como administración actuante, está destinada a uso Servicios Terciarios.

Aprovechamiento en parcela independiente:

En la ordenación del Plan Parcial del Sector S-12 "Variante Norte I, la única zona con usos de carácter privado, esto es con aprovechamiento, tiene una superficie de 6.557,88m².

Los terrenos donde el Ayuntamiento de Calahorra podría materializar el aprovechamiento que le corresponde por la cesión del 10% del de la unidad, correspondería a una parcela con una superficie del 10% de la zona que el Plan Parcial prevé con aprovechamiento. Por lo tanto, correspondería al Ayuntamiento de Calahorra una parcela con una superficie de 655,79m².

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector S-12 "Variante Norte I", en su artículo 4.- Parcelación, señala que el tamaño mínimo de parcela es de 1.000m².

En conclusión, los terrenos donde el Ayuntamiento de Calahorra podría materializar el aprovechamiento que le corresponde por la cesión del 10% del de la unidad, no constituiría una parcela independiente, dado que no alcanza las determinaciones de parcela mínima.

IV. VALOR DEL SUELO RESULTANTE

En primer lugar, se obtiene el valor del suelo resultante, y de él se deduce el valor de la unidad de aprovechamiento en m²h.

VALORACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE:

El método y valoración del presente apartado es el que figura en la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica del Plan Parcial del Sector S12 (S12) "Variante Norte I" aprobado definitivamente.

Parcela resultante R1:

Conforme se ha indicado los aprovechamientos de la Parcela resultante R-1 son:

6.557,88 m² de parcela de uso Servicios terciario

9.468,04 m² de superficie edificable de uso Servicios terciario, construidos en una altura máxima de planta baja más 2 alturas.

Método de valoración:

Realizando el método de valoración catastral de los inmuebles, y aplicándolo al suelo sin edificar, debe realizarse en función de la Ponencia de Valores aprobada para Calahorra en 2005.

Dicho valor catastral, vendrá determinado por el valor del suelo, corregido mediante la aplicación de determinados coeficientes, se calcula según las siguientes fórmulas, recogidas en la Ponencia de Valores que atiende a lo dispuesto en el Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana:

$$V_{cat} = (G+B) [V_R] FL \cdot RM$$

V_{cat} : Valor catastral
G+B : Coeficiente de Gastos y Beneficios
V_R: Valor del suelo
FL : Factor de Localización
RM : Coeficiente de relación mercado

- Valor del suelo : (m² . VRB)

VRB : Valor de Repercusión Básico según zonas de valor en las que se divide a estos efectos el municipio.

Valores:

De acuerdo con la Ponencia de 2005 los valores aprobados para los distintos factores de las fórmulas indicadas en el apartado anterior son los siguientes:

- G+B : Coeficiente de Gastos y Beneficios : 1,40
- FL : Factor de Localización : 1,00
- RM : Coeficiente de relación mercado : 0,50
- VRB : Valor de Repercusión Básico : Para la determinación de los valores de repercusión básicos, se considera la zona valor R 47, en la que se incluye el Sector S-1 La Planilla que se encuentra en las proximidades del Sector S-12. De tales valores, respecto del uso característico del Sector S-12, es valor es el siguiente: Terciario-Servicios : 160,00 €/m²

Valoración:

A la vista de lo expuesto resulta:

A) Valor suelo VR : (m² . VRB)

VR: Servicios terciario: 9.468,04 m² . 160,00 €/m² = 1.514.886,40 €

C) Valor catastral Vcat = (G+B) [VR] FL . RM

Vcat Terciario-Servicios: 1,40 [1.514.886,40 €] 1,00 . 0,50 = 1.060.420,48 €

El valor catastral así calculado respondería al de 2006, por lo que actualizándolo de acuerdo con lo previsto en las leyes del PGE para 2007, 2008, 2009 y 2010 resultaría para 2015 el siguiente valor (incremento del 2% anual correspondiente a los años 2007, 2008 y 2009, y del 1% correspondiente a 2010.) :

Vcat Servicios terciarios 1.060.420,48 € + 7% = 1.134.649,91 €

Estos valores se mantienen hasta que en 2013 con efectos para 2014, el Ayuntamiento de Calahorra, de acuerdo con lo previsto en el artículo 32.2 del real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, solicitó la actualización de los valores catastrales de los inmuebles de naturaleza urbana mediante la aplicación del coeficiente previsto al efecto en la Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014. El coeficiente aplicable fue del 0,85, lo que supuso una rebaja en los valores catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana del 15%.

Así, el valor indicado anteriormente resultaría ser, una vez aplicado el coeficiente de actualización indicado:

Vcat Servicios terciarios: $1.134.649,91 \text{ €} \cdot 0,85 = 964.452,43 \text{ €}$

A fecha de hoy se entiende adecuada la valoración de los terrenos en el año 2.014, que debido a la situación económica general y en concreto el mercado inmobiliario desde entonces, no ha existido alza de los precios.

En conclusión, el valor del suelo de la parcela resultante R-1, donde se materializa la totalidad del aprovechamiento objetivo del Sector S12 (S12) "Variante Norte I", asciende a la cantidad de 964.452,43 €

Como el aprovechamiento objetivo del Sector S12 (S12) "Variante Norte I", es de 10.123,83 m²ch, el valor unitario de aprovechamiento es 95,27 €/ m²ch.

