



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE DENIA

Abril 2022



INDICE

1. OBJETO Y FINALIDAD DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

2. FUNDAMENTOS LEGALES. PRINCIPIOS GENERALES DE VALORACION.

- 2.1. Fundamentos legales.
- 2.2. Fecha de la valoración
- 2.3. Principios generales de valoración.

3. EL PROYECTO DE ACTUACIÓN PLANIFICADORA, URBANIZADORA E INMOBILIARIA.

- 3.1. Identificación de los promotores.
- 3.2. Documentación Utilizada
- 3.3. Descripción del instrumento de planificación. Características principales.
 - 3.3.1. Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”
 - 3.3.2. Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”
 - 3.3.3. Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”
 - 3.3.4. Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”
 - 3.3.5. Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”
 - 3.3.6. Suelo Urbanizable ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”
 - 3.3.7. Suelo Urbanizable ZND- TR 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”
- 3.4. Objetivos y Estrategia.
- 3.5. Criterios y métodos de valoración y evaluación.
 - 3.5.1. Criterio de Valoración
 - 3.5.2. Criterio de Evaluación o Selección de un Proyecto de Inversión
 - 3.5.3. Concepto y definición de Valor de Mercado y precio
 - 3.5.3.1. Valor de mercado de una mercancía urbana
 - 3.5.3.2. Precio de una mercancía urbana
 - 3.5.4. Métodos de valoración
 - 3.5.4.1. Método de Comparación con el Mercado
 - 3.5.4.2. Método Residual Estático o Análisis de Inversiones con valores actuales
 - 3.5.4.3. Método Residual Dinámico o Análisis de Inversiones con valores esperados.
 - 3.5.4.4. El método de actualización de rentas.

4. DOCUMENTOS URBANÍSTICOS: PARÁMETROS URBANÍSTICOS, DIMENSIONES Y CARGAS DE LA A.U.

- 4.1. Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”
- 4.2. Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”
- 4.3. Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”
- 4.4. Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”
- 4.5. Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”
- 4.6. Suelo Urbanizable ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”
- 4.7. Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

5. EL MERCADO INMOBILIARIO.

- 5.1. Generalidades del estudio de mercado inmobiliario 2017
- 5.2. Diseño de la muestra en el año 2017
- 5.3. Mercado inmobiliario residencial. Testigos y precios de la oferta.
 - 5.3.1. Mercado Inmobiliario Residencial Secundario en 2017.
 - 5.3.2. Mercado inmobiliario residencial primario en 2019.
 - 5.3.3. Mercado inmobiliario residencial primario en 2022
 - 5.3.4. Parque Inmobiliario testado en la zona: Playa - Zona Noroeste
 - 5.3.5. Parque Inmobiliario testado en la zona: Puerto - Zona Noroeste
 - 5.3.6. Parque Inmobiliario testado en la zona: Centro – Casco Urbano Central
 - 5.3.7. Parque Inmobiliario testado en la zona: Zona Saladar
 - 5.3.8. Parque Inmobiliario testado en la zona: Puerto - Zona Sureste
 - 5.3.9. Parque Inmobiliario testado en la zona: La Xara
 - 5.3.10 Parque Inmobiliario testado en la zona: Jesús Pobre
 - 5.3.11. Parque Inmobiliario testado en la zona: Naves Industriales en la Marina Alta y Baja en septiembre de 2017
 - 5.3.12. Parque Inmobiliario testado en la zona: Naves Industriales en la Marina Alta y Baja en marzo de 2019
 - 5.3.13. Parque Inmobiliario testado en la zona: Mercado Inmobiliario de Naves Industriales en la Provincia de Alicante en noviembre de 2015



- 5.3.14. Parque Inmobiliario testado en la zona: Mercado Inmobiliario de Naves Industriales en la Provincia de Alicante en septiembre de 2021.
- 5.3.15. Parque Inmobiliario testado de Parques Logísticos industriales
- 5.4. Análisis y Resumen de las Características de los Testigos
 - 5.4.1. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en Playa - Zona Noroeste
 - 5.4.2. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en Puerto - Zona Noroeste
 - 5.4.3. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en Centro – Casco Urbano Central
 - 5.4.4. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en Zona Saladar
 - 5.4.5. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en Puerto - Zona Sureste
 - 5.4.6. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en La Xara
 - 5.4.7. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en Jesús Pobre
 - 5.4.8. Análisis y Resumen de las Características de la Zona Industrial
- 5.5. Criterios y parámetros de Homogenización de testigos en 2017
- 5.6. Análisis histórico del mercado inmobiliario 1985 a 2017
 - 5.6.1. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda según Banco de España de 1995 a 2017
 - 5.6.2. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda según Ministerio de Fomento de 1.995 a 2017
 - 5.6.3. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda en la provincia de Alicante según Ministerio de Fomento de 2003 a 2017
 - 5.6.4. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda según Sociedad de Tasación de 1.995 a 2017
 - 5.6.5. Análisis de la demanda y oferta en 2017
- 5.7. Análisis del ciclo económico e inmobiliario.
- 5.8. Mercado del trabajo. Perspectivas económicas en 2017
- 5.9. Mercado del trabajo. Perspectivas socio – laborales en 2017
- 5.10. Estimación del valor de venta de los productos inmobiliarios en 2017
- 5.11. Análisis histórico de los periodos de crisis y bonanzas económicas
- 5.12. Estimación del Valor en Venta de los productos inmobiliarios
 - 5.12.1. Los valores en venta de la Vivienda de Protección Pública en 2017
 - 5.12.2. Precios de oferta en el mercado de Locales Comerciales en la Marina Alta y Baja en 2.019
 - 5.12.3. Precios de oferta en el mercado de Locales Comerciales en la Marina Alta y Baja en 2021
 - 5.12.4. Los valores de mercado en venta de la Vivienda Libre

- 5.12.4.1. Los valores en venta de la Vivienda libre en el Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”
- 5.12.4.2. Los valores en venta de la Vivienda libre en el Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”
- 5.12.4.3. Los valores en venta de la Vivienda libre en el Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”
- 5.12.4.4. Los valores en venta de la Vivienda libre en el Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”
- 5.12.5. Los valores en venta de las Naves Industriales.
 - 5.12.5.1. Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”
 - 5.12.5.2. Suelo Urbanizable ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”
 - 5.12.5.3. Los valores en venta de la Vivienda libre en el Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

6. ANÁLISIS DE VIABILIDAD COMERCIAL.

- 6.1. Situación actual y perspectivas futuras del sector en 2017
 - 6.1.1. Clientes potenciales: Segmentación del mercado, demanda insatisfecha.
 - 6.1.2. Competidores: condiciones de su oferta inmobiliaria y económica.
- 6.2. Plan de marketing y comercialización.
 - 6.2.1. Características de los productos inmobiliarios terminados.
 - 6.2.2. Estrategia de precios de venta.
 - 6.2.3. Estrategia de comercialización

7. ANÁLISIS DE VIABILIDAD TÉCNICA

- 7.1. Ubicación de los terrenos: ventajas e inconvenientes.
- 7.2. Procesos productivos: De urbanización y de edificación.
- 7.3. Dimensión del negocio: Superficies construidas y Volumen económico.
 - 7.3.1. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”
 - 7.3.2. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”
 - 7.3.3. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”



- 7.3.4. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”
- 7.3.5. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”
- 7.3.6. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”
- 7.3.7. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable ZND-TR 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”
- 7.4. Necesidades y coste de los recursos humanos.
- 7.5. Costes Unitarios y totales de la urbanización y de la edificación.
 - 7.5.1. Costes Unitarios de la a red viaria y los aparcamientos
 - 7.5.2. Costes Unitarios las zonas verdes
 - 7.5.3. Coste de contrata de la Actuación Urbanizadora de los sectores de suelo urbanizable
 - 7.5.3.1. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”
 - 7.5.3.2. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”
 - 7.5.3.3. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”
 - 7.5.3.4. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”
 - 7.5.3.5. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”
 - 7.5.3.6. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”
 - 7.5.3.7. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.7. - SECTOR “SAN PEDRO”
 - 7.5.4. Costes unitarios y totales de la edificación.
 - 7.5.4.1. Costes unitarios y totales de la edificación en el sector del Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”
 - 7.5.4.2. Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”
 - 7.5.4.3. Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”
 - 7.5.4.4. Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”
 - 7.5.4.5. Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”
 - 7.5.4.6. Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”
 - 7.5.4.7. Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.3. – SECTOR “SAN PEDRO”
- 7.6. Resto de gastos del proceso productivo: Técnicos facultativos, Tasas e impuestos, Costes comerciales y Costes financieros (sin apalancamiento).
 - 7.6.1. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”
 - 7.6.2. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”
 - 7.6.3. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”
 - 7.6.4. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”
 - 7.6.5. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”
 - 7.6.6. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”
 - 7.6.7. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”
- 7.7. Determinación de las Indemnizaciones en cada sector
 - 7.7.1. Indemnizaciones en el sector de Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA
 - 7.7.2. Indemnizaciones en el sector de Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”
 - 7.7.3. Indemnizaciones en el sector de Suelo Urbanizable ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”
 - 7.7.4. Indemnizaciones en el sector de Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.3 - SECTOR “SAN PEDRO”
- 7.8. Estudio Urbanístico del Proyecto: Gestión urbanística



8. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

8.1. Metodología del análisis.

8.1.1. Proyecto de Inversión

8.1.2. Proyecto de Financiación

8.1.3. Proyecto Agregado

8.2. Inversiones necesarias.

8.2.1. Inversiones de capital fijo.

8.2.1.1. Estimación ventas, costes y gastos del proyecto inmobiliario.

8.2.1.1.1. Estimación ventas, costes y gastos en el Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

8.2.1.1.2. Estimación ventas, costes y gastos en el Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”

8.2.1.1.3. Estimación ventas, costes y gastos en el Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”

8.2.1.1.4. Estimación ventas, costes y gastos en el Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

8.2.1.1.5. Estimación ventas, costes y gastos en el Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

8.2.1.1.6. Estimación ventas, costes y gastos en el Suelo Urbanizable ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

8.2.1.1.7. Estimación ventas, costes y gastos en el Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

8.2.1.2. Cargas de urbanización e indemnizaciones

8.2.1.2.1. Cargas de urbanización e indemnizaciones en el Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

8.2.1.2.2. Cargas de urbanización e indemnizaciones en el Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

8.2.1.2.3. Cargas de urbanización e indemnizaciones en el Suelo Urbanizable ZND-TR - 1.2. - SECTOR “MISTELERA”

8.2.1.2.4. Cargas de urbanización e indemnizaciones en el Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

8.2.1.3. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora

8.2.1.3.1. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

8.2.1.3.2. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”

8.2.1.3.3. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”

8.2.1.3.4. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

8.2.1.3.5. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

8.2.1.3.6. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

8.2.1.3.7. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

8.2.1.4. Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío.

8.3. Rentabilidad del proyecto: Variables e hipótesis básicas.

8.3.1. Calendario temporal de cada actividad.

8.3.2. Determinación de los flujos de caja.

8.3.2.1. Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

8.3.2.2. Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”

8.3.2.3. Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”

8.3.2.4. Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

8.3.2.5. Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

8.3.2.6. Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”



8.3.2.7. Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

8.3.3. Fijación de la Tasa de Actualización (T.A) o Rentabilidad del Proyecto de Inversión

8.3.4. Cálculo de Indicadores de Rentabilidad.

8.3.4.1. Estáticos.

8.3.4.1.1. Flujo neto de caja total por unidad monetaria desembolsada.

8.3.4.1.2. Flujo neto de caja medio anual por unidad monetaria desembolsada.

8.3.4.1.3. Plazo de recuperación o Payback.

8.3.4.1.4. Método Residual Estático (mediante análisis de los valores actuales o presentes)

8.3.4.1.4.1. Valor del Terreno por el Método Residual Estático del Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

8.3.4.1.4.2. Valor del Terreno por el Método Residual Estático del Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.2. – SECTOR “CAPÇADES”

8.3.4.1.4.3. Valor del Terreno por el Método Residual Estático del Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”

8.3.4.1.4.4. Valor del Terreno por el Método Residual Estático del Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

8.3.4.1.4.5. Valor del Terreno por el Método Residual Estático del Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

8.3.4.1.4.6. Valor del Terreno por el Método Residual Estático del Suelo Urbanizable ZND-TR-1.2. SECTOR “MISTELERA”

8.3.4.1.4.7. Valor del Terreno por el Método Residual Estático del Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

8.3.4.2. Dinámicos

8.3.4.2.1. Método del Valor Actual Neto – VAN.

8.3.4.2.2. Método de la Tasa Interna de Retorno – TIR.

8.3.4.3. Valor del suelo: Urbanizado y sin urbanizar en su estado actual

8.3.4.3.1. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

8.3.4.3.2. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”

8.3.4.3.3. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”

8.3.4.3.4. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

8.3.4.3.5. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

8.3.4.3.6. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable ZND-TR - 1.2. - SECTOR “MISTELERA”

8.3.4.3.7. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

8.4. Análisis del riesgo económico y financiero.

8.4.1. Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión. Matriz de Sensibilidad.

8.4.1.1. Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

8.4.1.2. Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”

8.4.1.3. Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”

8.4.1.4. Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

8.4.1.5. Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

8.4.1.6. Suelo Urbanizable ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

8.4.1.7. Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

9. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.



1. OBJETO Y FINALIDAD DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Se realiza la presente Memoria de Viabilidad Económica (en adelante M.V.E.) del Plan General Estructural de Denia (en adelante P.G.E.D.) por encargo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Denia de fecha 8 de Febrero de 2017, en el expediente 2017/1552 de contratación; así como por el encargo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de marzo de 2022, en el 2022/2229 (3A46/2022/3) de la modificación de los estudios de viabilidad de los nuevos sectores propuestos en el P.G.E. de Denia de en sus versiones de 2017 y 2017.

La definición del Principio de finalidad, según la ECO/805/2003 sobre Normas de Valoración de Inmuebles para ciertas finalidades entidades financieras, es la siguiente: "La finalidad de valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir". Establece que para cada finalidad se requiere una metodología de valoración apropiada y que es necesario indicar la finalidad de toda valoración para evitar confusiones y errores a terceras personas. Dependiendo de las necesidades y requerimientos de la misma, los criterios, métodos y valores a establecer serán unos u otros. Las finalidades, pueden ser: Expropiatoria, de planeamiento urbanístico, de gestión urbanística, fiscal, hipotecaria o de garantía, asesoramiento en compraventas, de seguros, por cuestiones arrendatarias, etc.

¿Cuál es la aplicación de este Principio de la Finalidad en esta Memoria de Viabilidad Económica?

La finalidad de un estudio de viabilidad económica en una actuación planificadora (como es el Plan General Estructural de Denia), de urbanización o de producción inmobiliaria es la determinación de la rentabilidad del proyecto de inversión, en un entorno de incertidumbre, y comparada con la de otras inversiones de menor o equivalente riesgo y por lo tanto su objeto es dar cumplimiento al artículo 22.5 del 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 los artículos 30, 34 y anexo XIII. *Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario*, del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje; así como las modificaciones del Decreto-ley 1/2022, de 22 de abril y de la Ley 7/2021, de 29 de diciembre.

Un promotor, en el mercado inmobiliario, realiza una inversión económica cuando compra un terreno para gestionar y urbanizar, o bien, compra un solar para edificar, transformando dichos suelos en productos inmobiliarios terminados para su venta de acuerdo con los parámetros urbanísticos establecidos en ellos.

La viabilidad económica de una actuación urbanizadora o de un proyecto inmobiliario, se centrará en el análisis económico y financiero del proyecto de inversión, si bien es imprescindible tener presente los condicionantes comerciales, especialmente los precios de venta de los productos inmobiliarios terminados y sus plazos de entrega; así como los específicamente técnicos, en cuanto a los sistemas constructivos y acabados, ya que generan un flujo monetario de ingresos y gastos en diferentes momentos temporales; dependiendo del escenario escogido, lo que nos llevarán a necesidades de financiación, interna o externa, o a excedentes monetarios.

En resumen, conceptualmente la ecuación que gobierna un estudio de viabilidad económica de un proyecto de inversión es:

$$\text{Rendimiento} = \text{Ventas} - \text{Costes} > 0$$

Para resolver esta ecuación trabajaremos con:

1) El Método Residual Estático, siguiendo los criterios (aunque no sus requisitos específicos para cada una de sus 4 finalidades) establecidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y sus respectivas revisiones hasta el 1 de Enero de 2016, tal como exige el Anexo XIII de la L.O.T.U.P.

2) Con la "Matemática Financiera", y con los conceptos del Valor Actual Neto (VAN) y de la Tasa Interna de Retorno (TIR), que es en definitiva el Método Residual Dinámico o Análisis de Inversiones con valores esperados (aplicando los mismos criterios que la normativa anterior ECO/805/2003), como veremos posteriormente.

Es decir, vamos a calcular el Valor Actual Neto de los Flujos de Caja (Ingresos menos Gastos) a una determinada Tasa de Actualización fijada previamente. Si el VAN es positivo, es decir es Mayor que "0" y mayor que el valor agropecuario de los terrenos, la Actuación Urbanizadora es Viable Económicamente y por lo tanto la Planificación u Ordenación y la Gestión son adecuadas; pero si el VAN es negativo o inferior al valor agropecuario de los terrenos la actuación urbanizadora NO es viable; por lo que habrá que reconsiderar los parámetros urbanísticos de la actuación, sus cargas urbanísticas y tiempos para que ésta sea rentable económicamente; porque de lo contrario la actuación nunca se desarrollará y se producirá una de las innumerables "calvas" que tenemos en nuestras ciudades. Para evitar esas "calvas" se realizaba la M.V.E



2. FUNDAMENTOS LEGALES. PRINCIPIOS GENERALES DE VALORACION.

2.1. Fundamentos legales.

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 (TRLSRU), establece en su art 22.5 la obligación de la realización de una Memoria de Viabilidad Económica en términos de rentabilidad¹ para las actuaciones de rehabilitación, edificatoria y las de regeneración y renovación urbana.

La Memoria de Viabilidad Económica debe tener un estudio de los parámetros urbanísticos, tanto de los vigentes en el planeamiento como de los nuevos propuestos, con identificación de los usos lucrativos, tipologías edificatorias y edificabilidades sobre y bajo rasante. Asimismo, contendrá un Estudio de Mercado significativo² de los productos inmobiliarios terminados, bien sean del mercado primario o secundario debidamente homogeneizados, y así de esta forma obtener los valores unitarios de repercusión del suelo, sobre y bajo rasante, para cada uno de los usos lucrativos funcionales del ámbito de actuación de planificación, urbanizadora o edificatoria. Evidentemente, bajo la premisa de que todo ese producto inmobiliario pueda venderse, con certeza y seguridad razonable, en el mercado inmobiliario en el horizonte temporal del proyecto de inversión. Y todo ello, en relación al impacto económico que el proyecto de inversión va a generar en las correspondientes Haciendas Públicas, ya que se debe de asegurar la financiación y el mantenimiento de los servicios públicos.

Tal como concreta el artículo 22.5 del TRLSRU, con el siguiente tenor literal:

Artículo 22.- Memoria de viabilidad económica.

5.- La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que **asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad**, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las **determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias** y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en

concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, **para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación** y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los **valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión**, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como **las indemnizaciones correspondientes**, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El **horizonte temporal** que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

En este mismo sentido el Anexo XIII de la TRLOTUP, regula con el siguiente tenor literal:

ANEXO XIII - Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario

1. Memoria de viabilidad económica

¹ Definiciones según la RAE:

Rentable: Que produce renta suficiente o remuneradora.

Rentar: Dicho de una cosa: Producir o rendir beneficio o utilidad anualmente

² Sentencias Tribunal Supremo nº 5040/2014 – NR 1357/2013 y nº 2177/2018 – NR 487/2017



La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del **Método Residual Estático** realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un **estudio de mercado actualizado** y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la **finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación**, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

2.2. Fecha de la valoración

En aplicación del Principio de Temporalidad (art. 3 - ECO 805/2003), **la fecha en la cual ha de entenderse referida la Memoria de Viabilidad Económica del P.G.E. de Denia es la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que motive la ejecución de la ordenación urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad (es decir, a la fecha de la exposición o información al público, de acuerdo con los artículos 54 a 59 de la T.R.L.O.T.U.P. del Plan General Estructural de Denia) conforme determina el artículo 34 del 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, que dice:**

Artículo 34. *Ámbito del régimen de valoraciones.*

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u **otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad**, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, **a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.**

En consecuencia, los análisis de viabilidad de los sectores del PGE de Denia se realizan a la fecha de la exposición o información al público en el año 2017.

2.3. Principios generales de valoración.

Se entienden por Principios de Valoración aquellas aseveraciones que deben aceptarse previamente y que han servido de base para desarrollar los métodos de valoración. Los Principios de Valoración están generalmente admitidos, tienen carácter permanente y el profesional del análisis de inversiones o valoración debe tener siempre presente, independientemente del criterio o el método que utilice para realizar la valoración o el análisis de las inversiones.

Los **principios de valoración** generalmente admitidos son:

a) **Principio de anticipación**, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

b) **Principio de finalidad**, según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.



c) **Principio de mayor y mejor uso**, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

d) **Principio de probabilidad**, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

e) **Principio de proporcionalidad**, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.

f) **Principio de prudencia**, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.

Este principio será de aplicación obligatoria cuando el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades señaladas en el Art. 2.a), b) y d) de esta Orden.

g) **Principio de sustitución**, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

h) **Principio de temporalidad**, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

i) **Principio de transparencia**, según el cual el M.V.E. de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.

j) **Principio del valor residual**, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

Estos principios están recogidos en el anexo 2 de la Orden Ministerial del 30 de noviembre de 1994 sobre “Normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras” y en el artículo 3 de la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, sobre “Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”; así como en las “Normas de Valoración Europea 2016 – TEGOVA”; y deben de aplicarse siempre en cualquier Memoria de Viabilidad Económica realizada al amparo de T.R.L.S. y R.U. - 2015 y del T.R.L.O.T.U.P. - 2021

3. EL PROYECTO DE ACTUACIÓN PLANIFICADORA, URBANIZADORA E INMOBILIARIA.

3.1. Identificación de los promotores.

Se realiza la presente Memoria de Viabilidad Económica (en adelante M.V.E.) del Plan General Estructural de Denia (en adelante P.G.E.D.) a por encargo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Denia, para su tramitación y posterior aprobación por el Pleno de Ayuntamiento de Denia y de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Comunitat Valenciana.

3.2. Documentación Utilizada

Para la realización del presente M.V.E. se ha dispuesto de la siguiente documentación:

1. Fichas de Ordenación y Gestión de los sectores de Suelo Urbanizable del Plan General Estructural de Denia de septiembre de 2017, marzo 2019 y marzo 2022.
2. Precios Máximos de venta de viviendas de protección pública, según comunicación de fecha 8 de Junio de 2016, por parte de la jefa del Servicio Territorial de la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración Territorial, que son válidos y vigente en el año 2017.



3.3. Descripción del instrumento de planificación. Características principales.

Se va a analizar los siguientes sectores de suelo urbanizable del P.G.E. de Denia:

- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-TR - 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-TR - 1.2. - SECTOR “MISTELERA”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-TR - 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

En las páginas siguientes se reflejan las fichas de ordenación y gestión del PGE de los mencionados ámbitos.

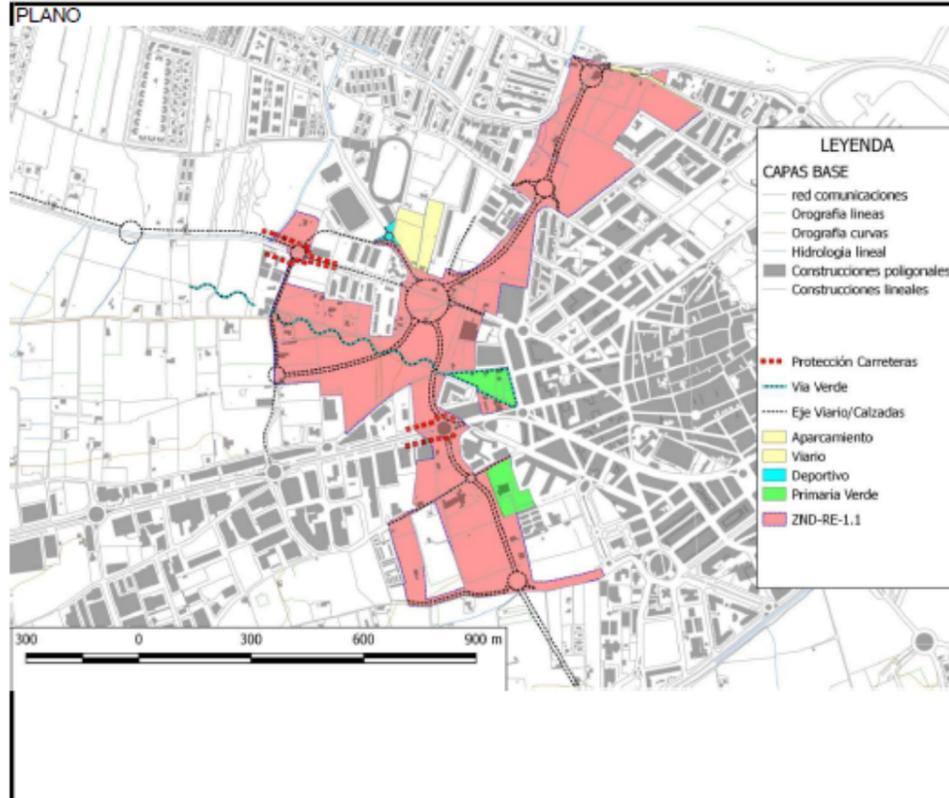


3.3.1. SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”





ZONA DE NUEVO DESARROLLO		suelo clase: URBANIZABLE ZND-RE-1.1													
FICHA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN (0)		denominación: SECTOR PLAYA-TORRECREMADA (s.PT)													
CODIGO	ZND-RE-1.1														
SUPERFICIE	434.783 m2s	(6)													
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL														
USOS COMPATIBLES	TERCIARIOS														
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIALES (1)														
DENSIDAD	43 viv/Ha	(2)													
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,54 m2t/m2s														
POBLACIÓN MÁXIMA	4.399 hb	(2)													
<p>PROTECCIONES</p> <table border="1"> <tr> <td>Jardines de la Finca La Baronesa</td> <td>Catálogo</td> <td>Patrimonio Natural</td> </tr> <tr> <td>C-01-003 BRL (M) Casa de la Baronesa</td> <td>Catálogo</td> <td>Patrimonio Cultural</td> </tr> <tr> <td>C 04-004 BRL (EPA)</td> <td>"</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>C 04-019 BRL (EPA)</td> <td>"</td> <td>"</td> </tr> </table>				Jardines de la Finca La Baronesa	Catálogo	Patrimonio Natural	C-01-003 BRL (M) Casa de la Baronesa	Catálogo	Patrimonio Cultural	C 04-004 BRL (EPA)	"	"	C 04-019 BRL (EPA)	"	"
Jardines de la Finca La Baronesa	Catálogo	Patrimonio Natural													
C-01-003 BRL (M) Casa de la Baronesa	Catálogo	Patrimonio Cultural													
C 04-004 BRL (EPA)	"	"													
C 04-019 BRL (EPA)	"	"													
<p>AFECCIONES</p> <table border="1"> <tr> <td>Inundabilidad s/PATRICOVA y SNCZI</td> <td>(3)</td> </tr> <tr> <td>Costas</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cauces</td> <td></td> </tr> </table>				Inundabilidad s/PATRICOVA y SNCZI	(3)	Costas		Cauces							
Inundabilidad s/PATRICOVA y SNCZI	(3)														
Costas															
Cauces															
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN No															
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS A determinar por el Plan Parcial															
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES															
CONDICIONES DE ORDENACIÓN															
1 EDIFICABILIDAD/nº viviendas															
Residencial:	≤ 226.560 m2t → ≤ 1.888 viv														
Otros usos:	≥ 9.440 "														
Total	≤ 236.000 m2t → 0,543 m2t/m2s														
2 DOTACIONES (4)															
Viarío: Vía Parque (5)															
Conexiones con otros viarios estructurales y Vía Verde.															
Tramo inicial (hasta Madrigueres) del nuevo acceso CV725 previsto en Directrices a Largo Plazo															
Docentes: Nuevo CEIP 6I+12P ≥ 7.000 m2s															
Aparcamiento: Aparcamiento junto polideportivo aprox. 6.421 "															
Zonas Verdes: Finca La Baronesa, inc. Entorno de Protección. s/Catálogo + espacio intersticial con Parque Torrecremada.															
Parte significativa de la manzana delimitada cc/Isaac Peral, Dr. A Muñoz y cª Vj. Ondara: Inicio Vía Verde															
3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN															
a) Los objetivos básicos de la nueva pieza urbana que se propone son:															
1) Completar el desarrollo del núcleo urbano de Dénia en su borde oeste y proporcionar un acceso adecuado al puerto															
2) Configurar un viario multifuncional (tráfico rodado [Ronda], ciclista y peatonal) con carácter de vía parque que, completado con las conexiones viarias exigidas en las determinaciones de Gestión, permita:															
1º El acceso desde la nueva traza de la CV725 prevista en las Directrices a Largo Plazo a la Ronda															
2º Completar la Ronda urbana iniciada (Joan Fuster, desde la Carretera de les Rotes) de forma que rodee por completo al núcleo urbano.															
3º Acceso a la carretera de les Marines y al puerto a través de la Ronda.															
Este viario, se caracterizará preferentemente, especialmente en el tramo Av. Gandía-Ctra. les Marines, como vía parque: vías funcionalmente específicas (calzadas de circulación rodada, carriles bici, sendas peatonales/aceras) que discurren por una amplia banda ajardinada.															
b) En el tramo desde la Vía Verde hasta la Playa: Las parcelas edificables y de equipamiento resolverán su acceso desde los viarios que completen los viarios perimetrales existentes al sector, no desde la parte de Vía Parque, excepto accesos complementarios.															
c) Edificaciones semiabiertas, de altura media: preferentemente B+4/5PP+At.															
d) Dentro del perímetro indicado de Vía Parque se podrán distinguir, delimitar y computar espacios de zona, verde, jardines y áreas de recreo, si satisfacen los requisitos exigidos por Anexo IV. III.3.2.b, LOTUP. También aparcamientos públicos, si son profusamente arbolados.															
c) En la zona de afección de costas PP determinará gráficamente el emplazamiento y tamaño de las edificaciones (ordenación de volúmenes) con el nivel de pomenorización propio de un Estudio de Detalle.															
La edificación no formará pantallas transversales sobre la perpendicular a la línea de costa.															
OTRAS															
1 El Plan Parcial que determine la ordenación pomenorizada deberá estudiar y resolver la inundabilidad de la cuenca Ullals															
2 Se mantendrá la vía pecuaria Camino Viejo de Gandía que desde el oeste penetra en el núcleo urbano de Dénia, pudiendo variarse el trazado.															
3 La aprobación definitiva del Plan Parcial exige, al menos:															
- Informe favorable del Servicio de Ordenación del territorio s/ Inundabilidad (PATRICOVA) y de CHJ. (ver observación (6))															
- Informe favorable del Servicio autonómico de Vías Pecuarias															
- Informe de Costas (Estado y CV)															
4 El PP integrará Estudio Acústico. Ver 2.2.4 NN.UU.															
5 El PP integrará un Estudio específico para el sector de la incidencia de la subida del nivel del mar motivada por el cambio climático.															
6 Se preveerá y ejecutará el tramo de la Vía Litoral, con un ancho mínimo de 3 m, y conectará con la Vía Verde.															



Observaciones

0) Ver también Ficha de Gestión correspondiente a este mismo sector

1) Excepto Producción Artesanal

2) Datos no normativos

3) Cuenca Ullals. Ver Estudios Informativos de este PGE

4) En **negrilla** se indican aquellos elementos a los que se le asigna carácter estructural. El PP puede prever otras dotaciones complementarias.

5) El trazado viario mostrado es meramente indicativo y expresivo de la funcionalidad que se pretende, por lo que puede ser alterado por el Plan Parcial.

6) El Estudio de inundabilidad incluirá también la parcela de ampliación del IES Mª Ibars.



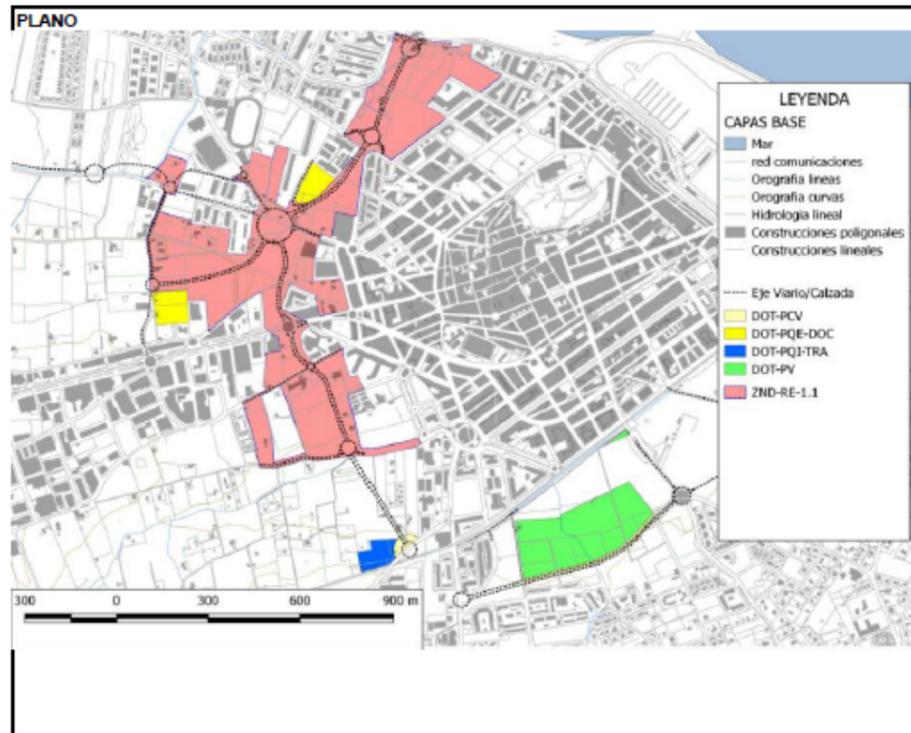
FICHA DE GESTIÓN	(0)	código ZND-RE-1.1	sector PLAYA-TORRECREMADA (s.PT)
------------------	-----	-------------------	----------------------------------

CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
<p>CRITERIO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO</p> <p>EDIFICABILIDAD TOTAL del SECTOR / SUPERFICIE del ÁREA DE REPARTO 0,436242</p> <p>ÁREA DE REPARTO (00) + Sector 434.783 m²</p> <p>+ Red primaria adscrita 108.030 m²</p> <p>- Elementos dotacionales existentes 0 m² (1)</p> <p>Total 542.813 m²</p>	

RED PRIMARIA EXTERNA ADSCRITA. ELEMENTOS Y SUPERFICIE

A repartir, proporcionalmente a su edificabilidad, entre los sectores PT y CÇ y los elementos remarcados a color tambien con el s.PN

COMUNICACIONES	c/Fragata	1.455 m ²
	Semi-c/Gesmi	6.175 "
	Regularización J. Fuster-C. Sant Joan	344 "
	Intermodal Bus/FGV	12.276 "
PARQUES	Alquerías	79.400 "
EQUIPAMIENTO	Ampliación M ² Ibars	9.238 "
	IES nº4	12.529 "
		85.919 "
	Totales	35.498 "
		121.417 "



Observaciones

(0) Ver ficha de Ordenación de este mismo sector

(00) La delimitación de Áreas de Reparto corresponde a la ordenación pormenorizada. Las cifras deben interpretarse como avance y las indicaciones como criterio.

(1) A determinar en el Plan Parcial que determine la ordenación pormenorizada del sector

CONDICIONES DE GESTIÓN

Tipo de Gestión:	Indirecta
Condiciones temporales:	A determinar en la programación
Tipo de planeamiento:	Plan Parcial

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Condiciones de Integración: Salvo especificación distinta por las Bases para el desarrollo de este sector: El desarrollo de este sector implica la ejecución de la Ronda para tráfico rodado entre CV723 / Av. Gandía y la carretera de les Marines (CV7301), que, si así lo prevén las bases de ejecución, podrá ser ejecutado, simultáneamente, o con posterioridad, por la iniciativa pública.

Condiciones de conexión:
 La Ronda de Circulación rodada debe conectarse a: (1, Ctra les Marines; (2, Camí del Lluvaor; (3, Av. Gandía (antes CV 723); (4, prolongación Av. Valencia; (5, c² Cementerio. Conectará, externamente al sector, con Pza. Jaumel/París. La conexión externa se realizará a la pza. Jaume I, a través del vial existente que bordea por el sur la actual Explanada de Torrecremada, ampliando su sección hasta al menos 20 m. Desde el tronco de la Ronda se preveerá una conexión para incorporación a la c/ Fragata, trasera del IES M². Ibars. Los nuevos viarios o los tramos que completen los viarios existentes en el perímetro del sector, se conectarán a estos últimos. Las diferentes redes de servicios se conectarán allá donde exista red que lo soporte

Criterios para la delimitación de Unidades de Ejecución
 Las Unidades se delimitarán de forma que cada una permita una o más de las conexiones entre los principales ejes viarios que conecta la Ronda

- 1) Ctra les Marines-CV 723 (C². Viejo de Gandía)
- 2) CV 723 (c². Viejo Gandía) -CV 725 (prolongación Av. Valencia)
- 3) CV 725 (prolongación Av. Valencia) Explanada Torrecremada

% Reserva VPP
 El determinado legalmente (30% s/DAT1² TRLS2015)

Condiciones especiales
 La Finca la Baronesa (ver ficha Gestión) debe, por sentencia judicial firme, considerarse suelo urbano. Ídem catastral 8232201BD4083S emplazada en la manzana delimitada por el trazado del ferrocarril abandonado Dénia-Carcaixent, y las cc/Isaac Peral y Dr. A Muñoz. No participan en la gestión de las dotaciones externas, ni en la cesión del 10% de Aprovechamiento. Sí en el costeamiento de la obra de urbanización interna al sector, en proporción al techo adjudicado. Ídem catastrales 8540102BD4083N y 8540103BD4083S, entre c/Melva y c s/n s/Regatxo.



3.3.2. SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.2. - SECTOR "CAPÇADES"





ZONA DE NUEVO DESARROLLO		suelo clase:	URBANIZABLE	ZND-RE-1.2
FICHA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN	(0)	denominación:	sector CAPÇADES	(s.CÇ)

CODIGO	ZND-RE-1.2	
SUPERFICIE COMPUTABLE	46.890 m2	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES	TERCIARIOS	
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIALES (1)	
DENSIDAD	43 viv/Ha	(2)
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,54 m2t/m2s	
POBLACIÓN MÁXIMA	474 hb	(2)

PROTECCIONES

AFECCIONES

Cauces

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN No

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS A determinar por el Plan Parcial

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1 EDIFICABILIDAD /m² viviendas

Residencial: ≤ 24.434 m2t → ≤ 204 viv

Otros usos: ≥ 1.018 "

Total ≤ 25.452 m2t

2 DOTACIONES (3)

Viarío: Semivial entre el tramo abierto de la c/Gesmi y el camí Pou de la Muntanya.

Vial completo en el tramo oeste, desde la vía prolongación c/lbn-al-Labbana hasta el camí del Pou de la Muntanya.

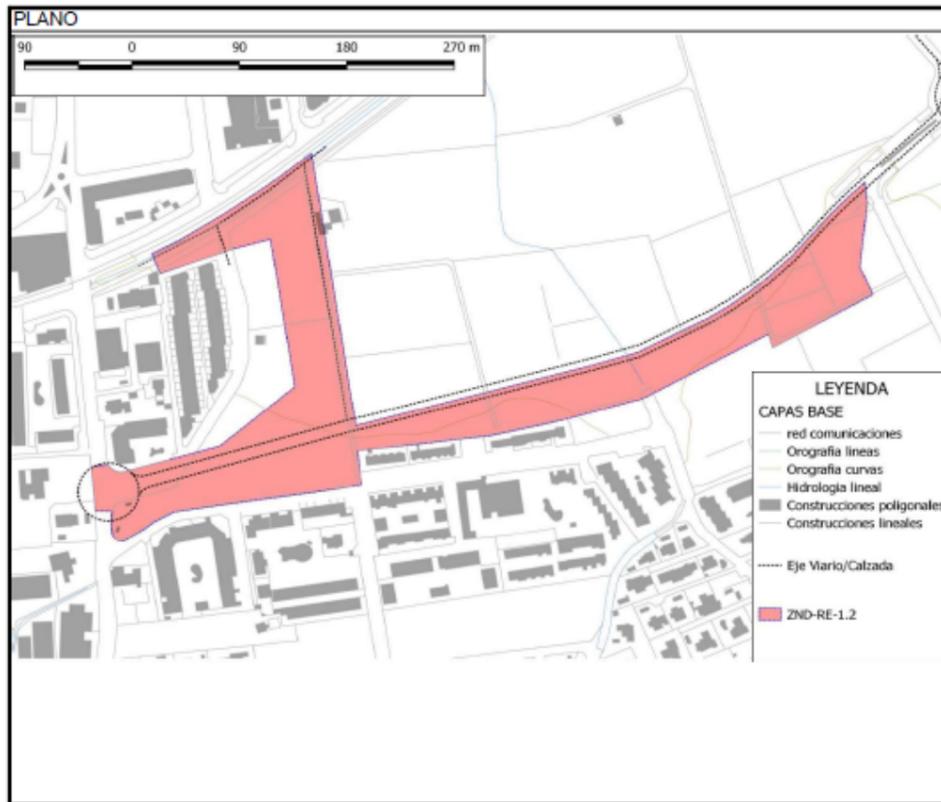
Vial desde Joan Fuster, prolongación c/lbn-al-Labbana, hasta c/Agret.

3 ORDENACIÓN

Los objetivos básicos de la nueva pieza urbana que se propone es:

1) Completar el frente urbano de la c/Gesmi al nuevo Parque Alquerías, entre el cm. Sant Joan y el cm. Pou de la Muntanya.

2) Resolver la canalización de las aguas que, procedentes de la ladera norte del Montgó, alcanzan el sector, preferentemente a cielo abierto.



Observaciones

0) Ver también Ficha de Gestión correspondiente a este mismo sector

1) Excepto Producción Artesanal

2) Datos no normativos

3) Se indican en negrilla aquellos elementos a los que se le asigna carácter estructural

OTRAS

La aprobación del PP exige:

Informe favorable del Servicio de Ordenación del territorio s/ Inundabilidad (PATRICOVA) y de CHJ.

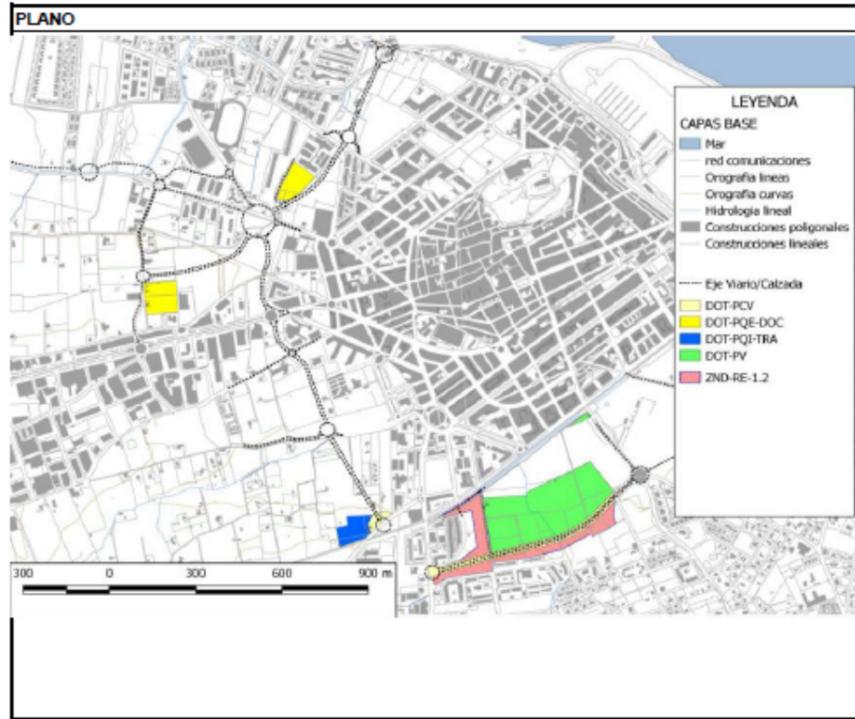
El PP integrará Estudio Acústico. Ver 2.2.4 NN.UU.



FICHA DE GESTIÓN	(0)	código ZND-RE-1.2	sector CAPÇADES	(s.CÇ)
------------------	-----	-------------------	-----------------	--------

CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
CRITERIO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO	EDIFICABILIDAD TOTAL del SECTOR / SUPERFICIE del ÁREA DE REPARTO
ÁREA DE REPARTO (00)	+ Sector
	+ Red primaria adscrita
	- Elementos dotacionales existentes
	Total

RED PRIMARIA EXTERNA ADSCRITA. ELEMENTOS Y SUPERFICIE			
A repartir, proporcionalmente a su edificabilidad, entre los sectores PT y CÇ y los elementos remarcados a color			
		remarcados a color	tambien con el s.PN
COMUNICACIONES	c/Fragata	1.455	m2
	Semi-c/Gesmi	6.175	"
	Regularización J. Fuster-C. Sant Joan	344	"
	Intermodal Bus/FGV	12.276	"
PARQUES	Alquerías	79.400	"
	EQUIPAMIENTO	Ampliación M ² Ibars	9.238 "
	IES n ² 4	12.529	"
		35.498	"
		85.919	"
	Totales	121.417	"



CONDICIONES DE GESTIÓN	
Tipo de Gestión:	Indirecta
Condiciones temporales:	A determinar en la programación
Tipo de planeamiento:	Plan Parcial de desarrollo de este PGE

CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
<u>Condiciones de integración:</u>	
<u>Condiciones de conexión:</u>	
Con parte abierta de c/Gesmi y con el cmí. Pou de la Muntanya. Las diferentes redes de servicios se conectarán allá donde exista red que lo soporte	
<u>Criterios para la delimitación de Unidades de Ejecución</u>	
Una sola Unidad de Ejecución.	
<u>% Reserva VPP</u>	
El determinado legalmente (30% s/DAT1 ³ TRLS2015)	

Observaciones

(0) Ver ficha de Ordenación de este mismo sector

(00) La delimitación de Áreas de Reparto corresponde a la ordenación pomenorizada.
Las cifras deben interpretarse como avance y las indicaciones como criterio.

(1) A determinar en el Plan Parcial que determine la ordenación pomenorizada del sector



3.3.3. SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR "PINARET"





ZONA DE NUEVO DESARROLLO FICHA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN (0)		suelo clase: denominación	URBANIZABLE sector PINARET	ZND-RE-1.3 (s. PN) La Xara															
CÓDIGO	ZND-RE-1.3																		
SUPERFICIE	31.267 m2	86																	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL																		
USOS COMPATIBLES	TERCIARIOS																		
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIALES (1)																		
DENSIDAD	28 viv/Ha	(2)																	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	Σ m2t/m2s																		
POBLACIÓN MÁXIMA	200 hb	(2)																	
<p>PROTECCIONES</p> <p>AFECCIONES Cauces (ver plano M/El/planos/L.AFE) Carreteras</p> <p>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN No</p> <p>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS A determinar por el Plan Parcial</p> <p>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</p>																			
<p>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</p> <p>1 EDIFICABILIDAD</p> <table border="1"> <tr> <td>Residencial</td> <td>≤</td> <td>12.907 m2t</td> <td>≤</td> <td>86 viv</td> </tr> <tr> <td>Otros usos</td> <td>≥</td> <td>538 "</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>≤</td> <td>13.445 m2t</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>2 DOTACIONES ESTRUCTURALES (3)</p> <p>Vía central, rotondas de acceso y sureste y conexión cº. Morxama Zona Verde: Pinaret</p> <p>3 ORDENACIÓN</p> <p>a) Los objetivos básicos de la nueva pieza urbana que se propone es: Crear un ensanche ordenado del núcleo urbano, con posibilidades de continuar la ampliación hacia el suroeste, prolongando la c/ Les Escoles.</p> <p>b) Criterios de la ordenación Viaro: Vía lateral a lo largo de la pieza, entre el Pinaret y la CV724 Sección: 1Arc+7,0C+2,5P+3Ac</p> <p>Rotonda en el encuentro de la vía lateral con la prolongación c/ Camí Morxama y con la CV724 Zona Verde: Pinaret Zona verde no computable: zona de protección CV724 Tipo edificación: Preferentemente edificación abierta, de poca altura. No se crearán muros ciegos sobre las parcelas coincidentes con los límites del sector.</p>					Residencial	≤	12.907 m2t	≤	86 viv	Otros usos	≥	538 "			Total	≤	13.445 m2t		
Residencial	≤	12.907 m2t	≤	86 viv															
Otros usos	≥	538 "																	
Total	≤	13.445 m2t																	
<p>PLANO</p>																			
<p>Observaciones</p> <p>0) Ver Ficha de Gestión correspondiente a este mismo sector</p> <p>1) Excepto Producción Artesanal y Almacenaje de pequeña superficie</p> <p>2) Datos no normativos</p>																			
<p>OTRAS</p> <p>1 La aprobación del PP exige informe favorable de: - Titular CV 724</p> <p>2 El PP integrará Estudio Acústico. Ver 2.2.4 NN.UU.</p>																			

ZND-RE-1.3/o



FICHA DE GESTIÓN	(0)	código ZND-RE 1.3
		sector PINARET

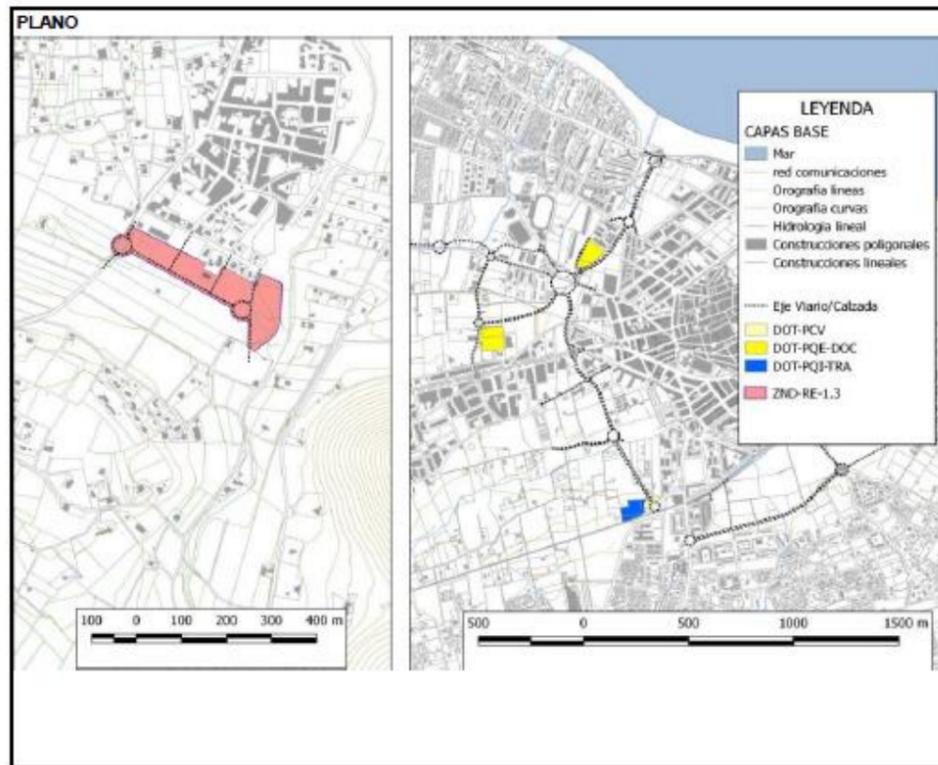
CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CRITERIO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO	→	EDIFICABILIDAD TOTAL del SECTOR / SUP. del ÁREA DE REPARTO	0,000000
ÁREA DE REPARTO (00)	+ Sector		31.267 m2
	+ Red primaria externa adscrita		85.919 "
	- Elementos dotacionales existentes		0 " (1)
	Total		117.186 m2

RED PRIMARIA EXTERNA ADSCRITA. ELEMENTOS Y SUPERFICIE

A repartir, proporcionalmente a su edificabilidad, entre los sectores PT, CÇ y PN:

COMUNICACIONES	c/Fragata	1455 m2
	Intermodal Bus/FGV	12.276 "
PARQUES		
EQUIPAMIENTO	Ampliación M ² Ibars	9.238 "
	IES n ^º 4	12.529 "
	Total	35.498 m2



CONDICIONES DE GESTIÓN

Tipo de Gestión:	Indirecta
Condiciones temporales:	A determinar en la programación
Tipo de planeamiento:	Plan Parcial

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Condiciones de Integración:

Condiciones de conexión:
Vertido de pluviales al Bco. Morxama

Criterios para la delimitación de Unidades de Ejecución
Una sola Unidad de Ejecución

% Reserva VPP
El determinado legalmente (30% s/DAT1^a TRLS2015)

Observaciones

- (0) Ver ficha de Ordenación de este mismo sector
- (00) La delimitación de Áreas de Reparto corresponde a la ordenación pormenorizada.
Las cifras deben interpretarse como avance y las indicaciones como criterio.
- (1) A determinar en el Plan Parcial dque determine la ordenación pormenorizada del sector



3.3.4. SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”





ZONA DE NUEVO DESARROLLO		suelo clase:	URBANIZABLE	ZND-RE-1.4															
FICHA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN (0)		denominación:	sector RIU-RAU	(s. RR) Jesús Pobre															
CODIGO	ZND-RE-1.4																		
SUPERFICIE	18.654 m ²																		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL																		
USOS COMPATIBLES	TERCIARIOS																		
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIALES (1)																		
DENSIDAD	28 viv/Ha	(2)																	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,43 m ² /m ² s	(2)																	
POBLACIÓN MÁXIMA	120 hb	(2)																	
<p>PROTECCIONES</p> <p>C 03-030 BRL(EE)</p> <p>AFECCIONES</p> <p>PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN No</p> <p>CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS A determinar por el Plan Parcial</p> <p>ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES</p>																			
<p>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</p> <p>1 EDIFICABILIDAD</p> <table border="0"> <tr> <td>Residencial</td> <td>≤</td> <td>7.700 m²t</td> <td>≤</td> <td>51 viv</td> </tr> <tr> <td>Otros usos</td> <td>≥</td> <td>321 "</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>≤</td> <td>8.021 m²t</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>2 DOTACIONES ESTRUCTURALES (3)</p> <p>Viaro: Prolongación c/ La Lluna, que debe alcanzar el límite sur del sector.</p> <p>Equipamiento:</p> <p>3 ORDENACIÓN</p> <p>a) Los objetivos básicos de la nueva pieza urbana que se propone es:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Crear un ensanche ordenado del núcleo urbano, con su morfología y tipología edilicia más característica, (casa, alineada a fachada, entre medianeras, de PB+1/2PP, con patio al fondo) que posibilite la ampliación del caserío hacia el sur, siguiendo un vector centrado en la prolongación c/La Lluna. 2) Completar dotacionalmente el RiuRau. <p>b) Criterios de la ordenación</p> <p>Viaro: Prolongación c/ La Lluna, que debe alcanzar el límite sur del sector.</p> <p>Conexiones hacia prolongación c/Amelllers y Cases Noves, y c/J.R. Jiménez-Obispo Hervás</p> <p>Dotaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona verde: Pinaret existente. Min: 12% sup. Sector - Dotación cultural: min. 900 m² Se emplazará preferentemente junto al "riurau". 		Residencial	≤	7.700 m ² t	≤	51 viv	Otros usos	≥	321 "			Total	≤	8.021 m ² t					
Residencial	≤	7.700 m ² t	≤	51 viv															
Otros usos	≥	321 "																	
Total	≤	8.021 m ² t																	
<p>PLANO</p> <p>LEYENDA</p> <p>CAPAS BASE</p> <ul style="list-style-type: none"> red comunicaciones Orografía líneas Orografía curvas Hidrología lineal Construcciones poligonales Construcciones lineales Eje Viario/Calzada ZND-RE-1.4 																			
<p>Observaciones</p> <p>0) Ver Ficha de Gestión correspondiente a este mismo sector</p> <p>1) Excepto Producción Artesanal y Almacenaje de pequeña superficie</p> <p>2) Datos no normativos</p> <p>3) Solo se indican aquellos elementos a los que se le asigna carácter estructural</p>		<p>OTRAS</p> <p>El PP integrará Estudio Acústico. Ver 2.2.4 NN.UU.</p>																	

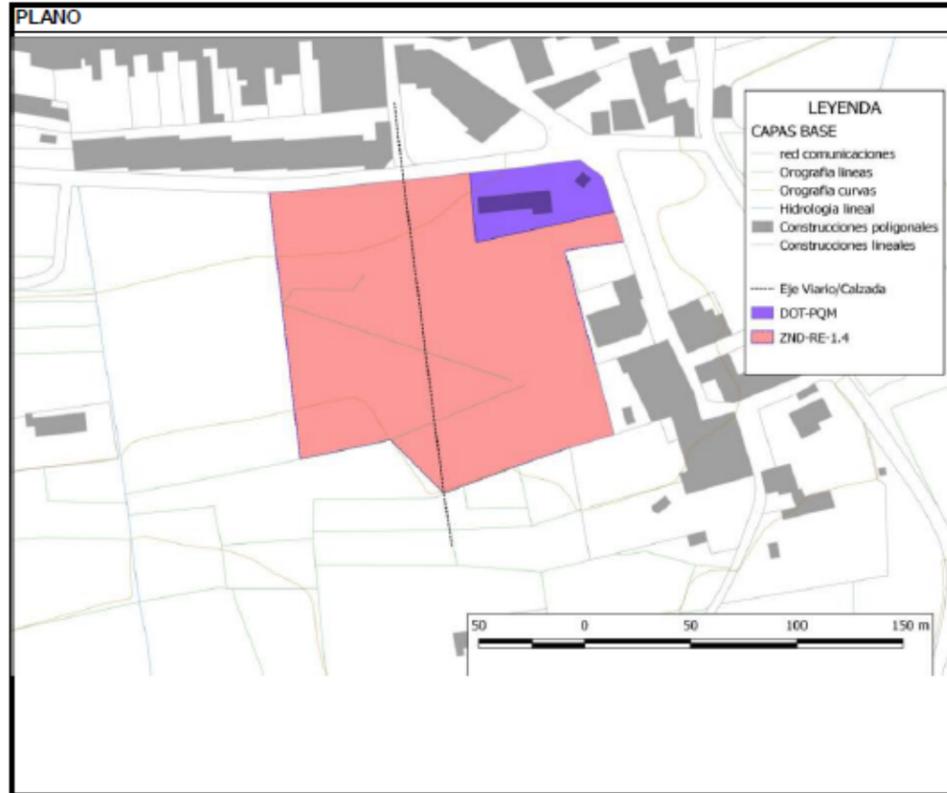
ZND-RE-1.4/o



FICHA DE GESTIÓN	(0)	código ZND-RE 1.4	sector RIU-RAU	(s.RR)
------------------	-----	-------------------	----------------	--------

CLASE DE SUELO	URBANIZABLE	#jDIV/0!
CRITERIO DE CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO		
EDIFICABILIDAD TOTAL del SECTOR / SUP. del ÁREA DE REPARTO		
AREA DE REPARTO (00	+ Sector	18.654 m2
	+ Red primaria adscrita	1.914 m2
	- Elementos dotacionales existentes	0 " (1)
Total		20.568 m2

RED PRIMARIA EXTERNA ADSCRITA. ELEMENTOS Y SUPERFICIE	
COMUNICACIONES	m2
PARQUES	
EQUIPAMIENTOS	
RiuRau y entorno inmediato	1.914
Total	1.914 m2



CONDICIONES DE GESTIÓN	
Tipo de Gestión:	Indirecta
Condiciones temporales:	A determinar en la programación
Tipo de planeamiento:	Plan Parcial de desarrollo de este PGE

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Condiciones de Integración:	
Condiciones de conexión:	
Criterios para la delimitación de Unidades de Ejecución	Una sola Unidad de Ejecución
% Reserva VPP	El determinado legalmente .(30% s/ DT1ª TRLS 2015)

Observaciones

(0) Ver ficha de Ordenación de este mismo sector

(00) La delimitación de Áreas de Reparto corresponde a la ordenación pormenorizada.
Las cifras deben interpretarse como avance y las indicaciones como criterio.

(1) A determinar en el Plan Parcial dque determine la ordenación pormenorizada del sector



3.3.5. SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”





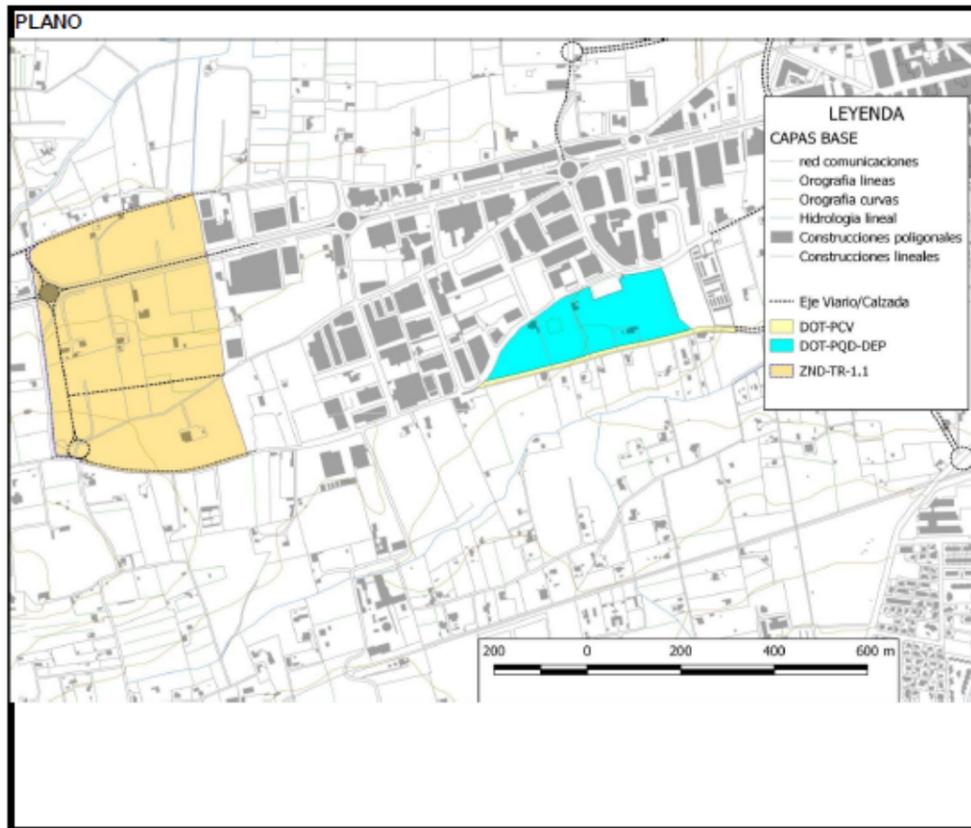
ZONA DE NUEVO DESARROLLO FICHA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN ⁽⁰⁾		suelo clase: URBANIZABLE ZND-TR-1.1 denominación: sector TRES TORRES (s.TT)
CODIGO SUPERFICIE USO DOMINANTE USOS COMPATIBLES USOS INCOMPATIBLES ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	ZND-TR-1.1 211.531 m2 ⁽¹⁾ TERCIARIO INDUSTRIALES RESIDENCIALES ⁽²⁾ 0,73 m2t/m2s (s/ sup. total sector)	PROTECCIONES C 03-020-BRL (EE) Catálogo de Protecciones. C 02-013 BL(E) AFECCIONES Carretera CV725 Vías pecuarias Inundabilidad Cauces PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN No CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS A determinar por el Plan Parcial ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES CONDICIONES DE ORDENACIÓN
<p>PLANO</p>		<p>1 EDIFICABILIDAD</p> <p>Terciario ≥ 120.000 m2t Industrial ≤ 35.000 " Total ≤ 155.000 m2t</p> <p>2 DOTACIONES ESTRUCTURALES ⁽³⁾</p> <p>Vialidad CV 725 Cº del Cementerio (1arcen exterior+7calzada+4acera: 12m) Conexión entre ambas</p> <p>Zonas Verdes: Zonas de protección de la actual CV725 (50 m). No computables como tales. Zona verde pasante entre la anterior y el cº. Viejo de Ondara.</p> <p>3 ORDENACIÓN</p> <p>a) El objetivo básico de la nueva pieza urbana que se propone es: - Crear una ampliación ordenada del actual "Polígono" - Completar el tramo Dénia del bulevar Dénia-Ondara indicado por ETCV.</p> <p>b) Criterios de la ordenación El acceso se confía a: Rotonda del estanco de la actual CV725 Rotonda sobre el Cº del Cementerio</p> <p>Vialidad: Vía entre ambas rotondas de acceso, al este del actual camino (que se mantendría exterior al sector para dar servicio a los terrenos rurales al oeste del sector) Vía este-oeste intermedia, prolongación Camino de La Plana Vía de servicio en el margen del cº Cementerio. cº Viejo de Ondara</p> <p>Ordenación: La ordenación urbanística y de la edificación permitirá la visión completa de la edificación principal de la finca Tres Torre desde el 60% de la CV725 interior al sector El C3-020-BRL (EE) debe quedar incorporado a zona verde del sector.</p>
<p>Observaciones</p> <p>0) Ver Ficha de Gestión correspondiente a este mismo sector 1) 2) Solo vivienda/residencia comunitaria para personal de guardería 3) Solo se indican aquellos elementos a los que se le asigna carácter estructural</p>		<p>OTRAS</p> <p>La aprobación del PP exige: Informe favorable de la administración titular de la CV725 Informe favorable del servicio de Vías Pecuarias Informe favorable de PATRICOVA y CHJ (Inundabilidad y cauces)</p> <p>El PP puede eliminar la parte del sector que s -a la fecha- es inundable, según la cartografía de PATRICOVA, salvo que el Estudio de Inundabilidad le niegue tal carácter. El PP integrará Estudio Acústico. Ver 2.2.4 NN.UU.</p>

ZND-TR-1.1/o



FICHA DE GESTIÓN	(0)
------------------	-----

CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
CRITERIO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO	
EDIFICABILIDAD TOTAL del SECTOR / SUP. del ÁREA DE REPARTO	
ÁREA DE REPARTO	+ Sector+ Zona prot. CV 725 211.531 m2
	+ Red primaria adscrita 34.247 "
	- Elementos dotacionales existentes 0 " (1)
Total	245.778



Observaciones

(0) Ver ficha de Ordenación de este mismo sector

(00) La delimitación de Áreas de Reparto corresponde a la ordenación pomenorizada.
Las cifras deben interpretarse como avance y las indicaciones como criterio.

(1) A precisar en el Plan Parcial dque determine la ordenación pomenorizada del sector

RED PRIMARIA EXTERNA ADSCRITA. ELEMENTOS Y SUPERFICIE

A repartir, proporcionalmente al techo, con el sector Mistelera

COMUNICACIONES	AMPLIACIÓN CONEXIÓN CEMENTERIO- -CAMÍ DEL CEMENTERI	
ZONAS VERDES		8.893 m2
EQUIPAMIENTOS	AMPLIACIÓN POLIDEPORTIVO POLÍGONO	34.247 "
Total		43.140 "

CONDICIONES DE GESTIÓN

Tipo de Gestión:	Indirecta
Condiciones temporales:	A determinar en la programación
Tipo de planeamiento:	Plan Parcial de desarrollo de este PGE

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

<u>Condiciones de Integración:</u>	
Condiciones de conexión: Las diferentes redes de servicios se conectarán allá donde exista red que lo soporte	
<u>Criterios para la delimitación de Unidades de Ejecución</u>	
% Reserva VPP	No procede



3.3.6. SUELO URBANIZABLE ZND-TR -1.2. - SECTOR "MISTELERA"





ZONA DE NUEVO DESARROLLO FICHA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN (0)		suelo clase: URBANIZABLE denominación: sector MISTELERA	ZND-TR-1.2 (s.MI)
CÓDIGO SUPERFICIE USO DOMINANTE USOS COMPATIBLES USOS INCOMPATIBLES ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	ZND-TR-1.2 52.947 m ² (1) TERCIARIO INDUSTRIALES RESIDENCIALES (2) 0,76 m ² /m ² s (s/sup. total sector)	PROTECCIONES AFECCIONES Carreteras CV 724 PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN No CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS A determinar por el Plan Parcial ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
PLANO LEYENDA CAPAS BASE red comunicaciones Orografía líneas Orografía curvas Construcciones poligonales Construcciones lineales Eje Viario/Calzada Primaria Verde ZND-TR-1.2		CONDICIONES DE ORDENACION 1 EDIFICABILIDAD Terciario ≥ 31500 m ² Industrial ≤ 8.750 " Total ≤ 40.250 m ² 2 DOTACIONES ESTRUCTURALES (3) Varios Duplicación calzada CV7222 Zonas Verdes: Zona de protección de la actual CV724 (25 m). No computable como tal. 3 ORDENACIÓN a) Los objetivos básicos de la nueva pieza urbana que se propone es: - Crear una pequeña pieza terciaria, y complementariamente industrial (talleres, pequeño almacenaje) que aproveche la cercanía de La Xara y del Hospital y la buena posición comarcal. - Ayudar a configurar el bulvar Dénia-Ondara previsto por ETCV. b) Criterios de la ordenación Edificaciones "escaparate" recayentes a la CV7221. Zona verde sobre el c. Fondo, preferentemente en la parte oriental, separando las actividades del sector del núcleo urbano de La Xara. Viario peatonal desde la parte enfrentada al acceso peatonal del Hospital hasta la CV724.	
Observaciones 0) Ver Ficha de Gestión correspondiente a este mismo sector 1) Sup. Computable: 52.947-4.672(ZV prot.CV724) = 48.275 m ² 2) Solo vivienda/residencia comunitaria para personal de guardería 3) Solo se indican aquellos elementos a los que se le asigna carácter estructural		OTRAS La aprobación del PP exige: Informe favorable de la administración titular de la CV 724 Informe favorable del Servicio de Ordenación del territorio s/ Inundabilidad (PATRICOVA) y de CHJ. El PP integrará Estudio Acústico. Ver 2.2.4 NN.UU.	

ZND-TR-1.2/o

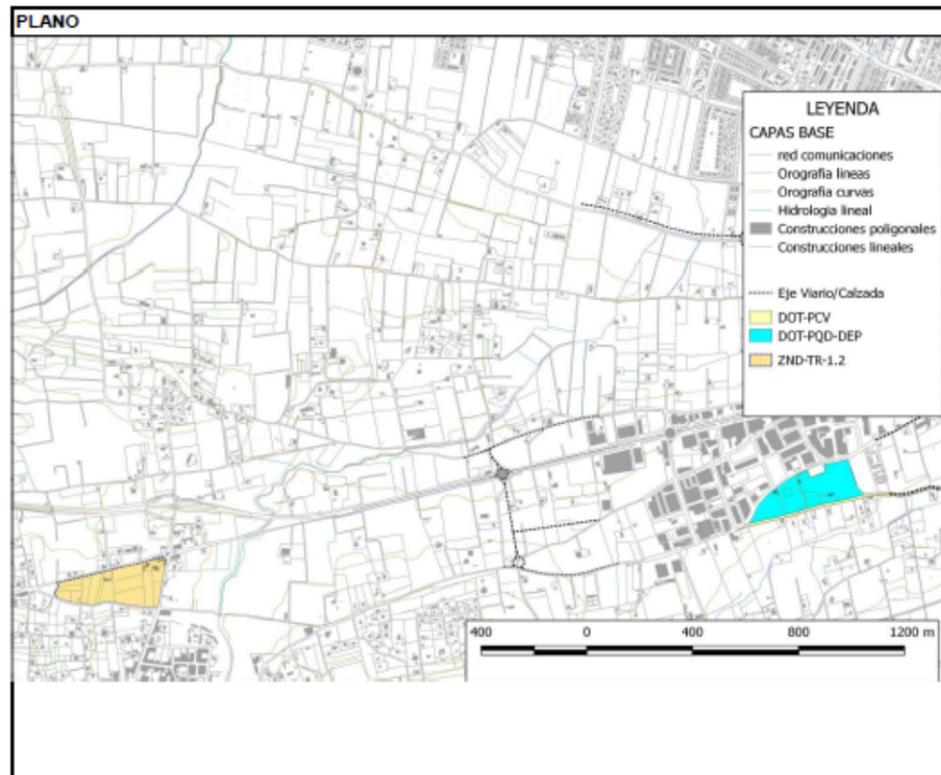


FICHA DE GESTIÓN	(0)	código ZND-TR-1.2 sector MISTELERA
------------------	-----	---------------------------------------

CLASE DE SUELO	URBANIZABLE
CRITERIO DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO	EDIFICABILIDAD TOTAL del SECTOR / SUP. del ÁREA DE REPARTO ^{0,05}
ÁREA DE REPARTO (00) + Sector	52.947 m ²
+ Red primaria adscrita	8.893 "
- Elementos dotacionales existentes	0 " (1)
Total	61.840 m²

RED PRIMARIA EXTERNA ADSCRITA. ELEMENTOS Y SUPERFICIE
A repartir, proporcionalmente al techo, con el sector Tres Torres

COMUNICACIONES	AMPLIACIÓN CONEXIÓN CEMENTERIO-CAMÍ DEL CEMENTERI	
ZONAS VERDES		8.893
EQUIPAMIENTOS	AMPLIACIÓN POLIDEPORTIVO POLÍGONO	34.247 "
	Total	43.140 "



CONDICIONES DE GESTIÓN

Tipo de Gestión: Indirecta

Condiciones temporales: A determinar en la programación

Tipo de planeamiento: Plan Parcial de desarrollo de este PGE

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Condiciones de Integración:

Condiciones de conexión:

Las diferentes redes de servicios se conectarán allá donde exista red que lo soporte
Urbanizará el cm. Fondo, excepto la acera, banda de aparcamiento en su caso, y servicios de la banda enfrentada.

Criterios para la delimitación de Unidades de Ejecución

Una sola Unidad de Ejecución

% Reserva VPP

No procede

Observaciones

(0) Ver ficha de Ordenación de este mismo sector

(00) La delimitación de Áreas de Reparto corresponde a la ordenación pormenorizada.
Las cifras deben interpretarse como avance y las Indicaciones como criterio.

(1) A determinar en el Plan Parcial que determine la ordenación pormenorizada del sector



3.3.7. SUELO URBANIZABLE ZND- TR 1.3 - SECTOR "SAN PEDRO"





ZONA DE NUEVO DESARROLLO		suelo clase: URBANIZABLE ZND-TR-1.3	
FICHA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN (0)		denominación: sector SAN PEDRO (s. SP) Marínes	
CODIGO	ZND-TR-1.3	PROTECCIONES	
SUPERFICIE COMPUTABLE	56.298 m2	AFECCIONES Costas	
USO DOMINANTE	TERCIARIO HOTELERO	Vías pecuarias (oolada San Pedro)	
USOS COMPATIBLES	LOS RESTANTES (1)	Inundabilidad	
USOS INCOMPATIBLES		PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN No	
DENSIDAD	0,34 m2/m2s	CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS A determinar por el Plan Parcial	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
POBLACIÓN MÁXIMA		CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
PLANO LEYENDA CAPAS BASE - red comunicaciones - Construcciones poligonales - Construcciones lineales - Eje Vial/Calzada - Primaria Verde - ZND-TR-1.3		1 EDIFICABILIDAD Tr. Hotelero: ≤ 20.049 m2t Otros usos: ≥ 835 * Total ≤ 20.885 m2t	
		2 DOTACIONES Zona Verde: En el extremo noreste, abarcando al menos la mancha de inundabilidad s/cartografía I.Map. Sup. min: 8.000 m2	
Observaciones 0) Ver también Ficha de Gestión correspondiente a este mismo sector 1) Sin perjuicio de los complementarios.		3 ORDENACIÓN a) Los objetivos básicos de la nueva pieza urbana que se propone es: 1) Completar el trasdós de <i>les Marínes</i> en ese emplazamiento. 2) Mejorar la oferta hotelera de Dénia. b) Criterios de ordenación Vial que enlace las urbanizaciones al este y oeste (c/ <i>Garçeta Blanca</i> y <i>Xoriguer</i>) Vial como prolongación c/ <i>Falcoia</i> hasta el anterior. c) En la zona de influencia de costas la construcciones habrá de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiéndose evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.	
		OTRAS La aprobación del PP exige: - Informe favorable del Servicio Vías Pecuarias - Informe de Costas (Estado) El PP integrará Estudio Acústico. Ver 2.2.4 NN.UU.	

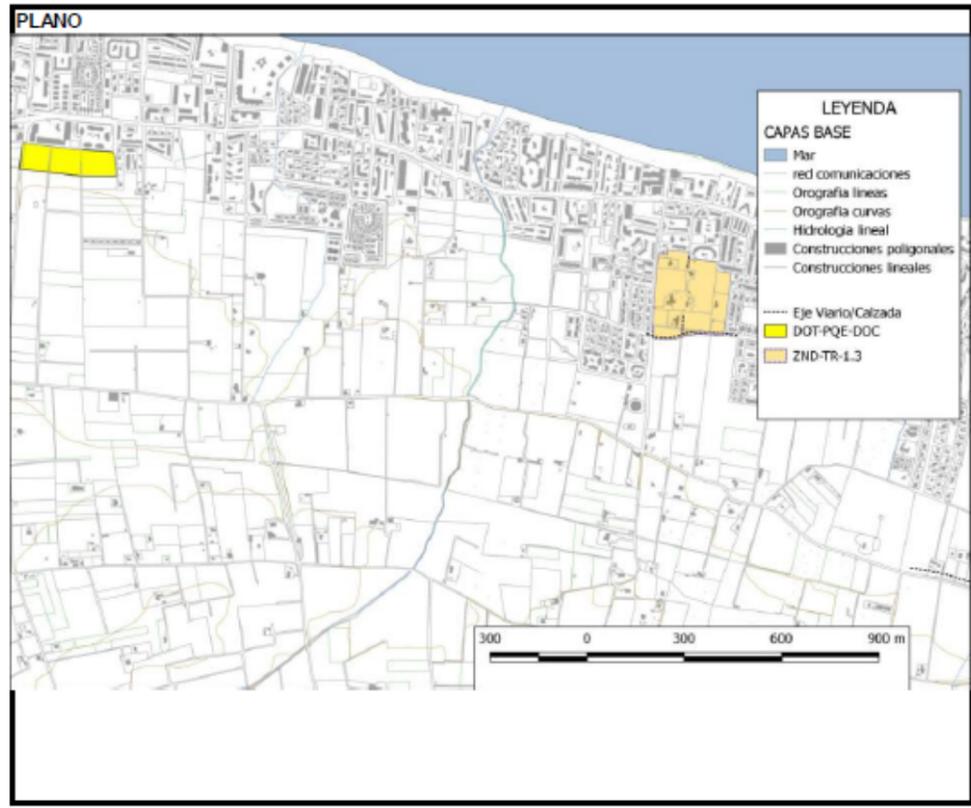
ZND-RE-1.7/o



FICHA DE GESTIÓN	(0)	código ZND-TR-1.3	
		sector SAN PEDRO	(s.SP)

CLASE DE SUELO	URBANIZABLE	
CRITERIO DE CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO		
EDIFICABILIDAD TOTAL del SECTOR / SUPERFICIE del ÁREA DE REPARTO		0,23
ÁREA DE REPARTO (00) + Sector		56.298 m2
+ Red primaria adscrita		23.677 m2
- Elementos dotacionales existentes		0 " (1)
Total		79.975 m2

RED PRIMARIA EXTERNA ADSCRITA. ELEMENTOS Y SUPERFICIE		
EQUIPAMIENTO		
ZND-DT-1.2		23.677 m2
Total		23.677 m2



CONDICIONES DE GESTIÓN	
Tipo de Gestión:	Indirecta
Condiciones temporales:	A determinar en la programación
Tipo de planeamiento:	Plan Parcial de desarrollo de este PGE

CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
Condiciones de Integración:	
Condiciones de conexión: Las diferentes redes de servicios se conectarán allá donde exista red que lo soporte	
Criterios para la delimitación de Unidades de Ejecución Una sola Unidad de Ejecución.	
% Reserva VPP	No procede .(30% s/DAT1ª TRLS2015)

Observaciones

(0) Ver ficha de Ordenación de este mismo sector

(00) La delimitación de Áreas de Reparto corresponde a la ordenación pormenorizada.
Las cifras deben interpretarse como avance y las indicaciones como criterio.

(1) A determinar en el Plan Parcial dque determine la ordenación pormenorizada del sector



3.4. Objetivos y Estrategia.

El objetivo del Plan General Estructural de Denia es planificar los ámbitos de actuación de los suelos urbanizables, como son:

- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-TR - 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-TR - 1.2. - SECTOR “MISTELERA”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-TR - 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

Para que posteriormente se puedan programar, definir su ordenación pormenorizada y ejecutar las obras de urbanización necesarias para que los actuales terrenos adquieran la condición de solar, de acuerdo con el artículo 186. *Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida.*, del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP-2021) y realizar la correspondiente operación de reparto de beneficios y cargas de esta actuación.

La estrategia del P.G.E. es ir poco a poco completando el proceso de creación de ciudad e ir rellenando las calvas que en el entramado “urbano” tiene la ciudad de Denia; para lo cual se tiene que poner en el mercado unos productos inmobiliarios acordes con la situación social y económica del ámbito de actuación territorial, con uso residencial o terciario industrial necesario; y con tipologías edificatorias de bloque exento o manzana cerrada en cada caso en concreto de acuerdo con la morfología del entorno del modelo de ciudad que se quiere formalizar.

3.5. Criterios y métodos de valoración y evaluación.

3.5.1. Criterio de Valoración

La Orden Ministerial del 30.11.94 sobre normas de valoración de inmuebles para determinadas entidades financieras, estableció el Criterio del Valor de Mercado (VM) y el Criterio del Coste Reemplazamiento-Reposición (CR)

En esta M.V.E. utilizamos el criterio del valor de mercado para la obtención del valor del suelo totalmente urbanizado y sin urbanizar por el método residual estático y el dinámico.

3.5.2. Criterio de Evaluación o Selección de un Proyecto de Inversión

El criterio básico en la selección de proyectos de inversión (económicamente hablando) se refiere a maximizar la rentabilidad y minimizar el riesgo. El criterio de liquidez se suele tomar como complementario de los anteriores.

Cuando se trata de evaluar un solo proyecto (puede darse el caso de tener que evaluar 2 o más proyectos al mismo tiempo para elegir entre uno de ellos), la dirección de la empresa inmobiliaria (o de cualquier tipo) habrá de fijar previamente los criterios de selección, en función de sus propios objetivos. Dichos criterios normalmente se expresan en términos de “Tasa de Rentabilidad Mínima” para cada nivel de riesgo, bien en términos constantes o bien nominales dependiendo de cada caso.

Siguiendo el proceso se nos plantea una doble pregunta:

1. ¿Cómo valoramos el rendimiento de un proyecto?
2. ¿Cómo seleccionamos el mejor proyecto?

La respuesta ambas preguntas la encontramos en el Análisis de los Criterios de Valoración y Selección.

Clasificamos los criterios en dos categorías: la Categoría Estática y la Categoría Dinámica.

Son **Criterios Estáticos** aquellos que no tienen en cuenta el factor tiempo como elemento de valoración, es decir todo se hace en un instante procediendo a su análisis como si se tratase de cantidades monetarias percibidas en un mismo momento temporal. Es decir, todo el proyecto de inversión se inicia, desarrolla y termina en un solo instante (en 1 segundo se hace todo).

Los criterios estáticos son:

1. Flujo Neto de caja total por unidad monetaria desembolsada o comprometida.
2. Flujo Neto de caja medio anual por unidad monetaria desembolsada o comprometida.
3. Plazo de Recuperación de la Inversión o *payback*



Son **Criterios Dinámicos** aquellos que sí tienen en cuenta el factor tiempo como elemento de valoración, utilizando las leyes de la Matemática Financiera con la finalidad de homogeneizar las cantidades monetarias (ingresadas o gastadas - pagadas o cobradas) en cada momento temporal diferente.

Los criterios dinámicos son:

1. El Valor Actual Neto (V.A.N.)
2. La Tasa Interna de Retorno (T.I.R.).

En esta M.V.E. utilizamos el criterio del **Valor Actual Neto (V.A.N.)**, con su correspondiente matriz de sensibilidades.

3.5.3. Concepto y definición de Valor de Mercado y precio³.

Vamos a exponer a continuación los conceptos de Valor de Mercado y Precio, porque es imprescindible el conocimiento semántico de las palabras para evitar errores en su interpretación a terceras personas.

3.5.3.1. Valor de mercado de una mercancía urbana

La definición de “**Valor de Mercado**” establecida en las Normas Europeas⁴ de Valoración de la Propiedad (NEV), aprobadas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración y TEGOVA, es la siguiente:

Valor de mercado es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente un activo entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin coacción.

Es imprescindible realizar algunos comentarios detallados de la definición de valor de mercado.

* Las **NEV** adoptan el término “activo” ya que las NEV están enfocadas para estados financieros, sin embargo, para una aplicación más general de la definición puede sustituirse el término activo por el término “propiedad”.

³ Todo necio confunde valor y precio (Proverbios y Cantares, LXVIII) – Antonio Machado

* “**La cantidad estimada...**” se refiere al precio expresado en términos de dinero que se puede pagar por la propiedad en una transacción de mercado libre. De acuerdo con la definición de valor de mercado, éste se mide como el precio más probable que razonablemente se puede obtener en el mercado en la fecha de valoración. Es el mejor precio que razonablemente puede obtener el vendedor y el más ventajoso que razonablemente puede obtener el comprador.

* “**...se intercambiaría un activo...**” se refiere al hecho de que el valor de una propiedad es una cantidad estimada y no un precio de venta real o predeterminado. Es el precio que el mercado espera que se concluya una transacción, que reúne todos los demás elementos de la definición de valor de mercado, en la fecha de valoración.

* “**... en la fecha de la valoración...**” requiere que el valor de mercado calculado sea específico para una fecha dada. Puesto que los mercados y las condiciones del mercado pueden cambiar, el precio calculado puede ser incorrecto o inadecuado para otro momento. La valoración reflejará el estado del mercado real y sus circunstancias en la fecha efectiva de valoración y no en cualquier otra fecha pasada o futura.

* “**...voluntariamente...entre un comprador...**” se refiere a alguien que desea comprar pero no está obligado a hacerlo. Este comprador no se ve apremiado ni está determinado a comprar a cualquier precio. Se trata también de un comprador que compra de acuerdo con la realidad del mercado actual y con las expectativas reales del mercado y no basándose en un mercado hipotético o imaginario cuya existencia no puede demostrarse o predecirse. El comprador mencionado no pagaría un precio superior al que exige el mercado. El propietario actual del bien es parte del mercado.

* “**...voluntariamente... un vendedor...**” un vendedor voluntario es aquel que ni se ve forzado a vender a cualquier precio ni está dispuesto a hacerlo a un precio que no se considere razonable en el mercado actual. El vendedor voluntario desea vender la propiedad según los términos del mercado al mejor precio que pueda obtener en el mercado libre después de una adecuada comercialización, sea cual sea este precio.

* “**...en una transacción libre...**” es aquella que tiene lugar entre partes que no tiene relación particular o especial entre sí, que pueda hacer que el precio no sea característico del mercado o que sea excesivo debido a algún elemento de especial valor. Una transacción según el valor de mercado entre partes no relacionadas y que actúan independientemente.

⁴ Normas Europeas aprobadas sobre tasación de bienes inmuebles. Edición Española del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España y Asociación Profesional de Sociedades de Valoración de España (ATASA). Depósito legal M. 10.438-1998



* “... después de una adecuada comercialización...” significa que la propiedad se ofrecería al mercado del modo más adecuado para que se produjera su venta al mejor precio que razonablemente pudiera obtenerse de acuerdo con la definición de valor de mercado. El tiempo durante el cual se ofrece varía según las condiciones del mercado, pero debe ser el suficiente para permitir que el bien atraiga la atención de un número adecuado de potenciales compradores.

* “...en la que cada una de las partes ha actuado experimentada y prudentemente...” presupone que tanto el comprador voluntario como el vendedor voluntario están razonablemente informados respecto a la naturaleza y características de la propiedad, de su uso, tanto actual como posible, y del estado del mercado en la fecha de valoración. Se presume que cada uno actúa en interés propio y con el conocimiento y la prudencia necesarios para buscar el mejor precio para sus respectivas posiciones en la transacción. La prudencia se estima con relación al estado del mercado en la fecha de valoración, no con la ventaja de la visión retrospectiva en una fecha posterior. En un mercado de precios cambiantes, el comprador o vendedor prudentes actuarían de acuerdo con la mejor información de mercado disponible en el momento.

* “... y sin coacción.” Es decir, que cada una de las partes desea llevar a cabo la transacción pero no está obligada, ni indebidamente forzada a hacerlo.

El valor de mercado se entiende como la cuantificación económica obtenida sin considerar los costes de comercialización: (ejemplo: A.P.I.) de la compra o de la venta y sin compensación por ningún impuesto legal asociado.

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, lo define como:

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

a) *Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajena a la causa del contrato.*

b) *Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.*

c) *Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.*

d) *Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.*

3.5.3.2. Precio de una mercancía urbana

Es la cantidad de dinero que “un” comprador particular estará dispuesto a pagar y “un” vendedor particular estará dispuesto a recibir en las circunstancias concretas de “una” transacción.

Es decir, el “precio” refleja las condiciones particulares de “una” compraventa, mientras el “Valor de Mercado” refleja las condiciones normales, modales, típicas, del equilibrio oferta / demanda. De ahí que valor de mercado y precio sólo se identifiquen bajo condiciones de funcionamiento perfecto del mercado inmobiliario.

El “Precio de Oferta” es la cantidad económica que el propietario del bien establece para su inmueble cuando lo pone en el mercado, teniendo en cuenta que durante la negociación de la compraventa se producen rebajas o disminución económica para llegar a un acuerdo y establecer el “Precio de Transacción Real”

El “Precio de Liquidación” es la cantidad económica que un propietario se ve obligado a recibir cuando la compraventa tiene lugar en un tiempo de exposición en el mercado inferior al razonable, debido a las necesidades del propietario a vender con “urgencia”. Lo podemos asimilar al concepto de las “REBAJAS” en el mundo textil.



El “Precio en Escritura Pública”, es aquel que se pone en la escritura pública realizada ante Notario, pero que puede ser inferior al precio real de transacción por las implicaciones fiscales de la compraventa (Impuestos por Actos jurídicos documentados, Transmisiones patrimoniales, Plusvalías, Sucesiones, Donaciones, etc.).

Esta diferenciación de conceptos está recogido en la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 218/20415, Cuestión de Inconstitucionalidad nº 2014/6059, que dice:

El concepto de precio, de acuerdo con el punto 4.2 de las Normas internacionales de valoración de activos elaboradas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC), es el término usado para designar la cantidad pedida, ofrecida o pagada por un determinado bien. Sin embargo, continúa, debido a los intereses de un determinado comprador, el precio que se paga por esos bienes puede no tener relación alguna con el valor que pueden adscribir a estos bienes y servicios otras personas. El concepto económico de valor, prosigue, de acuerdo con el punto 4.5, refleja la visión que se tiene en el mercado de los beneficios que obtiene el que posee los bienes o recibe los servicios en la fecha de efectiva evaluación.

Y así mismo, es de clarificadora la Sentencia nº 458/2018 del Tribunal Superior de Justicia de Asturias con N. R. 54/2018, que dice:

Efectivamente el valor declarado en las escrituras públicas está condicionado por múltiples factores que con independencia de su adecuación a la realidad no refleja el valor real o de mercado de la operación. Efectivamente el Tribunal Supremo ha señalado a este respecto, sentencia de 10 de diciembre de 2012, recurso de casación 1317/10, 8 de septiembre de 2011, recurso de casación 3326/08, 20 de junio de 2008, recurso de casación 1893/2009, 26 de noviembre de 2007, recurso de casación 7766/2004 y 4 de noviembre de 2005, recurso de casación 5029/2002, que en la fijación del valor de un bien por acuerdo entre vendedor y comprador, cual es el caso de las escrituras públicas, pueden concurrir factores subjetivos y hasta personalismos impulsos y reacciones imprevisibles que desfiguren el valor real de la finca.

3.5.4. Métodos de valoración

El Artículo 15 de la ECO/805/2003, define los métodos técnicos de valoración, éstos son:

1. Los métodos técnicos de valoración utilizables a efectos de esta Orden son:

- a) El Método del coste.*
- b) El Método de comparación.*
- c) El Método de actualización de rentas.*
- d) El Método residual.*

Pasemos a explicar con más detalle los métodos utilizados en esta M.V.E.

3.5.4.1. Método de Comparación con el Mercado

El método de comparación con el mercado está basado en el principio de sustitución que dice:

"El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características substitutivos de aquel".

Esta definición nace de la observación de la realidad cotidiana del mercado inmobiliario, en donde los inversores en inmuebles prefieren aquellas alternativas de inversión que son más ventajosas para ellos desde el punto de vista estrictamente económico; y están dispuestos a pagar la misma cantidad de dinero por aquellos activos, que para los inversores tienen iguales características o que pueden sustituirse unos a otros sin ventajas ni desventajas económicas importantes.

El método de Comparación con el Mercado, permite buscar y obtener del mercado inmobiliario el Valor de Mercado de un inmueble, comparando de una forma ordenada y sistemática transacciones reales o en oferta no condicionada activos inmobiliarios substitutivos o semejantes del objeto de valoración.

Mientras que los otros valores utilizados normalmente en las valoraciones y/o transacciones inmobiliarias, como son el coste de reemplazamiento bruto o neto, el valor de capitalización de las rentas actuales o futuras o el valor residual, se "calculan" o "elaboran matemáticamente", el valor de mercado es un valor que ya existe y que debe ser “buscado” en el mercado inmobiliario. La metodología pretende "encontrarlo" y no calcularlo. El valor de mercado nunca se calcula, está en el mercado hay que buscarlo y encontrarlo. Es por ello, que el Valor de Mercado es la única cuantificación monetaria utilizada en mundo financiero y/o empresarial; así como en las relaciones comerciales entre particulares.



El método de comparación consiste en obtener el valor de un inmueble sobre la base de datos de venta o en oferta no condicionada de propiedades parecidas. El valor de mercado de un inmueble, se basa en la comparación con otros testigos de oferta, o compra ventas reales, de inmuebles. Debe obtenerse siempre para la mayor y mejor utilización del inmueble (principio del mayor y mejor uso). Es el método de valoración más objetivo, ya que no presupone comportamientos racionales de nadie (propietarios, inquilinos, compradores, vendedores, usuarios, etc.).

El único requisito imprescindible para utilizar el método de comparación con el mercado es que exista un mercado representativo de inmuebles comparables al objeto de nuestra valoración.

La utilización del método de comparación con el mercado comporta la obligación de indicar los datos concretos de cada uno de los testigos y las fuentes de los mismos.

Los conceptos de los 2 últimos párrafos, están claramente definidos en la numerosa jurisprudencia del Tribunal Supremo, como por ejemplo en la Sentencia del nº 5040/2014 (Nº de Recurso: 1357/2013) en su fundamento de Derecho Segundo establece que:

Resulta, por lo tanto, imprescindible, para una adecuada respuesta a dicho planteamiento, señalar la naturaleza y alcance del referido método objetivo, que responde a la creación jurisprudencial y está inspirado en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de diciembre, de acuerdo con las Órdenes ministeriales (o en su caso de las correspondientes Consejerías de la CCAA) que establecen para cada año y para cada área geográfica, los precios para Viviendas de Protección Oficial, al que acude cuando en aplicación del método residual, la situación existente no permite atender a valores en venta correspondientes a la zona o área, pues como dice la sentencia de 26 de octubre de 2005, "la aplicación del método residual fundado en valores de mercado ha de apoyarse en la acreditación de la certeza y seguridad de los mismos, de manera que lleve al convencimiento de la Sala sobre su realidad y que su aplicación conduzca a un resultado adecuado para reponer el sacrificio patrimonial que la expropiación supone en los términos legalmente establecidos y no a resultados desproporcionados". En el mismo sentido y como indica dicha sentencia o las de 23 de mayo de 2000 y 20 de junio de 2007, cuando se trata de suelo urbanizable y no se disponga de fuentes fiables que permitan obtener el precio de mercado del producto inmobiliario, antes de utilizar cifras meramente especulativas, resulta más adecuado valerse de los índices objetivos fijados oficialmente para esa clase de viviendas. Es decir, se trata de un método subsidiario que viene a solventar aquellos casos

en los que no se cuenta con valores de mercado que ofrezcan la adecuada certeza y seguridad, para evitar la obtención de resultados especulativos o desproporcionados. Pero en todo caso es una modalidad de método residual, en el sentido de que se aplica en sustitución del mismo y para aquellos casos en que no son de aplicación los valores de las ponencias catastrales, pues lo que se trata de obtener a través del mismo es el valor de repercusión del suelo, factor al que se aplica el correspondiente al aprovechamiento, para obtener el valor del suelo urbanizable o urbano, en los términos establecidos en los arts. 27 y 28 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

/.../

Por otra parte, los valores a tomar en consideración son los correspondientes a los productos inmobiliarios de la zona, sin que puedan sustituirse, como pretende la recurrente, por la media de los correspondientes al municipio y menos aun tratándose de un municipio de gran extensión y variedad como el de Madrid, pues ello supondría la alteración sustancial de los elementos de ponderación que justifican la aplicación del método residual, fundado en valores de mercado relativos a la zona en la que se encuentran los bienes expropiados, que son los que se valoran.

*Por la misma razón y según jurisprudencia iniciada con la sentencia de 5 de febrero de 1994 (casación 120/92, FJ 4), continuada en las de 12 de mayo (casación 554/92, FJ 2) y 18 de junio (casación 281/92, FJ 4) del mismo año y consolidada por las de 29 de octubre de 2004 (casación 5641/00, segundo FJ 5), 25 de octubre de 2006 (casación 8163/03, FJ 4), 11 de octubre de 2007 (casación 6096/03, FJ 5) y 6 de octubre de 2008 (casación 6168/07, FJ 2), **para calcular el valor de repercusión del suelo por el método residual, debe partirse del precio de venta en el mercado libre, resultando inadecuado acudir al tasado de las viviendas de protección oficial, señalando las de 25 de noviembre de 2008 (rec. 3912/05) y 15 de diciembre de 2008 (rec. 5506/05), que " si ello no fuera así, la valoración de terrenos de similares características variaría considerablemente en función de un dato tan aleatorio -por no decir puramente discrecional- como que el área donde se encuentren sea destinada a la construcción de viviendas protegidas, en lugar de viviendas libres.***

Sería contrario al principio de equidistribución de beneficios y cargas que las medidas de política social, como son las destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial, se realizarán a costa únicamente de los antiguos dueños de los terrenos donde han de ubicarse dichas viviendas protegidas." Criterio que resulta más justificado cuando, como sucede en este caso, se invoca una



genérica reserva porcentual en el planeamiento de viviendas de promoción pública, sin ninguna concreción en relación con la zona en la que se encuentran los terrenos expropiados, de manera que en ningún caso se justifica que en el mercado inmobiliario de la zona deba atenderse a productos inmobiliarios de esa naturaleza.

