



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## INFORME VALORACION DEL 10% DE APROVECHAMIENTO DE PROPIEDAD MUNICIPAL EN LA UE-09 ALDAPA NORTE

HOJA 1.

En fecha 7 de marzo de 2008 se convenia entre el ayuntamiento de Ermua y el propietario del suelo de la UE 09-1 "Aldapa Norte", la mercantil Greyhound SL, la permuta del 10% del aprovechamiento municipal, que se corresponde con el que le pertenece por la adjudicación de una parcela de 486,33 m<sup>2</sup> por el Proyecto de Reparcelación y que se traduce en el 19,06% de la parcela de resultado nº II, porcentaje que se valora en la cantidad de 115.859,91€, por una vivienda de igual valor a construir en dicha parcela de resultado nº II, en concreto la vivienda B7, planta 4<sup>a</sup>, con sus anejos garaje 31 y trastero 9 y la cantidad a favor de Greyhound de 308,69 €.

Tras este acuerdo la mercantil Greyhound inicia las obras de urbanización, realizando parte del movimiento de tierras y paralizándolas poco después, a causa del sobrecoste que la adecuada contención del terreno plantea y que la mercantil Greyhound no está en condiciones de sufragar.

Dicha mercantil, con ánimo de desbloquear la promoción, llega a un acuerdo de compraventa con la empresa Jaureguizar para desarrollar el proyecto en la modalidad de cooperativa y tras la tramitación de un Plan Especial, como reconocimiento de que cargas imprevistas de urbanización hacen inviable la promoción, se modifica el régimen urbanístico de la promoción de Vivienda de Protección Oficial en Régimen General a Vivienda de Protección Oficial Tasada, con una limitación en el precio de venta de 1,337 veces el módulo de VPO.

A cambio Jaureguizar asume a su entero riesgo la estabilización de parte del talud, obra que ejecuta de inmediato.

La gestión de la cooperativa fracasa y las obras de urbanización vuelven a paralizarse, situación que perdura hasta el día de hoy.

Posteriormente el día 21 de enero de 2015, Greyhound firma un contrato de promesa de venta del suelo con la empresa Sociedad Cooperativa Galivivienda XXI, dedicada a la promoción de viviendas en régimen de cooperativa.

Desde dicha fecha al día de hoy, dicha empresa ha realizado gestiones ante el ayuntamiento con objeto de hacer viable la promoción, efectuando cambios a través de un estudio

de detalle y la redacción de un nuevo proyecto constructivo para el que han solicitado y obtenido licencia de obras.

Naturalmente la nueva empresa se subrogaba en las obligaciones de la anterior y entre estas obligaciones estaba la de la entrega de la vivienda señalada al principio de este informe.

La aprobación del nuevo proyecto constructivo, que imposibilita la construcción de dicha vivienda con las características pactadas, obliga al ayuntamiento de Ermua y a Galivivienda Aldapa Norte S Coop, cesionaria de los derechos de Galivivienda XXI, a sustituir el convenio alcanzado en su día con Greyhound, por un nuevo acuerdo.

En dicho acuerdo se decide que Galivivienda Aldapa Norte S Coop, en vez de la entrega de vivienda, compensará al ayuntamiento en metálico, en la cantidad que establezca una valoración actualizada del 10% de aprovechamiento, en base a las nuevas circunstancias que propicia el Plan Especial aprobado en su día.

Es objeto del presente informe fijar esa cantidad realizando la valoración en base a las ventas reales que de la futura promoción se están efectuando.

A continuación se desglosa la valoración que se realiza

**VALORACIÓN ACTUALIZADA (2016) DEL 10% DE APROVECHAMIENTO  
MUNICIPAL EN LA UE-09 ALDAPA NORTE**

(Esta actualización se realiza en base al método residual con los datos reales de la promoción aportados por la propiedad)

**VALOR EN VENTA**

<b>USO</b>	
VIVIENDA	6.371.188,00
GARAJE	977.969,00
TRASTERO	315.944,00
GARAJE LIBRE	918.012,00
<b>TOTAL</b>	<b>8.583.113,00</b>



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

INFORME VALORACION DEL 10% DE APROVECHAMIENTO DE  
PROPIEDAD MUNICIPAL EN LA UE-09 ALDAPA NORTE

HOJA 2.

C. CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIES M2/C	PRECIOS M2C	TOTAL COSTES
VIVIENDA	4862,98	633	3.078.266,34
GARAJE	1527,42	320	488.774,40
TRASTEROS	524,04	320	167.692,80
GARAJE LIBRE	2200,77	320	704.246,40
COMERCIAL	199,01	320	63.683,20
		<b>TOTAL</b>	<b>4.502.663,14</b>

**Cm = 1,40**

G.FINANCIEROS	0,06
MARGEN PROMO.	0,12
GASTOS VENTAS	0,025
OTROS GASTOS	0,15

**VALOR SUELO+URB.**

Vsu=Vv/Cm- Cc                    **1.628.131,86**

**VALOR 10% APROV                    162.813,19**

De lo anterior se deduce que el **valor del aprovechamiento municipal**, aumenta de la cantidad inicialmente establecida, 115.859,91 €, a los calculados por la nueva valoración, **162.813,19 €**, que es la cantidad que deberá utilizarse en los nuevos acuerdos que deberán suscribirse con la nueva empresa promotora.

En Ermua a 24 de noviembre de 2016



Fdo. Benjamin Palacios Díaz  
Arquitecto Municipal