

Suplemento de Notificaciones
ADMINISTRACIÓN LOCAL
CÓRDOBA
AYUNTAMIENTO DE PUENTE GENIL

Anuncio de notificación de 5 de junio de 2017 en procedimiento Proyecto de tasación conjunta. Propuesta para la adquisición anticipada de los terrenos correspondientes al viario VP-1 perteneciente a la UE-1 del PERI-3 "Miragenil" del PGOU de Puente Genil.

ID: N1700350598

De conformidad con los artículos 44 y 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por medio del presente, que habrá de ser expuesto en la página web y Tablón de Edictos del Excmo. Ayuntamiento de la villa de Puente Genil, y en el Boletín Oficial del Estado, se efectúa la notificación que a continuación se transcribe, a la empresa ANTEQUERA CAPITAL S.L. ya que la anterior notificación se intentó llevar a efecto en c/ Laguna núm. 1, 29200 Antequera (Málaga), último domicilio conocido de aquella, sin que su práctica haya resultado posible.

Texto de la notificación: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2017 (se adjunta certificado), aprobó el procedimiento de tasación conjunta y el proyecto de expropiación de los terrenos correspondientes al viario VP-1 de la UE-1 del PERI-3 "Miragenil" del PGOU de Puente Genil.

Asimismo se acordó someter dicho procedimiento a exposición pública mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia (11/04/2017 núm. 69), Diario Córdoba (19/04/2017), Tablón de Edictos y página web de este Ayuntamiento.

Figurando esa sociedad, en el expediente aprobado, como titular de bienes o derechos afectados, adjunto les remito la correspondiente hoja de valoración incluida en el proyecto y propuesta de fijación de criterios de valoración, a efectos de formulación de alegaciones por plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al que reciba la presente notificación.

Si lo desea, el expediente podrá ser consultado en el Área de Urbanismo de este Ayuntamiento, c/ Postigos, núm. 2, en horario de oficina, por un periodo de un mes, a contar del día siguiente al que reciba la presente notificación. También en la página web de este Ayuntamiento - www.puentegenil.es > Áreas Municipales > Urbanismo, Obras y Vvdas. > Proyecto tasación conjunta adquisición anticipada terrenos para ejecución viario VP-1 PERI-3.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos, conforme a lo establecido en el artículo 162.2, 3 y 4 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sírvase firmar el duplicado a efectos de constancia.

Firmado electrónicamente por el Sr. Alcalde el día 24/Abril/2017

La anterior notificación se hace pública mediante el presente anuncio en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Puente Genil, 5 de junio de 2017.- Carmen López Prieto. Secretaria General

ANEXO I.- ACUERDO PLENARIO DE FECHA 27 DE MARZO DE 2.017:

DOÑA CARMEN LÓPEZ PRIETO, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de la Villa de Puente Genil,

CERTIFICA: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2.017, según consta en el borrador del acta pendiente de aprobación, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“PUNTO OCTAVO.- PROYECTO DE TASACIÓN CONJUNTA PARA LA ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE LOS TERRENOS CORRESPONDIENTES A VIARIO VP-1 DE LA UE-1 DEL PERI-3 DE “MIRAGENIL” DEL PGOU.-

Conocido el dictamen emitido por la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo Municipal, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 22 de marzo de 2.017, punto único del orden del día, a cuyo tenor:

“PROYECTO DE TASACIÓN CONJUNTA PARA LA ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE LOS TERRENOS CORRESPONDIENTES AL VIARIO VP-1 DE LA UE-1 DEL PERI-3 DE ‘MIRAGENIL’ DEL PGOU

Visto el proyecto redactado, de expropiación para adquisición de los suelos precisos para desdoble de la c/ Nueva en el Barrio de Miragenil, por el procedimiento de tasación conjunta.

Dada cuenta del informe emitido por la Sra. Secretaria General en el que concluye que resulta procedente su aprobación.

La Comisión acuerda, por unanimidad de los miembros asistentes a la misma, DICTAMINAR FAVORABLEMENTE:

1.- La elevación al Ayuntamiento Pleno para la adopción de acuerdo del procedimiento de tasación conjunta y la aprobación del proyecto de expropiación de los terrenos correspondientes.