Finalmente, basta examinar los distintos parámetros que operan en la determinación del valor de repercusión según el método residual o el método de creación jurisprudencial, para concluir en la improcedencia de intercambiar, como pretende la recurrente, uno de los factores determinantes como es el valor en venta del producto inmobiliario, pues cuando se atiende al valor en venta de V.P.O. se opera con los parámetros y coeficientes del Real Decreto 3148/78, atendiendo a un valor de repercusión según un porcentaje preestablecido (0,15 ó 0,20), que incluye costes de urbanización, mientras que en el método residual la fórmula de aplicación (R.D. 1020/93 y Orden ECO/805/2003) **lleva a la obtención de un valor de repercusión atendiendo a costes reales de construcción, costes de urbanización y otros parámetros que se aplican sobre el valor en venta del mercado**, de manera que dicho intercambio llevaría a una clara disfunción en la obtención de un justiprecio proporcionado.

Y en su fundamento jurídico Séptimo dice:

El motivo así planteado no puede prosperar por varias razones, la primera y fundamental, que la parte describe una situación que no se corresponde con la sentencia recurrida, pues, contrariamente a lo que se alega, el Tribunal a quo no solo es consciente de que se produce un cambio del criterio valorativo aplicado sino que explica, en primer lugar, la razón por la que venía aplicando en esta expropiación el que denomina método objetivo, como era la falta de datos con la suficiente certeza para la aplicación del método residual en los términos legales, transcribiendo parte de la doctrina que venía exponiendo, para pasar a explicar que la situación ha cambiado, pues en este caso **los múltiples informes periciales justifican la aplicación del método residual según valores de mercado, valores que igualmente resultan acreditados, e incluso precisa aquella valoración que a su parecer refleja más adecuadamente la realidad del mercado en la zona** y fecha a que los autos se contraen, de manera que en modo alguno puede hablarse de cambio injustificado fáctica ni jurídicamente. Por otra parte, se invoca en el motivo la vulneración del art. 222.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cosa juzgada material, que además de no haberse planteado en semejantes términos en la instancia, no se corresponde con el alcance de dicho concepto procesal, pues se invoca como referencia una sentencia de 2007, en relación con un Acuerdo del Jurado de Expropiación de 2003, que se remite, por lo tanto, a una situación de desarrollo urbanístico muy anterior en el tiempo a la fecha que debe ir referida la

retasación, de manera que la situación fáctica contemplada no puede equipararse, más aun cuando la propia Sala de instancia aprecia, valorando la prueba existente, ese cambio de situación que **se refleja en un hecho determinante para establecer el método de valoración aplicable, cual es la existencia de valores ciertos de mercado que permitan la aplicación del método de valoración legalmente establecido, que como ya hemos indicado antes es el residual, estático o dinámico según los casos**, siendo el aquí denominado método objetivo una variedad de dicho método residual, de creación jurisprudencial y sustitutivo de aquel, para el supuesto de que no pueda aplicarse en los términos legales. Esa falta de coincidencia en la situación fáctica determinante de la resolución judicial, impide hablar de cosa juzgada material y vulneración del precepto invocado en este motivo de casación, que por todo ello debe ser desestimado.

Y en su fundamento jurídico Octavo dice:

Como en el motivo anterior, varias son las razones que conducen a la desestimación de este, comenzando por señalar que con el planteamiento del mismo, aunque no se diga, se viene a cuestionar la valoración de la prueba efectuada por la Sala de instancia, en cuanto niega el relato fáctico de la misma, y ello sin invocar ninguna de las infracciones o vías que según la jurisprudencia permiten revisar dicha valoración de la prueba. Por otra parte, si algo deja claro la sentencia de instancia es el resultado fáctico de la valoración de la prueba, en el sentido de **quedar acreditado un mercado representativo de inmuebles, con precios ciertos y comparables en el entorno, señalando que en ambos informes se aportan los testigos tenidos en cuenta y en el trámite de aclaraciones los peritos se ratifican en la certeza de los datos y la existencia de fuentes ciertas y seguras de valores de mercado en zonas limítrofes**, de lo que deduce que en esta fase de retasación se ha ido consolidando urbanísticamente la zona, por lo que difícilmente se puede sostener, como hace la parte recurrente, que en la sentencia no quedan acreditadas dichas circunstancias y, por lo tanto, no se justifique la aplicación del método residual. Otra cosa es que se ataque este resultado probatorio por la vía correspondiente, como se hace en el motivo siguiente, pero lo que no se puede cuestionar con éxito es que la Sala da por probado que concurren las circunstancias fácticas y jurídicas que determinan la aplicación del método residual y, por lo tanto, no incurre en ninguna infracción de la jurisprudencia establecida a efecto.

Finalmente, a la vista de las demás alegaciones de la parte, no está de más añadir una vez más, que **el método de valoración legalmente establecido es el residual, que su aplicación resulta preferente**



y no puede eludirse sino cuando se justifique que no existen valores ciertos de mercado que permitan su adecuada aplicación, que es ante esta situación de imposibilidad o dificultad grave de acudir a valores seguros de mercado cuando se justifica la aplicación del método basado en el precio de VPO, y que, por lo tanto, quien defienda la aplicación de este último frente a aquel, ha de justificar que los valores tomados en consideración no responden a fuentes seguras y datos ciertos del mercado.

Además, la Sentencia del Tribunal Supremo nº 2177/2018 (Nº de Recurso: 487/2017) en sus fundamentos de Derecho Tercero y Quinto, establece que:

TERCERO.- Objeto del recurso de casación. Alcance del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones.-

No están resueltas todas las cuestiones suscitadas en el presente recurso de casación porque, conforme a lo declarado en el auto de admisión, de acuerdo con lo suplicado por la parte recurrente y lo razonado en la sentencia de instancia, se suscita el debate sobre si serían aplicable, no obstante lo anterior, el ya mencionado Real Decreto de 1993 y la Orden de 2003, porque, a juicio de la Sala de instancia, se llega a mismo resultado; añadiéndose a ese debate el alcance de la remisión a << estudios de mercado estadísticamente significativos>>, que se establece en el párrafo primero, regla segunda, del mencionado precepto.

Conforme a lo establecido en el mencionado precepto, el suelo urbanizado no edificado deberá valorarse aplicando a la edificabilidad el valor de repercusión (VRS), calculándose este valor de repercusión por el método residual estático que contempla el mismo precepto, es decir, calculando el << valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado>> que fuera susceptible de construirse en el terreno a valorar, al que se aplicará el coeficiente de ponderación K (1,40), excluido el valor de la edificación (VC).

Pues bien, el debate que se suscita en este recurso ahora es, que para calcular ese valor en venta del producto inmobiliario, que necesariamente ha de ser hipotético, porque se valoran terrenos no edificados pero que se necesita conocer su edificabilidad para poder ser valorados, el precepto se remite a << estudios de mercado estadísticamente significativos>>.

Para examinar el precepto no está de más que recordemos que en la regulación del método residual que se hace tanto en el Real Decreto de 1993 como en la Orden de 2003, el valor de repercusión debe obtenerse partiendo del valor del producto inmobiliario susceptible de construirse en los terrenos, pero no establecía referencia alguna de cómo debía obtenerse ese valor, que necesariamente debía de calcularse hipotéticamente porque los terrenos a valorar, al no tener edificabilidad patrimonializable, ha de establecerse incluso cuál ha de ser esa edificación. Tan solo la Orden de 2003 establecía en el artículo 35.1º a) que para la utilización del método residual se requería, entre otros requisitos, << la existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable [...]>>. Se dejaba con ello al criterio de intérprete establecer el valor del producto inmobiliario conforme a esa << información adecuada>>.

Fue la jurisprudencia de este Tribunal Supremo la que había establecido que para la determinación de dicho valor en venta debía acudirse a transacciones reales debidamente contrastadas, criterio jurisprudencia del que se deja constancia ya en la sentencia de instancia y en el mismo escrito de interposición del recurso; siendo de destacar las referencias que a dichos valores cabe concluir de las inscripciones en el Registro de la Propiedad.

Pues bien, el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de 2011 altera sustancialmente la regulación anterior y remite el cálculo de esa << promoción inmobiliaria más probable >>, a lo que resulte de << un estudio de mercado estadísticamente significativo>>. Es de señalar que, a diferencia de lo que se establecía tanto el Real Decreto de 1993 como en la Orden de 2003, el Reglamento determina el criterio para el cálculo del valor del producto inmobiliario con la referencia a esos estudios de mercado, lo cual no hace sino acoger lo que venía siendo la práctica utilizada bajo la vigencia de aquellas normas, porque solo acudiendo al mercado podría determinarse el valor previsible de unos terrenos que, por las peculiaridades de la expropiación, no pueden hacer real la transformación urbanística que correspondería a su propietario.

No obstante lo anterior, es lo cierto que la norma reglamentaria hace una referencia genérica a estudios de mercado, que solo exige que sean "significativos", exigencia que, conforme a su propio significado gramatical, primer criterio interpretativo que impone el artículo 3 del Código Civil, comporta "dar a entender... representar... significar algo", conforme al significado del término en el Diccionario de la Lengua Española (edición digital).



Pues bien, es evidente que de los términos en que se expresa el Reglamento no podemos sino concluir que se establece un concepto jurídico indeterminado que el intérprete deberá integrar en cada caso en concreto, atendiendo a las circunstancias que concurran; evitando en esa labor excluir la arbitrariedad mediante la necesaria motivación, en cuanto ha de atender a las exigencias que impone el precepto y fijar, atendiendo a las condiciones de cada caso, los términos generales de la norma, siempre revisable en vía jurisdiccional.

Es más, cabría concluir que el Reglamento no hace sino plasmar en la norma lo que, con toda lógica, había interpretado la jurisprudencia de que las cuantías de estos hipotéticos valores de mercado del producto inmobiliario potencial obedecieran a criterios de previsibilidad, fundados, bien es verdad que en transacciones reales que eran las que ofrecían mayores criterios de certeza, exigencia que, es cierto, ahora la norma no establece de manera expresa por cuanto la referencia a "estudios de mercado", en general, no impide tomar en consideración ofertas, siempre que las mismas, al igual que las transacciones reales, sea "estadísticamente significativa".

/.../

Quiere decirse que lo que ahora se exige es recabar la existencia de esos valores del suelo y edificación partiendo de un conjunto que el mismo artículo 26 exige que sea << un número [sea] igual o superior a seis muestras comparables >>. Así mismo, ahora de manera expresa, se hace referencia a que ese conjunto estadísticamente significativo de más de seis muestras, debe estar referidos a << transacciones reales o de ofertas >>, lo cual autoriza, ahora ya de manera expresa, a tomar en consideración, no solo negocios jurídicos reales que evidencien los valores asignados a los bienes, sino también ofertas.

Ahora bien, por un principio de mera lógica jurídica, deberá imponerse el criterio de que ese conjunto de muestras debe estar basado en estadísticas fiables que, insistimos, deberán valorarse en cada caso en concreto, sin que esté de más recordar que en el párrafo tercero del artículo 26 se establecen acertados criterios para esa labor, aunque contemplados para otra finalidad, cuando impone que se deban justificar las propuestas << sobre la base de criterios objetivos y racionales... se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores...

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección [...], exigencias que si bien es cierto, como se ha dicho, están previstas para un supuesto diferente del contemplado en el artículo 22 en esa opción en cascada que establece el artículo 26 para la valoración del suelo urbanizado edificado, significativos.

/.../

A criterio del Tribunal de instancia, y es la crítica que se hace en el recurso de casación, el resultado del valor del suelo aplicando una u otras normas debiera ser el mismo, porque lo relevante es la fuente de donde se toman los datos y esos mismos datos. Sobre esa base se pone en cuestión por la recurrente dos concretos presupuestos de los que se parte en la valoración del jurado, que la Sala sentenciadora acepta, que deberemos examinar posteriormente.

Pues bien, ese debate es más teórico que real. En efecto, ya hemos dicho anteriormente que cuando la norma reglamentaria, unas u otra, regulan el denominado método residual, no hacen sino acoger criterios que ya están establecidos técnicamente por las reglas económicas de valoración del suelo, como cabe claramente concluir de la Orden de 2003. Es decir, no es algo, una regla, que el legislador crea y la norma reglamentaria desarrolle, sino pura y simplemente que la Ley acoge de las valoraciones técnicas del mercado, que ya tiene un desarrollo completo, hasta tal punto que, como se dijo, en la Ley de 1998 las remisiones eran casi absolutas a esas reglas técnicas. Porque lo importante es que han obtenerse valores reales pero de un bien hipotético, la edificación susceptible de construirse en el suelo, que es lo que se ofrece en el mercado, para cuyo cálculo la norma reglamentaria determina con mayor o menor amplitud las circunstancias concretas que deben tomarse en consideración.

En esa determinación es cierto que, por ejemplo, el Real Decreto de 1993, y en menor medida, la Orden de 2003, establecían normas más puntuales sobre las circunstancias que deben tomarse en consideración para el cálculo de esos valores, dejando mayor o menor margen a la labor que deben proponer los técnicos que acometan esa labor de fijación de valores reales. Pero no quiere decir que la remisión que hace el reglamento de 2011, in genere, a esos estudios deban desconocer esos criterios técnicos que aquellas primeras normas establecían, sino que significa pura y simplemente que en esos estudios han de estar incorporadas esas concretas circunstancias que deben valorarse, esto es, que los técnicos que deban calcular esos valores reales deberán considerar porque son circunstancias que influyen en ese valor.



Se quiere decir con ello que cuando el Real Decreto de 1993 establece en su articulado determinadas reglas a tomar en consideración en la determinación de los valores, como pueden ser los coeficientes correctores en función de sus fachadas, forma de la parcela, etc., que no se recogen expresamente en el Reglamento de Valoraciones, no comporta sin más que esas reglas no deban tenerse en cuenta, pues es evidente que esa circunstancia son las que deben considerarse en los mencionados estudios de mercado, porque precisamente esas circunstancias inciden en el valor del producto inmobiliario que se trata de obtener, por más que, en efecto, la norma reglamentaria actual deje inconcreta esas circunstancias y su incidencia, que se deja al criterio de los estudios y deberá valorarse en cada caso.

QUINTO. Examen de la pretensión accionada en el recurso.-

Sentado lo anterior, no podemos aceptar los reproches que se hacen en relación a la pretendida inaplicación de las normas del Reglamento de Valoraciones y debe adelantarse que ese debate suscitado por la recurrente debe rechazarse. **En efecto, se ha dicho ya antes que lo que hicieron el Real Decreto de 1993 y la Orden de 2003, en su momento, y el Reglamento de Valoraciones al desarrollar la legislación sobre valoraciones, es regular, y de manera fragmentaria, el método residual, como método técnico de valoración de bienes inmuebles. Y que dicha regulación se hace con mayor o menor rigor en unos y otros Texto reglamentarios.**

Si ello es así, debe tenerse en cuenta que en relación con el pretendido coeficiente que establecía la Norma 14 del Real Decreto 1020/1993, es cierto que no se recoge en el Reglamento de Valoraciones, como no se recoge ninguna de las circunstancias que aquella norma reglamentaria consideraba debían tomarse en cuenta en la aplicación del método de valoración que regulaba. **Pero ello no puede suponer que tales circunstancias del suelo deben quedar EXCLUIDAS en el sistema establecido en el Reglamento de 2011, sino que la norma reglamentaria no impone cómo y de qué forma han de valorarse dichas circunstancias, que quedan al criterio de los autores de los estudios de mercado que necesariamente han de considerar, porque son una exigencia técnica del método residual.**

Sentado lo anterior no está de más recordar que el Jurado concluyó en una valor del producto inmobiliario de 1250 €/m², como << **valor medio en venta (E) real, referido al uso y tipología característicos correspondientes al terreno expropiado a través del análisis de los precios de venta de inmuebles en la zona, estudios de mercado** publicados por empresas de tasación, las alegaciones formuladas en el expediente, precios muestreados y los publicados por la Comunidad de Madrid para

determinar las Bases Imponibles en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Sucesiones y Donaciones para el ámbito propio de la actuación. Dichos datos reflejan condiciones específicas, por lo que se procede a la aplicación de coeficientes correctores por localización y calidad estimados en función de las características propias del ámbito en cuestión, hasta obtener un valor medio representativo>>.

Por el contrario, lo que se pretende por los técnicos que suscriben los informes que se quieren hacer prevalecer, es cierto que parten de una pluralidad de muestras (folio 62 y siguientes del informe pericial), muestras que se obtienen de páginas de internet (" Idealista.com "). Pues bien, pretender la preferencia de estas muestras sobre las tomadas en consideración las del Jurado no es de tan fácil apreciación como se razona en el escrito de interposición y, en lo que ahora interesa, no puede estimarse que esa primacía no puede considerarse arbitraria, ilógica o que conduzca a resultados inverosímiles, únicos supuestos en que sería revisable la valoración de la prueba en casación.

En efecto, en relación con los elogios que se hacen a las muestras tomadas en consideración por el perito de designación procesal, tomadas de informaciones de portales digitales, debe señalarse que la páginas de internet, si bien facilitan cómodamente una prolija consulta de muestras, es lo cierto que el funcionamiento de ese mercado, como se ha puesto de manifiesto, es una mera propuesta del mismo vendedor no filtrada por **profesional técnico alguno que incorpore criterios reales del mercado existente; es decir, es el propio interesado el que pone el precio en venta,** por lo que ya esta Sala ha considerado que su realidad ofrece serias dudas de verosimilitud en cuanto a la efectividad de las mismas.

En conclusión, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, establece que para obtener el Valor de Mercado y en su consecuencia el Valor de Repercusión del Suelo, se utilizará el método residual estático o dinámico, según sea el caso, fundado en valores de mercado, que han de apoyarse en la **acreditación de la certeza y seguridad de los mismos, con fuentes de información fiables** que permitan obtener el valor de mercado del producto inmobiliario terminado de la zona, para evitar la obtención de resultados especulativos o desproporcionados.

La metodología del Método de Comparación con el Mercado, está recogida en las siguientes normativas:



1. Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Normas 3, 16 y 32.
2. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 20 al 23.

Así mismo, dicha metodología de comparación con el mercado, está recogida en las siguientes publicaciones o “doctrina interpretativa”, como son:

1. “La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica”. González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 204 a la 216. - Editorial: La Ley.
2. “Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teoría y práctica”. Llano Elcid – páginas 2-01 a la 2-70. - Editorial: Llano Realtors
3. “Manual de Valoraciones Inmobiliarias”. Roca Cladera – páginas 60 a la 69. - Editorial: Ariel Economía
4. “Análisis Crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria: Teoría y casos prácticos”. Lama Santos y Lama Martin. Páginas 107 a 186. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.
5. “Valoración Inmobiliaria”. Alcázar Molina - páginas 405 a 440 – Editorial Montecorvo

En consecuencia, este técnico estima que no es necesaria reproducir dicha metodología de valoración porque existe numerosa doctrina interpretativa que detalla cómo se tiene que utilizar en la práctica el método de Comparación con el Mercado.

¿Cómo se aplica en esta Memoria de Viabilidad Económica del Plan General Estructural de Denia?

Se han seguido todos y cada uno de los pasos de la metodología del Método de Comparación con el Mercado, pero solo para el mercado secundario, ya que no existe oferta en el mercado primario en 2017, utilizando las técnicas de homogenización para transponer los datos del mercado secundario al primario, ya que lo que se trata de obtener es el “valor modal” (podríamos decir que el valor medio, aunque no es lo mismo en estadística descriptiva) del mercado en Denia en 2017, en donde están situados los inmuebles objeto de esta M.V.E.; ya que lo que necesitamos es conocer el valor de mercado del producto inmobiliario terminado, como si fuese nuevo, de vivienda plurifamiliar en bloque abierto, en manzana cerrada, en adosado o pareado, plazas de aparcamiento y trasteros, para posteriormente obtener el Valor Unitario de Repercusión de Suelo, para los mencionados uso residencial y para el uso aparcamiento en Denia.

En Marzo de 2019, existen 8 promociones de viviendas nuevas con un total de 595 unidades que no se utilizan en esta M.V.E ya que hay que valorar a precios y costes de 2017; pero que vienen a ratificar el inicio de la recuperación del sector inmobiliario en Denia en el año 2019, con precios de oferta de 3.000 a 4.500 €/m²c en solares exclusivos de 1ª línea; con precios de 2.200 a 2.500 €/m²c en zonas intermedias de Capçades y 3ª líneas; así como, en el precios de 1.700 a 1.800 €/m²c en la zona intermedia posterior de Torrecremada.

En abril de 2022, existen 13 promociones de viviendas nuevas ya que hay que valorar a precios y costes de 2017; pero que vienen a ratificar continuación de la recuperación del sector inmobiliario en Denia en el año 2019, con precios de oferta de 3.700 a 4.270 €/m²c en solares exclusivos de 1ª línea de playa; con precios de 2.100 €/m²c en 2ª – 3ª línea de playa; con precios de 1.855 a 2.435 €/m²c en zonas intermedias de Capçades y Forti.

En conclusión, estos datos de 2022 y 2019 nos ratifican de forma contundente el análisis de la inversión inmobiliaria en cada uno de los sectores estudiados de esta PGE de Denia.

3.5.4.2. Método Residual Estático o Análisis de Inversiones con valores actuales

El Método Residual Estático está basado en los principios del Mayor - Mejor Uso y del Valor Residual

El Método Residual, nos permite obtener cualquiera de los factores de producción que intervienen en la elaboración de un inmueble como la diferencia entre el valor mercado total (VM) del activo inmobiliario menos el sumatorio del valor de cada uno del resto de los factores de producción que intervienen en la creación o “fabricación” de ese activo inmobiliario.

En la gran mayoría de los informes de valoración lo se quiere calcular es el valor de mercado de un solar o terreno; siendo éste el valor más probable que, a la fecha de la transacción inmobiliaria o valoración, pagaría un promotor de tipo medio de la zona por un inmueble de esas características. En esta hipótesis, formulación matemática es:

$$F = VM - (CC + IN + H + L + T + GAP + GF + GC + BP) \quad \text{sin imputación temporal.}$$

Siendo:



- ↻ VM: Valor de Mercado del Inmueble
- ↻ F: El valor de mercado del terreno, o inmueble a rehabilitar.
- ↻ C_C: Coste de la construcción por contrata, considerándose como tal, la suma de los costes de ejecución material de la obra (CEM), sus gastos generales (GG), en su caso, y el beneficio industrial del constructor (BC). Es decir, CC = CEM + GG+ BC.
- ↻ I_N: Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la adquisición del terreno y/o para la declaración de obra nueva del inmueble.
- ↻ H: Honorarios técnicos por proyecto y dirección de las obras.
- ↻ L+T: Costes de licencias y tasas de la construcción.
- ↻ G^A_P: Gastos de administración del promotor.
- ↻ G_F: Los gastos financieros de cualquier clase.
- ↻ G_C: Los gastos de comercialización de las unidades funcionales que componen el inmueble.
- ↻ B_P: El beneficio del promotor.

La metodología del Método Residual Estático, está recogida en las siguientes normativas:

1. Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Normas 8, 9 y 16.
2. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 34 al 42.

Así mismo, dicha metodología residual estática, está recogida en las siguientes publicaciones o “doctrina interpretativa”, como son:

1. “La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica”. González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 279 a la 293. - Editorial: La Ley.
2. “Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teoría y práctica”. Llano Elcid – páginas 5-01 a la 5-19. - Editorial: La Ley.
3. “Manual de Valoraciones Inmobiliarias”. Roca Cladera – páginas 106 a la 117. - Editorial: Ariel Economía
4. “Análisis Crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria: Teoría y casos prácticos”. Lama Santos y Lama Martín. Páginas 191 a 249. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.
5. “Valoración Inmobiliaria”. Alcázar Molina - páginas 373 a 383 – Editorial Montecorvo

3.5.4.3. Método Residual Dinámico o Análisis de Inversiones con valores esperados.

El Método Residual Dinámico permite calcular el Valor del Suelo como la diferencia entre el Valor Actual de los Ingresos obtenidos por venta de un inmueble terminado (para el mayor y mejor uso del terreno) y el Valor Actual de los Pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización, fijado a priori, y en el momento temporal en que se producen cada uno de ellos.

$$F = VM - (C_C + I_N + H + L + T + G^A_P + G_F + G_C + B_P) \quad \text{con imputación temporal.}$$

La metodología del **Método Residual Dinámico**, está recogida en las siguientes normativas y/o publicaciones:

1. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Art. 7 y siguientes al ser lo mismo que el método de actualización de las rentas.
2. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 36 al 39.

Así mismo, dicha metodología residual dinámica, está recogida en las siguientes publicaciones o “doctrina interpretativa”, como son:

1. “La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica”. González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 286 a la 293. - Editorial: La Ley.
2. “Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teoría y práctica”. Llano El Cid – páginas 5-13 - Editorial: La Ley.
3. Modelos de análisis y valoración. Rodríguez Sandías, Alfonso – páginas 73 a 131. Editorial Andavira
4. “Análisis Crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria: Teoría y casos prácticos”. Lama Santos y Lama Martín. Páginas 191 a 249. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.

En consecuencia, este técnico estima que no es necesaria reproducir dicha metodología de valoración porque existe doctrina interpretativa numerosa que detalla cómo se tiene que utilizar en la práctica los métodos residuales estáticos y dinámicos.



3.5.4.4. El método de actualización de rentas.

El valor del suelo en su situación de origen, como terreno agrícola o agropecuario, se calcula con el Método de Capitalización de las Rentas, reales o potenciales, de acuerdo con el artículo 36. *Valoración en el suelo rural*, del 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 que desarrollaremos en el apartado 9. *El valor del suelo en su situación inicial*

El Método Actualización o Capitalización de las rentas está basado en el principio de Anticipación. El Método de Actualización se utiliza para calcular la cuantía máxima que estará dispuesto a pagar un inversor por un inmueble que va depender de las expectativas de remuneración (renta más revalorización) que pretende obtener en el futuro; y es aplicable a todo tipo de inmuebles susceptibles de producir rentas, ya estén alquilados, destinados al arrendamiento, ligados a una explotación económica, se trate de una finca rústica, un derecho real o terrenos sujetos a explotación económica (con uso monovalente) distinta de la agropecuaria (ejemplo: campo golf), sea cual sea la finalidad que lo requiera.

El Valor de Actualización de las Rentas, se calculará determinado el valor actual o presente de todas las rentas futuras, ya sean brutas o netas, descontado a una prefijada Tasa de Rendimiento de la inversión. Entendiendo renta en su sentido más amplio, es decir, como renta del alquiler más revalorización del inmueble, como el flujo de caja de una explotación cualquiera en el futuro; así como el valor final residual del activo inmobiliario. Su formulación matemática es la siguiente:

$$VM = \sum_{n=1}^{n=u} \frac{Rp_n}{(1+i)^n} + \frac{Vr}{(1+i)^u}$$

El Valor de Actualización equivale a la suma del Valor Actual de la Renta Neta Imputable al activo y del Valor Actual del Activo Residual, que quedara previsiblemente una vez transcurrida la vida útil económica del activo en la explotación.

El Valor Actual de la Renta Neta imputable se calculará actualizando con una prefijada Tasa de Rendimiento las Rentas Netas Anuales Imputables al activo, durante el período de vida útil que previsiblemente le quede, al activo, pendiente en el momento de realizar la valoración.

El Valor Actual del Activo Residual se calculará retrotrayendo a la fecha de la valoración, a la misma Tasa de la Rendimiento, el valor del terreno, el inmueble, o del activo que queden previsiblemente a la terminación del período del cálculo considerado anteriormente (Vida Útil de la Explotación)

La metodología del **Método Actualización de las Rentas**, está recogida en las siguientes normativas y/o publicaciones:

1. Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Artículos 7 al 16.
2. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 24 al 33.

Así mismo, dicha metodología de Actualización, está recogida en las siguientes publicaciones o “doctrina interpretativa”, como son:

1. “La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica”. González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 295 a la 2323. - Editorial: La Ley.
2. “Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teoría y práctica”. Llano Elcid – páginas 3-01 a la 3-42. - Editorial: La Ley.
3. “Manual de Valoraciones Inmobiliarias”. Roca Cladera – páginas 90 a la 103. - Editorial: Ariel Economía
4. “Análisis Crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria: Teoría y casos prácticos”. Lama Santos y Lama Martin. Páginas 281 a 340. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.
5. “Valoración Inmobiliaria”. Alcázar Molina - páginas 275 a 325 – Editorial Montecorvo

En consecuencia, este técnico estima que no es necesaria reproducir dicha metodología de valoración porque existe doctrina interpretativa numerosa que detalla cómo se tiene que utilizar en la práctica el Método de Actualización o Capitalización de las Rentas



4. DOCUMENTOS URBANÍSTICOS: PARÁMETROS URBANÍSTICOS, DIMENSIONES Y CARGAS DE LA A.U.

Se exponen a continuación los cuadros resúmenes de los parámetros urbanísticos de cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable del P.G.E. de Denia según las fichas de Ordenación y Gestión del mismo, expuestas en el apartado “3.3 Descripción del instrumento de planificación. Características principales” de esta memoria

Las superficies de viales, aparcamiento, etc., que ha servido de base para obtener un coste aproximado de la urbanización se han estimado en base a las establecidas en las fichas de cada sector y el resto de las superficies en función del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana - Decreto 201/1998 - (DOGV núm. 3408, de 8.01.99, ver cuadro de estándares en la página 296 del mencionado DOGV) - Artículo 4. Cumplimiento de los estándares aplicables en sectores residenciales, que estuvo vigente hasta la entrada en vigor de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. (DOGV núm. 5167 de 31.12.2005); ya estos estándares de superficies mínimas dotacionales fueron vigentes durante 7 años para la aprobación de cualquier ordenación pormenorizada; y por lo tanto suficientemente válidos para realizar una estimación aproximada de las superficies que puede tener un Plan Parcial de un sector como los analizados.

4.1. SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

En base a estos parámetros del apartado “3.3 Descripción del instrumento de planificación. Características principales” las superficies brutas de este sector son:

Area de Reparto		433.216
Superficie del Sector		325.186
Vía Parque	84.667	
Superficie del Sector		240.519
SD: Suelo Dotacion	132.108	
RV : Red Viaria P.P.	46.721	
AV: Aparcamiento Viario P.P.	20.023	
Equipamiento P.P.	28.238	
ZV: Finca La Baronesa	11.455	
ZV: Resto de Zonas verdes	25.671	
Suelo Lucrativo Neto		108.411
Suelo Residencia Neto	103.911	
Suelo Terciario Neto	4.500	
+ Red primaria adscrita		108.030
COMUNICACIONES		17.672
c/Fragata	1.249,12	
Semi-c/Gesmí	5.573,87	
Intermodal Bus/FGV	10.538,99	
Regularización J. Fuster-C. Sant Joan	310,51	
ZONAS VERDES		71.671
Alquerías	71.671	
EQUIPAMIENTOS		18.687
Ampliación M ^a Ibars	7.931	
IES nº4	10.756	



Que se divide en las siguientes Áreas Económico - Sociales a los efectos de su análisis; así como del establecimiento de los ámbitos territoriales para la realización de los correspondientes Estudios de Mercado de los diferentes productos inmobiliarios:

Propuesta de division en Areas Homogeneas Economico - Sociales	M2 de suelo Bruto
Superficie Area Econ- Social nº 1	105.211,00
Superficie Area Econ- Social nº 2	122.419,20
Superficie Area Econ- Social nº 3	97.555,80
TOTAL	325.186,00

Y cuya delimitación física y funcional es la siguiente:

Area Economica-Social	Usos Funcionales
Nº 1	Viviendas entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador
	Locales entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador
	Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior
	Trasteros en la misma zona anterior
Nº 2	Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia
	Locales entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia
	Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior
	Trasteros en la misma zona anterior
Nº 3	Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes
	Locales entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes
	Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior

Y las superficies netas del Área de Reparto, bien sean lucrativas o de cesiones dotacionales, son:

Area de Reparto	433.216	M2 suelo bruto
Vía Parque	84.667	M2 suelo neto
RV : Red Viaria P.P.	46.721	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario P.P.	20.023	M2 suelo neto
Equipamiento P.P.	28.238	M2 suelo neto
ZV: Finca La Baronesa	11.455	M2 suelo neto
ZV: Resto de Zonas verdes	25.671	M2 suelo neto
COMUNICACIONES		
c/Fragata	1.249,12	M2 suelo neto
		M2 suelo neto
Semi-c/Gesmi	5.573,87	M2 suelo neto
Intermodal Bus/FGV	10.538,99	M2 suelo neto
Regularización J. Fuster-C. Sant Joan	310,51	M2 suelo neto
ZONAS VERDES		
Alquerías	71.670,52	M2 suelo neto
		M2 suelo neto
		M2 suelo neto
EQUIPAMIENTOS		
Ampliación Mª Ibars	7.930,85	M2 suelo neto
IES nº4	10.756,19	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	103.911	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	4.500	M2 suelo neto

Siendo la Edificabilidad Total Lucrativa, la reflejada en el cuadro siguiente:

Residencial: ≤	226.560	M2 construidos con zonas comunes
Otros usos: ≥	9.440	M2 construidos
Total ≤	236.000	M2 construidos con zonas comunes

Con las siguientes ratios:

Superficie Medio Vivienda con ppzcc	120	M2 construidos con zonas comunes
Super. Local Comercial sin zonas comunes	75	M2 construidos sin zonas comunes

Numero de viviendas	1.888	Viviendas	93,75%
Numero de Locales Comerciales	126	Locales	6,25%

Densidad de Viviendas	58,06	Viviendas / Ha
Poblacion Maxima	4.720	Habitantes



Con un índice de ocupación de parcela neta de:

Total Edificabilidad	226.560	M2 cons ppzzcc
Numero de Plantas : PB+2PP+At	5,7	Plantas Aprox
Ocupacion en planta	39.747	M2 cons ppzzcc
Suelo Residencial Neto	103.911	M2 suelo neto
Indice de Ocupacion de parcela neta o solar	38,25%	

Siendo el Aprovechamiento Medio, el Índice de Edificabilidad Bruta del Sector, el Índice de Edificabilidad Neta Residencial y el Índice de Edificabilidad Neta Terciaria, los siguientes:

Aprovechamiento Tipo	0,5448	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	236.000	M2const
Superficie del Area de Reparto	433.216	M2 sb

Indice de Edificabilidad Bruta del Sector	0,7257	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	236.000	M2const
Superficie del Area del Sector	325.186	M2 sb

Indice de Edificabilidad Bruta del Sector sin Via Parque	0,9812	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	236.000	M2const
Superficie del Area del Sector sin VP	240.519	M2 sb

Indice de Edificabilidad Neta Residencial	2,1803	m2c/m2sn
Edificabilidad Residencial Total del Sector	226.560	M2const
Superficie neta residencial	103.911	M2 sn

Indice de Edificabilidad Neta Terciaria	2,0978	m2c/m2sn
Edificabilidad Terciaria Total del Sector	9.440	M2const
Superficie neta Terciaria	4.500	M2 sn

4.2. SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.2. - SECTOR “CAPCADES”

En base a estos parámetros del apartado “3.3 Descripción del instrumento de planificación. Características principales” las superficies brutas de este sector son:

Area de Reparto	58.541
-----------------	--------

Superficie del Sector		46.890
-----		0
Superficie del Sector		46.890
SD: Suelo Dotacion	22.038	
RV : Red Viaria P.P.	8.534	
AV: Aparcamiento Viario P.P.	3.657	
Equipamiento P.P.	5.158	
ZV: Zonas verdes Plan Parcial	4.689	

Suelo Lucrativo Neto	24.852
Suelo Residencia Neto	24.086
Suelo Terciario Neto	766

+ Red primaria adscrita		11.651
COMUNICACIONES		1.906
c/Fragata	134,71	
Semi-c/Gesmí	601,13	
Intermodal Bus/FGV	1.136,60	
Regularización J. Fuster-C. Sant Joan	33,49	
ZONAS VERDES		7.729
Alquerías	7.729,48	
EQUIPAMIENTOS		2.015
Ampliación M ^a Ibars	855,32	
IES nº4	1.160,03	



Que se divide en las siguientes Áreas Económico - Sociales a los efectos de su análisis; así como del establecimiento de los ámbitos territoriales para la realización de los correspondientes Estudios de Mercado de los diferentes productos inmobiliarios:

Propuesta de division en Areas Homogeneas Economico - Sociales	M2 de suelo Bruto
Superficie Area Econ- Social nº 1	0,00
Superficie Area Econ- Social nº 2	32.823,00
Superficie Area Econ- Social nº 3	14.067,00
TOTAL	46.890,00

Y las superficies netas del Área de Reparto, bien sean lucrativas o de cesiones dotacionales, son:

Area de Reparto	58.541	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria P.P.	8.534	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario P.P.	3.657	M2 suelo neto
Equipamiento P.P.	5.158	M2 suelo neto
ZV: Zonas verdes Plan Parcial	4.689	M2 suelo neto
COMUNICACIONES		
c/Fragata	135	M2 suelo neto
		M2 suelo neto
Semi-c/Gesmí	601	M2 suelo neto
Intermodal Bus/FGV	1.137	M2 suelo neto
Regularización J. Fuster-C. Sant Joan	33	M2 suelo neto
ZONAS VERDES		
Alquerías	7.729	M2 suelo neto
		M2 suelo neto
		M2 suelo neto
EQUIPAMIENTOS		
Ampliación Mª Ibars	855	M2 suelo neto
IES nº4	1.160	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	24.086	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	766	M2 suelo neto

Siendo la Edificabilidad Total Lucrativa, la reflejada en el cuadro siguiente:

Residencial: ≤	24.434	M2 construidos con zonas comunes
Otros usos: ≥	1.018	M2 construidos
Total ≤	25.452	M2 construidos con zonas comunes

Con las siguientes ratios:

Superficie Medio Vivienda con ppzcc	120	M2 construidos con zonas comunes
Super. Local Comercial sin zonas comunes	75	M2 construidos sin zonas comunes

Numero de viviendas	204	Viviendas	93,75%
Numero de Locales Comerciales	14	Locales	6,25%

Densidad de Viviendas	43,42	Viviendas / Ha
Poblacion Maxima	509	Habitantes

Con un índice de ocupación de parcela neta de:

Total Edificabilidad	24.434	M2 cons ppzcc
Numero de Plantas : PB+2PP+At	3,7	Plantas Aprox
Ocupacion en planta	6.604	M2 cons ppzcc
Suelo Residencial Neto	24.086	M2 suelo neto
Indice de Ocupacion de parcela neta o solar	27,42%	

Siendo el Aprovechamiento Medio, el Índice de Edificabilidad Bruta del Sector, el Índice de Edificabilidad Neta Residencial y el Índice de Edificabilidad Neta Terciaria, los siguientes:

Aprovechamiento Tipo	0,4348	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	25.452	M2const
Superficie del Area de Reparto	58.541	M2 sb

Indice de Edificabilidad Bruta del Sector	0,5428	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	25.452	M2const
Superficie del Area del Sector	46.890	M2 sb

Indice de Edificabilidad Bruta del Sector sin Via Parque	0,5428	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	25.452	M2const
Superficie del Area del Sector sin VP	46.890	M2 sb

Indice de Edificabilidad Neta Residencial	1,0144	m2c/m2sn
Edificabilidad Residencial Total del Sector	24.434	M2const
Superficie neta residencial	24.086	M2 sn

Indice de Edificabilidad Neta Terciaria	0,0410	m2c/m2sn
Edificabilidad Terciaria Total del Sector	1.018	M2const
Superficie neta Terciaria	24.852	M2 sn



4.3. SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR "PINARET"

En base a estos parámetros del apartado "3.3 Descripción del instrumento de planificación. Características principales" las superficies brutas de este sector son:

Area de Reparto	33.003
-----------------	--------

Superficie del Sector	31.267

Superficie del Sector	31.267
SD: Suelo Dotacion	22.442
RV : Red Viaria	5.253
AV: Aparcamiento Viario	2.251
EQ	1.876
ZV: Pinaret	12.167
CV 724	895

Suelo Lucrativo Neto	8.825
Suelo Residencia Neto	8.287
Suelo Terciario Neto	538

+ Red primaria adscrita	1.736
COMUNICACIONES	672
c/Fragata	71,16
Intermodal Bus/FGV	600,41
EQUIPAMIENTOS	1.065
Ampliación M ² Ibars	451,82
IES nº4	612,78

Que se divide en las siguientes Áreas Económico - Sociales a los efectos de su análisis; así como del establecimiento de los ámbitos territoriales para la realización de los correspondientes Estudios de Mercado de los diferentes productos inmobiliarios:

'Propuesta de division en Areas Homogeneas Economico - Sociales	M2 de suelo Bruto	%
Superficie Zona Economico Social Nº 1	33.003	100,00%
Superficie Zona Economico Social Nº 2		
Superficie Zona Economico Social Nº 3		
TOTAL	33.003	

Y las superficies netas del Área de Reparto, bien sean lucrativas o de cesiones dotacionales, son:

Area de Reparto	33.003	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria	5.253	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario	2.251	M2 suelo neto
c/Fragata	71,16	M2 suelo neto
Intermodal Bus/FGV	600,41	M2 suelo neto
ZV: Pinaret	12.167	M2 suelo neto
CV 724	895	M2 suelo neto
EQUIPAMIENTOS	2.941	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	8.287	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	538	M2 suelo neto

Siendo la Edificabilidad Total Lucrativa, la reflejada en el cuadro siguiente:

Residencial: ≤	12.907	M2 construidos con zonas comunes
Otros usos: ≥	538	M2 construidos
Total ≤	13.445	M2 construidos con zonas comunes

Con las siguientes ratios:

Superficie Medio Vivienda con ppzcc	150	M2 construidos con zonas comunes
Super. Local Comercial sin zonas comunes	75	M2 construidos sin zonas comunes

Numero de viviendas	86	Viviendas	92,30%
Numero de Locales Comerciales	7	Locales	7,70%

Densidad de Viviendas	27,52	Viviendas / Ha
Poblacion Maxima	215	Habitantes

Con un índice de ocupación de parcela neta de:

Total Edificabilidad Residencial	12.907	M2 cons ppzcc
Numero de Plantas : PB+PP+At	2,7	Plantas Aprox
Ocupacion en planta	4.780	M2 cons ppzcc
Suelo Residencial Neto	8.287	M2 suelo neto
Indice de Ocupacion de parcela neta o solar	57,69%	



Siendo el Aprovechamiento Medio, el Índice de Edificabilidad Bruta del Sector, el Índice de Edificabilidad Neta Residencial y el Índice de Edificabilidad Neta Terciaria, los siguientes:

	RE -1.3.	
Aprovechamiento Medio	0,4074	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	13.445	M2const
Superficie del Area de Reparto	33.003	M2 sb
Índice de Edificabilidad Bruta del Sector	0,4300	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	13.445	M2const
Superficie del Area del Sector	31.267	M2 sb
Índice de Edificabilidad Neta Residencial	1,5575	m2c/m2sn
Edificabilidad Residencial Total del Sector	12.907	M2const
Superficie neta residencial	8.287	M2 sn
Índice de Edificabilidad Neta Terciaria	0,0610	m2c/m2sn
Edificabilidad Terciaria Total del Sector	538	M2const
Superficie neta Terciaria	8.825	M2 sn

4.4. SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

En base a estos parámetros del apartado “3.3 Descripción del instrumento de planificación. Características principales” las superficies brutas de este sector son:

Area de Reparto	20.568
-----------------	---------------

Superficie del Sector	18.654

Superficie del Sector	18.654
SD: Suelo Dotacion	7.834
RV : Red Viaria	3.134
AV: Aparcamiento Viario	1.343
EQ	1.119
ZV:	2.238

Suelo Lucrativo Neto	10.820
Suelo Residencia Neto	10.520
Suelo Terciario Neto	300

+ Red primaria adscrita	1.914
COMUNICACIONES	0
Aparcamientos	0
	0
ZONAS VERDES	0
	0
EQUIPAMIENTOS	1.914

Que se divide en las siguientes Áreas Económico - Sociales a los efectos de su análisis; así como del establecimiento de los ámbitos territoriales para la realización de los correspondientes Estudios de Mercado de los diferentes productos inmobiliarios:

'Propuesta de division en Areas Homogeneas Economico - Sociales	M2 de suelo Bruto	%
Superficie Zona Economica Social Nº 1	18.654	100,00%



Y las superficies netas del Área de Reparto, bien sean lucrativas o de cesiones dotacionales, son:

Area de Reparto	20.568	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria	3.134	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario	1.343	M2 suelo neto
EQ	1.119	M2 suelo neto
ZV:	2.238	M2 suelo neto
Aparcamientos	0	M2 suelo neto
EQUIPAMIENTOS	1.914	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	10.820	M2 suelo neto

Siendo la Edificabilidad Total Lucrativa, la reflejada en el cuadro siguiente:

Residencial: ≤	7.700,00	M2 construidos con zonas comunes
Otros usos: ≥	321,00	M2 construidos
Total ≤	8.021,00	M2 construidos con zonas comunes

Con las siguientes ratios:

Superficie Medio Viivienda con ppzcc	150	M2 construidos con zonas comunes
Super. Local Comercial sin zonas comunes	75	M2 construidos sin zonas comunes

Numero de viviendas	51	Viviendas	92,30%
Numero de Locales Comerciales	4	Locales	7,70%

Densidad de Viviendas	27,52	Viviendas / Ha
Poblacion Maxima	128	Habitantes

Con un índice de ocupación de parcela neta de:

Total Edificabilidad Resodencial	7.700	M2 cons ppzcc
Numero de Plantas : PB+1/2 PP	1,5	Plantas Aprox
Ocupacion en planta	5.133	M2 cons ppzcc
Suelo Residencial Neto	10.520	M2 suelo neto
Indice de Ocupacion de parcela neta o solar	48,80%	

Siendo el Aprovechamiento Medio, el Índice de Edificabilidad Bruta del Sector, el Índice de Edificabilidad Neta Residencial y el Índice de Edificabilidad Neta Terciaria, los siguientes:

Aprovechamiento Medio	0,3900	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	8.021	M2const
Superficie del Area de Reparto	20.568	M2 sb

Indice de Edificabilidad Bruta del Sector	0,4300	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	8.021	M2const
Superficie del Area del Sector	18.654	M2 sb

Indice de Edificabilidad Neta Residencial	0,7319	m2c/m2sn
Edificabilidad Residencial Total del Sector	7.700	M2const
Superficie neta residencial	10.520	M2 sn

Indice de Edificabilidad Neta Terciaria	0,0297	m2c/m2sn
Edificabilidad Terciaria Total del Sector	321	M2const
Superficie neta Terciaria	10.820	M2 sn



4.5. SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

En base a estos parámetros del apartado “3.3 Descripción del instrumento de planificación. Características principales” las superficies brutas de este sector son:

Area de Reparto	245.782
-----------------	---------

Superficie del Sector con partes no computables	211.531
Superficie del Sector sin partes no computables	188.506
Zona de Protección de carretera No computable	23.025
SD: Suelo Dotacion	83.348
RV : Red Viaria	38.077
AV: Aparcamiento Viario	19.036
EQ	1.909
ZV convencional:	24.326

Suelo Lucrativo Neto	105.158
Suelo Terciario Neto	67.227
Suelo Industrial Neto	37.931

+ Red primaria adscrita	34.251
COMUNICACIONES	7.064
Ampliacion Cami del Cementerio	7.064
ZONAS VERDES	0
EQUIPAMIENTOS: Ampliacion Polideportivo	27.187

Que se divide en las siguientes Áreas Económico - Sociales a los efectos de su análisis; así como del establecimiento de los ámbitos territoriales para la realización de los correspondientes Estudios de Mercado de los diferentes productos inmobiliarios:

Propuesta de division en Areas Homogeneas Economico - Sociales	M2 de suelo Bruto	%
Superficie Zona Economico Social Nº 1	211.531	100,00%

Y las superficies netas del Área de Reparto, bien sean lucrativas o de cesiones dotacionales, son:

Area de Reparto	245.782	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria	38.077	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario	19.036	M2 suelo neto
EQ	1.909	M2 suelo neto
ZV convencional:	24.326	M2 suelo neto
Ampliacion Cami del Cementerio	7.064	M2 suelo neto
EQUIPAMIENTOS: Ampliacion Polideportivo	27.187	M2 suelo neto
Zona de Protección de carretera No computable	23.025	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	67.227	M2 suelo neto
Suelo Industrial Neto	37.931	M2 suelo neto

Siendo la Edificabilidad Total Lucrativa, la reflejada en el cuadro siguiente:

Terciario ≥	120.000	M2 construidos con zonas comunes
Industrial ≤	35.000	M2 construidos
Total ≤	155.000	M2 construidos con zonas comunes

Con las siguientes ratios:

Superficie Medio Terciario	1000	M2 construidos con zonas comunes
Superficie Medio Industrial	3000	M2 construidos sin zonas comunes

Superficie Medio Terciario	120	Terciario	91,14%
Superficie Medio Industrial	12	Industrial	8,86%

Con un índice de ocupación de parcela neta de:

Total Edificabilidad	120.000	M2 cons ppzzcc
Numero de Plantas : PB+PP+At	2	Plantas Aprox
Ocupacion en planta	60.000	M2 cons ppzzcc
Suelo Residencial Neto	67.227	M2 suelo neto
Indice de Ocupacion de parcela neta o solar	89,25%	



Siendo el Aprovechamiento Medio, el Índice de Edificabilidad Bruta del Sector, el Índice de Edificabilidad Neta Residencial y el Índice de Edificabilidad Neta Terciaria, los siguientes:

Aprovechamiento Tipo	0,630640	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	155.000	M2const
Superficie del Area de Reparto	245.782	M2 sb
Índice de Edificabilidad Bruta del Sector		
	0,7328	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	155.000	M2const
Superficie del Area del Sector	211.531	M2 sb
Índice de Edificabilidad Neta Terciaria		
	1,7850	m2c/m2sn
Edificabilidad Residencial Total del Sector	120.000	M2const
Superficie neta residencial	67.227	M2 sn
Índice de Edificabilidad Neta Industrial		
	0,3328	m2c/m2sn
Edificabilidad Terciaria Total del Sector	35.000	M2const
Superficie neta Terciaria	105.158	M2 sn

4.6. SUELO URBANIZABLE ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

En base a estos parámetros del apartado “3.3 Descripción del instrumento de planificación. Características principales” las superficies brutas de este sector son:

Area de Reparto	61.840
-----------------	--------

Superficie del Sector	52.947
Zona de Protección de carretera No computable	4.672
Superficie del Sector	48.275
SD: Suelo Dotación	21.179
RV : Red Viaria	10.007
AV: Aparcamiento Viario	4.289
EQ	1.588
ZV s/ sector industrial	5.295

Suelo Lucrativo Neto	27.096
Suelo Terciario Neto	18.355
Suelo Industrial Neto	8.741

+ Red primaria adscrita	8.893,14
COMUNICACIONES	1.833
Ampliacion Cami del Cementerio	1.833,26
ZONAS VERDES	0
EQUIPAMIENTOS: Ampliacion Polideportivo	7.059,88

Que se divide en las siguientes Áreas Económico - Sociales a los efectos de su análisis; así como del establecimiento de los ámbitos territoriales para la realización de los correspondientes Estudios de Mercado de los diferentes productos inmobiliarios:

'Propuesta de division en Areas Homogeneas Economico - Sociales	M2 de suelo Bruto	%
Superficie Zona Economico Industrial Nº 1	61.840	100,00%



Y las superficies netas del Área de Reparto, bien sean lucrativas o de cesiones dotacionales, son:

Area de Reparto	61.840	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria	10.007	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario	4.289	M2 suelo neto
EQ	1.588	M2 suelo neto
ZV s/ sector industrial	5.295	M2 suelo neto
Ampliacion Cami del Cementerio	1.833	M2 suelo neto
EQUIPAMIENTOS: Ampliacion Polideportivo	7.060	M2 suelo neto
Zona de Proteccion de carretera No computable	4.672	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	18.355	M2 suelo neto
Suelo Industrial Neto	8.741	M2 suelo neto

Siendo la Edificabilidad Total Lucrativa, la reflejada en el cuadro siguiente:

Terciario ≥	31.500	M2 construidos con zonas comunes
Industrial ≤	8.750	M2 construidos
Total ≤	40.250	M2 construidos con zonas comunes

Con las siguientes ratios:

Superficie Medio Terciario	1000	M2 construidos con zonas comunes
Superficie Medio Industrial	3000	M2 construidos sin zonas comunes

Con un índice de ocupación de parcela neta de:

Total Edificabilidad	31.500	M2 cons ppzzcc
Numero de Plantas : PB+PP	2	Plantas Aprox
Ocupacion en planta	15.750	M2 cons ppzzcc
Suelo Residencial Neto	18.355	M2 suelo neto
Indice de Ocupacion de parcela neta o solar	85,81%	

Siendo el Aprovechamiento Medio, el Índice de Edificabilidad Bruta del Sector, el Índice de Edificabilidad Neta Residencial y el Índice de Edificabilidad Neta Terciaria, los siguientes:

Aprovechamiento Tipo	0,650872	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	40.250	M2const
Superficie del Area de Reparto	61.840	M2 sb

Indice de Edificabilidad Bruta del Sector	0,7602	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	40.250	M2const
Superficie del Area del Sector	52.947	M2 sb

Indice de Edificabilidad Neta Residencial	1,7162	m2c/m2sn
Edificabilidad Residencial Total del Sector	31.500	M2const
Superficie neta residencial	18.355	M2 sn

Indice de Edificabilidad Neta Terciaria	0,3229	m2c/m2sn
Edificabilidad Terciaria Total del Sector	8.750	M2const
Superficie neta Terciaria	27.096	M2 sn



4.7. SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.3 SECTOR “SAN PEDRO”

En base a estos parámetros del apartado “3.3 Descripción del instrumento de planificación. Características principales” las superficies brutas de este sector son:

Area de Reparto		79.975
Superficie del Sector R.E- 1.7 - San Pedro		56.298
Superficie del Sector		0
		56.298
SD: Suelo Dotacion		23.201
RV : Red Viaria	9.064	
AV: Aparcamiento Viario	3.885	
EQ	2.252	
ZV:	8.000	

Suelo Lucrativo Neto		33.097
Suelo Hotelero & Residencial Neto	31.217	
Suelo Terciario Neto	1.880	

+ Red primaria adscrita		23.677
COMUNICACIONES		0
CONEXIÓN CON PZA. JAUME I	0	
NUEVA ESTACIÓN AUTOBUSES	0	
ZONAS VERDES		0
NUEVO PARQUE VESSANES	0	
EQUIPAMIENTOS		23677

Los promotores de hoteles compran el suelo para promover hoteles a Valor Unitario de Repercusión para el uso Residencial y en las grandes ciudades para el uso terciario – oficinas (si ese es el mayor y mejor uso en el ámbito espacial homogéneo).

En consecuencia, a los efectos de obtener el Valor Total del Suelo y saber si el Sector TR-1.3 “SAN PEDRO” es viable económicamente, en esta Memoria de Viabilidad Económica vamos a asimilar el uso Hotelero al uso Residencial y por los tanto sus valores de mercado, costes y gastos de una posible promoción inmobiliaria. Y si en este caso el Valor Unitario y Total del suelo para el uso residencial sale positivo, tanto con el método estático como con el dinámico, para el uso Hotelero también sería viable económicamente.

Que se divide en las siguientes Áreas Económico - Sociales a los efectos de su análisis; así como del establecimiento de los ámbitos territoriales para la realización de los correspondientes Estudios de Mercado de los diferentes productos inmobiliarios:

'Propuesta de division en Areas Homogeneas Economico - Sociales	M2 de suelo Bruto	%
Superficie Zona Economico Industrial Nº 1	56.298	100,00%

Y las superficies netas del Área de Reparto, bien sean lucrativas o de cesiones dotacionales, son:

Area de Reparto	79.975	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria	9.064	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario	3.885	M2 suelo neto
EQ	2.252	M2 suelo neto
Zona verde	8.000	M2 suelo neto
Equipamiento	23.677	M2 suelo neto
Suelo Residencial Neto	33.097	M2 suelo neto

Siendo la Edificabilidad Total Lucrativa, la reflejada en el cuadro siguiente:

Hotelero & Residencial: ≤	20.049	M2 construidos con zonas comunes
Otros usos: ≥	835	M2 construidos
Total ≤	20.884	M2 construidos con zonas comunes

Con las siguientes ratios:

Superficie Medio Viivienda con ppzzcc	120	M2 construidos con zonas comunes
Super. Local Comercial sin zonas comunes	75	M2 construidos sin zonas comunes

Numero de viviendas	167	Viviendas	93,75%
Numero de Locales Comerciales	11	Locales	6,25%

Densidad de Viviendas	29,68	Viviendas / Ha
Poblacion Maxima	418	Habitantes



Con un índice de ocupación de parcela neta de:

Total Edificabilidad	20.049	M2 cons ppzcc
Numero de Plantas : PB+3PP	4	Plantas Aprox
Ocupacion en planta	5.012	M2 cons ppzcc
Suelo Residencial Neto	31.217	M2 suelo neto
Indice de Ocupacion de parcela neta o solar	16,06%	

Siendo el Aprovechamiento Medio, el Índice de Edificabilidad Bruta del Sector, el Índice de Edificabilidad Neta Residencial y el Índice de Edificabilidad Neta Terciaria, los siguientes:

Aprovechamiento Tipo	0,2611	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	20.884	M2const
Superficie del Area de Reparto	79.975	M2 sb
Indice de Edificabilidad Bruta del Sector	0,3710	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	20.884	M2const
Superficie del Area del Sector	56.298	M2 sb
Indice de Edificabilidad Bruta del Sector sin Via Parque	0,3710	m2c/m2sb
Edificabilidad Total del Sector	20.884	M2const
Superficie del Area del Sector sin VP	56.298	M2 sb
Indice de Edificabilidad Neta Residencial	0,6422	m2c/m2sn
Edificabilidad Residencial Total del Sector	20.049	M2const
Superficie neta residencial	31.217	M2 sn
Indice de Edificabilidad Neta Terciaria	0,0252	m2c/m2sn
Edificabilidad Terciaria Total del Sector	835	M2const
Superficie neta Terciaria	33.097	M2 sn



5. EL MERCADO⁵ INMOBILIARIO.

5.1. Generalidades del estudio de mercado inmobiliario 2017

Hemos realizado en el segundo trimestre de 2017, un exhaustivo estudio de la casi totalidad del mercado secundario inmobiliario en oferta en el término municipal de Denia, en sus diferentes zonas, que las hemos delimitado según su ámbito social económico, y que los hemos denominado solo a los efectos de los estudios de mercado como:

1. Playa - Zona Noroeste
2. Puerto - Zona Noroeste
3. Centro – Casco Urbano Central
4. Zona Saladar
5. Puerto - Zona Sureste
6. La Xara
7. Jesús Pobre
8. Zona Industrial

La primera pregunta que nos tenemos que hacer para realizar un adecuado estudio de mercado es determinar la población que se quiere testear; en este caso el parque de viviendas de Denia en su entorno al casco urbano central y que según el Instituto Nacional de Estadística en el año 2011 existían en Denia un total de 43.342 viviendas. El segundo dato que tenemos que fijar es el “nivel de confianza” que es el monto de incertidumbre que entendemos que es tolerable y que definimos en un 90%. En tercer lugar, tenemos que definir el porcentaje de error que entendemos que es permisible y que fijamos en un 5%; y cuál es la “distribución estadística” que la definimos en un 50%. Todo ello, dándonos el tamaño de la muestra, es decir el número de testigos que tenemos que obtener del mercado inmobiliario, que es de 269; y que con una proporción esperada de pérdidas del 5%, determina que tenemos que obtener 283 testigos de viviendas. Y como se han obtenido 297 testigos el margen de error sería del 4,76 %

Total de la población (N)	43.342
Nivel de confianza o seguridad (1- α)	90%
Precisión (d)	5%
Proporción (valor aproximado del parámetro que queremos medir)	50%
TAMAÑO MUESTRAL (n)	269
Proporción esperada de pérdidas (R)	5%
MUESTRA AJUSTADA A LAS PÉRDIDAS	283

⁵ Varios autores. “Comentarios a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana”. Capítulo 24 – páginas 1.149 a 1.155 - Editorial: Tirant lo Blanch - 2.016

Para lo cual, se han recopilado datos testigos por unidades funcionales inmobiliarias (viviendas y naves industriales) en oferta en el mercado inmobiliario secundario de viviendas (ya que el mercado primario, de obra nueva, prácticamente no existe) de Denia y para naves industriales en Denia y el resto de la provincia de Alicante; con elementos de inmuebles en oferta de venta no condicionada, que tuviesen características semejantes por ubicación territorial, uso (residencial), tipología (edificación plurifamiliar y adosada en bloque exento y manzana cerrada) y tamaño (de 60 a 260 m² construidos), a las posibles promociones a desarrollar en los ámbitos de suelo urbanizable del P.G.E. de Denia

El número de 297 viviendas analizados en Denia y 246 naves industriales en la provincia de Alicante, así como el valor económico total de la muestra de 51.416.503 euros en viviendas y 144.354.513 euros, aseguran la total fiabilidad de los valores modales de mercado que se van a utilizar en esta M.V.E., de acuerdo con la estadística descriptiva⁶

En consecuencia, se cumplen los requisitos técnicos para poder utilizar el Método de Comparación con el Mercado y posteriormente el Método Residual Estático y Dinámico reflejados en esta M.V.E. del P.G.E. de Denia

En los cuadros de las páginas siguientes quedan reflejados los valores modales de mercado del producto inmobiliario en oferta de venta con:

1. Uso funcional lucrativo residencial plurifamiliar en tipología edificatoria de bloque exento o adosada o en manzana cerrada con viviendas de 2 y 3 dormitorios;
2. Uso funcional lucrativo industrial o terciario en tipología edificatoria de bloque exento o en manzana cerrada.

y en el Anexo de “Estudio de Mercado” están las viviendas y naves industriales testeadas; pudiendo ser constatados por cualquier tercera persona física.

5.2. Diseño de la muestra en el año 2017

Para tomar las muestras o testigos que nos han de servir de referencia para obtener el valor de mercado, hay que acudir, en principio, a las fuentes de información de transacciones reales cerradas (muy difíciles de obtener en el mercado secundario) o las ofertas existentes en el mercado.

⁶ Durá Peiró y López Cuñat. “Fundamentos de Estadística, estadística descriptiva y modelos probabilísticas para la inferencia”. Editorial: Ariel Economía.



En la Información de Mercado se ha de tener en cuenta:

- a) Que es el elemento más importante de la valoración, ya que nos aporta datos a comparar.
- b) Que es un elemento estadístico, por lo cual, cuanto mayor sea el número de testigos, mayor será la exactitud de la información de mercado, es decir, cuanto mayor es el número de compraventas u ofertas comparables (testigos) obtenidas y más abundante la información que se dispone sobre ellas, mayor fiabilidad ofrecerá la información (con más de 36 muestras de testigos fiables se alcanza un percentil de seguridad del 95 % en la determinación del valor modal de mercado de acuerdo con principios y técnicas de la estadística descriptiva³)
- c) Que es un elemento cualitativo, por lo cual, cuanto mayor sea la información de las condiciones de los testigos mejores serán los resultados de la homogeneización posterior necesaria, es decir, cuanto mayor sea la semejanza entre los testigos y el inmueble a valorar, más significativa será la información obtenida.

El Método de Comparación, para ser aplicado correctamente, exige que las muestras analizadas ("los testigos"), no sólo tengan características intrínsecas homogéneas o asimilables sino que también exige que las restantes características fundamentales sean referenciales respecto de las del bien que se valora.

Entre las características extrínsecas más importantes se encuentran la oferta y la demanda existentes en el mercado que se analiza, y por ello la gran importancia de delimitar correctamente el mercado que se considera (es decir, segmentar el mercado inmobiliario en donde tenemos que trabajar).

Para definir o delimitar el mercado concreto del bien, debe buscarse el área en la que puedan existir potenciales adquirientes del bien que se valora y aquella en la que sus diferentes ubicaciones concretas satisfagan de manera semejante las posibles necesidades de los potenciales adquirientes.

Establecidos los conceptos generales para la obtención de la información del mercado, se ha realizado un detallado estudio de la casi totalidad del mercado secundario inmobiliario en oferta en Denia que las hemos delimitado por zonas según su ámbito social económico, y que los hemos denominado solo a los efectos de los estudios de mercado como:

1. Playa - Zona Noroeste
2. Puerto - Zona Noroeste
3. Centro – Casco Urbano Central
4. Zona Saladar
5. Puerto - Zona Sureste
6. La Xara
7. Jesús Pobre
8. Zona Industrial

5.3. Mercado inmobiliario residencial. Testigos y precios de la oferta.

5.3.1. Mercado Inmobiliario Residencial Secundario en 2017.

Como ya hemos indicado, se ha efectuado una investigación de mercado, por el técnico redactor de esta M.V.E., del segmento de uso funcional lucrativo RESIDENCIAL y también para el uso INDUSTRIAL en el mes de Septiembre de 2017, además para este último también se disponen testigos del año 2015 y de testigos de Parque Logísticos del año 2014.

Obteniéndose 297 testigos de viviendas en Denia y 246 naves industriales en la provincia de Alicante, con un valor económico total en oferta de 51.416.503 euros para las viviendas y 144.354.513 euros para las naves industriales, aseguran la total fiabilidad de los valores modales obtenidos.

En consecuencia, de acuerdo con el criterio Jurisprudencial del Tribunal Supremo [Sentencia del nº 5040/2014 (Nº de Recurso: 1357/2013), fundamento jurídico Octavo] se han obtenido la cantidad suficiente de testigos (según la estadística descriptiva más de 269 testigo) de "fuentes ciertas y seguras de valores de mercado" para obtener el Valor Mercado del sector inmobiliario residencial y terciario o industrial, ya que tienen el mencionado estudio un nivel de confianza del 90%, un porcentaje de error del 5% , una proporción esperada de pérdidas del 5% y su distribución estadística es del 50%, a la fecha de esta M.V.E del PGE de Denia

Los testigos se han obtenido de las principales páginas Web del sector inmobiliario, como queda constatado en la impresión de cada una de las fichas testigo. Se ha testeado telefónicamente el 20% de los testigos empleados, para verificar y constatar la información facilitada en las páginas Webs.

Como es habitual en el mercado secundario, los testigos llevan incluido el consabido incremento de salida como margen de negociación en el precio ofertado. Actualmente en 2017, este margen de negociación está entre un 5% - 15% del precio ofertado.



Así mismo, se han descontado de las ofertas, las comisiones de intermediarios como, por ejemplo, es el caso de los agentes de la propiedad inmobiliaria, que en esta zona es del 3% - 5% para el mercado nacional y de un 5% - 8% para el mercado internacional.

Todos los testigos de este estudio están debidamente documentados, y se pueden constatar, habiendo sido desechados más testigos cuya información no ofrecían un mínimo para ser fidedigna (como por ejemplo pueden ser las gangas que ofrecen los A.P.I. como reclamo de venta, que en la mayoría de los casos son ficticias y solo sirven para atraer a futuros clientes)

El valor total de mercado de las **297 viviendas** testadas en el estudio de mercado asciende a la cantidad de **51.416.503 euros** (8.554 millones de pesetas).

La superficie media de la vivienda es de 110,44 m² construida, constando de **2,71 dormitorios y 1,93 baños y un precio unitario medio de oferta de 173.120 euros / m² construido**, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro resumen:

Características de los testigo en oferta en el mercado																	
	Superficie Construida Vivienda (m ² construido)	Superficie Util Vivienda (m ² Util)	R=m ² c/m ² u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Vistas al mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tenis, Pista de Padel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Amueblado
TOTAL																	
Maximo	380,00	330,00	1,53	5,00	4,00	2.013	10,00	1,00	2,00	4,00	4,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Minimo	60,00	47,00	1,01	1,00	1,00	2.004	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	320,00	283,00	0,52	4,00	3,00	9	10,00	1,00	2,00	4,00	4,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Promedio	110,44	101,68	1,16	2,71	1,93	2.007	2,55	0,26	0,95	2,37	2,19	2,83	0,70	0,53	0,48	0,58	0,16

Además podemos, advertir que el 95% de las viviendas cuentas con terraza, el nivel de calidad constructiva es alto o medio-alto, el 53% cuenta con instalaciones de equipamiento privadas complementarias, el 53% se ofertan dispone de plaza de aparcamiento y solo un 16% se venden con mobiliario incluido.

En el apartado siguiente, quedan recogidos en diferentes cuadros los testigos, del año 2017, de las 8 zonas analizas y en el Anexo está la correspondiente información para su constatación.

5.3.2. Mercado inmobiliario residencial primario en 2.019.

En marzo de 2.019, existen 8 promociones de viviendas nuevas con un total de 595 unidades y cuyos nombre comerciales y características son:

1. Marina Real II, Aedas Homes:
155 viviendas, con precios de 160.000 a 390.000 € y superficies de 68 a 130 m²c
2. Buenavista Edificio Residencial, Populiservice
39 viviendas, con precios de 142.000 a 351.500 € y superficies de 83 a 142 m²c
3. Almare Denia, Olivares Consultores
68 viviendas, con precios de 450.000 a 475.000 € y superficies de 97 m²c
4. Marina Real, Aedas Homes:
80 viviendas, con precios de 189.500 a 295.000 € y superficies de 85 a 114 m²c
5. Denia Beach, sonneil.
79 viviendas, con precios de 158.800 a 461.800 € y superficies de 46 a 105 m²c
6. Residencial Pomelos, Ficsa
26 viviendas, con precios de 165.000 a 225.000 € y superficies de 81 a 117 m²c
7. Las Lomas de Denia, Duna
128 viviendas, con superficies de 44 a 130 m²c
8. Residencial Tierra Marina, TIERRA MARINA HOMES
20 viviendas, con precios de 236.000 a 310.000 € y superficies de 74 a 100 m²c

Estos testigos no se utilizan en esta M.V.E ya que hay que valorar a precios y costes de 2017; pero que vienen a ratificar el inicio de la recuperación del sector inmobiliario en Denia en el año 2.019, con precios de oferta de 3.000 a 4.500 €/m²c en solares exclusivos de 1ª línea; con precios de 2.200 a 2.500 €/m²c en zonas intermedias de Capçades y 3ª líneas; así como, en el precios de 1.700 a 1.800 €/m²c en la zona intermedia posterior de Torrecremada.

En conclusión, estos datos de 2.019 nos ratifican de forma contundente el análisis de la inversión inmobiliaria en cada uno de los sectores estudiados de esta PGE de Denia.



5.3.3. Mercado inmobiliario residencial primario en 2022

En abril de 2022, existen 13 promociones de viviendas nuevas con un total de 743 unidades (ver anexo de Estudio de Mercado 2022) y cuyos nombre comerciales y características son:

1. Denia Beach Resort, Prygesa
99 viviendas, con precios de 191.000 a 202.000 € y superficies de 74 a 78 m²c
2. El Forti de Denia
35 viviendas, con precios de 167.000 a 302.000 € y superficies de 81 a 97 m²c
3. Marina Real III, Aedas Homes
Con precios de 135.000 a 360.000 € y superficies de 43 a 103 m²c
4. L'Alqueria. Espacio.
63 viviendas, con precios de 220.000 a 295.000 € y superficies de 85 a 151 m²c
5. Edificio Turia, Altamira
38 viviendas, con precios de 155.600 a 168.400 € y superficies de 96 a 105 m²c
6. Residencial Montgo 30. Coop. Viviendas
42 viviendas, con precios de 167.450 a 194.070 € y superficies de 90 a 92 m²c
7. Bassetes Beach Denia
30 viviendas, con precios de 440.000 a 995.000 € y superficies de 136 a 188 m²c
8. Port Sec, Solvia Inmobiliaria
99 viviendas, con precios de 136.000 a 223.700 € y superficies de 80 a 91 m²c
Edificio sin ascensor
9. Residencial Sureste, Construcciones Just, s.a.
20 viviendas, con precios de 170.000 a 185.000 € y superficies de 77 a 86 m²c
10. L'Estanyo Vil.la Romana, MEDINA REAL ESTATE
96 viviendas, con precios de 295.000 a 509.000 € y superficies de 69 a 99 m²c
11. Denia Beach, Alibuilding
78 viviendas, con precios de 184.700 a 439.000 € y superficies de 51 a 103 m²c
12. La Lomas de Denia, Duna s.l.
116 viviendas, con precios de 123.800 a 198.900 € y superficies de 47 a 113 m²c
13. Urbanización Santa Ana, Solvia
27 viviendas, con precios de 130.000 a 143.000 € y superficies de 58 a 65 m²c

Estos testigos no se utilizan en esta M.V.E ya que hay que valorar a precios y costes de 2017; pero vienen a ratificar el inicio de la recuperación del sector inmobiliario en Denia en el año 2019 con continuación en el año 2022, con precios de oferta de 3.700 a 4.270 €/m²c en solares exclusivos de 1ª línea de playa; con precios de 2.100 €/m²c en 2ª – 3ª línea de playa y con precios de 1.855 a 2.435 €/m²c en zonas intermedias de Capçades y Forti del casco urbano de Denia.

En conclusión, los datos de 2019 y 2022 nos ratifican de forma concluyente el análisis de la inversión inmobiliaria en cada uno de los sectores estudiados de esta PGE de Denia

En el apartado siguiente, quedan recogidos en diferentes cuadros los testigos, del año 2017, de las 8 zonas analizadas y en el Anexo está la correspondiente información para su constatación.



5.3.4. Parque Inmobiliario testado en la zona: Playa - Zona Noroeste

Zona	Nº Testigo	Calle o Avenida	Propietario o Vendedor	Características del testigo																Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda		
				Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Util Vivienda (m2 Util)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Vistas al mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tennis, Pista de Padel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Venden Amueblado	M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c
01	T+1	carretera las marines, Les Bassetes-El Marjal	API	70,00			2	2		1	1	1	1	4	2	1	1	1	1	0	70,00	370.000	5.286	879.469
01	T+2	Les Bassetes-El Marjal	API	73,00			2	2		1	1	1	4	4	3	1	1	1	1	0	73,00	187.000	2.562	426.222
01	T+3	carretera de las Marines a Dénia, Les bassetes -EL Marjal	API	69,00			2	2		1	1	1	4	3	3	0	1	1	1	0	69,00	149.000	2.159	359.297
01	T+4	carretera de las marines a dénia, 62	particular	68,00	60,00	1,13	2	1		5	1	1	4	4	2	0	0	1	1	0	68,00	102.000	1.500	249.579
01	T+5	carretera de las Marines a Dénia, Les bassetes -EL Marjal	API	130,00			3	2		3	1	1	4	4	3	1	1	0	1	0	130,00	280.000	2.154	358.370
01	T+6	carretera de las Marines a Dénia, 40 A	API	65,00			2	1		3	1	1	4	4	2	1	0	1	1	0	65,00	115.000	1.769	294.375
01	T+7	Les Bassetes-El Marjal	API	136,00			3	2		2	1	1	4	4	3	1	0	1	0	0	136,00	250.000	1.838	305.857
01	T+8	carretera las Marines, 27,	particular	70,00	55,00	1,27	2	1		2	1	1	4	3	2	0	1	1	1	0	70,00	150.000	2.143	356.541
01	T+9	carretera de las Marines a Dénia, 27	particular	80,00	60,00	1,33	2	2		1	1	1	3	3	3	1	1	1	1	0	80,00	159.000	1.988	330.692
01	T+10	carretera Marinas, 33	particular	60,00			1	1		1	0	1	1	4	3	1	1	1	1	0	60,00	94.000	1.567	260.671
01	T+11	carretera de las Marines a Dénia	API	89,00	80,00	1,11	3	2		2	1	1	3	4	3	1	1	1	1	0	89,00	280.000	3.146	523.462
01	T+12	calle assagador de la marjal, 5,	particular	65,00	55,00	1,18	1	1		3	0	1	3	3	3	1	1	1	1	1	65,00	122.000	1.877	312.294
01	T+13	calle Assagador de la Marjal	API	70,00			2	2		1	0	1	1	3	3	1	1	1	1	0	70,00	135.000	1.929	320.887
01	T+14	Les Bassetes-El Marjal	API	100,00	99,00	1,01	3	2		3	0	1	4	3	3	1	1	1	1	0	100,00	178.000	1.780	296.167
01	T+15	Les Bassetes-El Marjal	API	81,00			2	2		2	1	1	4	4	3	1	1	1	1	0	81,00	245.000	3.025	503.266
01	T+16	carretera de las marines a dénia, 6	API	70,00			2	2		1	1	1	4	4	3	0	1	1	1	0	70,00	188.000	2.686	446.865
01	T+17	carretera las Marines, 10	particular	100,00			3	2		2	1	1	3	4	3	1	1	1	1	0	100,00	350.000	3.500	582.351
01	T+18	carretera las Marines, 19,	particular	87,00	78,00	1,12	2	2		2	0	1	3	4	3	1	1	1	1	1	87,00	189.000	2.172	361.459
01	T+19	carretera de las Marines, 7,	particular	100,00			2	2		1	1	1	3	4	3	1	1	1	1	0	100,00	250.000	2.500	415.965
01	T+20	carretera las marines, 5	API	80,00	78,00	1,03	3	2		1	1	1	4	4	3	1	1	1	1	0	80,00	170.000	2.125	353.570
01	T+21	carretera de las Marines, 5,	particular	70,00			3	2		1	0	1	3	3	3	1	1	1	1	1	70,00	150.000	2.143	356.541
01	T+22	carretera Marinas a Denia, 3,	particular	70,00			2	1		2	1	1	4	4	2	0	1	1	0	0	70,00	120.000	1.714	285.233
01	T+23	carretera de las marines a dénia, 3	particular	90,00	80,00	1,13	2	2		4	1	1	3	3	3	1	1	1	1	0	90,00	220.000	2.444	406.721
01	T+24	Les Bassetes-El Marjal	API	82,00			3	2		2	1	1	3	3	3	1	1	1	1	0	82,00	239.000	2.915	484.954
01	T+25	calle Sardina, 9,	particular	80,00	70,00	1,14	2	1		1	0	1	4	4	2	1	1	1	1	0	80,00	140.000	1.750	291.176
01	T+26	calle Assagador de la Marjal	API	70,00			2	1		2	0	1	4	3	3	1	1	1	1	0	70,00	124.000	1.771	294.741
01	T+27	calle Sardina, 1,	API	70,00			2	1		2	0	1	1	3	3	1	1	0	1	0	70,00	150.000	2.143	356.541
01	T+28	Les Bassetes-El Marjal,	API	110,00			2	1		1	1	1	4	4	3	1	1	0	1	1	110,00	198.000	1.800	299.495
01	T+29	Les Bassetes-El Marjal,	API	140,00			3	2		2	1	1	4	4	3	1	1	1	1	0	140,00	425.000	3.036	505.100
01	T+30	camino llavador, Les Bassetes	API	103,00			2	2	2.013	2	0	1	4	3	3	1	1	1	1	0	103,00	190.000	1.845	306.926
01	T+31	calle del Llavador, 5 A	API	70,00			2	1		2	0	1	4	3	3	0	1	1	1	0	70,00	140.000	2.000	332.772
01	T+32	Les Bassetes-El Marjal,	API	85,00			3	2		3	0	1	1	3	3	1	1	1	1	0	85,00	188.000	2.212	368.007
01	T+33	carretera de las marinas, 107	particular	84,00			2	2		1	0	1	1	3	3	1	1	1	1	0	84,00	150.000	1.786	297.118
01	T+34	calle las marines, 11,	particular	70,00			2	1		1	1	1	4	4	2	0	0	1	0	0	70,00	150.000	2.143	356.541
01	T+35	Urb. Puerto Marino, El Puerto	API	105,00			3	2		1	1	1	4	4	3	1	1	1	1	1	105,00	240.000	2.286	380.311
01	T+36	calle las marines, El Puerto	API	60,00			2	1		3	1	1	4	4	3	1	0	0	1	1	60,00	109.000	1.817	302.268
01	T+37	El Puerto, Denia	API	74,00			2	2		2	1	1	3	4	3	1	1	1	0	0	74,00	170.000	2.297	382.238



5.3.5. Parque Inmobiliario testado en la zona: Puerto - Zona Noroeste

Zona	Nº Testigo	Calle o Avenida	Propietario o Vendedor	Características del testigo															Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta		Precio Unitario de Oferta de la Vivienda				
				Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Util Vivienda (m2 Util)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Vistas al mar (si=1)	Termaza (si=1)	Orientacion	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tenis, Pista de Padel, Squash, gimnasio,		Plaza de Garaje	Venden Amueblado	M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c	
02	T+1	avenida Europa, Centro Urbano	API	115,00			3	2		3	1	1	4	3	2	1	1	1	1	1	1	1	115,00	268.000	2.330	387.752
02	T+2	El Puerto	API	100,00			2	2		3	1	1	4	3	3	1	1	1	1	1	1	0	100,00	154.500	1.545	257.066
02	T+3	El Puerto	API	95,00			3	2		3	1	1	4	3	3	1	1	0	1	0			95,00	159.000	1.674	278.478
02	T+4	avenida Consolat del Mar, 7,	particular	118,00			2	2		2	1	1	4	4	3	1	1	1	1	1	1	1	118,00	315.000	2.669	444.166
02	T+5	El Puerto	API	110,00	72,00	1,53	2	2		4	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	110,00	146.900	1.335	222.201
02	T+6	El Puerto	API	65,00			2	1		1	1	1	4	4	3	0	1	1	0	1	0	1	65,00	175.000	2.692	447.962
02	T+7	El Puerto	API	100,00	85,00	1,18	3	2		3	1	1	4	4	3	1	1	1	0	0			100,00	280.000	2.800	465.881
02	T+8	calle Consolat del Mar, 7,	particular	105,00			3	2		1	1	1	3	4	3	1	1	1	1	1	0		105,00	240.000	2.286	380.311
02	T+9	plaza de Benidorm, 11,	particular	96,00			2	2		2	1	1	3	4	3	1	1	1	1	1	0		96,00	220.000	2.292	381.301
02	T+10	plaza de Benidorm, 11,	particular	114,00	106,00	1,08	3	2		1	1	1	3	4	3	1	1	1	1	1	0		114,00	240.000	2.105	350.286
02	T+11	Consolat del Mar, El Puerto,	API	80,00			2	1		2	1	1	4	4	3	1	1	1	1	1	0		80,00	190.000	2.375	395.167
02	T+12	Centro Urbano	API	95,00			3	2		3	0	1	1	3	3	0	1	1	1	1	1		95,00	138.900	1.462	243.274
02	T+13	calle dels Furs, 3,	particular	100,00			3	2		4	0	1	4	3	3	1	1	1	1	1	0		100,00	189.000	1.890	314.470
02	T+14	Centro Urbano	API	134,00			3	2		3	0	1	4	3	3	1	1	1	1	1	0		134,00	225.000	1.679	279.379
02	T+15	avenida miguel hermandez., 4,	API	95,00			3	2		2	0	1	3	2	3	1	1	1	1	1	1		95,00	130.000	1.368	227.686
02	T+16	avenida del Libre del Repartiment,220	API	105,00			2	2		4	1	1	1	2	3	1	1	1	1	1	1		105,00	187.000	1.781	296.326
02	T+17	avenida del Libre del Repartiment, 7	API	160,00	140,00	1,14	3	2		3	1	1	4	2	3	1	1	1	1	1	1		160,00	229.000	1.431	238.140
02	T+18	explanada de cervantes	API	260,00	230,00	1,13	3	2		4	1	1	4	2	3								260,00	535.000	2.058	342.371
02	T+19	avenida de europa,	API	110,00			2	2		3	1	1	3	3	3	1	1	1	1	1	1		110,00	184.000	1.673	278.318
02	T+20	Centro Urbano	API	60,00			2	2		1	1	1	3	2	3	1	1	1	1	1	1		60,00	135.000	2.250	374.369
02	T+21	Les Bassetes-El Marjal	API	103,00	78,00	1,32	2	2	2.006	1	0	1	3	2	3	1	1	1	1	1	1		103,00	157.500	1.529	254.425
02	T+22	Centro Urbano	API	90,00			3	2		3	0	1	3	2	3	1	0	0	0	1	0		90,00	125.000	1.389	231.092
02	T+23	avenida Gandia	API	75,00			2	2	2.007	1	0	1	3	3	3	1	1	1	1	0	0		75,00	112.000	1.493	248.470
02	T+24	avenida miguel hermandez	API	84,00			2	2		3	0	1	4	2	3	0	0	0	0	0	0		84,00	134.500	1.601	266.416
02	T+25	calle dels furs, 13,	particular	65,00			1	1	2.006	2	0	1	3	3	3	1	1	1	1	0	0		65,00	135.000	2.077	345.571
02	T+26	calle dels furs, 13	particular	60,00			1	1		1	1	1	4	3	3	1	1	1	1	1	0		60,00	135.000	2.250	374.369
02	T+27	calle dels Furs, 14,	particular	85,00	80,00	1,06	2	2		2	0	1	1	3	3	1	1	1	1	1	1		85,00	250.000	2.941	489.371
02	T+28	avenida de europa, 14	API	210,00			4	3		4	1	1	4	1	3	1	1	1	1	1	1		210,00	435.000	2.071	344.657
02	T+29	calle Furs	API	85,00			2	2		3	0	1	4	3	3	1	1	1	1	1	0		85,00	215.000	2.529	420.859
02	T+30	avenida de europa, 14	particular	132,00			3	2		1	0	1	3	3	3	1	1	1	1	1	0		132,00	220.000	1.667	277.310
02	T+31	avenida de Europa, 10,	particular	108,00	90,00	1,20	3	2		2	0	1	1	3	3	1	1	1	1	1	1		108,00	200.000	1.852	308.122
02	T+32	avenida miguel hermandez,	API	108,00	81,00	1,33	3	2		2	0	1	1	2	3	1	1	1	1	1	0		108,00	210.000	1.944	323.528
02	T+33	Les Bassetes-El Marjal	API	104,00			2	2		1	0	1	3	2	3	0	1	1	1	0	0		104,00	156.500	1.505	250.379
02	T+34	calle del Llavador, 5,	particular	68,00			1	1		2	0	1	3	3	3	1	1	1	1	0	0		68,00	113.000	1.662	276.494
02	T+35	calle de la Llanxa, 1,	particular	70,00			2	2		1	0	1	1	2	3	1	1	1	1	1	1		70,00	160.000	2.286	380.311
02	T+36	camino Llavador, 5,	particular	104,00	74,00	1,41	2	2		2	0	1	4	3	3	1	1	1	1	1	1		104,00	190.000	1.827	303.974
02	T+37	Les Bassetes-El Marjal,	API	122,00	110,00	1,11	3	2		2	0	1	4	1	3	1	0	0	0	0	0		122,00	128.000	1.049	174.569
02	T+38	Centro Urbano,	API	90,00			3	1		2	0	0	1	1	2	1	0	0	0	0	0		90,00	115.000	1.278	212.604
02	T+39	camino del regatxo, 1,	API	106,00	90,00	1,18	3	2		2	0	1	1	2	3	0	1	1	1	1	0		106,00	139.000	1.311	218.185
02	T+40	Les Bassetes-El Marjal,	API	115,00	110,00	1,05	4	2		2	0	1	4	3	3	1	1	1	1	1	0		115,00	149.900	1.303	216.881
02	T+41	avenida Gandia de mar de Denia,	API	80,00	74,00	1,08	2	2		1	0	1	1	2	3	1	1	1	1	1	1		80,00	123.000	1.538	255.818
02	T+42	Les Bassetes-El Marjal,	API	60,00			1	1		1	0	1	4	3	3	1	1	1	1	1	0		60,00	110.000	1.833	305.041
02	T+43	avenida Gandia, 43,	API	98,00			3	2		3	0	1	1	2	3	0	1	1	1	1	0		98,00	115.000	1.173	195.249
02	T+44	grupo san andrés, 4,	particular	115,00			3	2		1	0	1	3	4	3	1	1	1	1	1	1		115,00	235.000	2.043	340.006
02	T+45	avenida de gandia, 43,	particular	80,00	70,00	1,14	2	2		1	0	1	1	3	3	1	1	1	1	1	0		80,00	127.000	1.588	264.138
02	T+46	Les Bassetes-El Marjal,	API	80,00			2	2		3	0	1	4	2	3	1	1	1	1	0	0		80,00	116.500	1.456	242.300
02	T+47	avenida de gandia,	API	84,00	75,00	1,12	2	2		1	0	1	4	2	3	1	1	1	1	0	0		84,00	125.000	1.488	247.598
02	T+48	avenida de Gandia	API	75,00	64,00	1,17	2	2		1	0	1	1	2	3	1	1	1	1	0	0		75,00	128.000	1.707	283.965
02	T+49	avenida Gandia,	API	85,00			2	2		1	0	1	1	2	3	1	1	1	1	1	1		85,00	105.000	1.235	205.536
02	T+50	Centro Urbano,	API	90,00			3	2		3	0	1	1	1	3	1	0	0	1	0	0		90,00	125.000	1.389	231.092
02	T+51	El Puerto,	API	113,00			2	2		2	0	1	1	3	3	1	1	0	1	1	1		113,00	198.900	1.760	292.869
02	T+52	carretera las Marinas, 3,	particular	68,00			2	2		2	0	1	1	3	3	0	1	1	1	1	1		68,00	125.000	1.838	305.857
02	T+53	calle de l'Hort, 18,	API	120,00			3	3		2	0	1	1	3	3	1	0	0	0	1	1		120,00	275.000	2.292	381.301
02	T+54	avenida Europa, 14,	particular	130,00			3	2		1	0	1	4	3	3	1	1	1	1	1	0		130,00	250.000	1.923	319.973
02	T+55	avenida Europa, 14,	particular	135,00			3	2		1	0	1	4	3	3	1	1	1	1	1	1		135,00	260.000	1.926	320.447
02	T+56	avenida Europa, 14,	particular	132,00	110,00	1,20	3	2		1	0	1	4	3	3	1	1	1	1	1	1		132,00	235.000	1.780	296.218
02	T+57	avenida Europa, 14,	API	130,00			3	2		2	0	1	4	3	3	1	1	1	1	1	0		130,00	240.000	1.846	307.174



5.3.6. Parque Inmobiliario testado en la zona: Centro – Casco Urbano Central

Zona	Nº Testigo	Calle o Avenida	Propietario o Vendedor	Características del testigo																	Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
				Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Util Vivienda (m2 Util)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Vistas al mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientacion	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tennis, Pista de Padell, Squesh, gimnasio, ...	Plaza de Caraje	Venden Amueblado			M2 construido	Euros
03	T+1	calle del Marqués de Campo	API	120,00	110,00	1,09	3	3		2	0	1	4	3	3	1	0	0	1	0	120,00	298.000	2.483	413.192
03	T+2	calle del marqués de campo	API	76,00			2	1		1	0	1	4	3	3	0	0	0	0	0	76,00	86.000	1.132	188.279
03	T+3	calle Quevedo, 22,	API	69,00			1	1		1	0	1	1	3	3	1	0	0	0	0	69,00	117.800	1.707	284.062
03	T+4	Centro Urbano,	API	148,00	130,00	1,14	3	2		7	1	1	3	3	3	1	0	0	0	0	148,00	216.900	1.466	243.845
03	T+5	Centro Urbano	API	130,00	120,00	1,08	4	2		4	0	1	3	3	3	1	0	0	0	0	130,00	200.000	1.538	255.978
03	T+6	calle Patricio Ferrandiz, 61,	particular	103,00	73,00	1,41	2	2		2	0	1	4	3	3	1	0	0	1	0	103,00	147.000	1.427	237.464
03	T+7	calle del Marqués de Campo, 31,	API	142,00			3	2		3	0	1	4	3	3	1	0	0	0	0	142,00	250.000	1.761	292.933
03	T+8	avenida Miguel Hernández,	API	120,00			4	2		2	0	1	3	3	3	1	1	1	1	0	120,00	159.900	1.333	221.709
03	T+9	calle del Marqués de Campo, 45	API	120,00	110,00	1,09	3	2		5	1	1	4	3	2	0	0	0	0	0	120,00	159.000	1.325	220.461
03	T+10	Saladar	API	130,00	100,00	1,30	3	2		4	0	1	4	2	3	1	0	0	1	0	130,00	198.900	1.530	254.571
03	T+11	Centro Urbano	API	190,00			3	2		3	0	1	3	3	3	1	0	0	1	0	190,00	265.000	1.395	232.065
03	T+12	Centro Urbano,	API	90,00			3	2		3	0	1	1	2	3	1	0	0	0	0	90,00	91.000	1.011	168.235
03	T+13	calle marqués de campo,	API	100,00			3	2		10	1	1	2	2	2	0	0	0	0	0	100,00	155.000	1.550	257.898
03	T+14	calle de la caldera del gas,	API	115,00			3	2		5	0	1	3	2	3	0	0	0	0	0	115,00	142.300	1.237	205.885
03	T+15	Centro Urbano,	API	180,00	150,00	1,20	4	2		1	0	1	1	2	3	1	0	0	0	0	180,00	315.000	1.750	291.176
03	T+16	calle les portelles	API	109,00	100,00	1,09	4	2		2	0	1	4	2	2	1	0	0	0	1	109,00	96.500	885	147.305
03	T+17	calle del Marqués de Campo, 40,	API	120,00			3	2		9	1	1	2	2	2	0	0	0	0	0	120,00	155.000	1.292	214.915
03	T+18	calle marqués de campo,	API	82,00			3	2		10	1	1	4	2	2	0	0	0	0	0	82,00	155.000	1.890	314.510
03	T+19	Centro Urbano,	API	120,00			3	2		7	1	1	3	2	3	0	0	0	0	0	120,00	195.000	1.625	270.377
03	T+20	calle del Temple de Sant Telm	API	120,00			4	2		2	0	1	1	2	2	1	0	0	0	0	120,00	146.000	1.217	202.436
03	T+21	paseo del Saladar,	API	138,00	120,00	1,15	3	2		5	0	1	3	2	3	1	0	0	0	0	138,00	140.000	1.014	168.797
03	T+22	calle Colon, 16,	particular	128,00			4	2		2	0	1	1	2	3	0	0	0	0	1	128,00	128.000	1.000	166.386
03	T+23	Centro Urbano,	API	140,00			2	2		2	0	1	1	2	2	0	0	0	0	0	140,00	115.000	821	136.674
03	T+24	calle del Marqués de Campo, 42,	API	125,00			3	2		8	1	1	3	3	3	1	0	0	0	0	125,00	195.000	1.560	259.562
03	T+25	calle Patricio Ferrandiz,	API	98,00			4	2		2	0	1	4	3	2	1	0	0	0	1	98,00	105.000	1.071	178.271
03	T+26	Saladar,	API	150,00			4	2		1	0	1	4	2	2	0	0	0	0	0	150,00	98.500	657	109.260
03	T+27	paseo del Saladar,	API	80,00			2	2		5	0	1	1	2	3	1	0	0	1	0	80,00	135.000	1.688	280.776
03	T+28	Centro Urbano,	API	116,00			4	2		1	0	1	1	2	2	1	0	0	1	0	116,00	132.000	1.138	189.336
03	T+29	calle Diana, 25,	particular	96,00	80,00	1,20	2	2		5	0	1	1	2	3	0	0	0	0	1	96,00	135.000	1.406	233.980
03	T+30	avenida del marquesat,	API	106,00	90,00	1,18	3	2		5	0	0	4	2	3	1	0	0	1	0	106,00	127.500	1.203	200.134
03	T+31	plaza archiduque carlos i, 10	particular	92,00	90,00	1,02	3	2		3	0	0	1	2	2	1	0	0	0	0	92,00	100.000	1.087	180.854
03	T+32	Centro Urbano	API	110,00			3	2		3	0	1	4	2	3	0	1	1	1	0	110,00	138.000	1.255	208.739
03	T+33	calle del Marqués de Campo, 40	particular	100,00			3	1		4	0	0	1	2	2	0	0	0	0	0	100,00	147.000	1.470	244.587
03	T+34	calle Historiador Palau,	API	89,00	80,00	1,11	3	2		1	0	1	1	3	3	1	1	1	0	0	89,00	126.000	1.416	235.558
03	T+35	Saladar	API	65,00			2	1		2	0	1	4	2	3	1	0	0	0	0	65,00	82.000	1.262	209.902
03	T+36	calle del Cop, 19,	particular	75,00	70,00	1,07	3	1		3	0	1	2	2	3	1	0	0	0	0	75,00	149.000	1.987	330.554
03	T+37	calle magallanes, 30,	particular	115,00			3	2		3	0	0	1	2	3	1	0	0	0	0	115,00	168.000	1.461	243.068
03	T+38	Centro Urbano,	API	120,00	117,00	1,03	4	2		6	0	1	4	2	3	1	0	0	0	0	120,00	117.000	975	162.226
03	T+39	saladar	API	135,00			3	2		4	0	1	1	2	2	1	0	0	0	0	135,00	114.100	845	140.627
03	T+40	Saladar	API	200,00	180,00	1,11	3	2		3	0	1	3	3	3	1	0	0	1	1	200,00	250.000	1.250	207.983
03	T+41	Centro Urbano,	API	95,00			4	2		3	0	1	1	3	2	0	0	0	0	0	95,00	90.000	947	157.629
03	T+42	Saladar,	API	100,00			3	2		1	0	1	1	3	3	0	0	0	0	0	100,00	103.600	1.036	172.376
03	T+43	Centro Urbano,	API	112,00			3	2		3	0	1	1	2	3	0	0	0	0	0	112,00	166.200	1.484	246.905
03	T+44	Centro Urbano,	API	98,00			3	1		5	0	0	1	2	3	0	0	0	0	0	98,00	98.200	1.002	166.726
03	T+45	Centro Urbano,	API	98,00			3	2		1	0	1	1	2	3	0	1	0	0	0	98,00	94.400	963	160.274
03	T+46	Centro Urbano,	API	104,00			3	2		5	0	1	4	2	3	0	0	0	0	0	104,00	128.100	1.232	204.943



