



COVE: 2Y6S202Y3V3F3R2LOWPW

Área	TRANSICIÓN ECOLÓGICA, GESTIÓN DEL TERRITORIO, DESARROLLO Y EMPLEO
Sección	Urbanismo
Negociado	Gestión y Ejecución Urbanística
N/Refª	Exp: 213123009 Doc: 21213138W
Interesado:	SAN EUGENIO SA
Asunto:	CONVENIO DE GESTIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LA ENTIDAD MERCANTIL SAN EUGENIO S.A. PARA LA PARCELA 76 EN LA PIEZA 10026 DEL P.M.M. COSTA ADEJE

## INFORME TÉCNICO

### ASUNTO: CONVENIO DE GESTIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LA ENTIDAD MERCANTIL SAN EUGENIO S.A. PARA LA PIEZA 10026 DEL P.M.M. COSTA ADEJE

- El día 08.06.2018 se presenta por parte de la Entidad MERCANTIL SAN EUGENIO S.A. documento de CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE CESIÓN Y DOTACION sobre la pieza nº 10026 del P.M.M. de Costa Adeje con el objeto de la suscripción de convenio de gestión para posibilitar la licencia de edificio de diez VIVIENDAS ADOSADAS.

- Con fecha 12.09.2019 se aportó nuevo documento acreditando la propiedad de la pieza e incorporando MEMORIA ECONÓMICA.

- En el documento se señala que estamos, en la pieza 10026, ante un cambio de uso previsto en el P.M.M. COSTA ADEJE respecto al P.G.O. El cambio consiste en pasar de uso comercial y coef. de edif. 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a uso residencial y coef. edif 0,79 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el P.M.M. Se realiza una valoración del aprovechamiento tanto de lo propuesto en el P.M.M. como en el P.G.O. El resultado es de un aumento de aprovechamiento de 111.598,54 €. De ésta cantidad se obtiene el deber (d1) de cesión del 5% (cambio de uso)

- A partir del incremento de aprovechamiento generado en la pieza de referencia y siguiendo las pautas marcadas en el P.M.M. en el artículo 21 de la Normativa se realiza el cálculo del deber de cesión dotacional (d2). Para el cálculo de ambos valores se ha tenido en cuenta testigos y valores de mercado actuales en el área correspondiente.

- La cuantía de la cesión de parte del incremento de aprovechamiento según la legislación vigente corresponde, como señalamos anteriormente, al 5% y supone una cantidad:

d1: 5.579,93€

- Y la cuantía de cesión dotacional monetarizada supone una cantidad:

d2: 29.159,31€

**TOTAL: 34.739,24€**

- A tenor de las observaciones realizadas por el Sr. Secretario en el informe sobre el Expediente 21311300C: "Convenio entre el Ayuntamiento y la Entidad Reformas Integrales del Atlántico Sur S.L., sobre la pieza 05010, Urb. Mirador del Duque", se procede a realizar una valoración paralela, que se releja a continuación, utilizando datos reales de transacciones inmobiliarias en la zona, que se facilitarán por la Oficina de Recaudación Municipal:



**CUANTIFICACION DE LOS DEBERES DE CESION Y DOTACIÓN**

PIEZA.....

10051
DE COMERCIAL A RESIDENCIAL COLECTIVO
1.950
1.541

USO.....

CAMBIO USO. EDIFICABILIDAD (m2) COMERCIAL...

RESIDENCIAL.....