2.- La solicitud de certificación registral sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística por la que se acredite el domicilio y cargas de las fincas objeto de expropiación.

3.- Sometimiento a información pública, por plazo de un mes mediante anuncio en el BOP, tablón de edictos de la Corporación, periódico de mayor difusión de la provincia y en el portal de la transparencia, con notificación individual a los propietarios afectados dándoles traslado de la correspondiente hoja de valoración incluida en el proyecto y propuesta de fijación de criterios de valoración, para formulación de alegaciones en el plazo de un mes a contar desde la notificación que se le practique.”.

El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, que son la totalidad de los veintiuno que lo componen, acordó aprobar el dictamen transcrito.”.

Y para que conste y surta efectos, se expide la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Puente Genil.

Vº Bº

EL ALCALDE,

(Firmado electrónicamente)

ANEXO II.- HOJA DE DETERMINACION DE JUSTO PRECIO:

Puente Genil, 16 de Febrero de 2.017

TÉCNICO/A INTERVINIENTE EN LA VALORACIÓN: D. José Delgado Cuenca, arquitecto municipal del Área de Obras y Urbanismo del Excmo. de Puente Genil (Córdoba).

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO

PROYECTO DE TASACIÓN CONJUNTA PARA LA ADQUISICIÓN ANTICIPADA DE LOS TERRENOS CORRESPONDIENTES AL VIARIO VP-1 PERTENECIENTES A LA UE-1 DEL PERI-3 "MIRAGENIL" DEL PGOU DE PUENTE GENIL.

TITULAR DE BIENES Y/O DERECHOS AFECTADOS

NOMBRE.....: ANTEQUERA CAPITAL, S.L.

DOMICILIO.....: C/ Laguna nº 1.

POBLACIÓN.....: Antequera (Málaga)

C.P.....: 29200

NIF.....: B92738467

FINCA AFECTADA

REFERENCIA CATASTRAL: 2390501UG4329S0001WF

SITUACIÓN.....: Almonas nº 1(B)

FINCA REGISTRAL.....: 38634

Sobre la finca arriba referenciada, la propuesta de adquisición de los terrenos que se pretenden destinar a la ejecución del viario VP-1 recogido en el proyecto de urbanización de la UA-1 del PERI-3 de Miragenil, provoca las siguientes afecciones:

Ocupación de la superficie..... 2.018'73 m² x 28'68 €/m² = 57.897'17 €

Premio de afección..... 5 % = 2.894'86 €

TOTAL..... 60.792'03 €

Fdo. José Delgado Cuenca.

Arquitecto Municipal.

ANEXO III.- VALORACION DE LOS TERRENOS A ADQUIRIR:

6. VALORACIÓN DE LOS TERRENOS A ADQUIRIR.

Normativa aplicable:

- Texto Refundido de la Ley del suelo y rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Método de valoración: Método Residual.

El ámbito de actuación, en virtud del instrumento de planeamiento general vigente, se encuentra clasificado como Suelo Urbano No Consolidado. El instrumento de planeamiento de desarrollo que pormenoriza la ordenación, es el Plan Especial de Reforma Interior nº 3 del PGOU, conocido como PERI-3, y que fue aprobado definitivamente en 2009. Así mismo, existe un instrumento de ejecución de planeamiento, esto es, el proyecto de urbanización de la UA-1 del PERI-3, ámbito al que pertenece los terrenos correspondientes al viario a adquirir, aprobado definitivamente en 2009.

Al tratarse de un ámbito sometido a una actuación de transformación urbanística con el objeto de poder alcanzar el grado de urbanización suficiente para el fin al que debe destinarse, en virtud del artículo 45.2.B.a) de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), se consideraría Suelo Urbano No Consolidado, tal y como ya hemos dicho. Se ha necesitado redactar proyecto de urbanización y necesitará de su posterior ejecución, para que alcance las previsiones

fijadas por el PGOU. Incardinándolo con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, y concretamente en artículo 7.1.a).1) estaríamos ante una actuación de transformación urbanística que tiene por objeto la ejecución de una nueva urbanización.