5.3.7. Parque Inmobiliario testado en la zona: Zona Saladar

Zona	Nº Testigo	Calle o Avenida	Propietario o Vendedor	Características del testigo																	Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta		Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
				Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Util Vivienda (m2 Util)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Vistas al mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tenis, Pista de Padel, Squash, gimnasio,	Plaza de Garaje	Venden Amueblado		M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c
04	T+1	El Montgó,	API	121,00	105,00	1,15	3	2	2.004	1	0	1	3	3	2	1	1	1	1	0	121,00	195.000	1.612	268.143	
04	T+2	Saladar	API	110,00	95,00	1,16	3	2	2.007	4	0	1	1	3	3	0	0	0	1	0	110,00	126.000	1.145	190.588	
04	T+3	El Puerto,	API	121,00			3	2		2	0	1	4	2	2	1	1	1	1	0	121,00	395.000	3.264	543.161	
04	T+4	avenida Marquesado,	API	100,00			2	2		6	1	1	4	2	3	1	0	0	0	0	100,00	130.000	1.300	216.302	
04	T+5	calle d'Emilio Oliver, 7,	API	100,00			3	2	2.004	3	0	1	1	2	3	1	1	1	1	0	100,00	160.000	1.600	266.218	
04	T+6	avenida joan fuster s/n,	API	134,00	125,00	1,07	4	2		3	0	1	4	2	3	0	1	0	1	0	134,00	199.999	1.493	248.336	
04	T+7	avenida Joan Fuster, 5,	particular	120,00	100,00	1,20	3	2		4	0	1	1	2	3	1	0	0	1	0	120,00	175.000	1.458	242.646	
04	T+8	calle Pintor Llorens, 11,	particular	76,00			2	2		3	0	1	3	2	3	1	0	0	1	0	76,00	116.000	1.526	253.958	
04	T+9	avenida de ramón ortega, 18,	particular	104,00	92,00	1,13	4	2		1	0	1	1	2	2	1	0	0	1	0	104,00	125.000	1.202	199.983	
04	T+10	avenida del Marquesat, 100,	particular	150,00	140,00	1,07	4	2		4	0	1	3	2	3	1	0	0	0	0	150,00	135.000	900	149.747	
04	T+11	Centro Urbano,	API	75,00			2	2		1	0	1	1	2	3	1	1	1	0	0	75,00	172.000	2.293	381.579	
04	T+12	Saladar	API	130,00	100,00	1,30	3	2		4	0	1	4	2	3	1	0	0	1	0	130,00	198.900	1.530	254.571	
04	T+13	Saladar	API	98,00			3	2	2.004	4	0	1	1	2	3	0	0	0	1	0	98,00	129.000	1.316	219.018	
04	T+14	El Puerto,	API	115,00			3	2		1	1	1	1	1	2	0	0	0	0	0	115,00	260.000	2.261	376.177	
04	T+15	avenida joan fuster,	API	116,00	105,00	1,10	3	2		2	0	1	1	2	3	0	0	0	0	0	116,00	135.000	1.164	193.639	
04	T+16	avenida marquesado,	API	118,00	100,00	1,18	3	2		1	0	1	1	2	3	1	0	0	0	0	118,00	152.000	1.288	214.328	
04	T+17	calle ramon ortega,	API	120,00	100,00	1,20	3	2		2	0	1	3	2	3	1	1	1	1	1	120,00	171.000	1.425	237.100	
04	T+18	avenida Juan Chabás, 2 B,	API	100,00			2	2		3	0	1	2	2	3	1	1	1	1	0	100,00	147.000	1.470	244.587	
04	T+19	calle teulada, 3,	particular	120,00	90,00	1,33	4	2		2	0	1	2	2	3	1	0	0	0	0	120,00	90.300	753	125.205	
04	T+20	calle Arturo Vicens Collado, 7,	particular	129,00			3	2		4	0	1	1	2	3	1	0	0	0	0	129,00	164.500	1.275	212.174	
04	T+21	calle Turia, 3,	API	76,00	60,00	1,27	2	2		3	0	0	3	2	3	0	0	0	1	0	76,00	99.000	1.303	216.740	
04	T+22	Saladar,	API	120,00	110,00	1,09	2	2		1	0	1	4	2	2	1	0	0	0	0	120,00	110.000	917	152.521	
04	T+23	La Pedrera-Vessanes	API	101,00	100,00	1,01	3	2		5	0	1	3	3	3	1	1	0	0	0	101,00	154.000	1.525	253.697	
04	T+24	paseo del Saladar s/n,	API	100,00			3	2		4	1	1	4	2	3	1	0	0	1	0	100,00	186.000	1.860	309.478	
04	T+25	avenida del Marquesat, 53,	API	94,00			2	2		5	0	1	1	2	3	1	0	0	1	0	94,00	134.000	1.426	237.189	
04	T+26	avenida del Marquesat, 53,	API	120,00			4	2		4	0	0	1	2	3	0	0	0	1	0	120,00	237.000	1.975	328.612	
04	T+27	avenida joan fuster, 5	particular	112,00			3	2		5	0	1	4	2	3	0	0	0	1	0	112,00	218.000	1.946	323.858	
04	T+28	paseo Saladar, 18, Saladar,	API	68,00			2	1		1	0	1	1	2	3	0	0	0	0	0	68,00	83.000	1.221	203.089	
04	T+29	avenida Joan Fuster, 5,	API	112,00			3	2		3	0	1	4	2	3	0	0	0	0	0	112,00	166.200	1.484	246.905	
04	T+30	calle Benisa, 31,	particular	86,00			3	2		1	1	1	2	2	3	0	0	0	0	0	86,00	135.500	1.576	262.155	
04	T+31	calle Caldera del Gas, 4,	particular	98,00			3	2		3	0	1	3	2	3	1	0	0	1	0	98,00	13.000	133	22.072	
04	T+32	avenida joan fuster,	API	116,00	98,00	1,18	3	2		2	0	1	1	2	3	0	0	0	0	0	116,00	135.000	1.164	193.639	
04	T+33	avenida Juan Fuster, 26,	particular	120,00			3	2		4	0	1	4	2	2	1	1	1	0	0	120,00	15.000	125	20.798	
04	T+34	Saladar,	API	87,00			1	1		1	1	1	1	2	3	1	1	1	1	0	87,00	264.000	3.034	504.895	
04	T+35	calle de la caldera del gas, 5,	particular	114,00			3	2		4	0	1	1	2	3	0	0	0	0	0	114,00	140.000	1.228	204.334	
04	T+36	Saladar,	API	111,00	100,00	1,11	3	2		2	0	1	4	2	3	1	0	0	1	0	111,00	125.000	1.126	187.372	
04	T+37	La Pedrera-Vessanes,	API	108,00	95,00	1,14	3	2		2	0	1	4	2	3	1	1	1	1	0	108,00	180.000	1.667	277.310	
04	T+38	Saladar,	API	70,00			2	2		5	0	1	1	2	2	1	0	0	1	0	70,00	187.000	2.671	444.488	
04	T+39	Saladar	API	95,00			3	2		1	0	1	1	2	2	1	0	0	0	0	95,00	90.000	947	157.629	
04	T+40	Saladar	API	109,00	100,00	1,09	3	2		4	1	1	4	3	3	1	0	0	1	0	109,00	255.000	2.339	389.252	



Zona	Nº Testigo	Calle o Avenida	Propietario o Vendedor	Características del testigo																	Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta		Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
				Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Util Vivienda (m2 Util)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Vistas al mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tenis, Pista de Padel, Squash, gimnasio,	Plaza de Garaje	Venden Amueblado		M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c
04	T+41	La Pedrera-Vessanes,	API	200,00	160,00	1,25	4	2		3	0	1	1	2	3	1	0	0	1	0	200,00	210.000	1.050	174.705	
04	T+42	calle de la Caldera del Gas, 5,	particular	120,00	90,00	1,33	3	2		2	0	1	4	2	3	1	0	0	0	1	120,00	120.000	1.000	166.386	
04	T+43	Urb. Jardines del Puerto,	API	95,00			2	2		0	0	1	3	2	3	0	1	1	0	0	95,00	265.000	2.789	464.129	
04	T+44	calle d'Emilio Oliver, 7,	API	117,00	112,00	1,04	3	2		3	0	1	1	2	3	1	1	1	0	0	117,00	150.000	1.282	213.315	
04	T+45	Saladar	API	108,00			3	2		5	0	1	4	2	3	1	1	1	1	0	108,00	169.000	1.565	260.363	
04	T+46	avenida Juan Chabás, 2,	API	80,00			2	2		2	0	1	4	2	3	1	1	1	0	0	80,00	115.000	1.438	239.180	
04	T+47	Centro Urbano,	API	135,00	115,00	1,17	4	2		6	0	1	4	3	3	0	0	0	0	0	135,00	117.000	867	144.201	
04	T+48	avenida Juan Chabás,	API	87,00			2	2		4	0	1	3	2	2	1	1	1	1	0	87,00	131.250	1.509	251.013	
04	T+49	Centro Urbano,	API	102,00			4	2		2	0	1	2	2	2	1	0	0	0	0	102,00	115.000	1.127	187.592	
04	T+50	La Pedrera-Vessanes,	API	106,00	95,00	1,12	3	2		5	0	1	3	2	3	1	1	1	1	0	106,00	159.000	1.500	249.579	
04	T+51	calle mestre serrano, 28, Saladar, Denia	API	97,00			3	2		4	0	1	1	2	3	0	0	0	0	0	97,00	96.300	993	165.185	
04	T+52	calle benissa, 11,	API	69,00	60,00	1,15	2	1	2.008	3	0	1	4	2	3	0	0	0	0	0	69,00	129.000	1.870	311.069	
04	T+53	calle Turia,	API	87,00			3	2		4	0	1	1	2	3	1	0	0	0	1	87,00	135.000	1.552	258.185	
04	T+54	paseo Saladar, 56,	particular	130,00			3	2		2	0	1	1	2	2	1	0	0	0	0	130,00	140.000	1.077	179.185	
04	T+55	calle Arturo Vicens Collado, 9,	API	85,00	80,00	1,06	2	2		5	0	1	4	2	3	1	0	0	0	0	85,00	130.000	1.529	254.473	
04	T+56	avenida del Marquesat, 10,	particular	92,00			3	2		5	0	1	1	2	2	0	0	0	0	0	92,00	90.000	978	162.769	
04	T+57	Saladar,	API	109,00	90,00	1,21	3	2		3	0	1	4	3	3	1	0	0	1	0	109,00	138.100	1.267	210.806	
04	T+58	avenida Juan Chabás, 4,	particular	108,00			3	2		2	0	1	3	2	3	1	1	1	1	0	108,00	180.000	1.667	277.310	
04	T+59	avenida Juan Chabás, 6,	particular	118,00			2	2		4	0	1	2	2	2	1	1	1	1	0	118,00	165.000	1.398	232.658	
04	T+60	calle Emilio Oliver, 1,	particular	95,00	87,00	1,09	3	2		1	0	1	1	2	2	1	1	1	1	0	95,00	130.000	1.368	227.686	
04	T+61	calle Pintor Llorens, 12,	particular	100,00	95,00	1,05	3	2		4	0	1	1	2	2	1	0	0	1	0	100,00	149.000	1.490	247.915	
04	T+62	avenida Marquesado, 8,	particular	90,00	85,00	1,06	3	2		3	0	1	1	2	3	0	0	0	0	0	90,00	82.000	911	151.596	
04	T+63	Centro Urbano,	API	80,00			3	2		3	0	1	4	2	3	0	0	0	0	0	80,00	129.900	1.624	270.169	
04	T+64	Saladar,	API	118,00	90,00	1,31	3	2		2	0	1	2	2	2	1	0	0	0	0	118,00	111.000	941	156.516	
04	T+65	Centro Urbano,	API	90,00			3	2		2	0	0	1	2	2	1	0	0	0	0	90,00	105.000	1.167	194.117	
04	T+66	Urb. Llimasol,	API	85,00			3	2		3	0	1	3	2	3	0	0	0	0	0	85,00	150.000	1.765	293.622	
04	T+67	avenida Juan Chabás, 2,	particular	114,00			3	2		2	0	1	4	2	3	1	1	1	0	0	114,00	170.565	1.496	248.944	
04	T+68	calle de la Caldera del Gas, 4,	particular	101,00			3	2		1	0	1	2	2	3	1	0	0	0	0	101,00	125.000	1.238	205.923	
04	T+69	calle d'Emilio Oliver, 7,	particular	100,00			3	2		6	0	1	1	2	3	0	1	1	0	0	100,00	25.000	250	41.597	
04	T+70	alle de patricio ferrándiz, 8,	particular	98,00			4	2		2	0	1	1	2	2	1	0	0	0	0	98,00	105.000	1.071	178.271	
04	T+71	Centro Urbano,	API	105,00			3	2		2	0	1	1	2	2	1	0	0	0	0	105,00	84.000	800	133.109	
04	T+72	La Pedrera-Vessanes,	API	98,00	88,00	1,11	3	2		4	0	1	1	2	2	0	0	0	0	1	98,00	85.000	867	144.314	
04	T+73	avenida Joan Fuster, 5,	particular	130,00			3	2		4	0	1	1	2	3	0	0	0	0	0	130,00	225.000	1.731	287.976	
04	T+74	El Puerto,	API	95,00			3	2		2	1	1	3	3	3	0	0	0	0	0	95,00	170.000	1.789	297.743	
04	T+75	La Pedrera-Vessanes,	API	107,00			3	2		2	0	1	3	3	3	1	1	1	0	0	107,00	160.000	1.495	248.801	
04	T+76	Saladar,	API	75,00			2	1		5	0	0	1	3	3	0	0	0	0	0	75,00	105.000	1.400	232.940	
04	T+77	Centro Urbano,	API	100,00			3	1		3	0	0	4	3	2	0	0	0	0	0	100,00	65.000	650	108.151	
04	T+78	La Pedrera-Vessanes,	API	100,00			3	2		3	0	1	3	2	3	0	1	1	1	0	100,00	140.000	1.400	232.940	



5.3.8. Parque Inmobiliario testado en la zona: Puerto - Zona Sureste

Zona	Nº Testigo	Calle o Avenida	Propietario o Vendedor	Características del testigo																	Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta		Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
				Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Util Vivienda (m2 Util)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Vistas al mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientacion	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tenis, Pista de Padel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Vender Amueblado		M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c
05	T+1	Parques Chabas,	API	245,00			5	3		4	1	1	4	3	3	1	1	0	1	0	245,00	389.000	1.588	264.180	
05	T+2	El Puerto,	API	82,00			2	1		1	1	1	1	1	2	1	0	1	1	1	82,00	149.000	1.817	302.336	
05	T+3	carretera de Dénia A Xàbia, 40	particular	94,00	84,00	1,12	2	2		3	1	1	3	1	3	1	1	1	1	1	94,00	195.000	2.074	345.162	
05	T+4	El Puerto,	API	90,00			2	2		1	0	1	4	1	3	1	1	1	0	0	90,00	265.000	2.944	489.914	
05	T+5	Aldebarán, 4,	API	260,00			3	3		3	1	1	2	1	3	1	1	1	1	0	260,00	565.000	2.173	361.570	
05	T+6	carretera de Dénia a Xàbia, 40,	particular	130,00	120,00	1,08	2	2		0	0	1	3	1	3	1	1	1	0	0	130,00	198.000	1.523	253.419	
05	T+7	El Puerto,	API	94,00	75,00	1,25	2	2		0	0	1	3	1	3	1	1	1	0	0	94,00	190.000	2.021	336.312	
05	T+8	carretera de Dénia A Xàbia, 42,	particular	130,00			3	2		5	1	1	3	1	3	1	1	1	1	0	130,00	295.000	2.269	377.568	
05	T+9	Saladar,	API	85,00			3	1		5	0	1	3	3	2	1	0	0	0	0	85,00	79.000	929	154.641	
05	T+10	Saladar,	API	124,00	103,00	1,20	3	2		5	0	1	3	3	3	1	0	0	1	0	124,00	230.000	1.855	308.619	
05	T+11	El Puerto,	API	99,00	74,00	1,34	2	2		1	0	1	3	2	3	1	1	1	1	1	99,00	200.000	2.020	336.133	
05	T+12	El Puerto,	API	94,00	81,00	1,16	3	2		3	1	1	3	2	3	1	1	1	1	0	94,00	224.000	2.383	396.494	
05	T+13	El Puerto,	API	144,00	120,00	1,20	3	2		6	0	1	2	2	3	1	0	0	1	0	144,00	240.000	1.667	277.310	
05	T+14	Saladar,	API	200,00			3	2		5	1	1	4	2	3	1	1	0	1	0	200,00	299.000	1.495	248.747	
05	T+15	camino de Sant Joan, 4,	API	95,00			2	2		2	1	1	4	3	3	1	1	1	1	0	95,00	235.000	2.474	411.586	
05	T+16	camino de Sant Joan, 3,	API	140,00			4	3		0	0	1	4	3	3	1	1	1	1	0	140,00	310.000	2.214	368.426	
05	T+17	Saladar,	API	100,00	80,00	1,25	2	2		3	0	1	4	2	3	1	1	1	1	0	100,00	146.000	1.460	242.924	
05	T+18	El Puerto,	API	130,00			3	3		5	1	1	3	2	3	1	1	1	1	0	130,00	350.000	2.692	447.962	
05	T+19	Saladar,	API	107,00			3	2		6	0	1	4	2	2	0	0	0	0	0	107,00	147.000	1.374	228.586	
05	T+20	carretera de Dénia A Xàbia,	API	108,00			2	2		0	0	2	3	1	3	1	1	1	1	0	108,00	188.000	1.741	289.635	
05	T+21	carretera de Dénia A Xàbia,	API	80,00			2	1		3	1	1	3	2	3	1	1	1	1	0	80,00	178.000	2.225	370.209	
05	T+22	calle Joan Fuster, Saladar,	API	160,00			4	2		3	1	1	3	4	2	0	0	0	0	0	160,00	440.000	2.750	457.562	
05	T+23	calle D'Adrastea, 12, El Puerto,	particular	85,00			2	2		1	1	1	4	4	3	0	1	1	1	1	85,00	200.000	2.353	391.496	
05	T+24	La Pedrera-Vessanes,	API	90,00			2	2		2	0	1	2	2	3	1	1	1	1	0	90,00	138.000	1.533	255.125	
05	T+25	carretera de dénía a xàbia, 7,	particular	82,00			2	1		1	1	1	4	4	3	1	0	1	1	0	82,00	149.000	1.817	302.336	
05	T+26	El Montgó,	API	85,00	72,00	1,18	2	2		0	0	1	4	2	3	1	1	1	1	0	85,00	199.995	2.353	391.487	
05	T+27	carretera de dénía a xàbia, 3,	API	82,00			2	2		3	0	1	4	3	3	1	1	1	1	0	82,00	185.000	2.256	375.383	
05	T+28	El Puerto,	API	90,00			2	2		0	0	1	1	2	3	0	1	1	0	0	90,00	265.000	2.944	489.914	
05	T+29	Saladar	API	100,00	92,00	1,09	3	2		4	0	1	1	2	3	1	0	0	1	1	100,00	190.000	1.900	316.133	
05	T+30	avenida Juan Fuster,	API	100,00			3	2		6	1	1	3	4	3	0	0	0	1	0	100,00	240.000	2.400	399.326	
05	T+31	El Puerto,	API	155,00			4	2		4	1	1	3	3	3	1	1	1	1	1	155,00	275.000	1.774	295.201	
05	T+32	La Pedrera-Vessanes,	API	162,00			3	2		6	1	1	3	2	3	1	1	0	1	0	162,00	299.000	1.846	307.095	
05	T+33	Saladar,	API	100,00			3	2		4	1	1	4	4	3	1	0	0	1	1	100,00	255.000	2.550	424.284	
05	T+34	camino de Sant Joan,	API	95,00	94,00	1,01	2	1		0	0	1	4	2	3	1	1	1	1	0	95,00	127.000	1.337	222.432	
05	T+35	El Puerto,	API	192,00	160,00	1,20	3	2		6	1	1	4	2	3	0	0	0	1	0	192,00	240.000	1.250	207.983	
05	T+36	El Puerto	API	112,00			3	2		3	1	1	3	2	3	0	0	0	0	0	112,00	166.200	1.484	246.905	
05	T+37	calle Sorts de la Mar s/n,	particular	130,00			3	3		4	0	1	3	2	3	0	0	1	1	0	130,00	350.000	2.692	447.962	
05	T+38	El Puerto,	API	112,00	95,00	1,18	3	2		2	0	1	3	2	3	0	0	0	0	0	112,00	166.200	1.484	246.905	
05	T+39	El Montgó,	API	91,00			2	2		2	0	1	1	1	3	1	1	0	0	0	91,00	199.500	2.192	364.769	
05	T+40	El Montgó,	API	80,00			2	2		2	1	1	4	3	3	0	1	1	1	0	80,00	199.995	2.500	415.955	
05	T+41	Saladar,	API	90,00	80,00	1,13	2	2		6	0	1	3	2	1	0	0	0	0	1	90,00	120.000	1.333	221.848	
05	T+42	Saladar,	API	112,00	98,00	1,14	3	2		3	0	1	4	2	3	1	0	0	0	0	112,00	141.750	1.266	210.582	



5.3.9. Parque Inmobiliario testado en la zona: La Xara

Zona	Nº Testigo	Calle o Avenida	Propietario o Vendedor	Características del testigo																Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta		Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
				Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Util Vivienda (m2 Util)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Vistas al mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tenis, Pista de Padel, Squash, gimnasio	Plaza de Garaje		Venden Amueblado	M2 construido	Euros	Euros/M2c
06	T+1	avenida de Foest, La Xara - La Sella,	API	68,00	47,00	1,45	1	1		1	0	1	0	0	2	0	0	0	0	0	68,00	76.000	1.118	185.961
06	T+2	calle muntanyeta, 7,	API	90,00			2	2		1	0	0	0	0	3	1	0	0	1	0	90,00	105.000	1.167	194.117
06	T+3	La Xara - La Sella,	API	95,00	80,00	1,19	2	1		1	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	95,00	102.500	1.079	179.522
06	T+4	La Xara - La Sella,	API	180,00	175,00	1,03	3	4		1	0	1	0	0	3	1	1	0	1	0	180,00	173.000	961	159.915
06	T+5	La Xara - La Sella,	API	117,00			3	2	2.007	2	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	117,00	126.400	1.080	179.754
06	T+6	La Xara - La Sella	API	90,00			2	2		2	0	1	0	0	3	1	0	0	0	0	90,00	105.000	1.167	194.117
06	T+7	calle dels picapedrers,	API	125,00			3	2		1	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	125,00	121.500	972	161.727
06	T+8	La Xara - La Sella,	API	120,00			4	2		1	0	1	0	0	3	1	0	0	0	0	120,00	157.500	1.313	218.382
06	T+9	La Xara - La Sella,	API	68,00			1	1		1	0	1	0	0	3	0	0	0	1	0	68,00	76.000	1.118	185.961
06	T+10	camino Vell de Pedreguer, 11	API	65,00	60,00	1,08	1	1		2	0	1	0	0	3	1	0	0	1	0	65,00	85.000	1.308	217.582
06	T+11	La Xara - La Sella,	API	90,00			2	2		2	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	90,00	110.000	1.222	203.361
06	T+12	calle de la muntanyeta,	API	119,00			2	2		2	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	119,00	102.500	861	143.316
06	T+13	La Xara - La Sella,	API	117,00	100,00	1,17	3	2		2	0	1	0	0	3	1	0	0	0	0	117,00	126.400	1.080	179.754
06	T+14	calle del pintor segrelles	API	109,00			2	2		1	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	109,00	74.550	684	113.799
06	T+15	La Xara - La Sella	API	97,00			4	1		1	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	97,00	107.000	1.103	183.539
06	T+16	calle de la muntanyeta,	API	258,00			4	4		1	0	1	0	0	3	1	1		1	0	258,00	279.000	1.081	179.929
06	T+17	carretera les Escoles, 9,	API	270,00	240,00	1,13	5	4		1	0	1	0	0	3	1	1	1	1	0	270,00	179.000	663	110.308
06	T+18	calle de la muntanyeta, 1	API	240,00			4	3		1	0	1	0	0	3	1	1	1	1	0	240,00	320.000	1.333	221.848
06	T+19	en La Xara - La Sella	API	380,00	330,00	1,15	5	4		1	0	1	0	0	3	1	1	1	1	0	380,00	300.000	789	131.357
06	T+20	La Xara - La Sella	API	220,00	191,00	1,15	3	3		1	0	1	0	0	3	1	1	1	1	0	220,00	179.000	814	135.378
06	T+21	calle Numero Nueve, 18	API	163,00			2	2		1	0	1	0	0	3	1	1	1	1	0	163,00	195.000	1.196	199.051
06	T+22	La Xara - La Sella	API	240,00			3	3		1	0	1	0	0	3	1	1	1	1	0	240,00	149.999	625	103.991
06	T+23	Partida Pinella B, 1,	particular	255,00			5	3		1	0	1	0	0	3	1	1	0	1	0	255,00	320.000	1.255	208.798



5.3.10. Parque Inmobiliario testado en la zona: Jesús Pobre

Zona	Nº Testigo	Calle o Avenida	Propietario o Vendedor	Características del testigo																	Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
				Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Util Vivienda (m2 Util)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Vistas al mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tenis, Pista de Padel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Venden Amueblado			M2 construido	Euros
07	T+1	calle lluna, 6,	API	80,00	75,00	1,07	2	1		0	0	1	0	0	3	1	1	1	1	0	80,00	95.000	1.188	197.583
07	T+2	La Xara - La Sella,	API	116,00	95,00	1,22	2	2		1	0	1	0	0	3	1	1	0	1	0	116,00	165.000	1.422	236.670
07	T+3	calle diagonal s/n	API	130,00			3	2		0	0	1	0	0	3	0	1	0	0	0	130,00	75.700	582	96.888
07	T+4	La Xara - La Sella	API	125,00			3	2		0	0	1	0	0	3	0	1	1	1	1	125,00	150.000	1.200	199.663
07	T+5	La Xara - La Sella,	API	140,00	125,00	1,12	3	2		4	0	1	0	0	3	1	1	0	1	0	140,00	165.000	1.179	196.098
07	T+6	La Xara - La Sella,	API	90,00	77,00	1,17	2	1		0	0	0	0	0	3	0	0	0	1	0	90,00	121.300	1.348	224.251
07	T+7	calle mayor , 36,	particular	165,00	164,00	1,01	4	3		1	0	0	0	0	3	1	0	0	1	0	165,00	229.000	1.388	230.924
07	T+8	avenida carrer de valència,	API	90,00	80,00	1,13	3	2		2	0	1	0	0	3	0	1	0	1	0	90,00	89.000	989	164.537
07	T+9	calle de las Eres, 1 -6,	particular	80,00	79,00	1,01	2	1		1	0	1	0	0	3	0	1	1	0	0	80,00	75.000	938	155.987
07	T+10	Pou de la Murtera, 6,	particular	70,00	68,00	1,03	1	1		0	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	70,00	90.000	1.286	213.925
07	T+11	La Xara - La Sella,	API	95,00			2	2	2.007	0	0	1	0	0	3	0	1	1	1	0	95,00	190.000	2.000	332.772
07	T+12	La Xara - La Sella,	API	250,00	230,00	1,09	4	3		0	1	0	0	0	3	1	1	1	1	0	250,00	250.000	1.000	166.386
07	T+13	avenida Diagonal, 15	particular	255,00			4	3		0	1	0	0	0	3	1	1	0	1	0	255,00	250.000	980	163.124
07	T+14	La Xara - La Sella,	API	162,00			3	3		0	1	0	0	0	3	1	1	0	1	0	162,00	195.000	1.204	200.279



5.3.11. Parque Inmobiliario testado en la zona: Naves Industriales en la Marina Alta y Baja en septiembre de 2017

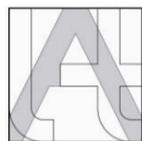
Nº Testigo	T. Municipal	Poligono Industrial	Partida o Pedanía o Urbanizacion o Calle o Avenida	Nombre del Propietario o Vendedor	Características del testigo		Superficie construida de la Nave M2c	Precio Total de Oferta Euros	Rentabilidades de la Inversion		Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial	
					Antigüedad	oficina			Alquiler (€/mes)	Rentabilidad Bruto %	Euros/M2c	Pesetas / M2c
1	Denia	La Pedrera - Vessanes	Zona Madrigueres	API	20	Si	500	498.000			996	165.720
2	Ondara		Avda. Alacante 64	API	20		315	270.000	900	4,00%	857	142.617
3	Ondara			API	30		6.000	2.400.000			400	66.554
4	Alfaz del Pi		Avda. Europa nº 106	API	20		277	225.000			812	135.151
5	Finestrat	Pda. La Cachola	c/ Alacante 29	API	17		2.631	1.690.000			642	106.868
6	Finestrat	Pda. La Cachola	c/ Alacante	API	15		500	500.000			1.000	166.386
7	Finestrat	Golf Bahia	Avda. Miguel Hernandez	Particular	0		374	260.000			695	115.669
8	Finestrat	Golf Bahia		API			253	171.000			676	112.459
9	Finestrat	Golf Bahia		API	20		762	472.000			619	103.063
10	Finestrat	Cala de Finestrat		API	15		483	349.000			723	120.225
11	Finestrat	Finestrat Pueblo		API	15		1.222	800.000			655	108.927
12	Villajoyosa	El Secanet	Hacienda del Sol	API	15		2.800	2.500.000			893	148.559

5.3.12. Parque Inmobiliario testado en la zona: Naves Industriales en la Marina Alta y Baja en marzo de 2019

Se ha realizado un estudio de mercado de Naves Industriales en el mes de marzo de 2019, obteniéndose los siguientes datos:

- Denia: Oferta de 4 naves en venta a 1.244 €/ m2 const y 9 naves en alquiler a 5,03 €/m2c/mes
- Altea: Oferta de 2 naves en venta a 505 €/ m2 const.
- Villajoyosa: Oferta de 3 naves en venta a 811 €/ m2 const y 1 naves en alquiler a 1,76 €/m2c/mes
- Finestrat: Oferta de 10 naves en venta a 633 €/ m2 const y 4 naves en alquiler a 2,56 €/m2c/mes
- Ondara: Oferta de 1 naves en venta a 1.019 €/ m2 const

La oferta en el mercado es muy escasa, tanto en venta como en alquiler y estos datos nos indican que los valores de mercado no han cambiado desde el año 2017.



5.3.13. Parque Inmobiliario testado en la zona: Mercado Inmobiliario de Naves Industriales en la Provincia de Alicante en Noviembre de 2.015

Se efectuó, por el técnico redactor de esta M.V.E., en noviembre de 2.015, es decir algo menos de 2 años, una investigación de mercado del segmento de uso funcional lucrativo industrial, en tipología de edificación aislada, pareada o en hilera. En dicha investigación de mercado se obtuvieron una gran cantidad de testigos (246 naves) que conforman la situación modal del mercado inmobiliario industrial, a dicha fecha y casi podemos decir que a la fecha de esta M.V.E., ya que el mercado industrial poco o nada ha cambiado en los últimos 22 meses, por lo que con las debidas cautelas podemos utilizar dicha información como complementaria en esta M.V.E.

Los testigos se obtuvieron de las principales páginas Web del sector inmobiliario, como queda constatado en la impresión de cada una de las fichas testigo, que se adjuntan. Se testearon telefónicamente el 20% de los testigos, para verificar y constatar la información facilitada en la página Web. Como es habitual en el mercado secundario, los testigos en el precio ofertado llevan incluido el consabido incremento de salida como margen de negociación; así mismo, se han descontado de las ofertas, las comisiones de intermediarios como, por ejemplo, es el caso de los agentes de la propiedad inmobiliaria, que en este segmento del mercado es del 3% - 5%. Todos los testigos de este estudio están debidamente documentados y se pueden constatar en el Anexo.

El precio total en oferta de las 246 naves industriales, testadas en la provincia de Alicante, en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 144.354.513 €, con una superficie total construida de 304.556 m²c.

La superficie media de las naves industriales es de 1.238 m² construidos, con una antigüedad media de 17 años y en precio total medio de oferta de 586.807 € y unitario de 497 €/m² construido. La rentabilidad media bruta es del 4,36% en este tipo de activo fijo, con un alquiler medio de 2.353 €/mes y consecuentemente de 1,901 €/mes/m²c.

En los cuadros siguientes queda recogido el parque inmobiliario testado de naves industriales de la provincia de Alicante en noviembre de 2.015.

	M2 construido	Superficie construida de la Nave	Precio Total de Oferta	Rentabilidades de la Inversion		Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial	
		M2 construido	Euros	Alquiler (€/mes)	Rentabilidad Bruto %	Euros/M2c	Pesetas / M2c
TOTAL	246	304.556	144.354.513				
Maximo		10.000,00	4.900.000		8,40%	1.700	282.856
Minimo		196,00	84.000		0,89%	155	25.742
Intervalo de diferencia						1.545	257.114
Promedio		1.238,03	586.807		4,36%	497	82.650

T. Municipal	Numero Testigos	Total Superficie construida de naves	Total Precio Total de Oferta	Superficie Media construida de la nave industrial	Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial (media acotada al 0%)	Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial (media acotada al 20%)	Rentabilidades de la Inversion		Características del testigo
		M2 construido	Euros	M2 construido	Euros	Euros	Alquiler (€/mes)	Rentabilidad Bruto %	Antigüedad
Estudio Mercado Provincia	246	304.556	144.354.513	1.238	497	471	2.353	4,36%	17
Alicante	42	60.774	32.189.660	1.413	550	530	2.471	3,80%	21
Aspe	15	28.771	8.594.800	1.918	351	352	2.600	5,33%	17
Alcoy - Cocentaina	9	14.468	4.643.901	1.608	417	417	1.867	4,87%	16
Crevillente	33	38.609	14.190.688	1.170	390	387	3.350	4,78%	18
Elche	43	49.803	29.672.745	1.158	576	567	2.275	4,00%	15
Petrer - Eida	12	17.821	7.037.600	1.485	375	365	2.925	6,30%	19
Finestrat - La Nucia	10	19.012	9.509.100	1.901	582	567			12
Ibi	8	6.635	3.745.500	829	548	548			15
Novelda	7	3.811	2.168.500	544	584	584	1.013	5,22%	12
San Vicente del Raspeig	19	21.354	15.322.385	1.124	681	649	1.658	3,40%	19
Santa Pola	8	5.313	1.773.000	664	360	360			14
Sax	3	4.830	1.449.000	1.610	404	404			20
Villajoyosa	4	6.065	1.711.400	1.516	304	304			15
Villena	4	5.623	2.250.327	1.406	368	368			19



Nº Testigo	T. Municipal	Polígono Industrial	Partida o Pedanía o Urbanización o Calle o Avenida	Nombre del Propietario o Vendedor	Características del testigo		Superficie construida de la Nave	Precio Total de Oferta	Rentabilidades de la Inversión		Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial	
					Antigüedad	oficina			M2 construido	Euros	Alquiler (€/mes)	Rentabilidad Bruto %
1	Agost	Pol. Ind La Escandella	Crta Agost a Petrer	Particular	10	No	994	268.000			270	44.861
2	Alcoy			Particular	10	Si	3600	1.200.000			333	55.462
3	Alcoy			Particular	15	No	475	132.000			278	46.238
4	Alcoy	PI Santiago Paya		API	15	Si	1650	571.900			347	57.670
5	Alcoy		c/ Sant Eloi 19-21	Particular	15	Si	700	800.000	3.000	4,50%	1.143	190.155
6	Alicante	Zona Mercalicante	0	API	25	Si	6100	3.550.000			582	96.831
7	Alicante		0	API	15	Si	587	381.000			649	107.995
8	Alicante	PI Babel	Artes Graficas 10	Particular	15	No	850	385.000			453	75.363
9	Alicante	PI Divina Pastora		Particular	15	Si	1040	599.700			577	95.944
10	Alicante	PI Divina Pastora		API	30	Si	800	472.000			590	98.168
11	Alicante	PI Divina Pastora		API	30	Si	550	350.000			636	105.882
12	Alicante	PI Divina Pastora		API	30	No	1653	364.960	1.500	4,93%	221	36.736
13	Alicante	El Pla del Bon repos		Particular	30	Si	1032	1.060.000			1.027	170.900
14	Alicante		Mercurio	API	30	no	1353	390.000			288	47.960
15	Alicante	P.I. Asís/Florida		API	15	si	4070	1.400.000			344	57.234
16	Alicante	Asís/Florida		API	15	si	1300	980.000			754	125.429
17	Alicante	Florida /Asís	carretera Ocaña 56	particular	10	si	1660	780.000			470	78.181
18	Alicante	Florida /portazgo		API	15	no	525	395.000			752	125.186
19	Alicante	Florida/Asís		API	30	si	1300	1.000.000			769	127.989
20	Alicante	Agua Amarga		particular	20	si	2700	748.000			277	46.095
21	Alicante	Las Atalayas		API	15	si	1840	2.060.000	6.500	3,79%	1.120	186.280
22	Alicante	Las Atalayas		API	10	si	435	275.000			632	105.187
23	Alicante	las Atalayas		API	25	no	300	177.000			590	98.168
24	Alicante	las Atalayas		particular	20	si	1987	750.000			378	62.811
25	Alicante	P.I. Babel	comercio nº 6	particular	25	si	720	295.000			410	68.172
26	Alicante	P.I. Babel		API	25	no	750	356.000			475	78.978
27	Alicante	P.I. Babel		API	25	si	820	350.000			427	71.018
28	Alicante	P.I. Babel		API	25	si	738	535.000	2.500	5,61%	725	120.619
29	Alicante	P.I. Babel		particular	25	si	738	600.000			813	135.273
30	Alicante	P.I. Babel	artes gráficas nº 11	particular	25	no	850	385.000			453	75.363
31	Alicante	P.I. Florida/portazgo		API	10	si	1400	780.000			557	92.701
32	Alicante	P.I. Llano del espartal		API	15	no	490	420.000	1.200	3,43%	857	142.617
33	Alicante	P.I. Llano del espartal	Tauro nº 23	particular	25	si	2300	2.300.000	1.700	0,89%	1.000	166.386
34	Alicante	P.I. Llano del espartal		API	30	si	1114	378.000			339	56.436



35	Alicante	P.I. Pla de la Vallonga		API	20	si	3160	2.000.000			633	105.308
36	Alicante	P.I. Pla de la Vallonga		API	30	si	4874	1.450.000			297	49.499
37	Alicante	P.I. Pla de la Vallonga		particular	25	no	1116	350.000			314	52.182
38	Alicante	P.I. Pla de la Vallonga		API	15	si	500	177.000			354	58.901
39	Alicante	P.I. Pla de la Vallonga		API	10	si	603	340.000			564	93.816
40	Alicante	P.I. Pla de la Vallonga		API	15	no	655	288.000	1.000	4,17%	440	73.159
41	Alicante	P.I. Pla de la Vallonga		API	15	si	2475	1.700.000	5.500	3,88%	687	114.285
42	Alicante	P.I. Pla de la Vallonga		API	20	si	757	333.000	1.135	4,09%	440	73.192
43	Alicante	P.I. Pla de la Vallonga		API	25	si	600	230.000			383	63.781
44	Alicante	P.I. Pla de la Vallonga		API	10	no	432	315.000			729	121.323
45	Alicante	Rabasa		API	20	si	1200	420.000	1.200	3,43%	350	58.235
46	Alicante	Rabasa	San Isidoro	API	15	si	1950	1.300.000			667	110.924
47	Alicante	Rabasa	Mariano Benlliure 23	particular	25	no	1250	400.000			320	53.244
48	Alicante	Rabasa		API	25	no	1200	370.000			308	51.302
49	Altea			API	30	no	278	179.000			644	107.133
50	Aspe			API	35	no	1900	975.000			513	85.382
51	Aspe			API	25	no	1578	400.000			253	42.176
52	Aspe	P.I. Tres hermanas		API	20	si	830	235.800			284	47.270
53	Aspe	P.I. Tres hermanas		API	10	no	2850	585.000	2.600	5,33%	205	34.153
54	Aspe	P.I. Tres hermanas	Almazara nº 17	particular	10	no	2400	1.100.000			458	76.260
55	Aspe	P.I. Tres hermanas		API	10	si	8473	1.400.000			165	27.492
56	Aspe	P.I. Tres hermanas		API	20	si	2000	369.000			185	30.698
57	Aspe	P.I. Tres hermanas		API	15	si	2000	550.000			275	45.756
58	Aspe	P.I. Tres hermanas		API	20	no	770	248.000			322	53.589
59	Aspe	P.I. Tres hermanas		API	15	no	500	249.000			498	82.860
60	Aspe	P.I. Tres hermanas		API	15	no	880	370.000			420	69.958
61	Aspe			API	15	si	1000	450.000			450	74.874
62	Aspe	P.I. Tres hermanas		API	15	no	680	189.000			278	46.246
63	Aspe	P.I. Tres hermanas		API	15	si	580	250.000			431	71.718
64	Aspe	P.I. Tres hermanas		API	15	no	2330	1.224.000			525	87.406
65	Bigastro			API	10	no	300	140.000			467	77.647
66	Castalla			API	10	si	528	158.000			299	49.790
67	Castalla			API	15	no	335	110.000			328	54.634
68	Castalla			API	15	si	528	158.001			299	49.790
69	Castalla			API	20	si	597	174.500			292	48.634
70	Castalla	polígono del río		API	15	no	1037	435.540			420	69.882
71	Cocentaina			particular	15	no	350	120.000			343	57.047
72	Cocentaina	P.I. Els Algars		API	15	si	2077	359.001	1.800	6,02%	173	28.759
73	Cocentaina	Avenida		API	15	no	650	276.000			425	70.650
74	Cocentaina	Carretera		API	30	si	4500	950.000			211	35.126
75	Cocentaina	Algars		API	15	no	466	235.000	800	4,09%	504	83.907
76	Crevillent	San Antonio de la Florida		API	25	si	1181	408.688	1.100	3,23%	346	57.578
77	Crevillent	Ptda.de cachaped		API	25	si	595	245.000	800	3,92%	412	68.512



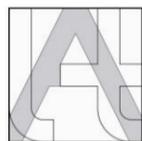
78	Crevillent	crevillente		API	15	si	851	443.000			521	86.615
79	Crevillent	Crta Crevillente - Elche		particular	15	Si	1500	269.000			179	29.839
80	Crevillent	P.I. Cachapet		particular	15	No	700	165.000			236	39.220
81	Crevillent	P.I. Cachapet		API	15	No	1910	764.000			400	66.554
82	Crevillent	P.I. Cachapet		API	10	No	4000	1.600.000	7.700	5,78%	400	66.554
83	Crevillent	P.I. Cachapet		API	20	si	1000	566.500	1.100	2,33%	567	94.258
84	Crevillent	P.I. Cachapet		API	25	si	805	155.000			193	32.037
85	Crevillent	P.I. Cachapet		API	25	si	851	150.000			176	29.328
86	Crevillent	P.I. Cachapet		API	20	no	978	437.000			447	74.346
87	Crevillent	P.I. Cachapet		API	20	no	845	390.000			462	76.794
88	Crevillent	P.I. Del Boch		API	25	si	345	108.000			313	52.086
89	Crevillent	P.I. Del Boch		API	25	si	1000	300.000			300	49.916
90	Crevillent	P.I. Drome		API	25	si	730	360.000	2.000	6,67%	493	82.053
91	Crevillent	P.I. Drome		API	30	si	800	270.000	1.400	6,22%	338	56.155
92	Crevillent	P.I. Faina		API	15	no	1200	600.000	2.000	4,00%	500	83.193
93	Crevillent	P.I. Faina		API	15	no	965	349.000			362	60.175
94	Crevillent	P.I. Faina		API	10	no	1000	450.000	1.500	4,00%	450	74.874
95	Crevillent	P.I. Faina		API	10	si	770	260.000	1.000	4,62%	338	56.182
96	Crevillent	P.I. Faina		API	10	si	426	200.000	800	4,80%	469	78.115
97	Crevillent	P.I. Faina		API	20	si	600	168.300			281	46.671
98	Crevillent	P.I. Faina		API	20	si	590	160.000			271	45.122
99	Crevillent	P.I. Faina		API	15	no	250	115.000			460	76.538
100	Crevillent	P.I. Faina		API	15	no	250	145.000			580	96.504
101	Crevillent	P.I. Faina		API	15	si	285	130.000			456	75.895
102	Crevillent	P.I. Faina		API	15	si	450	247.200			549	91.401
103	Crevillent	P.I. Faina		API	20	si	530	150.000			283	47.090
104	Crevillent	P.I. Faina		API	15	si	990	730.000			737	122.689
105	Crevillent	P.I. I-8		API	10	si	700	360.000			514	85.570
106	Crevillent	P.I. I-8		API	15	no	650	165.000			254	42.236
107	Crevillent	La estación		API	25	si	10000	3.090.000	20.000	7,77%	309	51.413
108	Crevillent	La estación		API	15	si	862	240.000	800	4,00%	278	46.326
109	Denia			particular	10	si	750	800.000			1.067	177.478
110	Denia	Crta Denia a Pego		API	15	si	1080	238.900			221	36.805
111	Denia	Pda Madrigueres sud 60B		particular	20	si	1500	1.150.000			767	127.563
112	EL Campello			API	10	si	300	255.440	800	3,76%	851	141.672
113	Elche			particular	20	no	400	135.000			338	56.155
114	Elche			particular	15	si	800	510.000			638	106.071
115	Elche			API	25	si	550	290.000			527	87.731
116	Elche	P.I. Altabix		API	20	si	1000	1.000.000	3.000	3,60%	1.000	166.386
117	Elche	P.I. Altabix		API	25	no	500	400.000	1.200	3,60%	800	133.109
118	Elche	P.I. Carrus		particular	20	no	540	325.000			602	100.140
119	Elche	P.I. Carrus		API	20	si	1000	320.000			320	53.244
120	Elche	P.I. Carrus	Carrus/El Toscar	API	15	no	969	299.335			309	51.399



121	Elche	P.I. Carrus	cami dels Magros	API	20	no	900	350.000	1.500	5,14%	389	64.706
122	Elche	P.I. Carrus		API	15	no	500	300.000	1.200	4,80%	600	99.832
123	Elche	P.I. Carrus	cami dels Magros	particular	15	si	480	312.000			650	108.151
124	Elche	P.I. Carrus	cami dels Magros	particular	20	si	790	250.000			316	52.654
125	Elche	P.I. Carrus		API	25	si	2499	945.000	4.500	5,71%	378	62.919
126	Elche	P.I. Carrus		API	25	si	900	350.000	1.500	5,14%	389	64.706
127	Elche	P.I. Carrus		API	20	si	750	346.500	1.500	5,19%	462	76.870
128	Elche	P.I. Carrus		API	20	si	450	284.550	1.200	5,06%	632	105.211
129	Elche	P.I. Carrus		API	20	si	750	325.000	1.000	3,69%	433	72.101
130	Elche	P.I. Carrus		API	20	no	670	325.000	900	3,32%	485	80.710
131	Elche	P.I. Carrus		API	25	si	660	350.000	900	3,09%	530	88.235
132	Elche	P.I. Carrus		API	20	si	690	276.000			400	66.554
133	Elche	P.I. Carrus		API	10	si	2550	1.900.000			745	123.974
134	Elche	P.I. Carrus		API	15	si	400	279.000			698	116.054
135	Elche	P.I. Carrus		API	20	si	700	250.000			357	59.424
136	Elche	P.I. Carrus		API	20	si	2387	950.000			398	66.220
137	Elche	P.I. Carrus		API	15	si	480	321.360			670	111.395
138	Elche	P.I. Carrus		API	20	si	800	510.000			638	106.071
139	Elche	P.I. Torrellano - 01		API	10	si	1220	875.000			717	119.334
140	Elche	P.I. Torrellano - 02		particular	0	si	700	631.000			901	149.985
141	Elche	P.I. Torrellano - 03		particular	10	si	1500	950.000			633	105.378
142	Elche	P.I. Torrellano - 04		API	10	si	1383	875.000			633	105.270
143	Elche	P.I. Torrellano - 04b		API	10	si	1119	875.000			782	130.105
144	Elche	P.I. Torrellano - 05		API	10	si	1215	875.000			720	119.825
145	Elche	P.I. Torrellano - 06		API	10	si	1500	950.000			633	105.378
146	Elche	P.I. Torrellano - 07		API	10	si	730	500.000			685	113.963
147	Elche	P.I. Torrellano - 08		API	10	si	4860	4.900.000	10.000	2,45%	1.008	167.755
148	Elche	P.I. Torrellano - 09		API	10	si	1780	900.000	2.500	3,33%	506	84.128
149	Elche	P.I. Torrellano - 10		API	10	no	1800	1.000.000	2.500	3,00%	556	92.437
150	Elche	P.I. Torrellano - 11		API	0	si	765	620.000	1.500	2,90%	810	134.849
151	Elche	P.I. Torrellano - 12		API	10	si	900	460.000	1.500	3,91%	511	85.042
152	Elche	P.I. Torrellano - 13		API	10	si	3000	800.000			267	44.370
153	Elche	P.I. Torrellano - 14		API	15	si	818	358.000			438	72.819
154	Elche	P.I. Torrellano - 15		API	10	no	1400	800.000			571	95.078
155	Elche	P.I. Torrellano - 16		API	10	no	1998	1.400.000			701	116.587
156	Elda			particular	20	no	203	90.000			443	73.767
157	Elda	P.I. Campo Alto	c/ Italia	particular	20	si	636	134.000			211	35.056
158	Elda			API	20	no	2084	379.000			182	30.259
159	Elda			particular	25	no	744	250.000			336	55.909
160	Elda			particular	15	no	2154	965.000			448	74.542
161	Elda			particular	15	si	800	400.000	1.500	4,50%	500	83.193
162	Elda			particular	25	si	1404	400.000	2.800	8,40%	285	47.391
163	Finestrat			particular	0	no	300	180.000			600	99.832



164	Finestrat			API	15	no	500	500.000			1.000	166.386
165	Finestrat	P.I. La Cachola	Sector 24	API	10	si	3810	2.225.000			584	97.168
166	Finestrat	0		API	10	si	3810	2.250.000			591	98.259
167	Finestrat	0		API	20	si	450	350.000			778	129.411
168	Finestrat	0		particular	15	no	3654	1.023.400			280	46.601
169	Guardamar del Segura	0		particular	30	no	340	120.000			353	58.724
170	Ibi	0	Avda. Camino Cementerio	API	15	si	537	350.000			652	108.445
171	Ibi	0		API	15	si	1050	500.000			476	79.231
172	Ibi	0		particular	15	si	420	190.000			452	75.270
173	Ibi	Alfaz		API	20	si	850	367.500			432	71.937
174	Ibi	P.I. Alfaz III		API	15	si	420	190.000			452	75.270
175	Ibi		Avda. de la Industria	API	10	si	1000	750.000			750	124.790
176	Ibi	P.I. Alfaz III		API	15	si	1458	900.000			617	102.707
177	Ibi	casa Pau		API	15	si	900	498.000			553	92.067
178	LA Nucua			particular	15	no	923	630.000			683	113.568
179	LA Nucua	P.I. La Alberca		API	10	no	923	1.550.000			1.679	279.413
180	LA Nucua	P.I. La Alberca		API	15	no	923	505.700			548	91.161
181	LA Nucua	P.I. La Alberca		API	10	no	923	295.000			320	53.179
182	LA Romana			API	20	no	1400	270.000	600	2,67%	193	32.089
183	Monovar	P.I. El Pastoret		particular	15	si	3600	1.008.000			280	46.588
184	Monovar	P.I. El Pastoret		API	20	no	600	142.000			237	39.378
185	Monovar	P.I. El Pastoret		API	15	no	1104	276.500			250	41.672
186	Muro de Alcoy		Fachada a Autovia	particular	20	no	400	312.526			781	130.000
187	Muro de Alcoy			particular	25	no	400	105.000			263	43.676
188	Muro de Alcoy			particular	15	no	600	212.000			353	58.790
189	Muro de Alcoy			particular	20	no	478	180.000			377	62.656
190	Novelda			particular	0	no	500	265.000	1.200	5,43%	530	88.185
191	Novelda	P.I. Fondonet		API	0	si	550	380.000			691	114.958
192	Novelda			API	20	si	400	300.000	450	1,80%	750	124.790
193	Novelda	P.I. de Santa Fe		API	15	no	450	265.000	1.200	5,43%	589	97.983
194	Novelda	P.I. Fondonet		API	15	no	411	175.000	1.200	8,23%	426	70.846
195	Novelda	P.I. Fondonet		API	10	si	500	320.000			640	106.487
196	Novelda	Campet		API	25	si	1000	463.500			464	77.120
197	Onil	P.I. La Marjal		API	10	no	400	212.000			530	88.185
198	Pego			particular	15	no	500	345.000			690	114.806
199	Petrer	P.I. Las Pedreres	Fachada a Autovia	particular	15	si	2973	1.995.000			671	111.652
200	Petrer	Bassa el moro		particular	25	si	760	260.000			342	56.922
201	Petrer		c/ Arenal	particular	10	si	1693	675.000			399	66.338
202	Petrer	Les pedreres		API	20	si	3720	1.264.600	6.200	5,88%	340	56.562
203	Petrer	Salinetas/san Jose		API	20	si	650	225.000	1.200	6,40%	346	57.595
204	Pilar de la Horadada			API	20	si	345	135.000			391	65.108
205	Salinas			particular	20	no	863	179.500			208	34.608
206	Salinas			particular	25	si	2000	575.000			288	47.836



207	San Fulgencio			API	10	no	505	175.000			347	57.659
208	San Juan d'Alacant	Fachada Ctra Valencia		API	15	no	2700	1.781.000			660	109.753
209	San Vicente Raspeig	P.I. El Canastel 01		API	20	si	800	420.000	2.000	5,71%	525	87.353
210	San Vicente Raspeig	P.I. El Canastel 02		API	10	no	720	550.000	1.350	2,95%	764	127.100
211	San Vicente Raspeig	P.I. El Canastel 03		API	15	si	580	252.000	900	4,29%	434	72.292
212	San Vicente Raspeig	P.I. El Canastel 04		API	25	si	500	236.000	850	4,32%	472	78.534
213	San Vicente Raspeig	P.I. El Canastel 05		API	25	no	525	249.000			474	78.915
214	San Vicente Raspeig	P.I. El Canastel 06		API	20	no	1103	464.185			421	70.022
215	San Vicente Raspeig	P.I. El Canastel 07		API	20	no	368	191.100			519	86.403
216	San Vicente Raspeig	P.I. El Canastel 08		API	20	si	4000	1.957.000			489	81.404
217	San Vicente Raspeig			particular	25	no	2569	511.600			199	33.135
218	San Vicente Raspeig	Universidad	Fachada c/ Alicante - Universidad	API	20	si	3536	4.500.000			1.273	211.747
219	San Vicente Raspeig	P.I. El Canastel		API	10	no	500	385.000			770	128.117
220	San Vicente Raspeig	P.I. El Canastel		API	20	no	777	485.000			624	103.857
221	San Vicente Raspeig	P.I. El Canastel		API	20	no	500	850.000	850	1,20%	1.700	282.856
222	San Vicente Raspeig		c/ Acero	API	20	si	530	330.000			623	103.599
223	San Vicente Raspeig		Fachada Avda.	particular	20	no	796	796.000			1.000	166.386
224	San Vicente Raspeig	P.I. El Canastel		API	25	si	400	200.000			500	83.193
225	San Vicente Raspeig	Haygon/universidad	c/ Alicante y c/ Bronce	API	20	si	2300	2.500.000	4.000	1,92%	1.087	180.854
226	San Vicente Raspeig	P.I. El Canastel		particular	20	no	500	250.000			500	83.193
227	San Vicente Raspeig			API	15	no	350	195.500			559	92.938
228	Santa Pola	Pol. Ind. Santa Pola	c/ Mecanicos	particular	10	no	513	250.000			487	81.085
229	Santa Pola	Pol. Ind. Santa Pola		API	15	si	1323	210.000			159	26.410
230	Santa Pola	IN-2		particular	10	no	332	96.000			289	48.112
231	Santa Pola			API	15	no	660	152.000			230	38.319
232	Santa Pola			API	20	no	321	180.000			561	93.301
233	Santa Pola			API	10	si	325	105.000			323	53.755
234	Santa Pola	Pol. Ind. I-2	c/ Marineros nº 62	particular	15	no	731	280.000			383	63.732
235	Santa Pola	Pol. Ind. I-2		API	15	si	1108	500.000			451	75.084
236	Sax			particular	30	si	3000	529.000			176	29.339
237	Sax			API	15	Si	980	300.000			306	50.934
238	Sax			API	15	si	850	620.000			729	121.364
239	Villajoyosa			particular	15	no	647	100.100			155	25.742
240	Villajoyosa	P.I. Pla de Torres		API	15	no	1017	289.500			285	47.364
241	Villajoyosa	P.I. Pla de Torres		API	15	si	4205	1.227.000			292	48.551
242	Villajoyosa	P.I. Pla de Torres		API	15	no	196	94.800			484	80.476
243	Villena	Fachada Autovia	Fachada Autovia	particular	15	si	2450	1.200.000			490	81.495
244	Villena	P.I. EL Rubial		API	20	si	2265	750.000			331	55.095
245	Villena	Bulilla/EL Rubial		API	20	Si	638	216.327			339	56.417
246	Villena	P.I. Bulilla		API	20	no	270	84.000			311	51.765



5.3.14. Parque Inmobiliario testado en la zona: Mercado Inmobiliario de Naves Industriales en la Provincia de Alicante en septiembre de 2021.

Se ha realizado, en **septiembre de 2021**, un estudio del mercado secundario para naves industriales de entre 10 y 50 años de antigüedad en la provincia de Alicante con un total de 168 testigos de naves industriales viejas (mercado secundario) en venta con un precio medio de oferta de 413,30 euros/m² construido; en oferta en los portales inmobiliarios www.idealista.es y www.fotocasa.es, tal como reflejamos en el siguiente cuadro:

Mercado Inmobiliario de Naves Industriales en la provincia de Alicante en el año 2021					
T. Municipal	Numero Testigos en venta	Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial (media acotada al 0%)	Rentabilidades de la Inversion		Caracteristicas del testigo
			Euros	Alquiler (€/m2/mes)	
Estudio Mercado Provincia (168 Naves)	168	442,23	2,25	4,09%	13
Alicante	32	510,02	2,01	5,06%	14
Alcoy - Cocentaina	15	302,00			14
Aspe	18	316,26	0,76	3,14%	15
Castalla	5	287,10			11
Crevillente	11	382,34			15
Elche	29	555,28	2,51	3,16%	12
Petrer - Elda	19	271,69	1,11	5,45%	14
Ibi	1	862,50			20
Marina Alta	6	465,38			12
Marina Baja	5	560,87			10
Mutxamel	3	690,96			13
Novelda	7	419,15			10
San Vicente del Raspeig	7	860,69	4,58	4,55%	14
Sax	2	277,04			10
Villena	8	350,04			10

5.3.15. Parque Inmobiliario testado de Parques Logísticos industriales

Se plantea también como objetivo recoger una muestra lo suficientemente representativa de la oferta de las distintas unidades funcionales con uso industrial – terciario, en tipología edificatoria de bloque exento, en Parques Logísticos de todo el territorio nacional. Para lo cual se ha estudiado el más importante promotor de suelo industrial de España, que es la “Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES)”, que entre los años 2004 al 2009 (sin contar el 2007), vendió las siguientes superficies de suelo neto urbanizado:

AÑO 2004 AL 2009 (sin el año 2007)			
TOTAL ESPAÑA / AÑO	SUPERFICIE VENDIDA (m2sn)	IMPORTE (euros)	Euros / m2 suelo neto
2004	2.450.268	150.676.189	61,49
2005	2.779.664	223.119.673	80,27
2006	2.161.148	163.565.028	75,68
2007			
2008	3.756.960	284.100.000	75,62
2009	4.783.283	432.515.602	90,42
TOTAL	15.931.322	1.253.976.492	78,71

AÑO 2004 AL 2009 (sin el año 2007)					
COMUNIDAD AUTÓNOMA	2004	2005	2006	2008	2009
ANDALUCIA	69,79	67,89	92,42	110,82	100,89
ARAGÓN	32,98	36,08	55,88	42,13	40,74
PRINCIPADO DE ASTURIAS	67,95	58,97	63,91	131,79	131,51
CANTABRIA	38,23	34,62	39,15	65,41	45,66
CASTILLA-LA MANCHA	69,15	101,50	69,45	41,23	120,53
CASTILLA Y LEÓN	52,28	115,47	100,71	79,38	69,37
CATALUÑA	48,78	47,58	46,43		
EXTREMADURA	45,03	42,42	52,09	58,99	52,69
GALICIA	45,35	66,60	52,91	59,31	58,64
MADRID	48,68	61,62			138,35
REGIÓN DE MURCIA	50,11	38,38	47,48	147,70	
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	40,73	44,25	59,17	62,83	59,38
LA RIOJA	33,18	53,88	60,81	109,64	106,65
COMUNIDAD VALENCIANA	75,00	73,03	75,80	162,81	140,83
CANARIAS	155,38	160,00			465,75
TOTAL	61,49	80,27	75,68	75,62	90,42



COMUNIDAD AUTÓNOMA	Nº Parques empresariales de 1982 a 2007	Superficie Neta Urbanizada (ha) de 1982 a 2007	Superficie Neta Urbanizada (M2 sn) por Parque empresarial
ANDALUCIA	20	832	416.000
ARAGÓN	10	263	263.000
PRINCIPADO DE ASTURIAS	5	139	278.000
CANARIAS	2	22	110.000
CANTABRIA	2	61	305.000
CASTILLA-LA MANCHA	28	825	294.643
CASTILLA Y LEÓN	19	560	294.737
CATALUÑA	1	20	200.000
EXTREMADURA	13	367	282.308
GALICIA	14	465	332.143
LARIOJA	8	113	141.250
MADRID	11	225	204.545
REGIÓN DE MURCIA	10	479	479.000
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	5	157	314.000
COMUNIDAD VALENCIANA	26	562	216.154
TOTAL	174	5.090	292.529

Con los siguientes desgloses, extraídos de sus Memorias Anuales, de los años 2004, 2005, 2006, 2008 y 2009, que son las últimas publicadas en su página web www.sepes.es.

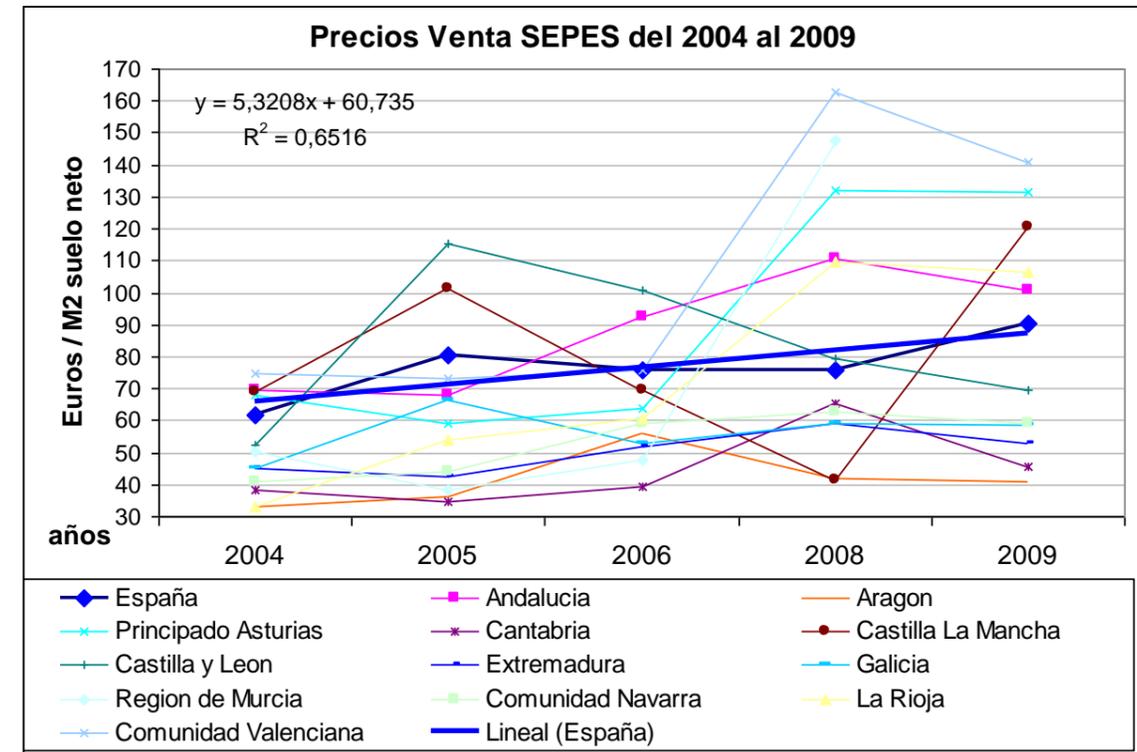
AÑO 2004			
COMUNIDAD AUTÓNOMA	SUPERFICIE VENDIDA (m2sn)	IMPORTE (euros)	Euros de 2004 / m2 suelo neto
ANDALUCIA	465.779,54	32.506.425,93	69,79
ARAGÓN	160.312,95	5.287.044,03	32,98
PRINCIPADO DE ASTURIAS	8.411,00	571.517,33	67,95
CANTABRIA	32.666,00	1.248.921,34	38,23
CASTILLA-LA MANCHA	625.291,08	43.237.533,71	69,15
CASTILLA Y LEÓN	302.694,37	15.824.487,97	52,28
CATALUÑA	12.683,00	618.674,37	48,78
EXTREMADURA	123.243,00	5.549.226,86	45,03
GALICIA	149.561,78	6.782.612,02	45,35
MADRID	21.583,00	1.050.682,00	48,68
REGIÓN DE MURCIA	13.347,00	668.759,13	50,11
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	90.917,00	3.702.678,45	40,73
LARIOJA	45.975,30	1.525.466,25	33,18
COMUNIDAD VALENCIANA	369.579,55	27.716.779,65	75,00
CANARIAS	28.223,00	4.385.380,00	155,38
TOTAL	2.450.268	150.676.189	61,49

AÑO 2005			
COMUNIDAD AUTÓNOMA	SUPERFICIE VENDIDA (m2sn)	IMPORTE (euros)	Euros de 2005 / m2 suelo neto
ANDALUCIA	470.106	31.914.877	67,89
ARAGÓN	62.741	2.263.847	36,08
PRINCIPADO DE ASTURIAS	6.206	365.985	58,97
CANTABRIA	65.551	2.269.389	34,62
CASTILLA-LA MANCHA	481.156	48.837.292	101,50
CASTILLA Y LEÓN	517.514	59.755.704	115,47
CATALUÑA	34.903	1.660.773	47,58
EXTREMADURA	89.876	3.812.197	42,42
GALICIA	385.729	25.689.866	66,60
MADRID	6.775	417.461	61,62
REGIÓN DE MURCIA	3.062	117.516	38,38
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	54.067	2.392.319	44,25
LARIOJA	21.420	1.154.166	53,88
COMUNIDAD VALENCIANA	579.748	42.338.681	73,03
CANARIAS	810	129.600	160,00
TOTAL	2.779.664	223.119.673	80,27

AÑO 2006			
COMUNIDAD AUTÓNOMA	SUPERFICIE VENDIDA (m2sn)	IMPORTE (euros)	Euros de 2006 / m2 suelo neto
ANDALUCIA	501.794	46.376.299	92,42
ARAGÓN	31.054	1.735.258	55,88
PRINCIPADO DE ASTURIAS	24.870	1.589.563	63,91
CANTABRIA	9.212	360.631	39,15
CASTILLA-LA MANCHA	540.058	37.504.328	69,45
CASTILLA Y LEÓN	249.110	25.088.400	100,71
CATALUÑA	10.091	468.525	46,43
EXTREMADURA	53.918	2.808.660	52,09
GALICIA	233.296	12.343.854	52,91
MADRID			
REGIÓN DE MURCIA	3.023	143.532	47,48
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	164.307	9.721.393	59,17
LARIOJA	25.328	1.540.155	60,81
COMUNIDAD VALENCIANA	315.087	23.884.430	75,80
CANARIAS			
TOTAL	2.161.148	163.565.028	75,68

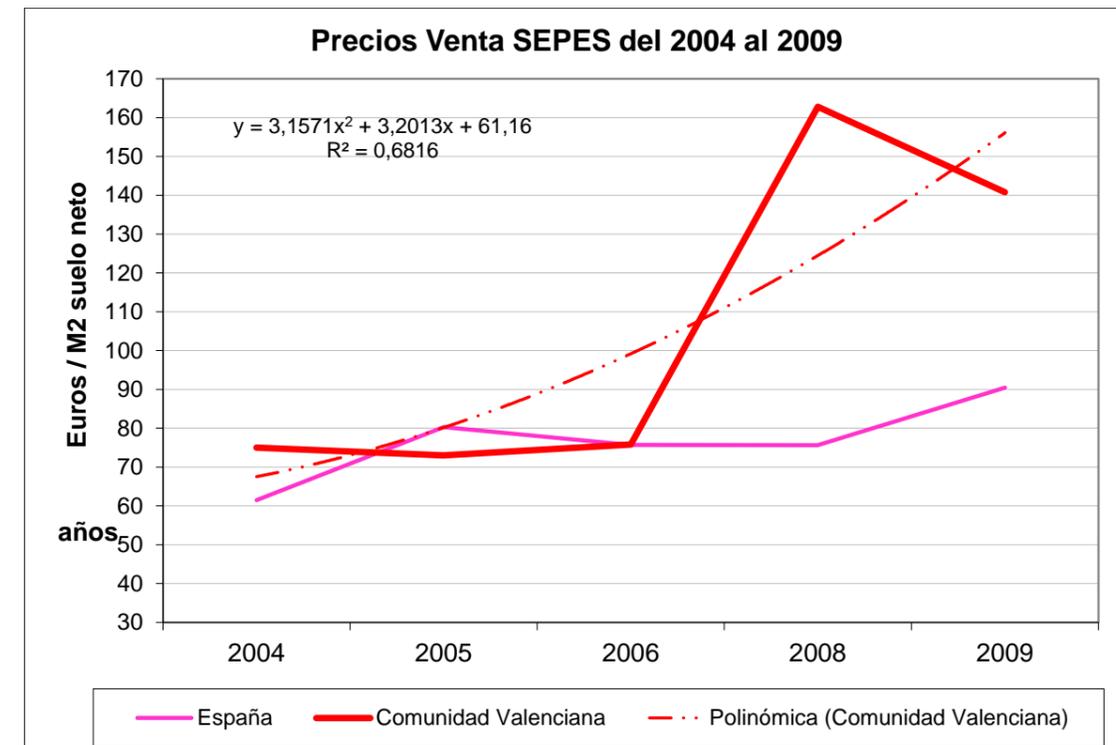


AÑO 2008			
COMUNIDAD AUTÓNOMA	SUPERFICIE VENDIDA (m2sn)	IMPORTE (euros)	Euros de 2008 / m2 suelo neto
ANDALUCIA	432.309	47.910.000	110,82
ARAGÓN	469.270	19.770.000	42,13
PRINCIPADO DE ASTURIAS	109.719	14.460.000	131,79
CANTABRIA	28.283	1.850.000	65,41
CASTILLA-LA MANCHA	397.260	16.380.000	41,23
CASTILLA Y LEÓN	561.610	44.580.000	79,38
CATALUÑA			
EXTREMADURA	329.366	19.430.000	58,99
GALICIA	823.698	48.850.000	59,31
MADRID			
REGIÓN DE MURCIA	83.545	12.340.000	147,70
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	37.719	2.370.000	62,83
LARIOJA	426.382	46.750.000	109,64
COMUNIDAD VALENCIANA	54.420	8.860.000	162,81
CANARIAS	3.379	550.000	
TOTAL	3.756.960	284.100.000	75,62



AÑO 2009			
COMUNIDAD AUTÓNOMA	SUPERFICIE VENDIDA (m2sn)	IMPORTE (euros)	Euros de 2009 / m2 suelo neto
ANDALUCIA	715.394	72.178.310	100,89
ARAGÓN	418.315	17.040.109	40,74
PRINCIPADO DE ASTURIAS	96.029	12.629.290	131,51
CANTABRIA	17.134	782.262	45,66
CASTILLA-LA MANCHA	710.179	85.600.241	120,53
CASTILLA Y LEÓN	857.801	59.504.491	69,37
CATALUÑA			
EXTREMADURA	313.032	16.494.031	52,69
GALICIA	709.598	41.614.168	58,64
MADRID	376.424	52.077.840	138,35
REGIÓN DE MURCIA	69.129	18.349.000	265,43
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	33.520	1.990.456	59,38
LARIOJA	399.454	42.602.757	106,65
COMUNIDAD VALENCIANA	60.569	8.529.606	140,83
CANARIAS	6.705	3.123.040	465,75
TOTAL	4.783.283	432.515.602	90,42

Y más específicamente para la Comunidad Valenciana



Tal como queda reflejado en el siguiente gráfico:



En el siguiente cuadro queda reflejada la Total Superficie Bruta (m2 sb), la Total Superficie Neta Urbanizada (m2 sn), la relación Superficie Bruta (M2 sb) / Superficie neta Urbanizada (M2 sn), la Superficie Bruta Unitaria Media por Parque Empresarial (M2 sb) y la Superficie Neta Unitaria Media por Parque Empresarial (M2 sn) de los sectores urbanizaos por el SEPES en el periodo temporal analizado:

Total Superficie Bruta (m2 sb)	10.304.000
Total Superficie Neta Urbanizada (m2 sn)	6.190.055
Relación Superficie Bruta (M ² sb) / Superficie neta Urbanizada (M ² sn)	0,60074
Superficie Bruta Unitaria Media por Parque Empresarial (M2 sb)	490.667
Superficie Neta Unitaria Media por Parque Empresarial (M2 sn)	294.765

5.4. Análisis y Resumen de las Características de los Testigos

5.4.1. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en Playa - Zona Noroeste

El valor total de mercado de las 37 viviendas testadas asciende a la cantidad de 7.066.000 euros con una total superficie construida de 3.096 m² construidos.

La superficie media de la vivienda es de 83,68 m2 construida, constando de 2,24 dormitorios y 1,65 baños. Con un precio total de 190.973 euros.

El 100 % de las viviendas cuentan con terraza y el 89% dispone de plaza de aparcamiento; así mismo el 89 % cuenta con instalaciones de equipamiento privadas complementarias, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

	Numeros de Testigos	Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
				Euros/M2c	Pesetas / M2c
		M2c	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c
TOTAL	37	3.096	7.066.000		
Maximo		140	425.000	5.286	879.469
Minimo		60	94.000	1.500	249.579
Intervalo de diferencia				3.786	
Promedio		83,68	190.973	2.265	376.866

Características de los testigo en oferta en el mercado																	
	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Util Vivienda (m2 Util)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Vistas al mar (sí=1)	Terraza (sí=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tenis, Pista de Padel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Amueblado
TOTAL																	
Maximo	140,00	99,00	1,33	3,00	2,00	2,013	5,00	1,00	1,00	4,00	4,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Minimo	60,00	55,00	1,01	1,00	1,00	2,013	1,00	0,00	1,00	1,00	3,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	80,00	44,00	0,32	2,00	1,00	0	4,00	1,00	0,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Promedio	83,68	71,50	1,15	2,24	1,65	2,013	1,89	0,65	1,00	3,24	3,59	2,81	0,81	0,86	0,89	0,89	0,16



De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 5.286 €/m²c y el precio mínimo es de 1.500 €/m²c, siendo el precio unitario medio de oferta de 2.265 euros / m² construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 37 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

Testigos en oferta del mercado inmobiliario	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	2.265,01
MEDIA ACOTADA AL 10%	2.200,56
MEDIA ACOTADA AL 20%	2.164,28
MEDIA ACOTADA AL 30%	2.130,11
MEDIA ACOTADA AL 40%	2.102,66
MEDIA ACOTADA AL 50%	2.090,20
MEDIA ACOTADA AL 60%	2.087,82
MEDIA ACOTADA AL 70%	2.091,30
MEDIA ACOTADA AL 80%	2.110,80
MEDIA ACOTADA AL 90%	2.139,29

El valor máximo de la tabla anterior es 2.265 €/m²c y el valor mínimo es de 2.088 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 177 puntos, lo que nos indica que los 37 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

5.4.2. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en Puerto - Zona Noroeste

El valor total de mercado de las 57 viviendas testadas asciende a la cantidad de 10.715.100 euros con una total superficie construida de 5.876 m² construidos.

La superficie media de la vivienda es de 103,09 m² construida, constando de 2,45 dormitorios y 1,91 baños. Con un precio total de 187.984 euros.

El 98 % de las viviendas cuentas con terraza y el 77% dispone de plaza de aparcamiento; así mismo el 86 % cuenta con instalaciones de equipamiento privadas complementarias y un 43% se vende amueblado, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

	Numeros de Testigos	Superficie construida de la Vivienda M2c	Precio Total de Oferta Euros	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
				Euros/M2c	Pesetas / M2c
TOTAL	57	5.876	10.715.100		
Maximo		260	535.000	2.941	489.371
Minimo		60	105.000	1.049	174.569
Intervalo de diferencia				1.892	
Promedio		103,09	187.984	1.826	303.808

Características de los testigo en oferta en el mercado																	
	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Util Vivienda (m2 Util)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Vistas al mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tenis, Pista de Padel, Squash, gimnasio,....	Plaza de Garaje	Amueblado
TOTAL																	
Maximo	260,00	230,00	1,53	4,00	3,00	2,007	4,00	1,00	1,00	4,00	4,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Minimo	60,00	64,00	1,05	1,00	1,00	2,006	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	200,00	166,00	0,48	3,00	2,00	1	3,00	1,00	1,00	3,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Promedio	103,09	96,61	1,19	2,46	1,91	2,006	2,07	0,32	0,98	2,81	2,65	2,96	0,88	0,89	0,86	0,77	0,43



De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 2.941 €/m²c y el precio mínimo es de 1.049 €/m²c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.826 euros / m² construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos la media aritmética de los 57 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

Testigos en oferta del mercado inmobiliario	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	1.825,92
MEDIA ACOTADA AL 10%	1.813,47
MEDIA ACOTADA AL 20%	1.795,87
MEDIA ACOTADA AL 30%	1.790,09
MEDIA ACOTADA AL 40%	1.780,62
MEDIA ACOTADA AL 50%	1.769,31
MEDIA ACOTADA AL 60%	1.764,20
MEDIA ACOTADA AL 70%	1.763,49
MEDIA ACOTADA AL 80%	1.762,83
MEDIA ACOTADA AL 90%	1.766,78

El valor máximo de la tabla anterior es 1.826 €/m²c y el valor mínimo es de 1.763 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 63 puntos, lo que nos indica que los 57 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

5.4.3. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en Centro – Casco Urbano Central

El valor total de mercado de las 46 viviendas testadas asciende a la cantidad de 6.931.900 euros con una total superficie construida de 5.269 m² construidos.

La superficie media de la vivienda es de 112 m² construida, constando de 3,07 dormitorios y 1,88 baños Con un precio total de 150.693 euros.

El 89 % de las viviendas cuentan con terraza y el 22% dispone de plaza de aparcamiento; así mismo el 7 % cuenta con instalaciones de equipamiento privadas complementarias, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

	Numeros de Testigos	Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
				Euros/M2c	Pesetas / M2c
TOTAL	46	5.269	6.931.900		
Maximo		200	315.000	2.483	413.192
Minimo		95	82.000	657	109.260
Intervalo de diferencia				1.827	
Promedio		112,00	150.693	1.321	219.857

Características de los testigo en oferta en el mercado																	
	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Util Vivienda (m2 Util)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Visitas al mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tenis, Pista de Padel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Amueblado
TOTAL																	
Maximo	200,00	180,00	1,41	4,00	3,00	0	10,00	1,00	1,00	4,00	3,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Minimo	65,00	70,00	1,02	1,00	1,00	0	1,00	0,00	0,00	1,00	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	135,00	110,00	0,39	3,00	2,00	0	9,00	1,00	1,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Promedio	114,54	107,50	1,14	3,07	1,88		3,67	0,15	0,89	2,43	2,35	2,70	0,59	0,09	0,07	0,22	0,11



De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 2.483 €/m²c y el precio mínimo es de 657 €/m²c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.321 euros / m² construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 46 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

Testigos en oferta del mercado inmobiliario	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	1.321,37
MEDIA ACOTADA AL 10%	1.305,59
MEDIA ACOTADA AL 20%	1.301,41
MEDIA ACOTADA AL 30%	1.296,64
MEDIA ACOTADA AL 40%	1.294,15
MEDIA ACOTADA AL 50%	1.296,75
MEDIA ACOTADA AL 60%	1.300,03
MEDIA ACOTADA AL 70%	1.303,41
MEDIA ACOTADA AL 80%	1.298,54
MEDIA ACOTADA AL 90%	1.285,88

El valor máximo de la tabla anterior es 1.321 €/m²c y el valor mínimo es de 1.286 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 35 puntos, lo que nos indica que los 37 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

5.4.4. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en Zona Saladar

El valor total de mercado de las 78 viviendas testadas asciende a la cantidad de 11.851.514 euros con una total superficie construida de 8.200 m² construidos.

La superficie media de la vivienda es de 105,13 m² construida, constando de 2,88 dormitorios y 1,93 baños Con un precio total de 151.942 euros.

El 94 % de las viviendas cuentan con terraza y el 42 % dispone de plaza de aparcamiento; así mismo el 28 % cuenta con instalaciones de equipamiento privadas complementarias, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

	Numeros de Testigos	Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
				Euros/M2c	Pesetas / M2c
TOTAL	78	8.200	11.851.514		
Maximo		200	395.000	3.264	543.161
Minimo		68	65.000	650	108.151
Intervalo de diferencia				2.614	
Promedio		105,13	151.942	1.467	244.079

Características de los testigo en oferta en el mercado																	
	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Util Vivienda (m2 Util)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Vistas al mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientacion	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tenis, Pista de Padel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Ganaje	Amueblado
TOTAL																	
Maximo	200,00	160,00	1,33	4,00	2,00	2.008	6,00	1,00	1,00	4,00	3,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Minimo	68,00	60,00	1,01	1,00	1,00	2.004	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	132,00	100,00	0,32	3,00	1,00		6,00	1,00	1,00	3,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Promedio	105,13	98,77	1,15	2,88	1,93	2.005	2,99	0,09	0,94	2,32	2,12	2,73	0,64	0,31	0,28	0,42	0,05



De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 3.264 €/m²c y el precio mínimo es de 650 €/m²c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.467 euros / m² construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 78 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

Testigos en oferta del mercado inmobiliario	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	1.466,94
MEDIA ACOTADA AL 10%	1.432,37
MEDIA ACOTADA AL 20%	1.402,83
MEDIA ACOTADA AL 30%	1.391,90
MEDIA ACOTADA AL 40%	1.389,32
MEDIA ACOTADA AL 50%	1.391,06
MEDIA ACOTADA AL 60%	1.395,45
MEDIA ACOTADA AL 70%	1.400,31
MEDIA ACOTADA AL 80%	1.405,94
MEDIA ACOTADA AL 90%	1.414,14

El valor máximo de la tabla anterior es 1.467 €/m²c y el valor mínimo es de 1.389 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 78 puntos, lo que nos indica que los 78 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

5.4.5. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en Puerto - Zona Sureste

El valor total de mercado de las 42 viviendas testadas asciende a la cantidad de 9.618.640 euros con una total superficie construida de 4.936 m² construidos.

La superficie media de la vivienda es de 117,52 m² construida, constando de 2,64 dormitorios y 2,00 baños. Con un precio total de 229.015 euros.

El 100 % de las viviendas cuentan con terraza y el 71 % dispone de plaza de aparcamiento; así mismo el 60 % cuenta con instalaciones de equipamiento privadas complementarias, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

	Numeros de Testigos	Superficie construida de la Vivienda M2c	Precio Total de Oferta Euros	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
				Euros/M2c	Pesetas / M2c
TOTAL	42	4.936	9.618.640		
Maximo		260	565.000	2.944	489.914
Minimo		80	79.000	929	154.641
Intervalo de diferencia				2.015	
Promedio		117,52	229.015	1.975	328.629

Características de los testigo en oferta en el mercado																	
	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Util Vivienda (m2 Util)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Vistas al mar (si=1)	Teraza (si=1)	Orientacion	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tenis, Pista de Padel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Amueblado
TOTAL																	
Maximo	260,00	160,00	1,34	5,00	3,00	0	6,00	1,00	1,00	4,00	4,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Minimo	80,00	72,00	1,01	2,00	1,00	0	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	180,00	88,00	0,33	3,00	2,00	0	6,00	1,00	0,00	3,00	3,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Promedio	117,52	95,20	1,17	2,64	2,00		2,93	0,48	1,00	3,12	2,21	2,86	0,74	0,62	0,60	0,71	0,18



De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 2.944 €/m²c y el precio mínimo es de 929 €/m²c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.975 euros / m² construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 42 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

Testigos en oferta del mercado inmobiliario	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	1.975,10
MEDIA ACOTADA AL 10%	1.970,68
MEDIA ACOTADA AL 20%	1.966,02
MEDIA ACOTADA AL 30%	1.963,06
MEDIA ACOTADA AL 40%	1.960,54
MEDIA ACOTADA AL 50%	1.964,19
MEDIA ACOTADA AL 60%	1.969,44
MEDIA ACOTADA AL 70%	1.976,44
MEDIA ACOTADA AL 80%	1.971,60
MEDIA ACOTADA AL 90%	1.952,74

El valor máximo de la tabla anterior es 1.976 €/m²c y el valor mínimo es de 1.953 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 24 puntos, lo que nos indica que los 42 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

5.4.6. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en La Xara

El valor total de mercado de las 23 viviendas testadas asciende a la cantidad de 3.570.349 euros con una total superficie construida de 3.576 m² construidos.

La superficie media de la vivienda es de 155,48 m² construida, constando de 2,87 dormitorios y 2,30 baños Con un precio total de 173.542 euros.

El 87 % de las viviendas cuentan con terraza y el 52 % dispone de plaza de aparcamiento; así mismo el 27 % cuenta con instalaciones de equipamiento privadas complementarias, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

	Numeros de Testigos	Superficie construida de la Vivienda M2c	Precio Total de Oferta Euros	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
				Euros/M2c	Pesetas / M2c
TOTAL	23	3.576	3.570.349		
Maximo		380	320.000	1.333	221.848
Minimo		65	74.550	625	103.991
Intervalo de diferencia				708	
Promedio		155,48	155.233	1.043	173.542

Características de los testigo en oferta en el mercado																	
	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Util Vivienda (m2 Util)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Vistas al mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientacion	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tenis, Pista de Padel, Squash, gimnasio,	Plaza de Garaje	Anueblado
TOTAL																	
Maximo	380,00	330,00	1,45	5,00	4,00	2,007	2,00	0,00	1,00	0,00	0,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00
Minimo	65,00	47,00	1,03	1,00	1,00	2,007	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	315,00	283,00	0,42	4,00	3,00	0	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00
Promedio	155,48	152,88	1,17	2,87	2,30	2,007	1,26	0,00	0,87	0,00	0,00	2,96	0,61	0,39	0,27	0,52	0,00



De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 1.333 €/m²c y el precio mínimo es de 625 €/m²c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.043 euros / m² construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 23 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

Testigos en oferta del mercado inmobiliario	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	1.043,01
MEDIA ACOTADA AL 10%	1.049,09
MEDIA ACOTADA AL 20%	1.055,55
MEDIA ACOTADA AL 30%	1.062,57
MEDIA ACOTADA AL 40%	1.067,96
MEDIA ACOTADA AL 50%	1.075,66
MEDIA ACOTADA AL 60%	1.084,17
MEDIA ACOTADA AL 70%	1.094,20
MEDIA ACOTADA AL 80%	1.092,56
MEDIA ACOTADA AL 90%	1.088,28

El valor máximo de la tabla anterior es 1.094 €/m²c y el valor mínimo es de 1.043 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 51 puntos, lo que nos indica que los 23 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

5.4.7. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en Jesús Pobre

El valor total de mercado de las 14 viviendas testadas asciende a la cantidad de 2.140.000 euros con una total superficie construida de 1.848 m² construidos. No se han tenido en cuenta las viviendas que son propiedad de las entidades financieras y que se encuentran en oferta en liquidación ordenada.

La superficie media de la vivienda es de 132 m² construida, constando de 2,71 dormitorios y 2,00 baños Con un precio total de 152.857 euros.

El 86 % de las viviendas cuentan con terraza y el 79 % dispone de plaza de aparcamiento; así mismo el 79 % cuenta con instalaciones de equipamiento privadas complementarias, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

	Numeros de Testigos	Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
				Euros/M2c	Pesetas / M2c
		M2c	Euros	Euros/M2c	
TOTAL	14	1.848	2.140.000		
Maximo		255	250.000	2.000	332.772
Minimo		70	75.000	582	96.888
Intervalo de diferencia				1.418	
Promedio		132,00	152.857	1.193	198.506

Características de los testigo en oferta en el mercado																	
	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Util Vivienda (m2 Util)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planta	Vistas al mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientacion	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Comunitaria Exterior	Pista de Tenis, Pista de Padel, Squash, gimnasio,	Plaza de Garaje	Amueblado
TOTAL																	
Maximo	255,00	230,00	1,22	4,00	3,00	2,007	4,00	0,00	1,00	0,00	0,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Minimo	70,00	68,00	1,01	1,00	1,00	2,007	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	185,00	162,00	0,21	3,00	2,00	0	4,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Promedio	132,00	110,33	1,09	2,71	2,00	2,007	0,82	0,00	0,86	0,00	0,00	3,00	0,50	0,79	0,36	0,79	0,07



De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 2.000 €/m²c y el precio mínimo es de 582 €/m²c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.193 euros / m² construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 14 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

Testigos en oferta del mercado inmobiliario	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	1.193,05
MEDIA ACOTADA AL 10%	1.193,05
MEDIA ACOTADA AL 20%	1.176,70
MEDIA ACOTADA AL 30%	1.176,04
MEDIA ACOTADA AL 40%	1.176,04
MEDIA ACOTADA AL 50%	1.174,02
MEDIA ACOTADA AL 60%	1.175,91
MEDIA ACOTADA AL 70%	1.175,91
MEDIA ACOTADA AL 80%	1.192,44
MEDIA ACOTADA AL 90%	1.193,75

El valor máximo de la tabla anterior es 1.194 €/m²c y el valor mínimo es de 1.174 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 20 puntos, lo que nos indica que los 14 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

5.4.8. Análisis y Resumen de las Características de la Zona Industrial

Información de Mercado de 2017

El valor total de mercado de las 12 naves industriales testadas en septiembre de 2017 asciende a la cantidad de 10.135.000 euros con una total superficie construida de 16.117 m² construidos.

La superficie media de las naves industriales es de 1.343 m² construida, con un precio total medio de 844.583 euros y precio unitario de oferta de 747 €/m² construido.

	Características del testigo		Superficie construida de la Nave M2c	Precio Total de Oferta Euros	Rentabilidades de la Inversion		Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial	
	Antigüedad	oficina			Alquiler (€/mes)	Rentabilidad Bruto %	Euros/M2c	Pesetas / M2c
TOTAL			16.117	10.135.000				
Maximo	30	0	6.000	2.500.000	900	4,00%	1.000	166.386
Minimo	0	0	253	171.000	900	4,00%	400	66.554
Intervalo de diferencia							600	
Promedio	17	0	1.343	844.583	900	4,00%	747	124.350

Información de Mercado de 2.015 en la Provincia de Alicante

La superficie media de las naves industriales es de 1.238 m² construidos y en precio total medio de oferta de 586.807 € y precio unitario de oferta de 497 €/m² construido.

	Superficie construida de la Nave M2 construido	Precio Total de Oferta Euros	Rentabilidades de la Inversion		Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial		
			Alquiler (€/mes)	Rentabilidad Bruto %	Euros/M2c	Pesetas / M2c	
TOTAL	246	304.556	144.354.513				
Maximo		10.000,00	4.900.000		8,40%	1.700	282.856
Minimo		196,00	84.000		0,89%	155	25.742
Intervalo de diferencia						1.545	257.114
Promedio		1.238,03	586.807		4,36%	497	82.650



Información de Mercado de 2.015 en Finestrat

La superficie media de las naves industriales es de 2.087 m2 construidos y en precio total medio de oferta de 1.088.067 € y precio unitario de oferta de 639 €/m² construido.

Naves Industriales en Finestrat en Noviembre de 2,015	Características del testigo		Superficie construida de la Nave M2c	Precio Total de Oferta Euros	Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial	
	Antigüedad	oficina			Euros/M2c	Pesetas / M2c
TOTAL	6		12.524	6.528.400		
Maximo	20	0	3.810	2.250.000	1.000	166.386
Mínimo	0	0	300	180.000	280	46.601
Intervalo de diferencia					720	
Promedio	12	0	2.087	1.088.067	639	106.276

PROVINCIA DE ALICANTE - 2.015

Analizando los testigos del mercado inmobiliario de la Provincia de Alicante en oferta observamos:

- ↪ El precio total en oferta de las 246 naves industriales, testadas en la provincia de Alicante en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 144.354.513 € con una superficie total construida de 304.556 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es de 1.238 m² construidos, con una antigüedad media de 17 años y en precio total medio de oferta de 586.807 € y un precio unitario medio de oferta de 496,74 euros / m2 construido (Media Acotada al 0%).
- ↪ La rentabilidad media bruta es del 4,36 % en este tipo de activo fijo, con un alquiler medio de 2.353 €/mes y consecuentemente un alquiler unitario de 1,901 €/mes/m²c.
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 1.700 €/m2c y el precio mínimo es de 155 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 1.545 €/m²c.
- ↪ Si obtenemos las media aritmética de los 246 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10% , obtenemos los siguientes resultados:

Testigos en oferta del mercado inmobiliario	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	496,74
MEDIA ACOTADA AL 10%	477,30
MEDIA ACOTADA AL 20%	471,26
MEDIA ACOTADA AL30%	466,03
MEDIA ACOTADA AL 40%	462,42
MEDIA ACOTADA AL 50%	459,76
MEDIA ACOTADA AL 60%	457,44
MEDIA ACOTADA AL 70%	457,34
MEDIA ACOTADA AL 80%	458,08
MEDIA ACOTADA AL 90%	457,00

- ↪ El valor máximo de la tabla anterior es 497 €/m²c y el valor mínimo es de 457 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 40 puntos, lo que nos indica que los 246 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.



FINESTRAT – LA NUCIA – 2.015

Analizando los testigos del mercado inmobiliario de Finestrat – La Nucia en oferta observamos que:

- ↪ El precio total en oferta de las 10 naves industriales, testadas en Finestrat – La Nucia en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 9.509.100 € con una superficie total construida de 19.012 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es de 1.901 m² construidos, con una antigüedad media de 12 años y un precio unitario medio de oferta de 582 euros / m² construido (Media Acotada al 0%).
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 1.000 €/m²c y el precio mínimo es de 280 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 720 €/m²c.
- ↪ Si obtenemos la media aritmética de los 10 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10% , obtenemos los siguientes resultados:

Testigos en oferta del mercado inmobiliario	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	581,91
MEDIA ACOTADA AL 10%	581,91
MEDIA ACOTADA AL 20%	567,38
MEDIA ACOTADA AL 30%	567,38
MEDIA ACOTADA AL 40%	558,89
MEDIA ACOTADA AL 50%	558,89
MEDIA ACOTADA AL 60%	562,34
MEDIA ACOTADA AL 70%	562,34
MEDIA ACOTADA AL 80%	587,27
MEDIA ACOTADA AL 90%	587,27

El valor máximo de la tabla anterior es 587 €/m²c y el valor mínimo es de 559 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 28 puntos, lo que nos indica que los 10 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

5.5. Criterios y parámetros de Homogeneización de testigos en 2017

Para poder utilizar los testigos, sus precios y sus características, es de obligado cumplimiento la utilización de las Técnicas de Homogeneización de los diferentes segmentos del mercado inmobiliario residencial e industrial.

La homogeneización es el proceso de aplicación de los datos testigos obtenidos del mercado inmobiliario, desde el punto de vista de valoración, a las condiciones del inmueble (vivienda, local, oficina, nave promoción o suelos) a valorar. Esta debe hacerse en función de las características y calidades que previamente hemos detectado que influyen, o no, en el valor de mercado dentro del segmento de los inmuebles comparables.

La homogeneización de los testigos trata de compararlos con el inmueble a evaluar, es decir determinar si sus condicionantes son mejores o peores, lo que puede hacer desechar uno o varios testigos concretos. También puede ser aconsejable dar más preponderancia a unos testigos que a otros, ponderando su participación en la conciliación de valores. De esta comparación se obtiene un valor corregido, es decir un valor homogeneizado y ponderado.

Las Técnicas de Homogeneización y su método deben tener en cuenta las diferencias de los precios de oferta y los de transacción real y todas las variables que influyan en el valor del inmueble. Debe de hacerse para cada caso en concreto y no existen normas generales de cómo se comportan los mercados inmobiliarios, aunque en bastantes ocasiones los criterios de aumento o disminución del valor suele coincidir, pero deben ser siempre ratificados en el espacio y en el tiempo, ya que éstos también cambian según las circunstancias de los mercados

Los precios unitarios de oferta de las viviendas testigo se homogeneizarán aplicando coeficientes de ponderación para asimilar las ofertas testigo al inmueble o promoción que se valora o evalúa, de acuerdo con los criterios que se exponen a continuación. Los parámetros son los siguientes:

- ↪ **Mercado real:** Diferencia entre el Precio de Oferta y el Valor de Mercado real

El precio de oferta en el mercado secundario se reducirá, en la actual situación del mercado inmobiliario de la Costa Mediterránea, entre un 5% a un 15%, para obtener el posible precio de la transacción real del activo, por ser la diferencia aproximada que existe entre el mercado real y el aparente en operaciones de contado (negociaciones a la baja, regateo entre el comprador y el vendedor, etc.).



↪ Gastos de Comercialización

Al precio de oferta en el mercado secundario se reducirá los gastos de comercialización del agente de la propiedad inmobiliaria, si la comercialización la realiza este profesional.

En Alicante en estos momentos los gastos de comercialización, en el caso de los agentes de la propiedad inmobiliaria, que en esta zona es del 3% - 5% para el mercado nacional y de un 5% - 8% para el mercado internacional, ya que la venta está muy difícil y existen bastantes agencias que sólo se dedican al alquiler porque la venta no es rentable. En el caso del alquiler los API, cobran un mes de alquiler por sus honorarios.

↪ Entorno con respecto de la ciudad y Ubicación del inmueble en el entorno en Viviendas

Entorno: Cuando las características del entorno de la vivienda que se tasa y de los testigos sean diferentes, se homogeneizará en función de su adecuación al uso, con un diferencial de hasta un 20% sobre ventas (+/- 10%); si no se tuvieran testigos semejantes se podría homogeneizar hasta un +/- 30% sobre ventas.

Ubicación: Se determinará como diferencia de la repercusión del suelo en €/m² entre la oferta y la vivienda que se tasa, obtenido por el método del valor residual de la información de mercado primario (+/- 5 a 10% sobre ventas aproximadamente).

↪ Entorno con respecto de la ciudad y Situación del inmueble en el entorno en Naves Industriales

Entorno: Cuando las características del entorno de la nave industrial que se tasa y de los testigos sean diferentes, se homogeneizará en función de su adecuación al uso, con un diferencial de hasta un 40% sobre ventas (+/- 20%); si no se tuvieran testigos semejantes se podría homogeneizar hasta un +/- 30% sobre ventas.

Situación: Se determinará como diferencia de la repercusión del suelo en €/m² entre la oferta y la nave industrial que se tasa, obtenido por el método del valor residual de la información de mercado primario (+/- 5 a 10% sobre ventas aproximadamente). Se operará primero en €/m² de terreno y seguidamente se transformará en €/m² construido (Valor de Repercusión).