CESION DE APROVECHAMIENTO POR AUMENTO DE APROVECHAMIENTO: D1

VENTAS INMOBILIARIAS LOCALES COMERCIALES 2017-2018, facilitadas por Of. Recaudacion Municipal - VALOR REPERCUSSION DEL SUELO

Nº	UBICACIÓN	SUPERFICIE PRINCIPAL(m2.)	SUPERFICIE ANEXOS (m2) (1)	SUPERFICIE TOTAL (m2)	PRECIO DE VENTA(€)	Vv(€/m2)	VALOR CONSTRUCCION (Vc)(€/m²) (2)	VRS(€/m²) VRS= (Vv/1,40) - Vc
1	Local 349 CC Fañabe Plaza (RC 9979201CS2097N0093RB)	60,01	3,58	63,59	151.000,00	2.374,59	1.018,04	678,09
2	Local 77 CC San Eugenio (RC 0069001CS2096N0077ZH)	76,20	4,06	80,26	177.400,00	2.210,32	1.018,04	560,76
3	Local L-13 CC Rio Center (RC 0077601CS2097N0018YG)	57,80		57,80	120.000,00	2.076,12	1.018,04	464,91
4	L2 PARC. 37 Playas Fañabe (RC 0582001CS3008S0009GP)	51,97	11,60	63,57	181.000,00	2.847,25	1.018,04	1.015,71
5	Local CC Costa Torviscas (RC 9774001CS2097S0058PT-59AY-64DI)	277,24		277,24	600.000,00	2.164,19	1.018,04	527,81
6	Local CC BORA BORA (RC 9961301CS2096S0006AB)	24,47	25,46	49,93	92.500,00	1.852,59	1.018,04	305,24
							<b>VRS medio</b>	<b>592,09</b>

(1) Se ha considerado el 70% de los sótanos (garajes) y el 30% de terrazas

(2) Ver cuadro adjunto

D1=5 % AA=Ed.Res.*VRS-Ed.Com.*VRS=	<b>8.834,05 €</b>
------------------------------------	-------------------

VENTAS INMOBILIARIAS VDAS UNIFAMILIARES ( 2017-2018), facilitadas por Of. Recaudacion Municipal - VALOR REPERCUSSION DEL SUELO

Nº	UBICACIÓN	SUPERFICIE PRINCIPAL(m2.)	SUPERFICIE ANEXOS (m2) (1)	SUPERFICIE TOTAL (m2)	PRECIO DE VENTA(€)	Vv(€/m2)	VALOR CONSTRUCCION (Vc)(€/m²) (2)	VRS(€/m²) VRS= (Vv/1,40) - Vc
1	Vda C19 Residencial La Tagora (RC 1173801CS3017S0004ZW)	121,94	32,21	154,15	420.000,00	2.724,62	1.133,13	813,03
2	Vda 22 Mirador del Sur (RC 0970701CS007S0023BQ)	118,40	73,08	191,48	600.000,00	3.133,49	1.265,93	972,27
3	Vda A02 Residencial La Tagora (RC 1173801CS3017S0003PF)	145,35	26,18	171,53	520.000,00	3.031,54	1.133,13	1.032,26
4	113 Complejo Sun Villas (RC 0875602CS007N0015UA)	77,00		77,00	200.000,00	2.597,40	991,49	863,80
5	Vda C06 Residencial La Tagora (RC 1173801CS3017S0039FK)	121,94	32,21	154,15	450.000,00	2.919,23	1.133,12	952,05
6	Vda B09 Residencial La Tagora (RC 1173801CS3017S0023QT)	127,52	42,07	169,59	400.000,00	2.358,63	1.133,13	551,61
							<b>VRS medio</b>	<b>864,17</b>

(1) Se ha considerado el 70% de los sótanos (garajes) y el 30% de terrazas

(2) Ver cuadro adjunto



**CESION DE DOTACION POR AUMENTO DE EDIFICABILIDAD: D2**

VENTAS INMOBILIARIAS VDA'S COLECTIVAS ( 2017-2018, facilitadas por Of. Recaudacion Municipal - VALOR REPERCUSSION DEL SUELO

