

REF: MEN-24/0884

P304 Po1 UE 3.34 (16)

AYUNTAMIENTO DE MENDIGORRIA

ASUNTO: VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA PARCELA 304 DEL POLÍGONO 1, UNIDAD U.E.-3.34 DE LAS NNSS, SOLICITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE MENDIGORRÍA.

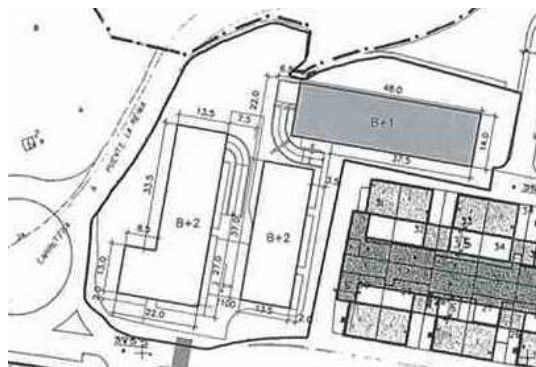
(Registro Salida Ayto.: 15/11/2024; Registro Entrada ORVE: 15/11/2024)

El Ayuntamiento de Mendigorria solicita un informe sobre las condiciones urbanística de la parcela referenciada y su valoración económica.

La parcela 304 se emplaza según el planeamiento vigente, Normas Subsidiarias, en suelo urbano no consolidado incluida en la unidad de ejecución UE 3.34, que fue objeto de un Estudio de Detalle (en vigor desde el 03/10/2007) y cuya finalidad era el cambio de uso con reordenación de volúmenes edificatorios, alineaciones y alturas.

En base a esta nueva ordenación se tramitó un proyecto de reparcelación voluntaria, cuya aprobación definitiva se realizó el 27/08/2008. Posteriormente se tramitó el proyecto de urbanización de la unidad, si bien este servicio no tiene constancia de su aprobación definitiva.

De los distintos instrumentos de planeamiento vigentes referidos anteriormente se extractan los siguientes datos de partida, señalando que la parcela 304 se corresponde con la parcela 1 de la reparcelación:



Plano de Alineaciones y Alturas ED

REF: MEN-24/0884

P304 Po1 UE 3.34 (16)

- Uso:	Vivienda libre unifamiliar adosada
- Alturas:	B+1
- Edificabilidad máxima:	987,60 m ²
- Participación en la unidad:	23,27%
- Número máximo de viviendas:	No se establece

Para realizar la valoración económica se procederá a la valoración máxima del suelo urbanizado de la hipotética promoción residencial a la que deberá reducirse el porcentaje de participación de las obras de urbanización total de la unidad.

La valoración se realiza tomando como referencia el precio de la vivienda de protección oficial en régimen general, cuyo módulo para el año 2024 es de 1.507,57 €/m², próximo al valor de mercado de Mendigorriá:

• Edificabilidad máxima:	987,60 m ²
• Superficie construida viviendas (1 planta y ½):	740,70 m ²
• Superficie construida locales (½ planta):	246,90 m ²
• Superficie útil viviendas (740,70 – 22%):	578 m ²
• Superficie útil locales (246,90 – 18%):	202 m ²

El valor máximo de la promoción de locales y viviendas será:

Valor máx. Vivienda:	$578 \times 1507,57 \times 1,2 = 1.045.650,50 \text{ €}$
Valor Locales:	$202 \times 1507,57 \times 0,6 = 182.717,48 \text{ €}$

Valor máximo de la promoción	1.228.367,98 €
Valor del suelo urbanizado (17,5%)	214.964,38 €

A este valor deberá aplicarse un factor de corrección por la situación actual de mercado, localización geográfica, etc., estimando no inferior a 0'7, resultando por ello un valor de suelo urbanizado de:

Valor del suelo urbanizado corregido (0,7)	150.475,06 €	A)
Obras de Urbanización (EM)	138.393,56 € (*)	
10% Benef. Ind. y G.Grales.	13.839,36 €	

Total	152.232,92 €	
Valor actualizado (30%)	197.902,79 €	

(*): Dato extractado del proyecto de urbanización de la unidad 3.34 (año 2008).



OFICINA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS
C/ García Goyena nº 22, bajo (Casco Antiguo)
31300 - TAFALLA

- **COMARCA DE TAFALLA**

Tfno.: 948755034
email: orvetafalla@gmail.com

REF: MEN-24/0884

P304 Po1 UE 3.34 (16)

Gastos urbanización parcela 304 (23,27%):

46.051,98 € (B)

Valor estimado parcela 304 (A - B)

104.423,08 €

Tafalla, a 20 de noviembre de 2024

El Arquitecto:

Juan Cruz Lasheras Guilzu