↪ Antigüedad Real (a Nuevo) en Viviendas

Los testigos que hemos obtenido son todos del mercado secundario, en consecuencia para poder utilizar el Método Residual, tenemos que homogeneizar todas las viviendas como si las rehabilitásemos íntegramente y las convirtiésemos a nuevas.

En consecuencia, se valora como la diferencia entre las depreciaciones físicas entre las ofertas testigos y el inmueble modal nueva o promoción, siguiendo la técnica de la depreciación lineal del método del coste.

Esta se ha calculado para una vida útil de las edificaciones residenciales de 100 años según el artículo 19 de la ECO/805/2003, mediante la técnica de la amortización lineal, tomando los costes de contrata de una construcción tipo del centro urbano de Denia, más los Impuestos no recuperables, los honorarios facultativos y las licencias y tasas administrativas, obteniéndose una depreciación anual de 8,00 euros /año de vida útil de las viviendas

↪ Antigüedad Real (a Nuevo) en Naves Industriales

Los testigos que hemos obtenido de Naves Industriales son todos del mercado secundario, en consecuencia para poder utilizar el método Residual, tenemos que homogeneizar todas las naves industriales como si las rehabilitásemos íntegramente y las convirtiésemos a nuevas.

En consecuencia, se valora como la diferencia entre las depreciaciones físicas entre las ofertas testigos y la nave industrial modal nueva, siguiendo la técnica de la depreciación lineal del método del coste.

Esta se ha calculado para una vida útil de las edificaciones industriales de 35 años según el artículo 19 de la ECO/805/2003, mediante la técnica de la amortización lineal, calculando el Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB) excluido el valor del suelo, obteniéndose este último por el método residual estático del artículo 42 de la ECO mencionada, tomándose como valor de mercado el obtenido en la homogeneización y los costes de contrata los de una construcción tipo industrial aislada y unos gastos generales de promoción del 15% sobre el coste de contrata mencionado, obteniéndose una depreciación anual de 6,90 euros /año de vida útil de las Naves Industriales



↪ **Situación de la Vivienda en la edificación**

Se determinará como la diferencia de la repercusión del suelo en €/m² entre las diferentes plantas que tiene la edificación, obtenido por el método del valor residual de la información de mercado primario (+/- 5 a 10% sobre ventas aproximadamente).

Las plantas primeras de las edificaciones suelen valer entre un 5 y 10 % menos que el promedio del edificio, las plantas intermedias, dependiendo de la zona, pueden variar entre +/- 5% respecto de la media de la edificación y los áticos suelen valer entre un 10% y un 25% más que la media de la edificación.

Evidentemente la mayor altura de la vivienda dentro del edificio, supone tener mejores vistas, lo que supone normalmente que esto influya en el valor de la misma. Esta característica, se asemeja a la situación que tengan las viviendas dentro de la urbanización o complejo inmobiliario.

↪ **Superficie y diseño:**

La amplitud del entorno diferencial será del 10% sobre el precio de oferta, es decir +/- 5 % entre los testigos y la vivienda que se tasa. Tendrá especial incidencia en la vivienda unifamiliar de pequeña superficie.

↪ **Calidad Constructiva de la Vivienda**

Las diferencias existentes entre las ofertas testigo y la vivienda que se tasa se evalúan por diferencia de costes unitarios de contrata.

↪ **Calidad Constructiva del Edificio**

Las diferencias existentes entre las ofertas testigo y la vivienda que se tasa, en cada uno de sus respectivos edificios, se evalúan por diferencia de costes unitarios.

↪ **Rehabilitaciones y/o reformas en la vivienda y/o edificio.**

Las diferencias existentes entre las ofertas testigo y la vivienda que se tasa se evalúan por diferencia de costes unitarios.

↪ **Baño y aseos**

Las diferencias existentes entre las ofertas testigo y la vivienda que se tasa se evalúan por diferencia de costes unitarios que representa tener un baño o un aseo más o menos de la vivienda a tasar con respecto de los testigos obtenidos.

↪ **Conservación y mantenimiento:**

Se valora como la diferencia de costes unitarios en el mantenimiento y conservación de la vivienda, así como de las reformas realizadas en la vivienda.

↪ **Instalaciones de la Vivienda:** calefacción, aire acondicionado, ascensor, energía solar, etc.

Según se vaya indicando si los testigos son mejores, iguales, peores, etc., que la vivienda virtual modal, al precio de oferta se le irán añadiendo o restando sus correspondientes transformaciones numéricas hasta alcanzar el precio unitario homogeneizado. Lo que se trata es que todos los testigos tengan las mismas características que la vivienda virtual modal.

Según se vaya indicando si los testigos son iguales, peores, etc., que el inmueble (vivienda, local, oficina o nave industrial) objeto de valoración o evaluación, al precio de oferta se le irán añadiendo o restando sus correspondientes transformaciones numéricas hasta obtener el Valor de Mercado unitario homogeneizado.

Puede ponderarse con distintos porcentajes a los testigos homogeneizados y atribuir el mayor peso al más parecido al inmueble que se evalúa. Se ponderarán todos los testigos con la necesidad que su suma sea 100%.

Una vez homogeneizadas y ponderadas todas las ofertas de mercado se obtendrá el Valor de Mercado unitario homogeneizado y ponderado que es el que se ha adoptado en cada uno de los sectores de suelo urbanizable RE analizado y que está recogido en los apartados siguientes “5.11.2.- Los valores de mercado en venta de la Vivienda Libre”



5.6. Análisis histórico del mercado inmobiliario 1985 a 2017

5.6.1. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda según Banco de España de 1995 a 2017

Se ha obtenido de la página web del Banco de España (<http://www.bde.es/bde/es/>) y del Ministerio de Fomento (<https://www.fomento.gob.es/>) las series históricas en unidades monetarias nominales de la evolución del precios medio de la vivienda libre de 1995 a 2017, en las siguientes zonas o ciudades

- ❖ Precio m² vivienda libre. Ministerio de la Vivienda
- ❖ Precio m² vivienda libre. MADRID
- ❖ Precio m² vivienda libre. BARCELONA
- ❖ Precio m² vivienda libre provincias costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas
- ❖ Ministerios de Fomento: Valor tasado medio de vivienda libre
- ❖ Ministerios de Fomento: Valor tasado medio de vivienda libre

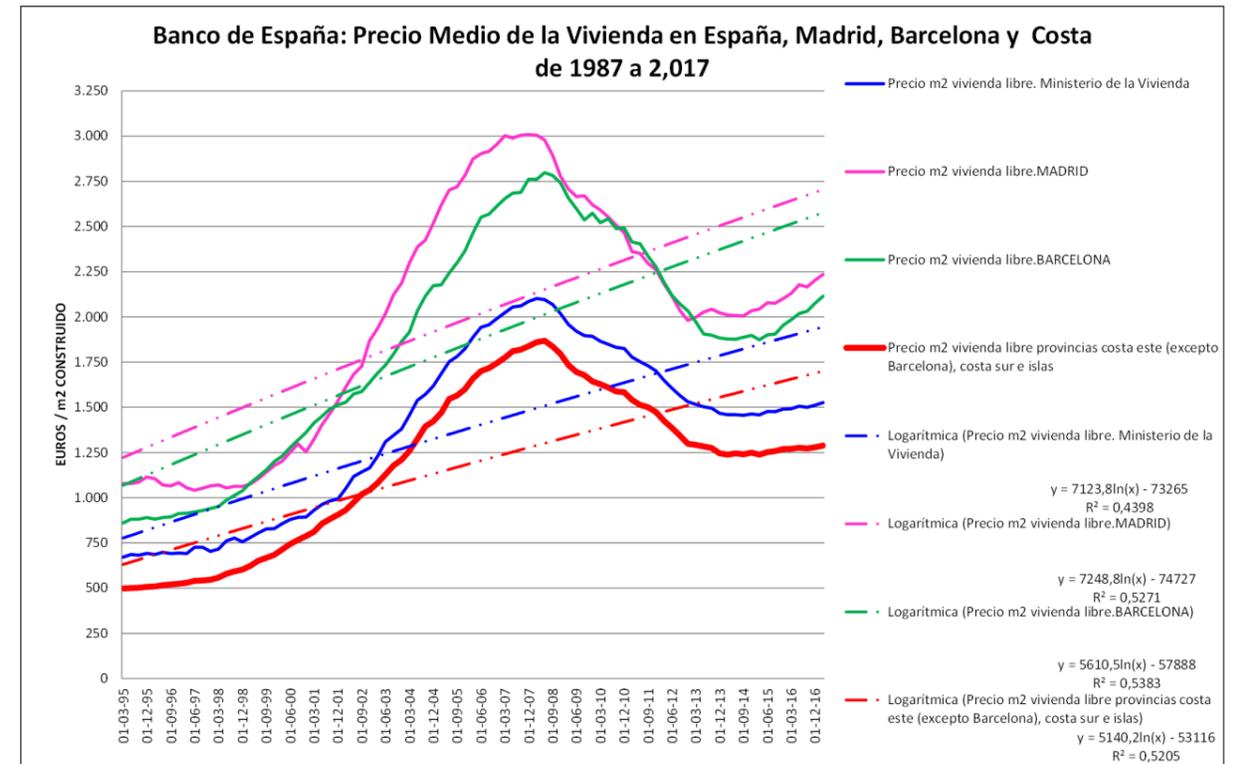
Tal como queda reflejado en los siguientes cuadros y gráficos:

DESCRIPCIÓN DE LA SERIE	Precio vivienda libre. Ministerio de la Vivienda m2	Precio vivienda libre.MADRID m2	Precio vivienda libre.BARCELONA m2	Precio vivienda libre provincias costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas m2	Ministerios de Fomento : Valor tasado medio de vivienda libre
DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado
01-12-87	336,32				
01-12-88	411,82				
01-12-89	502,64				
01-12-90	565,09				
01-12-91	663,04				
01-12-92	613,88				
01-12-93	623,50				
01-12-94	625,47				
01-03-95	670,80	1.078,40	860,00	498,28	
01-06-95	686,00	1.078,40	881,80	500,93	
01-09-95	682,60	1.086,20	881,80	502,06	
01-12-95	692,70	1.115,00	890,50	507,22	
01-03-96	686,00	1.104,50	881,80	509,52	
01-06-96	697,80	1.070,50	890,50	516,24	
01-09-96	691,00	1.065,30	894,80	520,81	
01-12-96	694,40	1.083,60	912,20	524,20	
01-03-97	691,00	1.054,80	914,40	529,98	
01-06-97	726,40	1.041,70	921,00	540,83	
01-09-97	726,40	1.052,20	929,70	542,59	
01-12-97	702,80	1.065,30	940,60	546,95	
01-03-98	716,30	1.070,50	951,40	558,37	
01-06-98	761,80	1.054,80	986,30	579,13	
01-09-98	777,00	1.062,70	1.012,40	593,09	
01-12-98	756,70	1.062,70	1.038,50	602,82	
01-03-99	780,30	1.075,80	1.082,10	624,00	
01-06-99	805,60	1.104,50	1.116,90	651,70	
01-09-99	827,50	1.141,20	1.153,90	667,75	
01-12-99	829,20	1.177,80	1.199,60	683,51	
01-03-00	856,20	1.201,40	1.230,10	713,95	
01-06-00	879,80	1.251,10	1.278,00	743,93	
01-09-00	891,60	1.298,20	1.319,40	766,46	
01-12-00	893,30	1.253,70	1.360,80	788,24	
01-03-01	930,30	1.321,80	1.413,00	812,20	
01-06-01	962,40	1.402,90	1.450,00	856,73	
01-09-01	982,60	1.465,70	1.491,40	881,68	
01-12-01	992,70	1.533,80	1.513,20	905,83	
01-03-02	1.051,70	1.612,30	1.528,40	931,63	
01-06-02	1.117,40	1.683,00	1.574,10	975,39	
01-09-02	1.142,70	1.727,50	1.587,20	1.019,29	
01-12-02	1.164,60	1.868,80	1.637,30	1.043,11	
01-03-03	1.230,30	1.936,90	1.689,50	1.081,45	1.136,40
01-06-03	1.309,60	2.018,00	1.733,10	1.129,09	1.187,20
01-09-03	1.344,90	2.122,70	1.794,00	1.177,61	1.226,10
01-12-03	1.380,30	2.185,50	1.863,70	1.209,25	1.260,50
01-03-04	1.456,20	2.298,10	1.915,90	1.259,48	1.285,90
01-06-04	1.538,80	2.387,10	2.033,50	1.324,03	1.365,10
01-09-04	1.570,80	2.423,70	2.114,10	1.394,89	1.418,90
01-12-04	1.618,00	2.517,90	2.172,80	1.422,43	1.421,90



DESCRIPCIÓN DE LA SERIE	Precio vivienda libre. Ministerio de la Vivienda	Precio vivienda libre.MADRID	Precio vivienda libre.BARCELONA	Precio vivienda libre (excepto Barcelona), costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas	Ministerio de Fomento : Valor tasado medio de vivienda libre
DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado
01-03-05	1.685,40	2.617,40	2.177,20	1.469,63	1.495,20
01-06-05	1.752,80	2.701,20	2.242,50	1.545,73	1.590,90
01-09-05	1.781,50	2.719,50	2.299,10	1.565,51	1.623,80
01-12-05	1.824,30	2.784,80	2.365,80	1.600,47	1.614,10
01-03-06	1.887,60	2.873,90	2.464,60	1.659,65	1.671,60
01-06-06	1.942,30	2.902,70	2.551,70	1.700,68	1.701,50
01-09-06	1.956,70	2.915,80	2.568,10	1.716,69	1.695,60
01-12-06	1.990,50	2.955,00	2.612,60	1.745,04	1.697,10
01-03-07	2.024,20	3.002,20	2.654,00	1.775,22	1.722,50
01-06-07	2.054,50	2.989,10	2.684,50	1.810,91	1.737,40
01-09-07	2.061,20	3.004,80	2.688,80	1.819,18	1.731,40
01-12-07	2.085,50	3.007,40	2.762,00	1.839,28	1.753,90
01-03-08	2.101,40	3.004,80	2.760,70	1.859,76	1.740,40
01-06-08	2.095,70	2.978,60	2.797,70	1.868,30	1.764,30
01-09-08	2.068,70	2.894,80	2.782,50	1.836,80	1.706,00
01-12-08	2.018,50	2.778,40	2.741,10	1.794,98	1.677,60
01-03-09	1.958,10	2.706,40	2.656,20	1.732,54	1.580,40
01-06-09	1.920,90	2.665,80	2.597,80	1.696,29	1.547,20
01-09-09	1.896,80	2.669,70	2.536,40	1.677,52	1.555,00
01-12-09	1.892,30	2.620,00	2.573,50	1.643,83	1.493,70
01-03-10	1.865,70	2.591,20	2.521,00	1.627,99	1.465,30
01-06-10	1.848,90	2.552,00	2.542,10	1.609,84	1.463,80
01-09-10	1.832,00	2.507,50	2.488,70	1.587,72	1.423,40
01-12-10	1.825,50	2.465,60	2.491,70	1.583,76	1.408,50
01-03-11	1.777,60	2.360,90	2.414,20	1.541,06	1.392,00
01-06-11	1.752,10	2.351,50	2.404,50	1.513,60	1.351,60
01-09-11	1.729,30	2.295,10	2.335,00	1.500,73	1.371,90
01-12-11	1.701,80	2.260,70	2.276,60	1.473,20	1.381,50
01-03-12	1.649,30	2.181,60	2.192,40	1.426,01	1.301,40
01-06-12	1.606,40	2.116,20	2.120,10	1.386,34	1.263,90
01-09-12	1.565,60	2.035,80	2.071,30	1.344,36	1.283,30
01-12-12	1.531,20	1.980,80	2.034,00	1.298,13	1.202,50
01-03-13	1.516,40	1.998,60	1.973,00	1.292,48	1.204,70
01-06-13	1.502,80	2.026,60	1.905,90	1.283,00	1.207,10
01-09-13	1.495,30	2.042,80	1.898,30	1.274,98	1.242,10
01-12-13	1.466,90	2.022,40	1.883,10	1.244,92	1.208,60
01-03-14	1.459,40	2.010,60	1.877,50	1.237,95	1.206,10
01-06-14	1.459,30	2.008,10	1.876,20	1.244,87	1.206,00
01-09-14	1.455,80	2.006,20	1.887,30	1.240,59	1.196,90
01-12-14	1.463,10	2.033,40	1.897,10	1.249,15	1.222,10
01-03-15	1.457,90	2.044,10	1.873,80	1.237,98	1.216,00
01-06-15	1.476,80	2.078,00	1.900,20	1.252,80	1.237,90
01-09-15	1.476,00	2.075,70	1.905,70	1.258,26	1.223,80
01-12-15	1.490,10	2.101,90	1.954,60	1.269,56	1.240,40
01-03-16	1.492,40	2.129,60	1.983,90	1.270,70	1.228,70
01-06-16	1.506,40	2.178,20	2.018,90	1.276,79	1.224,20
01-09-16	1.499,70	2.165,40	2.031,80	1.271,98	1.240,60
01-12-16	1.512,00	2.203,30	2.075,30	1.279,56	1.233,30
01-03-17	1.525,80	2.234,50	2.114,90	1.287,90	1.250,10

Tal como queda reflejado en el siguiente gráfico, con sus regresiones logarítmicas- formula y R².



5.6.2. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda según Ministerio de Fomento de 1.995 a 2017

Se ha obtenido de la página web del Banco de España (<http://www.bde.es/bde/es/>) y del Ministerio de Fomento (<https://www.fomento.gob.es/>) las series históricas en unidades monetarias nominales de la evolución del precios medio de la vivienda libre de 1.995 a 2017, en las siguientes Comunidades Autónomas y España,

- ❖ Precio m² vivienda libre. Ministerio de la Vivienda
- ❖ Precio m² vivienda libre. Andalucía
- ❖ Precio m² vivienda libre. Castilla-León
- ❖ Precio m² vivienda libre. Cataluña
- ❖ Precio m² vivienda libre. Comunidad Valenciana
- ❖ Precio m² vivienda libre. Galicia
- ❖ Precio m² vivienda libre. Comunidad Madrid

Tal como queda reflejado en los siguientes cuadros y gráficos:



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE DENIA

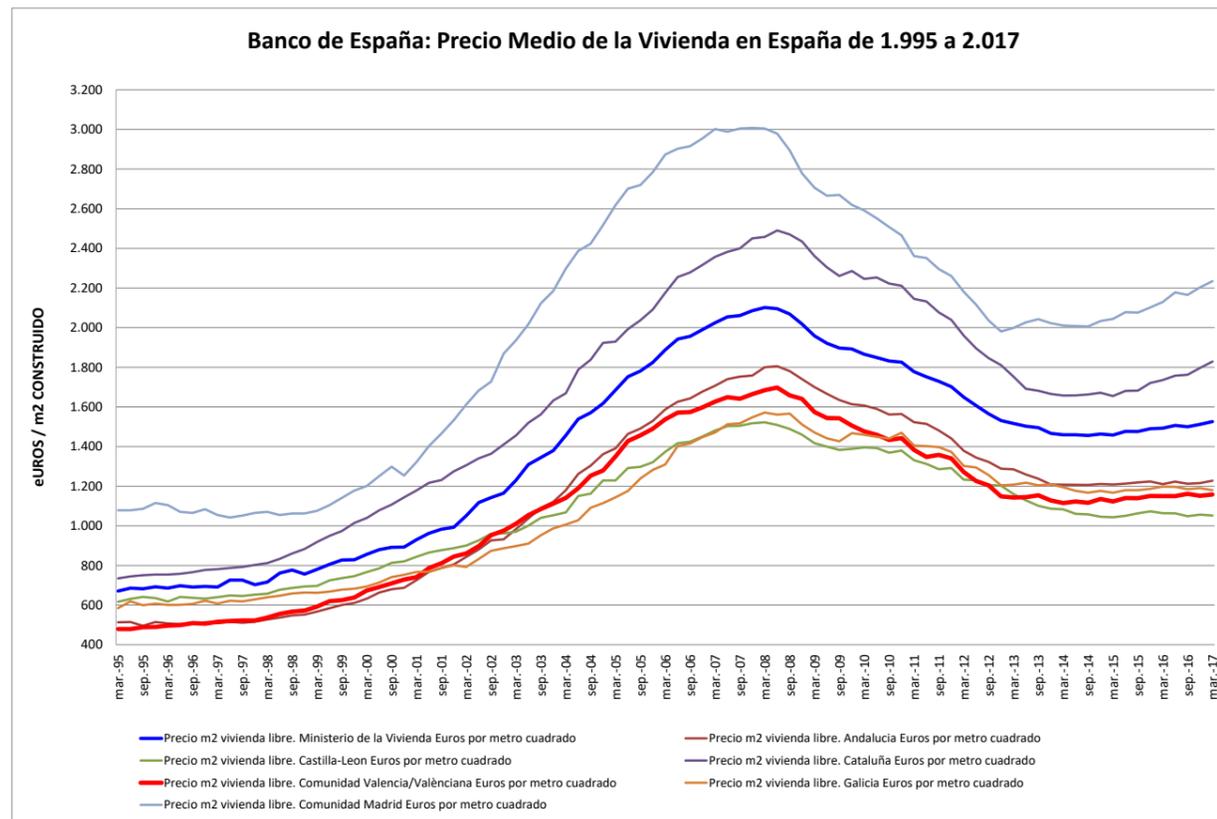
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

DESCRIPCIÓN DE LA SERIE	Precio m2 vivienda libre. Ministerio de la Vivienda	Precio m2 vivienda libre. Andalucía	Precio m2 vivienda libre. Castilla-Leon	Precio m2 vivienda libre. Cataluña	Precio m2 vivienda libre. Comunidad Valencia/Valenciana	Precio m2 vivienda libre. Galicia	Precio m2 vivienda libre. Comunidad Madrid
DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado
mar-95	670,80	513,40	616,90	735,00	479,20	584,50	1.078,40
jun-95	686,00	514,70	631,60	744,60	479,20	618,80	1.078,40
sep-95	682,60	495,30	641,40	750,40	488,60	599,40	1.086,20
dic-95	692,70	514,70	635,30	754,30	490,00	607,40	1.115,00
mar-96	686,00	507,80	618,10	754,30	496,70	600,50	1.104,50
jun-96	697,80	503,60	641,40	758,10	499,40	601,70	1.070,50
sep-96	691,00	505,00	636,50	765,90	508,90	606,30	1.065,30
dic-96	694,40	513,40	632,80	777,40	506,20	622,30	1.083,60
mar-97	691,00	509,20	640,20	781,30	515,60	607,40	1.054,80
jun-97	726,40	516,10	648,80	787,10	519,70	622,30	1.041,70
sep-97	726,40	510,60	646,30	792,90	522,40	618,80	1.052,20
dic-97	702,80	516,10	652,50	802,50	522,40	629,10	1.065,30
mar-98	716,30	527,30	657,40	812,20	537,20	639,40	1.070,50
jun-98	761,80	537,00	677,10	833,40	556,10	647,40	1.054,80
sep-98	777,00	548,10	686,90	860,40	566,90	658,90	1.062,70
dic-98	756,70	552,30	694,30	883,50	572,30	663,50	1.062,70
mar-99	780,30	567,60	696,70	918,30	592,60	662,30	1.075,80
jun-99	805,60	584,30	725,00	949,10	619,60	668,00	1.104,50
sep-99	827,50	601,00	736,10	974,20	625,00	678,30	1.141,20
dic-99	829,20	610,70	745,90	1.014,70	638,50	682,90	1.177,80
mar-00	856,20	633,00	766,80	1.039,80	673,60	694,30	1.201,40
jun-00	879,80	663,60	785,20	1.078,40	691,10	713,80	1.251,10
sep-00	891,60	680,30	813,50	1.107,30	710,00	741,20	1.298,20
dic-00	893,30	687,30	820,80	1.144,00	728,90	752,70	1.253,70
mar-01	930,30	726,20	844,20	1.178,70	741,00	767,60	1.321,80
jun-01	962,40	767,90	865,10	1.217,30	786,90	768,70	1.402,90
sep-01	982,60	787,40	877,40	1.230,80	811,20	788,10	1.465,70
dic-01	992,70	805,50	887,20	1.275,10	845,00	800,70	1.533,80
mar-02	1.051,70	843,10	900,70	1.306,00	861,20	792,70	1.612,30
jun-02	1.117,40	880,60	926,50	1.340,70	897,60	832,80	1.683,00
sep-02	1.142,70	926,50	959,70	1.363,90	953,00	873,90	1.727,50
dic-02	1.164,60	932,10	962,20	1.410,20	975,90	886,50	1.868,80
mar-03	1.230,30	983,60	970,80	1.456,50	1.011,00	898,00	1.936,90
jun-03	1.309,60	1.037,80	1.001,50	1.520,10	1.054,20	910,50	2.018,00
sep-03	1.344,90	1.090,70	1.040,80	1.562,60	1.085,20	952,90	2.122,70
dic-03	1.380,30	1.121,30	1.053,10	1.632,00	1.112,20	987,20	2.185,50
mar-04	1.456,20	1.179,70	1.067,80	1.668,70	1.140,60	1.006,60	2.298,10
jun-04	1.538,80	1.261,80	1.150,20	1.788,30	1.189,20	1.028,40	2.387,10
sep-04	1.570,80	1.303,60	1.162,40	1.838,40	1.252,60	1.091,30	2.423,70
dic-04	1.618,00	1.362,00	1.228,80	1.923,30	1.279,60	1.114,20	2.517,90
mar-05	1.685,40	1.391,20	1.228,80	1.929,10	1.349,80	1.143,90	2.617,40
jun-05	1.752,80	1.463,50	1.291,50	1.992,80	1.428,10	1.175,90	2.701,20
sep-05	1.781,50	1.490,80	1.297,60	2.037,10	1.456,70	1.238,80	2.719,50
dic-05	1.824,30	1.529,60	1.321,00	2.092,10	1.490,20	1.282,20	2.784,80
mar-06	1.887,60	1.587,40	1.373,80	2.176,00	1.537,40	1.309,80	2.873,90
jun-06	1.942,30	1.626,30	1.416,80	2.255,10	1.571,20	1.402,40	2.902,70
sep-06	1.956,70	1.643,00	1.424,20	2.278,30	1.573,90	1.415,70	2.915,80
dic-06	1.990,50	1.677,80	1.451,20	2.316,80	1.598,20	1.448,00	2.955,00

DESCRIPCIÓN DE LA SERIE	Precio m2 vivienda libre. Ministerio de la Vivienda	Precio m2 vivienda libre. Andalucía	Precio m2 vivienda libre. Castilla-Leon	Precio m2 vivienda libre. Cataluña	Precio m2 vivienda libre. Comunidad Valencia/Valenciana	Precio m2 vivienda libre. Galicia	Precio m2 vivienda libre. Comunidad Madrid
DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado	Euros por metro cuadrado
mar-07	2.024,20	1.707,00	1.480,70	2.357,40	1.626,50	1.471,10	3.002,20
jun-07	2.054,50	1.740,40	1.502,80	2.382,30	1.649,50	1.512,20	2.989,10
sep-07	2.061,20	1.752,90	1.505,30	2.399,80	1.641,40	1.516,80	3.004,80
dic-07	2.085,50	1.758,50	1.517,60	2.450,80	1.664,30	1.547,70	3.007,40
mar-08	2.101,40	1.800,20	1.522,50	2.457,60	1.684,60	1.571,70	3.004,80
jun-08	2.095,70	1.805,80	1.509,00	2.490,50	1.698,00	1.560,80	2.978,60
sep-08	2.068,70	1.780,70	1.489,30	2.470,80	1.658,90	1.566,00	2.894,80
dic-08	2.018,50	1.740,40	1.459,80	2.434,50	1.640,30	1.510,80	2.778,40
mar-09	1.958,10	1.700,00	1.416,80	2.361,20	1.573,90	1.471,20	2.706,40
jun-09	1.920,90	1.666,00	1.399,80	2.304,50	1.544,00	1.441,40	2.665,80
sep-09	1.896,80	1.634,70	1.382,90	2.260,90	1.542,80	1.426,40	2.669,70
dic-09	1.892,30	1.613,80	1.388,60	2.286,00	1.505,70	1.467,80	2.620,00
mar-10	1.865,70	1.607,20	1.395,90	2.245,80	1.476,70	1.460,00	2.591,20
jun-10	1.848,90	1.590,10	1.392,30	2.253,20	1.459,10	1.449,10	2.552,00
sep-10	1.832,00	1.561,30	1.369,00	2.222,30	1.433,50	1.440,30	2.507,50
dic-10	1.825,50	1.564,30	1.380,00	2.211,10	1.442,90	1.470,00	2.465,60
mar-11	1.777,60	1.522,70	1.331,40	2.145,20	1.383,50	1.405,00	2.360,90
jun-11	1.752,10	1.514,20	1.312,10	2.132,30	1.347,10	1.402,10	2.351,50
sep-11	1.729,30	1.480,90	1.285,60	2.077,00	1.357,90	1.396,90	2.295,10
dic-11	1.701,80	1.440,80	1.292,00	2.039,50	1.340,40	1.373,20	2.260,70
mar-12	1.649,30	1.379,20	1.233,20	1.959,90	1.271,40	1.302,30	2.181,60
jun-12	1.606,40	1.344,70	1.229,70	1.895,20	1.225,90	1.294,50	2.116,20
sep-12	1.565,60	1.322,30	1.206,60	1.845,90	1.204,10	1.255,70	2.035,80
dic-12	1.531,20	1.288,50	1.202,60	1.810,80	1.149,10	1.204,20	1.980,80
mar-13	1.516,40	1.285,20	1.160,70	1.752,90	1.143,00	1.207,80	1.998,60
jun-13	1.502,80	1.259,00	1.128,20	1.691,50	1.145,10	1.218,00	2.026,60
sep-13	1.495,30	1.237,60	1.101,10	1.681,40	1.154,10	1.204,60	2.042,80
dic-13	1.466,90	1.208,50	1.086,40	1.665,80	1.128,30	1.210,00	2.022,40
mar-14	1.459,40	1.207,70	1.083,50	1.657,90	1.114,90	1.194,70	2.010,60
jun-14	1.459,30	1.207,10	1.060,70	1.658,30	1.122,80	1.176,60	2.008,10
sep-14	1.455,80	1.206,40	1.058,10	1.662,90	1.116,00	1.167,20	2.006,20
dic-14	1.463,10	1.211,10	1.046,10	1.671,30	1.135,30	1.176,50	2.033,40
mar-15	1.457,90	1.208,30	1.043,20	1.654,60	1.122,60	1.167,40	2.044,10
jun-15	1.476,80	1.213,00	1.050,70	1.680,80	1.139,90	1.179,60	2.078,00
sep-15	1.476,00	1.218,90	1.063,10	1.682,10	1.139,60	1.179,60	2.075,70
dic-15	1.490,10	1.223,70	1.073,20	1.721,10	1.150,70	1.186,80	2.101,90
mar-16	1.492,40	1.210,60	1.063,60	1.735,20	1.149,90	1.197,50	2.129,60
jun-16	1.506,40	1.223,20	1.062,90	1.757,80	1.150,20	1.196,70	2.178,20
sep-16	1.499,70	1.212,80	1.048,40	1.762,10	1.161,20	1.185,40	2.165,40
dic-16	1.512,00	1.215,90	1.056,80	1.796,70	1.151,40	1.189,80	2.203,30
mar-17	1.525,80	1.227,90	1.052,20	1.829,10	1.158,00	1.179,60	2.234,50



Tal como queda reflejado en el siguiente gráfico:



La línea de color ROJO es la que explica el desarrollo del precio de la vivienda en todo el ámbito de la Comunitat Valenciana en el periodo 1.995 a 2017

5.6.3. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda en la provincia de Alicante según Ministerio de Fomento de 2.003 a 2017

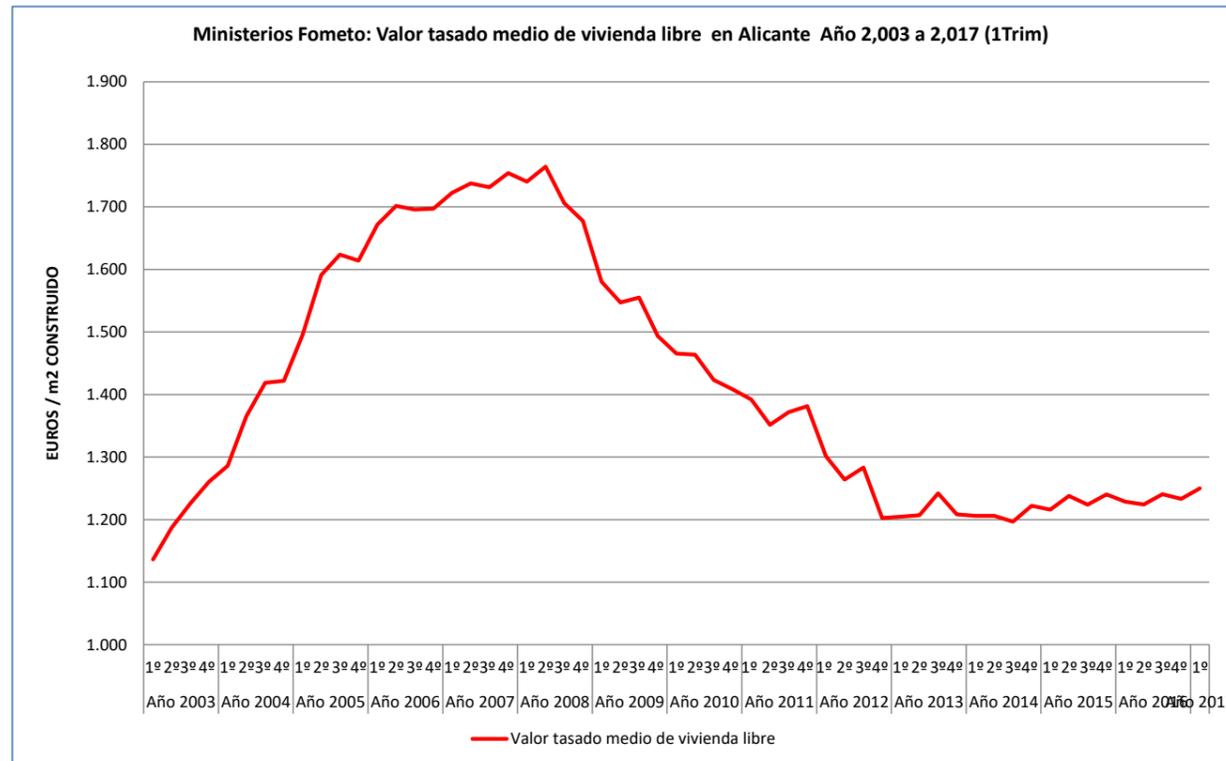
Se ha obtenido de la página web del Ministerio de Fomento (<https://www.fomento.gob.es/>) la serie históricas en unidades monetarias nominales de la evolución del Valor Tasado medio de vivienda libre en la provincia de Alicante del 2.003 a 2017.

Tal como queda reflejado en los siguientes cuadros y gráficos:

Alicante/Alacant	TRIMESTRES	Unidad: euros / m ²
Año 2003	1º	1.136,4
	2º	1.187,2
	3º	1.226,1
	4º	1.260,5
Año 2004	1º	1.285,9
	2º	1.365,1
	3º	1.418,9
	4º	1.421,9
Año 2005	1º	1.495,2
	2º	1.590,9
	3º	1.623,8
	4º	1.614,1
Año 2006	1º	1.671,6
	2º	1.701,5
	3º	1.695,6
	4º	1.697,1
Año 2007	1º	1.722,5
	2º	1.737,4
	3º	1.731,4
	4º	1.753,9
Año 2008	1º	1.740,4
	2º	1.764,3
	3º	1.706,0
	4º	1.677,6
Año 2009	1º	1.580,4
	2º	1.547,2
	3º	1.555,0
	4º	1.493,7
Año 2010	1º	1.465,3
	2º	1.463,8
	3º	1.423,4
	4º	1.408,5
Año 2011	1º	1.392,0
	2º	1.351,6
	3º	1.371,9
	4º	1.381,5
Año 2012	1º	1.301,4
	2º	1.263,9
	3º	1.283,3
	4º	1.202,5
Año 2013	1º	1.204,7
	2º	1.207,1
	3º	1.242,1
	4º	1.208,6
Año 2014	1º	1.206,1
	2º	1.206,0
	3º	1.196,9
	4º	1.222,1
Año 2015	1º	1.216,0
	2º	1.237,9
	3º	1.223,8
	4º	1.240,4
Año 2016	1º	1.228,7
	2º	1.224,2
	3º	1.240,6
	4º	1.233,3
Año 2017	1º	1.250,1
	2º	
	3º	
	4º	



Tal como queda reflejado en la siguiente gráfica:



La línea de color ROJO es la explica el desarrollo del **Valor Tasado** medio de vivienda libre en Alicante en el periodo 2.003 a 2017, publicado por el Ministerios Fomento

5.6.4. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda según Sociedad de Tasación de 1.995 a 2017

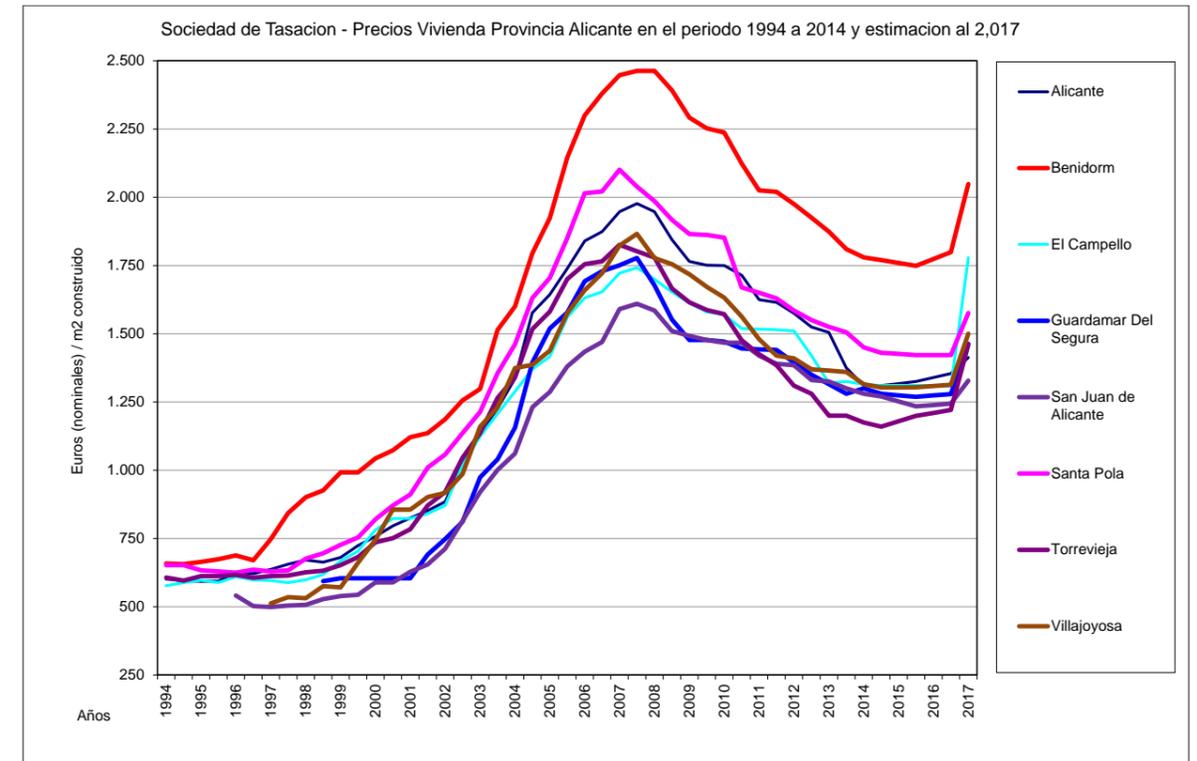
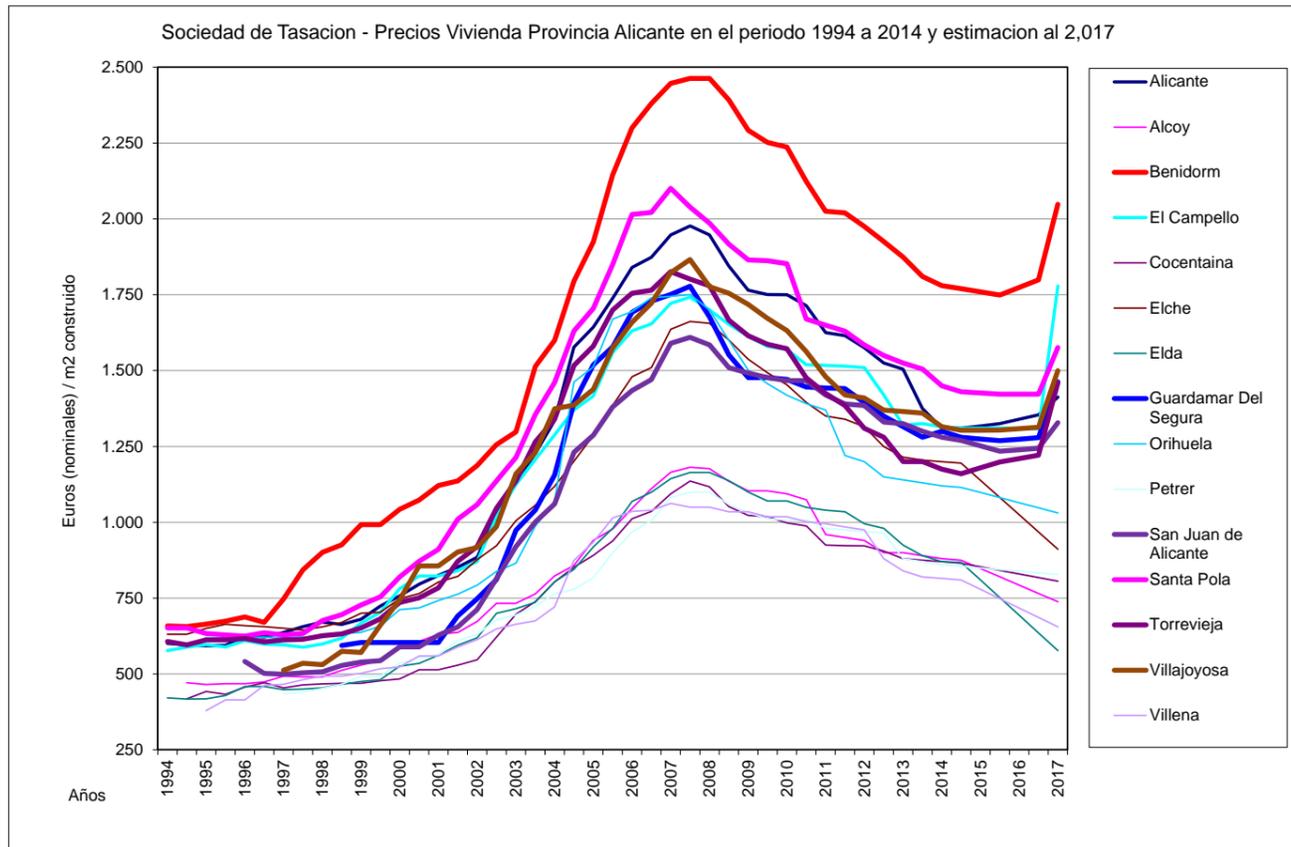
Así mismo analizando los datos de los precios de las viviendas en la provincia de Alicante en los términos municipales de Alicante, Alcoy, Benidorm, El Campello, Cocentaina, Elche, Elda, Guardamar del Segura, Orihuela, Petrer, San Juan de Alicante, Santa Pola, Torrevieja, Villajoyosa y Villena, en donde se aprecia que el precio venta de las viviendas, tal como queda reflejado en el cuadro y gráfica siguiente.



Año	Mes	Alicante	Alcoy	Benidorm	El Campello	Cocentaina	Elche	Elda	Guardamar Del Segura	Orihuela	Petrer	San Juan de Alicante	Santa Pola	Torreveija	Villajoyosa	Villena
1994	Junio	601		658	577		631	421					652	607		
1994	Diciembre	596	471	656	588	418	631	417		595			652	596		
1995	Junio	593	465	664	597	442	650	418		619			633	612		379
1995	Diciembre	594	468	674	589	433	664	429		619			629	612		415
1996	Junio	626	468	688	610	457	659	459		619		541	625	617		415
1996	Diciembre	621	474	670	598	471	656	459		621		502	636	606		463
1997	Junio	637	493	747	596	454	651	448		619	436	499	629	612	512	466
1997	Diciembre	656	490	843	588	464	645	450		621	439	504	633	614	535	481
1998	Junio	671	490	901	599	467	655	454		621	452	507	676	626	531	493
1998	Diciembre	663	512	926	618	469	670	466	594	633	466	528	696	632	575	493
1999	Junio	680	529	992	667	469	700	475	604	637	493	539	727	652	571	502
1999	Diciembre	724	544	992	703	478	703	481	604	658	493	544	754	682	661	517
2000	Junio	757	586	1.043	781	484	748	526	604	712	535	589	820	736	745	523
2000	Diciembre	796	607	1.073	823	514	765	535	604	718	553	589	871	751	856	559
2001	Junio	825	631	1.121	823	514	803	562	604	742	564	628	911	784	856	559
2001	Diciembre	852	637	1.136	841	529	822	595	691	763	610	655	1.010	871	902	589
2002	Junio	885	673	1.187	871	547	877	619	748	793	631	712	1.058	920	917	613
2002	Diciembre	1.024	733	1.256	1.019	622	923	700	811	838	679	814	1.136	1.046	986	649
2003	Junio	1.134	733	1.298	1.124	697	1.005	715	974	865	694	920	1.214	1.136	1.160	664
2003	Diciembre	1.226	764	1.514	1.206	738	1.056	736	1.040	987	723	1.001	1.355	1.265	1.230	675
2004	Junio	1.335	823	1.600	1.288	803	1.118	804	1.156	1.069	764	1.061	1.461	1.340	1.374	721
2004	Diciembre	1.577	858	1.795	1.370	852	1.201	845	1.395	1.462	779	1.231	1.631	1.517	1.386	874
2005	Junio	1.643	940	1.924	1.416	891	1.286	918	1.519	1.512	817	1.287	1.705	1.581	1.438	934
2005	Diciembre	1.739	978	2.145	1.560	939	1.386	980	1.578	1.670	900	1.380	1.850	1.700	1.575	1.014
2006	Junio	1.840	1.046	2.300	1.631	1.012	1.480	1.069	1.692	1.695	968	1.434	2.015	1.755	1.659	1.036
2006	Diciembre	1.874	1.111	2.380	1.654	1.036	1.510	1.099	1.729	1.740	1.005	1.470	2.021	1.765	1.722	1.040
2007	Junio	1.947	1.165	2.447	1.722	1.094	1.636	1.144	1.751	1.745	1.082	1.590	2.101	1.826	1.823	1.062
2007	Diciembre	1.977	1.181	2.463	1.742	1.136	1.662	1.164	1.778	1.751	1.099	1.610	2.039	1.802	1.866	1.050
2008	Junio	1.947	1.177	2.463	1.700	1.117	1.656	1.164	1.677	1.700	1.099	1.585	1.986	1.779	1.777	1.050
2008	Diciembre	1.845	1.135	2.392	1.653	1.052	1.601	1.137	1.552	1.600	1.059	1.510	1.917	1.666	1.755	1.035
2009	Junio	1.765	1.104	2.292	1.613	1.023	1.538	1.100	1.477	1.502	1.032	1.492	1.865	1.615	1.718	1.035
2009	Diciembre	1.751	1.104	2.252	1.580	1.018	1.493	1.070	1.477	1.457	1.012	1.477	1.862	1.587	1.672	1.018
2010	Junio	1.750	1.094	2.237	1.570	998	1.453	1.070	1.471	1.419	1.007	1.467	1.852	1.572	1.632	1.018
2010	Diciembre	1.714	1.074	2.124	1.519	988	1.395	1.049	1.446	1.391	1.007	1.467	1.670	1.476	1.563	1.002
2011	Junio	1.625	960	2.025	1.517	925	1.350	1.040	1.443	1.370	980	1.420	1.650	1.425	1.480	995
2011	Diciembre	1.615	950	2.020	1.515	923	1.340	1.035	1.441	1.220	975	1.390	1.630	1.385	1.420	985
2012	Junio	1.575	940	1.975	1.510	922	1.315	995	1.395	1.200	970	1.385	1.585	1.310	1.410	975
2012	Diciembre	1.525	900	1.925	1.420	905	1.250	980	1.350	1.150	965	1.330	1.550	1.280	1.370	880
2013	Junio	1.505	900	1.874	1.320	880	1.215	925	1.315	1.140	880	1.325	1.525	1.200	1.365	840
2013	Diciembre	1.375	890	1.810	1.325	875	1.205	890	1.280	1.130	870	1.300	1.505	1.200	1.360	820
2014	Junio	1.310	880	1.780	1.315	870	1.200	870	1.300	1.120	860	1.280	1.450	1.175	1.315	815
2014	Diciembre	1.310	875	1.770	1.310	865	1.195	868	1.280	1.115	855	1.270	1.430	1.160	1.303	810
2015	Junio	1.318	848	1.760	1.311	853	1.138	810	1.275	1.098	850	1.252	1.426	1.180	1.304	779
2015	Diciembre	1.325	820	1.749	1.311	841	1.081	752	1.269	1.081	844	1.234	1.422	1.199	1.304	748
2016	Junio	1.340	793	1.774	1.310	830	1.025	693	1.274	1.065	839	1.239	1.422	1.210	1.309	717
2016	Diciembre	1.354	765	1.799	1.308	818	968	635	1.279	1.048	833	1.244	1.422	1.221	1.313	686
2017	Junio	1.413	738	2.048	1.779	806	911	577	1.463	1.031	828	1.328	1.576	1.460	1.500	655
2017	Diciembre															



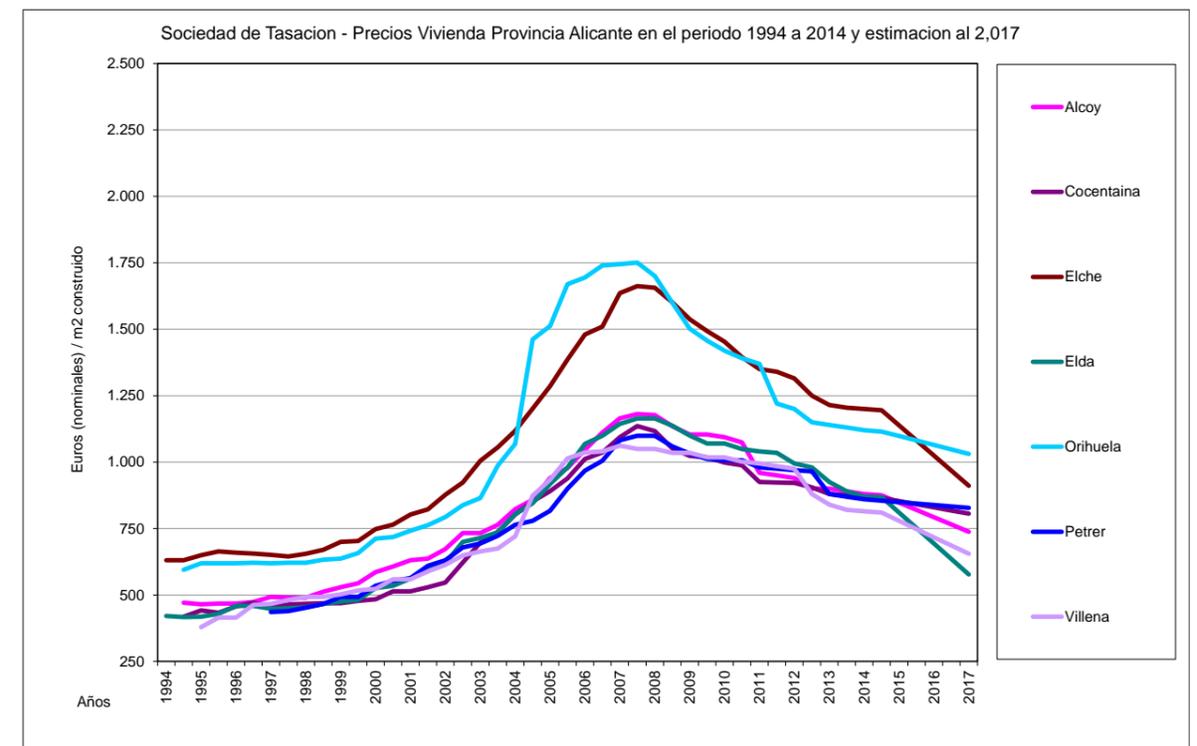
Tal como queda reflejado en la siguiente gráfica:



Los municipios costeros dedicados al turismo y vacacional suben y los municipios del interior dedicados al uso industrial bajan

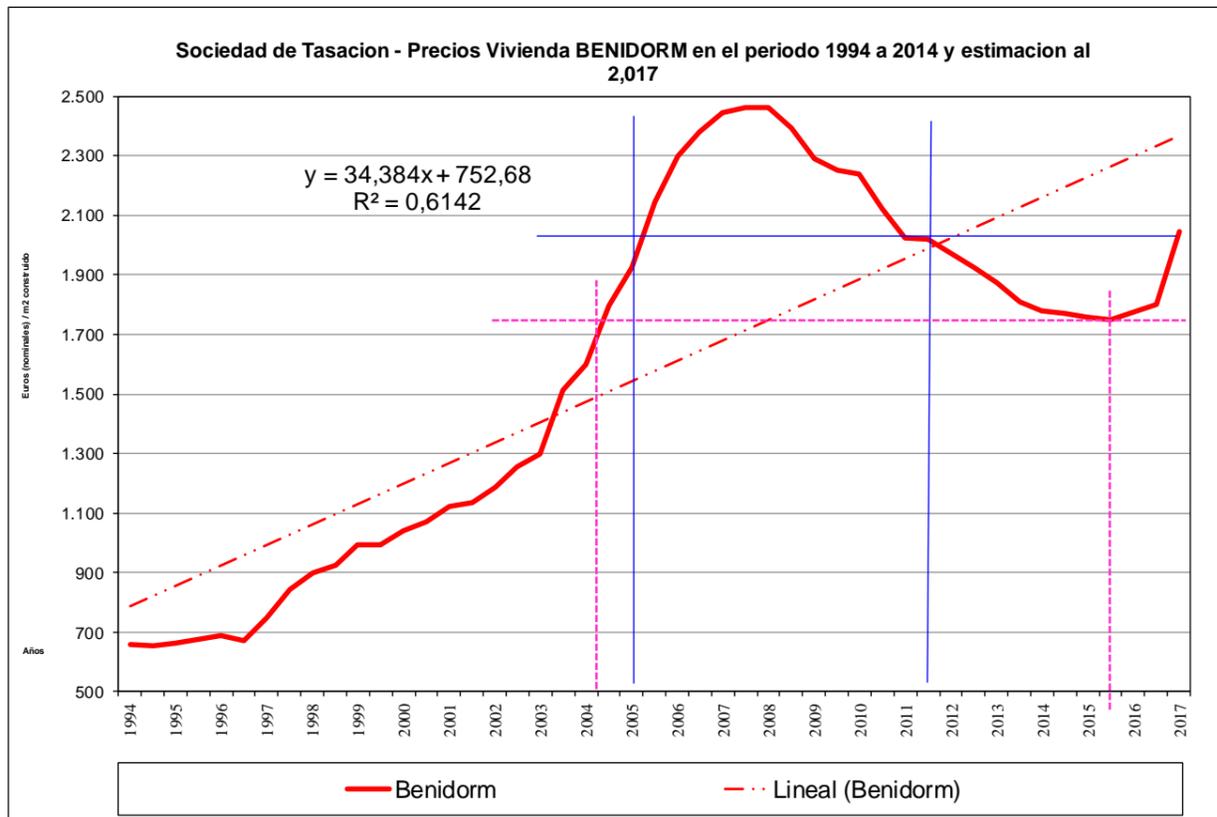
Como se puede apreciar en el gráfico existen tres grupos de ciudades por el precio unitario de venta de la vivienda que son, un primer grupo es Benidorm, en segundo grupo donde están Santa Pola, Alicante, Villajoyosa,... y un tercer grupo, donde está el nivel más bajo de precios de venta, que son las ciudades de Alcoy, Elda, Cocentaina, Petrer y Villena. Este estudio nos ratifica, lo que ya sabemos que es que la zona de la Marina Baja y Alta, es la zona más cara dentro del sector inmobiliario de la provincia de Alicante.

Pero si desglosamos los datos y los gráficos por municipios en la zona costera y municipios en el interior de la provincia, constatamos que en los municipios costeros los precios de las viviendas están en aumento desde mediados del 2014 y en cambio en los municipios en el interior de la provincia el precio sigue cayendo y no ha tocado fondo; tal como se constata en los siguientes gráficos:





Y si analizamos sólo el Municipio de Benidorm, como el más representativo del norte de la provincia de Alicante, vemos que el incremento de precios ha sido contante de acuerdo con la gráfica de regresión lineal y que solo en el periodo 2º semestre de 2.005 a 1º semestre de 2.011 los valores de Mercado de las viviendas han sido superiores a los actuales del 1º semestre de 2017, en todos los demás casos siempre ha habido un incremento en unidades monetarias nominales del precio de la vivienda en Benidorm; así como que el precio más bajo en los últimos años se obtuvo en el 2º semestre del 2.014 que es semejante el que se dio en el 2º semestre del 2.004, tal como se puede constatar en el siguiente gráfico.

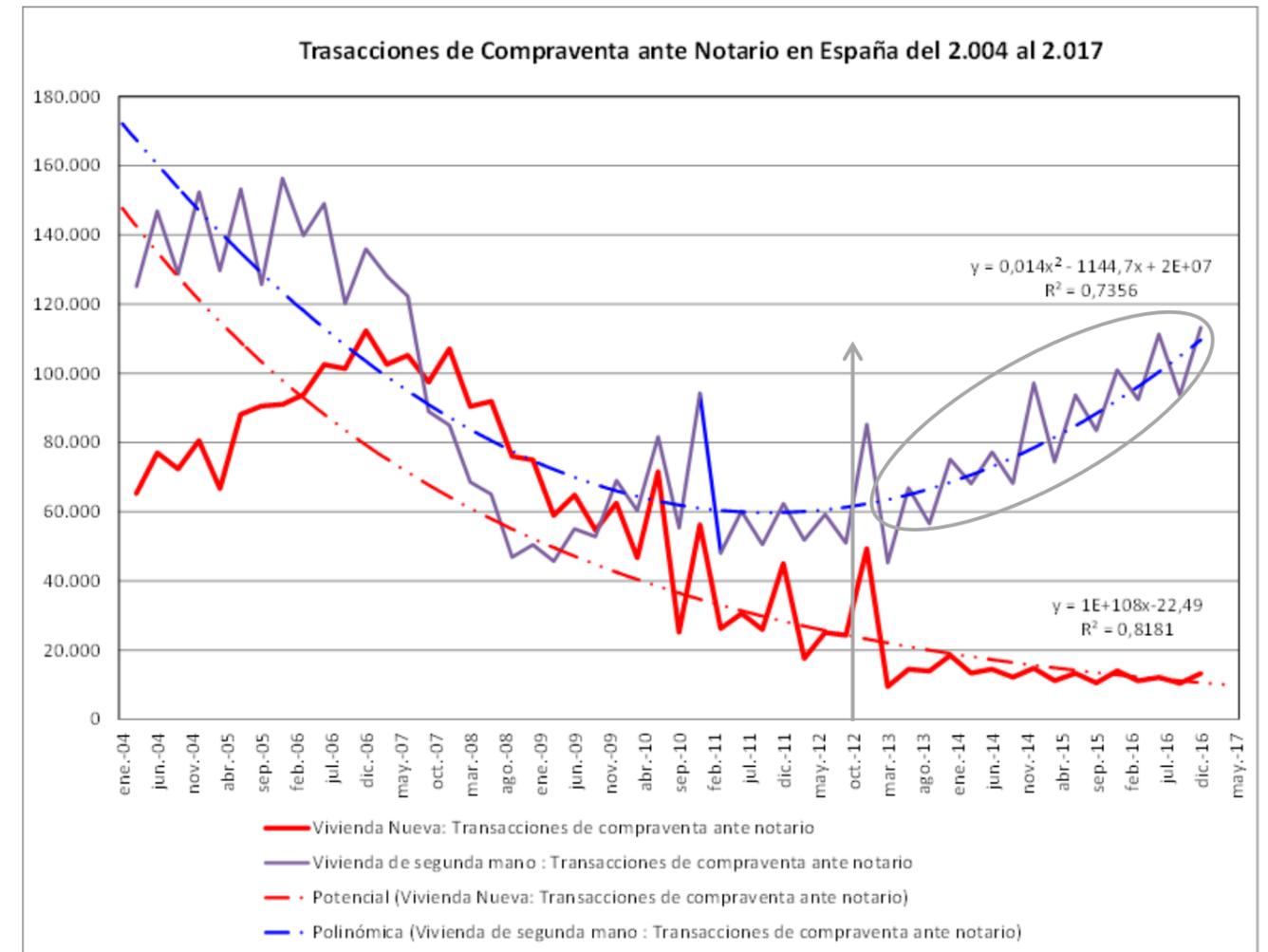


Fuente: Banco de España y elaboración propia

5.6.5. Análisis de la demanda y oferta en 2017

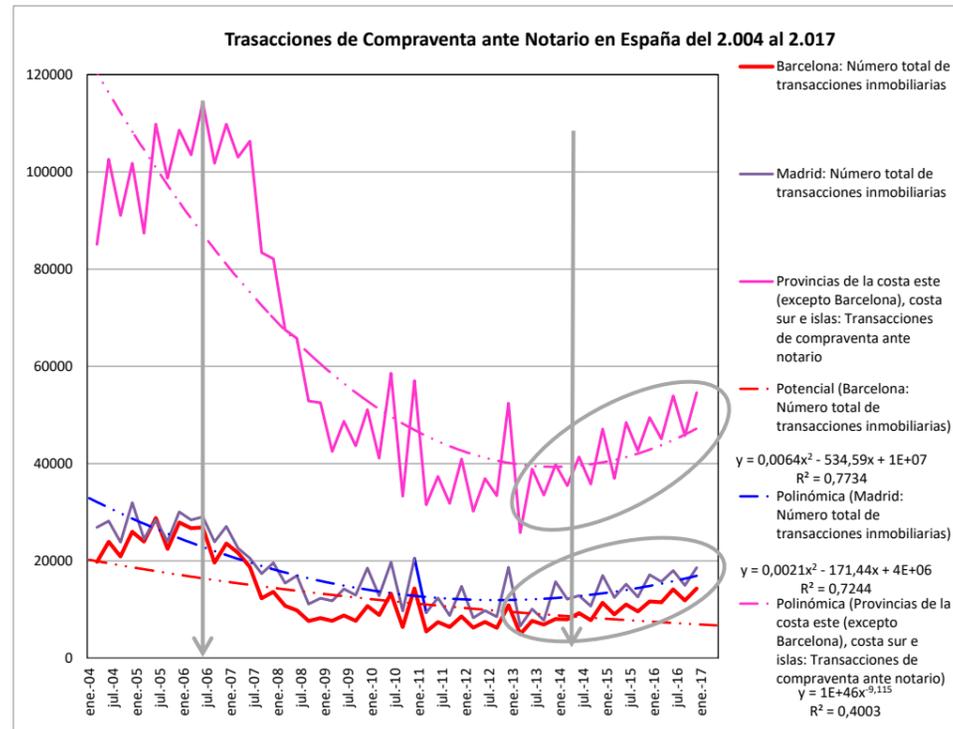
Como se observa en el gráfico siguiente, cuyos datos se han obtenido de la página web del Banco de España (<https://www.bde.es/bde/es/>); de las transacciones de compraventa ante Notario de Vivienda Nueva y Vivienda de segunda mano en toda España; las transacciones de compraventa de vivienda de segunda mano han recuperado su tendencia alcista pasando de 60.000 compraventas en Octubre de 2.012 a 110.000

compraventas en diciembre de 2.016. Mientras que las compraventas de vivienda nueva siguen en caída, ya que no se inician promociones nuevas y las promociones nuevas que quedan en manos de los bancos son las que peor ubicación tienen y no existe casi demanda para ellas, solo los fondos buitres son compradoras de ellas a unos precios de liquidación total muy por debajo de su Coste de Reemplazamiento Neto actual.

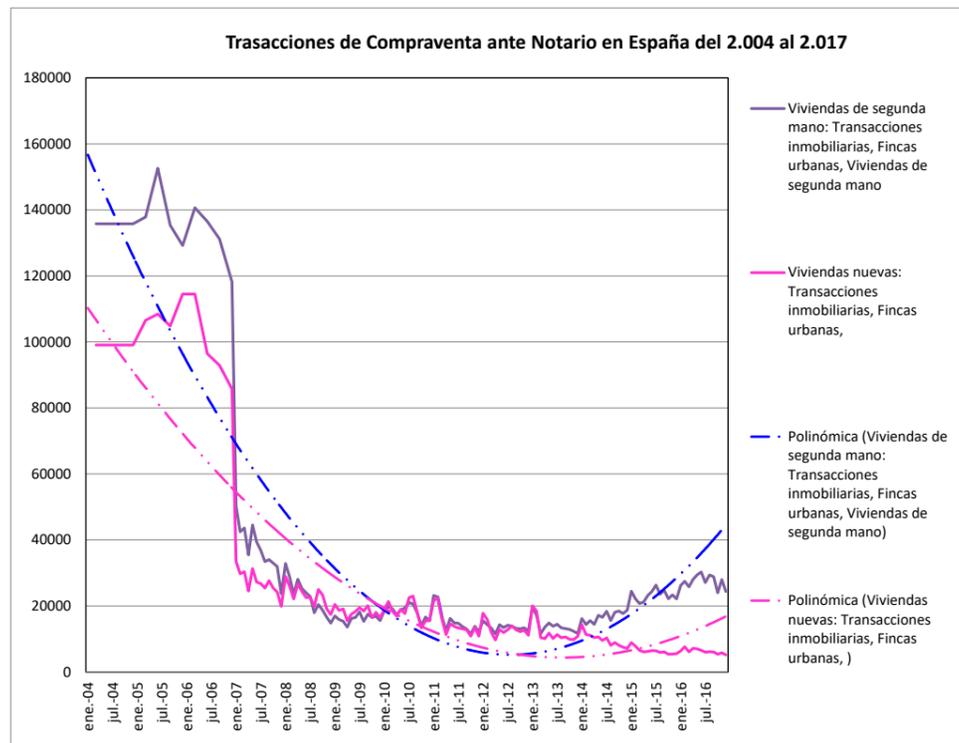


Fuente: Banco de España y elaboración propia

Si desglosamos el Número total de transacciones inmobiliarias por: Madrid, Barcelona y Provincias de la costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas; vemos que en la zona de la Costa, de Enero de 2.007 a Julio de 2.014 las compraventas pasaron de 110.000 a 40.000 y a partir de esa fecha han iniciado una tendencia alcista pasando de 40.000 a casi 60.000 compraventas; mientras que en Madrid y Barcelona el descenso no fue tan acuciado pasando de 20.000 a 10.000 y a partir de Julio de 2.014 comenzando una ligera recuperación.



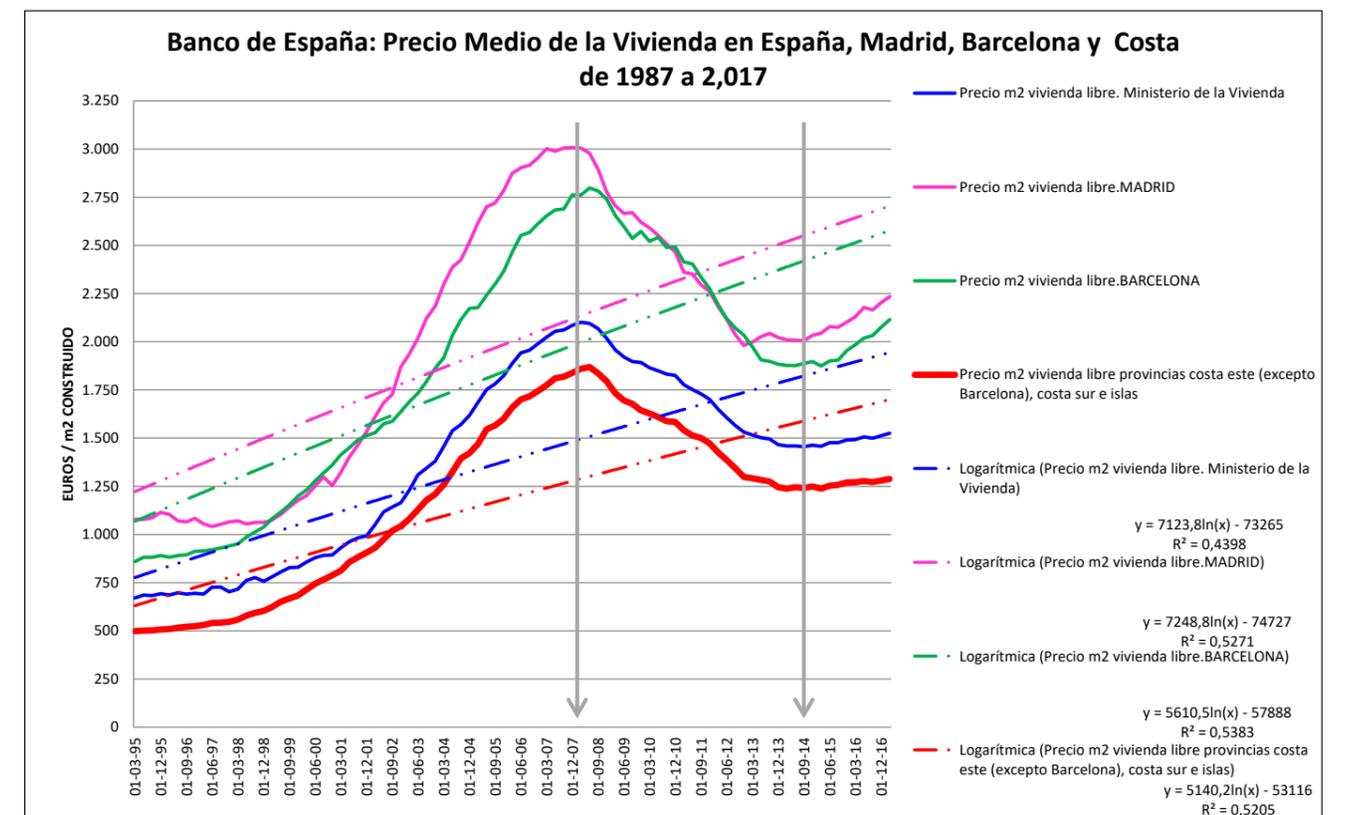
En el siguiente gráfico quedan reflejas las Transacciones inmobiliarias, de fincas urbanas de viviendas nuevas y se segunda mano, que nos viene a ratificar lo expresado anteriormente



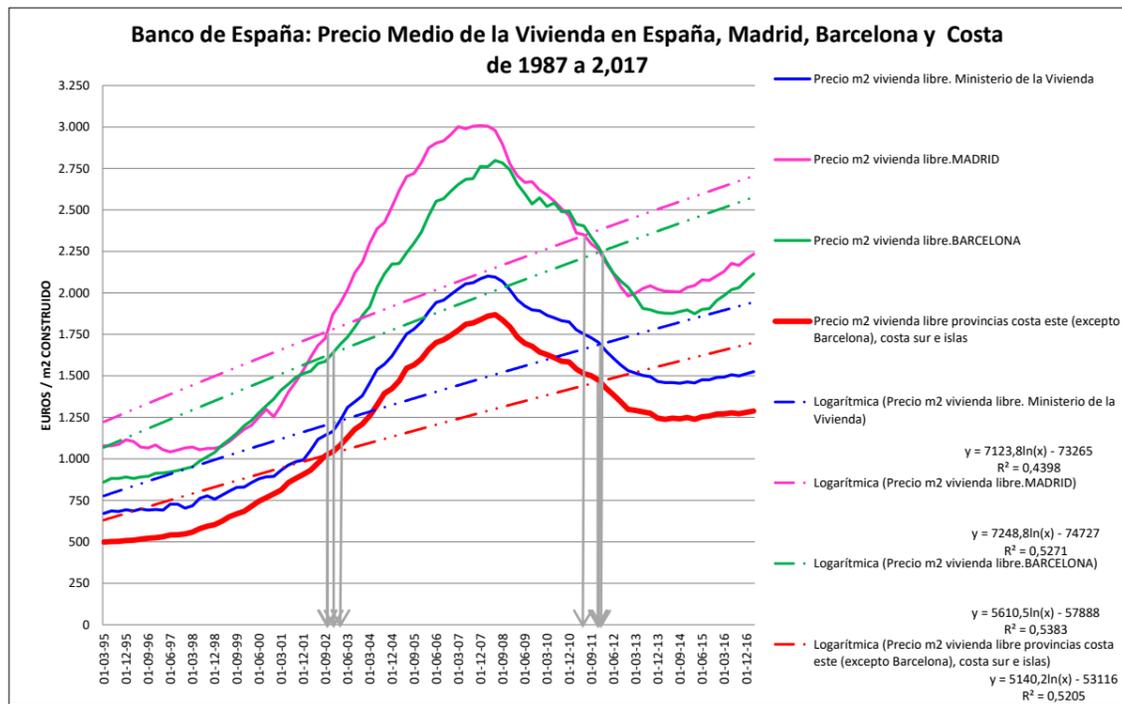
En consecuencia, entendemos que la demanda a partir de julio de 2.014 ha iniciado la recuperación y se va consolidando poco a poco, ratificado todo ello con el aumento del PIB y consecuentemente del empleo.

5.7. Análisis del ciclo económico e inmobiliario.

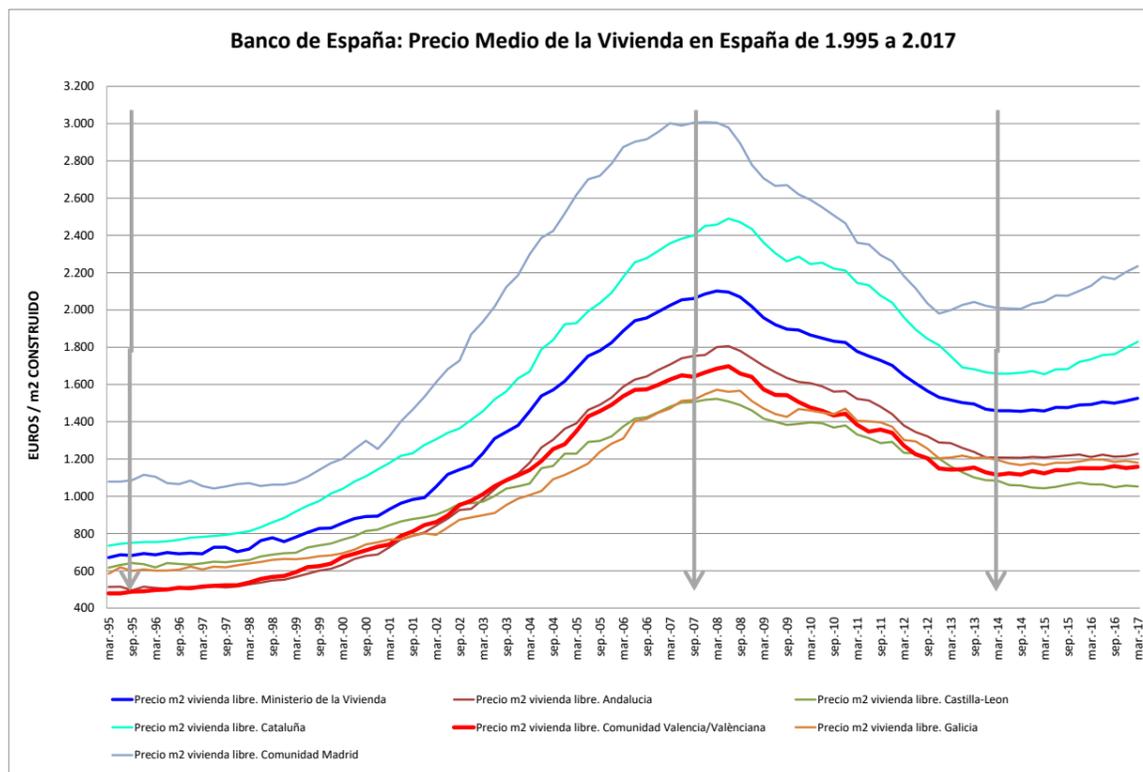
Como se observa en el gráfico siguiente, cuyos datos se han obtenido de la página web del Banco de España (<https://www.bde.es/bde/es/>); los valores medio de vivienda libre en España, Madrid, Barcelona y las provincias costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas, en donde se aprecia la cima de la burbuja a finales del 2.007, la crisis hasta el 2.014 y el inicio de la recuperación hasta hoy 2017.



En el gráfico siguiente hemos obtenido las regresiones logarítmicas de las anteriores series históricas y comprobamos que el cruce de las curvas de las series y sus regresiones se cortan aproximadamente en primer trimestre del 2.003 y en el cuarto trimestre del 2.011, lo que nos indica que independientemente del precios de la vivienda los momentos temporales son los mismos, lo que evidencia la sincronización de la económica con los ciclos inmobiliarios



Como se observa en el gráfico siguiente, los valores medio de vivienda libre en España, Andalucía, Castilla-León, Cataluña, Comunidad Valencia, Galicia y Comunidad Madrid en donde se aprecia la cima de la burbuja a finales del 2.007, la crisis hasta el 2.014 y el inicio de la recuperación hasta hoy 2017.

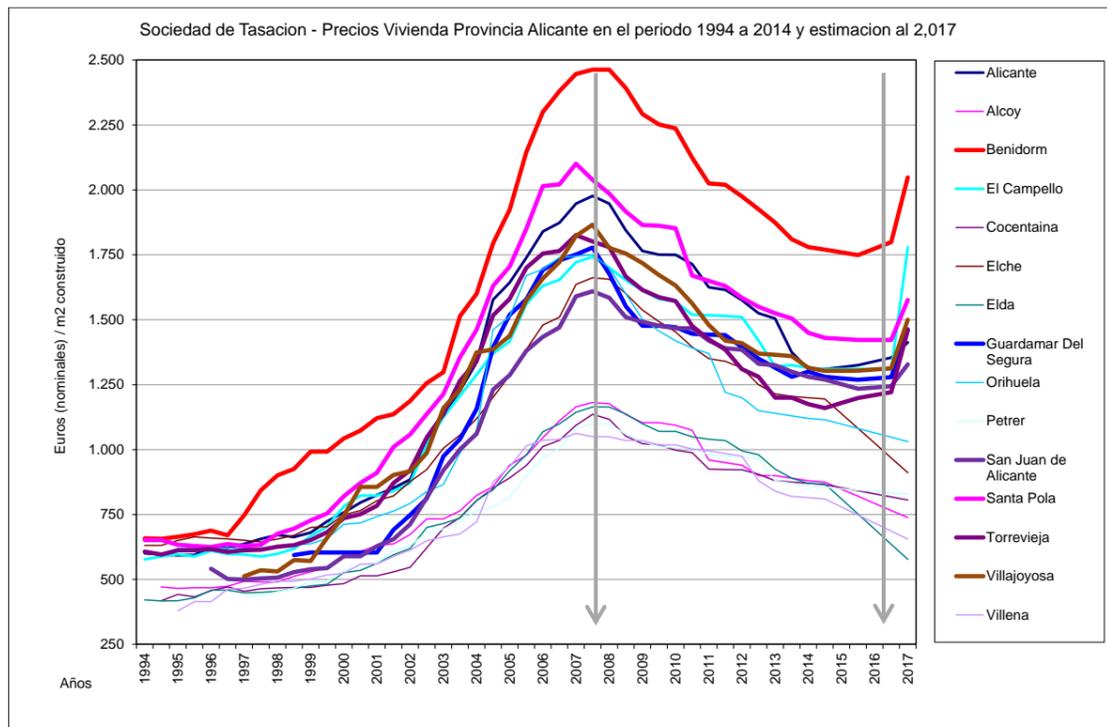


Fuente: Banco de España y elaboración propia

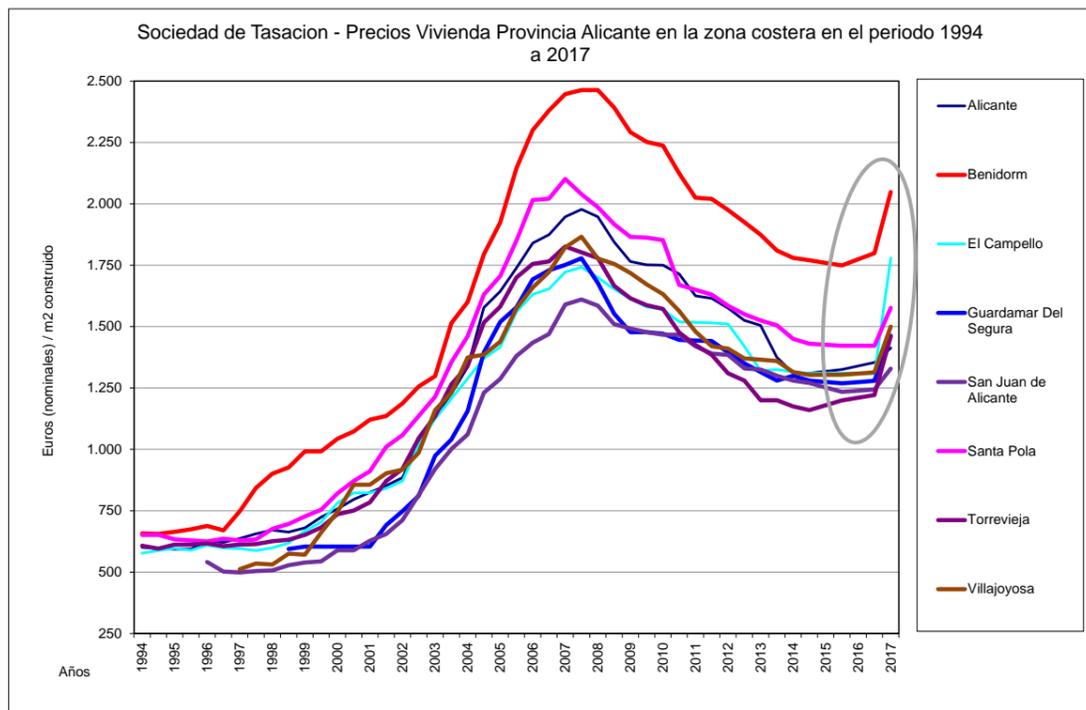
Se han obtenido de la página web de Sociedad de Tasación los valores medio de vivienda libre en Alicante, Benidorm, El Campello, Guardamar del Segura, San Juan de Alicante, Santa Pola, Torrevieja, Villajoyosa, Alcoy, Cocentaina, Elche, Elda, Orihuela, Petrer y Villena, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

Sociedad de Tasacion - Precios de la Vivienda en la provincia de Alicante en el periodo de 1994 a 2017																
Año	Mes	Alicante	Alcoy	Benidorm	El Campello	Cocentaina	Elche	Elda	Guardamar Del Segura	Orihuela	Petrer	San Juan de Alicante	Santa Pola	Torrevieja	Villajoyosa	Villena
1994	Junio	601		658	577		631	421					652	607		
1994	Diciembre	596	471	656	588	418	631	417		595			652	596		
1995	Junio	593	465	664	597	442	650	418		619			633	612		379
1995	Diciembre	594	468	674	589	433	664	429		619			629	612		415
1996	Junio	626	468	688	610	457	659	459		619		541	625	617		415
1996	Diciembre	621	474	670	598	471	656	459		621		502	636	606		463
1997	Junio	637	493	747	596	454	651	448		619	436		499	629	512	466
1997	Diciembre	656	490	843	588	464	645	450		621	439		504	633	614	481
1998	Junio	671	490	901	599	467	655	454		621	452		507	676	626	493
1998	Diciembre	663	512	926	618	469	670	466	594	633	466		528	696	632	493
1999	Junio	680	529	992	667	469	700	475		604	637	493		539	727	502
1999	Diciembre	724	544	992	703	478	703	481		604	658	493		544	754	517
2000	Junio	757	586	1.043	781	484	748	526		604	712	535		589	820	523
2000	Diciembre	796	607	1.073	823	514	765	535		604	718	553		589	871	559
2001	Junio	825	631	1.121	823	514	803	562		604	742	564		628	911	559
2001	Diciembre	852	637	1.136	841	529	822	595		691	763	610		655	1.010	589
2002	Junio	885	673	1.187	871	547	877	619		748	793	631		712	1.058	613
2002	Diciembre	1.024	733	1.256	1.019	622	923	700		811	838	679		814	1.136	649
2003	Junio	1.134	733	1.298	1.124	697	1.005	715		974	865	694		920	1.214	664
2003	Diciembre	1.226	764	1.514	1.206	738	1.056	736	1.040	987	723		1.001	1.355	1.265	675
2004	Junio	1.335	823	1.600	1.288	803	1.118	804		1.156	1.069	764		1.061	1.461	721
2004	Diciembre	1.577	858	1.795	1.370	852	1.201	845		1.395	1.462	779		1.231	1.631	874
2005	Junio	1.643	940	1.924	1.416	891	1.286	918		1.519	1.512	817		1.287	1.705	934
2005	Diciembre	1.739	978	2.145	1.560	939	1.386	980		1.578	1.670	900		1.380	1.850	1.014
2006	Junio	1.840	1.046	2.300	1.631	1.012	1.480	1.069		1.692	1.695	968		1.434	2.015	1.036
2006	Diciembre	1.874	1.111	2.380	1.654	1.036	1.510	1.099		1.729	1.740	1.005		1.470	2.021	1.040
2007	Junio	1.947	1.165	2.447	1.722	1.094	1.636	1.144		1.751	1.745	1.082		1.590	2.101	1.062
2007	Diciembre	1.977	1.181	2.463	1.742	1.136	1.662	1.164		1.778	1.751	1.099		1.610	2.039	1.050
2008	Junio	1.947	1.177	2.463	1.700	1.117	1.656	1.164		1.677	1.700	1.099		1.585	1.986	1.050
2008	Diciembre	1.845	1.135	2.392	1.653	1.052	1.601	1.137		1.552	1.600	1.059		1.510	1.917	1.035
2009	Junio	1.765	1.104	2.292	1.613	1.023	1.538	1.100		1.477	1.502	1.032		1.492	1.865	1.035
2009	Diciembre	1.751	1.104	2.252	1.580	1.018	1.493	1.070		1.477	1.457	1.012		1.477	1.862	1.018
2010	Junio	1.750	1.094	2.237	1.570	998	1.453	1.070		1.467	1.419	1.007		1.467	1.852	1.018
2010	Diciembre	1.714	1.074	2.124	1.519	988	1.395	1.049		1.446	1.391	1.007		1.467	1.670	1.002
2011	Junio	1.625	960	2.025	1.517	925	1.350	1.040		1.443	1.370	980		1.420	1.650	995
2011	Diciembre	1.615	950	2.020	1.515	923	1.340	1.035		1.441	1.220	975		1.390	1.630	985
2012	Junio	1.575	940	1.975	1.510	922	1.315	995		1.395	1.200	970		1.385	1.585	975
2012	Diciembre	1.525	900	1.925	1.420	905	1.250	980		1.350	1.150	965		1.330	1.550	880
2013	Junio	1.505	900	1.874	1.320	880	1.215	925		1.315	1.140	880		1.325	1.525	840
2013	Diciembre	1.375	890	1.810	1.325	875	1.205	890		1.280	1.130	870		1.300	1.505	820
2014	Junio	1.310	880	1.780	1.315	870	1.200	870		1.300	1.120	860		1.280	1.450	815
2014	Diciembre	1.310	875	1.770	1.310	865	1.195	868		1.280	1.115	855		1.270	1.430	810
2015	Junio	1.318	848	1.760	1.311	853	1.138	810		1.275	1.098	850		1.252	1.426	779
2015	Diciembre	1.325	820	1.749	1.311	841	1.081	752		1.269	1.081	844		1.234	1.422	748
2016	Junio	1.340	793	1.774	1.310	830	1.025	693		1.274	1.065	839		1.239	1.422	717
2016	Diciembre	1.354	765	1.799	1.308	818	968	635		1.279	1.048	833		1.244	1.422	686
2017	Junio	1.413	738	2.048	1.779	806	911	577		1.463	1.031	828		1.328	1.576	655
2017	Diciembre															

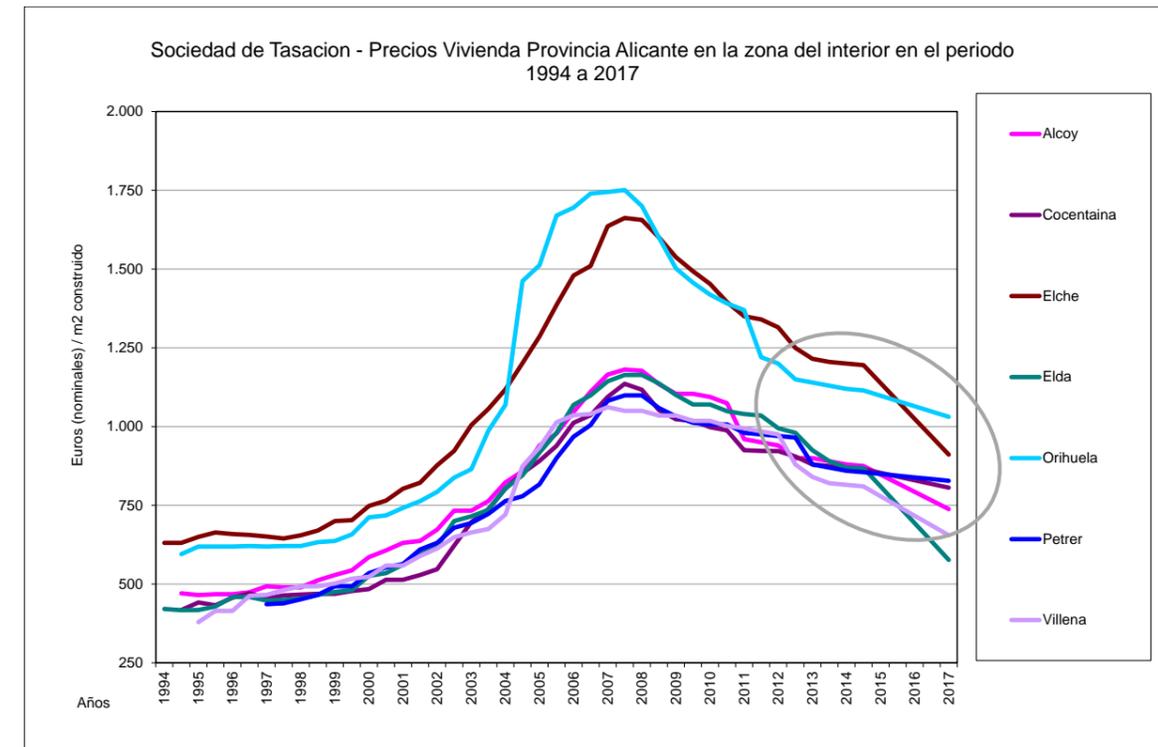
Con estos datos anteriores, se ha realizado el siguiente gráfico que refleja el mismo ciclo de la actividad inmobiliaria de la cima de la burbuja a finales del 2.007, la crisis hasta el 2.014 y el inicio de la recuperación hasta hoy 2017, pero con matices geográficos.



Si realizamos el mismo gráfico con los valores medio de vivienda libre en Alicante, Benidorm, El Campello, Guardamar del Segura, San Juan de Alicante, Santa Pola, Torreveija, Villajoyosa, tenemos que es localidades ya han iniciado la recuperación inmobiliaria



Y si realizamos el mismo gráfico con los valores medio de vivienda libre en Alcoy, Cocentaina, Elche, Elda, Orihuela, Petrer y Villena, observamos que la caída del precio de la vivienda sigue cayendo de forma muy pronunciada y que no hay visos de recuperación



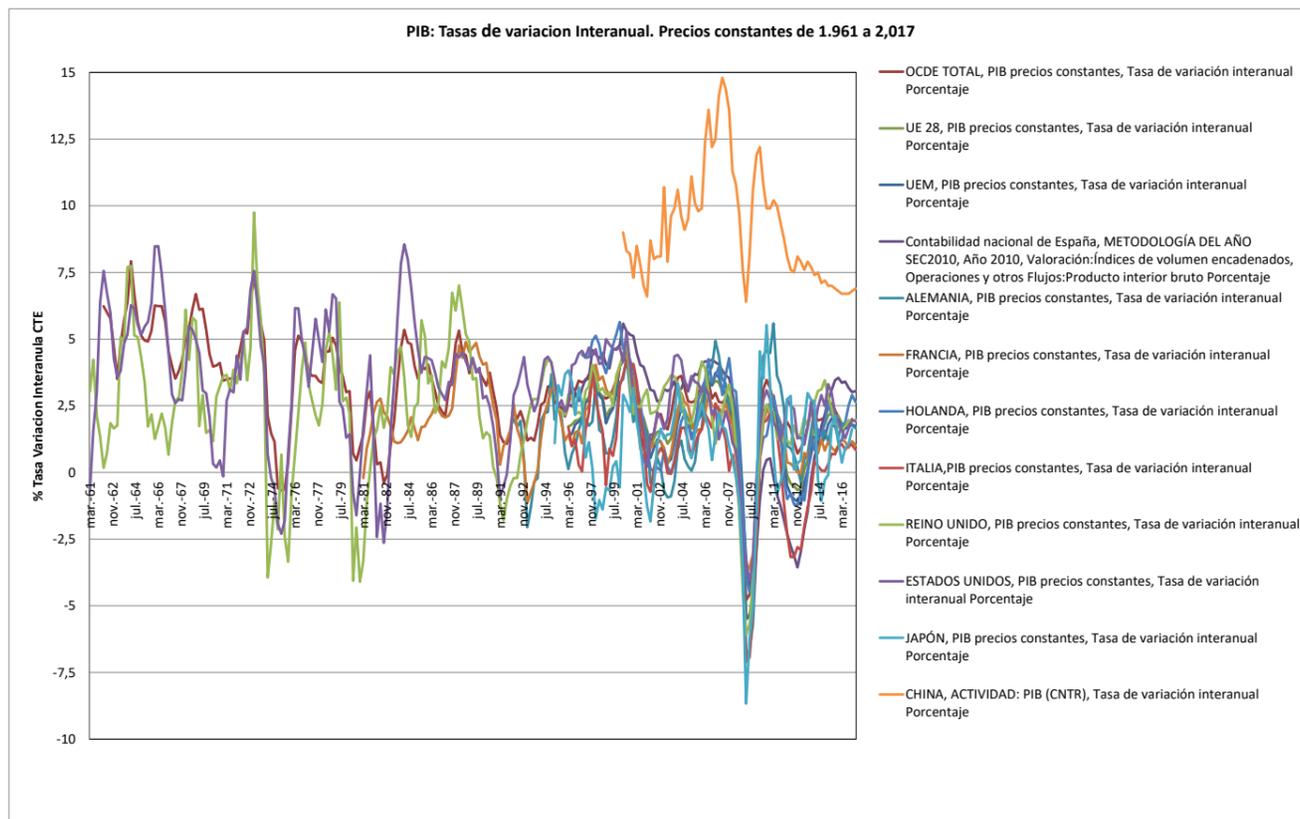
Fuente: Sociedad de Tasación y elaboración propia

En conclusión, en las zonas costeras hemos entrado en nuevo ciclo de actividad inmobiliaria alcista; mientras que en las zonas del interior la caída continúa y no se ven signos de un posible cambio de tendencia en un futuro próximo, que solo un cambio en la globalidad de la economía podría producir, como vamos a comentar en el apartado siguiente.



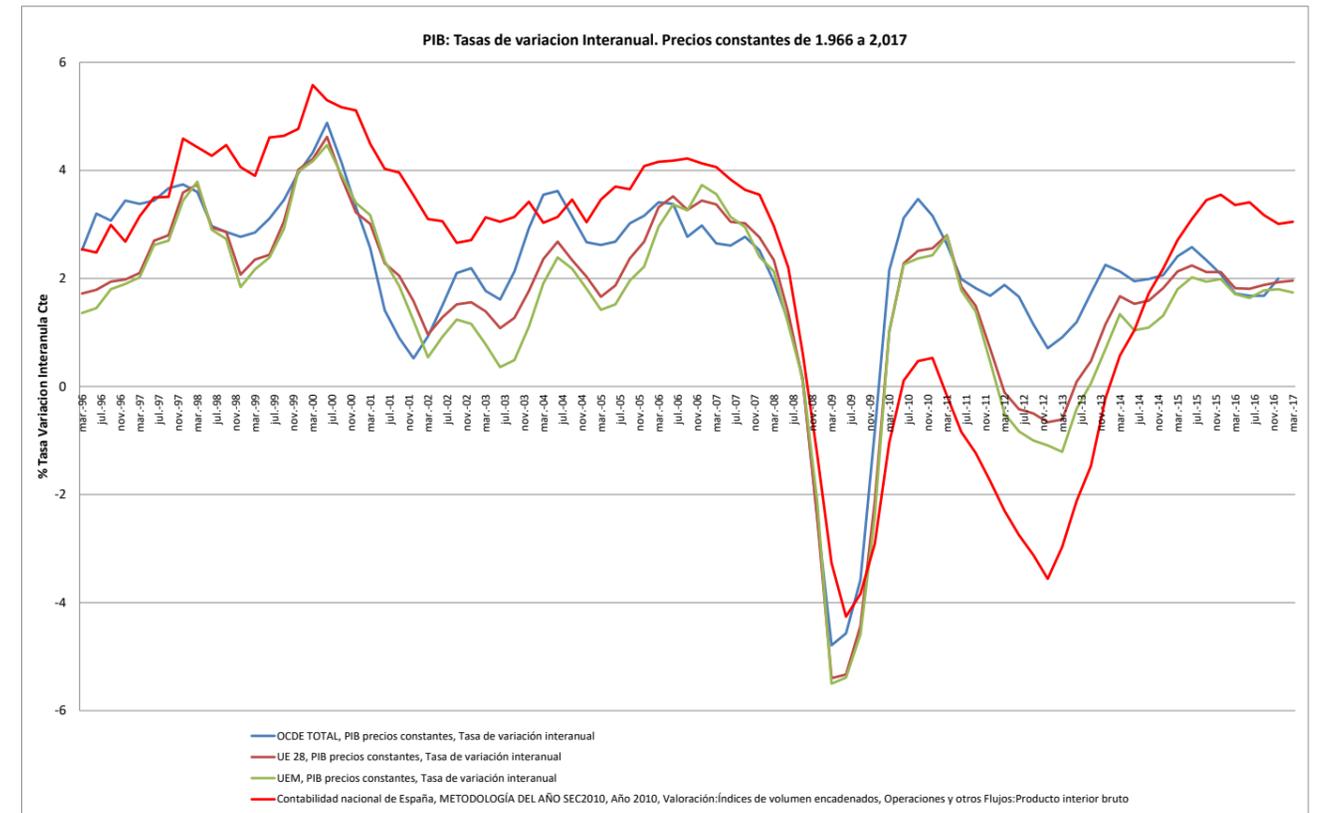
5.8. Mercado del trabajo. Perspectivas económicas en 2017

Como se observa en el gráfico siguiente, cuyos datos se han obtenido de la página web del Banco de España (https://www.bde.es/bde/es/); la Tasa de variación interanual del Producto interior bruto (PIB) en precios constantes de: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), Unión Europea – 28 Países (UE 28), Unión Europea Monetaria (UEM), España, Alemania, Francia, Holanda, Italia, Reino Unido, Estados Unidos, Japón y China, ha seguido un patrón semejante en todos ellos excepto en China, que está en otra liga, como se aprecia claramente en el gráfico.