Nº	UBICACIÓN	SUPERFICIE PRINCIPAL(m2.)	SUPERFICIE ANEXOS (m2) (1)	SUPERFICIE TOTAL (m2)	PRECIO DE VENTA(€)	Vv(€/m2)	VALOR CONSTRUCCION (Vc)(€/m²) (2)	VRS(€/m²) VRS=(Vv/1,40) - Vc
1	Nº 107 Cmpljeo Malibú Park (RC 0570201CS3007500UX)	42,00	6,40	48,40	110.000,00	2.272,73	964,93	658,45
2	101C Apartam. Buenavista (RC 0667812CS006N00340N)	43,00	10,50	53,50	140.000,00	2.616,82	964,93	904,23
3	Bl. 1 Port. 2 G Res. La Pineda (RC 00680803CS00850009QP)	71,18	5,64	76,82	180.000,00	2.343,14	964,93	708,74
4	107B Apartam. Buenavista (RC 0667812CS006N0021EB)	43,48	2,52	46,00	100.000,00	2.173,91	964,93	587,87
5	Nº 6 Parc.A1.14-A1.15-A1.16-A1.17. Sector 1 (RC 0963035CS301650006WMM)	117,66	119,32	236,98	740.000,00	3.122,63	1.168,54	1.061,91
6	Nº 6 Parc.A1.14-A1.15-A1.16-A1.17. Sector 1 (RC 0963035CS301650006WMM)	113,00	95,85	208,85	600.000,00	2.872,88	1.168,54	883,51
<b>VRS medio</b>								<b>800,78</b>

(1) Se ha considerado el 70% de los sótanos (garajes) y el 30% de terrazas

(2) Ver cuadro adjunto

CUANTIA DE CESIÓN (M²/S)	$M^2/S=(K42*G9-K21*G8)*0,324/1000 m^2/s=$	57,24
CUANTIA DE CESION (M2/C)	$M^2/C= m^2/s* 0,975 m^2c /m^2s=$	55,81

$D2=m^2c*VRS(vda Colect.) €=$	44.694,55 €
-------------------------------	-------------

<b>TOTAL CUANTIA DE CESION Y DOTACIÓN =</b>	<b>53.528,60 €</b>
---	--------------------

**VALOR DE CONSTRUCCIÓN**

USO	RANGO SUPERFICIE (m2-m2)	MODULO BASE 2010 €/m2	MODULO BASE ACTUALIZADO CON EL IPC al Año 2017 (6,4%)	COEF USO SUPERF.	COEF GASTOS GENERALES	VC €/M2
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIF. AISLADA	0-120	611,77	650,92	1,29	1,36	1.141,98
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIF. AISLADA	121-200	611,77	650,92	1,43	1,36	1.265,92
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIF. AISLADA	>200	611,77	650,92	1,56	1,36	1.381,00
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIF. HILERA	0-120	611,77	650,92	1,12	1,36	991,49
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIF. HILERA	121-200	611,77	650,92	1,28	1,36	1.133,13
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIF. HILERA	>200	611,77	650,92	1,40	1,36	1.239,36
RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA BLOQUE	0-120	611,77	650,92	1,09	1,36	964,93
RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA BLOQUE	121-200	611,77	650,92	1,20	1,36	1.062,31
RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA BLOQUE	>201	611,77	650,92	1,32	1,36	1.168,54
COMERCIAL OFICINA Y ADMINIST. (PARCELA SINGULAR USO EXCLUSIVO)		611,77	650,92	1,15	1,36	1.018,04
COMERCIAL OFICINA Y ADMINIST. (PARCELA ENTRE MEDIANERAS )		611,77	650,92	1,00	1,36	885,26

- Teniendo en cuenta que la cuantía global de cesión y dotación es inferior la aportada por el promotor a la realizada anteriormente, se utilizará ésta en el documento de convenio, reflejándose de la siguiente forma:

d1: 8.834,05 €

d2: 44.694,55 €

TOTAL: 53.528,60 €

- En conclusión, el técnico que suscribe entiende que no existe inconveniente para la suscripción del convenio de gestión que materialice las cesiones anteriormente señaladas y posibilite la concesión de licencia de edificio de diez VIVIENDAS ADOSADAS.  
Es cuanto ha de informarse.

En la Histórica Villa de Adeje.