El Régimen del Suelo Urbano No Consolidado para el que la ordenación establezca la delimitación de unidades de ejecución viene descrito en el artículo 55.1 de la LOUA y será el propio del Suelo Urbanizable Ordenado, cuyas determinaciones vienen fijadas en el artículo 54.1 de la LOUA. Así, los propietarios de los terrenos se encuentran afectados por los deberes pendientes, entre los que destacan con carácter general: la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a dotaciones, la cesión del aprovechamiento correspondiente y el coste de la urbanización.

Los terrenos objeto de valoración, pertenecen a una unidad de ejecución al que la ordenación pormenorizada le tiene asignada un aprovechamiento (véase la ficha urbanística adjunta). El uso mayoritario en el entorno es el residencial y la tipología edificatoria predominante es la de vivienda unifamiliar entre medianeras de dos y tres plantas de altura, sobre una parcela entre 150-200 m² con una ocupación entorno al 85%, característica de los entornos de casco histórico y ensanche de casco histórico en Puente Genil. La ordenanza de zona aplicable en virtud del PGOU vigente es la de Casco Histórico (CH) y Ensanche de Casco Histórico (ECH).

La edificabilidad del ámbito denominado UE-1 del PERI-3, con 63.095,87 m² de suelo, se obtiene de la ficha urbanística adjunta.

Superficie Unidad de Actuación: 63.095,87 m²

Coefficiente de edificabilidad: 0.6969

Aprovechamiento medio: 0.6071

Superficie lucrativa: 21.361,30 m² suelo.

Edificabilidad máxima: 43.971,50 m^{2t}

Realizada la valoración sobre un suelo con Régimen de Urbano No Consolidado, tenemos que, a la edificabilidad media se le aplicará el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático. Al valor resultante, se debe descontar el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista. Por lo tanto, descontaremos los costes teóricos de urbanización del ámbito por considerarlo Urbano No Consolidado, sometido a una actuación de transformación urbanística. Se propone, en base al método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución materia (PEM) de los distintos tipos de obras elaborado por el COACórdoba para el año 2017, sumar a la determinación de los Costes Indirectos (Ci) el costo de la urbanización teórica, que detallamos a continuación:

Determinación de los costes de urbanización:

28,75 €/m^{2s} para una edificabilidad de entre 3 y 15 m^{2s}/m^{2t}, se le aplica un 19% de GG + BI y tenemos un presupuesto de contrata de 34,21 €/m^{2s}.

$63.095,87 \text{ m}^2\text{s} \times 34,21 \text{ €/m}^2\text{s} = 2.158.509,70 \text{ €}$

Si a esto le añadimos un 19% más, correspondiente a honorarios técnicos, tasas y licencias, y otros gastos como los financieros o los de comercialización, tenemos que, los costes de urbanización ascienden a la cantidad de 2.568.626,501 €, lo que supone un coste de urbanización a repercutir por metro cuadrado de techo de 58,41 €/m^{2t} (teniendo en cuenta que la edificabilidad de la unidad es de 43.971,50 m^{2t}).

Partiendo de un valor de mercado, para una vivienda de obra nueva de entre 150-200 m^{2t}, oscila en torno a los 1000 €/m^{2t}, tenemos que:

$$F = VM (1-b) - Ci.$$

$$F = 1000 (1 - 0.19) - (598,66 \text{ €} + 113,74 + 58,41) = 810 - 770,81 = 39,19 \text{ €/m}^2\text{techo.}$$

$$\text{Premio de afección: } 39,19 \text{ €/m}^2\text{techo.} \times 1.05 = 41,15 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$41,15 \text{ €/m}^2\text{t} \text{ aplicados sobre la edificabilidad de } 43.971,50 \text{ m}^2\text{t son: } 1.809,427,20 \text{ €}$$

$$\text{Esto supone que el m}^2 \text{ suelo Urbano No Consolidado se estima en } 1.809,427,20 \text{ €} / 63.095,87 \text{ m}^2 = 28,68 \text{ €/m}^2\text{s}$$