Fuente: Banco de España y elaboración propia

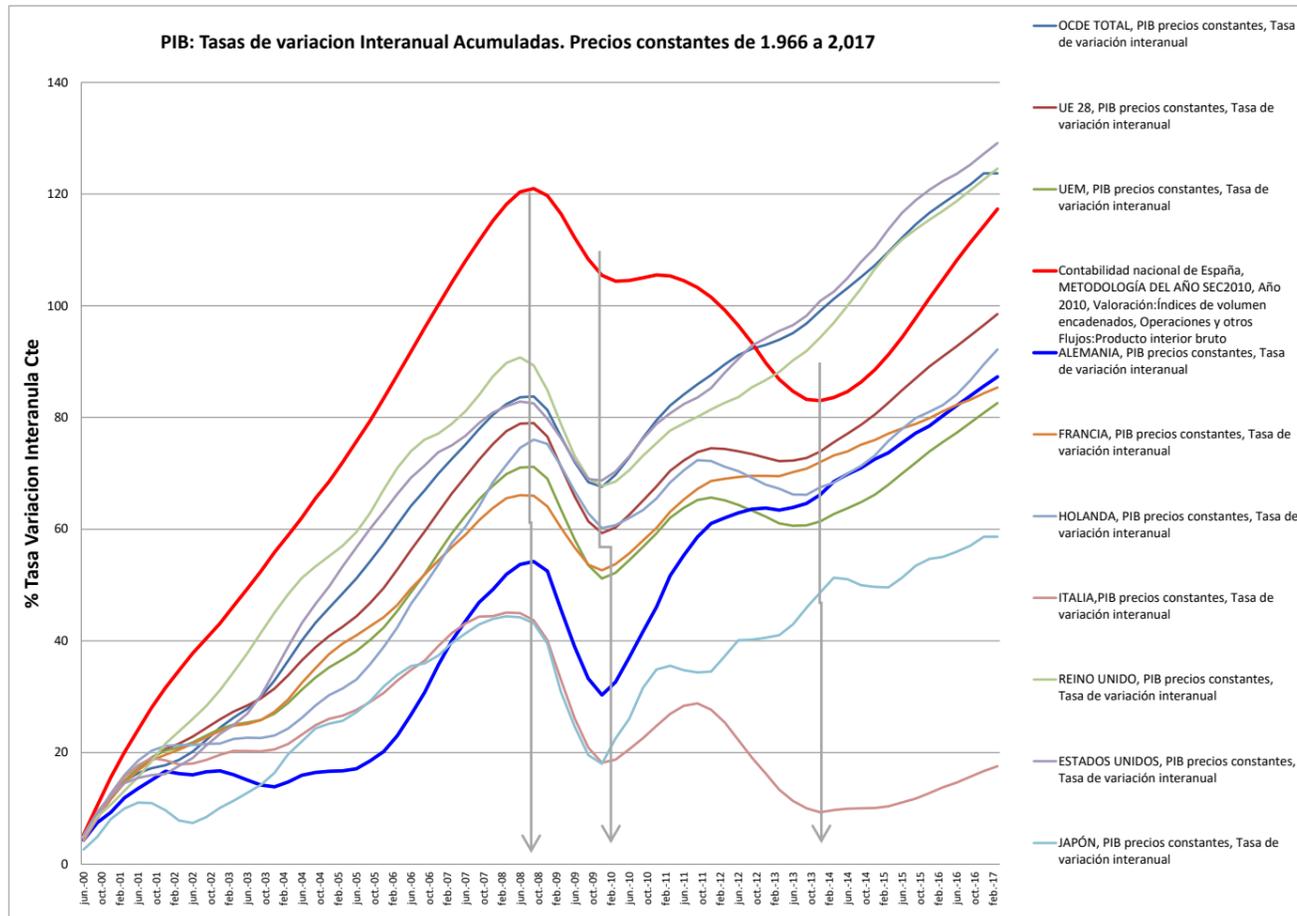
En el gráfico se constata la crisis de los años 2.007 – 2.010 para tener una posterior recuperación a partir del 2.011 con crecimientos del PIB entre 0% y 2,5% en la mayoría de los casos. Solamente China crece con dígitos del 7,5% al 15% que es una barbaridad.



Fuente: Banco de España y elaboración propia

Si comparamos la Tasa de variación interanual del Producto interior bruto (PIB) en precios constantes de: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), Unión Europea – 28 Países (UE 28), Unión Europea Monetaria (UEM) y España, vemos que desde la profundidad de la crisis en Mayo - 2.009 hasta el inicio de la recuperación Mayo – Mayo 2.014 el camino ha sido muy duro y hemos tardado más que la OCDE, UE 28 y UEM, pero a marzo de 2017 estamos creciendo con dígitos superiores a los suyos como ya sucedió en el periodo 1.997 a 2.006.

Y si acumulamos los anteriores datos vemos que casi todos los países tuvieron su máximo crecimiento acumulado en Junio – 2.008, que tocaron fondo con la crisis en Diciembre – 2.009, excepto España que lo hizo en Febrero de 2.014 (4 años más tarde) y que todos los países han consolidado su reparación excepto Italia que está en el 2017 en los mismo niveles de Febrero – 2.010, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente.

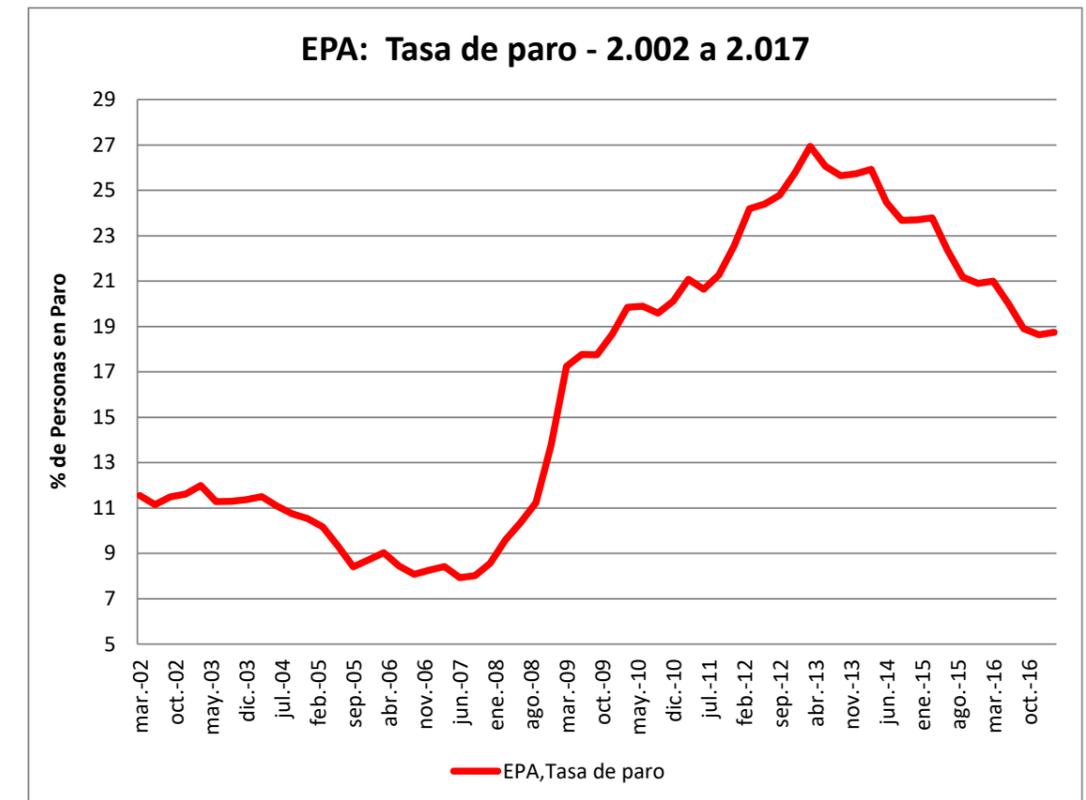
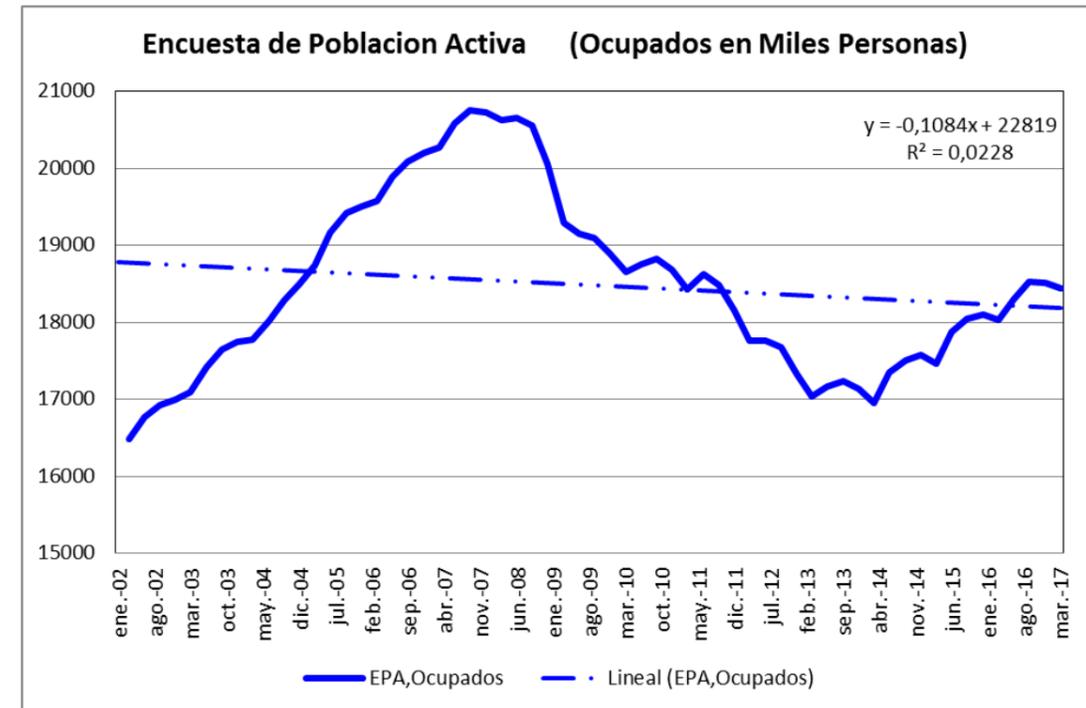


Fuente: Banco de España y elaboración propia

5.9. Mercado del trabajo. Perspectivas socio – laborales en 2017

Como se observa en el gráfico siguiente, cuyos datos se han obtenido de la página web del Banco de España (<https://www.bde.es/bde/es/>); sobre la Encuesta de la Población Activa y la Tasa de Paro se ha incrementado de forma progresiva y constante el número de personas trabajando y consecuente ha bajado la Tasa de Paro del Abril de 2.014 hasta 2017, tal como se puede observar en los 2 gráficos siguientes.

En consecuencia, como hay más personas trabajando hay más hogares que pueden tener acceso a una vivienda; ya que como hemos dicho desde el año 2.006⁷, el valor de la vivienda NO depende del valor del suelo, sino de la Renta Familiar Neta Disponible, el stock de viviendas, los tipos de interés real de inversiones alternativas, la tasa de depreciación de las viviendas y la tasa de variación de los precios de las viviendas



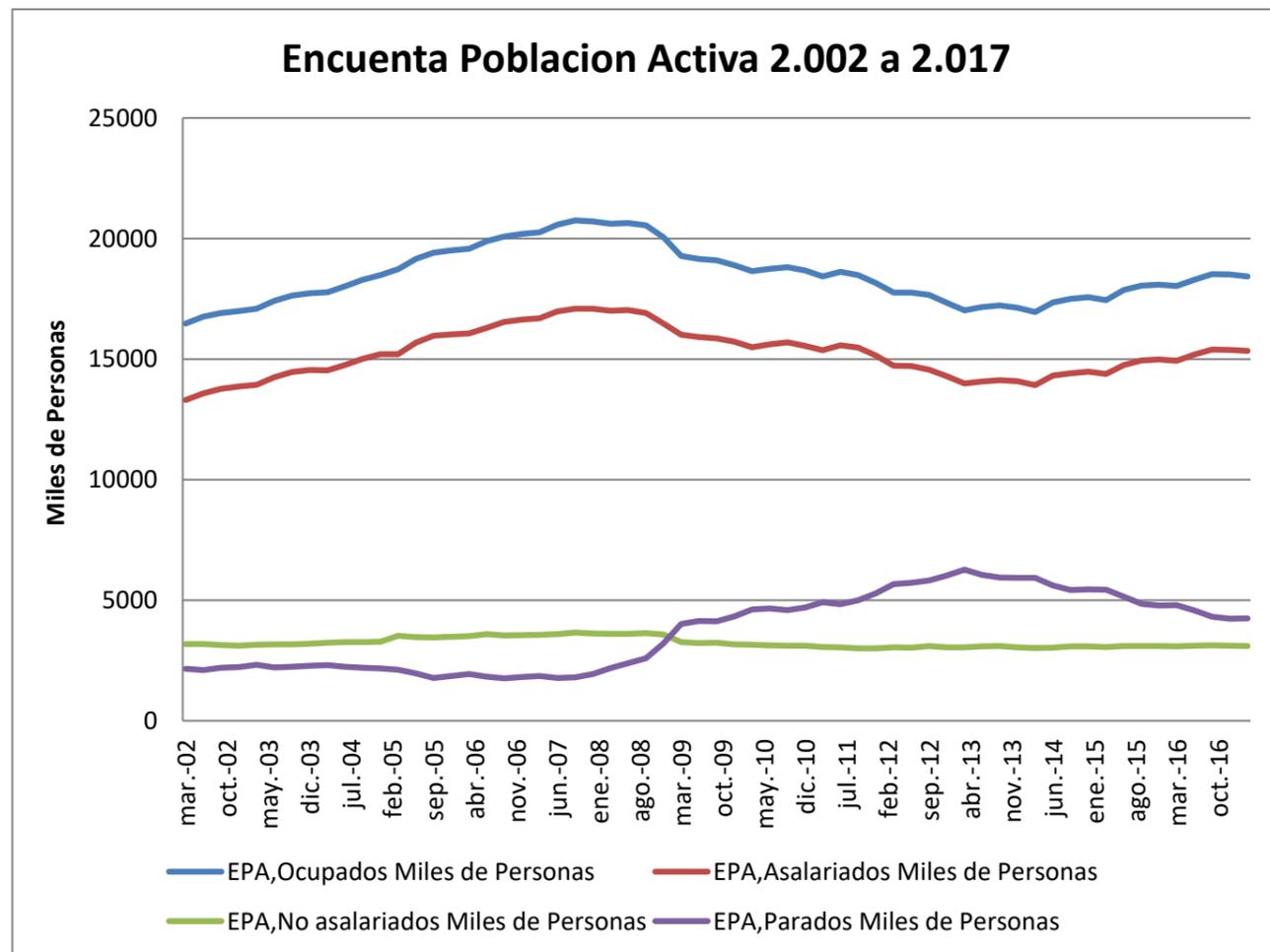
Fuente: Banco de España y elaboración propia

⁷ Véase. Turmo, J., González, P. y Villaronga, E; La Valoración Inmobiliaria: Teoría y práctica. Ed. La Ley. Pág 94



Como se aprecia en el gráfico siguiente, son los asalariados cuando los despiden son los que van al paro y aumenta la Tasa de Paro, ya que los no asalariados, es decir los autónomos, no cambian prácticamente haya bonanzas o crisis.

Por lo tanto, como las empresas ya están contratando más personal para expandirse en el nuevo ciclo económico, es el momento de iniciar procesos de edificación y un poquito tarde para iniciar procesos de urbanización muy largos aunque si estos son cortos todavía se está a tiempo hasta que se inicie otra fase de regresión sobre el 2.022 a 2.025.

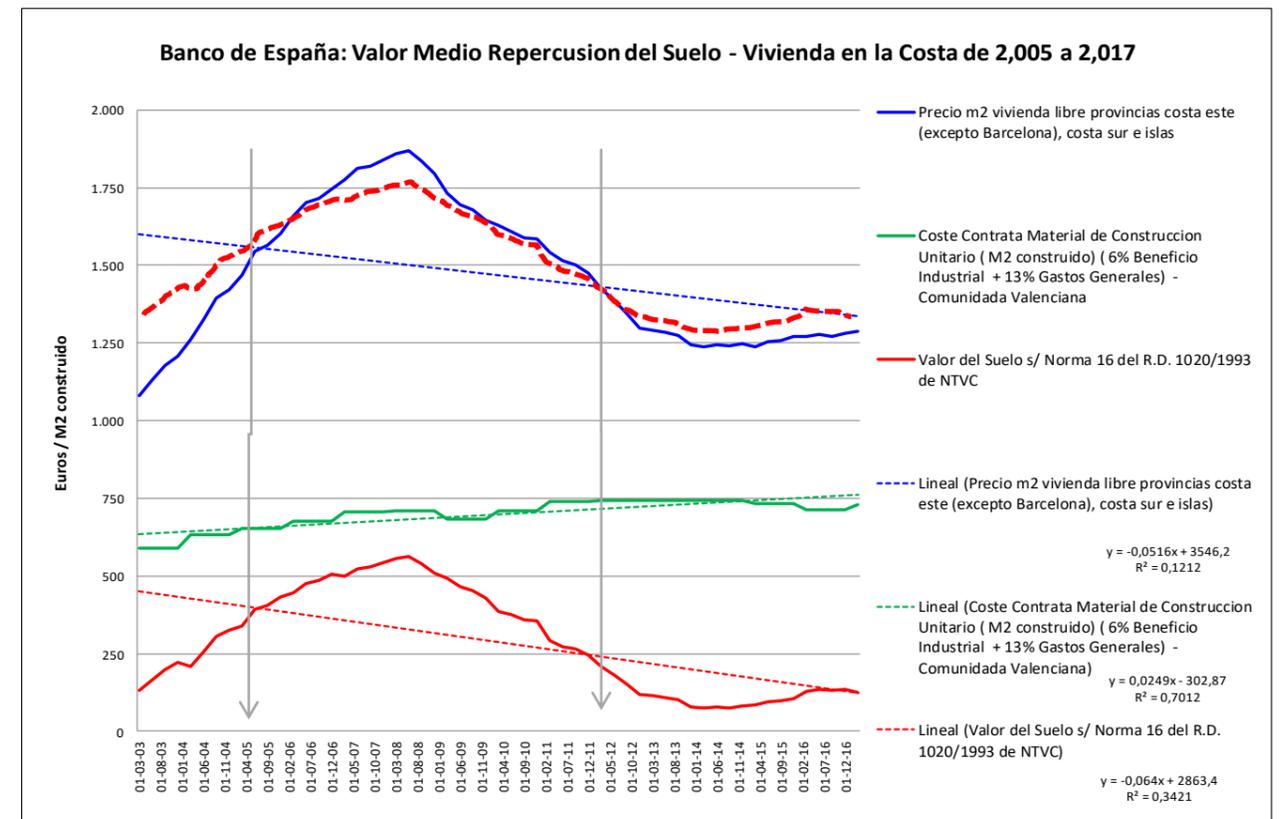


Fuente: Banco de España y elaboración propia

5.10. Estimación del valor de venta de los productos inmobiliarios en 2017

Como se observa en el gráfico siguiente, cuyos datos se han obtenido de la página web del Banco de España (<https://www.bde.es/bde/es/>); los valores medio de vivienda libre en las provincias costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas, en donde se aprecia la cima de la burbuja a finales del 2.007, la crisis hasta el 2.014 y el inicio de la recuperación hasta hoy 2017.

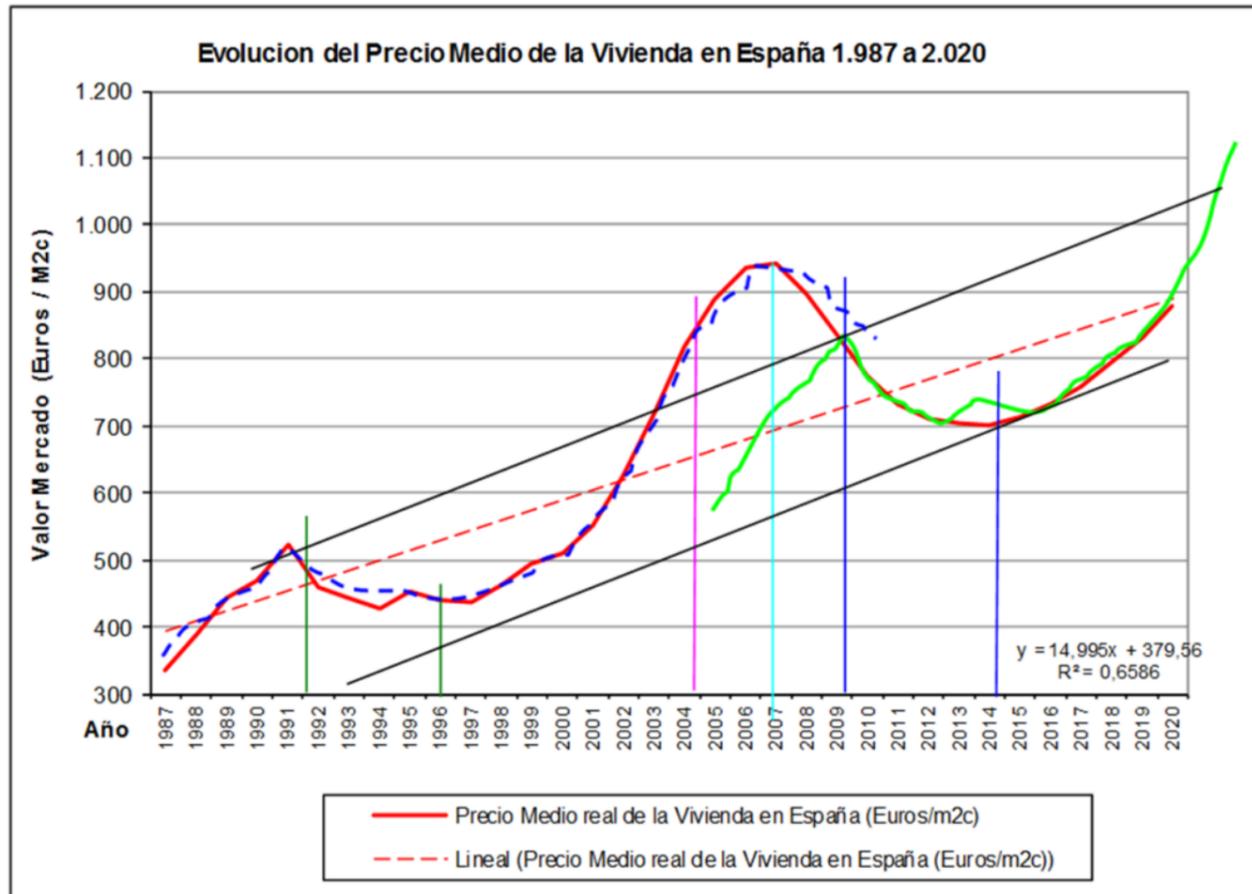
Así mismos, hemos obtenido el Coste de Contrata de Construcción Unitario en la Comunidad Valenciana y hemos obtenido para cada una de las fechas de la serie histórica el Valor Unitario de Repercusión del Suelo, que como se aprecia si se superpone con al Valor Unitario de Mercado son muy semejante ya que el Coste de Contrata de la edificación solo ha variado ligeramente al alza en unidades monetarias nominales o corrientes



Fuente: Banco de España y elaboración propia

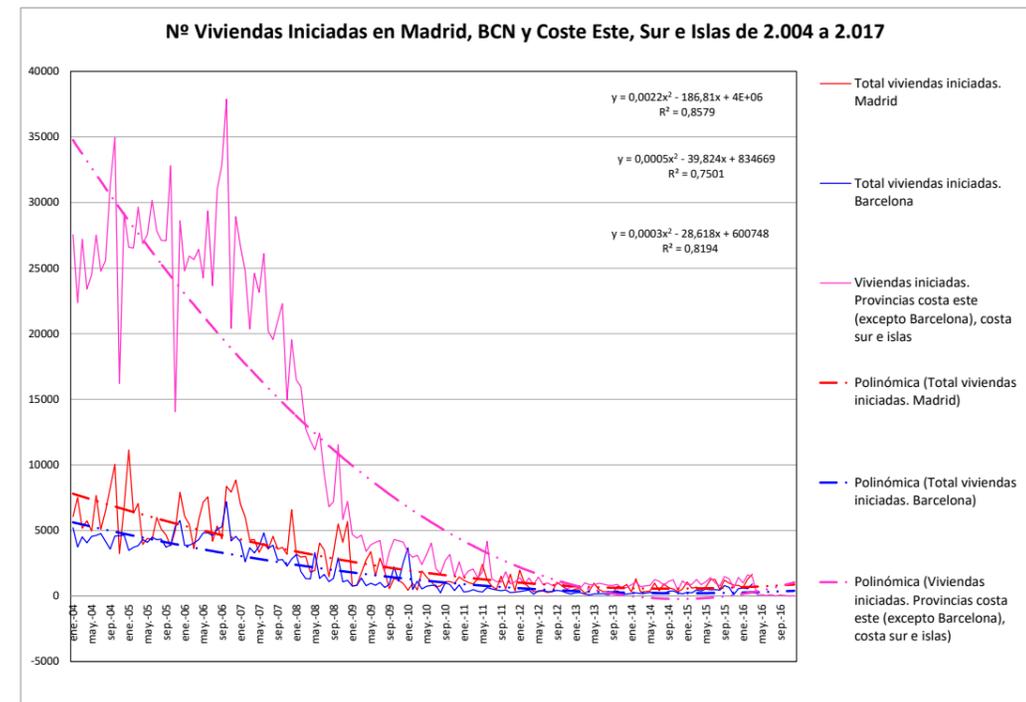


Y si hacemos un ejercicio de predicción del futuro, vemos que transportando la misma serie histórica de 1.997 al 2.007, en el corte de la regresión lineal en el año 2.007, nos indica que estamos en un ciclo alcista, como ya hemos comentado, hasta que se inicie una nueva etapa de crisis aproximadamente en los años 2.022 – 2.025

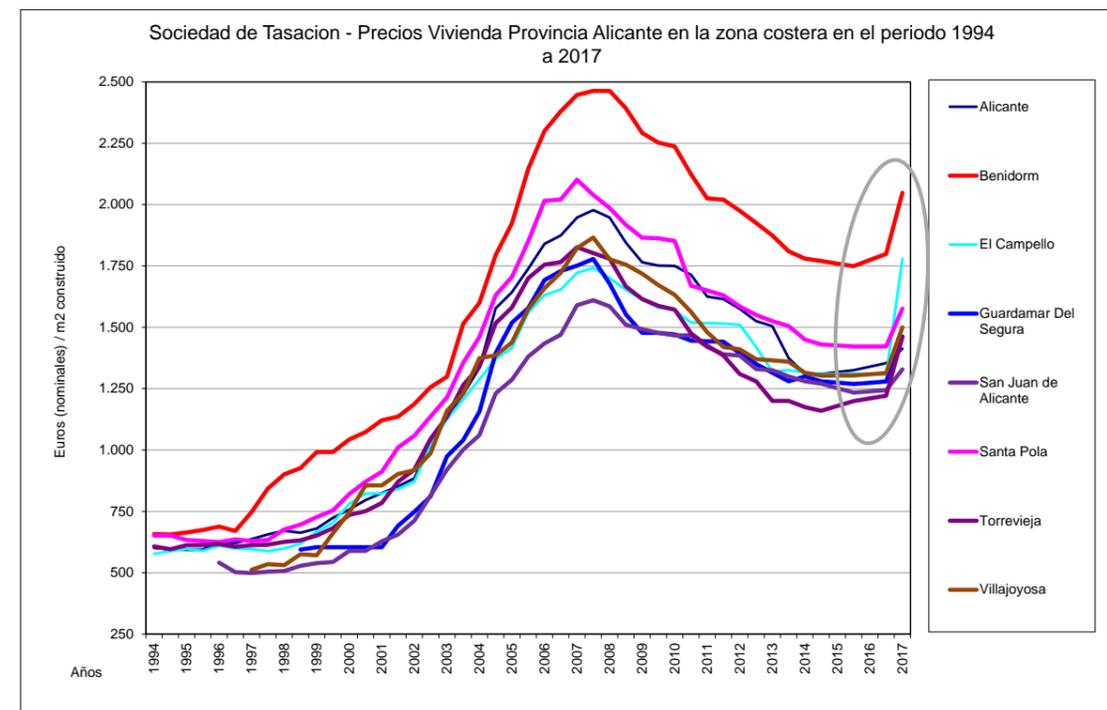


Fuente: Banco de España y elaboración propia

Como se aprecia en el gráfico siguiente de Viviendas Iniciadas, en Madrid, Barcelona y la Costa Este, Sur e islas, la actividad constructora en la Costa fue frenética en el periodo 2.004 a 2.007, con una caída brusca entre 2.008 y 2.009, pasado prácticamente a casi cero desde el 2.012 hasta 2017 que se inicia una pequeña recuperación en las viviendas iniciadas nuevas.



Se han obtenido de la página web de Sociedad de Tasación los valores medio de vivienda libre en Alicante, Benidorm, El Campello, Guardamar del Segura, San Juan de Alicante, Santa Pola, Torreveija, Villajoyosa, y con estos datos, se ha realizado el siguiente gráfico que refleja el inicio de la recuperación hasta hoy 2017.



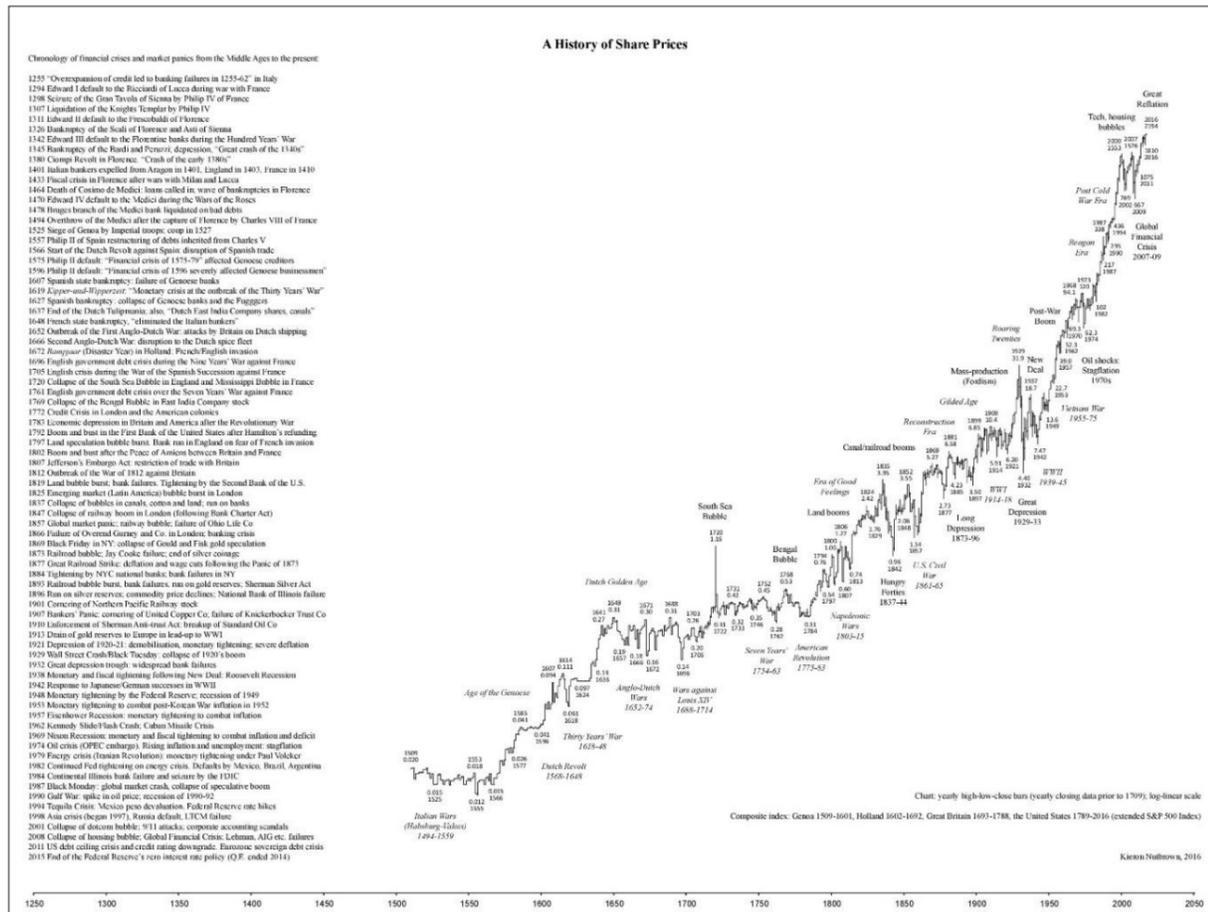


5.11. Análisis histórico de los periodos de crisis y bonanzas económicas

Veamos diferentes estudios y publicaciones que han analizado los periodos históricos de crisis y bonanzas económicas.

Uno de ellos es el estudio que ha realizado Kieron Nutbrown, ex jefe de renta fija de First State Investments en Londres que ha completado recientemente un estudio de las bolsas mundiales que nos permite mirar las cosas desde una perspectiva a muy de largo plazo. El gráfico siguiente, sigue el camino de las bolsas mundiales en los últimos 500 años y muestra cómo los precios de los principales mercados de valores han evolucionado tras guerras, revoluciones y depresiones. Para ello Nutbrown ha recurrido al histórico disponible en archivos históricos de los índices compuestos de las principales potencias económicas de cada época. Génova (1509 – 1601), Países Bajos (1602 – 1692), Reino Unido (1693 – 1788) y Estados Unidos desde 1789 hasta la fecha.

Camino de las bolsas mundiales en los últimos 500 años



En la siguiente imagen se expone como ha reaccionado el índice DOW JONES INDUSTRIALES a los grandes conflictos bélicos en los últimos 120 años de historia hasta diciembre de 2021.

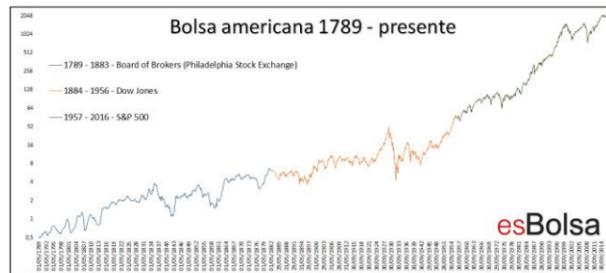


Fíjense que la gran crisis del año 1929 tuvo una caída muchísimo más grande que la que han producido los ultimo conflictos bélicos de los dos últimos siglos.

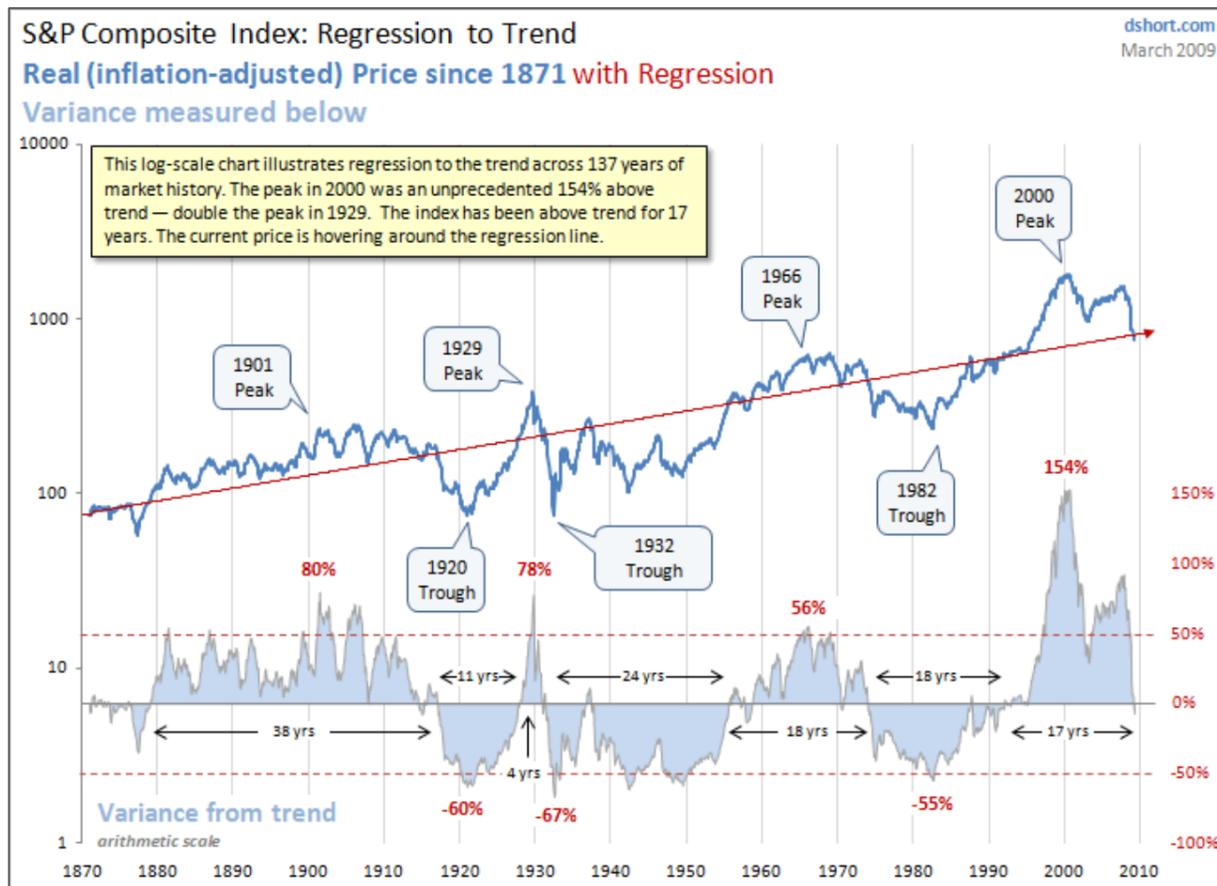
Y que la crisis económica del año 2008 de Lehman Brothers fue de más magnitud que las de las dos guerras mundiales y superiores a la guerra del Golfo, a la guerra de Irak y a la guerra de Afganistán.



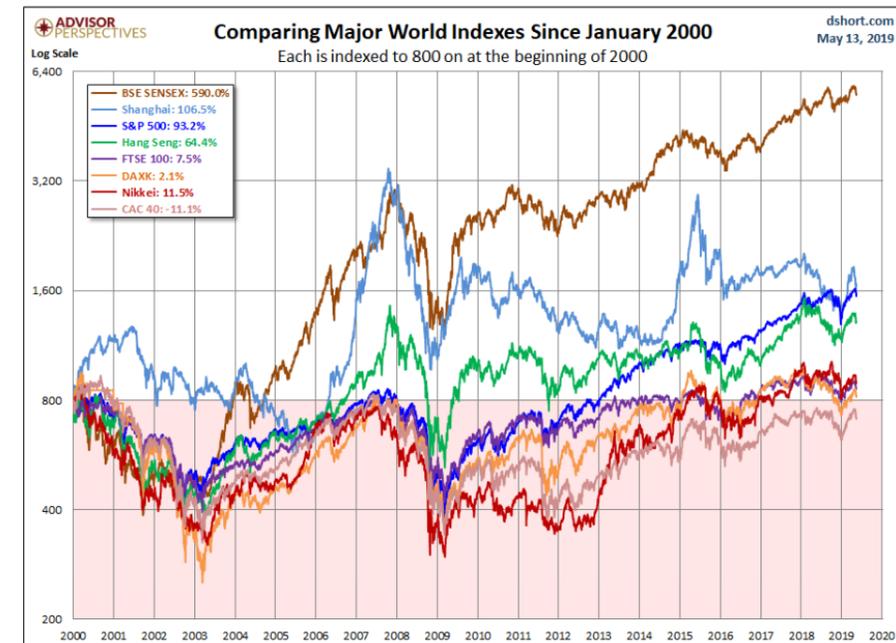
Podemos comprobar en un periodo de tiempo de 227 años, desde 1789 hasta el año 2016, como la Bolsa de EEUU siempre se ha recuperado de las depresiones económicas o de las guerras mundiales



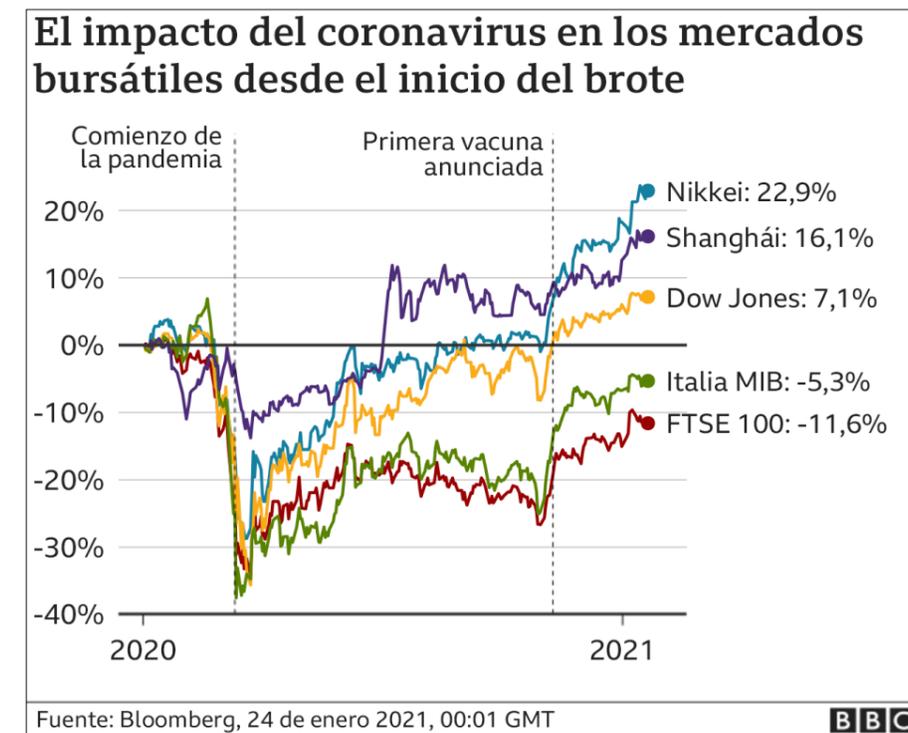
Y más interesante aún resulta el grafico del S&P de 1.870 a 2.010 donde se aprecia que los periodos de crisis y bonanzas se van alternando en periodos de 18 años aproximadamente desde 1.935; y si en el año 2.010 tocamos la línea de regresión lineal (en rojo) en línea descendente y contamos un periodo de 18 años, parece lógico que en el año 2.028 volvamos a tocar la línea de regresión pero esta vez en línea ascendente, ya que si tocamos fondo en el año 1.982 y le sumamos 36 años el fondo hubiera sido en el año 2.018, es decir hace 3 años que tocamos fondo he iniciamos la recuperación, pero la pandemia del COVID-19 lo ha retrasado todo un poco. Evidentemente no tenemos una bola de cristal,



Vemos como los principales índices bursátiles tocaron fondo en el año 2.009 y se inició el periodo de recuperación hasta el año 2.020 que se inició la pandemia del COVID-19.

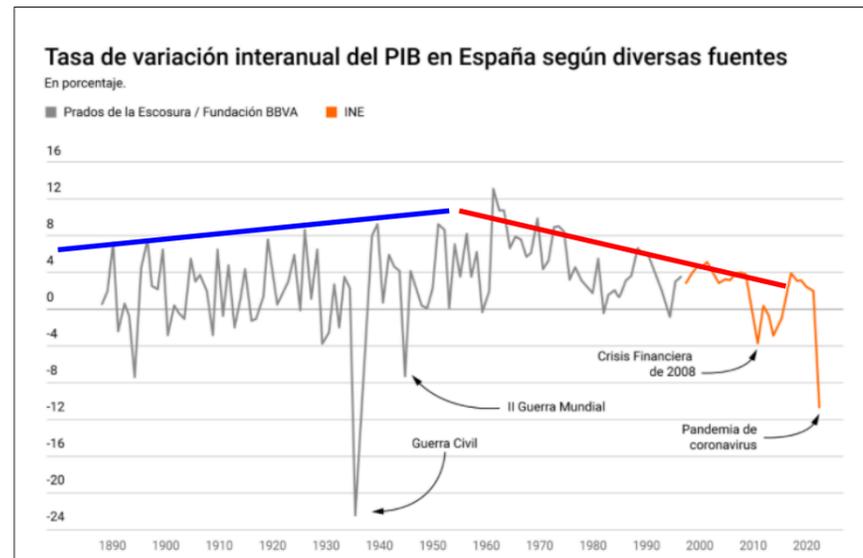
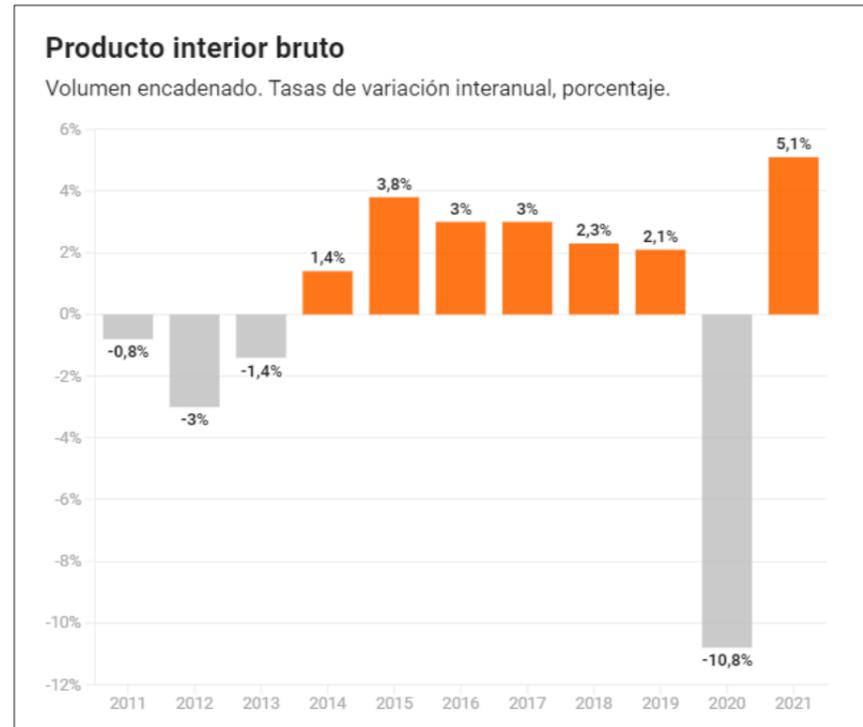


Y en el grafico siguiente en el mes de marzo de 2.020 se inicia la pandemia COVID-19 y los mercados bursátiles caen una media del 20%, pero a mediados de 2.021 ya se han recuperado la mayoría de ellos incluso alguno de ellos ya han superado ampliamente la pandemia





Veamos la variación interanual del Producto Interior Bruto (P.I.B.) de España de acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) y de la Fundación BBVA, en diferentes periodos temporales.



Es evidente, que España no se ha recuperado de la pandemia del COVID-19 y que en los próximos años se tiene que recuperar y volver a tasas entre un 2% y un 3% pero no más altas que estas ya que como se aprecia en la última imagen la variación anual en el periodo de 1960 a 2020 es descendente.

Es evidente que el IBEX 35 y por tanto la economía española no ha superado la pandemia del COVID-19 ya que está en un entorno del -5% al -10%; es decir, como la bolsa de Italia (MIB) o la bolsa de Londres (FTSE 100), pero lo lógico es que la supere en el próximo año 2.022 y por lo tanto la economía vuelva a tener un índice ascendente.



En relación con el mercado de EEUU a finales del mes de octubre de 2.021, tenemos los siguientes datos:

- 1) Porcentaje de compañías por encima de la media de 50 días: en el S&P500 es el 57%, en el Nasdaq el 46% y en el Russell 2000 el 48%.
- 2) Porcentaje de compañías por encima de la media de 200 días: en el S&P500 es el 72%, en el Nasdaq el 42% y en el Russell 2000 el 49%.
- 3) El porcentaje de compañías del S&P 500 que están en verde en 2021 es el 83%, del Nasdaq es el 63% y del Russell 2000 es el 67%.
- 4) El porcentaje de compañías del S&P 500 que en 2021 han tenido una reducción de al menos un -10% es el 91%, en el Nasdaq el 89% y en el Russell 2000 el 98%.

Es decir, nos encontramos con un mercado bursátil en EEUU que debería seguir al alza el resto del año 2.021; y como EEUU sigue siendo la locomotora de la economía mundial, con China, lo lógico es que el resto de las locomotoras la sigan aunque a un ritmo más lento; pero esto no es una ciencia exacta aunque cuando confluyen varios elementos en una misma dirección parece que la historia nos marca el camino a seguir. No obstante, no hay mal que 100 años dure.



5.12. Estimación del Valor en Venta de los productos inmobiliarios

5.12.1. Los valores en venta de la Vivienda de Protección Pública en 2017

Como es obligatoria la promoción, construcción y venta de Viviendas de Promoción Pública, se obtiene de la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio que emita certificación, por la autoridad competente, relativa a los precios máximos vigentes del módulo de viviendas, garajes y trasteros de protección pública en el municipio de Denia en todos los regímenes existentes en la actualidad, estos son:

En relación con su escrito por el que solicita certificación relativa a los precios máximos vigentes actualmente de protección pública, he de indicarle que los módulos de protección oficial en Denia, son los siguientes:

VPRE (Régimen especial): 1.303,78 €

VPRG (Régimen general): 1.394,72 €

VPRC (Régimen concertado): 1.705,50 €

Vivienda usada: 1.576,64€

Si las viviendas tuvieran garaje o trastero vinculados registradamente a las mismas, el precio por metro cuadrado de superficie útil de dichos anejos, será el 60% del citado módulo por m2 de superficie útil.

Y en las zona de VPP de los suelo urbanizables, de acuerdo con el principio de Principio de Probabilidad, que dice "ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables", se entiende que lo más probable y razonable para su venta sería la realización de viviendas en Régimen General, con sus correspondientes anejos vinculado de garaje y trastero; siendo su precio de venta de 1.394,72 euros por m2 de superficie útil y el 60% del mismo para garaje y trastero.

En resumen, los máximos precios unitarios de venta, establecidos para el Régimen General de Viviendas de Protección, sus garajes y trasteros vinculados para el año 2017 en Euros / m2 útil, son:

Precio Unitario Maximo de venta de Viviendas Protegidas Regimen General en 2016 en Alicante	1.394,82	Euros 2016 / m2 util
Precio Unitario Maximo en venta Garajes vinculados con Viviendas Protegidas Regimen General en 2016	836,89	Euros 2016 / m2 util
Precio Unitario Maximo en venta Trasteros vinculados con Viviendas Protegidas Regimen General en 2016	836,89	Euros 2016 / m2 util

En marzo de 2.019 los Precios Máximos de Venta de una Vivienda de Protección Publica VPP siguen igual que en el año 2017

Pero en el mercado vamos a trabajar con m2 construidos con ppzzcc, por lo que los m2 útiles los tenemos que transponer a m2 cons ppzzcc. Para pasar de superficie construida con parte proporcional de zonas comunes (m2 cons.ppzzcc) a superficie útil en viviendas plurifamiliares multiplicaremos los m2 cons. ppzzcc por el coeficiente 0,80003 obtenido de la publicación del Instituto Valenciano de la Vivienda denominada "IVVSA 20 años de arquitectura residencial".

De donde, el precio de una vivienda de VPP, en m2 construidos con parte proporcional de zonas comunes (ppzzcc) es de:

Precio Maximo de venta de Viviendas Protegidas Regimen General en 2016 en DENIA	1.394,82	Euros 2016 / m2 util
Relacion M2 util / M2 Construido	0,80003	M2 util / m2 construido con ppzzcc
Valor en venta de VPO 2016 - M2 construido	1.115,90	Euros 2016 / m2 construido con ppzzcc

Y su superficie:

Superficie Maxima de Viviendas Protegidas Regimen General en m2 util	90,00	m2 util
Relacion M2 util / M2 Construido s/ IVVSA 20 años"	0,80003	M2 util / m2 construido con ppzzcc
Superficie de Viviendas Protegidas Regimen General en m2 construido con ppzzcc	112,50	m2 construido con ppzzcc

Pero además nos tenemos que hacer las siguientes preguntas, cuando se desarrollen los planes parciales, como son: ¿Es obligatoria la construcción de plazas de aparcamiento por normativa urbanística de obligado cumplimiento, o no? ¿Existe normativa del planeamiento general u ordenanzas de policía de la edificación al respecto? ¿Tienen una superficie máxima por normativa si es una edificación con VPO? ¿Y los trasteros? ¿Cómo aprecia el mercado la vinculación de la vivienda con una plaza de garaje, es positiva o negativa? ¿Existen en el entorno próximo? Para responder a estas preguntas, tendremos que acudir a las normas urbanísticas del P.G.E., y del P.O.P. en su caso, o bien a los correspondientes de los planes parciales que nos regularan si es obligatoria la realización de plazas de aparcamiento para cada uno de las viviendas y en caso afirmativo procederemos de la siguiente forma.



El Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, regula en su Anexo la modificación del artículo 8 del Decreto 90/2009 sobre las superficies máximas de las viviendas, garajes y trasteros vinculados, que pasamos a transcribir:

Artículo 8. Características objetivas de la vivienda

La superficie útil máxima de la vivienda protegida será de 90 m², que podrá incorporar, en su caso, una superficie útil máxima adicional de 8 m² para trasteros anejos y de otros 25 m² destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

El Real Decreto 9148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978 de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, establece la siguiente regulación:

Artículo dos. – Ámbito de aplicación

Cuando en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, o por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de, los límites máximos establecidos, en la correspondiente ordenanza, se computará a efectos de determinar los precios de venta o renta de las viviendas;...

El mismo régimen legal establecido en el párrafo anterior aplicará a los trasteros y otras dependencias cuya altura libre exceda de uno coma cincuenta metros y que se consideren anejos inseparables de las viviendas.

En cualquier caso, el precio de venta o renta de los mismos no podrá exceder de un diez por ciento del precio total de la vivienda.

Artículo cuatro-Superficie útil.

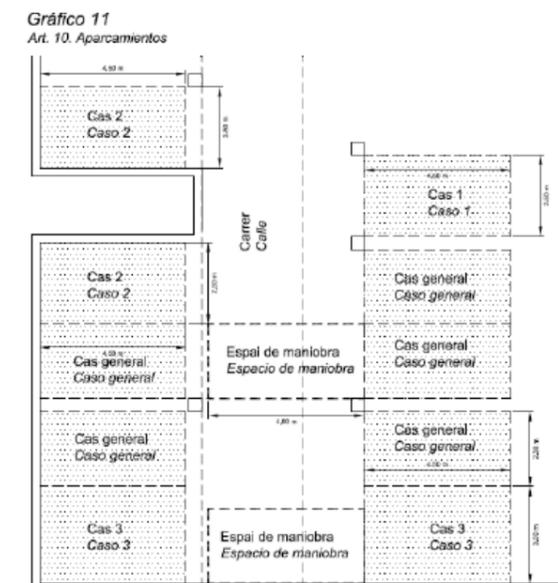
En el caso de las edificaciones a las que se extienda la protección oficial de acuerdo con el artículo segundo del presente Real Decreto, se entenderá por superficie útil la que resulte de multiplicar la superficie construida por cero coma ochenta (0,80).

De donde las máximas superficies construidas que podemos tener para una plaza de aparcamiento y un trastero vinculado a una vivienda son las reflejas en los siguientes cuadros:

Table with 3 columns: Description, Value, and Unit. Row 1: Superficie Util Maxima de Plaza de Aparcamiento vinculada - (1), 25,00, m2 util. Row 2: Coeficiente para pasar de M2 Uti a M2 construido s/ art 4 RD 9148/1978 - (2), 0,80, m2 util / m2 construido ppzzcc. Row 3: Superficie Construida Maxima de Plaza de Aparcamiento - (3 = 1/2), 31,25, m2 construido ppzzcc.

Table with 3 columns: Description, Value, and Unit. Row 1: Superficie Util Maxima de Trastero vinculado - (1), 8,00, m2 util. Row 2: Coeficiente para pasar de M2 Uti a M2 construido s/ art 4 RD 9148/1978 - (2), 0,80, m2 util / m2 construido ppzzcc. Row 3: Superficie Construida Maxima de de Trastero vinculado - (3 = 1/2), 10,00, m2 construido ppzzcc.

Pero de acuerdo con el artículo 10 del Texto integrado de la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las Condiciones de Diseño y Calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell, la dimensión mínima por plaza para automóvil será de 2,30 m de anchura y de 4,50 m de longitud, estando ésta superficie libre de soportes estructurales u otros elementos constructivos, según el Anexo III gráfico 11, tal como reflejamos a continuación:





En una promoción de edificaciones en bloque exento es posible ir a crujiás de estructura de 15,20*5,20 = 79,04 m² construido en la cual nos caben 4 plazas de aparcamiento, es decir tenemos 19,76 m² construido por plaza de aparcamiento. Pero a esta superficie hay que añadirle la parte proporcional de zonas comunes, como son la rampa de acceso al sótano desde el vial público, las rampas que unen los distintos niveles de sótanos (-1, -2, ...), los espacios mayores para las plazas de aparcamiento de minusválidos (3,50 m x 4,50m) y las plazas que están lindando en sus laterales con muros constructivos del sótano (2,50 m x 4,50m), tal como se puede apreciar en el gráfico nº 11 anterior.

En conclusión, la ratio más normal de una **plaza de aparcamiento en sótano** en una edificación en bloque exento en una parcela de configuración aproximadamente rectangular, es de **30 m² construidos** con parte proporcional de zonas comunes (ver edificaciones construidas por el autor de esta M.V.E. <http://grupo-sbt.com/category/proyectos-edif-destacados/>), que es inferior a la máxima de 31,25 m² construidos con ppzzcc que nos permite el RD 9148/1978 mencionado.

La distribución más idónea para el funcionamiento de un **trastero** es que este tenga un pasillo de 1,00 m y a sus lados se coloquen estanterías de 0,50 m, es decir que tenga un ancho de 2,00 m. Estos trasteros normalmente se ubican detrás de las plazas de aparcamiento en todo su ancho de 5,20 mencionado anteriormente, por lo que tenemos unos trasteros al fondo de las plazas de aparcamiento de 2,50* 2,00 m más muros de cerramiento, es decir de **5,46 m² construidos** que es inferior a la máxima de 10,00 m² construidos con ppzzcc que nos permite el RD 9148/1978.

En relación al mercado inmobiliario del entorno, este si aprecia tener una plaza de aparcamiento y un trastero conjuntamente o vinculado a la vivienda, ya que prácticamente todas las familias tienen un coche; y siendo las viviendas de 100 a 130 m² construidos ppzzcc, es necesario un espacio para ir guardando los trastos que se van acumulado en un hogar familiar por eso prácticamente todas las edificaciones tienen uno o dos sótanos para plazas de aparcamiento y trasteros.

Y para pasar de superficie construida con parte proporcional de zonas comunes (m² cons.ppzzcc) a superficie útil en **plazas de aparcamiento y trasteros**, podemos utilizar el coeficiente **0,80** que establece el artículo 4 del Real Decreto 9148/1978 o bien el coeficiente **0,75** que establece el apartado 1 del artículo 9 del Decreto 90/2009 del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, tal y como hemos comentado anteriormente.

Igual que para el mercado de vivienda, la pregunta que nos tenemos que hacer ahora, es si los precios en venta de las plazas de aparcamiento y trasteros, están adecuados al realidad del mercado inmobiliario de la zona. Para responder a esta pregunta, se ha realizado un estudio de mercado de plazas de aparcamiento en Denia, con un total de 25 plazas de aparcamiento en los portales inmobiliarios www.fotocasa.es; www.pisos.com; y www.idealista.es, con un intervalos de precios de oferta de 6.000 a 20.000 euros / plaza de aparcamiento. Siendo el valor de mercado más frecuente el de 9.000 € / plaza de aparcamiento.

Por lo que entendemos que el precio máximo de venta, de acuerdo con los módulos oficiales de VPO, está sobredimensionado al mercado inmobiliario del entorno de Denia, por lo que en aplicación de los principios de prudencia y probabilidad establecemos un “Coeficiente de adaptación del precio máximo de venta de VPO al precio de mercado” del 48% para plazas de aparcamiento, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Precio Maximo de venta de Viviendas Protegidas Regimen General en 2016 en Alicante	1.394,82	Euros 2016 / m2 util
% del Valor Maximo de Venta	60,00%	
Precio Maximo en venta Garajes vinculados con Viviendas Protegidas Regimen General en 2016	836,89	Euros 2016 / m2 util
% Coeficiente de adaptación del precio máximo de venta al precio de mercado	48,00%	
Precio Unitario en venta de garajes vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2016	401,71	Euros 2016 / m2 util
Relacion M2 util / M2 Construido	0,750	m2 util / m2 construido con ppzzcc
Precio Unitario en venta de garajes vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2016	301,28	Euros 2016 /m2 construido con ppzzcc

Y análogamente para los trasteros, adoptamos un coeficiente reductor del 73 %, s/ el siguiente cuadro:



Precio Maximo de venta de Viviendas Protegidas Regimen General en 2016 en Alicante	1.394,82	Euros 2016 / m2 util
% del Valor Maximo de Venta	60,00%	
Precio Maximo en venta Trasteros vinculados con Viviendas Protegidas Regimen General en 2017	836,89	Euros 2016 / m2 util
% Coeficiente de adaptación del precio máximo de venta al precio de mercado	73,00%	
Precio Unitario en venta de Trasteros vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2016	610,93	Euros 2016 / m2 util
Relacion M2 util / M2 Construido	0,750	m2 util / m2 construido con ppzzcc
Precio Unitario en venta de trasteros vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2016	458,20	Euros 2016 /m2 construido con ppzzcc

En resumen, una vivienda de Protección Pública tendría las siguientes superficies útiles y construidas:

Superficie Maxima de Viviendas Protegidas Regimen General en m2 util	90,00	m2 util
Superficie Util de Plaza de Aparcamiento vinculada	24,00	m2 util
Superficie Construida Maxima de Plaza de Aparcamiento - (3 = 1/2)	4,37	m2 construido ppzzcc

Superficie de Viviendas Protegidas Regimen General en m2 construido con ppzzcc	112,50	m2 construido con ppzzcc
Superficie de Garajes en m2 construido con ppzzcc	30,00	m2 construido con ppzzcc
Superficie de Trasteros en m2 construido con ppzzcc	5,46	m2 construido con ppzzcc

Y los siguientes precios unitarios de venta

Precio Unitario Maximo de venta de Viviendas Protegidas Regimen General en 2016 en Alicante	1.394,82	Euros 2016 / m2 util
Precio Unitario en venta Garajes vinculados con Viviendas Protegidas Regimen General	376,60	Euros 2016 / m2 util
Precio Unitario Maximo en venta Trasteros vinculados con Viviendas Protegidas Regimen General en 2016	572,75	Euros 2016 / m2 util

Y los siguientes precios totales de venta

Precio venta de VIVIENDA Protegidas Regimen General en 2016	125.533,80	Euros 2016
Precio venta GARAJE vinculado a la Viviendas Protegidas Regimen General en 2016	9.038,43	Euros 2016
Precio venta TRASTERO vinculado a la Viviendas Protegidas Regimen General en 2016	2.501,76	Euros 2016
TOTAL	137.074,00	Euros 2016

Y con las actuales condiciones del mercado financiero hipotecario tenemos las siguientes cuotas:

	VPP	
Valor Total venta de Vivienda, garaje y trastero (Euros)	137.074	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	27.415	Euros
Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion	80%	
Principal del prestamo hipotecario	109.659	Euros
Tipo de Interes del prestamo hipotecario	2%	nominal
Plazo de devolucion del prestamo	20	Años
Cuota mensual de amortizacion	554,75	Euros / mes
	33%	
Sueldos Mensules con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	827,98	Euros / mes
	50%	
	1.109,50	Euros / mes

Estos valores de plazas de aparcamiento y trasteros (redondeados) son los que vamos a utilizar también para las viviendas libre en los análisis de viabilidad económica de cada sector.



5.12.2. Precios de oferta en el mercado de Locales Comerciales en la Marina Alta y Baja en 2.019

Se ha realizado un estudio de mercado inmobiliario de locales Comerciales, en 2019, en las principales ciudades de la Marina Alta y Baja, a través de los portales inmobiliarios “Idealista” y “Fotocasa”, con los siguientes resultados:

Estudio de mercado de Locales Comerciales	Poblacion	Venta de Locales comerciales		Alquiler de Locales comercieles		Tasa de Capitalizacion
	Nº Habitantes en 2.019	Nº Testigos	Precio de oferta medio (€/ m2 bruto)	Nº Testigos	Precio de oferta medio (€/ m2 bruto)	
Denia	41.733	55	1.487	46	7,36	5,94%
Teulada	10.722	2	1.287	2	4,77	4,45%
Moraira		3	2.148	4	14,19	7,93%
Benissa	10.768	10	1.025	3	4,86	5,69%
Javea	27.224	22	962	10	5,80	7,23%
Calp	21.633	48	1.519	8	6,00	4,74%
Altea	21.995	38	1.642	21	8,41	6,15%
Alfas del Pi	20.053	27	1.095	9	9,53	10,44%
La Nucia	18.242	10	989	4	5,94	7,21%
Playa Albir		10	1.965	6	12,91	7,88%
Ondara	6.815	14	931	6	4,65	5,99%
TOTAL		184	1.631	73	11,39	10,66%

Dado que el mercado de Locales Comerciales es muy específico y depende de factores como son: El barrio donde esta ubicados, la situación dentro del barrio, su identificabilidad, su accesibilidad, la densidad de población del entorno próximo, su superficie, su forma geométrica, su longitud de fachada, de la existencia o no de desniveles en el interior del local y de su coeficiente de tabla de fondo se deberá ser estudiado de forma diferenciada en la M.V.E del P.D.A.I., cuando se programe la actuación aunque en una primera instancia se han estimación los posibles valores de los Locales Comerciales en relación con los de la vivienda, como se refleja en los apartados siguientes.

5.12.3. Precios de oferta en el mercado de Locales Comerciales en la Marina Alta y Baja en 2021

Se ha realizado un estudio de mercado inmobiliario de locales Comerciales, en 2021, en las principales ciudades de la Marina Alta y Baja, a través de los portales inmobiliarios “Idealista” y “Fotocasa”, con los siguientes resultados:

Estudio de mercado de Locales Comerciales en la Marina Alta y Baja en diciembre de 2021	Poblacion	Venta de Locales comerciales		Alquiler de Locales comercieles		Tasa de Capitalizacion
	Nº Habitantes	Nº Testigos	Precio de oferta medio (€/ m2 bruto)	Nº Testigos	Precio de oferta medio (€/ m2 bruto)	
Javea	27.224	14	1.031	12	6,45	7,51%
Denia	41.733	31	1.275	23	7,06	6,64%
Calp	21.633	51	1.428	18	6,81	5,72%
Altea	21.995	21	1.567	16	8,19	6,27%
Alfas del Pi	20.053	7	1.297	4	6,89	6,37%
La Nucia	18.242	6	533	2	6,13	13,80%
Playa Albir		11	1.898	6	8,97	5,67%
Ondara	6.815	6	828	6	5,67	8,22%
Benidorm	69.058	84	2.138	48	18,04	10,13%
TOTAL		231	1.595	135	10,81	7,73%

Como podemos comprobar los precios de oferta de venta y de alquiler han permanecido más o menos semejantes, en la Marina Alta y Baja

5.12.4. Los valores de mercado en venta de la Vivienda Libre

En el apartado “5.- EL MERCADO INMOBILIARIO” ha quedado descrito y reflejado el Estudio de Mercado de viviendas realizado en Denia en septiembre 2017, con testigos en oferta del mercado secundario habiéndose reflejado sus características, precios de oferta y análisis en los apartados “5.3- Mercado inmobiliario residencial secundario en 2017. Testigos y precios de la oferta” y “5.4.- Análisis y Resumen de las Características de los Testigos”.

Así mismo, se han obtenido los precio de máximo venta de la Viviendas de Protección Pública, en sus 3 regímenes (VPRC, VPRG y VPPE), quedando reflejado en el apartado “5.11.1.- Los valores en venta de la Vivienda de Protección Pública”.

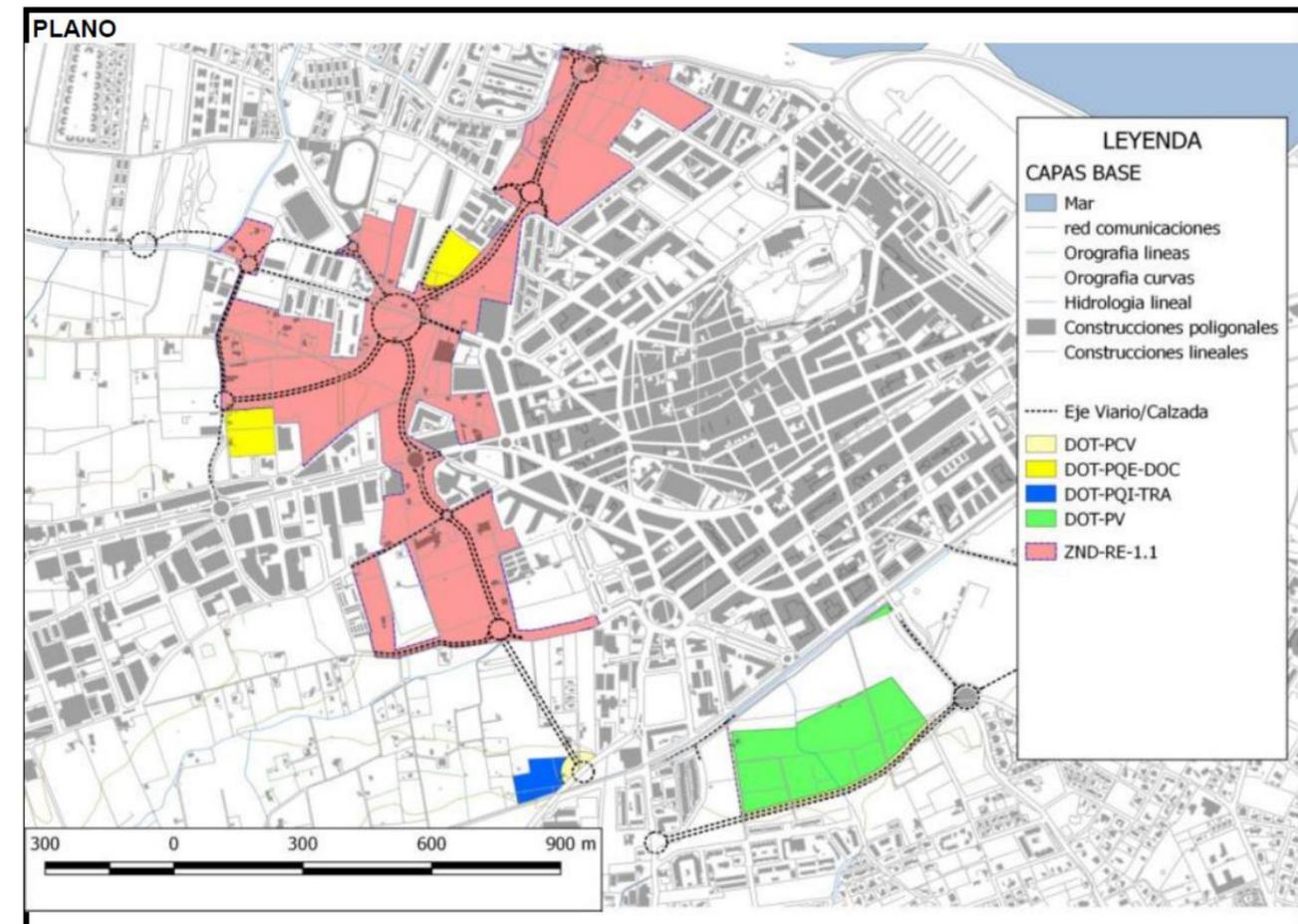


En base al estudio de mercado de viviendas en Denia y de naves industriales en la provincia de Alicante y aplicando las Técnicas de Homogenización, descritas en el apartado “5.1.- Criterios y parámetros de Homogenización de testigos en 2017” y al estudio histórico del mercado inmobiliario desarrollado en el apartado “5.6.- Análisis histórico del mercado inmobiliario 1.985 a 2017” podemos realizar una estimación de los Valores de Mercado en venta de viviendas, garajes, trasteros y locales en los sectores RE-1.1., RE-1.2., RE-1.3., RE-1.4., RE-1.5., RE-1.6., RE-1.7.; así como de naves terciarias o industriales en los sectores TR-1.1. y TR- 1.2., para el año 2017, tal como queda reflejado en los apartados siguientes:

5.12.4.1. Los valores en venta de la Vivienda libre en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

En base a los datos de oferta en el mercado secundario de viviendas se ha realizado una primera aproximación al Valor Total de Mercado de los productos inmobiliarios del sector con las siguientes consideraciones:

- a) La oferta de viviendas en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las viviendas en el mercado primario.
- b) Se ha realizado una primera estimación de los posibles valores de los Locales Comerciales en relación con los de la vivienda, pero que deberá ser estudiado de forma diferenciada en la M.V.E del P.D.A.I., cuando se programe la actuación.
- c) Se entiende que el sector, tiene 3 áreas o zonas socio – económicas distintas, como son:
 - 1.- La zona comprendida entre la Ctra. Marines a Denia y la c/ Llavador, que podría tener más influencia del mercado de 2º Residencia Vacacional, al estar próxima a la playa;
 - 2.- La zona comprendida entre la c/ Llavador y la CV-725, con un carácter de vivienda de 1ª residencia libre; y
 - 3.- La zona entre la CV-725 y la Avda. de Valencia y la c/ Germans Maristes con un carácter de vivienda de 1ª residencia de promoción pública (VPP).



Y asignado a cada zona un porcentaje de la total edificabilidad del sector con el 90% del Aprovechamiento Subjetivo y valores de mercado se obtiene el valor total en venta del producto inmobiliario terminado, tal como se refleja en el siguiente cuadro:



Usos Funcionales - PLAYA TORRECREMADA	Superficie edificada en el Plan Parcial		Numero de Unidades	Superficie media edificada por vivienda	Valor de Mercado de los inmuebles	
	%	M2 construidos			M2 const	Euros/m2 c
Viviendas entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	25,00%	56.640	472	120,00	1.953,20	110.629.135
Locales entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	25,00%	2.360	31	75,00	2.343,84	5.531.457
Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	45,00%	101.952	850	120,00	1.627,67	165.943.702
Locales entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	45,00%	4.248	57	75,00	1.953,20	8.297.185
Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	30,00%	67.968	604	112,50	1.115,90	75.845.395
Locales entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	30,00%	2.832	38	75,00	557,95	1.580.112
Total	100,00%	236.000	2.052			367.826.986

Indice de Aprovechamiento Subjetico	0,90
-------------------------------------	-------------

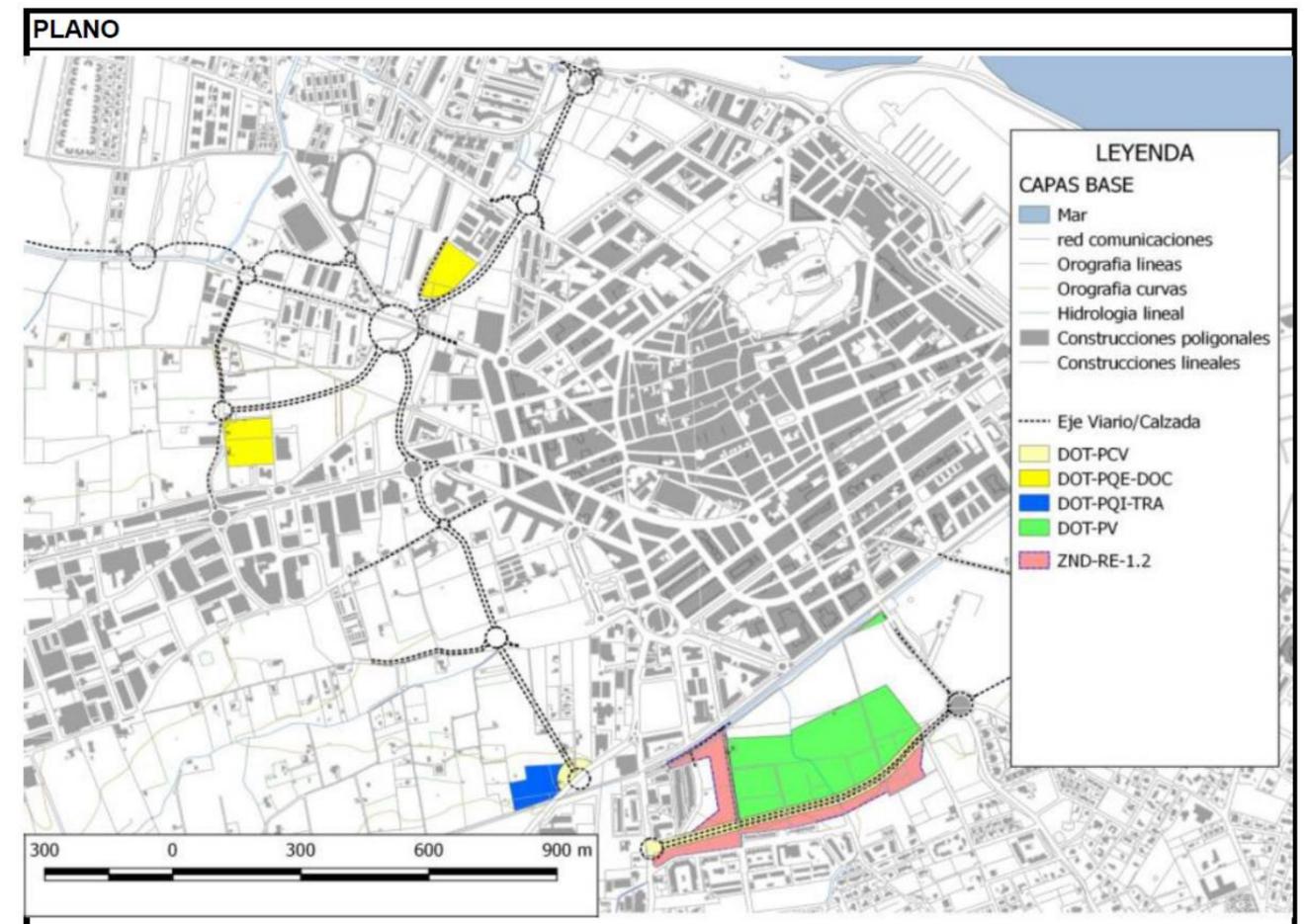
Usos Funcionales	Derecho 90% Aprovechamiento Urbanistico		Numero de Unidades	Superficie media edificada por vivienda	Valor de Mercado de los inmuebles	
	%	M2 construidos			M2 const	Euros/m2 c
Viviendas entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	25,00%	50.976	425	120,00	1.953	99.566.221
Locales entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	25,00%	2.124	28	75,00	2.344	4.978.311
Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	45,00%	91.757	765	120,00	1.628	149.349.332
Locales entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	45,00%	3.823	51	75,00	1.953	7.467.467
Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	30,00%	61.171	544	112,50	1.116	68.260.856
Locales entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	30,00%	2.549	34	75,00	558	1.422.101
Total		212.400	1.846	115,03		331.044.288



5.12.4.2. Los valores en venta de la Vivienda libre en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”

En base a los datos de oferta en el mercado secundario de viviendas se ha realizado una primera aproximación al Valor Total de Mercado de los productos inmobiliarios del sector con las siguientes consideraciones:

- a) La oferta de viviendas en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las viviendas en el mercado primario.
- b) Se ha realizado una primera estimación de los posibles valores de los Locales Comerciales en relación con los de la vivienda, pero que deberá ser estudiado de forma diferenciada en la M.V.E del P.D.A.I., cuando se programe la actuación.
 - a) Se entiende que el sector, tiene 2 áreas o zonas socio – económicas distintas, como son:
 - 1.- La zona comprendida entre prolongación Crta. Denia a Javea y Cami San Juan, con un carácter de vivienda de 1ª residencia y de 2ª residencia libre; y
 - 2.- La zona próxima Cami San Juan, con un carácter de vivienda de 1ª residencia en vivienda plurifamiliar de VPP



Y asignado a cada zona un porcentaje de la total edificabilidad del sector con el 90% del Aprovechamiento Subjetivo y valores de mercado se obtiene el valor total en venta del producto inmobiliario terminado, tal como se refleja en el siguiente cuadro:



Usos Funcionales - CAPÇADES	Superficie edificada en el Plan Parcial		Numero de Unidades	Superficie media edificada por vivienda	Valor de Mercado de los inmuebles	
	%	M2 construidos			M2 const	Euros/m2 c
Viviendas entre Cami San Juan y c/ Agret	70,00%	17.104	143	120,00	2.249,00	38.466.446
Locales entre entre Cami San Juan y c/ Agret	70,00%	713	10	75,00	1.686,00	1.201.444
Viviendas VPP en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	30,00%	7.330	65	112,50	1.115,90	8.179.760
Locales en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	30,00%	305	4	75,00	1.615,00	493.221
Total	100,00%	25.452	221			48.340.871

Indice de Aprovechamiento Subjetico	0,90
-------------------------------------	-------------

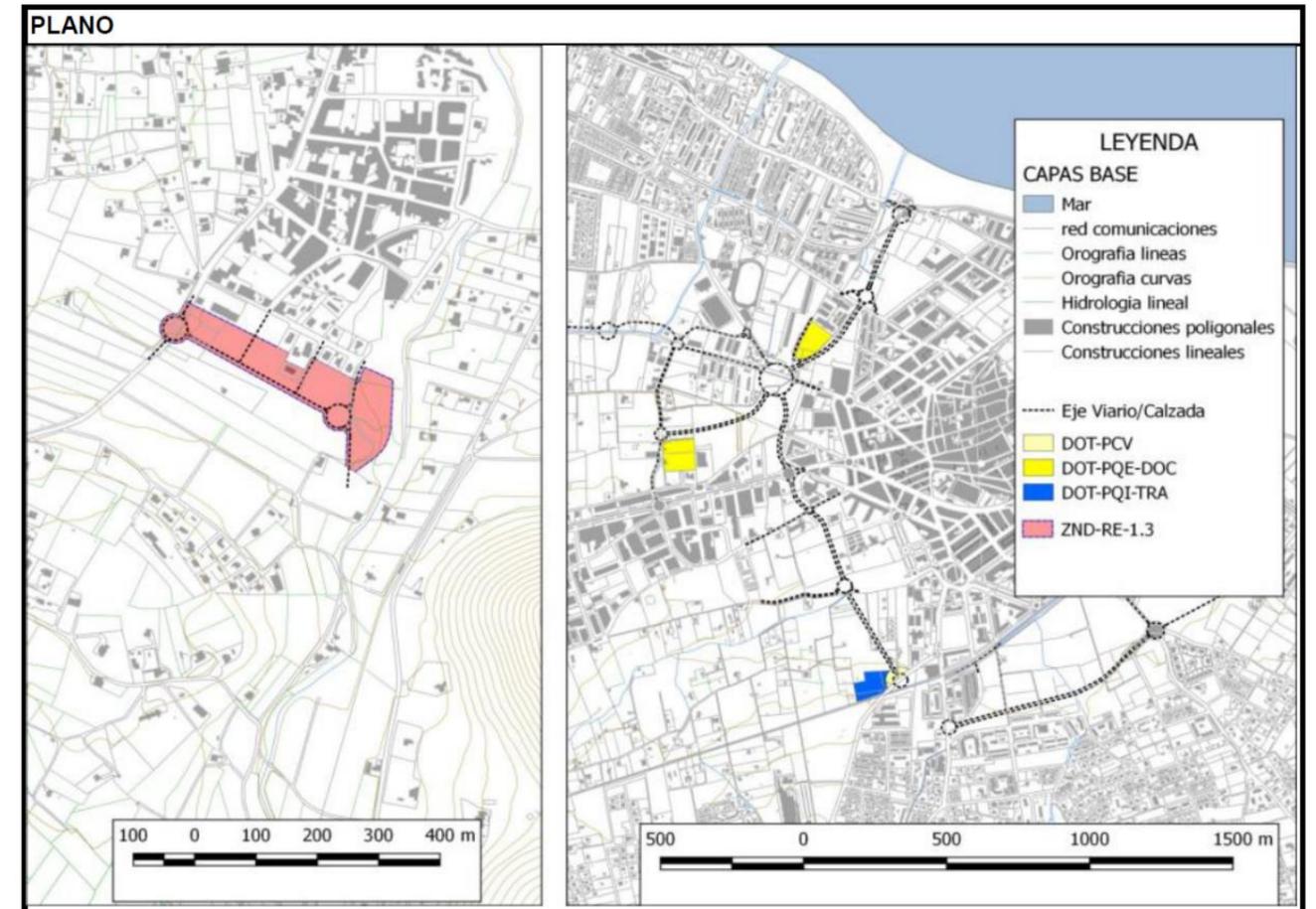
Usos Funcionales	Derecho 90% Aprovechamiento Urbanistico		Numero de Unidades	Superficie media edificada por vivienda	Valor de Mercado de los inmuebles	
	%	M2 construidos			M2 const	Euros/m2 c
Viviendas entre Cami San Juan y c/ Agret	70,00%	15.393	128	120,00	2.249	34.619.802
Locales entre entre Cami San Juan y c/ Agret	70,00%	641	9	75,00	1.686	1.081.299
Viviendas VPP en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	30,00%	6.597	59	112,50	1.116	7.361.784
Locales en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	30,00%	275	4	75,00	1.615	443.899
Total		22.907	199	115,03		43.506.784



5.12.4.3. Los valores en venta de la Vivienda libre en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”

En base a los datos de oferta en el mercado secundario de viviendas se ha realizado una primera aproximación al Valor Total de Mercado de los productos inmobiliarios del sector con las siguientes consideraciones:

- a) La oferta de viviendas en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las viviendas en el mercado primario.
- b) Se ha realizado una primera estimación de los posibles valores de los Locales Comerciales en relación con los de la vivienda, pero que deberá ser estudiado de forma diferenciada en la M.V.E del P.D.A.I., cuando se programe la actuación.
- c) El sector solo tiene 1 área o zona socio – económica, dada su escasa superficie de actuación.



Y asignado a cada zona un porcentaje de la total edificabilidad del sector con el 90% del Aprovechamiento Subjetivo y valores de mercado se obtiene el valor total en venta del producto inmobiliario terminado, tal como se refleja en el siguiente cuadro:



Usos Funcionales - PINARET	Superficie edificada en el Plan Parcial		Numero de Unidades	Superficie media edificada por vivienda	Valor de Mercado de los inmuebles	
	%	M2 construidos			M2 const	Euros/m2 c
Viviendas Libres	70,00%	9.035	72	125,00	1.400	12.648.860
Locales	100,00%	538	7	75,00	700	376.600
Viviendas VPP	30,00%	3.872	34	112,50	1.115,90	4.320.871
Total		13.445	114			17.346.331

Indice de Aprovechamiento Subjetico	0,90
-------------------------------------	------

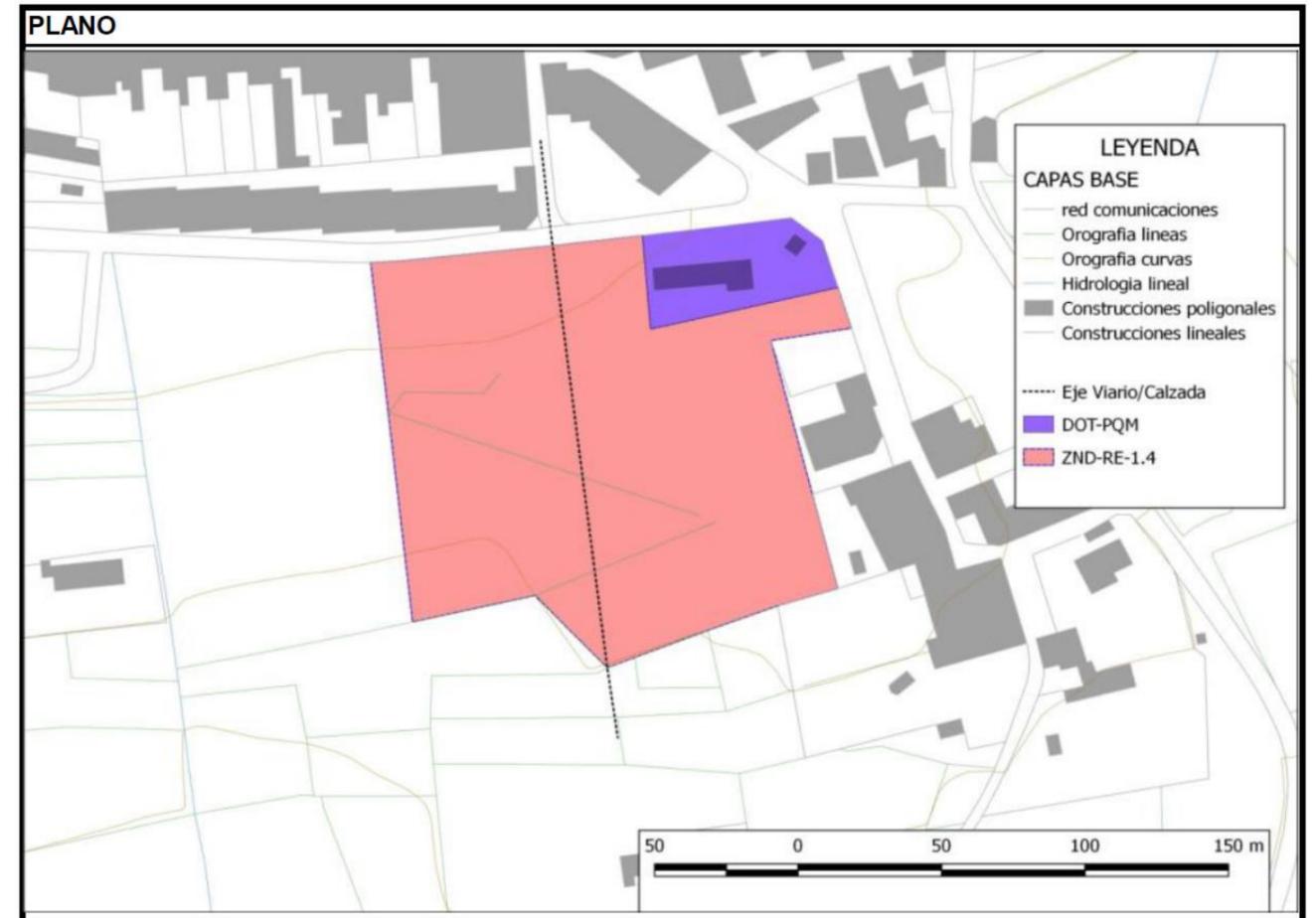
Usos Funcionales	Derecho 90% Aprovechamiento Urbanistico		Numero de Unidades	Superficie media edificada por vivienda	Valor de Mercado de los inmuebles	
	%	M2 construidos			M2 const	Euros/m2 c
Viviendas Libres	70,00%	8.131	65	125,00	1.400	11.383.974
Locales	100,00%	484	6	75,00	700	338.940
Viviendas VPP	30,00%	3.485	31	112,50	1.115,90	3.888.784
Total		12.101	102	118,07		15.611.698



5.12.4.4. Los valores en venta de la Vivienda libre en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

En base a los datos de oferta en el mercado secundario de viviendas se ha realizado una primera aproximación al Valor Total de Mercado de los productos inmobiliarios del sector con las siguientes consideraciones:

- La oferta de viviendas en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las viviendas en el mercado primario.
- Se ha realizado una primera estimación de los posibles valores de los Locales Comerciales en relación con los de la vivienda, pero que deberá ser estudiado de forma diferenciada en la M.V.E del P.D.A.I., cuando se programe la actuación.
- El sector solo tiene 1 área o zona socio – económica, dada su escasa superficie de actuación.



Y asignado a cada zona un porcentaje de la total edificabilidad del sector con el 90% del Aprovechamiento Subjetivo y valores de mercado se obtiene el valor total en venta del producto inmobiliario terminado, tal como se refleja en el siguiente cuadro:



Usos Funcionales - RIU - RAU	Superficie edificada en el Plan Parcial		Numero de Unidades	Superficie media edificada por vivienda	Valor de Mercado de los inmuebles	
	%	M2 construidos			M2 const	Euros/m2 c
Viviendas Libres	70,00%	5.390	36	150,00	1.400	7.546.000
Locales	100,00%	321	4	75,00	700	224.700
Viviendas VPO	30,00%	2.310	21	112,50	1.115,90	2.577.726
Total	100,00%	8.021	61	132,04		10.348.426

Indice de Aprovechamiento Subjetico	0,90
-------------------------------------	------

Usos Funcionales	Derecho 90% Aprovechamiento Urbanistico		Numero de Unidades	Superficie media edificada por vivienda	Valor de Mercado de los inmuebles	
	%	M2 construidos			M2 const	Euros/m2 c
Viviendas Libres	70,00%	4.851	32	150,00	1.400	6.791.400
Locales	100,00%	289	4	75,00	700	202.230
Viviendas VPO	30,00%	2.079	18	112,50	1.115,90	2.319.953
Total		7.219	55	132,04		9.313.583



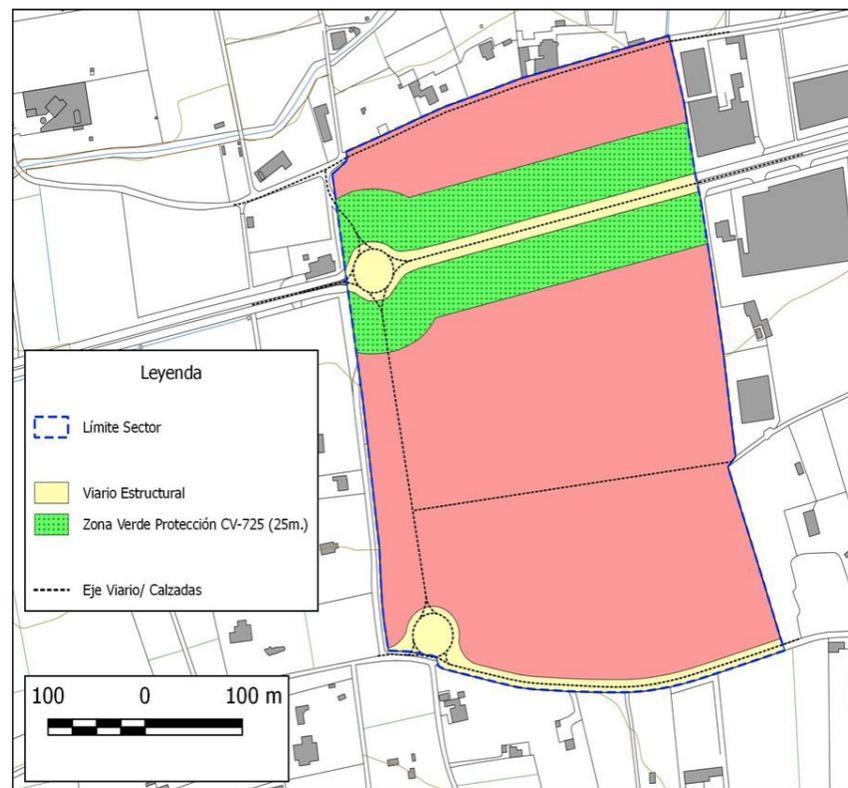
5.12.5. Los valores en venta de las Naves Industriales.

5.12.5.1. Suelo Urbanizable SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

En base a los datos de oferta en el mercado secundario en el 2017 de Naves Industriales y como además se dispone de estudio de Mercado de la Provincia de Alicante del año 2.015 se ha realizado una primera aproximación al Valor Total de Mercado de los productos inmobiliarios del sector terciario e industrial con las siguientes consideraciones:

- a) La oferta de naves en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las naves en el mercado primario.
- b) El sector solo tiene 1 área o zona socio – económica, dada su escasa superficie de actuación.

Y asignado a cada zona un porcentaje de la total edificabilidad del sector con el 90% del Aprovechamiento Subjetivo y valores de mercado se obtiene el valor total en venta del producto inmobiliario terminado, tal como se refleja en el cuadro de la página siguiente:

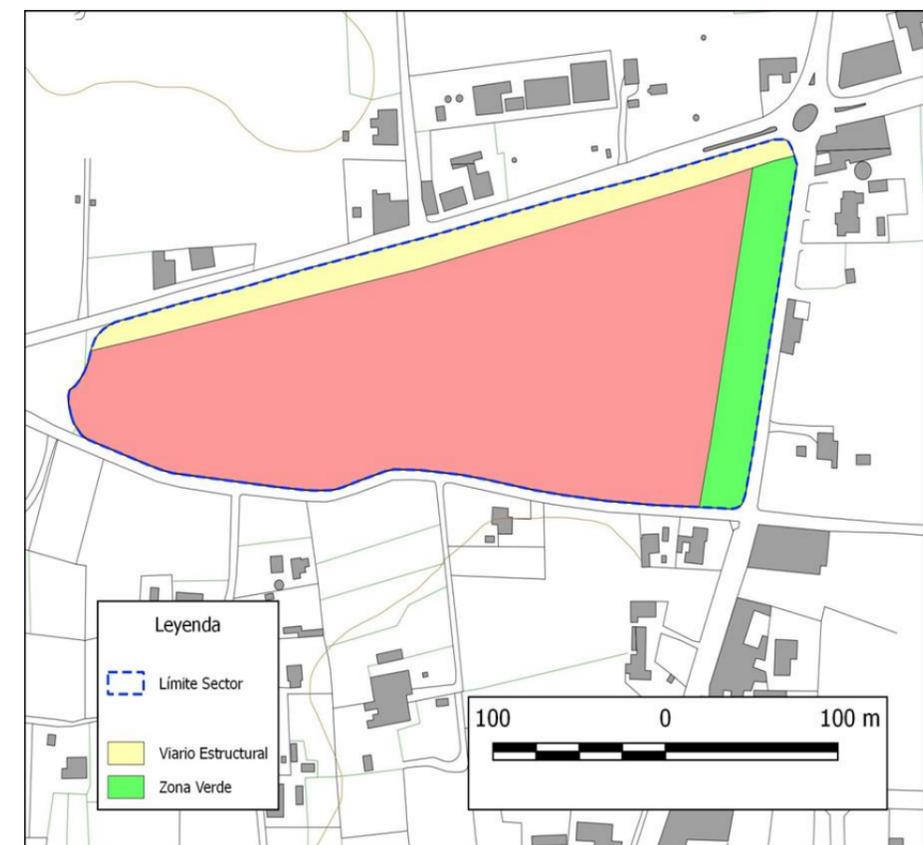


5.12.5.2. Suelo Urbanizable SUELO URBANIZABLE ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

En base a los datos de oferta en el mercado secundario en el 2017 de Naves Industriales y como además se dispone de estudio de Mercado de la Provincia de Alicante del año 2.015 se ha realizado una primera aproximación al Valor Total de Mercado de los productos inmobiliarios del sector terciario e industrial con las siguientes consideraciones:

- a) La oferta de naves en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las naves en el mercado primario.
- b) El sector solo tiene 1 área o zona socio – económica, dada su escasa superficie de actuación.

