

Don Jose Mari Barrenetxea, actuando en nombre y representación de la mercantil Urmena S.L., cuyas circunstancias personales constan en ese Ayuntamiento, comparece y

EXPONE:

I.- Que con fecha 1 de septiembre 2020, se le ha notificado resolución de 24 de Abril pasado, dictada por el Concejal Delegado de Urbanismo de ese Ayuntamiento, por la que se interesa que, con carácter previo a la tramitación del referido documento, deberá justificar con cifras la inexistencia de incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, a fin de determinar si procede la cesión del 15% del aprovechamiento a este Ayuntamiento de Andoain.

II.- Que dando cumplimiento a dicho requerimiento se adjunta al presente escrito justificación de que el incremento de la edificabilidad física del ámbito, únicamente existente bajo rasante, no conlleva un incremento de edificabilidad ponderada, al resultar el valor de repercusión del suelo estimado por el método residual estático definido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, Art. 22.2, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, negativo, como se detalla en el cuadro adjunto.

III.- Que de conformidad con el referido anexo tenga por justificada de que el incremento de la edificabilidad física del ámbito, únicamente existente bajo rasante, no conlleva un incremento de edificabilidad ponderada, toda vez que el valor de repercusión del suelo estimado por el método residual estático resulta negativo.

Por lo expuesto,

SOLICITA: Que teniendo por presentado el presente escrito, junto con el anexo que se acompañan, se sirva admitirlo, tener por aportada justificación suficiente de que el incremento de la edificabilidad física del ámbito, únicamente existente bajo rasante, no conlleva un incremento de edificabilidad ponderada, al resultar el valor de repercusión del suelo estimado por el método residual estático definido en el Real Decreto 1492/2011, negativo.

Andoain a 1 de Septiembre de dos mil veinte.



ANEXO 1.

Justificación de que el incremento de la edificabilidad física del ámbito, únicamente existente bajo rasante, no conlleva un incremento de edificabilidad ponderada, al resultar el valor de repercusión del suelo estimado por el método residual estático definido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, Art. 22.2, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, negativo, como se detalla en el cuadro adjunto.

PLANTA SÓTANO:

PRECIO VENTA

13 plazas abiertas x 13.538 €/plaza (precio medio) = **176.000 €**

Superficie sótano **313 m²**.

Precio venta m² = 176.000 € : 313 m² = **562,30 €/m²**

COSTE DE EJECUCIÓN

-313 m² X 450 €/m² = **140.850 €**

Cálculo a partir de los valores de repercusión del suelo estimados por el método residual estático definido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. (art. 22.2):

VRS = VM/K - C.C.

VRS = (562,30 €/m²/1,20) - 450 €/m² = **18,58 €/m²**. Valor del suelo residual.

TOTAL: 18,58 €/m² x 313 m² = **5.815,54 €**

PLANTA SEMISOTANO:

PRECIO VENTA

9 trasteros x 7.735 €/trastero (precio medio) = **69.615 €**

Superficie del sótano **204 m²**.

Precio venta m² = 69.615 € / 204 m² = **341,25 €/m²**

REPARCELACION VOLUNTARIA DE KALETXIKI 5-7.

Redactores: J.M. Muñagorri Palá, arquitecto. Carlos Sanz Azpiazu abogado.



COSTE DE EJECUCIÓN

-204 m² cerrados x 420 €/m² = **85.600 €**

Cálculo a partir de los valores de repercusión del suelo estimados por el método residual estático definido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. (art. 22.2):

VRS = VM/K - C.C.

VRS = (341,25 €/m²/1,20) - 420 €/m² = - 135,62 €/m². Valor del suelo residual negativo.

TOTAL: -135,62 €/m² x 204 m² = **-27.666,48 €**

PLANTA SOTANO + PLANTA SEMISOTANO:

5.815,54 € + (-27.666,48 €) = **-21.850,94 €**

En Andoain a 1 de septiembre de dos mil veinte.



REPARCELACION VOLUNTARIA DE KALETXIKI 5-7.

Redactores: J.M. Muñagorri Palá, arquitecto. Carlos Sanz Azpiazu abogado.