V. VALOR DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

Gastos de urbanización.

Los gastos de urbanización comprenden los siguientes conceptos:

- Costes de las obras de urbanización, incluidos proyectos y otros.
- Indemnizaciones.

Costes de obras de urbanización.

El coste de urbanización se obtiene del Plan Parcial del Sector S12 (S12) "Variante Norte I" aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Calahorra en sesión del día 27 de julio de 2020.

Así en su punto 11.3.- Total costes de urbanización del Sector 12 indica:

. De la valoración de las obras de urbanización del Sector 12 obtenidas en el punto 11.2, y siguiendo lo indicado en el punto 11.1 Criterios de valoración de las obras de urbanización en cuanto a la distribución de costes de urbanización, se obtiene el siguiente cuadro resumen del presupuesto de la obra de urbanización del Sector 12:

CUADRO RESUMEN DEL PRESUPUESTO DEL SECTOR 12		
CAPÍTULO		IMPORTE €
A	URBANIZACIÓN SECTOR 12	673.169,78
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	673.169,78
	GASTOS GENERALES	13% 87.512,07
	BENEFICIO INDUSTRIAL	6% 40.390,19
	BASE CONTRATA	801.072,04
	I.V.A.	21% 168.225,13
	PRESUPUESTO CONTRATA	969.297,17

. Honorarios profesionales y gestión del Sector 12, que incluye: Redacción Plan Parcial; Redacción proyecto de compensación; Redacción Proyectos y Dirección de obra de la urbanización e instalaciones; Gestión. Se realiza una estimación de 82.000€ + I.V.A.= 99.220€

De los valores obtenidos resulta el siguiente cuadro resumen de los costes de obras de urbanización:

COSTES DE URBANIZACIÓN				
		€	IVA 21%	SUMA
URBANIZACIÓN		801.072,04	168.225,13	969.297,17
PROYECTOS Y HONORAR		82.000,00	17.220,00	99.220,00
SUMA		883.072,04	185.445,13	1.068.517,17

Indemnizaciones

Según resulta del DOCUMENTO IV del Proyecto de Compensación del Sector S-12 "Variante Norte I", la cantidad total por indemnizaciones es la siguiente:

Demolición de edificios y otras construcciones	---
Eliminación de plantaciones y explotaciones agrícolas	---
Cargas y servidumbres	---
Total indemnizaciones	<hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> ---

Total gastos urbanización del Proyecto de Compensación

Por lo tanto, el total gastos de urbanización es el siguiente:

URBANIZACIÓN E INDEMNIZACIONES				
		€	IVA 21%	SUMA
URBANIZACIÓN		801.072,04	168.225,13	969.297,17
PROYECTOS Y HONORARIOS		82.000,00	17.220,00	99.220,00
SUMA		883.072,04	185.445,13	1.068.517,17
INDEMNIZACIONES		-	-	-
TOTAL		883.072,04	185.445,13	1.068.517,17

VI. VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL

Como se ha indicado la valoración para la sustitución económica del aprovechamiento municipal tiene una doble componente, por una parte, el valor del 10% del aprovechamiento objetivo, que se corresponde con el 10% del valor del suelo, y por otra parte el valor del 10% de los gastos de urbanización, dado que los derechos lo son en parcela urbanizada.

Valor del 10% del aprovechamiento objetivo, valor del suelo:

En el apartado III Aprovechamiento municipal, cuantificación y uso, se ha fijado que es de cesión al Ayuntamiento de Calahorra como administración actuante, 1.012,38 m^{2ch} de diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.

En el apartado IV. Valor del suelo resultante, se ha fijado que el valor unitario del aprovechamiento en 95,27 €/ m^{2ch}.

Multiplicado los 1.012,38 m^{2ch} de aprovechamiento del Ayuntamiento de Calahorra por los 95,27 €/ m^{2ch}. de valor unitario del aprovechamiento, da como resultado que la valoración del suelo asciende a la cantidad de 96.444,96 €

Valor del 10% de los gastos de urbanización:

En el apartado V. Valor de los gastos de urbanización, se han fijado que el total de los gastos de urbanización ascienden a la cantidad de 883.072,04 € (excluido IVA), que multiplicado por el 10% de la parcela urbanizada del Ayuntamiento de Calahorra, asciende a la cantidad de 88.307,20 €

Valor del aprovechamiento municipal en el Sector S-12 "Variante Norte I":

De los valores obtenidos resulta el siguiente cuadro:

VALOR APROVECHAMIENTO MUNICIPAL EN EL SECTOR S-12			
	VALOR SUELO	VALOR URBANIZACIÓN	SUMA
	€	€	
TOTAL	964.452,43	883.072,04	1.847.524,47
10% MUNICIPAL	96.445,24	88.307,20	184.752,45

Por tanto, el total valor del Aprovechamiento del Ayuntamiento de Calahorra en terreno ya urbanizado donde poder ubicar el 10% del aprovechamiento medio del Sector S-12 "Variante Norte I", para ser sustituido por compensación económica, asciende a la cantidad de 184.752,45 €

Calahorra, a 10 de noviembre de 2020
El Arquitecto

Jesús M^a Gil-Alías Madorrán