Y asignado a cada zona un porcentaje de la total edificabilidad del sector con el 90% del Aprovechamiento Subjetivo y valores de mercado se obtiene el valor total en venta del producto inmobiliario terminado, tal como se refleja en el cuadro de la página siguiente:





Usos Funcionales: Suelo Urbanizable ZND-TR-1.1. Sector "TRES TORRES"	Superficie edificada en el Plan Parcial		Numero de Unidades	Superficie media edificada por local o Nave	Valor de Mercado de los inmuebles	
	%	M2 construidos			M2 const	Euros/m2 c
Naves Industriales de Uso Terciario		120.000	120	1.000	894	107.240.000
Naves Industriales de Uso Industrial		35.000	18	2.000	733	25.647.005
Total						132.887.005

Indice de Aprovechamiento Subjetico	0,90
-------------------------------------	------

Usos Funcionales	Derecho 90% Aprovechamiento Urbanistico		Numero de Unidades	Superficie media edificada por vivienda	Valor de Mercado de los inmuebles	
	%	M2 construidos			M2 const	Euros/m2 c
Naves Industriales de Uso Terciario		108.000	108	1.000,00	894	96.516.000
Naves Industriales de Uso Industrial		31.500	16	2.000,00	733	23.082.304
Total		139.500	124	1.127,27		119.598.304

Usos Funcionales: Suelo Urbanizable ZND-TR-1.2. - Sector "MISTELERA"	Superficie edificada en el Plan Parcial		Numero de Unidades	Superficie media edificada por vivienda	Valor de Mercado de los inmuebles	
	%	M2 construidos			M2 const	Euros/m2 c
Naves Industriales de Uso Terciario		31.500	32	1.000,00	572	18.014.109
Naves Industriales de Uso Industrial		8.750	3	3.000,00	894	7.819.583
Total						25.833.692

Indice de Aprovechamiento Subjetico	0,90
-------------------------------------	------

Usos Funcionales	Derecho 90% Aprovechamiento Urbanistico		Numero de Unidades	Superficie media edificada por vivienda	Valor de Mercado de los inmuebles	
	%	M2 construidos			M2 const	Euros/m2 c
Naves Industriales de Uso Terciario		28.350	28	1.000,00	572	16.212.698
Naves Industriales de Uso Industrial		7.875	3	3.000,00	894	7.037.625
Total		36.225	31	1.169,49		23.250.323



5.12.5.3. Los valores en venta de la Vivienda libre en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

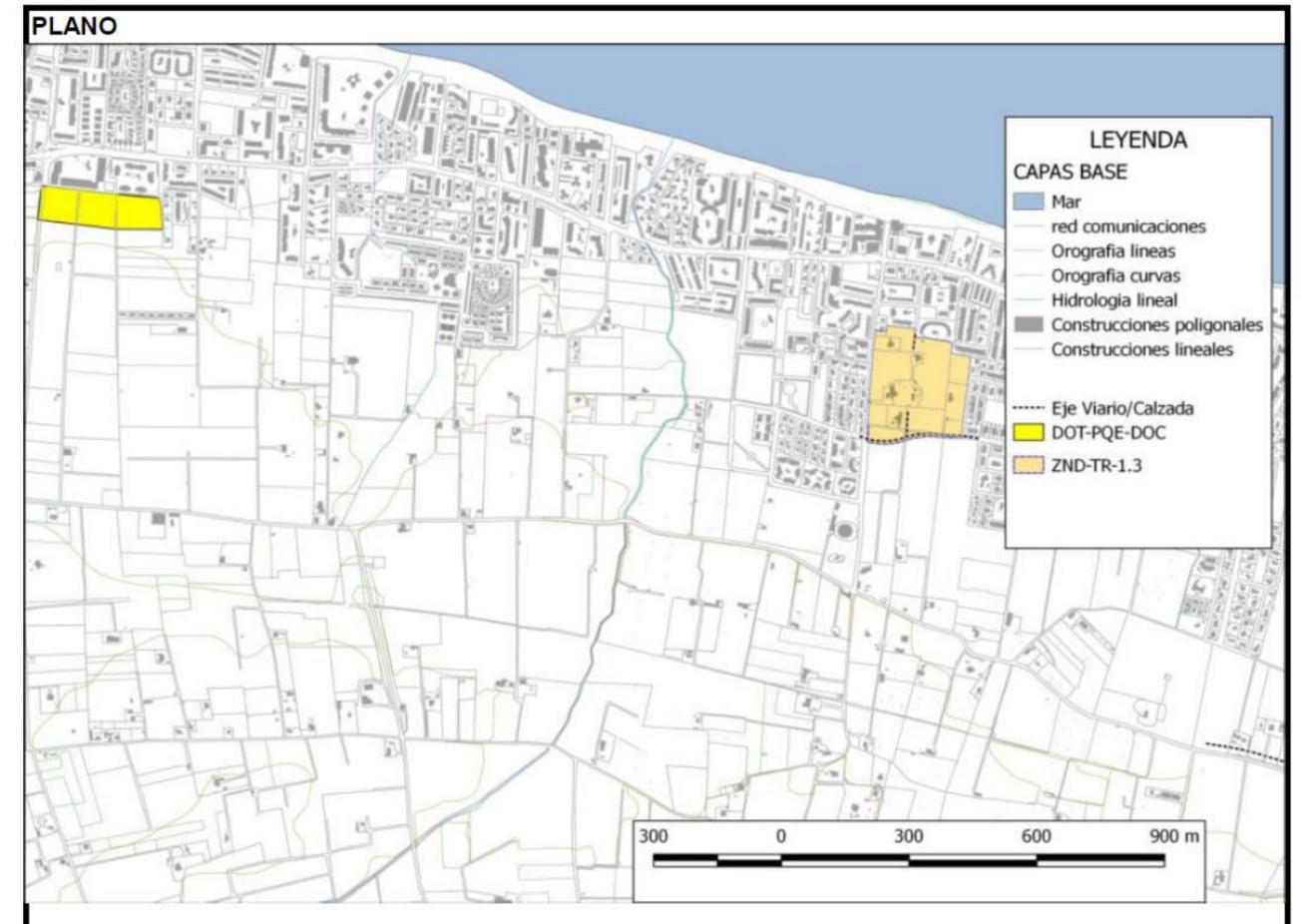
Recordemos que vamos a obtener el valor del suelo para el uso residencia, tal como hemos comentado en las páginas anteriores.

En base a los datos de oferta en el mercado secundario de viviendas se ha realizado una primera aproximación al Valor Total de Mercado de los productos inmobiliarios del sector con las siguientes consideraciones:

- a) La oferta de viviendas en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las viviendas en el mercado primario.
- b) Se ha realizado una primera estimación de los posibles valores de los Locales Comerciales en relación con los de la vivienda, pero que deberá ser estudiado de forma diferenciada en la M.V.E del P.D.A.I., cuando se programe la actuación.
- d) Se entiende que el sector, tiene 3 áreas o zonas socio – económicas distintas, como son:

1.- La zona comprendida entre la Ctra. Marines a Denia y la c/ Llavador, que podría tener más influencia del mercado de 2º Residencia Vacacional, al estar próxima a la playa;

2.- La zona comprendida entre la c/ Llavador y la CV-725, con un carácter de vivienda de 1ª residencia libre; y



Y asignado a cada zona un porcentaje de la total edificabilidad del sector con el 90% del Aprovechamiento Subjetivo y valores de mercado se obtiene el valor total en venta del producto inmobiliario terminado, tal como se refleja en el siguiente cuadro:



Usos Funcionales - SAN PEDRO	Superficie edificada en el Plan Parcial		Numero de Unidades	Superficie media edificada por vivienda	Valor de Mercado de los inmuebles	
	%	M2 construidos		M2 const	Euros/m2 c	Euros
Hotelero & Viviendas Libres	100,00%	20.049	167	120,00	1.627,67	32.633.056
Locales	100,00%	835	11	75,00	1.627,67	1.359.100
Total		20.884	178	117,19		33.992.156

Indice de Aprovechamiento Subjetico	0,90000
-------------------------------------	---------

Usos Funcionales	Derecho 90% Aprovechamiento Urbanistico		Numero de Unidades	Superficie media edificada por vivienda	Valor de Mercado de los inmuebles	
	%	M2 construidos		M2 const	Euros/m2 c	Euros
Hotelero & Viviendas Libres	100,00%	18.044	150	120,00	1.628	29.369.750
Locales	100,00%	752	10	75,00	1.628	1.223.190
Total		18.796	160	117,19		30.592.940



6. ANÁLISIS DE VIABILIDAD COMERCIAL.

6.1. Situación actual y perspectivas futuras del sector en 2017

Los sectores residenciales en el casco de Denia RE-1.1. y RE-1.2., tienen una buena localización, ya que la zona está consolidada por la urbanización y la edificación, tal como se puede apreciar en la fotografía siguiente. Por lo tanto es razonable y prudente estimar que en próximo ciclo alcista del mercado los sectores se programen y se vayan desarrollando progresivamente. El sector industrial TR-1.1., también tiene una excelente localización por lo que es seguro que se desarrollará al estar la zona industrial prácticamente colmatada.



Los sectores residenciales RE-1.3. y RE-1.4.; así como el industrial TR-1.2., al tener poca superficie bruta y escasa entidad se desarrollaran en el momento temporal que la demanda lo requiera.

6.1.1. Clientes potenciales: Segmentación del mercado, demanda insatisfecha.

Nos encontramos que el segmento de vivienda de primera residencia que desde hace bastantes años está consolidado en Denia pero es necesaria una adecuada planificación del suelo para absorber la demanda que en los próximos años se va a producir.

En el anterior ciclo económico e inmobiliario se construyeron principalmente viviendas plurifamiliares con una superficie construida sobre rasante de 80 a 140 m² con precio de venta de 150.000 a 350.000 euros.

Este mercado de vivienda con un precio tan elevado está saturado porque en la zona existe muchísima y el propio mercado secundario es capaz de absorber la posible demanda de este producto.

Por el contrario, existe un mercado insatisfecho de vivienda de 2 ó 3 dormitorios de 80 a 120 m² construido, en bloques plurifamiliares con un precio de venta de 125.000 a 150.000 euros. Esta demanda puede ser absorbida perfectamente por los nuevos sectores residencia RE-1.1. y RE-1.2., porque recordemos que el valor de la vivienda⁸, y en consecuencia el valor residual del suelo, es función de:

- ↪ El stock de viviendas
- ↪ La renta familiar neta disponible permanente (RFND)
- ↪ El tipo de interés real de inversiones alternativas de igual riesgo.
- ↪ La tasa de depreciación de la vivienda.
- ↪ La tasa de variación de los precios reales de la vivienda, en un periodo de tiempo t considerado.
- ↪ El beneficio del promotor. Resto de factores de producción del valor de mercado

Y los nuevos sectores pueden absorber esta demanda insatisfecha

6.1.2. Competidores: condiciones de su oferta inmobiliaria y económica.

En estos momentos de inicio (2017) de un nuevo ciclo prácticamente no existen competidores en el mercado primario porque no hay promociones en marcha en la zona y se está a la espera de una consolidación del mercado laboral del trabajo para poner en marcha nuevas promociones.

⁸ Varios autores – Turmo de Padura, Julio. - “Comentarios a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana”. Capítulo 24 – páginas 1.213 a 1.215 - Editorial: Tirant lo Blanch - 2.016



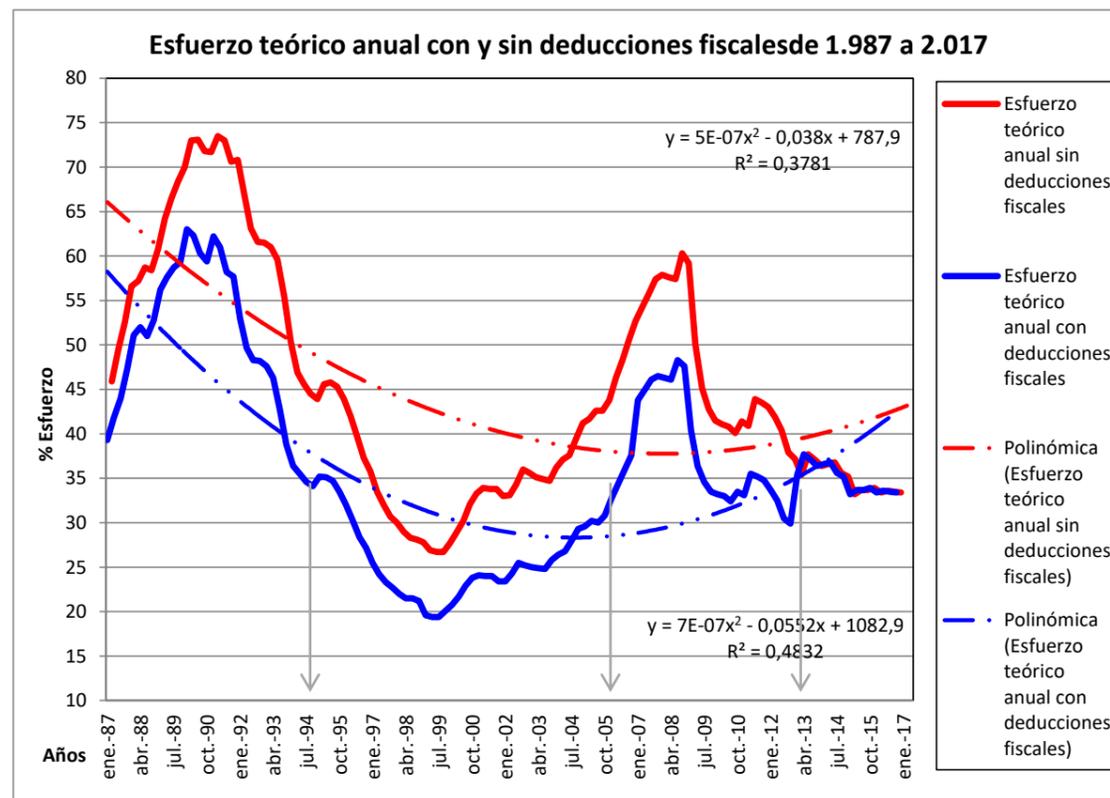
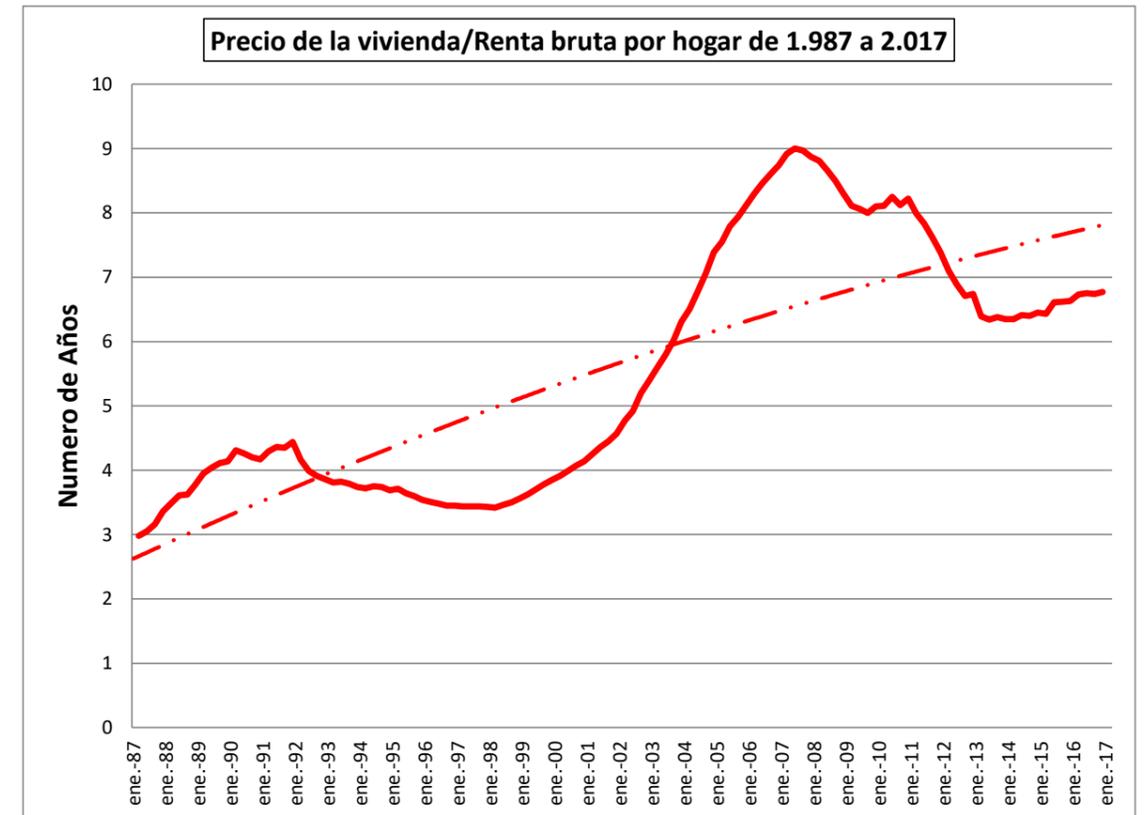
6.2. Plan de marketing y comercialización.

6.2.1. Características de los productos inmobiliarios terminados.

Como ya hemos comentado, en el anterior ciclo económico e inmobiliario se construyeron principalmente viviendas plurifamiliares con una superficie construida sobre rasante de 80 a 140 m² con precio de venta de 150.000 a 350.000 euros. Y es la única oferta existente en el mercado secundario de producto inmobiliario terminado.

6.2.2. Estrategia de precios de venta.

Como se observa en el gráfico siguiente, cuyos datos se han obtenido de la página web del Banco de España (<https://www.bde.es/bde/es/>); sobre el esfuerzo teórico anual con y sin deducciones fiscales y la relación entre el Precio de la vivienda y la Renta bruta por hogar, el esfuerzo está en niveles del 33 %, habiendo estado en máximos del 75% y 60% en los años 1989 y 2.009, con lo cual es razonable que los potenciales formadores de hogares puedan tener acceso a la vivienda. Y la relación Precio / Renta B. Hogar está en 6,5 años, es decir en niveles de 2.005 en unidades monetarios nominales.



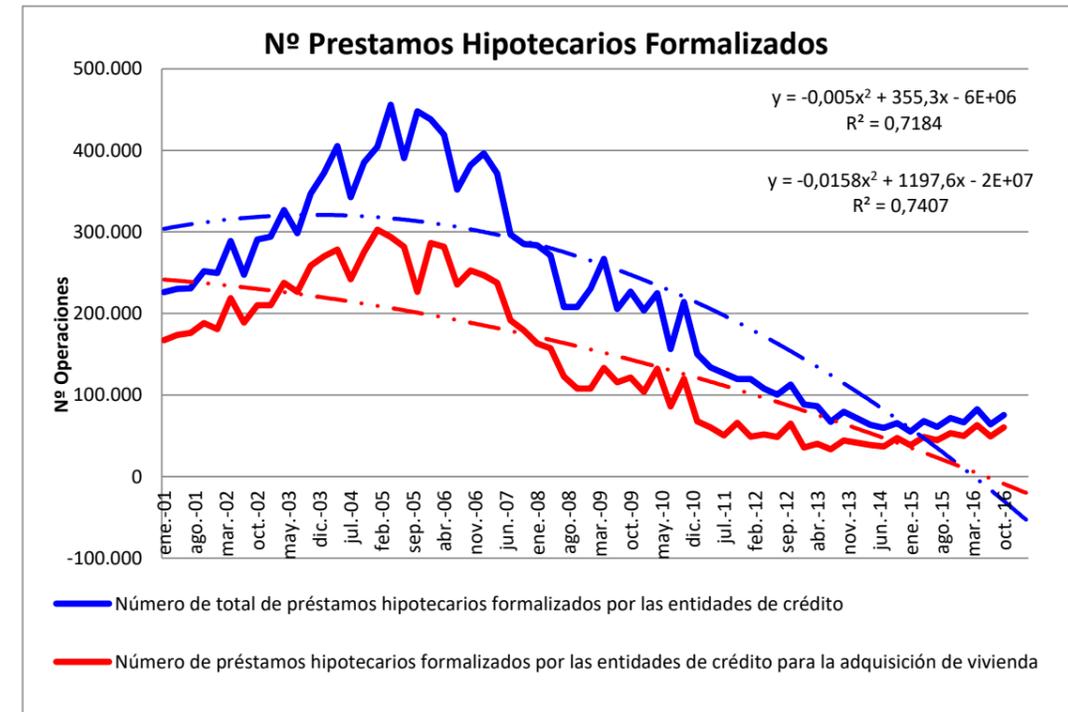
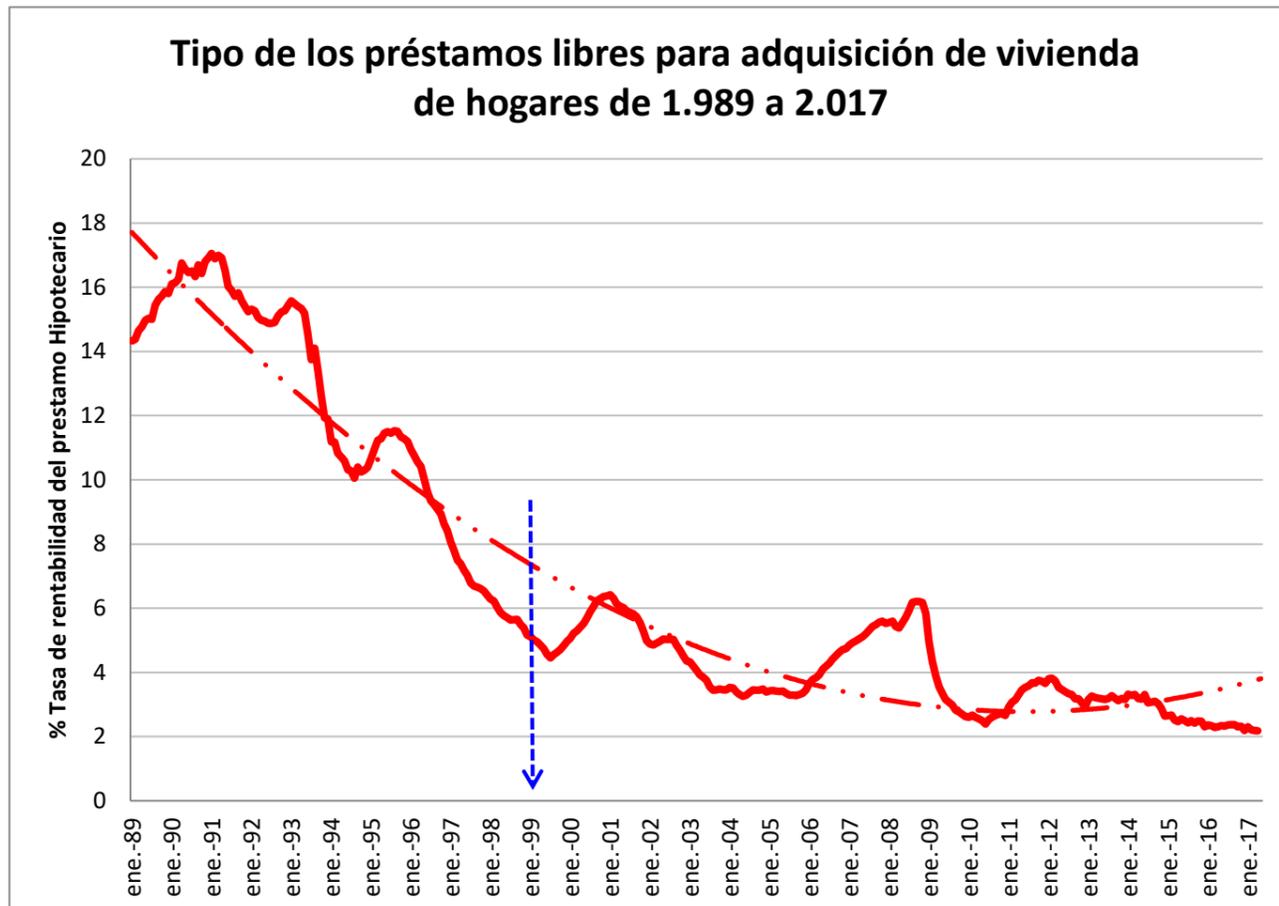
En base a las anteriores informaciones se podrían plantear unos precios de venta, que con las actuales condiciones de financiación por parte de los banco, estaríamos con unas cuotas hipotecarias mensuales para la vivienda libre de 505 a 809 y de Protección Pública (VPP) de 607 euros al mes, que con un esfuerzo teórico de entre el 33% y 50% el hogar tiene que tener unos ingresos mínimos de 755 a 1.618 euros mensuales para comprar una vivienda libre y de 906 a 1.214 para comprar una vivienda de protección pública, a fecha de hoy aplicando el principio de la prudencia valorativa, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

	VIV. LIBRE	VPO	VIV. LIBRE	VIV. LIBRE	
Valor Total venta de Vivienda, garaje y trastero (Euros)	125.000	150.000	175.000	200.000	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	25.000	30.000	35.000	40.000	Euros
Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion	80%	80%	80%	80%	
Principal del prestamo hipotecario	100.000	120.000	140.000	160.000	Euros
Tipo de Interes del prestamo hipotecario	2%	2%	2%	2%	nominal
Plazo de devolucion del prestamo	20	20	20	20	Años
Cuota mensual de amortizacion	505,88	607,06	708,24	809,41	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	33%	33%	
	755,04	906,06	1.057,07	1.208,07	Euros / mes
	50%	50%	50%	50%	
	1.011,76	1.214,12	1.416,48	1.618,82	Euros / mes

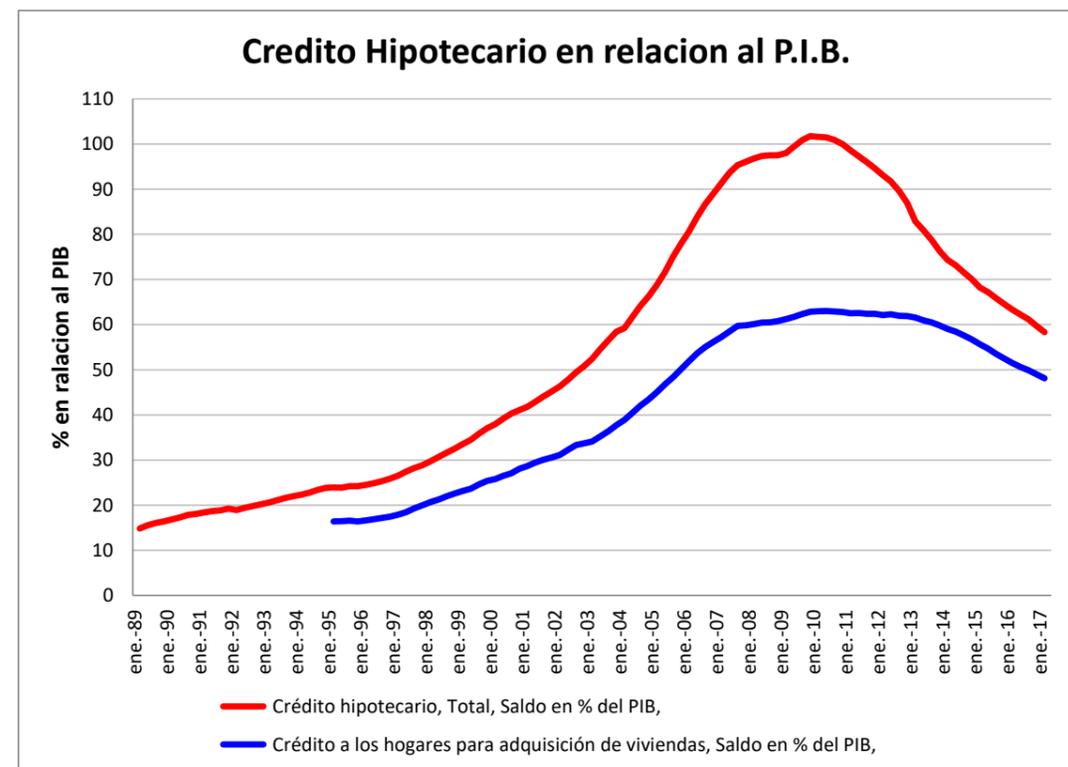


Como se aprecia en el gráfico siguiente, los tipos de interés de los préstamos hipotecarios han tenido una muy importante disminución en los últimos 28 años. En el año España entra a formar parte de la Unión Europea y a partir de ese momento comienza, debido a la seguridad jurídica y económica, una bajada continua de los tipos de interés, como se puede comprobar en el periodo 1.989 a 1.999, pero es realmente con la creación del "Euro" cuando esta tendencia se consolida totalmente, varían entre un 2% a un 6% en términos nominales y desde enero del 2.010 entre un 2% y un 4%. En conclusión, la financiación para la compra de una vivienda se abarata progresivamente.

Como consecuencia de la bajada de los tipos de interés hizo que se concediesen y formalizasen más de 200.000 préstamos hipotecarios en el periodo 2.002 a 2.007, con una punta de 300.000 préstamos en el año 2.005.



Que supuso unas tasa muy altas en relación al Producto Interior Bruto (P.I.B.), tal como refleja el cuadro siguiente:





6.2.3. Estrategia de comercialización

La comercialización debería de hacerse con el típico cartel colocado en obra con su caseta de ventas; pero sobre todo hoy en día con las redes sociales de Facebook, Instagram, Pinterest y Twitter, ya que en la mayoría de los casos nuestros potenciales compradores son usuarios digitales, por lo tanto será indispensable contratar a un experto en Márketing Digital.

7. ANÁLISIS DE VIABILIDAD TÉCNICA

7.1. Ubicación de los terrenos: ventajas e inconvenientes.

Desde el punto de vista técnico la ubicación de los terrenos no presunta significativas ventajas o inconvenientes, debiendo realizarse el correspondiente Estudio Geotécnico.

Un aspecto importante a la hora de elaborar el Proyecto Básico de las viviendas, es la orientación que deberían de tener las viviendas ya que las calles de la ordenación pormenorizadas tienen orientación Norte a Sur por lo que habrá que estudiar la adecuada orientación de las unidades residenciales.

Por lo que respecta a las Naves terciarias e industriales, los 2 polígonos industriales tienen unas excelentes comunicaciones y visibilidad, lo que les apostilla para desarrollarse en adecuadas condiciones, sobre todo el aspecto terciario y de servicios.

7.2. Procesos productivos: De urbanización y de edificación.

Como se verá posteriormente el proyecto de inversión se analiza con la metodología de análisis dinámico del Valor Actual Neto (VAN) y Tasa Interna de Retorno (TIR).

Para ello se ha estimado, de acuerdo con los Principios de la Prudencia Valorativa y el de Probabilidad, que el horizonte temporal de la urbanización y edificación puede durar razonablemente:

1.- SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

- Horizonte temporal de la planificación, gestión y ejecución de la obra urbanizadora de 3 años en cada una de las 3 fases
- Con 7,0 años de tramitación del PDAI, urbanización y edificación de la Zona ES nº 1
- Con 7,0 años de tramitación del PDAI, urbanización y edificación de la Zona ES nº 2
- Con 8,0 años de tramitación del PDAI, urbanización y edificación de la Zona ES nº 3
- Con un periodo de edificación total de 14,5 años
- Y un periodo de 1,0 años de terminación del proyecto y mantenimiento
- Con un periodo de Ventas de 16,5 años

Tal como quedan grafiados en el cuadro de la página siguiente

Y análogamente se realizarían para el resto de los sectores:

- ↪ Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.2. - Sector “CAPÇADES”
- ↪ Suelo Urbanizable ZND-RE - 1.3. - Sector “PINARET”
- ↪ Suelo Urbanizable ZND-RE – 1.4. - Sector “RIU – RAU”
- ↪ Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.1. - Sector “TRES TORRES”
- ↪ Suelo Urbanizable ZND-TR -1.2. - Sector “MISTELERA”
- ↪ Suelo Urbanizable ZND-TR – 1.3. - Sector “SAN PEDRO”

Tal como quedan reflejados en los cuadros del Valor Actual Neto (VAN), en su apartado de las páginas siguientes.

Los diferentes escenarios que se pueden contemplar en un ahorro de tiempo en la tramitación administrativa del PDAI cosa poco probable y una disminución de los plazos edificatorios, pero no es descabellado todo lo contrario en un escenario más pesimista. Estos escenarios alternativos habría que contemplarlos en un estudio mucho más detallado de un proyecto real de inversión económica pero que no son estrictamente necesarios en esta M.V.E.



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE DENIA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Inversion + Gastos	Euros		Euros	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
Termino Estado Actual																																							
RV : Red Vial P.P.																																							
AV: Aparcamiento Vial P.P.																																							
Via Parque																																							
Drenaje																																							
Conexion Torreceda-Juan Fuster (PUENTE)																																							
Comunicaciones Red Primaria Adscrita																																							
Zonas Verdes Plan Parcial																																							
Zonas Verdes Red Primaria Adscrita																																							
TOTAL Indemnización: Cuantificación Económica Adptada																																							
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)																																							
Total Gastos Generales																																							
Total Beneficio del Urbanizador																																							
Coste Construcción de Contrata de la Edificación																																							
Honorarios Facultativos H																																							
Gastos Fiscales Inr + L+T																																							
Gastos de Financiación																																							
Gastos Generales Gap																																							
Gastos Comercialización - Gc																																							
Varios e Imprevistos Gp																																							
0																																							
Coste Construcción de Contrata de la Edificación																																							
Honorarios Facultativos H																																							
Gastos Fiscales Inr + L+T																																							
Gastos de Financiación																																							
Gastos Generales Gap																																							
Gastos Comercialización - Gc																																							
Varios e Imprevistos Gp																																							
0																																							
Coste Construcción de Contrata de la Edificación																																							
Honorarios Facultativos H																																							
Gastos Fiscales Inr + L+T																																							
Gastos de Financiación																																							
Gastos Generales Gap																																							
Gastos Comercialización - Gc																																							
Varios e Imprevistos Gp																																							
0																																							
Total Inversion + Gastos				0	5.715.455	5.715.455	3.122.708	1.199.270	3.682.379	3.844.884	3.423.711	6.708.922	6.287.740	6.967.590	5.148.480	9.472.080	9.454.151	12.077.451	12.318.189	12.140.873	7.241.614	8.666.080	9.455.901	8.407.412	9.455.901	8.407.412	9.149.055	3.329.897	3.425.462	3.038.884	3.425.462	3.038.884	3.246.254	373.161	373.161	113.309	0	0	0
Ventas																																							
Viviendas entre la Ctra Marines a Denia a c/ Llavador																																							
Locales entre la Ctra Marines a Denia a c/ Llavador																																							
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior																																							
Trasteros en la misma zona anterior																																							
Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia																																							
Locales entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia																																							
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior																																							
Trasteros en la misma zona anterior																																							
Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes																																							
Locales entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes																																							
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior																																							
Trasteros en la misma zona anterior																																							
Total Ventas																																							



7.3. Dimensión del negocio: Superficies construidas y Volumen económico.

La dimensión del negocio nos da las variables “superficies construidas” y “volumen total de ventas” que tenemos que realizar para terminar la actuación urbanizadora y de promoción inmobiliaria, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros:

7.3.1. Superficies construidas y Volumen económico: SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

Las mejores y mayores promociones a desarrollar, de acuerdo con el principio de valoración del mismo nombre, por los propietarios de suelo de este sector, sería la realización de edificaciones colectivo-plurifamiliares en edificación abierta o en manzana cerrada, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación del P.G.E.; con el nº de bloques o promociones de viviendas y sus correspondientes plazas de aparcamiento y trasteros, con las siguientes edificabilidades y unidades, que quedan reflejados en los cuadros siguientes

Edificabilidad Residencial Libre para el propietario (90% Aprov Urb)	203.904	m2 construido uso residencial
Superficie Media de la Vivienda de 3D de 90 m2 utiles - 120 construidos con terrazas y ppzcc	120,00	m2 construido ppzcc uso residencial
Nº de viviendas de la promoción s/ Mayor y mejor Uso	1.699	Viviendas

Nº Plazas aparcamiento: 1 plaza por vivienda	1.699	Plazas Aparcamiento
Superficie media (2,3*5,00 ml) de una plaza de aparcamiento con ppzcc de calles interiores del parking	30,00	m2 construido con ppzcc de calles interiores del parking
Superficie total del aparcamiento a realizar	50.970	m2 construido con ppzcc de calles interiores del parking

Nº Trasteros	1.699	Trasteros
Superficie media de trastero (2,50* 2,00 ml) mas muros de cerramiento	5,46	m2 construido con ppzcc de calles interiores del parking
Superficie total de trasteros a realizar	9.277	m2 construido de trasteros

Que se puede distribuir por áreas o zonas de la siguiente forma:

Usos Funcionales	Total Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media
	M2c ppzcc	Ud.	M2c ppzcc
Viviendas entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	50.976	425	120
Locales entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	2.124	28	75
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	13.594	453	30
Trasteros en la misma zona anterior	2.319	425	5,46
Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	91.757	765	120
Locales entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	3.823	51	75
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	24.468	816	30
Trasteros en la misma zona anterior	4.175	765	5,46
Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	61.171	544	112,5
Locales entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	2.549	34	75
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	17.332	578	30
Trasteros en la misma zona anterior	2.969	544	5,46
Total	277.258		

Es resumen, en el sector se realizarían un total de **42 edificios residenciales** con unas ratios de **40 viviendas por bloque** y unas superficies construidas sobre y bajo rasante, reflejadas en el cuadro siguiente:

Viviendas / Bloque	40
Bloques de viviendas	42
M2 construidos por bloque S/R	5.550
M2 construidos por bloque B/R	1.418

Siendo los valores de mercados unitarios y totales, adoptados en este sector en relación a la superficie construida de cada uno de ellos, los reflejados en el siguiente cuadro:



Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Viviendas entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	50.976	1.953	99.566.221
Locales entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	2.124	2.344	4.978.311
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	13.594	360	4.893.696
Trasteros en la misma zona anterior	2.319	458	1.062.000
Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	91.757	1.628	149.349.332
Locales entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	3.823	1.953	7.467.467
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	24.468	360	8.808.653
Trasteros en la misma zona anterior	4.175	458	1.911.600
Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	61.171	1.116	68.260.856
Locales entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	2.549	558	1.422.101
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	17.332	225	3.899.804
Trasteros en la misma zona anterior	2.969	343	1.019.559
Total			352.639.600

Y por agrupaciones de formación de hogares en cada una de las zonas económico – sociales:

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Viviendas entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	120,00	1.953,20	234.383,76
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	30,00	360,00	10.800,00
Trasteros en la misma zona anterior	5,46	457,88	2.500,00
Total			247.683,76

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	120,00	1.627,67	195.319,80
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	30,00	360,00	10.800,00
Trasteros en la misma zona anterior	5,46	457,88	2.500,00
Total			208.619,80

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	112,50	1.115,90	125.533,80
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	30,00	301,28	9.038,43
Trasteros en la misma zona anterior	5,46	458,20	2.501,76
Total			137.074,00

Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero, su financiación actual sería:

	VIV. LIBRE	VIV. LIBRE	
Valor Total venta de Vivienda, garaje y trastero (Euros)	247.684	208.620	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	49.537	41.724	Euros
Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion	80%	80%	
Principal del prestamo hipotecario	198.147	166.896	Euros
Tipo de Interes del prestamo hipotecario	2%	2%	nominal
Plazo de devolucion del prestamo	20	20	Años
Cuota mensual de amortizacion	1.002	844	Euros / mes
Sueldos Mensules con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	
	1.496	1.260	Euros / mes
	50%	50%	
	2.005	1.689	Euros / mes

Es decir, una familia necesita tener un sueldo de entre 1.260 a 2.005 euros al mes para poder acceder a una vivienda con plaza de garaje y trastero

	VPP	
Valor Total venta de Vivienda, garaje y trastero (Euros)	137.074	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	27.415	Euros
Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion	80%	
Principal del prestamo hipotecario	109.659	Euros
Tipo de Interes del prestamo hipotecario	2%	nominal
Plazo de devolucion del prestamo	20	Años
Cuota mensual de amortizacion	554,75	Euros / mes
Sueldos Mensules con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	
	827,98	Euros / mes
	50%	
	1.109,50	Euros / mes

Es decir, una familia necesita tener un sueldo de entre 828 a 1.109 euros al mes para poder acceder a una vivienda de Protección Pública con plaza de garaje y trastero. Es decir, el mercado del trabajo de los “milenians”



7.3.2. Superficies construidas y Volumen económico: SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”

Las mejores y mayores promociones a desarrollar, de acuerdo con el principio de valoración del mismo nombre, por los propietarios de suelo de este sector, sería la realización de edificaciones colectivo-plurifamiliares en edificación abierta o en manzana cerrada, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación del P.G.E.; con el nº de bloques o promociones de viviendas y sus correspondientes plazas de aparcamiento y trasteros, con las siguientes edificabilidades y unidades, que quedan reflejados en los cuadros siguientes

Edificabilidad Residencial Libre para el propietario (90% Aprov Urb)	21.991	m2 construido uso residencial
Superficie Media de la Vivienda de 3D de 90 m2 utiles - 120 construidos con terrazas y ppzcc	120,00	m2 construido ppzcc uso residencial
Nº de viviendas de la promoción s/ Mayor y mejor Uso	183	Viviendas
Nº Plazas aparcamiento: 1 plaza por vivienda	183	Plazas Aparcamiento
Superficie media (2,3*5,00 ml) de una plaza de aparcamiento con ppzcc de calles interiores del parking	30,00	m2 construido con ppzcc de calles interiores del parking
Superficie total del aparcamiento a realizar	5.490	m2 construido con ppzcc de calles interiores del parking
Nº Trasteros	183	Plazas Aparcamiento
Superficie media de trastero (2,50* 2,00 ml) mas muros de cerramiento	5,46	m2 construido con ppzcc de calles interiores del parking
Superficie total de trasteros a realizar	999	m2 construido de trasteros

Que se puede distribuir por áreas o zonas de la siguiente forma:

Usos Funcionales	Total Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media
	M2c ppzcc	Ud.	M2c ppzcc
Viviendas entre Cami San Juan y c/ Agret	15.393	128	120
Locales entre entre Cami San Juan y c/ Agret	713	9	75
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	4.105	137	30
Trasteros en la misma zona anterior	700	128	5,46
Viviendas VPP en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	6.597	59	112,5
Locales en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	275	4	75
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	1.869	62	30
Trasteros en la misma zona anterior	320	59	5,46
Total	29.973		

Es resumen, en el sector se realizarían un total de **5 edificios residenciales** con unas ratios de **40 viviendas por bloque** y unas superficies construidas sobre y bajo rasante, reflejadas en el cuadro siguiente:

Viviendas / Bloque	40
Bloques de viviendas	5
M2 construidos por bloque S/R	5.550
M2 construidos por bloque B/R	1.418

Siendo los valores de mercados unitarios y totales, adoptados en este sector en relación a la superficie construida de cada uno de ellos, los reflejados en el siguiente cuadro:

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Viviendas entre Cami San Juan y c/ Agret	15.393	2.249	34.619.802
Locales entre entre Cami San Juan y c/ Agret	713	1.686	1.201.444
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	4.105	300	1.231.467
Trasteros en la misma zona anterior	700	458	320.696
Viviendas VPP en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	6.597	1.116	7.361.784
Locales en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	275	1.615	443.899
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	1.869	225	420.583
Trasteros en la misma zona anterior	320	343	109.957
Total			45.709.631,99

Y por agrupaciones de formación de hogares en cada una de las zonas económico – sociales:

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Viviendas entre Cami San Juan y c/ Agret	120,00	2.249,00	269.880,00
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	30,00	300,00	9.000,00
Trasteros en la misma zona anterior	5,46	457,88	2.500,00
Total			281.380,00

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Viviendas VPP en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	112,50	1.115,90	125.533,80
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	30,00	301,28	9.038,43
Trasteros en la misma zona anterior	5,46	458,20	2.501,76
Total			137.074,00



Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero, su financiación actual sería:

	VIV. LIBRE	VPO	
Valor Total venta de Vivienda, garaje y trastero (Euros)	281.380	137.074	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	56.276	27.415	Euros
Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion	80%	80%	
Principal del prestamo hipotecario	225.104	109.659	Euros
Tipo de Interes del prestamo hipotecario	2%	2%	nominal
Plazo de devolucion del prestamo	20	20	Años
Cuota mensual de amortizacion	1.138,76 €	554,75 €	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	
	1.699,65	827,98	Euros / mes
	50%	50%	
	2.277,53	1.109,50	Euros / mes

Es decir, una familia necesita tener un sueldo de entre 1.700 a 2.277 euros al mes para poder acceder a una vivienda libre con plaza de garaje y trastero; y análogamente que en los anteriores sectores para una VPP.

7.3.3. Superficies construidas y Volumen económico: SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”

Las mejores y mayores promociones a desarrollar, de acuerdo con el principio de valoración del mismo nombre, por los propietarios de suelo de este sector, sería la realización de edificaciones colectivo-plurifamiliares en edificación abierta o en manzana cerrada, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación del P.G.E.; con el nº de bloques o promociones de viviendas y sus correspondientes plazas de aparcamiento y trasteros, con las siguientes edificabilidades y unidades, que quedan reflejados en los cuadrados siguientes

Edificabilidad Residencial Libre y VPP para el propietario (90% Aprov Urb)	11.616	m2 construido uso residencial
Superficie Media de la Vivienda de 3D de 110 m2 utiles - 150 construidos con terrazas y ppzcc	150,00	m2 construido uso residencial
Nº de viviendas de la promoción s/ Mayor y mejor Uso	77	Viviendas

Nº Plazas aparcamiento: 1 plaza por vivienda	77	Plazas Aparcamiento
Superficie media (2,3*5,00 ml) de una plaza de aparcamiento con ppzcc de calles interiores del parking	30,00	m2 construido con ppzcc de calles interiores del parking
Superficie total del aparcamiento a realizar	2.310	m2 construido con ppzcc de calles interiores del parking

Nº Trasteros	77	Plazas Aparcamiento
Superficie media de trastero (2,50* 2,00 ml) mas muros de cerramiento	5,46	m2 construido con ppzcc de calles interiores del parking
Superficie total de trasteros a realizar	420	m2 construido de trasteros

Que se puede distribuir por áreas o zonas de la siguiente forma:

Usos Funcionales	Total Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media
	M2c ppzcc	Ud.	M2c ppzcc
Viviendas Libres	8.131	65	125
Locales	484	6	75
Plazas de Aparcamiento	2.145	72	30
Trasteros	355	65	5,46
Viviendas VPP	3.485	31	112,50
Total	14.601		



Es resumen, en el sector se realizarían un total de **8 edificios residenciales** con unas ratios de **10 viviendas por bloque** y unas superficies construidas sobre y bajo rasante, reflejadas en el cuadro siguiente:

Viviendas / Bloque	10
Bloques de viviendas	8
M2 construidos por bloque S/R	2.000
M2 construidos por bloque B/R	355

Siendo los valores de mercados unitarios y totales, adoptados en este sector en relación a la superficie construida de cada uno de ellos, los reflejados en el siguiente cuadro:

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Viviendas Libres	8.131	1.400	11.383.974
Locales	484	700	338.940
Plazas de Aparcamiento	2.145	300	643.566
Trasteros	355	321	113.840
Viviendas VPP	3.485	1.116	3.888.784
Total			16.369.103,10

Y por agrupaciones de formación de hogares en cada una de las zonas económico – sociales:

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Viviendas Libres	125,00	1.400,00	175.000,00
Plazas de Aparcamiento	30,00	300,00	9.000,00
Trasteros	5,46	320,51	1.750,00
Total			185.750,00

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Viviendas VPP	112,50	1.115,90	125.533,80
Plazas de Aparcamiento	30,00	301,28	9.038,43
Trasteros	5,46	458,20	2.501,76
Total			137.074,00

Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero (2017), su financiación actual sería:

	VIV. LIBRE	VPP	
Valor Total venta de Vivienda, garaje y trastero (Euros)	185.750	137.074	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	37.150	27.415	Euros
Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion	80%	80%	
Principal del prestamo hipotecario	148.600	109.659	Euros
Tipo de Interes del prestamo hipotecario	2%	2%	nominal
Plazo de devolucion del prestamo	20	20	Años
Cuota mensual de amortizacion	751,74	554,75	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	
	1.122,00	827,98	Euros / mes
	50%	50%	
	1.503,49	1.109,50	Euros / mes

Es decir, una familia necesita tener un sueldo de entre 1.122 a 1.503 euros al mes para poder acceder a una vivienda con plaza de garaje y trastero; y análogamente que en los anteriores sectores para una VPP.



7.3.4. Superficies construidas y Volumen económico: SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

Las mejores y mayores promociones a desarrollar, de acuerdo con el principio de valoración del mismo nombre, por los propietarios de suelo de este sector, sería la realización de edificaciones colectivo-plurifamiliares en edificación abierta o en manzana cerrada, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación del P.G.E.; con el nº de bloques o promociones de viviendas y sus correspondientes plazas de aparcamiento y trasteros, con las siguientes edificabilidades y unidades, que quedan reflejados en los cuadros siguientes

Edificabilidad Residencial Libre y VPP para el propietario (90% Aprov Urb)	6.930	m2 construido uso residencial
Superficie Media de la Vivienda de 3D de 110 m2 utiles - 150 construidos con terrazas y ppzcc	150,00	m2 construido uso residencial
Nº de viviendas de la promoción s/ Mayor y mejor Uso	46	Viviendas
Nº Plazas aparcamiento: 1 plaza por vivienda	46	Plazas Aparcamiento
Superficie media (2,3*5,00 ml) de una plaza de aparcamiento con ppzcc de calles interiores del parking	30,00	m2 construido con ppzcc de calles interiores del parking
Superficie total del aparcamiento a realizar	1.380	m2 construido con ppzcc de calles interiores del parking
Nº Trasteros	46	Plazas Aparcamiento
Superficie media de trastero (2,50* 2,00 ml) mas muros de cerramiento	5,46	m2 construido con ppzcc de calles interiores del parking
Superficie total de trasteros a realizar	251	m2 construido de trasteros

Que se puede distribuir por áreas o zonas de la siguiente forma:

Usos Funcionales	Total Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media
	M2c ppzcc	Ud.	M2c ppzcc
Viviendas Libres	4.851	32	150
Locales	289	4	75
Plazas de Aparcamiento	1.086	36	30
Trasteros	177	32	5,46
Viviendas VPO	2.079	18	112
Total	8.481		

Es resumen, en el sector se realizarían un total de **5 edificios residenciales** con unas ratios de **10 viviendas por bloque** y unas superficies construidas sobre y bajo rasante, reflejadas en el cuadro siguiente:

Viviendas / Bloque	10
Bloques de viviendas	5
M2 construidos por bloque S/R	2.250
M2 construidos por bloque B/R	355

Siendo los valores de mercados unitarios y totales, adoptados en este sector en relación a la superficie construida de cada uno de ellos, los reflejados en el siguiente cuadro:

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Viviendas Libres	4.851	1.400	6.791.400
Locales	289	700	202.230
Plazas de Aparcamiento	1.086	300	325.728
Trasteros	177	321	56.595
Viviendas VPO	2.079	1.115,90	2.319.953
Total			9.695.906,17

Y por agrupaciones de formación de hogares en cada una de las zonas económico – sociales:

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Viviendas Libres	150,00	1.400,00	210.000,00
Plazas de Aparcamiento	30,00	300,00	9.000,00
Trasteros	5,46	320,51	1.750,00
Total			220.750,00

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Viviendas VPO	112,50	1.115,90	125.533,80
Plazas de Aparcamiento	30,00	301,28	9.038,43
Trasteros	5,46	458,20	2.501,76
Total			137.074,00



Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero (2017), su financiación actual sería:

	VIV. LIBRE	VPP	
Valor Total venta de Vivienda, garaje y trastero (Euros)	220.750	137.074	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	44.150	27.415	Euros
Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion	80%	80%	
Principal del prestamo hipotecario	176.600	109.659	Euros
Tipo de Interes del prestamo hipotecario	2%	2%	nominal
Plazo de devolucion del prestamo	20	20	Años
Cuota mensual de amortizacion	893,39	554,75	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	
	1.333,42	827,98	Euros / mes
	50%	50%	
	1.786,78	1.109,50	Euros / mes

Es decir, una familia necesita tener un sueldo de entre 1.333 a 1.787 euros al mes para poder acceder a una vivienda con plaza de garaje y trastero; y análogamente que en los anteriores sectores para una VPP.

7.3.5. Superficies construidas y Volumen económico: SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

Las mejores y mayores promociones a desarrollar, de acuerdo con el principio de valoración del mismo nombre, por los propietarios de suelo de este sector, sería la realización de edificaciones terciarias y/o industriales en edificación abierta o en manzana cerrada, con el numero plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación del P.G.E., con las siguientes edificabilidades y unidades, que quedan reflejados en los cuadrados siguientes

Edificabilidad Industrial - Terciario para el propietario (90% Aprov Urb)	139.500	m2 construido uso terciario - industrial
Superficie Media Industrial - Terciaria	1.125,00	m2 construido uso terciario - industrial
Nº de Naves de la promoción s/ Mayor y mejor Uso	124	Naves

Que se puede distribuir por áreas o zonas de la siguiente forma:

Usos Funcionales	Total Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media
	M2c ppzcc	Ud.	M2c ppzcc
Naves Industriales de Uso Terciario	108.000	108	1.000
Naves Industriales de Uso Industrial	31.500	16	2.000
Total	139.500	124	1.127

Siendo los valores de mercados unitarios y totales, adoptados en este sector en relación a la superficie construida de cada uno de ellos, los reflejados en el siguiente cuadro:

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Naves Industriales de Uso Terciario	108.000	894	96.516.000
Naves Industriales de Uso Industrial	31.500	733	23.082.304
Total			119.598.304,41



Y por agrupaciones de formación de hogares en cada una de las zonas económico – sociales:

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Naves Industriales de Uso Terciario	1.000,00	893,67	893.666,67
Naves Industriales de Uso Industrial	2.000,00	732,77	1.465.543,14
Total			2.359.209,80

7.3.6. Superficies construidas y Volumen económico: SUELO URBANIZABLE ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

Las mejores y mayores promociones a desarrollar, de acuerdo con el principio de valoración del mismo nombre, por los propietarios de suelo de este sector, sería la realización de edificaciones terciarias y/o industriales en edificación abierta o en manzana cerrada, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación del P.G.E., con las siguientes edificabilidades y unidades, que quedan reflejados en los cuadrados siguientes

Edificabilidad Industrial - Terciario para el propietario (90% Aprov Urb)	36.225	m2 construido uso terciario - industrial
Superficie Media Industrial - Terciaria	1.170	m2 construido uso terciario - industrial
Nº de Naves de la promoción s/ Mayor y mejor Uso	31	Naves

Que se puede distribuir por áreas o zonas de la siguiente forma:

Usos Funcionales	Total Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media
	M2c ppzcc	Ud.	M2c ppzcc
Naves Industriales de Uso Terciario	28.350	28	1.000
Naves Industriales de Uso Industrial	7.875	3	3.000
Total	36.225	31	1.169

Siendo los valores de mercados unitarios y totales, adoptados en este sector en relación a la superficie construida de cada uno de ellos, los reflejados en el siguiente cuadro:

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Naves Industriales de Uso Terciario	28.350	572	16.212.698
Naves Industriales de Uso Industrial	7.875	894	7.037.625
Total			23.250.322,94

Y por agrupaciones de formación de hogares en cada una de las zonas económico – sociales:

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Naves Industriales de Uso Terciario	1.000,00	571,88	571.876,47
Naves Industriales de Uso Industrial	3.000,00	893,67	2.681.000,00
Total			3.252.876,47



7.3.7. Superficies construidas y Volumen económico: SUELO URBANIZABLE ZND-TR 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

Como ya hemos comentado anteriormente, el uso de este sector es Hotelero principalmente, para ya hemos indicado los hoteleros compran el valor de repercusión de suelo a valor de uso residencial. Por lo tanto, vamos a calcular el valor del suelo como si el uso característico fuese el residencial.

Las mejores y mayores promociones a desarrollar, de acuerdo con el principio de valoración del mismo nombre, por los propietarios de suelo de este sector, sería “virtualmente” la realización de edificaciones colectivo-plurifamiliares en edificación abierta, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación del P.G.E.; con el nº de bloques o promociones de viviendas y sus correspondientes plazas de aparcamiento y trasteros, con las siguientes edificabilidades y unidades, que quedan reflejados en los cuadros siguientes

Edificabilidad Hotelera & Residencial Libre para el propietario (90% Aprov Urb)	18.044	m2 construido uso residencial
Superficie Media de la Vivienda de 3D de 90 m2 utiles - 120 construidos con terrazas y ppzcc	120,00	m2 construido ppzcc uso residencial
Nº de viviendas de la promoción s/ Mayor y mejor Uso	150	Viviendas

Nº Plazas aparcamiento: 1 plaza por vivienda	150	Plazas Aparcamiento
Superficie media (2,3*5,00 ml) de una plaza de aparcamiento con ppzcc de calles interiores del parking	30,00	m2 construido con ppzcc de calles interiores del parking
Superficie total del aparcamiento a realizar	4.500	m2 construido con ppzcc de calles interiores del parking

Nº Trasteros	150	Plazas Aparcamiento
Superficie media de trastero (2,50* 2,00 ml) mas muros de cerramiento	5,46	m2 construido con ppzcc de calles interiores del parking
Superficie total de trasteros a realizar	819	m2 construido de trasteros

Que se puede distribuir por áreas o zonas de la siguiente forma:

Usos Funcionales	Total Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media
	M2c ppzcc	Ud.	M2c ppzcc
Hotelero & Viviendas Libres	18.044	150	120
Locales	752	10	75
Plazas de Aparcamientos	4.500	150	30
Total	23.296		

Es resumen, en el sector se realizarían un total de **3 edificios residenciales** con unas ratios de **50 viviendas por bloque** y unas superficies construidas sobre y bajo rasante, reflejadas en el cuadro siguiente:

Viviendas / Bloque	50
Bloques de viviendas	3
M2 construidos por bloque S/R	6.750
M2 construidos por bloque B/R	1.773

Siendo los valores de mercados unitarios y totales, adoptados en este sector en relación a la superficie construida de cada uno de ellos, los reflejados en el siguiente cuadro:

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzcc	Euros
Hotelero & Viviendas Libres	18.044	1.628	29.369.750
Locales	752	1.628	1.223.190
Plazas de Aparcamientos	4.500	300	1.350.000
Total			31.942.940,27

Y por agrupaciones de formación de hogares en cada una de las zonas económico – sociales:



Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzzcc	Euros
Hotelero & Viviendas Libres	120	1.628	195.320
Locales	75	1.628	122.075
Plazas de Aparcamientos	30	300	9.000
Total			

Usos Funcionales	Superficie Construida por unidad funcional	Valor Unitario en venta	Valor Total en Venta
	M2 construidos	Euros / M2 cons con ppzzcc	Euros
Hotelero & Viviendas Libres	120	1.628	195.320
Locales			
Plazas de Aparcamientos	30	300	9.000
Total			204.319,80

Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero, su financiación actual sería:

	VIV. LIBRE	
Valor Total venta de Vivienda, garaje y trastero (Euros)	204.320	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	40.864	Euros
Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion	80%	
Principal del prestamo hipotecario	163.456	Euros
Tipo de Interes del prestamo hipoteacario	2%	nominal
Plazo de devolucion del prestamo	20	Años
Cuota mensual de amortizacion	826,90	Euros / mes
Sueldos Mensules con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	
	1.234,17	Euros / mes
	50%	
	1.653,79	Euros / mes

Es decir, una familia necesita tener un sueldo de entre 1.235 a 1.654 euros al mes para poder acceder a una vivienda con plaza de garaje y trastero.

7.4. Necesidades y coste de los recursos humanos.

Las actuaciones de los sectores RE-1.1., TR-1.1. y TR- 1.3., son proyectos de inversión importantes que requieren empresas de tamaño alto o medio alto con un equipo de 15 a 30 personas.

Por otro lado, las actuaciones de los sectores RE-1.2., RE-1.3., RE-1.4., y TR-1.2. son proyectos de inversión medianos o pequeños, que requieren empresas de tamaño bajo ya que con un equipo de 4 a 8 personas se pueden desarrollar sin ningún problema.

7.5. Costes Unitarios y totales de la urbanización y de la edificación.

De acuerdo apartado c) del artículo 24 del R.D.L. 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo es necesario considerar todos los cargas de urbanización pendientes para la conversión de los terrenos en solares, en la hipótesis de esta clasificados como suelo urbanizable programado, habrá que descontar todos los costes y gastos de urbanización necesarios, tal como establece el artículo 24.c) del R.D.L. 2/2008, que dice:

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

7.5.1. Costes Unitarios de la a red viaria y los aparcamientos

Para establecer los Costos Unitarios de Urbanización es necesario saber aproximadamente, las anchuras y longitudes de la cada uno de los viales que unen las diferentes solares, así como las características de las zonas verdes.

De acuerdo con el Instituto Valenciano de la Edificación, a fecha de julio de 2017, el Coste de Ejecución Material de un vial de anchura entre 24 y 60 ml de ancho tiene los siguientes costes, en el que no están incluidos los movimientos de tierras:



Viales con medianera				
Ancho del Vial	Actuacion Normal	Actuacion Singular	Actuacion Normal	Actuacion Singular
Metro lineal	Euros / Metro lineal	Euros / Metro lineal	Euros / M2	Euros / M2
24	2.513	3.280	104,71	136,67
26	2.667	3.458	102,58	133,00
28	2.818	3.616	100,64	129,14
30	2.965	3.762	98,83	125,40
40	3.640		91,00	
50	4.215		84,30	
55	4.465		81,18	
60	4.691		78,18	

Y el de las Rotondas:

Rotondas	
Radio	Actuacion Normal
Metro lineal	Euros / M2
30	47,00
25	47,00
20	49,00
35	57,00

Así mismo, el Coste de Ejecución Material de un vial de anchura entre 10 y 22 ml de ancho tiene los siguientes costes, en el que no están incluidos los movimientos de tierras:

Viales				
Ancho del Vial	Actuacion Normal	Actuacion Singular	Actuacion Normal	Actuacion Singular
Metro lineal	Euros / Metro lineal	Euros / Metro lineal	Euros / M2	Euros / M2
10	1.320	1.770	132,00	177,00
12	1.502	2.022	125,17	168,50
14	1.680	2.262	120,00	161,57
16	1.855	2.491	115,94	155,69
18	2.025	2.707	112,50	150,39
20	2.192	2.912	109,60	145,60
22	2.354	3.106	107,00	141,18

7.5.2. Costes Unitarios las zonas verdes

De acuerdo con el Instituto Valenciano de la Edificación, distinguimos los siguientes tipos de zonas verdes:

- ↪ Plaza peatonal: Con un 75% de pavimentos duros y un 25 % de pavimentos blandos
- ↪ Plaza ajardinada: Con un 50% de pavimentos duros y un 50 % de pavimentos blandos
- ↪ Zona verde: Con un 25% de pavimentos duros y un 75 % de pavimentos blandos
- ↪ Zona verde: Con un 0 % de pavimentos duros y un 100 % de pavimentos blandos

Con los siguientes Costes Unitario de ejecución material:

Zonas Verdes	
Actuacion Normal	
Plaza peatonal: Con un 75% de pavimentos duros y un 25 % de pavimentos blandos	61 euros / m2 de plaza
Plaza ajardinada: Con un 50% de pavimentos duros y un 50 % de pavimentos blandos	52 euros / m2 de plaza
Zona verde: Con un 25% de pavimentos duros y un 75 % de pavimentos blandos	44 euros / m2 de zona verde
Zona verde: Con un 0 % de pavimentos duros y un 100 % de pavimentos blandos	22 euros / m2 de zona verde



7.5.3. Coste de contrata de la Actuación Urbanizadora de los sector de suelo urbanizable

7.5.3.1. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR "PLAYA-TORRECREMADA"

De acuerdo con el apartado "4.- Documentos urbanísticos: Parámetros urbanísticos, dimensiones y cargas de la A.U.", de este M.V.E, las superficies del ámbito de la actuación urbanizadora son:

Area de Reparto	433.216	M2 suelo bruto
Vía Parque	84.667	M2 suelo neto
RV : Red Viaria P.P.	46.721	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario P.P.	20.023	M2 suelo neto
Equipamiento P.P.	28.238	M2 suelo neto
ZV: Finca La Baronesa	11.455	M2 suelo neto
ZV: Resto de Zonas verdes	25.671	M2 suelo neto
COMUNICACIONES		
c/Fragata	1.249,12	M2 suelo neto
		M2 suelo neto
Semi-c/Gesmí	5.573,87	M2 suelo neto
Intermodal Bus/FGV	10.538,99	M2 suelo neto
Regularización J. Fuster-C. Sant Joan	310,51	M2 suelo neto
ZONAS VERDES		
Alquerías	71.670,52	M2 suelo neto
		M2 suelo neto
		M2 suelo neto
EQUIPAMIENTOS		
Ampliación Mª Ibars	7.930,85	M2 suelo neto
IES nº4	10.756,19	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	103.911	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	4.500	M2 suelo neto

Analicemos cada una de los anteriores zonas los costes de ejecución material de cada área a urbanizar, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, que habrá que precisar más adelante en el Plan Parcial en cuanto a las superficies de cada una de las zonas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas, las zonas verdes, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

Urbanización del Sector y Red Primaria Adscrita - Suelo Urbanizable ZND-RE-1.1. Sector "PLAYA TORRECREMADA"	Superficies		COSTOS URBANIZACION	
	m2 suelo bruto	% suelo bruto	Costos Unitarios (euros / m2)	Costos Totales
Viario Plan Parcial				
RV : Red Viaria P.P.	46.721	14,37%	116	5.419.636
AV: Aparcamiento Viario P.P.	20.023	6,16%	70	1.401.610
Vía Parque	84.667	26,04%		3.081.879
Vía Parque - Calzadas	25.400	30,00%	70	1.778.007
Vía Parque - Ajardinamiento	59.267	70,00%	22	1.303.872
Drenaje				860.000
Conexion Torrecremada-Joan Fuster (PUENTE)				2.470.000
Zonas Verdes Plan Parcial				965.932
ZV: Finca La Baronesa	11.455	3,52%	22	252.010
ZV: Resto de Zonas verdes	32.451	9,98%	22	713.922
Equipamiento P.P.	28.238	8,68%		
Comunicaciones Red Primaria Adscrita				767.426
c/Fragata	1.249,12	0,38%	116	144.898
Semi-c/Gesmí	5.573,87			202.889
	1.672	30,00%	70	117.051
	3.902	70,00%	22	85.838
Intermodal Bus/FGV	10.538,99			383.619
	3.162	30,00%	70	221.319
	7.377	70,00%	22	162.300
Regularización J. Fuster-C. Sant Joan	310,51		116	36.019
Zonas Verdes Red Primaria Adscrita				1.576.751
Alquerías	71.671	22,04%	22	1.576.751
Equipamientos Red Primaria Adscrita				
Ampliación Mª Ibars	7.931			
IES nº4	10.756			
TOTAL	223.555	68,75%		16.543.234
TOTAL Ejecucion Material				16.543.234
Gastos Generales de la Empresa constructora			13,00%	2.150.620
Beneficio de la Empresa constructora			6,00%	992.594
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion				19.686.448
IVA			21,00%	4.134.154
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)				23.820.602
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)		s/ Coste Contrata	8,00%	1.574.916
Total Gastos Generales		s/ Coste Contrata	18,00%	3.543.561
Total Beneficio del Urbanizador		s/ Coste Contrata	10,00%	1.968.645
Total			36,00%	7.087.121
IVA			21,00%	1.488.295
Total Gastos Generales del Urbanizador. (IVA incluido)				8.575.417
Total Cargas de Urbanizacion sin I.V.A. (sin indemnizaciones)				26.773.570
Total Cargas de Urbanizacion con I.V.A. (sin indemnizaciones)				32.396.019



A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar, que en nuestro caso no son significativos. Evidentemente con estas cuantificaciones económicas, es fundamental el establecimiento de los plazos temporales correctos para la actuación urbanizadora sea viable, como son: Cuando dura la obra urbanizadora, se podrá urbanizar y edificar conjuntamente,... Y que en resumen son:

CONCEPTOS	Coste Total de Ejecucion Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanizacion	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)
RV : Red Viaria P.P.	5.419.636	704.553	325.178	6.449.367	1.354.367	7.803.734
AV: Aparcamiento Viario P.P.	1.401.610	182.209	84.097	1.667.916	350.262	2.018.178
Via Parque	3.081.879	400.644	184.913	3.667.436	770.162	4.437.597
Drenaje	860.000	111.800	51.600	1.023.400	214.914	1.238.314
Conexion Torrecremada-Joan Fuster (PUENTE)	2.470.000	321.100	148.200	2.939.300	617.253	3.556.553
Comunicaciones Red Primaria Adscrita	767.426	99.765	46.046	913.237	191.780	1.105.016
Zonas Verdes Plan Parcial	965.932	125.571	57.956	1.149.459	241.386	1.390.845
Zonas Verdes Red Primaria Adscrita	1.576.751	204.978	94.605	1.876.334	394.030	2.270.364
TOTAL	16.543.234	2.150.620	992.594	19.686.448	4.134.154	23.820.602

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	1.574.916	330.732	1.905.648
Total Gastos Generales	3.543.561	744.148	4.287.708
Total Beneficio del Urbanizador	1.968.645	413.415	2.382.060
Total	7.087.121	1.488.295	8.575.417
Total Cargas de Urbanizacion (sin indemnizaciones)	26.773.570	5.622.450	32.396.019
Indemnizaciones			2.146.281
TOTAL			34.542.300

7.5.3.2. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”

De acuerdo con el apartado “4.- Documentos urbanísticos: Parámetros urbanísticos, dimensiones y cargas de la A.U.”, de este M.V.E, las superficies del ámbito de la actuación urbanizadora son:

Area de Reparto	58.541	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria P.P.	8.534	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario P.P.	3.657	M2 suelo neto
Equipamiento P.P.	5.158	M2 suelo neto
ZV: Zonas verdes Plan Parcial	4.689	M2 suelo neto
COMUNICACIONES		
c/Fragata	135	M2 suelo neto
		M2 suelo neto
Semi-c/Gesmí	601	M2 suelo neto
Intermodal Bus/FGV	1.137	M2 suelo neto
Regularización J. Fuster-C. Sant Joan	33	M2 suelo neto
ZONAS VERDES		
Alquerías	7.729	M2 suelo neto
		M2 suelo neto
		M2 suelo neto
EQUIPAMIENTOS		
Ampliación Mª Ibars	855	M2 suelo neto
IES nº4	1.160	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	24.086	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	766	M2 suelo neto

Analicemos cada una de los anteriores zonas los costes de ejecución material de cada área a urbanizar, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, que habrá que precisar más adelante en el Plan Parcial en cuanto a las superficies de cada una de las zonas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas, las zonas verdes, tal como se refleja en el siguiente cuadro:



Urbanización del Sector y Red Primaria Adscrita - Suelo Urbanizable ZND-RE-1.2. Sector "CAPÇADES"	Superficies		COSTOS URBANIZACION		
	m2 suelo bruto	% suelo bruto	Costos Unitarios (euros / m2)	Costos Totales	
Viario Plan Parcial					
RV : Red Viaria P.P.	8.534	18,20%	116	989.944	
AV: Aparcamiento Viario P.P.	3.657	7,80%	70	255.990	
Zonas Verdes Plan Parcial					
ZV: Zonas verdes Plan Parcial	4.689	10,00%	22	103.158	
Equipamiento P.P.	5.158	11,00%			
Comunicaciones Red Primaria Adscrita					
c/Fragata	134,71	0,29%	116	15.627	
Semi-c/Gesmi	601,13			21.039	
	180	30,00%	70	12.624	
	421	70,00%	20	8.416	
Intermodal Bus/FGV	1.136,60			39.781	
	341	30,00%	70	23.869	
	796	70,00%	20	15.912	
Regularización J. Fuster-C. Sant Joan	33,49		116	3.885	
Zonas Verdes Red Primaria Adscrita					
Alquerías	7.729	16,48%	22	170.049	
Equipamientos Red Primaria Adscrita					
Ampliación M ^a Ibars	855				
IES n ^o 4	1.160				
TOTAL	22.038	47,00%		1.599.473	

Superficie del Sector	46.890	11.650,77	11.651	0
-----------------------	--------	-----------	--------	---

TOTAL Ejecucion Material		1.599.473
Gastos Generales de la Empresa constructora	13,00%	207.931
Beneficio de la Empresa constructora	6,00%	95.968
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion		1.903.373
IVA	21,00%	399.708
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)		2.303.081

Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	s/ Coste Contrata	8,00%	152.270
Total Gastos Generales	s/ Coste Contrata	18,00%	342.607
Total Beneficio del Urbanizador	s/ Coste Contrata	10,00%	190.337
Total		36,00%	685.214
IVA		21,00%	143.895
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)			829.109

Total Cargas de Urbanizacion sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	2.588.587
Total Cargas de Urbanizacion con I.V.A. (sin indemnizaciones)	3.132.190

A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar, que en nuestro caso no son significativos. Evidentemente con estas cuantificaciones económicas, es fundamental el establecimiento de los plazos temporales correctos para la actuación urbanizadora sea viable, como son: cuánto dura la obra urbanizadora, se podrá urbanizar y edificar conjuntamente, Y que en resumen son:

CONCEPTOS	Coste Total de Ejecucion Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanizacion	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)
RV : Red Viaria P.P.	989.944	128.693	59.397	1.178.033	247.387	1.425.420
AV: Aparcamiento Viario P.P.	255.990	33.279	15.359	304.628	63.972	368.600
Zonas Verdes Plan Parcial	103.158	13.411	6.189	122.758	25.779	148.537
Comunicaciones Red Primaria Adscrita	80.332	10.443	4.820	95.595	20.075	115.670
Zonas Verdes Red Primaria Adscrita	170.049	22.106	10.203	202.358	42.495	244.853
TOTAL	1.599.473	207.931	95.968	1.903.373	399.708	2.303.081

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	152.270	31.977	184.246
Total Gastos Generales	342.607	71.947	414.555
Total Beneficio del Urbanizador	190.337	39.971	230.308
Total	685.214	143.895	829.109

Total Cargas de Urbanizacion (sin indemnizaciones)	2.588.587	543.603	3.132.190
---	-----------	---------	-----------

Indemnizaciones			0
-----------------	--	--	---

TOTAL			3.132.190
--------------	--	--	------------------

7.5.3.3.



7.5.3.4. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”

De acuerdo con el apartado “4.- Documentos urbanísticos: Parámetros urbanísticos, dimensiones y cargas de la A.U.”, de este M.V.E, las superficies del ámbito de la actuación urbanizadora son:

Area de Reparto	33.003	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria	5.253	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario	2.251	M2 suelo neto
c/Fragata	71,16	M2 suelo neto
Intermodal Bus/FGV	600,41	M2 suelo neto
ZV: Pinaret	12.167	M2 suelo neto
CV 724	895	M2 suelo neto
EQUIPAMIENTOS	2.941	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	8.287	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	538	M2 suelo neto

Analicemos cada una de los anteriores zonas los costes de ejecución material de cada área a urbanizar, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, que habrá que precisar más adelante en el Plan Parcial en cuanto a las superficies de cada una de las zonas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas, las zonas verdes, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

Urbanizacion del Sector y Red Primaria Adscrita - Suelo Urbanizable ZND-RE-1.3. - Sector “PINARET”	Mediciones		Coste Unitario de Ejecucion Material (Euros /_____)		Coste Total de Ejecucion Material	
	Metro lineal	M2	Metro lineal	M2	Euros	Euros
Red Viaria del Plan Parcial		5.253		116	609.348	
Aparcamiento Viario del Plan Parcial		2.251		70	157.570	
c/Fragata		71,16		116	8.255	
Intermodal Bus/FGV		600,41		36	21.855	
Total Viario Plan Parcial		8.176				797.028
Zona verde Pinaret		12.167		11	133.837	
CV 724		895		11	9.845	
Total Zona Verde del Plan Parcial		13.062				143.682

TOTAL Ejecucion Material		940.710
Gastos Generales de la Empresa constructora	13,00%	122.292
Beneficio de la Empresa constructora	6,00%	56.443
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion		1.119.445
IVA	21,00%	235.083
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)		1.354.528

Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	s/ Coste Contrata	8,00%	89.556
Total Gastos Generales	s/ Coste Contrata	18,00%	201.500
Total Benefico del Urbanizador	s/ Coste Contrata	10,00%	111.944
Total Gastos Generales del Urbanizador		36,00%	403.000
IVA		21,00%	84.630
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)			487.630

Total Cargas de Urbanizacion sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	1.522.445
Total Cargas de Urbanizacion con I.V.A. (sin indemnizaciones)	1.842.158

A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar, que en nuestro caso no son significativos. Evidentemente con estas cuantificaciones económicas, es fundamental el establecimiento de los plazos temporales correctos para la actuación urbanizadora sea viable, como son: cuánto dura la obra urbanizadora, se podrá urbanizar y edificar conjuntamente, Y que en resumen son:



CONCEPTOS	Coste Total de Ejecucion Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanizacion	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)
Red Viaria del Plan Parcial	609.348	79.215	36.561	725.124	152.276	877.400
Aparcamiento Viario del Plan Parcial	157.570	20.484	9.454	187.508	39.377	226.885
c/Fragata	8.255	1.073	495	9.823	2.063	11.886
Intermodal Bus/FGV	21.855	2.841	1.311	26.007	5.462	31.469
Zona verde Pinaret	133.837	17.399	8.030	159.266	33.446	192.712
CV 724	9.845	1.280	591	11.716	2.460	14.176
TOTAL	940.710	122.292	56.443	1.119.445	235.083	1.354.528

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	89.556	18.807	108.362
Total Gastos Generales	201.500	42.315	243.815
Total Beneficio del Urbanizador	111.944	23.508	135.453
Total Gastos Generales del Urbanizador	403.000	84.630	487.630
Total Cargas de Urbanizacion (sin indemnizaciones)	1.522.445	319.713	1.842.158

7.5.3.5. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

De acuerdo con el apartado “4.- Documentos urbanísticos: Parámetros urbanísticos, dimensiones y cargas de la A.U.”, de este M.V.E, las superficies del ámbito de la actuación urbanizadora son:

Area de Reparto	20.568	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria	3.134	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario	1.343	M2 suelo neto
EQ	1.119	M2 suelo neto
ZV:	2.238	M2 suelo neto
Aparcamientos	0	M2 suelo neto
EQUIPAMIENTOS	1.914	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	10.820	M2 suelo neto

Analizamos cada una de los anteriores zonas los costes de ejecución material de cada área a urbanizar, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, que habrá que precisar más adelante en el Plan Parcial en cuanto a las superficies de cada una de las zonas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas, las zonas verdes, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

Urbanizacion del Sector y Red Primaria Adscrita - Suelo Urbanizable ZND-RE-1.4. - Sector “RIU – RAU”	Mediciones		Coste Unitario de Ejecucion Material (Euros /_____)		Coste Total de Ejecucion Material	
	Metro lineal	M2	Metro lineal	M2	Euros	Euros
Red Viaria del Plan Parcial		3.134		116	363.544	
Aparcamiento Viario del Plan Parcial		1.343		70	94.010	
Total Viario Plan Parcial		4.477				457.554
Zona verde		1.119		22	24.618	
Total Zona Verde del Plan Parcial						24.618

TOTAL Ejecucion Material					482.172
Gastos Generales de la Empresa constructora				13,00%	62.682
Beneficio de la Empresa constructora				6,00%	28.930
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion					573.785
IVA				21,00%	120.495
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)					694.279
Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	s/ Coste Contrata			8,00%	45.903
Gastos Generales	s/ Coste Contrata			18,00%	103.281
Beneficio del Urbanizador	s/ Coste Contrata			10,00%	57.378
Total Gastos Generales del Urbanizador				36,00%	206.562
IVA				21,00%	43.378
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)					249.941
Total Cargas de Urbanizacion sin I.V.A. (sin indemnizaciones)					780.347
Total Cargas de Urbanizacion con I.V.A. (sin indemnizaciones)					944.220

A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar, que en nuestro caso no son significativos. Evidentemente con estas cuantificaciones económicas, es fundamental el establecimiento de los plazos temporales correctos para la actuación urbanizadora sea viable, como son: cuánto dura la obra urbanizadora, se podrá urbanizar y edificar conjuntamente, Y que en resumen son:

CONCEPTOS	Coste Total de Ejecucion Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanizacion	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)
Red Viaria del Plan Parcial	363.544	47.261	21.813	432.617	90.850	523.467
Aparcamiento Viario del Plan Parcial	94.010	12.221	5.641	111.872	23.493	135.365
Zona verde	24.618	3.200	1.477	29.295	6.152	35.447
TOTAL	482.172	62.682	28.930	573.785	120.495	694.279

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	45.903	9.640	55.542
Gastos Generales	103.281	21.689	124.970
Beneficio del Urbanizador	57.378	12.049	69.428
Total Gastos Generales del Urbanizador	206.562	43.378	249.941
Total Cargas de Urbanizacion (sin indemnizaciones)	780.347	163.873	944.220



7.5.3.6. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

De acuerdo con el apartado “4.- Documentos urbanísticos: Parámetros urbanísticos, dimensiones y cargas de la A.U.”, de este M.V.E, las superficies del ámbito de la actuación urbanizadora son:

Area de Reparto	245.782	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria	38.077	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario	19.036	M2 suelo neto
EQ	1.909	M2 suelo neto
ZV convencional:	24.326	M2 suelo neto
Ampliacion Cami del Cementerio	7.064	M2 suelo neto
EQUIPAMIENTOS: Ampliacion Polideportivo	27.187	M2 suelo neto
Zona de Proteccion de carretera No computable	23.025	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	67.227	M2 suelo neto
Suelo Industrial Neto	37.931	M2 suelo neto

Analizamos cada una de los anteriores zonas los costes de ejecución material de cada área a urbanizar, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, que habrá que precisar más adelante en el Plan Parcial en cuanto a las superficies de cada una de las zonas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas, las zonas verdes, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

Urbanizacion del Sector y Red Primaria Adscrita - Suelo Urbanizable ZND-TR -1.1. - Sector “TRES TORRES”	Mediciones		Coste Unitario de Ejecucion Material (Euros /_____)		Coste Total de Ejecucion Material	
	Metro lineal	M2	Metro lineal	M2	Euros	Euros
Red Viaria del Plan Parcial		38.077		116	4.416.960	
Aparcamiento Viario del Plan Parcial		19.036		70	1.332.503	
Ampliacion Cami del Cementerio		7.064		116	819.423	
Total Viario Plan Parcial		64.177				6.568.886
Zona verde del plan parcial		24.326		22	535.172	
Zona de Proteccion de carretera No computable		23.025		11	253.275	
Total Zona Verde del Plan Parcial		47.351				788.447

TOTAL Ejecucion Material		7.357.333
Gastos Generales de la Empresa constructora	13,00%	956.453
Beneficio de la Empresa constructora	6,00%	441.440
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion		8.755.226
IVA	21,00%	1.838.597
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)		10.593.823

Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	s/ Coste Contrata	8,00%	700.418
Total Gastos Generales	s/ Coste Contrata	18,00%	1.575.941
Total Benefico del Urbanizador	s/ Coste Contrata	10,00%	875.523
Total Gastos Generales del Urbanizador		36,00%	3.151.881
IVA		21,00%	661.895
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)			3.813.776

Total Cargas de Urbanizacion sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	11.907.107
Total Cargas de Urbanizacion con I.V.A. (sin indemnizaciones)	14.407.600

A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar, que en nuestro caso no son significativos. Evidentemente con estas cuantificaciones económicas, es fundamental el establecimiento de los plazos temporales correctos para la actuación urbanizadora sea viable, como son cuánto dura la obra urbanizadora, se podrá urbanizar y edificar conjuntamente,... Y que en resumen son:



CONCEPTOS	Coste Total de Ejecucion Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanizacion	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)
Red Viaria del Plan Parcial	4.416.960	574.205	265.018	5.256.182	1.103.798	6.359.980
Aparcamiento Viario del Plan Parcial	1.332.503	173.225	79.950	1.585.679	332.993	1.918.672
Ampliacion Cami del Cementerio	819.423	106.525	49.165	975.113	204.774	1.179.887
Zona verde del plan parcial	535.172	69.572	32.110	636.855	133.739	770.594
Zona de Proteccion de carretaera No computable	253.275	32.926	15.197	301.397	63.293	364.691
TOTAL	7.357.333	956.453	441.440	8.755.226	1.838.597	10.593.823

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	700.418	147.088	847.506
Total Gastos Generales	1.575.941	330.948	1.906.888
Total Beneficio del Urbanizador	875.523	183.860	1.059.382
Total Gastos Generales del Urbanizador	3.151.881	661.895	3.813.776
Total Cargas de Urbanizacion (sin indemnizaciones)	11.907.107	2.500.493	14.407.600
Indemnizaciones			757.354
TOTAL			15.164.954

7.5.3.7. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del SUELO URBANIZABLE ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

De acuerdo con el apartado “4.- Documentos urbanísticos: Parámetros urbanísticos, dimensiones y cargas de la A.U.”, de este M.V.E, las superficies del ámbito de la actuación urbanizadora son:

Area de Reparto	61.840	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria	10.007	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario	4.289	M2 suelo neto
EQ	1.588	M2 suelo neto
ZV s/ sector industrial	5.295	M2 suelo neto
Ampliacion Cami del Cementerio	1.833	M2 suelo neto
EQUIPAMIENTOS: Ampliacion Polideportivo	7.060	M2 suelo neto
Zona de Proteccion de carretaera No computable	4.672	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	18.355	M2 suelo neto
Suelo Industrial Neto	8.741	M2 suelo neto

Analizamos cada una de los anteriores zonas los costes de ejecución material de cada área a urbanizar, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, que habrá que precisar más adelante en el Plan Parcial en cuanto a las superficies de cada una de las zonas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas, las zonas verdes, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

Urbanizacion del Sector y Red Primaria Adscrita - Suelo Urbanizable ZND-TR - 1.2. - Sector “MISTELERA”	Mediciones		Coste Unitario de Ejecucion Material (Euros /_____)		Coste Total de Ejecucion Material	
	Metro lineal	M2	Metro lineal	M2	Euros	Euros
RV : Red Viaria		10.007		116	1.160.812	
AV: Aparcamiento Viario		4.289		70	300.230	
EQ		1.588				
ZV s/ sector industrial		5.295		22	116.490	
Total Plan Parcial		14.296				1.577.532
Ampliacion Cami del Cementerio		1.833		70	128.328	
EQUIPAMIENTOS: Ampliacion Polideportivo		7.060				
Zona de Proteccion de carretaera No computable		4.672		22	102.784	
Total		8.893				231.112

TOTAL Ejecucion Material		1.808.644
Gastos Generales de la Empresa constructora	13,00%	235.124
Beneficio de la Empresa constructora	6,00%	108.519
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion		2.152.287
IVA	21,00%	451.980
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)		2.604.267

Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	s/ Coste Contrata	8,00%	172.183
Total Gastos Generales	s/ Coste Contrata	18,00%	387.412
Total Beneficio del Urbanizador	s/ Coste Contrata	10,00%	215.229
Total Gastos Generales del Urbanizador		36,00%	774.823
IVA		21,00%	162.713
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)			937.536

Total Cargas de Urbanizacion sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	2.927.110
Total Cargas de Urbanizacion con I.V.A. (sin indemnizaciones)	3.541.803

A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar, que en nuestro caso no son significativos. Evidentemente con estas cuantificaciones económicas, es fundamental el establecimiento de los plazos temporales correctos para la actuación urbanizadora sea viable, como son: cuánto dura la obra urbanizadora, se podrá urbanizar y edificar conjuntamente,... Y que en resumen son:



CONCEPTOS	Coste Total de Ejecucion Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanizacion	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)
RV : Red Viaria	1.160.812	150.906	69.649	1.381.366	290.087	1.671.453
AV: Aparcamiento Viario	300.230	39.030	18.014	357.274	75.027	432.301
EQ						
ZV s/ sector industrial	116.490	15.144	6.989	138.623	29.111	167.734
Ampliacion Cami del Cementerio	128.328	16.683	7.700	152.711	32.069	184.780
EQUIPAMIENTOS: Ampliacion Polideportivo						
Zona de Proteccion de carretaera No computable	102.784	13.362	6.167	122.313	25.686	147.999
TOTAL	1.808.644	235.124	108.519	2.152.287	451.980	2.604.267

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	172.183	36.158	208.341
Total Gastos Generales	387.412	81.356	468.768
Total Beneficio del Urbanizador	215.229	45.198	260.427
Total Gastos Generales del Urbanizador	774.823	162.713	937.536
Total Cargas de Urbanizacion (sin indemnizaciones)	2.927.110	614.693	3.541.803
Indemnizaciones			1.359.939
TOTAL			4.901.742

7.5.3.8. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.7. - SECTOR “SAN PEDRO”

De acuerdo con el apartado “4.- Documentos urbanísticos: Parámetros urbanísticos, dimensiones y cargas de la A.U.”, de este M.V.E, las superficies del ámbito de la actuación urbanizadora son:

Area de Reparto	79.975	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria	9.064	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario	3.885	M2 suelo neto
EQ	2.252	M2 suelo neto
Zona verde	8.000	M2 suelo neto
Equipamiento	23.677	M2 suelo neto
Suelo Residencial Neto	33.097	M2 suelo neto

Analicemos cada una de los anteriores zonas los costes de ejecución material de cada área a urbanizar, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, que habrá que precisar más adelante en el Plan Parcial en cuanto a las superficies de cada una de las zonas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas, las zonas verdes, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

Urbanizacion del Sector y Red Primaria Adscrita - Suelo Urbanizable ZND-TR 1.3. - Sector “SAN PEDRO”	Superficies		COSTOS URBANIZACION	
	m2 suelo neto	% suelo bruto	Costos Unitarios (euros / m2)	Costos Totales
VIARIO				
RV : Red Viaria	9.064	11,63%	116	1.051.424
AV: Aparcamiento Viario	3.885	4,98%	70	271.950
EQ	2.252	2,89%		
Zona verde	8.000	10,26%	11	88.000
Equipamiento	23.677	30,37%		
TOTAL	46.878	57,24%		1.411.374

TOTAL Ejecucion Material		1.411.374
Gastos Generales de la Empresa constructora	13,00%	183.479
Beneficio de la Empresa constructora	6,00%	84.682
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion		1.679.535
IVA	21,00%	352.702
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)		2.032.237

Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	s/ Coste Contrata	8,00%	134.363
Total Gastos Generales	s/ Coste Contrata	18,00%	302.316
Total Beneficio del Urbanizador	s/ Coste Contrata	10,00%	167.954
Total		36,00%	604.633
IVA		21,00%	126.973
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)			731.605

Total Cargas de Urbanizacion sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	2.284.168
Total Cargas de Urbanizacion con I.V.A. (sin indemnizaciones)	2.763.843

A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar, que en nuestro caso no son significativos. Evidentemente con estas cuantificaciones económicas, es fundamental el establecimiento de los plazos temporales correctos para la actuación urbanizadora sea viable, como son: cuánto dura la obra urbanizadora, se podrá urbanizar y edificar conjuntamente, ... Y que en resumen son:



CONCEPTOS	Coste Total de Ejecucion Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanizacion	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)
RV : Red Viaria	1.051.424	136.685	63.085	1.251.195	262.751	1.513.945
AV: Aparcamiento Viario	271.950	35.354	16.317	323.621	67.960	391.581
EQ						
Zona verde	88.000	11.440	5.280	104.720	21.991	126.711
Equipamiento						
TOTAL	1.411.374	183.479	84.682	1.679.535	352.702	2.032.237

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	134.363	28.216	162.579
Total Gastos Generales	302.316	63.486	365.803
Total Beneficio del Urbanizador	167.954	35.270	203.224
Total	604.633	126.973	731.605
Total Cargas de Urbanizacion (sin indemnizaciones)	2.284.168	479.675	2.763.843
Indemnizaciones			844.767
TOTAL			3.608.610

7.5.4. Costes unitarios y totales de la edificación.

A través de la Página Web (<http://www.five.es/recursos/457.html>) del Instituto Valenciano de la Edificación, se puede obtener el Coste Unitario de Ejecución para una edificación residencia por medio del Módulo Básico de Edificación (MBE), y los coeficientes correctores por : Ct - Tipología de la Edificación; Ch - Numero de plantas; Cu - Ubicación en Centro Histórico; Cv - Número de viviendas; Cs - Superficie útil de las viviendas y Cc - Calidades Constructivas; y utilizando el cuadro de Coeficientes del Valor de las construcciones de la norma 20 de RD 1020/93 recogido en el anexo del BOE nº 174, del jueves 22 de julio de 1993, página 22365, obtenemos los Costos de Ejecución Material para las diferentes Tipología Edificatorias y calidad constructiva, que reflejamos a continuación:

COSTE DE LAS CONSTRUCCIONES					
USO	CLASE	MODALIDAD	Categoria - Calidad - Coste Construccion Ejecucion (Euros /m2c)		
			2- BUENA	3- NORMAL	4- SENCILLA
RESIDENCIAL	VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	EDIFICACION ABIERTA	623,50	534,43	467,63
		EN MANZANA CERRADA	601,24	512,16	445,36
		GARAJES Y TRASTEROS	267,22	244,95	200,41
	VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	EDIFICACION AISLADA O PAREADA	801,65	645,77	556,70
		EN LINEA O MANZANA CERRADA	734,84	601,24	512,16
		GARAJES O PORCHES EN PLANTA BAJA	378,56	334,02	289,48
INDUSTRIAL	NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	FABRICACION EN PLANTA	222,68	222,68	178,14
		FABRICACION EN VARIAS PLANTAS	311,75	267,22	222,68



7.5.4.1. Costes unitarios y totales de la edificación en el sector del SUELO URBANIZABLE ZND-RE -

1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

Y si aplicamos los costes unitarios del cuadro del apartado 7.5.4., a las superficies a construir del sector tenemos:

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Ejecucion Material de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Viviendas entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	50.976	425	120	623,50	31.783.740
Locales entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	2.124	28	75	200,41	425.675
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	13.594	453	30	244,95	3.329.725
Trasteros en la misma zona anterior	2.319	425	5	244,95	568.134
Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	91.757	765	120	534,43	49.037.770
Locales entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	3.823	51	75	200,41	766.215
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	24.468	816	30	244,95	5.993.505
Trasteros en la misma zona anterior	4.175	765	5	244,95	1.022.642
Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	61.171	544	112	467,63	28.605.366
Locales entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	2.549	34	75	200,41	510.810
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	17.332	578	30	200,41	3.473.633
Trasteros en la misma zona anterior	2.969	544	5	200,41	595.014
Total	277.258				126.112.231

Y aplicando el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y la Orden 8/2016 de la C.V.O.P.V.T., obtendremos el Coste de Contrata.

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Viviendas entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	50.976	425	120	741,97	37.822.650
Locales entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	2.124	28	75	238,49	506.553
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	13.594	453	30	291,49	3.962.373
Trasteros en la misma zona anterior	2.319	425	5	291,49	676.080
Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	91.757	765	120	635,97	58.354.946
Locales entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	3.823	51	75	238,49	911.796
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	24.468	816	30	291,49	7.132.271
Trasteros en la misma zona anterior	4.175	765	5	291,49	1.216.944
Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	61.171	544	112	556,48	34.040.385
Locales entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	2.549	34	75	238,49	607.864
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	17.332	578	30	238,49	4.133.624
Trasteros en la misma zona anterior	2.969	544	5	238,49	708.067
Total	277.258				150.073.555

7.5.4.2. Costes unitarios y totales de la edificación en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.2. -

SECTOR “CAPÇADES”

Y si aplicamos los costes unitarios del cuadro del apartado 7.5.4., a las superficies a construir del sector tenemos:

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Ejecucion Material de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Viviendas entre Cami San Juan y c/ Agret	15.393	128	120	623,50	9.597.859
Locales entre Cami San Juan y c/ Agret	713	9	75	200,41	142.814
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	4.105	137	30	244,95	1.005.485
Trasteros en la misma zona anterior	700	128	5	244,95	171.562
Viviendas VPP en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	6.597	59	112	467,63	3.085.026
Locales en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	275	4	75	200,41	55.085
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	1.869	62	30	200,41	374.622
Trasteros en la misma zona anterior	320	59	5	200,41	64.171
Total	29.973				14.496.623

Y aplicando el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y la Orden 8/2016 de la C.V.O.P.V.T., obtendremos el Coste de Contrata.

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Viviendas entre Cami San Juan y c/ Agret	15.393	128	120	741,97	11.421.452
Locales entre Cami San Juan y c/ Agret	713	9	75	238,49	169.948
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	4.105	137	30	291,49	1.196.527
Trasteros en la misma zona anterior	700	128	5	291,49	204.158
Viviendas VPP en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	6.597	59	112	556,48	3.671.181
Locales en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	275	4	75	238,49	65.551
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	1.869	62	30	238,49	445.800
Trasteros en la misma zona anterior	320	59	5	238,49	76.363
Total	29.973				17.250.982



7.5.4.3. Costes unitarios y totales de la edificación en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”

Y si aplicamos los costes unitarios del cuadro del apartado 7.5.4., a las superficies a construir del sector tenemos:

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Ejecucion Material de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Viviendas Libres	8.131	65	125	601,24	4.888.896
Locales	484	6	75	200,41	97.039
Plazas de Aparcamiento	2.145	72	30	244,95	525.467
Trasteros	355	65	5	244,95	87.001
Viviendas VPP	3.485	31	112	512,16	1.784.835
Total	14.601				7.383.239

Y aplicando el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y la Orden 8/2016 de la C.V.O.P.V.T., obtendremos el Coste de Contrata.

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Viviendas Libres	8.131	65	125	715,47	5.817.787
Locales	484	6	75	238,49	115.477
Plazas de Aparcamiento	2.145	72	30	291,49	625.306
Trasteros	355	65	5	291,49	103.531
Viviendas VPP	3.485	31	112	609,48	2.123.954
Total	14.601				8.786.054

7.5.4.4. Costes unitarios y totales de la edificación en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

Y si aplicamos los costes unitarios del cuadro del apartado 7.5.4., a las superficies a construir del sector tenemos:

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Ejecucion Material de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Viviendas Libres	4.851	32	150	601,24	2.916.596
Locales	289	4	75	200,41	57.899
Plazas de Aparcamiento	1.086	36	30	244,95	265.955
Trasteros	177	32	5	244,95	43.252
Viviendas VPO	2.079	18	112	467,63	972.199
Total	8.481				4.255.900

Y aplicando el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y la Orden 8/2016 de la C.V.O.P.V.T., obtendremos el Coste de Contrata.

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Viviendas Libres	4.851	32	150	715,47	3.470.749
Locales	289	4	75	238,49	68.900
Plazas de Aparcamiento	1.086	36	30	291,49	316.486
Trasteros	177	32	5	291,49	51.470
Viviendas VPO	2.079	18	112	556,48	1.156.916
Total	8.481				5.064.521



7.5.4.5. Costes unitarios y totales de la edificación en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

Y si aplicamos los costes unitarios del cuadro del apartado 7.5.4., a las superficies a construir del sector tenemos:

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Ejecucion Material de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Naves Industriales de Uso Terciario	108.000	108	1.000	334,02	36.074.160
Naves Industriales de Uso Industrial	31.500	16	2.000	267,22	8.417.304
Total	139.500				44.491.464

Y aplicando el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y la Orden 8/2016 de la C.V.O.P.V.T., obtendremos el Coste de Contrata.

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Naves Industriales de Uso Terciario	108.000	108	1.000	397,48	42.928.250
Naves Industriales de Uso Industrial	31.500	16	2.000	317,99	10.016.592
Total	139.500				52.944.842

7.5.4.6. Costes unitarios y totales de la edificación en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

Y si aplicamos los costes unitarios del cuadro del apartado 7.5.4., a las superficies a construir del sector tenemos:

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Ejecucion Material de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Naves Industriales de Uso Terciario	28.350	28	1.000	334,02	9.469.467
Naves Industriales de Uso Industrial	7.875	3	3.000	267,22	2.104.326
Total	36.225				11.573.793

Y aplicando el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y la Orden 8/2016 de la C.V.O.P.V.T., obtendremos el Coste de Contrata.

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Naves Industriales de Uso Terciario	28.350	28	1.000	397,48	11.268.666
Naves Industriales de Uso Industrial	7.875	3	3.000	317,99	2.504.148
Total	36.225				13.772.814



7.5.4.7. Costes unitarios y totales de la edificación en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

Y si aplicamos los costes unitarios del cuadro del apartado 7.5.4., a las superficies a construir del sector tenemos:

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Ejecucion Material de la Edificación	
	M2c			M2c	Euros/m2c
Hotelero & Viviendas Libres	18.044	150	120	534,43	9.643.344
Locales	752	10	75	244,95	184.078
Plazas de Aparcamientos	4.500	150	30	244,95	1.102.266
Total	23.296				10.929.689

Y aplicando el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y la Orden 8/2016 de la C.V.O.P.V.T., obtendremos el Coste de Contrata.

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
	M2c			M2c	Euros/m2c
Hotelero & Viviendas Libres	18.044	150	120	635,97	11.475.580
Locales	752	10	75	291,49	219.053
Plazas de Aparcamientos	4.500	150	30	291,49	1.311.697
Total	23.296				13.006.330

7.6. Resto de gastos del proceso productivo: Técnicos facultativos, Tasas e impuestos, Costes comerciales y Costes financieros (sin apalancamiento).

Para obtener las cargas totales de urbanización, tendremos que estimar cuales son el resto de gastos de la urbanización, es decir, los costos de los honorarios de proyectos, notaría, registros, gastos financieros, de gestión, de promoción, etc...

No existen estudios oficiales o documentación publicada en el cual se hayan analizado las ratios medias del resto de gastos necesarios para el desarrollo de sectores residenciales, tanto intensivos como extensivos.

El técnico redactor de esta M.V.E., durante 24 años ha sido arquitecto municipal en los términos municipales de Cocentaina y Teulada-Moraira; y en base a los informes técnicos realizados de los Programas de Desarrollo de Actuaciones Urbanísticas, en los dos términos municipales mencionados anteriormente, en los cuales se han analizado las ratios medias tanto de coste de contrata de urbanización, como del resto de gastos de urbanización, puede concluir que como ratio media el resto de gastos de urbanización están en una horquilla del 25% al 35% del costo de contrata de la misma.

7.6.1. Resto de gastos del proceso productivo en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

En el **Proceso Urbanizador**, que en resumen son:

Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	s/ Coste Contrata	8,00%	1.574.916
Total Gastos Generales	s/ Coste Contrata	18,00%	3.543.561
Total Beneficio del Urbanizador	s/ Coste Contrata	10,00%	1.968.645
Total		36,00%	7.087.121
IVA		21,00%	1.488.295
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)			8.575.417

Y análogamente para el **Proceso Edificatorio**, tenemos



SECTOR RE-1.1 - PLAYA TORRECREMADA		Viviendas entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador		Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	
Gastos de la promocion Inmobiliaria	%	Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas	Total (euros)	Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas	Total (euros)
Honorarios Facultativos H	5,4%	36.107.274	1.949.793	56.820.132	3.068.287
Gastos Fiscales Inr + L+T	4,0%	36.107.274	1.444.291	56.820.132	2.272.805
Gastos de Financiación	0,0%	36.107.274	0	56.820.132	0
Gastos Generales Gap	13,5%	36.107.274	4.874.482	56.820.132	7.670.718
Gastos Comercialización - Gc	3,0%	110.500.228	3.315.007	167.537.051	5.026.112
Varios e Imprevistos Gp	1,0%	36.107.274	361.073	56.820.132	568.201
Total		33,08%	11.944.645	32,75%	18.606.123

SECTOR RE-1.1 - PLAYA TORRECREMADA		Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes		Todo el Plan Parcial	
Gastos de la promocion Inmobiliaria	%	Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas	Total (euros)	Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas	Total (euros)
Honorarios Facultativos H	5,4%	33.184.824	1.791.980	126.112.231	6.810.060
Gastos Fiscales Inr + L+T	4,0%	33.184.824	1.327.393	126.112.231	5.044.489
Gastos de Financiación	0,0%	33.184.824	0	126.112.231	0
Gastos Generales Gap	13,5%	33.184.824	4.479.951	126.112.231	17.025.151
Gastos Comercialización - Gc	3,0%	74.602.320	2.238.070	352.639.600	10.579.188
Varios e Imprevistos Gp	1,0%	33.184.824	331.848	126.112.231	1.261.122
Total		30,64%	10.169.242	32,29%	40.720.011

A los que hay que añadir los Gastos de Administración del promotor de la edificación, los Gastos de la promoción, los honorarios facultativos (que ya hemos mencionado), el Impuesto de Construcciones y las tasas de tramitación administrativas, como son:

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
	M2c		M2c	M. Res. Estatico	
Viviendas entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	50.976	425	120	207,61	10.583.300
Locales entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	2.124	28	75	118,21	251.086
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	13.594	453	30	69,34	942.615
Trasteros en la misma zona anterior	2.319	425	5	72,28	167.644
Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	91.757	765	120	176,56	16.200.507
Locales entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	3.823	51	75	106,49	407.149
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	24.468	816	30	69,34	1.696.707
Trasteros en la misma zona anterior	4.175	765	5	72,28	301.759
Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	61.171	544	112	145,24	8.884.508
Locales entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	2.549	34	75	64,64	164.747
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	17.332	578	30	54,65	947.193
Trasteros en la misma zona anterior	2.969	544	5	58,20	172.795
Total	277.257,84			146,87	40.720.011

7.6.2. Resto de gastos del proceso productivo en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”

En el **Proceso Urbanizador**, que en resumen son:

Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	s/ Coste Contrata	8,00%	152.270
Total Gastos Generales	s/ Coste Contrata	18,00%	342.607
Total Benefico del Urbanizador	s/ Coste Contrata	10,00%	190.337
Total		36,00%	685.214
IVA		21,00%	143.895
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)			829.109

Y análogamente para el **Proceso Edificatorio**, tenemos

SECTOR RE-1.2 - CAPÇADES		Viviendas entre Cami San Juan y c/ Agret		Viviendas VPP en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	
Gastos de la promocion Inmobiliaria	%	Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas	Total (euros)	Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas	Total (euros)
Honorarios Facultativos H	5,4%	10.917.719	589.557	3.578.904	193.261
Gastos Fiscales Inr + L+T	4,0%	10.917.719	436.709	3.578.904	143.156
Gastos de Financiación	0,0%	10.917.719	0	3.578.904	0
Gastos Generales Gap	13,5%	10.917.719	1.473.892	3.578.904	483.152
Gastos Comercialización - Gc	3,0%	37.373.409	1.121.202	8.336.223	250.087
Varios e Imprevistos Gp	1,0%	10.917.719	109.177	3.578.904	35.789
Total		34,17%	3.730.537	30,89%	1.105.445

SECTOR RE-1.2 - CAPÇADES		Todo el Plan Parcial	
Gastos de la promocion Inmobiliaria	%	Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas	Total (euros)
Honorarios Facultativos H	5,4%	14.496.623	782.818
Gastos Fiscales Inr + L+T	4,0%	14.496.623	579.865
Gastos de Financiación	0,0%	14.496.623	0
Gastos Generales Gap	13,5%	14.496.623	1.957.044
Gastos Comercialización - Gc	3,0%	45.709.632	1.371.289
Varios e Imprevistos Gp	1,0%	14.496.623	144.966
Total		33,36%	4.835.982



A los que hay que añadir los Gastos de Administración del promotor de la edificación, los Gastos de la promoción, los honorarios facultativos (que ya hemos mencionado), el Impuesto de Construcciones y las tasas de tramitación administrativas, como son:

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
	M2c		M2c	M. Res. Estatico	
Viviendas entre Cami San Juan y c/ Agret	15.393	128	120	216,49	3.332.482
Locales entre entre Cami San Juan y c/ Agret	713	9	75	98,48	70.176
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	4.105	137	30	67,54	277.255
Trasteros en la misma zona anterior	700	128	5	72,28	50.624
Viviendas VPP en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	6.597	59	112	145,24	958.175
Locales en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	275	4	75	96,35	26.482
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	1.869	62	30	54,65	102.152
Trasteros en la misma zona anterior	320	59	5	58,20	18.636
Total	29.972,81			161,35	4.835.982

7.6.3. Resto de gastos del proceso productivo en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”

En el **Proceso Urbanizador**, que en resumen son:

Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	s/ Coste Contrata	8,00%	89.556
Total Gastos Generales	s/ Coste Contrata	18,00%	201.500
Total Beneficio del Urbanizador	s/ Coste Contrata	10,00%	111.944
Total Gastos Generales del Urbanizador		36,00%	403.000
IVA		21,00%	84.630
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)			487.630

Y análogamente para el **Proceso Edificatorio**, tenemos

Suelo Urbanizable ZND-RE-1.3. - Sector “PINARET”		Todo el Plan Parcial	
Gastos de la promocion Inmobiliaria	%	Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas	Total (euros)
Honorarios Facultativos H	5,4%	7.383.239	398.695
Gastos Fiscales Inr + L+T	4,0%	7.383.239	295.330
Gastos de Financiación	0,0%	7.383.239	0
Gastos Generales Gap	13,5%	7.383.239	996.737
Gastos Comercialización - Gc	3,0%	16.369.103	491.073
Varios e Imprevistos Gp	1,0%	7.383.239	73.832
Total		30,55%	2.255.667

A los que hay que añadir los Gastos de Administración del promotor de la edificación, los Gastos de la promoción, los honorarios facultativos (que ya hemos mencionado), el Impuesto de Construcciones y las tasas de tramitación administrativas, como son:

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
	M2c		M2c	M. Res. Estatico	
Viviendas Libres	8.131	65	125	185,70	1.509.965
Locales	484	6	75	68,90	33.361
Plazas de Aparcamiento	2.145	72	30	67,54	144.894
Trasteros	355	65	5	68,16	24.208
Viviendas VPP	3.485	31	112	155,88	543.239
Total	14.600,90			154,49	2.255.667



7.6.4. Resto de gastos del proceso productivo en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

En el **Proceso Urbanizador**, que en resumen son:

Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	s/ Coste Contrata		8,00%	45.903
Gastos Generales	s/ Coste Contrata		18,00%	103.281
Beneficio del Urbanizador	s/ Coste Contrata		10,00%	57.378
Total Gastos Generales del Urbanizador			36,00%	206.562
IVA			21,00%	43.378
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)				249.941

Y análogamente para el **Proceso Edificatorio**, tenemos

Suelo Urbanizable ZND-RE-1.4. - Sector “RIU – RAU”		Todo el Plan Parcial	
Gastos de la promocion Inmobiliaria	%	Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas	Total (euros)
Honorarios Facultativos H	5,4%	4.255.900	229.819
Gastos Fiscales Inr + L+T	4,0%	4.255.900	170.236
Gastos de Financiación	0,0%	4.255.900	0
Gastos Generales Gap	13,5%	4.255.900	574.547
Gastos Comercialización - Gc	3,0%	9.695.906	290.877
Varios e Imprevistos Gp	1,0%	4.255.900	42.559
Total		30,73%	1.308.037

A los que hay que añadir los Gastos de Administración del promotor de la edificación, los Gastos de la promoción, los honorarios facultativos (que ya hemos mencionado), el Impuesto de Construcciones y las tasas de tramitación administrativas, como son:

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
	M2c		M2c	M. Res. Estatico	
Viviendas Libres	4.851	32	150	185,70	900.808
Locales	289	4	75	68,90	19.905
Plazas de Aparcamiento	1.086	36	30	67,54	73.335
Trasteros	177	32	5	68,16	12.035
Viviendas VPO	2.079	18	112	145,24	301.954
Total	8.481,24			154,23	1.308.037

7.6.5. Resto de gastos del proceso productivo en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

En el **Proceso Urbanizador**, que en resumen son:

Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	s/ Coste Contrata		8,00%	700.418
Total Gastos Generales	s/ Coste Contrata		18,00%	1.575.941
Total Beneficio del Urbanizador	s/ Coste Contrata		10,00%	875.523
Total Gastos Generales del Urbanizador			36,00%	3.151.881
IVA			21,00%	661.895
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)				3.813.776

Y análogamente para el **Proceso Edificatorio**, tenemos

Suelo Urbanizable ZND-TR-1.1. - Sector “TRES TORRES”		Todo el Plan Parcial	
Gastos de la promocion Inmobiliaria	%	Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas	Total (euros)
Honorarios Facultativos H	4,2%	44.491.464	1.848.107
Gastos Fiscales Inr + L+T	4,0%	44.491.464	1.779.659
Gastos de Financiación	0,0%	44.491.464	0
Gastos Generales Gap	13,5%	44.491.464	6.006.348
Gastos Comercialización - Gc	0,0%	119.598.304	0
Varios e Imprevistos Gp	1,0%	44.491.464	444.915
Total		22,65%	10.079.028

A los que hay que añadir los Gastos de Administración del promotor de la edificación, los Gastos de la promoción, los honorarios facultativos (que ya hemos mencionado), el Impuesto de Construcciones y las tasas de tramitación administrativas, como son:

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
	M2c		M2c	M. Res. Estatico	
Naves Industriales de Uso Terciario	108.000	108	1.000	75,67	8.172.185
Naves Industriales de Uso Industrial	31.500	16	2.000	60,53	1.906.843
Total	139.500,00			72,25	10.079.028



7.6.6. Resto de gastos del proceso productivo en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

En el **Proceso Urbanizador**, que en resumen son:

Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	s/ Coste Contrata		8,00%	172.183
Total Gastos Generales	s/ Coste Contrata		18,00%	387.412
Total Beneficio del Urbanizador	s/ Coste Contrata		10,00%	215.229
Total Gastos Generales del Urbanizador			36,00%	774.823
IVA			21,00%	162.713
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)				937.536

Y análogamente para el **Proceso Edificatorio**, tenemos

Suelo Urbanizable ZND-TR - 1.2. - Sector “MISTELERA”		Todo el Plan Parcial	
Gastos de la promocion Inmobiliaria	%	Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas	Total (euros)
Honorarios Facultativos H	4,2%	11.573.793	480.758
Gastos Fiscales Inr + L+T	4,0%	11.573.793	462.952
Gastos de Financiación	0,0%	11.573.793	0
Gastos Generales Gap	13,5%	11.573.793	1.562.462
Gastos Comercialización - Gc	0,0%	31.106.026	0
Varios e Imprevistos Gp	1,0%	11.573.793	115.738
Total		22,65%	2.621.909

A los que hay que añadir los Gastos de Administración del promotor de la edificación, los Gastos de la promoción, los honorarios facultativos (que ya hemos mencionado), el Impuesto de Construcciones y las tasas de tramitación administrativas, como son:

Usos Funcionales	Superficie construida M2c	Numero Unidades	Superficie Media M2c	Gap+ Gp + Inr + HLT	
				M. Res. Estatico	
Naves Industriales de Uso Terciario	28.350	28	1.000	75,67	2.145.198
Naves Industriales de Uso Industrial	7.875	3	3.000	60,53	476.711
Total	36.225,00			72,38	2.621.909

7.6.7. Resto de gastos del proceso productivo en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

En el **Proceso Urbanizador**, que en resumen son:

TOTAL Ejecucion Material		1.411.374
Gastos Generales de la Empresa constructora	13,00%	183.479
Beneficio de la Empresa constructora	6,00%	84.682
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion		1.679.535
IVA	21,00%	352.702
Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)		2.032.237

Y análogamente para el **Proceso Edificatorio**, tenemos

Suelo Urbanizable ZND-TR 1,3, - Sector “SAN PEDRO”		Viviendas & Hotelero San Pedro	
Gastos de la promocion Inmobiliaria	%	Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas	Total (euros)
Honorarios Facultativos H	5,4%	10.929.689	590.203
Gastos Fiscales Inr + L+T	4,0%	10.929.689	437.188
Gastos de Financiación	0,0%	10.929.689	0
Gastos Generales Gap	13,5%	10.929.689	1.475.508
Gastos Comercialización - Gc	3,0%	31.942.940	958.288
Varios e Imprevistos Gp	1,0%	10.929.689	109.297
Total		32,67%	3.570.484

A los que hay que añadir los Gastos de Administración del promotor de la edificación, los Gastos de la promoción, los honorarios facultativos (que ya hemos mencionado), el Impuesto de Construcciones y las tasas de tramitación administrativas, como son:

Usos Funcionales	Superficie construida M2c	Numero Unidades	Superficie Media M2c	Gap+ Gp + Inr + HLT	
				M. Res. Estatico	
Hotelero & Viviendas Libres	18.044	150	120	176,56	3.185.852
Locales	752	10	75	107,37	80.690
Plazas de Aparcamientos	4.500	150	30	67,54	303.942
Total	23.295,60			153,27	3.570.484



7.7. Determinación de las Indemnizaciones en cada sector

Se ha estimado una primera aproximación (a 2017), ya que no se han visitado los inmuebles, de las indemnizaciones más significativas por su cuantificación económica en los sectores:

- SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”
- SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”
- SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”
- SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”
- SUELO URBANIZABLE ZND-TR - 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”
- SUELO URBANIZABLE ZND-TR - 1.2. - SECTOR “MISTELERA”
- SUELO URBANIZABLE ZND-TR - 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en los artículos 34 al 41 del 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, tal como se recogen en los cuadros siguientes.

Las anteriores valoraciones; deberán ser realizadas “ex novo” a la fecha de la realización del Proyecto de Reparcelación del Sector o Unidad de Ejecución, tal como establece el artículo 40 del TRLS y RU 2.015.



7.7.1. Indemnizaciones en el sector de SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR "PLAYA-TORRECREMADA

TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	2.146.280,66
---	---------------------

Referencia Catastral	TOTAL	8236123BD4083N0001DX	8236121BD4083N0001KX	8236131BD4083N0001SX	8134601BD4083S0001WU	7930511BD4073S0001PE	7930510BD4073S0001QE	8329502BD4083S0001RU
Localizacion		CM REGATXO DEL 2	CM VEINAL DE DENIA A VESSANA 10	PD MARJAL 21(A)	TR CM VIEJO GANDIA 26(C)	PD MADRIGUERES SUD 7	PD MADRIGUERES SUD 5	AV CAMPO TORRES 45
Uso Principal		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Superficie construida (M2 cons)		2.591,00	190	362	112	468	177	190

Coste Unitario Ejecucion Material (Euros / M2const)		556,70	556,70	556,70	645,77	556,70	645,77	556,70
Coste Unitario Contrata (Euros / M2const)		666,82	666,82	666,82	773,51	666,82	773,51	666,82
Resto de Gastos Unitario (22,90% s(Ejec Mat) (Euros / M2const)		127,48	127,48	127,48	147,88	127,48	147,88	127,48
Coste Unitario Remplazamiento Bruto (Euros / M2const)		794,30	794,30	794,30	921,39	794,30	921,39	794,30
Año de Construcción		1967	1940	1968	1977	1940	1973	1920
Antigüedad		50	77	49	40	77	44	97
Indice de Deprecion Fisica lineal		50,00%	23,00%	51,00%	60,00%	23,00%	56,00%	3,00%
Coste Unitario de Reemplazamiento Neto (Euros / M2const)		397,15	182,69	405,09	552,83	182,69	515,98	23,83
Superficie construida (M2c)	2.591,00	190	362	112	468	177	190	1092
Coste Total de Reemplazamiento Neto (Euros)	602.080,66	75.458,46	66.133,38	45.370,39	258.725,61	32.335,94	98.035,63	26.021,25

Superficie construida (M2 cons)		190	362	112	468	177	190	1092
Valor Unitario de Mercado de la Edificacion		0	0	0	0	0	0	0
Valor Total de Mercado de la Edificacion		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	602.080,66	75.458,46	66.133,38	45.370,39	258.725,61	32.335,94	98.035,63	26.021,25
--	------------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	-----------

Referencia Catastral	TOTAL	8134604BD4083S0001YU	8134609BD4083S0001TU
Localizacion		CM VIEJO GANDIA 26	CM VIEJO GANDIA 26 (A)
Uso Principal		Comercial	Comercial
Superficie construida (M2 cons)		2.206,00	1.117

Coste Unitario Ejecucion Material (Euros / M2const)		222,68	222,68
Coste Unitario Contrata (Euros / M2const)		266,73	266,73
Resto de Gastos Unitario (22,90% s(Ejec Mat) (Euros / M2const)		50,99	50,99
Coste Unitario Remplazamiento Bruto (Euros / M2const)		317,72	317,72
Año de Construcción		1970	1970
Antigüedad		47	47
Indice de Deprecion Fisica lineal		6,00%	6,00%
Coste Unitario de Reemplazamiento Neto (Euros / M2const)		19,06	19,06
Superficie construida (M2c)	2.206,00	1.117,00	1.089,00
Coste Total de Reemplazamiento Neto (Euros)	42.053,40	21.293,58	20.759,81

Superficie construida (M2 cons)		1.117,00	1.089,00
Valor Unitario de Mercado de la Edificacion		700	700
Valor Total de Mercado de la Edificacion		781.900,00	762.300,00

Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	1.544.200,00	781.900,00	762.300,00
--	--------------	------------	------------



7.7.2. Indemnizaciones en el sector de SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	757.354,46
---	-------------------

Referencia Catastral	TOTAL	0022008BD4050N0001GT	0022009BD4050N0001QT	0022010BD4050N0001YT	0022011BD4050N0001GT	0022013BD4050N0001PT	0022017BD4050N0001MT	0022018BD4050N0001OT
Localizacion		PD MADRIGUERES SUD 67	PD MADRIGUERES SUD 68	PD MADRIGUERES SUD 69	PD MADRIGUERES SUD 70	PD MADRIGUERES NORD 32	PD MADRIGUERES SUD 73	PD MADRIGUERES SUD 01
Uso Principal		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Superficie construida (M2 cons)	1.576,00	320	47	174	240	252	228	315

Coste Unitario Ejecucion Material (Euros / M2const)		645,77	556,70	645,77	645,77	645,77	801,65	556,70
Coste Unitario Contrata (Euros / M2const)		773,51	666,82	773,51	773,51	773,51	960,21	666,82
Resto de Gastos Unitario (22,90% s(Ejec Mat) (Euros / M2const)		147,88	127,48	147,88	147,88	147,88	183,58	127,48
Coste Unitario Remplazamiento Bruto (Euros / M2const)		921,39	794,30	921,39	921,39	921,39	1.143,79	794,30
Año de Construcción		1980	1930	1960	1970	1950	1970	1980
Antigüedad		37	87	57	47	67	47	37
Indice de Deprecion Fisica lineal		63,00%	13,00%	43,00%	53,00%	33,00%	53,00%	63,00%
Coste Unitario de Reemplazamiento Neto (Euros / M2const)		580,47	103,26	396,20	488,34	304,06	606,21	500,41
Superficie construida (M2c)	1.576,00	320	47	174	240	252	228	315
Coste Total de Reemplazamiento Neto (Euros)	749.210,67	185.751,72	4.853,17	68.938,21	117.200,49	76.622,58	138.215,75	157.628,75

Superficie construida (M2 cons)		320	47	174	240	252	228	315
Valor Unitario de Mercado de la Edificacion		0	0	0	0	0	0	0
Valor Total de Mercado de la Edificacion		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	749.210,67	185.751,72	4.853,17	68.938,21	117.200,49	76.622,58	138.215,75	157.628,75
--	------------	------------	----------	-----------	------------	-----------	------------	------------

Referencia Catastral	TOTAL	0022012BD4050N0001QT
Localizacion		PD MADRIGUERES SUD 71
Uso Principal		Comercial
Superficie construida (M2 cons)	356,00	356

Coste Unitario Ejecucion Material (Euros / M2const)		267,22
Coste Unitario Contrata (Euros / M2const)		320,07
Resto de Gastos Unitario (22,90% s(Ejec Mat) (Euros / M2const)		61,19
Coste Unitario Remplazamiento Bruto (Euros / M2const)		381,26
Año de Construcción		1970
Antigüedad		47
Indice de Deprecion Fisica lineal		6,00%
Coste Unitario de Reemplazamiento Neto (Euros / M2const)		22,88
Superficie construida (M2c)	356,00	356,00
Coste Total de Reemplazamiento Neto (Euros)	8.143,79	8.143,79

Superficie construida (M2 cons)		356,00
Valor Unitario de Mercado de la Edificacion		0
Valor Total de Mercado de la Edificacion		0,00

Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	8.143,79	8.143,79
--	----------	----------



7.7.3. Indemnizaciones en el sector de SUELO URBANIZABLE ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	1.359.939,10
--	--------------

Referencia Catastral	TOTAL	03063A020001030000SA	0021034BD4050N0001WT	0025001BD4000N0001DI
Localizacion		Poligono 20 Parcela 103	PD PINELLA B 1	PD PINELLA B 3
Uso Principal		Agrario	Residencial	Residencial
Superficie construida (M2 cons)	1.617,00	42	728	847
Coste Unitario Ejecucion Material (Euros / M2const)		556,70	534,43	556,70
Coste Unitario Contrata (Euros / M2const)		666,82	640,14	666,82
Resto de Gastos Unitario (22,90% s(Ejec Mat) (Euros / M2const)		127,48	122,38	127,48
Coste Unitario Reemplazamiento Bruto (Euros / M2const)		794,30	762,53	794,30
Año de Construcción		2002	1960	1956
Antigüedad		15	57	61
Indice de Deprecion Fisica lineal		85,00%	43,00%	39,00%
Coste Unitario de Reemplazamiento Neto (Euros / M2const)		675,15	327,89	309,78
Superficie construida (M2c)	1.617,00	42	728	847
Coste Total de Reemplazamiento Neto (Euros)	529.439,10	28.356,49	238.701,63	262.380,97

Superficie construida (M2 cons)		42	728	847
Valor Unitario de Mercado de la Edificacion		0	0	0
Valor Total de Mercado de la Edificacion		0,00	0,00	0,00

Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	529.439,10	28.356,49	238.701,63	262.380,97
--	------------	-----------	------------	------------

Referencia Catastral	TOTAL	03063A020001100001DW	0021034BD4050N0001WT
Localizacion		PD PINELLA B 110 Poligono 20 Parcela 110	PD PINELLA B 1
Uso Principal		Industrial	Residencial
Superficie construida (M2 cons)	0,00	564	946
Coste Unitario Ejecucion Material (Euros / M2const)		334,02	334,02
Coste Unitario Contrata (Euros / M2const)		400,09	400,09
Resto de Gastos Unitario (22,90% s(Ejec Mat) (Euros / M2const)		76,49	76,49
Coste Unitario Reemplazamiento Bruto (Euros / M2const)		476,58	476,58
Año de Construcción		2000	1960
Antigüedad		17	57
Indice de Deprecion Fisica lineal		83,00%	43,00%
Coste Unitario de Reemplazamiento Neto (Euros / M2const)		395,56	204,93
Superficie construida (M2c)	0,00	564	946
Coste Total de Reemplazamiento Neto (Euros)	0,00	223.096,51	193.863,11

Superficie construida (M2 cons)		564	946,00
Valor Unitario de Mercado de la Edificacion		550	550
Valor Total de Mercado de la Edificacion		310.200,00	520.300,00

Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	830.500,00	310.200,00	520.300,00
--	------------	------------	------------



7.7.4. Indemnizaciones en el sector de SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.3 - SECTOR “SAN PEDRO”

TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	844.766,85
--	------------

Referencia Catastral		8236123BD4083N0001DX	8236121BD4083N0001KX	8236131BD4083N0001SX	8134601BD4083S0001WU	7930511BD4073S0001PE	7930510BD4073S0001QE	8329502BD4083S0001RU
Localizacion	TOTAL	CM REGATXO DEL 2	CM VEINAL DE DENIA A VESSANA 10	PD MARJAL 21(A)	TR CM VIEJO GANDIA 26(C)	PD MADRIGUERES SUD 7	PD MADRIGUERES SUD 5	AV CAMPO TORRES 45
Uso Principal		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Superficie construida (M2 cons)	2.479,00	190	362	0	468	177	190	1092
Coste Unitario Ejecucion Material (Euros / M2const)		556,70	556,70	0,00	645,77	556,70	556,70	556,70
Coste Unitario Contrata (Euros / M2const)		666,82	666,82	0,00	773,51	666,82	666,82	666,82
Resto de Gastos Unitario (22,90% s(Ejec Mat) (Euros / M2const)		127,48	127,48	0,00	147,88	127,48	127,48	127,48
Coste Unitario Reemplazamiento Bruto (Euros / M2const)		794,30	794,30	0,00	921,39	794,30	794,30	794,30
Año de Construccion		1967	1940	1968	1977	1940	1973	1920
Antigüedad		50	77	49	40	77	44	97
Indice de Deprecion Fisica lineal		50,00%	23,00%	51,00%	60,00%	23,00%	56,00%	3,00%
Coste Unitario de Reemplazamiento Neto (Euros / M2const)		397,15	182,69	0,00	552,83	182,69	444,81	23,83
Superficie construida (M2c)	2.479,00	190	362	0	468	177	190	1092
Coste Total de Reemplazamiento Neto (Euros)	543.188,11	75.458,46	66.133,38	0,00	258.725,61	32.335,94	84.513,47	26.021,25
Superficie construida (M2 cons)		190	362	0	468	177	190	1092
Valor Unitario de Mercado de la Edificacion		0	0	0	0	0	0	300
Valor Total de Mercado de la Edificacion		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	327.600,00



7.8. Estudio Urbanístico del Proyecto: Gestión urbanística

A la fecha de este M.V.E., los terrenos están clasificados como Suelo Urbanizable en el Plan General Estructural de Denia 2022 (antes 2017 y 2019), por lo habrá que realizar el correspondiente Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada una vez que se haya aprobado definitivamente y publicado el P.G.E

En consecuencia, debido a los plazos temporales necesarios para la realización de la correspondiente planificación y gestión urbanística hay que utilizar Criterios de Valoración Dinámica⁹ para su evaluación económica.

Dentro de estos criterios dinámicos está el Método del Flujo de Caja Descontado, en el cual se basa el Método Residual Dinámico¹⁰ que está definido en el artículo 34 y siguientes de la Orden ECO/805/2003 sobre “Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”, y nos indica que es necesario determinar los costes de urbanización y cargas urbanísticas que fuesen necesarias para la conversión de los terrenos clasificados como suelo urbanizable en solar, y periodificar tanto las cargas urbanísticas como los costes de urbanización para imputarlas en el periodo temporal correspondiente. Por todo ello es necesario motivar y justificar toda la gestión urbanística necesaria del proceso urbanizador, para de esta forma imputar cada coste y/o carga, es decir, cada flujo de caja de salida (pagos) en el periodo temporal correspondiente.

Genéricamente la gestión urbanística a desarrollar en la transformación de un suelo urbanizable, estaría formada por los siguientes apartados:

1. Bases generales de programación
2. Solicitud de iniciación del concurso
3. Informe municipal sobre la solicitud
4. Redacción de las bases particulares de programación
5. Acuerdo pleno, aprobación de procedimiento, y bases particulares. Anuncio del concurso.
6. Presentación de proposiciones durante el periodo de licitación
7. La propuesta técnica
8. La proposición jurídico-económica
9. Información pública de la propuesta técnica
10. Las actuaciones previas a la adjudicación del concurso
11. Aprobación y adjudicación del programa
12. La constitución administrativa de la figura del agente urbanizador: firma del contrato del urbanizador.
13. Notificación y publicaciones del acuerdo de aprobación del programa

14. Selección del empresario constructor

15. La redacción y tramitación administrativa del proyecto de reparcelación forzosa.

Esta M.V.E., no pretende ser un manual resumido y/o abreviado de la elaboración y tramitación hasta su adjudicación de un Programa de Desarrollo de una Actuación Integrada (P.D.A.I.), en la modalidad de gestión indirecta, sino que de lo que se trata es de motivar y justificar las premisas normales y legales del desarrollo del PDAI, haciendo especial hincapié en los plazos temporales, es decir, en los tiempos que son necesarios utilizar para desarrollar y tramitar cada uno de los apartados mencionados, para así de esta forma poder imputar cada pago de los costes y cargas de urbanización en su momento temporal correspondiente en el cash-flow del método residual dinámico.

Todo ello está recogido en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje; así como las modificaciones del Decreto-ley 1/2022, de 22 de abril y de la Ley 7/2021, de 29 de diciembre y comentado en diversas publicaciones, como por ejemplo “Comentarios a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana” y “Nuevo Régimen Urbanístico de la Comunidad Valenciana”. Editorial: Tirant lo Blanch - 2.016 y 2015.

En consecuencia, se estima que no es necesaria reproducir dicha metodología de gestión porque existe numerosa doctrina interpretativa que detalla cómo se tiene que utilizar en la práctica.

⁹ Varios autores. “Comentarios a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana”. Capítulo 24 – páginas 1.196 a 1.1.202 - Editorial: Tirant lo Blanch - 2.016

¹⁰ Véase: G.Nebreda, Turmo y Villalonga. “La valoración Inmobiliaria: Teoría y Práctica.” Editorial: La Ley. 2006. Pág. 217-293.



8. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

8.1. Metodología del análisis.

8.1.1. Proyecto de Inversión

Un proyecto de inversión es una propuesta de acción que, a partir de la utilización de los recursos económicos disponibles, considera posible obtener ganancias. Estos beneficios, que no son seguros, pueden ser conseguidos a corto, mediano o largo plazo.

También lo podemos definir como la unidad de actividad económica de cualquier naturaleza, cuyo objetivo es producir bienes o servicios para atender determinadas necesidades, requiriendo la utilización de recursos económicos, tanto para su ejecución, como para su funcionamiento.

La M.V.E. de un instrumento de planificación y/o gestión Territorial o Urbanística tiene por finalidad la determinación de la rentabilidad del proyecto de inversión, en un entorno de incertidumbre, y comparada con la de otras inversiones de menor o equivalente riesgo, de tal forma que los ingresos derivados de esa actuación tienen que ser superiores a la coste necesarios para realizarla.

8.1.2. Proyecto de Financiación

Se refiere al conjunto de acciones, trámites y demás actividades destinadas a la obtención de los fondos necesarios para financiar a la inversión, en forma o proporción definida en el estudio de pre-inversión correspondiente. Por lo general se refiere a la obtención de recursos externos, como pueden ser créditos, préstamos o aportaciones de capital externo (quien recibe el dinero, debe devolverlo en el futuro).

El Plan de Financiación recoge los fondos disponibles para cubrir las inversiones iniciales e indica su procedencia: si lo aportarán los socios –recursos propios-, si se tratará de un préstamo bancario o de otro tipo de créditos -recursos ajenos-. Se elabora conjuntamente con el plan de inversión, ya que el total de las inversiones tiene que ser igual al total de la financiación.

El plan de financiación sirve para definir el origen del dinero necesario para la inversión, es decir, las fuentes de financiación: si lo aportan los socios, los bancos o terceras personas. El objetivo es saber si se deben buscar

inversores o si se deben evaluar distintas alternativas de financiación ajena, en función del destino del dinero: un préstamo a largo plazo para financiar inversiones en activos fijos, o una póliza de crédito para cubrir una necesidad de tesorería, por ejemplo. También se pueden evaluar alternativas como la financiación a corto plazo mediante el pacto de condiciones de pago a los proveedores, préstamo de dinero de los socios o aplazamiento en el pago de salarios a los socios trabajadores.

Sirve para que la Tasa Interna del Proyecto de Inversión mejore, ya que las tasas de financiación deben ser siempre inferiores a la T.I.R. del proyecto de inversión.

8.1.3. Proyecto Agregado

Proyecto Agregado Inversión-Financiación, que es aquel que considera conjuntamente y no por separado, el proceso de inversión (corrientes de cobros y pagos derivados de la financiación externa del proyecto). Así en los costes del proceso no se incluyen solo los gastos derivados directamente de la adquisición del objeto de la inversión, sino que se incluyen también los desembolsos ocasionados por la fuente de financiación.

En esta M.V.E: no se establece ningún proyecto de financiación ni agregado, ya que la finalidad es determinar si el proyecto de inversión es rentable.

8.2. Inversiones necesarias.

8.2.1. Inversiones de capital fijo.

El único activo necesario para la realización de un proyecto de inversión de una actuación planificadora, de gestión, de urbanización y /o de edificación es el terreno necesario para poder realizarlo, pero es tampoco del todo cierto ya que con las figuras del Agente Urbanizador y del Agente Edificador, tampoco son necesarios la disponibilidad o pleno dominio de los terrenos o solares para poder urbanizar o edificar; y posteriormente con aportaciones de capital externo o créditos financieros se podrían realizar dichas actuaciones urbanísticas; aunque no es menos cierto que en la mayoría de los casos la realidad práctica es que se dispongan de por lo menos parte de los terrenos o inmuebles.



8.2.1.1. Estimación ventas, costes y gastos del proyecto inmobiliario.

En conclusión, los parámetros edificatorios reflejados en el cuadros siguientes son las mayores y mejores promociones inmobiliarias más probables a desarrollar, por unos promotores de tipo medio de la zona, sobre los terrenos, objeto de esta M.V.E., en sus diferentes sectores tal como hemos motivado y justificado en las páginas anteriores.

Como ya hemos analizado en los apartados anteriores se ha realizado el correspondiente estudio de mercado y de las condiciones económico sociales para estimar los Valores de Mercado de los productos inmobiliarios de la actuación urbanizadora e inmobiliaria; así como todos los costes y gastos necesarios para poder producir los mencionados activos fijos, y que en resumen, en los diferentes sectores, son:

8.2.1.1.1. Estimación ventas, costes y gastos en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

Estimación de Ventas

Usos Funcionales	Superficie construida M2c	Numero Unidades	Superficie Media M2c	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2c	Euros
Viviendas entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	50.976	425	120	1.953,20	99.566.221
Locales entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	2.124	28	75	2.343,84	4.978.311
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	13.594	453	30	360,00	4.893.696
Trasteros en la misma zona anterior	2.319	425	5	457,88	1.062.000
Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	91.757	765	120	1.627,67	149.349.332
Locales entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	3.823	51	75	1.953,20	7.467.467
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	24.468	816	30	360,00	8.808.653
Trasteros en la misma zona anterior	4.175	765	5	457,88	1.911.600
Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	61.171	544	112	1.115,90	68.260.856
Locales entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	2.549	34	75	557,95	1.422.101
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	17.332	578	30	225,00	3.899.804
Trasteros en la misma zona anterior	2.969	544	5	343,41	1.019.559
Total	277.258				352.639.600

Estimación de Costes

Usos Funcionales	Superficie construida M2c	Numero Unidades	Superficie Media M2c	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
				Euros/m2c	Euros
Viviendas entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	50.976	425	120	741,97	37.822.650
Locales entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	2.124	28	75	238,49	506.553
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	13.594	453	30	291,49	3.962.373
Trasteros en la misma zona anterior	2.319	425	5	291,49	676.080
Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	91.757	765	120	635,97	58.354.946
Locales entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	3.823	51	75	238,49	911.796
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	24.468	816	30	291,49	7.132.271
Trasteros en la misma zona anterior	4.175	765	5	291,49	1.216.944
Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	61.171	544	112	556,48	34.040.385
Locales entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	2.549	34	75	238,49	607.864
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	17.332	578	30	238,49	4.133.624
Trasteros en la misma zona anterior	2.969	544	5	238,49	708.067
Total	277.258				150.073.555

Estimación de Gastos

Usos Funcionales	Superficie construida M2c	Numero Unidades	Superficie Media M2c	Gap+ Cp + Inr + HLT	
				M. Res. Estático	
Viviendas entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	50.976	425	120	207,61	10.583.300
Locales entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	2.124	28	75	118,21	251.086
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	13.594	453	30	69,34	942.615
Trasteros en la misma zona anterior	2.319	425	5	72,28	167.644
Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	91.757	765	120	176,56	16.200.507
Locales entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	3.823	51	75	106,49	407.149
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	24.468	816	30	69,34	1.696.707
Trasteros en la misma zona anterior	4.175	765	5	72,28	301.759
Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	61.171	544	112	145,24	8.884.508
Locales entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	2.549	34	75	64,64	164.747
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	17.332	578	30	54,65	947.193
Trasteros en la misma zona anterior	2.969	544	5	58,20	172.795
Total	277.257,84			146,87	40.720.011



8.2.1.1.2. Estimación ventas, costes y gastos en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”

Estimación de Ventas

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Viviendas entre Cami San Juan y c/ Agret	15.393	128	120	2.249,00	34.619.802
Locales entre entre Cami San Juan y c/ Agret	713	9	75	1.686,00	1.201.444
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	4.105	137	30	300,00	1.231.467
Trasteros en la misma zona anterior	700	128	5	457,88	320.696
Viviendas VPP en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	6.597	59	112	1.115,90	7.361.784
Locales en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	275	4	75	1.615,00	443.899
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	1.869	62	30	225,00	420.583
Trasteros en la misma zona anterior	320	59	5	343,41	109.957
Total	29.973				45.709.632

Estimación de Costes

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Viviendas entre Cami San Juan y c/ Agret	15.393	128	120	741,97	11.421.452
Locales entre entre Cami San Juan y c/ Agret	713	9	75	238,49	169.948
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	4.105	137	30	291,49	1.196.527
Trasteros en la misma zona anterior	700	128	5	291,49	204.158
Viviendas VPP en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	6.597	59	112	556,48	3.671.181
Locales en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	275	4	75	238,49	65.551
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	1.869	62	30	238,49	445.800
Trasteros en la misma zona anterior	320	59	5	238,49	76.363
Total	29.973				17.250.982

Estimación de Gastos

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
	M2c		M2c	M. Res. Estatico	
Viviendas entre Cami San Juan y c/ Agret	15.393	128	120	216,49	3.332.482
Locales entre entre Cami San Juan y c/ Agret	713	9	75	98,48	70.176
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	4.105	137	30	67,54	277.255
Trasteros en la misma zona anterior	700	128	5	72,28	50.624
Viviendas VPP en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	6.597	59	112	145,24	958.175
Locales en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	275	4	75	96,35	26.482
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	1.869	62	30	54,65	102.152
Trasteros en la misma zona anterior	320	59	5	58,20	18.636
Total	29.972,81			161,35	4.835.982

8.2.1.1.3. Estimación ventas, costes y gastos en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”

Estimación de Ventas

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Viviendas Libres	8.131	65	125	1.400,00	11.383.974
Locales	484	6	75	700,00	338.940
Plazas de Aparcamiento	2.145	72	30	300,00	643.566
Trasteros	355	65	5	320,51	113.840
Viviendas VPP	3.485	31	112	1.115,90	3.888.784
Total	14.601				16.369.103

Estimación de Costes

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Viviendas Libres	8.131	65	125	715,47	5.817.787
Locales	484	6	75	238,49	115.477
Plazas de Aparcamiento	2.145	72	30	291,49	625.306
Trasteros	355	65	5	291,49	103.531
Viviendas VPP	3.485	31	112	609,48	2.123.954
Total	14.601				8.786.054

Estimación de Gastos

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
	M2c		M2c	M. Res. Estatico	
Viviendas Libres	8.131	65	125	185,70	1.509.965
Locales	484	6	75	68,90	33.361
Plazas de Aparcamiento	2.145	72	30	67,54	144.894
Trasteros	355	65	5	68,16	24.208
Viviendas VPP	3.485	31	112	155,88	543.239
Total	14.600,90			154,49	2.255.667



8.2.1.1.4. Estimación ventas, costes y gastos en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

Estimación de Ventas

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Viviendas Libres	4.851	32	150	1.400,00	6.791.400
Locales	289	4	75	700,00	202.230
Plazas de Aparcamiento	1.086	36	30	300,00	325.728
Trasteros	177	32	5	320,51	56.595
Viviendas VPO	2.079	18	112	1.115,90	2.319.953
Total	8.481				9.695.906

Estimación de Costes

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Viviendas Libres	4.851	32	150	715,47	3.470.749
Locales	289	4	75	238,49	68.900
Plazas de Aparcamiento	1.086	36	30	291,49	316.486
Trasteros	177	32	5	291,49	51.470
Viviendas VPO	2.079	18	112	556,48	1.156.916
Total	8.481				5.064.521

Estimación de Gastos

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
	M2c		M2c	M. Res. Estatico	
Viviendas Libres	4.851	32	150	185,70	900.808
Locales	289	4	75	68,90	19.905
Plazas de Aparcamiento	1.086	36	30	67,54	73.335
Trasteros	177	32	5	68,16	12.035
Viviendas VPO	2.079	18	112	145,24	301.954
Total	8.481,24			154,23	1.308.037

8.2.1.1.5. Estimación ventas, costes y gastos en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

Estimación de Ventas

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Naves Industriales de Uso Terciario	108.000	108	1.000	893,67	96.516.000
Naves Industriales de Uso Industrial	31.500	16	2.000	732,77	23.082.304
Total	139.500				119.598.304

Estimación de Costes

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Naves Industriales de Uso Terciario	108.000	108	1.000	397,48	42.928.250
Naves Industriales de Uso Industrial	31.500	16	2.000	317,99	10.016.592
Total	139.500				52.944.842

Estimación de Gastos

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
	M2c		M2c	M. Res. Estatico	
Naves Industriales de Uso Terciario	108.000	108	1.000	75,67	8.172.185
Naves Industriales de Uso Industrial	31.500	16	2.000	60,53	1.906.843
Total	139.500,00			72,25	10.079.028



8.2.1.1.6. Estimación ventas, costes y gastos en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

Estimación de Ventas

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Naves Industriales de Uso Terciario	28.350	28	1.000	893,67	25.335.450
Naves Industriales de Uso Industrial	7.875	3	3.000	732,77	5.770.576
Total	36.225				31.106.026

Estimación de Costes

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Naves Industriales de Uso Terciario	28.350	28	1.000	397,48	11.268.666
Naves Industriales de Uso Industrial	7.875	3	3.000	317,99	2.504.148
Total	36.225				13.772.814

Estimación de Gastos

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
	M2c		M2c	M. Res. Estatico	
Naves Industriales de Uso Terciario	28.350	28	1.000	75,67	2.145.198
Naves Industriales de Uso Industrial	7.875	3	3.000	60,53	476.711
Total	36.225,00			72,38	2.621.909

8.2.1.1.7. Estimación ventas, costes y gastos en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

Estimación de Ventas

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Hotelero & Viviendas Libres	18.044	150	120	1.627,67	29.369.750
Locales	752	10	75	1.627,67	1.223.190
Plazas de Aparcamientos	4.500	150	30	300,00	1.350.000
Total	23.296				31.942.940

Estimación de Costes

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Hotelero & Viviendas Libres	18.044	150	120	635,97	11.475.580
Locales	752	10	75	291,49	219.053
Plazas de Aparcamientos	4.500	150	30	291,49	1.311.697
Total	23.296				13.006.330

Estimación de Gastos

Usos Funcionales	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
	M2c		M2c	M. Res. Estatico	
Hotelero & Viviendas Libres	18.044	150	120	176,56	3.185.852
Locales	752	10	75	107,37	80.690
Plazas de Aparcamientos	4.500	150	30	67,54	303.942
Total	23.295,60			153,27	3.570.484



8.2.1.2. Cargas de urbanización e indemnizaciones

Se reflejan a continuación las Cargas Urbanización e indemnizaciones de los sectores:

- SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”
- SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”
- SUELO URBANIZABLE ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”
- SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.7. - SECTOR “SAN PEDRO”

8.2.1.2.1. Cargas de urbanización e indemnizaciones en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

CONCEPTOS	Coste Total de Ejecucion Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanizacion	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)
RV : Red Viaria P.P.	5.419.636	704.553	325.178	6.449.367	1.354.367	7.803.734
AV: Aparcamiento Viario P.P.	1.401.610	182.209	84.097	1.667.916	350.262	2.018.178
Via Parque	3.081.879	400.644	184.913	3.667.436	770.162	4.437.597
Drenaje	860.000	111.800	51.600	1.023.400	214.914	1.238.314
Conexion Torrecremada-Joan Fuster (PUENTE)	2.470.000	321.100	148.200	2.939.300	617.253	3.556.553
Comunicaciones Red Primaria Adscrita	767.426	99.765	46.046	913.237	191.780	1.105.016
Zonas Verdes Plan Parcial	965.932	125.571	57.956	1.149.459	241.386	1.390.845
Zonas Verdes Red Primaria Adscrita	1.576.751	204.978	94.605	1.876.334	394.030	2.270.364
TOTAL	16.543.234	2.150.620	992.594	19.686.448	4.134.154	23.820.602

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	1.574.916	330.732	1.905.648
Total Gastos Generales	3.543.561	744.148	4.287.708
Total Beneficio del Urbanizador	1.968.645	413.415	2.382.060
Total	7.087.121	1.488.295	8.575.417

Total Cargas de Urbanizacion (sin indemnizaciones)	26.773.570	5.622.450	32.396.019
---	------------	-----------	------------

Indemnizaciones			2.146.281
-----------------	--	--	-----------

TOTAL			34.542.300
--------------	--	--	-------------------

8.2.1.2.2. Cargas de urbanización e indemnizaciones en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

CONCEPTOS	Coste Total de Ejecucion Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanizacion	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)
Red Viaria del Plan Parcial	4.416.960	574.205	265.018	5.256.182	1.103.798	6.359.980
Aparcamiento Viario del Plan Parcial	1.332.503	173.225	79.950	1.585.679	332.993	1.918.672
Ampliacion Cami del Cementerio	819.423	106.525	49.165	975.113	204.774	1.179.887
Zona verde del plan parcial	535.172	69.572	32.110	636.855	133.739	770.594
Zona de Proteccion de carretera No computable	253.275	32.926	15.197	301.397	63.293	364.691
TOTAL	7.357.333	956.453	441.440	8.755.226	1.838.597	10.593.823

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	700.418	147.088	847.506
Total Gastos Generales	1.575.941	330.948	1.906.888
Total Beneficio del Urbanizador	875.523	183.860	1.059.382
Total Gastos Generales del Urbanizador	3.151.881	661.895	3.813.776

Total Cargas de Urbanizacion (sin indemnizaciones)	11.907.107	2.500.493	14.407.600
---	------------	-----------	------------

Indemnizaciones			757.354
-----------------	--	--	---------

TOTAL			15.164.954
--------------	--	--	-------------------



8.2.1.2.3. Cargas de urbanización e indemnizaciones en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

CONCEPTOS	Coste Total de Ejecucion Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanizacion	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)
RV : Red Viaria	1.160.812	150.906	69.649	1.381.366	290.087	1.671.453
AV: Aparcamiento Viario	300.230	39.030	18.014	357.274	75.027	432.301
EQ						
ZV s/ sector industrial	116.490	15.144	6.989	138.623	29.111	167.734
Ampliacion Cami del Cementerio	128.328	16.683	7.700	152.711	32.069	184.780
EQUIPAMIENTOS: Ampliacion Polideportivo						
Zona de Proteccion de carretaera No computable	102.784	13.362	6.167	122.313	25.686	147.999
TOTAL	1.808.644	235.124	108.519	2.152.287	451.980	2.604.267

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	172.183	36.158	208.341
Total Gastos Generales	387.412	81.356	468.768
Total Beneficio del Urbanizador	215.229	45.198	260.427
Total Gastos Generales del Urbanizador	774.823	162.713	937.536
Total Cargas de Urbanizacion (sin indemnizaciones)	2.927.110	614.693	3.541.803
Indemnizaciones			1.359.939
TOTAL			4.901.742

8.2.1.2.4. Cargas de urbanización e indemnizaciones en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

CONCEPTOS	Coste Total de Ejecucion Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanizacion	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanizacion (IVA Incluido)
RV : Red Viaria	1.051.424	136.685	63.085	1.251.195	262.751	1.513.945
AV: Aparcamiento Viario	271.950	35.354	16.317	323.621	67.960	391.581
EQ						
Zona verde	88.000	11.440	5.280	104.720	21.991	126.711
Equipamiento						
TOTAL	1.411.374	183.479	84.682	1.679.535	352.702	2.032.237

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	134.363	28.216	162.579
Total Gastos Generales	302.316	63.486	365.803
Total Beneficio del Urbanizador	167.954	35.270	203.224
Total	604.633	126.973	731.605
Total Cargas de Urbanizacion (sin indemnizaciones)	2.284.168	479.675	2.763.843
Indemnizaciones			844.767
TOTAL			3.608.610



8.2.1.3. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora

La dimensión del negocio nos la dan las variables, volumen total de ventas e inversión más gastos que tenemos que realizar para alcanzar eso volumen de ventas.

El cuadro de “Inversión + Gastos” se ha adaptado una vez establecido el Valor del Suelo, como se desarrolla en los apartados siguientes, que para una Tasa de Actualización del 27,50% en sectores residenciales y del 30% en sectores Terciario e industriales, en unidades monetarias constantes; tal como queda reflejado en los siguientes cuadros:

8.2.1.3.1. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

Ventas	Total de Ingresos (euros)	Numero Periodos Temporales	Ingreso Unitario del Periodo
Viviendas entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	99.566.221	12	8.297.185
Locales entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	4.978.311	11	452.574
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	4.893.696	12	407.808
Trasteros en la misma zona anterior	1.062.000	12	88.500
Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	149.349.332	12	12.445.778
Locales entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	7.467.467	11	678.861
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	8.808.653	12	734.054
Trasteros en la misma zona anterior	1.911.600	12	159.300
Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	68.260.856	12	5.688.405
Locales entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	1.422.101	11	129.282
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	3.899.804	12	324.984
Trasteros en la misma zona anterior	1.019.559	12	84.963
Total Ventas	352.639.600	0	352.639.600

Inversion + Gastos	Total de Pagos (euros)	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del Periodo
Terreno Estado Actual	0	1	0
RV : Red Viaria P.P.	7.803.734	9	867.082
AV: Aparcamiento Viario P.P.	2.018.178	9	224.242
Via Parque	4.437.597	9	493.066
Drenaje	1.238.314	9	137.590
Conexion Torrecremada-Joan Fuster (PUENTE)	3.556.553	2	1.778.277
Comunicaciones Red Primaria Adscrita	1.105.016	9	122.780
Zonas Verdes Plan Parcial	1.390.845	9	154.538
Zonas Verdes Red Primaria Adscrita	2.270.364	9	252.263
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	2.146.281	2	1.073.140
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	1.905.648	9	211.739
Total Gastos Generales	4.287.708	9	476.412
Total Benefico del Urbanizador	2.382.060	9	264.673

Coste Construcción de Contrata de la Edificación	42.967.657	12	3.580.638
Honorarios Facultativos H	1.949.793	7	278.542
Gastos Fiscales Inr + L+T	1.444.291	6	240.715
Gastos de Financiación	0	1	0
Gastos Generales Gap	4.874.482	13	374.960
Gastos Comercialización - Gc	3.315.007	14	236.786
Varios e Imprevistos Gp	361.073	13	27.775

Coste Construcción de Contrata de la Edificación	67.615.958	12	5.634.663
Honorarios Facultativos H	3.068.287	7	438.327
Gastos Fiscales Inr + L+T	2.272.805	6	378.801
Gastos de Financiación	0	1	0
Gastos Generales Gap	7.670.718	13	590.055
Gastos Comercialización - Gc	5.026.112	14	359.008
Varios e Imprevistos Gp	568.201	13	43.708

Coste Construcción de Contrata de la Edificación	39.489.940	12	3.290.828
Honorarios Facultativos H	1.791.980	7	255.997
Gastos Fiscales Inr + L+T	1.327.393	6	221.232
Gastos de Financiación	0	1	0
Gastos Generales Gap	4.479.951	15	298.663
Gastos Comercialización - Gc	2.238.070	16	139.879
Varios e Imprevistos Gp	331.848	15	22.123
Total Inversion + Gastos	225.335.866	0	225.335.866



8.2.1.3.2. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.2. - SECTOR "CAPÇADES"

Ventas	Total de Ingresos (euros)	Numero Periodos Temporales	Ingreso Unitario del Periodo
Viviendas entre Cami San Juan y c/ Agret	34.619.802	12	2.884.983
Locales entre entre Cami San Juan y c/ Agret	1.201.444	9	133.494
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	1.231.467	12	102.622
Trasteros en la misma zona anterior	320.696	12	26.725
Viviendas VPP en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	7.361.784	12	613.482
Locales en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	443.899	11	40.354
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	420.583	12	35.049
Trasteros en la misma zona anterior	109.957	12	9.163
Total Ventas	45.709.632	0	45.709.632

Inversion + Gastos	Total de Pagos (euros)	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del Periodo
Terreno Estado Actual	0	1	0
RV : Red Viaria P.P.	1.425.420	6	237.570
AV: Aparcamiento Viario P.P.	368.600	6	61.433
Zonas Verdes Plan Parcial	148.537	2	74.269
Comunicaciones Red Primaria Adscrita	115.670	2	57.835
Zonas Verdes Red Primaria Adscrita	244.853	2	122.427
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	0	1	0
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	184.246	3	61.415
Total Gastos Generales	414.555	6	69.092
Total Benefico del Urbanizador	230.308	4	57.577

Coste Construcción de Contrata de la Edificación	12.992.086	12	1.082.674
Honorarios Facultativos H	589.557	7	84.222
Gastos Fiscales Inr + L+T	436.709	6	72.785
Gastos de Financiación	0	1	0
Gastos Generales Gap	1.473.892	13	113.376
Gastos Comercialización - Gc	1.121.202	13	86.246
Varios e Imprevistos Gp	109.177	13	8.398

Coste Construcción de Contrata de la Edificación	4.258.896	12	354.908
Honorarios Facultativos H	193.261	7	27.609
Gastos Fiscales Inr + L+T	143.156	6	23.859
Gastos de Financiación	0	1	0
Gastos Generales Gap	483.152	15	32.210
Gastos Comercialización - Gc	250.087	16	15.630
Varios e Imprevistos Gp	35.789	15	2.386
Total Inversion + Gastos	25.219.154	0	25.219.154



8.2.1.3.3. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR "PINARET"

Ventas	Total de Ingresos (euros)	Numero Periodos Temporales	Ingreso Unitario del Periodo
Viviendas Libres	11.383.974	10	1.138.397
Locales	338.940	7	48.420
Plazas de Aparcamiento	643.566	10	64.357
Trasteros	113.840	10	11.384
Viviendas VPP	3.888.784	10	388.878
Total Ventas	16.369.103	0	16.369.103

Inversion + Gastos	Total de Pagos (euros)	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del Periodo
Terreno Estado Actual	0	1	0
Red Viaria del Plan Parcial	877.400	9	97.489
Aparcamiento Viario del Plan Parcial	226.885	9	25.209
c/Fragata	11.886	1	11.886
Intermodal Bus/FGV	31.469	1	31.469
Zona verde Pinaret	192.712	9	21.412
CV 724	14.176	9	1.575

Coste Construcción de Contrata de la Edificación	6.662.100	10	666.210
Honorarios Facultativos H	398.695	6	66.449
Gastos Fiscales Inr + L+T	295.330	5	59.066
Gastos de Financiación	0	1	0
Gastos Generales Gap	996.737	11	90.612
Gastos Comercialización - Gc	491.073	11	44.643
Varios e Imprevistos Gp	73.832	11	6.712

Coste Construcción de Contrata de la Edificación	2.123.954	10	212.395
Honorarios Facultativos H			
Gastos Fiscales Inr + L+T			
Gastos de Financiación			
Gastos Generales Gap			
Gastos Comercialización - Gc			
Varios e Imprevistos Gp			

Total Inversion + Gastos	12.396.249	0	12.396.249
---------------------------------	-------------------	----------	-------------------

8.2.1.3.4. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.4. - SECTOR "RIU - RAU"

Ventas	Total de Ingresos (euros)	Numero Periodos Temporales	Ingreso Unitario del Periodo
Viviendas Libres	6.791.400	8	848.925
Locales	202.230	5	40.446
Plazas de Aparcamiento	325.728	8	40.716
Trasteros	56.595	8	7.074
Viviendas VPP	2.319.953	8	289.994
Total Ventas	9.695.906	0	9.695.906

Inversion + Gastos	Total de Pagos (euros)	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del Periodo
Terreno Estado Actual	0	1	0
Red Viaria del Plan Parcial	523.467	7	74.781
Aparcamiento Viario del Plan Parcial	135.365	7	19.338
Zona verde	35.447	7	5.064
Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	55.542	8	6.943
Gastos Generales	124.970	8	15.621
Beneficio del Urbanizador	69.428	8	8.678

Coste Construcción de Contrata de la Edificación	3.907.605	8	488.451
Honorarios Facultativos H	229.819	5	45.964
Gastos Fiscales Inr + L+T	170.236	5	34.047
Gastos de Financiación	0	1	0
Gastos Generales Gap	574.547	10	57.455
Gastos Comercialización - Gc	290.877	12	24.240
Varios e Imprevistos Gp	42.559	10	4.256

Coste Construcción de Contrata de la Edificación VPP	1.156.916	8	144.615
--	-----------	---	---------

Total Inversion + Gastos	7.316.779	0	7.316.779
---------------------------------	------------------	----------	------------------



8.2.1.3.5. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

Ventas	Total de Ingresos (euros)	Numero Periodos Temporales	Ingreso Unitario del Periodo
Naves Industriales de Uso Terciario	96.516.000	12	8.043.000
Naves Industriales de Uso Industrial	23.082.304	12	1.923.525
Total Ventas	119.598.304	0	119.598.304

Inversion + Gastos	Total de Pagos (euros)	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del Periodo
Terreno Estado Actual	0	1	0
Red Viaria del Plan Parcial	6.359.980	9	706.664
Aparcamiento Viario del Plan Parcial	1.918.672	9	213.186
Ampliacion Cami del Cementerio	1.179.887	9	131.099
Zona verde del plan parcial	770.594	9	85.622
Zona de Proteccion de carretera No computable	364.691	9	40.521
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	757.354	2	378.677
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	847.506	10	84.751
Total Gastos Generales	1.906.888	10	190.689
Total Benefico del Urbanizador	1.059.382	10	105.938

Coste Construcción de Contrata de la Edificación	52.944.842	12	4.412.070
Honorarios Facultativos H	1.848.107	7	264.015
Gastos Fiscales Inr + L+T	1.779.659	6	296.610
Gastos de Financiación	0	1	0
Gastos Generales Gap	6.006.348	13	462.027
Gastos Comercialización - Gc	0	13	0
Varios e Imprevistos Gp	444.915	13	34.224

Total Inversion + Gastos	78.188.824	0	78.188.824
---------------------------------	------------	---	------------

8.2.1.3.6. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

Ventas	Total de Ingresos (euros)	Numero Periodos Temporales	Ingreso Unitario del Periodo
Naves Industriales de Uso Terciario	16.212.698	12	1.351.058
Naves Industriales de Uso Industrial	7.037.625	6	1.172.938
Total Ventas	23.250.323	0	23.250.323

Inversion + Gastos	Total de Pagos (euros)	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del Periodo
Terreno Estado Actual	0	1	0
RV : Red Viaria	1.671.453	4	417.863
AV: Aparcamiento Viario	432.301	4	108.075
ZV s/ sector industrial	167.734	2	83.867
Ampliacion Cami del Cementerio	184.780	2	92.390
Zona de Proteccion de carretera No computable	147.999	2	73.999
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	1.359.939	1	1.359.939
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	208.341	3	69.447
Total Gastos Generales	468.768	6	78.128
Total Benefico del Urbanizador	260.427	3	86.809

Coste Construcción de Contrata de la Edificación	13.772.814	10	1.377.281
Honorarios Facultativos H	480.758	6	80.126
Gastos Fiscales Inr + L+T	462.952	6	77.159
Gastos de Financiación			
Gastos Generales Gap	1.562.462	11	142.042
Gastos Comercialización - Gc			
Varios e Imprevistos Gp	115.738	11	10.522

Total Inversion + Gastos	21.296.465	0	21.296.465
---------------------------------	------------	---	------------



8.2.1.3.7. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

Ventas	Total de Ingresos (euros)	Numero Periodos Temporales	Ingreso Unitario del Periodo
Hotelero & Viviendas Libres	29.369.750	6	4.894.958
Locales	1.223.190	4	305.798
Plazas de Aparcamientos	1.350.000	6	225.000
Total Ventas	31.942.940	0	31.942.940

Inversion + Gastos	Total de Pagos (euros)	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del Periodo
Terreno Estado Actual	0	1	0
RV : Red Viaria	1.513.945	3	504.648
AV: Aparcamiento Viario	391.581	3	130.527
Zona verde	126.711	3	42.237
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	844.767	1	844.767
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	162.579	2	81.289
Total Gastos Generales	365.803	4	91.451
Total Benefico del Urbanizador	203.224	1	203.224

Coste Construcción de Contrata de la Edificación	13.006.330	4	3.251.582
Honorarios Facultativos H	590.203	2	295.102
Gastos Fiscales Inr + L+T	437.188	2	218.594
Gastos de Financiación	0	1	0
Gastos Generales Gap	1.475.508	6	245.918
Gastos Comercialización - Gc	958.288	7	136.898
Varios e Imprevistos Gp	109.297	9	12.144

Total Inversion + Gastos	20.185.423	0	20.185.423
---------------------------------	-------------------	----------	-------------------

8.2.1.4. Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío.

Vamos a determinar la probable y posible renta real de una actual explotación y la Renta Potencial (netas anuales) que generaría una explotación rural **en 2017**; es decir, se determinará la suma de todas las rentas que podrían obtenerse de los terrenos atendiendo al rendimiento agropecuario del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.. Calculemos en primer lugar una explotación en secano de Cebada.

Variables Intrínsecas de la Cebada

Para la obtención de los ingresos de los cultivos se ha utilizado:

1.- El “Informe del Sector Agrario Valenciano” de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación de los años 2.007, 2.008, 2.009, 2.010, 2.011, 2.012, 2.013 y 2.014, en los siguientes apartados:

- Superficie y producción de los principales cultivos
- Superficie y producción de los cítricos
- Precios percibidos por los agricultores
- Precios de la tierra en la provincia de Alicante

Estos informes se encuentran en la página web: <http://www.agricultura.gva.es/publicaciones/>

2.- La “Encuesta de Precios de la Tierra” del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, de los años 2.007, 2.008, 2.009, 2.010, 2.011, 2.012, 2.013 y 2.014, en los siguientes apartados:

- ↪ Precio medio general de secano y regadío
- ↪ Precio medio de los prados naturales de secano
- ↪ Precio medio de los pastizales por comunidades autónomas

3.- La “Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rústico” del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, de los años 2.007, 2.008, 2.009, 2.010, 2.011, 2.012, 2.013 y 2.014. Estas encuestas se encuentran en la página web: <http://www.magrama.gob.es/>



Para la obtención de las subvenciones, en las hipótesis de que sea posible obtenerla, se está a lo dispuesto en el:

- 1.- Real Decreto 1075/2014, de 19 de diciembre, sobre la aplicación a partir de 2015 de los pagos directos a la agricultura y a la ganadería y otros regímenes de ayuda, así como sobre la gestión y control de los pagos directos y de los pagos al desarrollo rural.
- 2.- Real Decreto 1076/2014, de 19 de diciembre, sobre asignación de derechos de régimen de pago básico de la Política Agrícola Común.
- 3.- Real Decreto 1078/2014, de 19 de diciembre, por el que se establecen las normas de la condicionalidad que deben cumplir los beneficiarios que reciban pagos directos, determinadas primas anuales de desarrollo rural, o pagos en virtud de determinados programas de apoyo al sector vitivinícola.

El art 8 del RD 1492/2011, define lo que es la Renta Potencia, como:

Artículo 8. Renta real y renta potencial.

2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

Y el artículo 36.1.a) Valoración en el suelo rural, del 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, dice:

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos

considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

En conclusión, a la fecha de la valoración, es imprescindible disponer de los correspondientes permisos legales de la autoridades competentes en materia agrícola y de agua para poder plantar algunas especies agropecuarias con mayor rendimiento económico: Por lo que entendemos que en secano la Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal (es decir, que no necesita de permiso alguno) es la de la explotación es de “Cebada”, que no necesita de permiso especial alguno para su plantación y explotación. Por lo que procedemos a su valoración.

Renta bruta potencial anual de la Cebada:

De los “Informes del Sector Agrario Valenciano” de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación de los años 2.007, 2.008, 2.009, 2.010, 2.011, 2.012, 2.013 y 2.014, se han obtenido la superficie (Ha) y la producción (Tn) de los principales cultivos y los precios (€) percibidos por los agricultores. A los precios percibidos se les ha incrementado con el IPC anual, para que todos ellos estuviesen en Euros del 2.014.

Con estos datos se ha obtenido, para la CEBADA en secano, el precio promedio percibido por los agricultores, en euros del 2.014, de los últimos 8 años (2007 a 2014); así como la producción media por hectárea en el mencionado periodo 2.007 a 2.014, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

CEBADA								
Año	Precio de la Cebada		IPC anual	IPC acumulado	Precio de la Cebada	Superficie cultivada	Produccion	Produccion por Hectarea
	Euros nominales del año		Fuente: I.N.E. (%)	%	Euros constantes del 2.014			
						Ha	Tn	Tn / Ha
2014	0,0175				0,0175	4.005	3.900	0,9738
2013	0,0182	0,20%	0,2000%	0,0182	3.911	8.917	2,2800	
2012	0,2430	2,70%	2,9054%	0,2501	3.375	7.168	2,1239	
2011	0,2210	2,00%	4,9635%	0,2320	3.786	8.714	2,3016	
2010	0,1290	3,30%	8,4273%	0,1399	3.838	9.042	2,3559	
2009	0,1220	1,00%	9,5116%	0,1336	15.229	29.809	1,9574	
2008	0,2040	1,40%	11,0447%	0,2265	18.956	42.463	2,2401	
2007	0,1790	4,20%	15,7086%	0,2071	168.130	364.830	2,1699	
Precio Medio en euros del 2,014 del periodo 2007 al 2014					0,1531114			2,1136

Se estima el precio de la paja en un 10% de la Cebada, con una producción del 40%.

No se han considerado subvenciones de la CEE, al utilizarse el método de capitalización a perpetuidad definido en el artículo 11.b) del RD 1492/2011; y estas no ser perpetuas en el tiempo.



En consecuencia, la Renta bruta potencial anual por hectárea de la Cebada en seco es:

Capitalización de la renta anual POTENCIAL	Valor Unitario		Hectárea
cultivo	cultivo alternativo: mayor y mejor uso		
	Cultivo Secano Cebada		
Producción del Cultivo Potencial	Euros/Kg.	Kg./Ha	Euros / Ha
Grano	0,1531	2.113,64	323,62
Paja	0,0153	845,46	12,94
Total Renta Bruta del cultivo Potencial			336,57

Gastos anuales potenciales de la Cebada:

Para obtener los gastos de producción y por lo tanto la Renta Neta, se ha dispuesto de 12 expedientes del Jurado Provincial de Expropiación de Alicante, de los años 2011 al 2.014, en donde se valora terrenos en situación básica de suelo rural por el Método de Capitalización de las Rentas potenciales, con los siguientes tipos de cultivos potenciales e Índices de Rendimiento Neto, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Nº de Expediente del Jurado Provincial de Expropiación	Tipo de Cultivo	Indice de Rendimiento Neto
272/2014	Olivo en seco	0,18
494/2010	Pastos arbustivos	0,50
227/2011	Alemendro en Secano	0,60
225/2011	Almendra en cascara	0,60
226/2011	Almendra en cascara	0,60
227/2001	Almendra en cascara	0,60
13/2013	Alemendro en Secano	0,60
446/2013	Almendra en cascara	0,60
622/2010	Agrios en regadio	0,40
150/2011	Citricos en regadio	0,45
768/2012	Agrios en regadio	0,40
144/2012	Citricos en regadio	0,55

Y siguiendo los mismos criterios que el Jurado Provincial de Expropiación de Alicante, de los años 2011 al 2.014, se adopta el Índice de Rendimiento Neto, reflejado en el cuadro siguiente, con lo que obtenemos los gastos necesarios para poner en marcha una producción agropecuaria de **CEBADA en seco**

Indice de Rendimiento Neto	45,00%
Gastos anuales potenciales	185,11

Renta neta potencial anual:

Y restando a la Renta bruta potencial los gastos anuales potenciales obtenemos la renta neta potencial anual, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Total Renta Bruta del cultivo Potencial	336,57
Gastos anuales potenciales	185,11
Renta Media Neta Anual del cultivo potencial (año en curso al que se refiere la valoración)	151,46

Variables extrínsecas de la cebada

Se adoptan las variables extrínsecas del rendimiento interno en el mercado secundario de las Obligaciones del Estado a 30 años, obtenidas de la página web del Banco de España, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Tipos de Actualización en Marzo 2.017			
Obligaciones del Estado a 30 años	2016	2,740%	0,027400
	2015	2,850%	0,028500
	2014	3,130%	0,031300
TLR (rendimiento nominal) Tipo Capitalización promedio - Datas Anuales del Banco de España - 3 últimos Años		2,907%	

Y aplicando la formulación resumida para rentas constantes y duración indefinida del periodo de rendimiento, del artículo 11.b) del RD 1492/2011, tenemos:

$$VA = \frac{R_n}{i}$$

Dónde:



Rn = renta neta constante anual indefinida

i = tipo de actualización aplicable, compuesta del tipo de actualización en unidades constante del rendimiento interno en el mercado secundario de las Obligaciones del Estado a 30 años por coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento del artículo 12b) del RD 1492/2011, que en nuestro caso puede variar de 0,49 a 1,00.

Tal como queda reflejado en cuadro siguiente:

Renta Media Neta Anual del Cultivo Potencial (Euros/ Hectárea)	151,46	151,46
TA: tipo de actualización constante	2,907%	2,907%
Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	0,49	1,00
Ta: tipo de actualización corregido s/ Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	1,424%	2,907%
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / Hectárea	10.634,40	5.210,86
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / m2 SUELO BRUTO	1,063	0,521

Siendo la formulación matemática del mayor valor, que adoptamos en esta valoración:

$$VA = \frac{151,46}{0,02907 * 0,49} = \frac{151,46}{0,01424} = 10.634,40 \text{ Euros / Hectárea de Cebada}$$

Tal como queda resumido y sintetizado en el siguiente cuadro:

Capitalización de la renta anual POTENCIAL	Valor Unitario	Hectárea	
cultivo	cultivo alternativo: mayor y mejor uso		
	Cultivo Secano Cebada		
Producción del Cultivo Potencial	Euros/Kg.	Kg./Ha	Euros / Ha
Grano	0,1531	2.113,64	323,62
Paja	0,0153	845,46	12,94
Total Renta Bruta del cultivo Potencial			336,57
Indice de Rendimiento Neto			45,00%
Gastos anuales potenciales			185,11
Total Renta Bruta del cultivo Potencial			336,57
Gastos anuales potenciales			185,11
Renta Media Neta Anual del cultivo potencial (año en curso al que se refiere la valoración)			151,46
Tipos de Actualización en Marzo 2.017			
Obligaciones del Estado a 30 años	2016	2,740%	0,027400
	2015	2,850%	0,028500
	2014	3,130%	0,031300
TLR (rendimiento nominal) Tipo Capitalizacion promedio - Datas Anuales del Banco de España - 3 ultimos Años		2,907%	
Renta Media Neta Anual del Cultivo Potencial (Euros/ Hectárea)		151,46	151,46
TA: tipo de actualización constante		2,907%	2,907%
Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011		0,49	1,00
Ta: tipo de actualización corregido s/ Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011		1,424%	2,907%
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / Hectárea		10.634,40	5.210,86
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / m2 SUELO BRUTO		1,063	0,521

Y análogamente para los cultivos de:

- ❖ Secano Melón
- ❖ Secano Patata media estación
- ❖ Secano Maíz grano
- ❖ Regadío Limón Fino

Tenemos los siguientes valores de capitación en euros por m² de terreno agropecuario (bruto)



Capitalización de la renta anual POTENCIAL	Valor Unitario		Hectárea
cultivo	cultivo alternativo: mayor y mejor uso		
	Cultivo Secano MELON		
Producción del Cultivo Potencial	Euros/Kg.	Kg./Ha	Euros / Ha
Melones	0,2292	24.608,55	5.640,28
Total Renta Bruta del cultivo Potencial			5640,28

Indice de Rendimiento Neto	40,00%
Gastos anuales potenciales	3384,17

Total Renta Bruta del cultivo Potencial	5640,28
Gastos anuales potenciales	3384,17
Renta Media Neta Anual del cultivo potencial (año en curso al que se refiere la valoración)	2256,11

Tipos de Actualización en Marzo 2.017			
Obligaciones del Estado a 30 años	2016	2,740%	0,027400
	2015	2,850%	0,028500
	2014	3,130%	0,031300
TLR (rendimiento nominal) Tipo Capitalizacion promedio - Datas Anuales del Banco de España - 3 ultimos Años		2,907%	

Renta Media Neta Anual del Cultivo Potencial (Euros/ Hectárea)	2256,11	2256,11
TA: tipo de actualización constante	2,907%	2,907%
Coefficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	0,49	1,00
Ta: tipo de actualización corregido s/ Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	1,424%	2,907%
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / Hectárea	158.412,19	77.621,97
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / m2 SUELO BRUTO	15,841	7,762

Capitalización de la renta anual POTENCIAL	Valor Unitario		Hectárea
cultivo	cultivo alternativo: mayor y mejor uso		
	Cultivo Secano Patata Media estacion		
Producción del Cultivo Potencial	Euros/Kg.	Kg./Ha	Euros / Ha
patatas	0,1885	23.429,74	4.415,53
Total Renta Bruta del cultivo Potencial			4415,53

Indice de Rendimiento Neto	40,00%
Gastos anuales potenciales	2649,32

Total Renta Bruta del cultivo Potencial	4415,53
Gastos anuales potenciales	2649,32
Renta Media Neta Anual del cultivo potencial (año en curso al que se refiere la valoración)	1766,21

Tipos de Actualización en Marzo 2.017			
Obligaciones del Estado a 30 años	2016	2,740%	0,027400
	2015	2,850%	0,028500
	2014	3,130%	0,031300
TLR (rendimiento nominal) Tipo Capitalizacion promedio - Datas Anuales del Banco de España - 3 ultimos Años		2,907%	

Renta Media Neta Anual del Cultivo Potencial (Euros/ Hectárea)	1766,21	1766,21
TA: tipo de actualización constante	2,907%	2,907%
Coefficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	0,49	1,00
Ta: tipo de actualización corregido s/ Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	1,424%	2,907%
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / Hectárea	124.014,17	60.766,95
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / m2 SUELO BRUTO	12,401	6,077



Capitalización de la renta anual POTENCIAL	Valor Unitario		Hectárea
cultivo	cultivo alternativo: mayor y mejor uso		
	Cultivo Secano Maiz grano		
Producción del Cultivo Potencial	Euros/Kg.	Kg./Ha	Euros / Ha
Grano	0,1668	7.715,61	1.286,58
Total Renta Bruta del cultivo Potencial			1286,58

Indice de Rendimiento Neto	40,00%
Gastos anuales potenciales	771,95

Total Renta Bruta del cultivo Potencial	1286,58
Gastos anuales potenciales	771,95
Renta Media Neta Anual del cultivo potencial (año en curso al que se refiere la valoración)	514,63

Tipos de Actualización en Marzo 2.017			
Obligaciones del Estado a 30 años	2016	2,740%	0,027400
	2015	2,850%	0,028500
	2014	3,130%	0,031300
TLR (rendimiento nominal) Tipo Capitalización promedio - Datas Anuales del Banco de España - 3 últimos Años		2,907%	

Renta Media Neta Anual del Cultivo Potencial (Euros/ Hectárea)	514,63	514,63
TA: tipo de actualización constante	2,907%	2,907%
Coefficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	0,49	1,00
Ta: tipo de actualización corregido s/ Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	1,424%	2,907%
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / Hectárea	36.134,80	17.706,05
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / m2 SUELO BRUTO	3,613	1,771

Capitalización de la renta anual POTENCIAL	Valor Unitario		Hectárea
cultivo	cultivo alternativo: mayor y mejor uso		
	Cultivo Limon Fino en Regadio		
Producción del Cultivo Potencial	Euros/Kg.	Kg./Ha	Euros / Ha
Limonos	0,2614	22.186,02	5.799,47
Total Renta Bruta del cultivo Potencial			5.799,47

Indice de Rendimiento Neto	45,00%
Gastos anuales potenciales	3189,71

Total Renta Bruta del cultivo Potencial	5799,47
Gastos anuales potenciales	3189,71
Renta Media Neta Anual del cultivo potencial (año en curso al que se refiere la valoración)	2.609,76

Tipos de Actualización en Marzo 2.017			
Obligaciones del Estado a 30 años	2016	2,740%	0,027400
	2015	2,850%	0,028500
	2014	3,130%	0,031300
TLR (rendimiento nominal) Tipo Capitalización promedio - Datas Anuales del Banco de España - 3 últimos Años		2,907%	

Renta Media Neta Anual del Cultivo Potencial (Euros/ Hectárea)	2609,76	2609,76
TA: tipo de actualización constante	2,907%	2,907%
Coefficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	0,61	1,00
Ta: tipo de actualización corregido s/ Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	1,773%	2,907%
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / Hectárea	147.195,82	89.789,45
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / m2 SUELO BRUTO	14,720	8,979

En consecuencia, el valor unitario inmobiliario del suelo bruto debe ser superior al valor de suelo agropecuario de 2017, obtenido por el método de capitalización de las rentas agrarias ya que de lo contrario no se desarrollarán los suelos urbanizables, porque de acuerdo con el principio del Mayor y Mejor Uso, los terrenos agrícolas valen más que los urbanos, que es lo que pasa en numerosos municipios de la Vega Baja, donde los terrenos agrícolas producen hasta 6 ó 7 cosechas anuales y eso hace que los terrenos agropecuarios tienen mayor valor económico que los terrenos susceptibles de ser urbanizados.

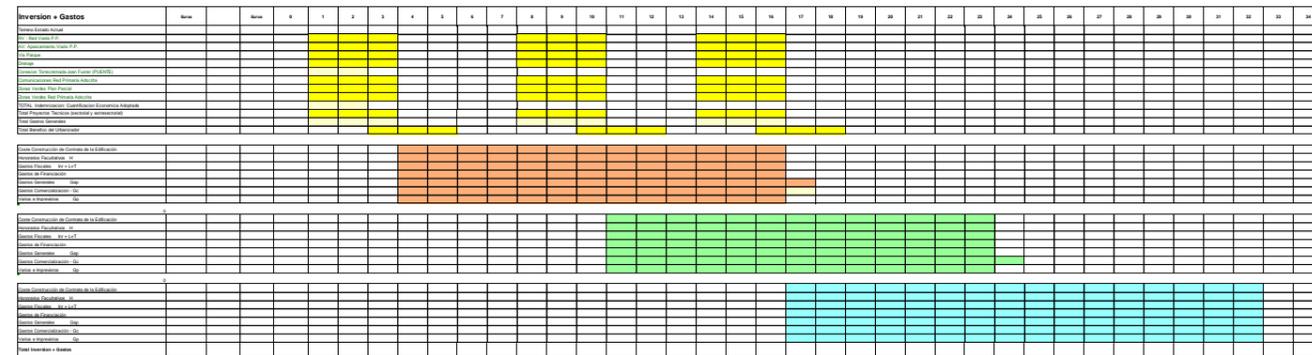


8.3. Rentabilidad del proyecto: Variables e hipótesis básicas.

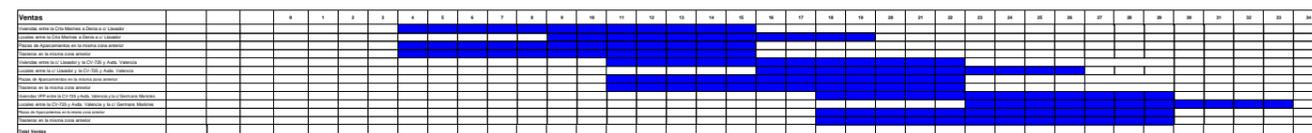
8.3.1. Calendario temporal de cada actividad.

Para cada actividad necesaria para la realización de la actuación, territorial o urbanística, es decir urbanizadora y posteriormente la edificatoria, se ha estimado el inicio y final de su actividad, así como el número de periodos temporales que es necesario que esté en funcionamiento.

En nuestro caso en particular vamos a trabajar en semestres, dado el tiempo necesario para desarrollar todo el proceso de tramitación y aprobación de la ordenación pormenorizada con Planes Parciales, su gestión urbanística (PDAI), la realización de las obras de urbanización y posteriormente las de edificación; tal como queda reflejado, por ejemplo en el siguiente gráfico, del sector RE-1.1.

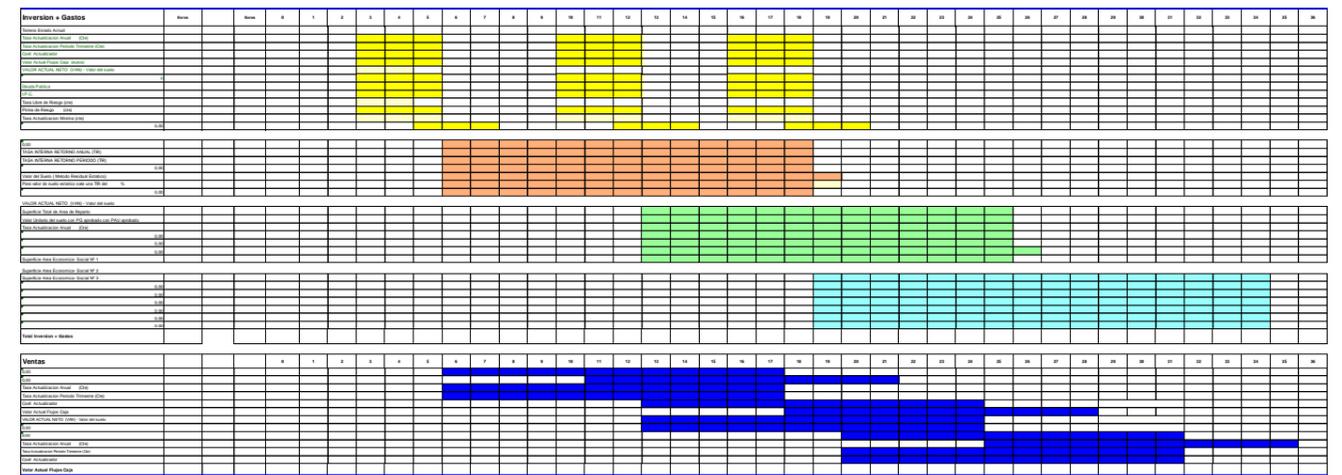


Así como, los periodos temporales de venta de los diferentes productos inmobiliarios, que se ofertan al mercado con su correspondiente comercialización, tal como queda reflejado, por ejemplo en el siguiente gráfico, del sector RE-1.1.1.



Entendemos que los escenarios de desarrollo previstos en cada uno de los sectores RE-1.1., RE-1.2., RE-1.3., RE-1.4., TR-1.1., TR-1.2. y TR-1.3., son los más razonables y probables; aunque no es menos cierto que no sería descartable un escenario más pesimista en el desarrollo de cada una de las actividades.

Si la gestión urbanística se retrasase un año, el calendario de tiempos del R.E. 1.1., sería el siguiente:



En este caso el VAN, con estos periodos temporales de la primera hipótesis del proyecto disminuye entre un 25% a un 35% para una tasa del 27,50% en unidades monetarias constantes. Este análisis dinámico nos ratifica la gran importancia de la agilidad temporal en la tramitación administrativa.

8.3.2. Determinación de los flujos de caja.

Una vez definidos el calendario temporal de cada actividad se le asigna a cada unidad temporal su cuantificación económica, resultando los flujos de caja, tanto para los costes y gastos como para las ventas, tal como queda reflejado en los siguientes gráficos:



8.3.2.2. Determinación de los flujos de caja del SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.2. - SECTOR "CAPÇADES"

Periodo de Tiempo Utilizado:		Semestre	2																																		
METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable ZND-RE-1.6. Sector "CAPÇADES"				Total Euros	Numero Periodos Temporales	Euros del Periodo	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre							
Inversion + Gastos				Total de Pagos (euros)	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		
Terreno Estado Actual				0	1	0	0																														
RV : Red Viana P.P.				1.425.420	6	237.570			237.570	237.570	237.570	237.570	237.570	237.570																							
AV: Aparcamiento Viano P.P.				368.600	6	61.433			61.433	61.433	61.433	61.433	61.433	61.433																							
Zonas Verdes Plan Parcial				148.537	2	74.269								74.269	74.269																						
Comunicaciones Red Primaria Adscrita				115.670	2	57.835								57.835	57.835																						
Zonas Verdes Red Primaria Adscrita				244.853	2	122.427									122.427	122.427																					
TOTAL Indemnización: Cuantificación Económica Adoptada				0	1	0			0																												
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)				184.246	3	61.415			61.415	61.415					61.415																						
Total Gastos Generales				414.555	6	69.092			69.092	69.092	69.092	69.092	69.092	69.092																							
Total Beneficio del Urbanizador				230.308	4	57.577								57.577	57.577	57.577	57.577																				
Coste Construcción de Contrata de la Edificación				12.992.096	12	1.082.674						1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	1.082.674	
Honorarios Facultativos H				589.557	7	84.222						84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	84.222	
Gastos Fiscales Inr + L+T				436.709	6	72.785						72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	72.785	
Gastos de Financiación				0	1	0																															
Gastos Generales Gap				1.473.892	13	113.376			113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	113.376	
Gastos Comercialización - Gc				1.121.202	13	86.246			86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	86.246	
Varios e Imprevistos Gp				109.177	13	8.398			8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	8.398	
Coste Construcción de Contrata de la Edificación				4.258.896	12	354.908																															
Honorarios Facultativos H				193.261	7	27.609																															
Gastos Fiscales Inr + L+T				143.156	6	23.859																															
Gastos de Financiación				0	1	0																															
Gastos Generales Gap				483.152	15	32.210																															
Gastos Comercialización - Gc				250.087	16	15.630																															
Varios e Imprevistos Gp				35.788	15	2.386																															
Total Inversión + Gastos				25.219.154	0	25.219.154	0	0	429.511	429.511	733.124	1.658.791	2.127.905	2.032.313	1.505.279	1.348.272	1.549.396	1.695.829	1.904.304	1.695.829	1.904.304	1.695.829	1.831.520	405.135	456.603	405.135	456.603	405.135	432.743	50.226	50.226	15.630	0	0	0		
Ventas				Total de Ingresos (euros)	Numero Periodos Temporales	Ingreso Unitario del Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		
Viviendas entre Cami San Juan y c/ Agret				34.619.802	12	2.884.983							2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983	2.884.983		
Locales entre Cami San Juan y c/ Agret				1.201.444	9	133.494																															
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior				1.231.467	12	102.622																															
Trasteros en la misma zona anterior				320.696	12	26.725																															
Viviendas VPP en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya				7.361.784	12	613.482																															
Locales en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya				443.899	11	40.354																															
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior				420.583	12	35.049																															
Trasteros en la misma zona anterior				109.957	12	9.163																															
Total Ventas				45.709.632	0	45.709.632	0	0	0	0	0	0	3.014.330	3.014.330	3.014.330	3.014.330	3.014.330	3.147.824	3.805.518	3.805.518	3.805.518	3.805.518	3.805.518	3.805.518	3.845.872	831.542	831.542	698.048	698.048	698.048	698.048	40.354	40.354	40.354	40.354	0	
Cash-Flow				20.490.478	0	20.490.478	0	0	-429.511	-429.511	-733.124	-1.658.791	886.425	982.017	1.509.052	1.666.059	1.464.934	1.451.995	1.901.213	2.109.689	1.901.213	2.109.689	1.973.998	3.440.738	374.939	426.407	241.446	292.914	265.305	647.822	-9.872	24.724	40.354	40.354	0		



8.3.2.3. Determinación de los flujos de caja del SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR "PINARET"

Periodo de Tiempo Utilizado:	Semestre	2	Meses	6
------------------------------	----------	----------	-------	----------

METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable ZND-RE-1.3. - Sector "PINARET"				Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre
Total Euros	Numero Periodos Temporales	Euros del Periodo																					
Inversion + Gastos	Total de Pagos (euros)	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Terreno Estado Actual	0	1	0	0																			
Red Viaria del Plan Parcial	877.400	9	97.489			97.489	97.489	97.489	97.489	97.489	97.489	97.489	97.489	97.489									
Aparcamiento Viario del Plan Parcial	226.885	9	25.209			25.209	25.209	25.209	25.209	25.209	25.209	25.209	25.209	25.209									
c/Fragata	11.886	1	11.886			11.886																	
Intermodal Bus/FGV	31.469	1	31.469			31.469																	
Zona verde Pinaret	192.712	9	21.412				21.412	21.412	21.412	21.412	21.412	21.412	21.412	21.412	21.412								
CV 724	14.176	9	1.575				1.575	1.575	1.575	1.575	1.575	1.575	1.575	1.575	1.575								
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	89.556	1	89.556			89.556																	
Total Gastos Generales	201.500	10	20.150			20.150	20.150	20.150	20.150	20.150	20.150	20.150	20.150	20.150	20.150								
Total Beneficio del Urbanizador	111.944	1	111.944												111.944								
Coste Construcción de Contrata de la Edificación	6.662.100	10	666.210					666.210	666.210	666.210	666.210	666.210	666.210	666.210	666.210	666.210	666.210	666.210	666.210				
Honorarios Facultativos H	398.695	6	66.449					66.449	66.449	66.449	66.449	66.449	66.449	66.449	66.449	66.449	66.449	66.449	66.449				
Gastos Fiscales Inr + L+T	295.330	5	59.066					59.066	59.066	59.066	59.066	59.066	59.066	59.066	59.066	59.066	59.066	59.066	59.066				
Gastos de Financiación	0	1	0																				
Gastos Generales Gap	996.737	11	90.612					90.612	90.612	90.612	90.612	90.612	90.612	90.612	90.612	90.612	90.612	90.612	90.612				
Gastos Comercialización - Gc	491.073	11	44.643					44.643	44.643	44.643	44.643	44.643	44.643	44.643	44.643	44.643	44.643	44.643	44.643				
Varios e Imprevistos Gp	73.832	11	6.712					6.712	6.712	6.712	6.712	6.712	6.712	6.712	6.712	6.712	6.712	6.712	6.712				
Coste Construcción de Contrata de la Edificación	2.123.954	10	212.395					212.395	212.395	212.395	212.395	212.395	212.395	212.395	212.395	212.395	212.395	212.395	212.395				
Total Inversion + Gastos	12.799.249	0	12.799.249	0	0	275.759	165.836	433.318	1.186.409	1.311.924	1.186.409	1.311.924	1.186.409	1.311.924	1.175.655	1.146.088	1.020.573	1.087.022	0	0	0	0	
Ventas	Total de Ingresos (euros)	Numero Periodos Temporales	Ingreso Unitario del Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Viviendas Libres	11.383.974	10	1.138.397							1.138.397	1.138.397	1.138.397	1.138.397	1.138.397	1.138.397	1.138.397	1.138.397	1.138.397	1.138.397				
Locales	338.940	7	48.420												48.420	48.420	48.420	48.420	48.420	48.420	48.420	48.420	
Plazas de Aparcamiento	643.566	10	64.357							64.357	64.357	64.357	64.357	64.357	64.357	64.357	64.357	64.357	64.357	64.357			
Trasteros	113.840	10	11.384							11.384	11.384	11.384	11.384	11.384	11.384	11.384	11.384	11.384	11.384	11.384			
Viviendas VPP	3.888.784	10	388.878								388.878	388.878	388.878	388.878	388.878	388.878	388.878	388.878	388.878	388.878			
Total Ventas	16.369.103	0	16.369.103	0	0	0	0	0	0	1.214.138	1.603.016	1.603.016	1.603.016	1.603.016	1.651.436	1.651.436	1.651.436	1.651.436	1.651.436	437.298	48.420	0	
Cash-Flow	3.569.854	0	3.569.854	0	0	-275.759	-165.836	-433.318	-1.186.409	-97.786	416.607	291.092	416.607	291.092	475.781	505.348	630.863	564.414	1.651.436	437.298	48.420	0	



8.3.2.4. Determinación de los flujos de caja del SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

Periodo de Tiempo Utilizado:		Semestre	2	Meses		6																		
METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable ZND-RE-1.4. - Sector “RIU – RAU”				Total Euros	Numero Periodos Temporales	Euros del Periodo	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre				
Inversion + Gastos				Total de Pagos (euros)	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
Terreno Estado Actual				0	1	0	0																	
Red Viaria del Plan Parcial				523.467	7	74.781		74.781	74.781	74.781	74.781	74.781	74.781	74.781										
Aparcamiento Viario del Plan Parcial				135.365	7	19.338		19.338	19.338	19.338	19.338	19.338	19.338	19.338										
Zona verde				35.447	7	5.064			5.064	5.064	5.064	5.064	5.064	5.064	5.064									
Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)				55.542	8	6.943			6.943	6.943	6.943	6.943	6.943	6.943	6.943	6.943								
Gastos Generales				124.970	8	15.621			15.621	15.621	15.621	15.621	15.621	15.621	15.621	15.621								
Beneficio del Urbanizador				69.428	8	8.678			8.678	8.678	8.678	8.678	8.678	8.678	8.678	8.678								
Coste Construcción de Contrata de la Edificación				3.907.605	8	488.451					488.451	488.451	488.451	488.451	488.451	488.451	488.451	488.451						
Honorarios Facultativos H				229.819	5	45.964				45.964		45.964		45.964		45.964		45.964						
Gastos Fiscales Inr + L+T				170.236	5	34.047				34.047		34.047		34.047		34.047		34.047						
Gastos de Financiación				0	1	0																		
Gastos Generales Gap				574.547	10	57.455				57.455	57.455	57.455	57.455	57.455	57.455	57.455	57.455	57.455	57.455					
Gastos Comercialización - Gc				290.877	12	24.240				24.240	24.240	24.240	24.240	24.240	24.240	24.240	24.240	24.240	24.240	24.240	24.240	24.240	24.240	24.240
Varios e Imprevistos Gp				42.559	10	4.256				4.256	4.256	4.256	4.256	4.256	4.256	4.256	4.256	4.256	4.256	4.256	4.256			
Coste Construcción de Contrata de la Edificación VPP				1.156.916	8	144.615					144.615	144.615	144.615	144.615	144.615	144.615	144.615	144.615	144.615					
Total Inversion + Gastos				7.316.779	0	7.316.779	0	125.361	130.425	296.387	849.441	929.452	849.441	929.452	755.322	799.026	719.015	799.026	85.950	24.240	24.240	0		
Ventas				Total de Ingresos (euros)	Numero Periodos Temporales	Ingreso Unitario del Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
Viviendas Libres				6.791.400	8	848.925						848.925	848.925	848.925	848.925	848.925	848.925	848.925	848.925					
Locales				202.230	5	40.446											40.446	40.446	40.446	40.446	40.446	40.446		
Plazas de Aparcamiento				325.728	8	40.716						40.716	40.716	40.716	40.716	40.716	40.716	40.716	40.716					
Trasteros				56.595	8	7.074						7.074	7.074	7.074	7.074	7.074	7.074	7.074	7.074					
Viviendas VPP				2.319.953	8	289.994					289.994	289.994	289.994	289.994	289.994	289.994	289.994	289.994						
Total Ventas				9.695.906	0	9.695.906	0	0	0	0	289.994	1.186.710	1.186.710	1.186.710	1.186.710	1.186.710	1.227.156	1.227.156	937.161	40.446	40.446	0		
Cash-Flow				2.379.127	0	2.379.127	0	-125.361	-130.425	-296.387	-559.447	257.258	337.269	257.258	431.388	387.683	508.140	428.129	851.211	16.206	16.206	0		



8.3.2.5. Determinación de los flujos de caja del SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

Periodo de Tiempo Utilizado:	Semestre	2	Meses	6
------------------------------	----------	----------	-------	----------

METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable ZND-TR -1.1. - Sector “TRES TORRES”	Total Euros	Numero Periodos Temporales	Euros del Periodo	Semestre																				
--	-------------	----------------------------	-------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Inversion + Gastos	Total de Pagos (euros)	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Terreno Estado Actual	0	1	0	0																					
Red Viaria del Plan Parcial	6.359.980	9	706.664			706.664	706.664	706.664	706.664	706.664	706.664	706.664	706.664	706.664	706.664										
Aparcamiento Viario del Plan Parcial	1.918.672	9	213.186			213.186	213.186	213.186	213.186	213.186	213.186	213.186	213.186	213.186	213.186										
Ampliacion Cami del Cementerio	1.179.887	9	131.099				131.099	131.099	131.099	131.099	131.099	131.099	131.099	131.099	131.099	131.099									
Zona verde del plan parcial	770.594	9	85.622				85.622	85.622	85.622	85.622	85.622	85.622	85.622	85.622	85.622	85.622									
Zona de Proteccion de carretera No computable	364.691	9	40.521				40.521	40.521	40.521	40.521	40.521	40.521	40.521	40.521	40.521	40.521									
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	757.354	2	378.677			378.677	378.677																		
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	847.506	10	84.751		84.751	84.751	84.751	84.751	84.751	84.751	84.751	84.751	84.751	84.751	84.751										
Total Gastos Generales	1.906.888	10	190.689		190.689	190.689	190.689	190.689	190.689	190.689	190.689	190.689	190.689	190.689	190.689										
Total Beneficio del Urbanizador	1.059.382	10	105.938				105.938	105.938	105.938	105.938	105.938	105.938	105.938	105.938	105.938	105.938									

Coste Construcción de Contrata de la Edificación	52.944.842	12	4.412.070					4.412.070	4.412.070	4.412.070	4.412.070	4.412.070	4.412.070	4.412.070	4.412.070	4.412.070	4.412.070	4.412.070	4.412.070	4.412.070					
Honorarios Facultativos H	1.848.107	7	264.015					264.015	264.015		264.015		264.015		264.015		264.015		264.015						
Gastos Fiscales Inr + L+T	1.779.659	6	296.610					296.610	296.610		296.610		296.610		296.610		296.610		296.610						
Gastos de Financiación	0	1	0																						
Gastos Generales Gap	6.006.348	13	462.027					462.027	462.027	462.027	462.027	462.027	462.027	462.027	462.027	462.027	462.027	462.027	462.027	462.027	462.027	462.027	462.027	462.027	462.027
Gastos Comercialización - Gc	0	13	0																						
Varios e Imprevistos Gp	444.915	13	34.224					34.224	34.224	34.224	34.224	34.224	34.224	34.224	34.224	34.224	34.224	34.224	34.224	34.224	34.224	34.224	34.224	34.224	34.224

Total Inversion + Gastos	78.188.824	0	78.188.824	0	275.439	1.573.967	1.937.146	2.615.345	6.466.790	7.027.415	6.466.790	7.027.415	6.466.790	7.027.415	5.271.501	5.574.884	4.908.321	5.468.946	4.908.321	5.172.336	0	0	0	0	0
---------------------------------	-------------------	---	------------	---	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---	---	---	---	---

Ventas	Total de Ingresos (euros)	Numero Periodos Temporales	Ingreso Unitario del Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Naves Industriales de Uso Terciario	96.516.000	12	8.043.000							8.043.000	8.043.000	8.043.000	8.043.000	8.043.000	8.043.000	8.043.000	8.043.000	8.043.000	8.043.000	8.043.000	8.043.000	8.043.000	8.043.000	8.043.000
Naves Industriales de Uso Industrial	23.082.304	12	1.923.525									1.923.525	1.923.525	1.923.525	1.923.525	1.923.525	1.923.525	1.923.525	1.923.525	1.923.525	1.923.525	1.923.525	1.923.525	1.923.525
Total Ventas	119.598.304	0	119.598.304	0	0	0	0	0	0	8.043.000	8.043.000	9.966.525	9.966.525	9.966.525	9.966.525	9.966.525	9.966.525	9.966.525	9.966.525	9.966.525	9.966.525	9.966.525	1.923.525	1.923.525

Cash-Flow	41.409.480	0	41.409.480	0	-275.439	-1.573.967	-1.937.146	-2.615.345	-6.466.790	1.015.585	1.576.210	2.939.110	3.499.735	2.939.110	4.695.025	4.391.641	5.058.204	4.497.579	5.058.204	4.794.189	9.966.525	1.923.525	1.923.525	0
------------------	-------------------	---	------------	---	----------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---



8.3.2.6. Determinación de los flujos de caja del SUELO URBANIZABLE ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

Periodo de Tiempo Utilizado:	SEMESTRE	2	Meses	6
------------------------------	----------	----------	-------	----------

METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable ZND-TR - 1.2. - Sector “MISTELERA”	Total Euros	Numero Periodos Temporales	Euros del Periodo	SEMESTRE														
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

Inversion + Gastos	Total de Pagos (euros)	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Terreno Estado Actual	0	1	0	0														
RV : Red Viaria	1.671.453	4	417.863				417.863	417.863	417.863	417.863								
AV: Aparcamiento Viario	432.301	4	108.075				108.075	108.075	108.075	108.075								
ZV s/ sector industrial	167.734	2	83.867								83.867	83.867						
Ampliacion Cami del Cementerio	184.780	2	92.390								92.390	92.390						
Zona de Proteccion de carretera No computable	147.999	2	73.999								73.999	73.999						
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	1.359.939	1	1.359.939			1.359.939												
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	208.341	3	69.447			69.447	69.447					69.447						
Total Gastos Generales	468.768	6	78.128				78.128	78.128	78.128	78.128	78.128	78.128						
Total Benefico del Urbanizador	260.427	3	86.809							86.809	86.809	86.809						

Coste Construcción de Contrata de la Edificación	13.772.814	10	1.377.281				1.377.281	1.377.281	1.377.281	1.377.281	1.377.281	1.377.281	1.377.281	1.377.281	1.377.281	1.377.281		
Honorarios Facultativos H	480.758	6	80.126			80.126		80.126		80.126		80.126		80.126		80.126		
Gastos Fiscales Inr + L+T	462.952	6	77.159			77.159		77.159		77.159		77.159		77.159		77.159		
Gastos de Financiación																		
Gastos Generales Gap	1.562.462	11	142.042			142.042	142.042	142.042	142.042	142.042	142.042	142.042	142.042	142.042	142.042	142.042		
Gastos Comercialización - Gc																		
Varios e Imprevistos Gp	115.738	11	10.522			10.522	10.522	10.522	10.522	10.522	10.522	10.522	10.522	10.522	10.522	10.522		

Total Inversion + Gastos	21.296.465	0	21.296.465	0	0	1.739.235	2.203.359	2.291.196	2.133.912	2.378.005	1.945.038	2.171.770	1.529.845	1.687.130	1.529.845	1.687.130	0	0
---------------------------------	-------------------	----------	-------------------	----------	----------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------	----------

Ventas	Total de Ingresos (euros)	Numero Periodos Temporales	Ingreso Unitario del Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Naves Industriales de Uso Terciario	16.212.698	12	1.351.058			1.351.058	1.351.058	1.351.058	1.351.058	1.351.058	1.351.058	1.351.058	1.351.058	1.351.058	1.351.058	1.351.058	1.351.058	
Naves Industriales de Uso Industrial	7.037.625	6	1.172.938			1.172.938		1.172.938		1.172.938		1.172.938		1.172.938		1.172.938		
Total Ventas	23.250.323	0	23.250.323	0	0	2.523.996	1.351.058	0										

Cash-Flow	1.953.858	0	1.953.858	0	0	784.761	-852.301	232.799	-782.853	145.990	-593.980	352.226	-178.787	836.866	-178.787	836.866	1.351.058	0
------------------	------------------	----------	------------------	----------	----------	----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------	------------------	----------



8.3.2.7. Determinación de los flujos de caja del SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

Periodo de Tiempo Utilizado:	Semestre	2
------------------------------	----------	----------

METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable ZND-RE-1.7. - Sector “SAN PEDRO”	Total Euros	Numero Periodos Temporales	Euros del Periodo	Semestre												
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Inversion + Gastos	Total de Pagos (euros)	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Terreno Estado Actual	0	1	0	0												
RV : Red Viaria	1.513.945	3	504.648		504.648	504.648	504.648									
AV: Aparcamiento Viario	391.581	3	130.527		130.527	130.527	130.527									
Zona verde	126.711	3	42.237		42.237	42.237	42.237									
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	844.767	1	844.767		844.767											
Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial)	162.579	2	81.289		81.289		81.289									
Total Gastos Generales	365.803	4	91.451		91.451	91.451	91.451	91.451								
Total Benefico del Urbanizador	203.224	1	203.224					203.224								

Coste Construcción de Contrata de la Edificación	13.006.330	4	3.251.582					3.251.582	3.251.582	3.251.582	3.251.582					
Honorarios Facultativos H	590.203	2	295.102				295.102				295.102					
Gastos Fiscales Inr + L+T	437.188	2	218.594				218.594				218.594					
Gastos de Financiación	0	1	0													
Gastos Generales Gap	1.475.508	6	245.918				245.918	245.918	245.918	245.918	245.918	245.918				
Gastos Comercialización - Gc	958.288	7	136.898						136.898	136.898	136.898	136.898	136.898	136.898	136.898	
Varios e Imprevistos Gp	109.297	9	12.144				12.144	12.144	12.144	12.144	12.144	12.144	12.144	12.144	12.144	

Total Inversion + Gastos	20.185.423	0	20.185.423	0	1.694.920	768.863	1.621.910	3.804.319	3.646.543	3.646.543	4.160.238	394.960	149.042	149.042	149.042	0
---------------------------------	-------------------	---	------------	---	-----------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	---------	---------	---------	---

Ventas	Total de Ingresos (euros)	Numero Periodos Temporales	Ingreso Unitario del Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Hotelero & Viviendas Libres	29.369.750	6	4.894.958						4.894.958	4.894.958	4.894.958	4.894.958	4.894.958	4.894.958		
Locales	1.223.190	4	305.798									305.798	305.798	305.798	305.798	
Plazas de Aparcamientos	1.350.000	6	225.000						225.000	225.000	225.000	225.000	225.000	225.000		
Total Ventas	31.942.940	0	31.942.940	0	0	0	0	0	5.119.958	5.119.958	5.119.958	5.425.756	5.425.756	5.425.756	305.798	0

Cash-Flow	11.757.517	0	11.757.517	0	-1.694.920	-768.863	-1.621.910	-3.804.319	1.473.415	1.473.415	959.720	5.030.795	5.276.713	5.276.713	156.755	0
------------------	-------------------	---	------------	---	------------	----------	------------	------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	-----------	---------	---



8.3.3. Fijación de la Tasa de Actualización (T.A) o Rentabilidad del Proyecto de Inversión

En el mercado inmobiliario el margen bruto depende principalmente de los siguientes factores: la situación económica y financiera, y el riesgo de la operación inmobiliaria, es decir de la rentabilidad libre de riesgo y de la prima de riesgo del proyecto de inversión.

La rentabilidad libre de riesgo (TRL) es variable en el tiempo y tiene su medida en la tasa libre de riesgo, o rentabilidad de la deuda pública en un plazo medio, entre 2 y 6 años, en su valor promedio de los 12 meses anteriores a la fecha de referencia.

La prima de riesgo (PR) es también variable en el tiempo ya que depende de la coyuntura económica en cada momento y en cada país, según la situación económica, financiera y de la situación del mercado, pero es también variable en función del uso, ya que no todos los productos inmobiliarios tienen el mismo riesgo en su producción y comercialización.

Como tasa de actualización (TA) se utilizará el representativo de la Tasa de Rentabilidad Media Anual sobre fondos propios que obtendría un promotor en una operación inmobiliaria de las características de la analizada, tanto en el proceso urbanizador como inmobiliario.

La T.A. representa la rentabilidad real (es decir, descontada la tasa de inflación) del urbanizador y/o promotor inmobiliario sobre los fondos propios invertidos durante el periodo de la actuación urbanizador y de la promoción inmobiliaria, es decir durante todo el tiempo que dura el proyecto de inversión de cada una de las unidades monetarias, es decir euros, que se invierten, durante el tiempo que se invierte en ese proyecto.

La T.A es variable según las condiciones del mercado de las inversiones y es tanto mayor cuanto mayor es el riesgo, el plazo que obtendría un promotor medio de la zona en una operación urbanizadora e inmobiliaria de las características de la analizada. Evidentemente la T.A. de la actuación urbanizadora y de la promoción inmobiliaria son distintas, ya que los riesgos son distintos; siendo menos la T.A de la actuación urbanizadora que la inmobiliaria.

En esta M.V.E. por prudencia valorativa y simplificación de los cálculos de matemática financiera se adopta la misma T.A. tanto en el proceso urbanizador como edificatorio; siendo esta última acción inversora las que nos proporciona las Primas de Riesgo que aplicamos en el cálculo dinámico.

La T.A ha de ser superior al coste de los recursos ajenos empleados por los promotores, generalmente el interés del crédito hipotecario; y de ser semejante a la obtenida en inversiones alternativas con un nivel de riesgo comparable, o con el de otras promociones inmobiliarias similares.

El valor de la T.A. determina la rentabilidad de la inversión, y representa el interés compuesto que se consigue de los recursos empleados en el proyecto desde que se desembolsan hasta que se retiren como cobros netos.

Si utilizamos el método residual dinámico para el cálculo del valor del suelo; el valor del terreno es más elevado cuanto menor es la TIR y es menor cuanto mayor es la TIR.

↑ TIR ⇔ VMs ↓

↓ TIR ⇔ VMs ↑

Tal como se puede apreciar en la Matriz de Sensibilidades, por ejemplo del Suelo Urbanizable RE-1.1. TorreCremada” y donde también podemos observar que si se aumentan los plazos temporales debido a la prolongación de los plazos temporales en la aprobación de la planificación urbanística y posteriormente su gestión, el valor de suelo disminuye pudiendo ser incluso inferior al valor agropecuario; y de igual forma pasa con los otros sectores.

METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable ZND-RE-1.1. Sector "PLAYA TORRECREMADA"			Mas 5 años de Tramitacion Urbanistica del PGE	Mas 10 años de Tramitacion Urbanistica del PGE
TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte	Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)	Valor Unitario del suelo con PGE y PDAI aprobado en plazo razonable (euros)	Valor Unitario del suelo sin PGE y PDAI aprobado en el mismo tiempo (euros)	Valor Unitario del suelo sin PGE y PDAI aprobado en el mismo tiempo (euros)
5,00%	42.808.993	261,79	200,18	181,57
10,00%	28.599.201	179,72	106,40	87,93
15,00%	19.431.322	125,83	58,34	44,11
20,00%	13.351.277	89,31	32,76	22,75
22,50%	11.091.642	75,47	24,72	16,47
25,00%	9.216.802	63,83	18,71	11,97
27,50%	7.652.656	53,99	14,19	8,73
30,00%	6.340.893	45,62	10,78	6,38
35,00%	4.299.234	32,32	6,20	3,40
40,00%	2.823.184	22,41	3,52	1,80



En términos genéricos puede establecerse que la Tasa de Actualización o rentabilidad anual exigible a una inversión inmobiliaria es la interrelación de varios componentes, como son:

- TLR: tasa libre de riesgo (rentabilidad de la deuda pública)
- RC: Riesgo Comercial
- RN: Riesgo del Negocio
- RM: Riesgo del Mercado
- RP: Riesgo del Producto
- RU: Riesgo Urbanístico

1.- El **Riesgo Comercial** expresa la posibilidad de que los rendimientos reales de la inversión en la promoción sean distintos de los esperados y/o que no se desarrolle de acuerdo con las previsiones realizadas por motivos estrictamente comerciales.

El Riesgo Comercial depende de la tipología del producto a promover en el terreno que se evalúa (1ª residencia, 2ª residencia, turístico, oficinas, industrial, etc.), de la situación de la demanda inmobiliaria del mercado en el momento de la promoción y de la tendencia previsible durante el transcurso de la promoción y muy especialmente de la ubicación del terreno que se evalúa.

Dentro de la **Prima de Riesgo Comercial** podemos distinguir entre:

- **Prima de Riesgo de Negocio**, resultante de las condiciones intrínsecas de la actividad de la empresa analizada que afectan al grado de variabilidad del beneficio de explotación de la compañía. En particular inciden aspectos tales como el grado de volatilidad de la demanda y el grado de apalancamiento operativo.

Que la podemos considerar integrada por 2 componentes:

- ❖ **Prima de riesgo de Mercado**, en función del tipo de mercado al que va dirigida la promoción, depende exclusivamente del mercado de que se trate, fundamentalmente del emplazamiento o ubicación, de la estimación de riesgo que represente ese mercado de su situación económica financiera. Mide la sensibilidad del mercado de inversiones, para dos productos

idénticos en dos situaciones de mercado distintas, o en dos ámbitos territoriales distintos. (Ejemplo: promover viviendas en Madrid, Barcelona, Costa del Sol, España, Irán, etc.).

- ❖ **Prima de riesgo de Producto**, en función del tipo de producto inmobiliario de que se trate (ejemplo: viviendas, centros comerciales, hoteles, industrial, Campo de Golf, etc.). Mide en una misma situación económica y financiera y en un mismo ámbito territorial de riesgo, las diferencias que el mercado de inversiones aprecia para dos productos inmobiliarios distintos.

- **Prima Riesgo financiero**, que depende del grado de apalancamiento financiero.

2. El **Riesgo Urbanístico** expresa el nivel de incertidumbre del desarrollo urbanístico del terreno. Por ello cuando el terreno se encuentra en las etapas iniciales de su desarrollo urbanístico, tiene un riesgo urbanístico mucho mayor que si fuera un solar con posibilidad de licencia de obra como acto reglado.

Ese nivel de incertidumbre varía de menor riesgo a mayor riesgo, según el grado de desarrollo urbanístico alcanzado por el terreno en el momento de la actuación urbanística y/o de promoción inmobiliaria.

Además, la prima de riesgo deberá tener en cuenta:

- ↳ El volumen de la inversión necesaria.
- ↳ Su grado de liquidez o iliquidez
- ↳ Su plazo de recuperación de la inversión.

Según la ECO/805/2003, en su artículo 38, la **TASA DE ACTUALIZACIÓN (i)** deberá ser como mínimo:

$$i = ((1 + \text{Tasa libre de riesgo}) * (1 + \text{prima de riesgo})) - 1$$

Siendo la tasa libre de riesgo, la rentabilidad media anual nominal de la deuda del estado a un plazo no inferior a dos años del país donde está situado el inmueble. Para inmuebles situados en España se tomará la rentabilidad media anual nominal de la Deuda del Estado con vencimiento residual entre dos y seis años; y no podrá ser inferior a:



	O.M. 30-11-94	RESOLUCIÓN 15-7-97 DGT Y PF	RESOLUCIÓN 20-07-99 DGT Y PF
Edificios de uso residencial:			
- Viviendas 1ª Residencia	6%	8%	9%
- Viviendas 2ª Residencia	10%	12%	13%
Edificios de oficinas:	8%	10%	11%
Edificios comerciales	10%	12%	13%
Edificios industriales:	12%	14%	15%
Plazas de aparcamiento	7%	9%	10%
Otros	10%	12%	13%

A partir de la entrada en vigor de la O.M. ECO/805/2003 de 27 de marzo, las primas de riesgo durante los tres primeros años contados a partir de esa fecha (hasta 27.03.06) no podrían ser inferiores a los que se establecen en la siguiente tabla, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esa disposición y que hace referencia a la posible revisión, cada dos años, por la Dirección General del Tesoro y Política, en función de la evolución del mercado inmobiliario y de los tipos de interés. Estas primas de riesgo mínimas quedaron ratificadas en el artículo 35 de la ORDEN EHA/3011/2007.

Primas de riesgo mínimas del artículo 38 de la eco/805/2003:

Tipo de inmueble	Prima de Riesgo sin financiación ni Imp. Sociedades
Edificios de uso residencia	
Vivienda primera residencia	8
Vivienda segunda residencia	12
Edificios de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros.....	12

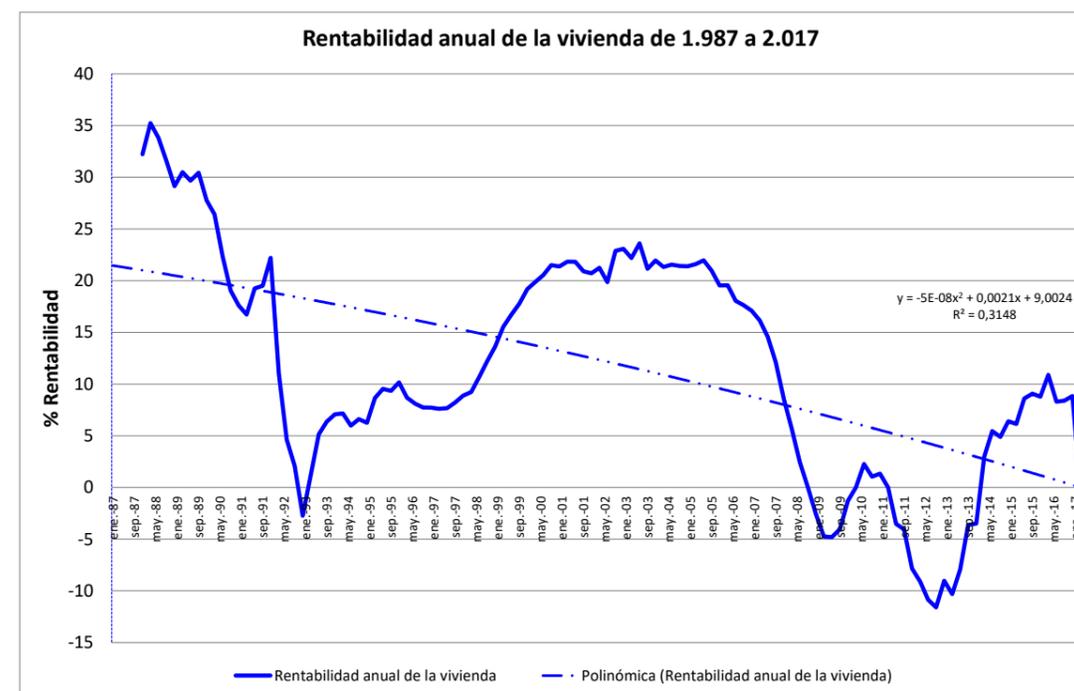
En los cuadros siguientes se recogen diferentes tipos de rentabilidades, para diferentes tipos de inversiones, desde el año 1.995 hasta el año 2.014 y con gráficos hasta el 2017.

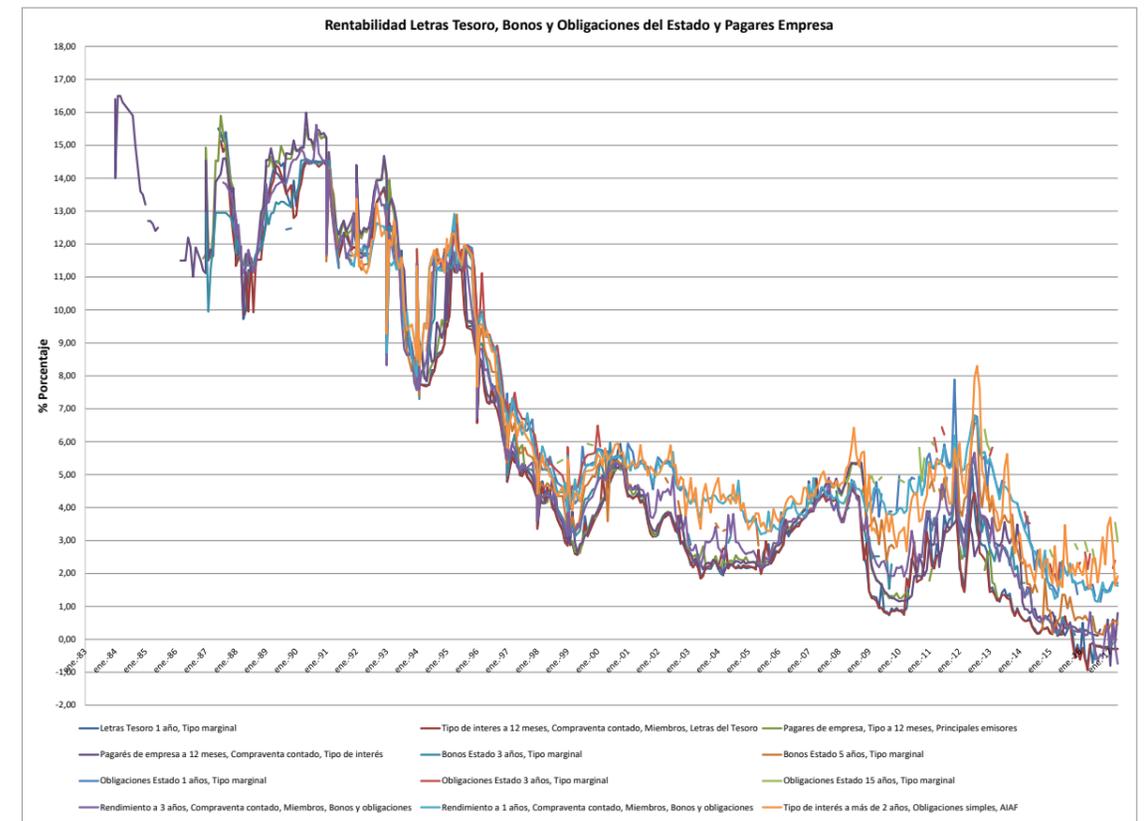
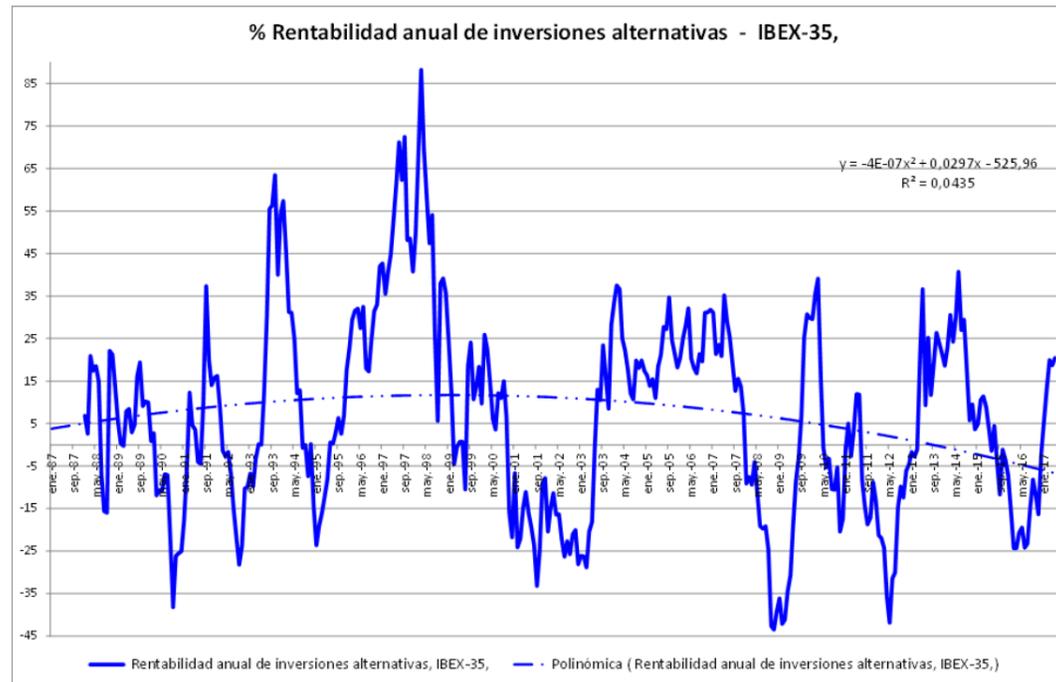
Esta información se ha extraído de la central de balances del Banco de España en su página web <http://www.bde.es/bde/es/> y de la elaboración propia¹¹.

¹¹ Léase: G. Nebreda, Turmo y Villalonga. "La valoración Inmobiliaria: Teoría y Práctica." Editorial: La Ley. 2006. Pág. 217-279 y Fernández., Pablo "Valoración de empresas. Cómo medir y gestionar la creación de valor". Editorial: Gestión 2000.

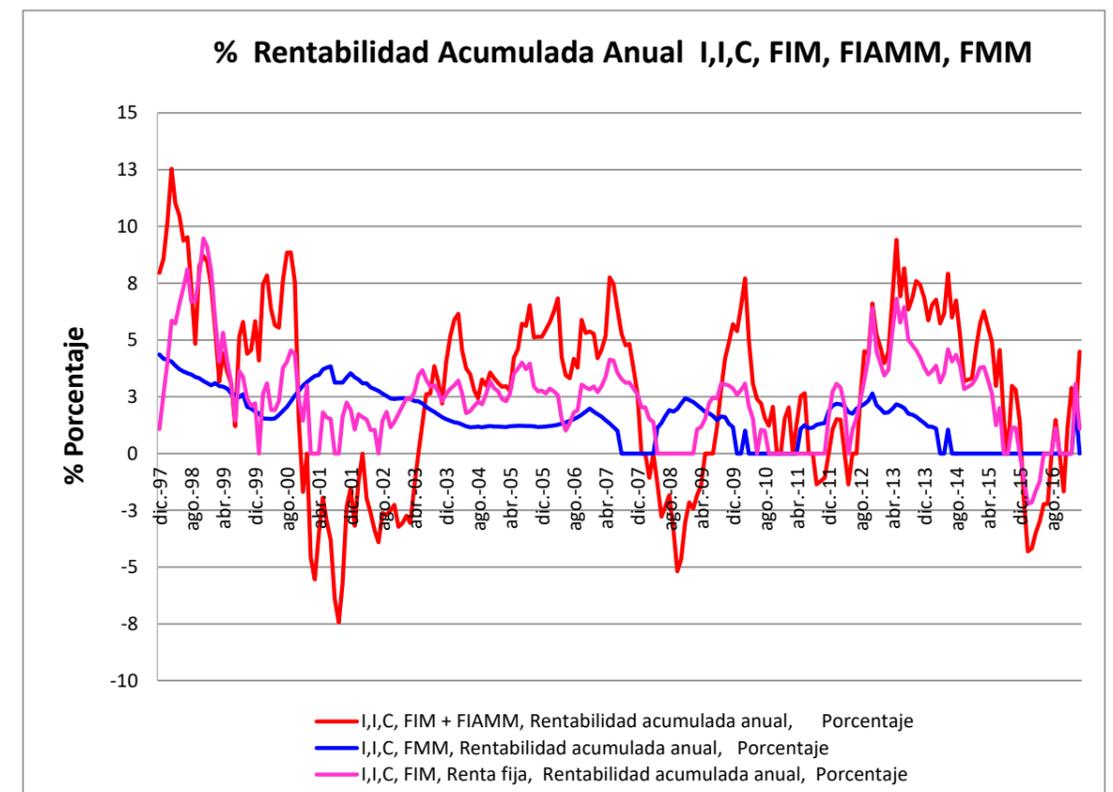
AÑO	Tipo de los préstamos libres para adquisición de vivienda de hogares.	Crédito a los hogares para adquisición de viviendas. Interanual.	Tasa de Rentabilidad anual de la vivienda	Rentabilidad de la vivienda bruta por alquiler. Acumulado en los doce últimos meses	Rentabilidad anual de inversiones alternativas. IBEX-35.
1.995	11,29%	1,14%	3,05%	1,96%	-4,24%
1.996	9,66%	14,02%	2,63%	2,03%	28,35%
1.997	7,05%	18,42%	2,63%	2,13%	51,34%
1.998	5,74%	23,11%	3,66%	2,21%	46,82%
1.999	4,78%	20,55%	5,45%	2,19%	8,40%
2.000	5,79%	20,18%	6,50%	2,06%	6,55%
2.001	5,84%	20,14%	6,66%	1,88%	-18,14%
2.002	4,85%	18,21%	6,80%	1,70%	-20,60%
2.003	3,75%	17,95%	6,91%	1,52%	-3,86%
2.004	3,41%	23,15%	6,68%	1,35%	22,23%
2.005	3,37%	24,36%	6,32%	1,20%	20,67%
2.006	4,23%	23,37%	5,92%	1,08%	24,52%
2.007	5,25%	16,98%	4,10%	0,97%	20,98%
2.008	5,81%	8,22%	0,42%	0,92%	-22,04%
2.009	3,35%	1,33%	-1,26%	0,97%	-14,08%
2.010	2,60%	0,62%	0,40%	1,06%	2,12%
2.011	3,46%	-0,56%	-1,38%	1,09%	-4,89%
2.012	3,40%	-2,75%	-3,50%	1,18%	-22,05%
2.013	3,19%	-4,21%	-2,17%	1,37%	15,03%
2.014	2,39%	-3,01%	0,69%	0,76%	19,92%
Periodo Año inicial año Final	262,21%	894,06%	179,60%	134,18%	306,39%
Rentabilidad Media del Periodo	4,94%	11,58%	2,97%	1,48%	5,76%

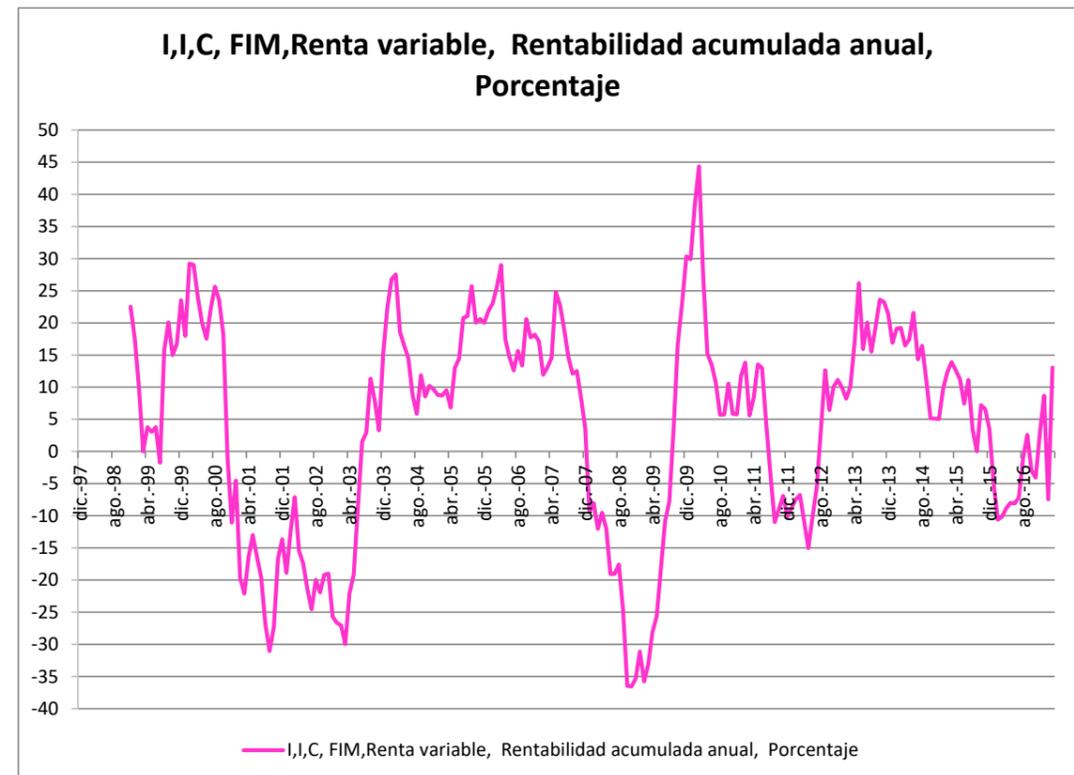
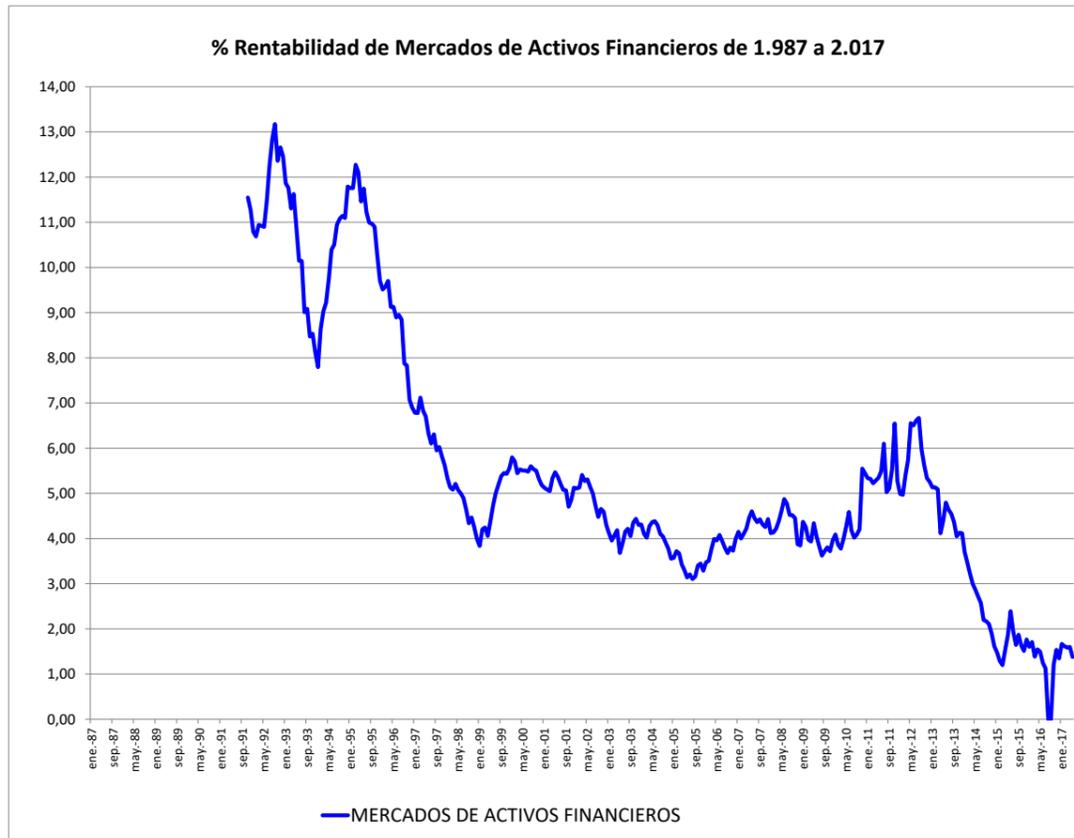
La rentabilidad anual de la vivienda, incluido renta más plusvalías de mercado, en los últimos 28 años ha variado entre un 20% a un -12% en unidades monetarias nominales.





AÑO	Bonos Estado 3 años. Tipo medio ponderado	Bonos Estado 5 años. Tipo medio ponderado	Obligaciones Estado 10 años. Tipo medio ponderado	Obligaciones Estado 15 años. Tipo medio ponderado	Obligaciones Estado 30 años. Tipo medio ponderado	Letras Tesoro 6 meses. Tipo medio ponderado	Letras Tesoro 1 año. Tipo medio ponderado	Letras Tesoro 18 meses. Tipo medio ponderado
1 995	9.65%	9.94%	10.20%	10.22%		5.98%	9.02%	
1 996	5.85%	6.28%	6.89%	7.11%		4.57%	5.82%	
1 997	4.89%	5.29%	5.77%	6.01%	5.95%	2.79%	4.45%	4.42%
1 998	3.53%	3.85%	4.31%	4.65%	5.44%	3.30%	2.94%	3.00%
1 999	4.55%	4.92%	5.37%	5.67%	5.88%	4.76%	3.68%	4.04%
2 000	4.80%	4.98%	5.24%	5.49%	5.90%	4.24%	4.71%	4.67%
2 001	3.27%	4.11%	5.01%	4.97%	5.77%	4.42%	3.10%	3.31%
2 002	3.60%	3.02%	4.51%	5.02%	5.04%	0.00%	2.85%	3.05%
2 003	2.40%	3.52%	4.40%	4.40%	5.05%	2.11%	2.35%	2.64%
2 004	2.63%	2.85%	3.56%	3.70%	4.41%	2.08%	2.15%	2.23%
2 005	2.61%	3.02%	3.47%	3.70%	3.76%	2.48%	2.66%	2.79%
2 006	3.65%	3.65%	3.86%	4.03%	4.03%	3.77%	3.77%	3.82%
2 007	4.03%	4.19%	4.26%	4.70%	4.70%	4.00%	4.10%	
2 008	2.93%	3.31%	3.95%	4.92%	4.18%	2.16%	2.19%	
2 009	2.14%	2.75%	3.89%	4.26%	4.70%	0.52%	0.94%	
2 010	3.72%	3.58%	5.45%	5.95%	5.49%	2.60%	3.45%	3.72%
2 011	5.19%	5.55%	5.55%	6.19%	6.00%	2.43%	4.05%	4.23%
2 012	3.16%	4.08%	4.67%	5.56%	5.89%	1.61%	2.56%	2.78%
2 013	2.18%	2.70%	4.10%	4.81%	5.21%	0.69%	0.88%	
2 014	0.69%	1.57%	2.09%	3.52%	3.50%	0.15%	0.29%	
Periodo Año inicial	209.14%	225.20%	256.09%	254.70%	242.61%	158.13%	190.73%	155.12%
Periodo Año Final								
Rentabilidad Media del Periodo	3.76%	4.14%	4.81%	4.79%	4.53%	2.32%	3.28%	2.22%





AÑO	CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Total. CNAE'09	CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Grandes. CNAE'09	CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Medianas. CNAE'09	CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Pequeñas. CNAE'09
	1 995	13.30%	12.90%	17.40%
1 996	12.90%	12.30%	17.30%	13.50%
1 997	13.20%	12.70%	17.30%	13.40%
1 998	14.20%	13.90%	17.30%	14.10%
1 999	13.40%	12.80%	17.60%	14.30%
2 000	13.20%	12.90%	16.60%	13.30%
2 001	14.00%	14.00%	16.70%	12.80%
2 002	14.40%	15.40%	15.10%	10.80%
2 003	13.30%	14.80%	14.20%	9.20%
2 004	12.90%	15.00%	13.50%	8.10%
2 005	13.20%	15.80%	12.80%	7.60%
2 006	13.70%	16.70%	12.80%	7.60%
2 007	13.50%	16.20%	12.80%	7.20%
2 008	11.70%	14.60%	9.40%	5.00%
2 009	9.00%	11.90%	6.40%	3.10%
2 010	8.60%	11.50%	6.80%	2.60%
2 011	8.20%	11.10%	6.90%	2.10%
2 012	7.30%	10.00%	6.40%	1.30%
2 013	7.10%	9.60%	6.20%	1.30%
2 014				
Periodo Año inicial año Final	850.51%	1082.60%	974.94%	457.94%
Rentabilidad Media del Periodo	11.93%	13.36%	12.73%	8.34%

AÑO	Central de Balances Integrada. Resultado Explotación (EBIT) sobre fondos propios (precios corrientes). Ratio. Energía, con refino de petróleo.	Central de Balances Integrada. Resultado Explotación (EBIT) sobre fondos propios (precios corrientes). Ratio. Industria, sin refino de petróleo.	CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Servicios CNAE'09	CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Comercio y hostelería. CNAE'09	CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Transporte. CNAE'09	CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Informac. y comunicaciones. CNAE'09	CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Otros servicios. CNAE'09	CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Construcción. CNAE'09
	1 995	11.60%	17.10%	12.00%	16.00%	7.40%	18.20%	9.90%
1 996	11.60%	14.90%	12.40%	15.90%	7.00%	18.40%	11.30%	12.30%
1 997	10.10%	16.10%	13.30%	15.80%	7.40%	20.50%	12.60%	12.80%
1 998	11.70%	17.10%	13.90%	17.40%	7.90%	22.00%	11.40%	13.40%
1 999	12.00%	16.10%	12.70%	18.20%	7.00%	20.20%	9.50%	13.80%
2 000	13.70%	17.40%	11.20%	16.20%	7.40%	19.40%	8.60%	15.00%
2 001	15.60%	14.90%	13.00%	16.70%	8.40%	32.00%	9.90%	16.20%
2 002	16.80%	13.30%	14.00%	15.40%	9.00%	42.50%	11.10%	15.30%
2 003	13.00%	13.00%	12.90%	13.20%	7.70%	48.20%	9.80%	17.00%
2 004	11.60%	14.10%	12.30%	12.30%	6.60%	52.60%	9.50%	16.80%
2 005	12.40%	14.30%	12.50%	11.70%	5.40%	38.80%	11.30%	16.70%
2 006	14.40%	14.30%	12.70%	11.70%	5.50%	36.50%	12.30%	18.00%
2 007	11.50%	15.70%	12.80%	12.10%	6.00%	43.00%	11.50%	16.50%
2 008	11.90%	10.80%	12.30%	9.90%	4.20%	54.50%	12.20%	12.00%
2 009	10.80%	6.30%	9.70%	7.70%	2.70%	44.00%	10.10%	7.30%
2 010	9.90%	8.50%	9.30%	8.40%	3.50%	37.40%	9.20%	2.50%
2 011	8.90%	8.90%	8.80%	8.50%	4.10%	28.80%	8.40%	1.30%
2 012	10.00%	8.30%	7.70%	7.10%	4.40%	24.10%	7.40%	-4.20%
2 013	9.70%	7.10%	7.70%	8.40%	5.30%	22.80%	7.00%	-0.90%
2 014								
Periodo Año inicial año Final	852.61%	1021.07%	808.12%	971.51%	310.16%	20419.18%	627.28%	745.07%
Rentabilidad Media del Periodo	11.94%	13.01%	11.63%	12.71%	6.14%	32.31%	10.15%	11.15%



En resumen tenemos el siguiente cuadro de inversiones alternativas, con más o menos riesgo

Tipo de los préstamos libres para adquisición de vivienda de hogares.	4.94%
Crédito a los hogares para adquisición de viviendas. Tasa Interanual.	11.58%
Rentabilidad anual de la vivienda	2.97%
Rentabilidad de la vivienda bruta por alquiler. Acumulado en los doce últimos meses	1.48%
Rentabilidad anual de inversiones alternativas. IBEX-35.	5.76%

Bonos Estado 3 años. Tipo medio ponderado	3.76%
Bonos Estado 5 años. Tipo medio ponderado	4.14%
Obligaciones Estado 10 años. Tipo medio ponderado	4.81%
Obligaciones Estado 15 años. Tipo medio ponderado	4.79%
Obligaciones Estado 30 años. Tipo medio ponderado	4.53%
Letras Tesoro 6 meses. Tipo medio ponderado	2.32%
Letras Tesoro 1 año. Tipo medio ponderado	3.28%
Letras Tesoro 18 meses. Tipo medio ponderado	2.22%

CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Total. CNAE'09	11.93%
CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Grandes. CNAE'09	13.36%
CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Medianas. CNAE'09	12.73%
CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Pequeñas. CNAE'09	8.34%

Central de Balances . Datos de la Central de Balances Integrada.. Ratio Resultado Explotación (EBIT) sobre fondos propios (precios corrientes).. Ratio.. Energía, con refino de petróleo.	11.94%
Central de Balances . Datos de la Central de Balances Integrada.. Ratio Resultado Explotación (EBIT) sobre fondos propios (precios corrientes).. Ratio.. Industria, sin refino de petróleo.	13.01%
CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Servicios. CNAE'09	11.63%
CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Comercio y hostelería. CNAE'09	12.71%
CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Transporte. CNAE'09	6.14%
CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Informac. y comunicaciones. CNAE'09	32.31%
CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Otros servicios. CNAE'09	10.15%
CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Construcción. CNAE'09	11.15%

En concordancia con estos datos e incluyendo una prima adicional por iliquidez de la inversión inmobiliaria (Cualidad del activo de una entidad mercantil [banco, promotora, ...] que no puede transformarse fácilmente en dinero efectivo) durante el proceso de promoción inmobiliaria; **adoptamos una tasa de actualización anual (TIR) de los flujos de caja del 27,50% para el uso Residencial y el 30% para el uso terciario y/o industrial, unidades monetarias constantes**, que son con las que se trabajan en esta M.V.E.; y como el periodo de trabajo es el semestre tendremos que hallar la raíz segunda de la tasa de actualización anual , como queda reflejado en los cuadros siguientes:

Uso Residencial

Tasa Actualizacion Anual (Cte)	27,50%
Tasa Actualizacion Periodo Semestre (Cte)	12,92%

Uso Terciario y/o Industrial

Tasa Actualizacion Anual (Cte)	30,00%
Tasa Actualizacion Periodo Semestre(Cte)	14,02%

8.3.4. Cálculo de Indicadores de Rentabilidad.

8.3.4.1. Estáticos.

8.3.4.1.1. Flujo neto de caja total por unidad monetaria desembolsada.

Este criterio de valoración estático consiste en ponderar la suma total de los flujos netos de caja generados en el proyecto de inversión en cada uno de los diferentes momentos temporales del plazo del proyecto respecto al desembolso inicial realizado.

Su expresión matemática es la siguiente:

$$FNU_{um} = \frac{\sum_{i=1}^n CF_i}{P_0}$$

Esta expresión matemática no tiene en cuenta la heterogeneidad que suponen desde el punto de vista de la valoración financiera dos flujos de caja en momentos temporales distintos.

8.3.4.1.2. Flujo neto de caja medio anual por unidad monetaria desembolsada.

Este método se diferencia del anterior en que se encuentra ponderado por el número de periodos temporales en los que se desarrolla el proyecto de inversión.

Este criterio ponderará la duración del proyecto y será más eficaz con operaciones de igual duración que con otras de duración diferente.

8.3.4.1.3. Plazo de recuperación o Payback.

El plazo de recuperación de una inversión o payback es el tiempo que transcurre desde el desembolso inicial P0 hasta que se recupera dicho desembolso con los flujos de caja correspondientes.

En base a este criterio, en igualdad de riesgo empresarial, se prefieren aquellas operaciones cuyo plazo de recuperación de la inversión inicial es menor.



Este criterio tampoco tiene en cuenta el momento temporal en que se producen dichos flujos monetarios, ni tampoco los flujos de caja excedentes que se producen en los periodos posteriores al plazo de la recuperación de la inversión inicial.

En esta Memoria de Viabilidad Económica no vamos a utilizar los criterios de valoración estáticos, pero si vamos a obtener el Valor del Suelo por el Método Residual Estático, como si todo el proyecto se realizase en el segundo.

La metodología estática no refleja el mercado de las inversiones, pero nos da una indicación de valor que en la mayoría de los casos es la máxima cuantificación económica que podría valer un terreno

8.3.4.1.4. Método Residual Estático (mediante análisis de los valores actuales o presentes)

El método Residual está basado en dos principios que son y dicen:

- El principio de Valor Residual:
“El valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores”.
- El principio de Mayor y Mejor Uso:
“El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.”

El método del valor residual, en base al principio del valor residual, nos permite obtener cualquiera de los factores de producción que intervienen en la elaboración de un inmueble como la diferencia entre el valor total del activo inmobiliario menos el sumatorio del valor y coste de cada uno del resto de los factores de producción que intervienen en la construcción de ese activo inmobiliario.

El Valor de Mercado del solar, terreno o de un inmueble a rehabilitar, se obtiene restando del Valor de Mercado del inmueble, en la hipótesis de edificio terminado, todos los costes de los diferentes factores de producción del inmueble, incluyendo el posible beneficio de la promoción como un coste más.

Su cálculo y formulación matemática es:

$$F = VM - (C_C + I_N + H + L + T + G_P + G_F + G_C + B_P) \quad \text{Sin imputación temporal.}$$

Como ya hemos comentado la metodología del Método Residual Estático, está recogida en las siguientes normativas:

1. Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Normas 8, 9 y 16.
2. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 34 al 42.

Así como en las siguientes publicaciones, como son:

1. “La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica”. González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 279 a la 293. - Editorial: La Ley.
2. “Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teoría y práctica”. Llano Elcid – páginas 5-01 a la 5-19. - Editorial: La Ley.
3. “Manual de Valoraciones Inmobiliarias”. Roca Cladera – páginas 106 a la 117. - Editorial: Ariel Economía
4. “Análisis Crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria: Teoría y casos prácticos”. Lama Santos y Lama Martín. Páginas 191 a 249. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.
5. “Valoración Inmobiliaria”. Alcázar Molina - páginas 373 a 383 – Editorial Montecorvo

En este M.V.E. se han adoptado la tasa libre de riesgo nominal, el índice de precios al consumo, la tasa libre de riesgo real, la prima de riesgo para el uso residencial (todos ellos para el año 2017) y sus usos vinculados s/ ECO 805/2003, así como las primas diferenciales adicionales de riesgo recomendadas por ATASA (Asociación de Sociedades de Tasación de España), para determinar la Rasa de Rentabilidad (estática) anual o beneficio del promotor de una actuación urbanizadora y/o promoción inmobiliaria en los terrenos objeto de esta M.V.E del PGE de Denia; y que queda recogida en la utilización del Método Residual Estático para el cálculo del Valor Total del Suelo, urbanizado y sin ejecutar las obras de urbanización, tal como se refleja en los cuadros siguientes:



Tasa Libre Riesgo Nominal	T.L.R.n	0,250%	en Julio de 2.017
Indice de Precios al Consumo	I.P.C.	1,900%	
Tasa Libre Riesgo Real o Cte.	T.L.R.c	-1,6192%	
<hr/>			
Prima de Riesgo para viviendas		10,00%	
Prima de Riesgo para Locales Comerciales		14,00%	
Prima de Riesgo para garajes		10,00%	
Prima de Riesgo para trasteros		10,00%	
Prima de Riesgo para Naves Industriales		14,00%	
<hr/>			
Adicional recomendada por ATASA: Viviendas 1ª Resd		4,00%	
Prima de Riesgo para locales comerciales		6,00%	
Prima de Riesgo para garajes		5,00%	
Prima de Riesgo para trasteros		5,00%	
Prima de Riesgo para Naves Industriales		7,00%	
<hr/>			
T.L.R. + P.R. de Viviendas		12,38%	Minimo tiene que ser el 18%
b		18,57%	
1-b		0,814288518	
<hr/>			
T.L.R. + P.R. de garajes		13,38%	Minimo tiene que ser el 20%
b		20,07%	
1-b/100		0,799288518	
<hr/>			
T.L.R. + P.R. de Trasteros		13,38%	Minimo tiene que ser el 20%
b		20,07%	
1-b/100		0,799288518	
<hr/>			
P.R. de Locales comerciales		20,00%	Minimo tiene que ser el 27%
T.L.R. + P.R. de Locales comerciales		18,38%	
b		27,57%	
1-b		0,724288518	
<hr/>			
P.R. de Naves Industriales		21,00%	Minimo tiene que ser el 27%
T.L.R. + P.R. de Naves Industriales		19,38%	
b		29,07%	
1-b/100		0,709288518	

Estas tasas, primas de riesgo y márgenes brutos no deben de confundirse nunca con la Tasa de Actuación de la metodología del Flujo de Caja Descotado; ya que las primeras son estáticas y las segundas dinámicas; y por lo tanto nada tienen que ver una con las otras; aunque no es menos cierto que si están relacionadas entre ellas cuando conocido el precio real de transacción del suelo o terrenos y resto de costes y gastos se quiere calcular el Beneficio de la inversión en estático y su Rentabilidad en dinámico.



8.3.4.1.4.1. Valor del Terreno por el Método Residual Estático del SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR "PLAYA-TORRECREMADA"

VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 - Suelo Urbanizable ZND-RE-1.1. Sector "PLAYA-TORRECREMADA"											
USOS FUNCIONALES	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Tasa Libre Riesgo TLR _n	Prima de riesgo PR	T.L.R. + P.R.	b	1-b/100	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado
	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	%	%	%	%		Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Viviendas entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	1.953,20	741,97	207,61	0,250%	10,00%	12,38%	18,57%	0,8143	640,88	50.976,00	32.669.680
Locales entre la Crta Marines a Denia a c/ Llavador	2.343,84	238,49	118,21	0,250%	15,00%	18,38%	27,57%	0,7243	1.340,91	2.124,00	2.848.095
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	360,00	291,49	69,34	0,250%	10,00%	13,38%	20,07%	0,7993	-73,09	13.593,60	-993.513
Trasteros en la misma zona anterior	457,88	291,49	72,28	0,250%	10,00%	13,38%	20,07%	0,7993	2,21	2.319,41	5.120
Viviendas entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	1.627,67	635,97	176,56	0,250%	10,00%	12,38%	18,57%	0,8143	512,86	91.756,80	47.057.993
Locales entre la c/ Llavador y la CV-725 y Avda. Valencia	1.953,20	238,49	106,49	0,250%	15,00%	18,38%	27,57%	0,7243	1.069,69	3.823,20	4.089.655
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	360,00	291,49	69,34	0,250%	10,00%	13,38%	20,07%	0,7993	-73,09	24.468,48	-1.788.324
Trasteros en la misma zona anterior	457,88	291,49	72,28	0,250%	10,00%	13,38%	20,07%	0,7993	2,21	4.174,93	9.217
Viviendas VPP entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	1.115,90	556,48	145,24	0,250%	10,00%	12,38%	18,57%	0,8143	206,95	61.171,20	12.659.138
Locales entre la CV-725 y Avda. Valencia y la c/ Germans Maristes	557,95	238,49	64,64	0,250%	15,00%	18,38%	27,57%	0,7243	100,99	2.548,80	257.401
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	225,00	238,49	54,65	0,250%	10,00%	13,38%	20,07%	0,7993	-113,30	17.332,46	-1.963.748
Trasteros en la misma zona anterior	343,41	238,49	58,20	0,250%	10,00%	13,38%	20,07%	0,7993	-22,21	2.968,96	-65.940
Total										277.257,84	94.784.773
Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R. _n	0,250%										
Indice de Precios al Consumo I.P.C.	1,900%										
Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R. _c	-1,619%										
Valor total del suelo urbanizado	94.784.773 Euros										
Total Cargas de Urbanizacion de vial publico	32.396.019 Euros										
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	2.146.281 Euros										
Valor total del suelo sin urbanizar	60.242.473 Euros										
Area de Reparto	433.216 M2 sb										
Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)	139,06 Euros /M2 sb										



8.3.4.1.4.2. Valor del Terreno por el Método Residual Estático del SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.2. – SECTOR “CAPÇADES”

VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 - Suelo Urbanizable ZND-RE-1.6. Sector “CAPÇADES”											
USOS FUNCIONALES	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Tasa Libre Riesgo TLRn	Prima de riesgo PR	T.L.R. + P.R.	b	1-b/100	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado
	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	%	%	%	%		Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Viviendas entre Cami San Juan y c/ Agret	2.249,00	741,97	216,49	0,250%	10,00%	12,38%	18,57%	0,8143	872,88	15.393,42	13.436.572
Locales entre entre Cami San Juan y c/ Agret	1.686,00	238,49	98,48	0,250%	15,00%	18,38%	27,57%	0,7243	884,18	712,60	630.068
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	300,00	291,49	67,54	0,250%	10,00%	13,38%	20,07%	0,7993	-119,24	4.104,89	-489.484
Trasteros en la misma zona anterior	457,88	291,49	72,28	0,250%	10,00%	13,38%	20,07%	0,7993	2,21	700,40	1.546
Viviendas VPP en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	1.115,90	556,48	145,24	0,250%	10,00%	12,38%	18,57%	0,8143	206,95	6.597,18	1.365.260
Locales en zona proxima c/ Agret y Cami Pou de la Muntaya	1.615,00	238,49	96,35	0,250%	15,00%	18,38%	27,57%	0,7243	834,89	274,86	229.477
Plazas de Aparcamientos en la misma zona anterior	225,00	238,49	54,65	0,250%	10,00%	13,38%	20,07%	0,7993	-113,30	1.869,26	-211.785
Trasteros en la misma zona anterior	343,41	238,49	58,20	0,250%	10,00%	13,38%	20,07%	0,7993	-22,21	320,20	-7.112
Total										29.972,81	14.954.543
Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R.n	0,250%										
Indice de Precios al Consumo I.P.C.	1,900%										
Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R.c	-1,619%										
Valor total del suelo urbanizado	14.954.543 Euros										
Total Cargas de Urbanizacion de vial publico	3.132.190 Euros										
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	0 Euros										
Valor total del suelo sin urbanizar	11.822.353 Euros										
Area de Reparto	58.541 M2 sb										
Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)	201,95 Euros /M2 sb										



8.3.4.1.4.3. Valor del Terreno por el Método Residual Estático del SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR "PINARET"

VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 - Suelo Urbanizable ZND-RE-3 Sector "PINARET"																				
USOS FUNCIONALES	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Tasa Libre Riesgo TLR _n	Prima de riesgo PR	T.L.R. + P.R.	b	1-b/100	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado									
	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	%	%	%	%		Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS									
Viviendas Libres	1.400,00	715,47	185,70	0,250%	10,00%	12,38%	18,57%	0,8143	238,84	8.131,41	1.942.087									
Locales	700,00	238,49	68,90	0,250%	15,00%	18,38%	27,57%	0,7243	199,61	484,20	96.653									
Plazas de Aparcamiento	300,00	291,49	67,54	0,250%	10,00%	12,38%	18,57%	0,8143	-114,74	2.145,22	-246.151									
Trasteros	320,51	291,49	68,16	0,250%	10,00%	12,38%	18,57%	0,8143	-98,66	355,18	-35.041									
Viviendas VPP	1.115,90	609,48	155,88	0,250%	16,00%	18,38%	27,57%	0,7243	42,87	3.484,89	149.408									
Total										14.600,90	1.906.956									
<table border="1"> <tr> <td>Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R._n</td> <td>0,250%</td> </tr> <tr> <td>Indice de Precios al Consumo I.P.C.</td> <td>1,900%</td> </tr> <tr> <td>Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R._c</td> <td>-1,619%</td> </tr> </table>												Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R. _n	0,250%	Indice de Precios al Consumo I.P.C.	1,900%	Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R. _c	-1,619%			
Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R. _n	0,250%																			
Indice de Precios al Consumo I.P.C.	1,900%																			
Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R. _c	-1,619%																			
<table border="1"> <tr> <td>Valor total del suelo urbanizado</td> <td>1.906.956</td> <td>Euros</td> </tr> <tr> <td>Total Cargas de Urbanizacion de vial publico</td> <td>1.842.158</td> <td>Euros</td> </tr> <tr> <td>Valor total del suelo sin urbanizar</td> <td>64.798</td> <td>Euros</td> </tr> </table>												Valor total del suelo urbanizado	1.906.956	Euros	Total Cargas de Urbanizacion de vial publico	1.842.158	Euros	Valor total del suelo sin urbanizar	64.798	Euros
Valor total del suelo urbanizado	1.906.956	Euros																		
Total Cargas de Urbanizacion de vial publico	1.842.158	Euros																		
Valor total del suelo sin urbanizar	64.798	Euros																		
<table border="1"> <tr> <td>Area de Reparto</td> <td>33.003</td> <td>M2 sb</td> </tr> <tr> <td>Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)</td> <td>1,96</td> <td>€ /M2 sb</td> </tr> </table>												Area de Reparto	33.003	M2 sb	Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)	1,96	€ /M2 sb			
Area de Reparto	33.003	M2 sb																		
Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)	1,96	€ /M2 sb																		



8.3.4.1.4.4. Valor del Terreno por el Método Residual Estático del SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 - Suelo Urbanizable ZND-RE-4 Sector “RIU – RAU”																	
USOS FUNCIONALES	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Tasa Libre Riesgo TLR _n	Prima de riesgo PR	T.L.R. + P.R.	b	1-b/100	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado						
	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	%	%	%	%		Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS						
Viviendas Libres	1.400,00	715,47	185,70	0,250%	10,00%	12,38%	18,57%	0,8143	238,84	4.851,00	1.158.602						
Locales	700,00	238,49	68,90	0,250%	15,00%	18,38%	27,57%	0,7243	199,61	288,90	57.668						
Plazas de Aparcamiento	300,00	291,49	67,54	0,250%	10,00%	12,38%	18,57%	0,8143	-114,74	1.085,76	-124.585						
Trasteros	320,51	291,49	68,16	0,250%	10,00%	12,38%	18,57%	0,8143	-98,66	176,58	-17.420						
Viviendas VPP	1.115,90	556,48	145,24	0,250%	10,00%	12,38%	18,57%	0,8143	206,95	2.079,00	430.241						
Total										8.481,24	1.504.506						
<table border="1"> <tr> <td>Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R._n</td> <td>0,250%</td> </tr> <tr> <td>Indice de Precios al Consumo I.P.C.</td> <td>1,900%</td> </tr> <tr> <td>Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R._c</td> <td>-1,619%</td> </tr> </table>												Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R. _n	0,250%	Indice de Precios al Consumo I.P.C.	1,900%	Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R. _c	-1,619%
Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R. _n	0,250%																
Indice de Precios al Consumo I.P.C.	1,900%																
Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R. _c	-1,619%																
Valor total del suelo urbanizado				1.504.506	Euros												
Total Cargas de Urbanizacion de vial publico				944.220	Euros												
Valor total del suelo sin urbanizar				560.286	Euros												
Area de Reparto				20.568	M2 sb												
Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)				27,24	€ /M2 sb												



8.3.4.1.4.5. Valor del Terreno por el Método Residual Estático del SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 - Suelo Urbanizable ZND-TR-1.1.- Sector “TRES TORRES”																	
USOS FUNCIONALES	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Tasa Libre Riesgo TLR _n	Prima de riesgo PR	T.L.R. + P.R.	b	1-b/100	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado						
	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	%	%	%	%		Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS						
Naves Industriales de Uso Terciario	893,67	397,48	75,67	0,250%	20,00%	18,38%	27,57%	0,7243	174,12	108.000,00	18.804.996						
Naves Industriales de Uso Industrial	732,77	317,99	60,53	0,250%	21,00%	19,38%	29,07%	0,7093	141,22	31.500,00	4.448.579						
Total	119.598.304	52.944.842	10.079.028				32.974.626			139.500,00	23.253.574						
<table border="1"> <tr> <td>Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R._n</td> <td>0,250%</td> </tr> <tr> <td>Indice de Precios al Consumo I.P.C.</td> <td>1,900%</td> </tr> <tr> <td>Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R._c</td> <td>-1,619%</td> </tr> </table>												Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R. _n	0,250%	Indice de Precios al Consumo I.P.C.	1,900%	Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R. _c	-1,619%
Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R. _n	0,250%																
Indice de Precios al Consumo I.P.C.	1,900%																
Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R. _c	-1,619%																
Valor total del suelo urbanizado				23.253.574	Euros												
Total Cargas de Urbanizacion de vial publico				14.407.600	Euros												
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada				757.354	Euros												
Valor total del suelo sin urbanizar				8.088.620	Euros												
Area de Reparto				245.782	M2 sb												
Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)				32,91	€ /M2 sb												



8.3.4.1.4.6. Valor del Terreno por el Método Residual Estático del SUELO URBANIZABLE ZND-TR-1.2. SECTOR “MISTELERA”

VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 - Suelo Urbanizable ZND-TR-2 Sector “MISTELERA”																	
USOS FUNCIONALES	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Tasa Libre Riesgo TLR _n	Prima de riesgo PR	T.L.R. + P.R.	b	1-b/100	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado						
	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	%	%	%	%		Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS						
Naves Industriales de Uso Terciario	893,67	397,48	75,67	0,250%	20,00%	18,38%	27,57%	0,7243	174,12	28.350,00	4.936.311						
Naves Industriales de Uso Industrial	732,77	317,99	60,53	0,250%	21,00%	19,38%	29,07%	0,7093	141,22	7.875,00	1.112.145						
Total										36.225,00	6.048.456						
<table border="1"> <tr> <td>Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R._n</td> <td>0,250%</td> </tr> <tr> <td>Indice de Precios al Consumo I.P.C.</td> <td>1,900%</td> </tr> <tr> <td>Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R._c</td> <td>-1,619%</td> </tr> </table>												Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R. _n	0,250%	Indice de Precios al Consumo I.P.C.	1,900%	Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R. _c	-1,619%
Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R. _n	0,250%																
Indice de Precios al Consumo I.P.C.	1,900%																
Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R. _c	-1,619%																
Valor total del suelo urbanizado				6.048.456	Euros												
Total Cargas de Urbanizacion de vial publico				3.541.803	Euros												
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada				1.359.939	Euros												
Valor total del suelo sin urbanizar				1.146.714	Euros												
Area de Reparto				61.840	M2 sb												
Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)				18,54	€ /M2 sb												



8.3.4.1.4.7. Valor del Terreno por el Método Residual Estático del SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 - Suelo Urbanizable ZND-TR - 1.3 Sector “SAN PEDRO”																	
USOS FUNCIONALES	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Tasa Libre Riesgo TLR _n	Prima de riesgo PR	T.L.R. + P.R.	b	1-b/100	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado						
	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	%	%	%	%		Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS						
Hotelero & Viviendas Libres	1.627,67	635,97	176,56	0,250%	10,00%	12,38%	18,57%	0,8143	512,86	18.044,10	9.254.019						
Locales	1.627,67	291,49	107,37	0,250%	10,00%	12,38%	18,57%	0,8143	926,53	751,50	696.286						
Plazas de Aparcamientos	300,00	291,49	67,54	0,250%	10,00%	13,38%	20,07%	0,7993	-119,24	4.500,00	-536.599						
Total										23.295,60	9.413.706						
<table border="1"> <tr> <td>Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R._n</td> <td>0,250%</td> </tr> <tr> <td>Indice de Precios al Consumo I.P.C.</td> <td>1,900%</td> </tr> <tr> <td>Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R._c</td> <td>-1,619%</td> </tr> </table>												Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R. _n	0,250%	Indice de Precios al Consumo I.P.C.	1,900%	Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R. _c	-1,619%
Tasa Libre Riesgo Nominal T.L.R. _n	0,250%																
Indice de Precios al Consumo I.P.C.	1,900%																
Tasa Libre Riesgo Real o Cte. T.L.R. _c	-1,619%																
Valor total del suelo urbanizado				9.413.706	Euros												
Total Cargas de Urbanizacion de vial publico				2.763.843	Euros												
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada				844.767	Euros												
Valor total del suelo sin urbanizar				5.805.096	Euros												
Area de Reparto				79.975	M2 sb												
Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)				72,59	Euros /M2 sb												

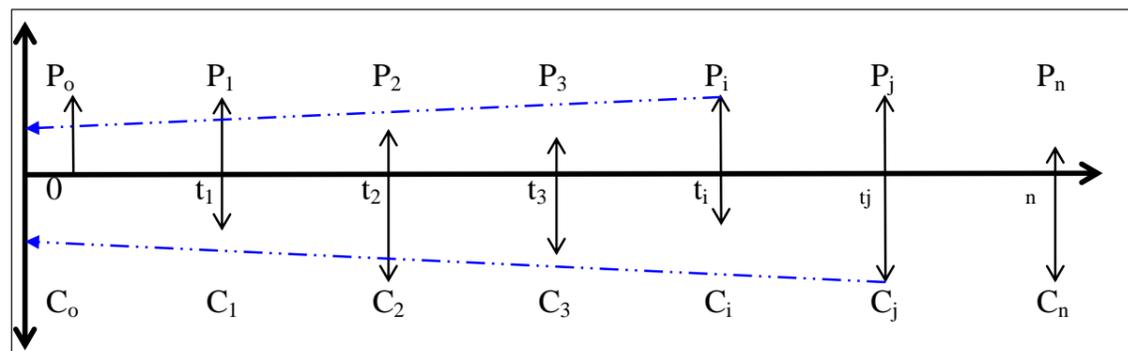


8.3.4.2. Dinámicos

Considera la rentabilidad de todos los flujos netos de fondos generados por la inversión e introduce una valoración cronológica del dinero.

Es un método para estimar el valor actual o presente de los futuros ingresos esperados (Cash-Flow) antes o después de impuestos, descontando uno a uno a una apropiada y predefinida tasa de descuento.

El procedimiento es aplicable a cualquier tipo de ingresos y gastos considerados.



El método consiste, para una actuación urbanizadora (A.U.) y/o promoción inmobiliaria, en:

- 1.-Estimar todos los ingresos (I) de la promoción inmobiliaria o A.U., es decir realizar una hipótesis de venta basada en el análisis del mercado inmobiliario del entorno de la urbanización y/o promoción.
- 2.-Estimar e Imputar cada ingreso en su momento (ti) correspondiente.
- 3.- Evaluar todos los gastos (G) de la promoción o A.U.
- 4.- Imputar cada pago del gasto en su momento (ti) correspondiente.
- 5.-Obtener en cada momento temporal i (ti) la diferencia I - G, que se denomina Flujo de Caja o de Tesorería (Cash-Flow). Es decir, $CF_i = I_i - G_i$
- 6.- Utilización de los siguientes métodos.

- 1) Método del Valor Actual Neto (VAN).
- 2) Método de la Tasa Interna de Retorno (TIR).

Los métodos del Valor Actual Neto (VAN) y Tasa Interna de Rentabilidad (TIR), toman en cuenta los diferentes períodos de tiempo en los que se producen los ingresos y gastos y a través de la actualización o descuentos de los flujos de caja, valoran estos desembolsos e ingresos en un mismo momento de tiempo (normalmente, el momento inicial – V.A.N; pero también puede ser el momento final de la actuación – V.F.N.) al objeto de homogeneizar financieramente dichos flujos temporales.

8.3.4.2.1. Método del Valor Actual Neto – VAN.

El método se basa en los mismos principios que el método residual estático, pero personificando los ingresos y los gastos, es decir introduciendo la variable “t” tiempo.

El cálculo de los valores de la promoción inmobiliaria (normalmente el valor del suelo) por este procedimiento está basado en una aplicación del Método del Flujo de Caja Descontado (Discounted Cash-Flow), utilizando habitualmente en la valoración inversiones, con la siguiente ecuación dinámica:

$$F = VM - (CC + IN + H + L + T + GAP + GF + GC + BP) \quad \text{con imputación temporal}$$

Dónde:

- VM: Valor de mercado del inmueble terminado.
- F : Valor de mercado de los terrenos (suelo).
- CC : Coste de la construcción por contrata, considerándose como tal, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor.
- IN : Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la adquisición del terreno, o del edificio a rehabilitar, y en su caso, para la declaración de obra nueva del inmueble.
- H : Honorarios técnicos por proyecto y dirección de las obras.
- L+T: Costes de licencias y tasas de la construcción.
- GAP: Gastos de administración del promotor.
- GF : Gastos financieros.
- GC : Gastos de comercialización.
- BP : El beneficio del promotor.



Para que dicha ecuación esté en equilibrio y dado que cada componente de la fórmula se ejecuta en un periodo temporal distinto (por lo tanto en euros de diferentes momentos temporales) hay que actualizarlo al presente a una determinada tasa de actualización.

Su aplicación requiere:

1. Determinar la promoción inmobiliaria más probable de acuerdo con el mejor y más intensivo uso. Para ello será preciso efectuar un riguroso estudio del planeamiento urbanístico, de las normas urbanísticas y de las ordenanzas de edificación, determinando los usos que se permiten edificar y la intensidad de edificación, tal como hemos realizado en el método residual estático.

Y además:

Analizar en virtud del grado de desarrollo urbanístico del terreno los plazos razonables del proceso de gestión y tramitación del P.D.A.I, P.P o P.R.I y las licencias necesarias para poder comenzar la edificación.

Si se trata de terrenos (y no de solares), según el grado de desarrollo:

- Del planeamiento de ordenación estructural
- Del planeamiento de ordenación pormenorizada.
- De la gestión urbanística.
- De la equidistribución
- De la urbanización

Se establecerán los plazos estimados prudentemente para el comienzo de las obras de urbanización.

2. Estudio de las características físicas del terreno, de su adecuación a la implantación que se ha preestablecido, y de sus dimensiones, forma y de cuantas circunstancias puedan afectar al valor y las condiciones de desarrollo de la actuación.

Y además:

De aquellas circunstancias del terreno que puedan afectar al tiempo de desarrollo de la operación inmobiliaria: existencia de edificaciones que sea preciso derribar, ocupantes, desalojos, servidumbres, aparcerías, existencia de colindantes y características de los terrenos.

3. Establecer los valores de mercado de los productos inmobiliarios predeterminados anteriormente según el planeamiento urbanístico. Comprende la realización de un estudio de mercado y la determinación mediante la comparación y homogenización de las muestras del valor del producto inmobiliario terminado, obtenidos el método de comparación con el mercado.

Y además:

Determinar cuál será, más probablemente, el ritmo de cobros de los productos inmobiliarios producidos y vendidos.

Periodificar el ritmo de ventas, estimando las fechas y plazos de la comercialización de los inmuebles terminados. Se calcularán ambos de acuerdo con las hipótesis más probables según sus características y cualidades; así como de la situación del mercado inmobiliario.

4. Calcular los costes de ejecución material y contrata que se corresponden a la urbanización prevista del sector y/o área de reparto, incluyendo los gastos generales del constructor y su beneficio industrial. $Cc = [C_{EM} + G_G + B_C]$. Se tendrá especial atención en la estimación de las cargas extra-sectoriales de la actuación urbanizadora, ya que pueden producir la inviabilidad económica de la misma.

Y además:

Periodificar el ritmo de ejecución material de la urbanización, estimando las fechas y plazos de inicio, duración y finalización de ésta, y cuáles serán los pagos que se corresponden a cada periodo temporal.

5. Estimar los gastos necesarios de la promoción:

- ⇒ impuestos no recuperables: I_{NR}
- ⇒ tasas y licencias: T
- ⇒ honorarios facultativos: H
- ⇒ gastos de administración de la promoción: G^A_P

Y además:

Periodificar todos y cada uno de los pagos correspondientes a los gastos e inversiones necesarios.



6. Establecer los gastos comerciales y financieros que un urbanizador y/o promotor normal, de tipo medio, para una actuación y/o promoción similar a la evaluada, en la fecha a que se refiere la valoración, necesitaría efectuar para realizar adecuadamente la actuación urbanizadora y/o operación inmobiliaria

Deben considerarse e incluirse los gastos financieros (no el apalancamiento financiero) y los comerciales, debidamente periodificados: pagos o salidas.

7. Establecer el beneficio que un promotor normal de tipo medio para una actuación urbanizadora o promoción inmobiliaria similar a las evaluadas y en la fecha a que se refiere la valoración exigiría para hacer atractiva la inversión.

El beneficio del promotor, se determinará atendiendo al común de las actuaciones urbanizadoras y/o promociones inmobiliarias de similares características y emplazamiento; así como, al momento económico y coyuntura financiera, y se calculará como la Tasa de Actualización que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena.

Ello exige determinar la Tasa de Actualización, T.A. (i), del proyecto de inversión que se va a acometer.

Deberán utilizarse las ratios más representativas en el mercado económico-financiero sobre tasas de rentabilidad de fondos propios de un promotor de tipo medio en un proyecto de inversión como los analizados.

La Tasa de Actualización, TA (i), de la operación urbanizadora o inmobiliaria más probable se corresponde conceptualmente con la rentabilidad anual que se espera obtener de los recursos propios invertidos en la operación inmobiliaria durante el tiempo que el dinero está invertido y tiene dos componentes:

$$(1+T.A.) = (1+Rentabilidad libre de riesgo TLR) * (1 + prima de riesgo PR del mercado y producto).$$

Para determinarla deberá tenerse en cuenta:

- ↪ Nivel de riesgo de la operación.
- ↪ Liquidez de la inversión.
- ↪ Plazo de recuperación de la inversión

Se calcula mediante técnicas de matemática financiera y de análisis de inversiones¹².

Siendo la rentabilidad libre de riesgo, o tasa libre de riesgo (TLR), la rentabilidad media anual de la deuda del Estado a un plazo no inferior a dos años. La prima de riesgo (PR) se establecerá en función del tipo de operación, volumen, liquidez, etc.

La OM 30/11/1994 fijaba las primas de riesgos mínimas, que fueron sucesivamente revisadas y modificadas por Resoluciones Ministeriales, siendo la última vigente la del 20/7/1999, que establece las siguientes primas de riesgo mínimas:

Uso	Prima de riesgo mínima (del producto)
Edificios de uso residencial:	
* Viviendas de 1ª residencia	9%
* Viviendas de 2ª residencia	13%
Edificios de oficinas	11%
Edificios comerciales	13%
Edificios industriales	15%
Plazas de aparcamiento	10%
Otros	13%

A partir de la entrada en vigor de la O.M. ECO/805/203 de 27 de marzo las primas de riesgo durante los tres primeros años contados a partir de esa fecha (a la fecha de este informe de valoración no han sido modificadas por la DGT y PF) no podrán ser inferiores a los que se establecen en la siguiente tabla, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esa disposición y que hace referencia a la posible revisión, cada dos años, por la Dirección General del Tesoro y Política, en función de la evolución del mercado inmobiliario y de los tipos de interés):

¹² Véase: G.Nebreda, Turmo y Villalonga. "La valoración Inmobiliaria: Teoría y Práctica." Editorial: La Ley. 2006. Pag. 217-279 y G. Mott. "Principios y práctica de la valoración de inversiones" Editorial: Deusto.



Primas de Riesgo Mínimas:

Tipo de inmueble	Prima de riesgo sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia	
Viviendas primera residencia	8
Viviendas segunda residencia	12
Edificios de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de promociones o actuaciones destinadas a varios usos, la prima de riesgo mínima se obtendrá ponderando las primas de riesgo mínimas señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

- 8. Comprobar que la Tasa de Actualización TA establecida como consecuencia del análisis del mercado no sea inferior a la TA mínima establecida por la norma para cada uno de los usos. Considerar en todos los casos la mayor de las dos.
- 9. Determinar las cargas urbanísticas u otros costes, inversiones o gastos adicionales que fueran necesarios para realizar la actuación o promoción.

Periodificar las cargas urbanísticas, estimando en qué momento deben hacerse frente a cada una de ellas.

- 10. Periodificar los gastos necesarios de todo el proceso urbanizador y edificador, estableciendo con la máxima precisión el calendario de cada una de las salidas o pagos.

- 11. Determinar de acuerdo con los datos anteriores los flujos de **salida de caja (S_k)**, gastos e inversiones, aplicando todos y cada uno de los pagos o salidas en su periodo temporal correspondiente.
- 12. Determinar de acuerdo con los datos anteriores, los flujos de **entrada de caja (E_j)**, ingresos o cobros, aplicando todos y cada uno en su periodo temporal correspondiente.
- 13. Actualizar los flujos de caja con la tasa o tasas de actualización preestablecida, más adecuada a la realidad del mercado, dependiendo si es una actuación urbanizadora, una promoción inmobiliaria o la combinación de los 2 proyectos de inversión, ya que las tasas serán distintas dependiendo del riesgo.

En esta Memoria de Viabilidad Económica del Plan General Estructural de Denia, solo utilizamos la Tasa de Actualización del proceso edificatorio, ya que por prudencia valorativa nos da valores de suelo más prudentes y en consecuencia es más seguro afirmar la viabilidad económica de los procesos de planificación, gestión y urbanización de este P.G.E. de Denia.

- 14. Calcular el Valor Actual Neto de los flujos de caja.
- 15. Identificar el VAN con el valor actual del suelo, si la tasa de actualización coincide con la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) y calcular el valor de mercado del terreno por diferencia entre:

$$F = V.A.N. \text{ INGRESOS} - V.A.N. \text{ PAGOS}$$

Utilizando la fórmula que se establece en el art. 39 de la norma ECO 805/2003:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_K}{(1+i)^{tk}}$$

Siendo:



- F: Valor del terreno (o inmueble a rehabilitar)
- Ej: Importe de los ingresos en cada momento j
- Sk: Importe de los pagos en cada momento k
- tj: Número de períodos de tiempo previsto desde la fecha de tasación hasta que se produce cada ingreso
- tk: Número de períodos de tiempo previsto desde la fecha de tasación hasta que se produce cada pago
- i: Tasa de Actualización elegida correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

De acuerdo con los cuadros reflejados en el apartado anterior “8.3.2. Determinación de los flujos de caja”

8.3.4.2.2. Método de la Tasa Interna de Retorno – TIR.

La tasa interna de retorno T.I.R. de un proyecto de inversión mide la rentabilidad del proyecto en términos relativos, mientras que como hemos expresado en el apartado anterior, el Valor Actual Neto V.A.N., indica la rentabilidad en términos absolutos prefijada una tasa inicial de interés.

Nos da la tasa de retorno sobre la inversión obtenida a lo largo del período de tiempo considerado de la inversión; es decir, nos proporciona la tasa de descuento que iguala la inversión original a los futuros ingresos trasladados a valor presente.

La metodología de la TIR, nos permiten comparar, de forma homogénea, diferentes proyectos de actuaciones urbanísticas y/o inmobiliarias, ya que es una referencia objetiva de la bondad del proyecto de inversión.

En esta Memoria de Viabilidad Económica **adoptamos una Tasa de Actualización Anual (TIR) de los flujos de caja del 27,50% para el uso Residencial y el 30% para el uso terciario y/o industrial, en unidades monetarias constantes**, como hemos establecido en el apartado anterior “8.3.3. Fijación de la Tasa de Actualización (T.A) o Rentabilidad del Proyecto de Inversión”

8.3.4.3. Valor del suelo: Urbanizado y sin urbanizar en su estado actual

Como ya hemos comentado y establecido anteriormente se han calculado los valores del suelo de los sectores del Suelo Urbanizable del P.G.E de Denia, en la hipótesis de que este está aprobado definitivamente y tenga plena vigencia legal.

8.3.4.3.1. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

Valor total del suelo urbanizado	94.784.773	Euros
Total Cargas de Urbanización de vial público	32.396.019	Euros
TOTAL Indemnización: Cuantificación Económica Adoptada	2.146.281	Euros
Valor total del suelo sin urbanizar	60.242.473	Euros
Área de Reparto	433.216	M2 sb
Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)	139,06	Euros /M2 sb

Y utilizando la metodología dinámica, tenemos que si la Tasa de Actualización (T.A.) coincide con la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) el Valor del Suelo sin urbanizar coincide con el V.A.N., es decir:

Tasa Actualización Anual (Cte)	27,50%
Tasa Actualización Período Semestre (Cte)	12,92%
Coef. Actualizador	
Valor Actual Flujos Caja (euros)	17.558.174,82
VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo	17.558.174,82

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado “8.2.1.4. Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío”, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND-RE-1.1. Sector “PLAYA TORRECREMADA”		
VALOR DEL SUELO ESTÁTICO	60.242.473	Euros
	139,06	Euros /m2 sb
VALOR DEL SUELO DINÁMICO	17.558.175	Euros
	53,99	Euros /m2 sb
Relación entre valor del suelo dinámico y estático		29,15%



8.3.4.3.2. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

Valor total del suelo urbanizado	14.954.543	Euros
Total Cargas de Urbanizacion de vial publico	3.132.190	Euros
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	0	Euros
Valor total del suelo sin urbanizar	11.822.353	Euros
Area de Reparto	58.541	M2 sb
Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)	201,95	Euros /M2 sb

Y utilizando la metodología dinámica, tenemos que si la Tasa de Actualización (T.A.) coincide con la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) el Valor del Suelo sin urbanizar coincide con el V.A.N., es decir:

Tasa Actualizacion Anual (Cte)	27,50%
Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte)	12,92%
Coef. Actualizador	
Valor Actual Flujos Caja (euros)	3.278.350,15
VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo	3.278.350,15

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado “8.2.1.4. Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío”, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND-RE-1.2. Sector “CAPÇADES”		
VALOR DEL SUELO ESTATICO	11.822.353	Euros
	201,95	Euros /m2 sb
VALOR DEL SUELO DINAMICO	3.278.350	Euros
	69,92	Euros /m2 sb
Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico		34,62%

8.3.4.3.3. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

Valor total del suelo urbanizado	1.906.956	Euros
Total Cargas de Urbanizacion de vial publico	1.842.158	Euros
Valor total del suelo sin urbanizar	64.798	Euros
Area de Reparto	33.003	M2 sb
Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)	1,96	€ /M2 sb

Y utilizando la metodología dinámica, tenemos que si la Tasa de Actualización (T.A.) coincide con la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) el Valor del Suelo sin urbanizar coincide con el V.A.N., es decir:

Tasa Actualizacion Anual (Cte)	27,50%
Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte)	12,92%
Coef. Actualizador	
Valor Actual Flujos Caja (euros)	34.185,10
VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo	34.185,10

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado “8.2.1.4. Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío”, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND-RE-1.3. - Sector “PINARET”		
VALOR DEL SUELO ESTATICO	64.798	Euros
	1,96	Euros /m2 sb
VALOR DEL SUELO DINAMICO	34.185	Euros
	1,04	Euros /m2 sb
Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico		52,76%



8.3.4.3.4. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

Valor total del suelo urbanizado	1.504.506	Euros
Total Cargas de Urbanizacion de vial publico	944.220	Euros
Valor total del suelo sin urbanizar	560.286	Euros
Area de Reparto	20.568	M2 sb
Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)	27,24	€ /M2 sb

Y utilizando la metodología dinámica, tenemos que si la Tasa de Actualización (T.A.) coincide con la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) el Valor del Suelo sin urbanizar coincide con el V.A.N., es decir:

Tasa Actualizacion Anual (Cte)	27,50%
Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte)	12,92%
Coef. Actualizador	
Valor Actual Flujos Caja (euros)	410.408,28
VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo	410.408,28

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado “8.2.1.4. Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío”, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND-RE-1.4. - Sector “RIU – RAU”		
VALOR DEL SUELO ESTATICO	560.286	Euros
	27,24	Euros /m2 sb
VALOR DEL SUELO DINAMICO	410.408	Euros
	22,00	Euros /m2 sb
Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico		80,77%

8.3.4.3.5. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

Valor total del suelo urbanizado	23.253.574	Euros
Total Cargas de Urbanizacion de vial publico	14.407.600	Euros
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	757.354	Euros
Valor total del suelo sin urbanizar	8.088.620	Euros
Area de Reparto	245.782	M2 sb
Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)	32,91	€ /M2 sb

Y utilizando la metodología dinámica, tenemos que si la Tasa de Actualización (T.A.) coincide con la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) el Valor del Suelo sin urbanizar coincide con el V.A.N., es decir:

Tasa Actualizacion Anual (Cte)	30,00%
Tasa Actualizacion Periodo Semestre(Cte)	14,02%
Coef. Actualizador	
Valor Actual Flujos Caja (euros)	2.685.543,46
VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo	2.685.543,46

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado “8.2.1.4. Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío”, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND-TR -1.1. - Sector “TRES TORRES”		
VALOR DEL SUELO ESTATICO	8.088.620	Euros
	32,91	Euros /m2 sb
VALOR DEL SUELO DINAMICO	2.685.543	Euros
	12,70	Euros /m2 sb
Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico		38,58%



8.3.4.3.6. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

Valor total del suelo urbanizado	6.048.456	Euros
Total Cargas de Urbanizacion de vial publico	3.541.803	Euros
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	1.359.939	Euros
Valor total del suelo sin urbanizar	1.146.714	Euros
Area de Reparto	61.840	M2 sb
Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)	18,54	€ /M2 sb

Y utilizando la metodología dinámica, tenemos que si la Tasa de Actualización (T.A.) coincide con la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) el Valor del Suelo sin urbanizar coincide con el V.A.N., es decir:

Tasa Actualizacion Anual (Cte)	30,00%
Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte)	14,02%
Coef. Actualizador	
Valor Actual Flujos Caja	259.907,00
VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo	259.907,00

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado “8.2.1.4. Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío”, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND-TR - 1.2. - Sector “MISTELERA”		
VALOR DEL SUELO ESTATICO	1.146.714	Euros
	18,54	Euros /m2 sb
VALOR DEL SUELO DINAMICO	259.907	Euros
	4,20	Euros /m2 sb
Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico		22,67%

8.3.4.3.7. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

Valor total del suelo urbanizado	9.413.706	Euros
Total Cargas de Urbanizacion de vial publico	2.763.843	Euros
TOTAL Indemnizacion: Cuantificacion Economica Adoptada	844.767	Euros
Valor total del suelo sin urbanizar	5.805.096	Euros
Area de Reparto	79.975	M2 sb
Valor Unitario del suelo con PGE aprobado y con PDAI aprobado (euros)	72,59	Euros /M2 sb

Y utilizando la metodología dinámica, tenemos que si la Tasa de Actualización (T.A.) coincide con la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) el Valor del Suelo sin urbanizar coincide con el V.A.N., es decir:

Tasa Actualizacion Anual (Cte)	27,50%
Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte)	12,92%
Coef. Actualizador	
Valor Actual Flujos Caja (euros)	1.632.081,32
VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo	1.632.081,32

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado “8.2.1.4. Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío”, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND-TR 1,3, - Sector “SAN PEDRO”		
VALOR DEL SUELO ESTATICO	5.805.096	Euros
	72,59	Euros /m2 sb
VALOR DEL SUELO DINAMICO	1.632.081	Euros
	20,41	Euros /m2 sb
Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico		28,11%



8.4. Análisis del riesgo económico y financiero.

8.4.1. Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión. Matriz de Sensibilidad.

8.4.1.1. SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”

Si establecemos un intervalo de variación de la Tasa de Actualización del 5 % al 40%, nos da unos valores de suelo bruto de entre 22,41 a 261,79 euros / m² suelo bruto, es decir todos ellos superiores al Valor Agropecuario de los terrenos en Secano y Regadío.

TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte	Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)	Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)
5,00%	85.131.917	261,79
10,00%	58.440.947	179,72
15,00%	40.919.211	125,83
20,00%	29.041.078	89,31
22,50%	24.541.229	75,47
25,00%	20.757.994	63,83
27,50%	17.558.175	53,99
30,00%	14.836.585	45,62
35,00%	10.510.034	32,32
40,00%	7.287.524	22,41

Observando las tablas de esta página, se entiende por qué algunas entidades mercantiles del sector inmobiliario podían pagar tanto por los terrenos pendiente de planificación pormenorizada y gestión; ya que asumían unas tasas de rentabilidad muy bajas dentro del sector inmobiliario que tiene grandes riesgos por iliquidez de la inversión, plazos de recuperación de la inversión, nivel de riesgo altos por incertidumbres en la gestión administrativa urbanística, etc. Pero la asunción de esos elevados riesgos puede conducir al fracaso del proyecto de inversión y quiebra; y por lo tanto a su no realización con el consecuente perjuicio para el desarrollo de la ciudad.

En consecuencia, esta Memoria de Viabilidad Económica ha adoptado unas tasas de actualización prudentes que garanticen, en la hipótesis de un marco estable del sector inmobiliario y de la economía en general, una planificación, gestión y ejecución del P.G.E. de forma prudente y probable en aplicación de los Principios de la valoración inmobiliaria reflejados en el apartado 2.3., de esta M.V.E

En la Matriz de Sensibilidades podemos observar que si se aumentan los plazos temporales debido a la prolongación de los mismos en la aprobación de la planificación urbanística y posteriormente su gestión, el valor de suelo disminuye siendo incluso inferior al valor agropecuario, pudiendo llegar al escenario que el valor inmobiliario del suelo resultase negativo (como veremos en las páginas siguientes); y en consecuencia en aplicación del Principio del Mayor y Mejor Uso, debemos de adoptar siempre el valor inicial de los terrenos, como se denominada en la leyes del suelo de 1.956 y 1.975, es decir el valor agropecuario de los terrenos.

METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable ZND-RE-1.1. Sector “PLAYA TORRECREMADA”			Mas 5 años de Tramitacion Urbanistica del PGE	Mas 10 años de Tramitacion Urbanistica del PGE
TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte	Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)	Valor Unitario del suelo con PGE y PDAI aprobado en plazo razonable (euros)	Valor Unitario del suelo sin PGE y PDAI aprobado en el mismo tiempo (euros)	Valor Unitario del suelo sin PGE y PDAI aprobado en el mismo tiempo (euros)
5,00%	42.808.993	261,79	200,18	181,57
10,00%	28.599.201	179,72	106,40	87,93
15,00%	19.431.322	125,83	58,34	44,11
20,00%	13.351.277	89,31	32,76	22,75
22,50%	11.091.642	75,47	24,72	16,47
25,00%	9.216.802	63,83	18,71	11,97
27,50%	7.652.656	53,99	14,19	8,73
30,00%	6.340.893	45,62	10,78	6,38
35,00%	4.299.234	32,32	6,20	3,40
40,00%	2.823.184	22,41	3,52	1,80



8.4.1.2. SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”

Si establecemos un intervalo de variación de la Tasa de Actualización del 5 % al 40%, nos da unos valores de suelo bruto de entre 31,42 a 304,46 euros / m² suelo bruto, es decir todos ellos superiores al Valor Agropecuario de los terrenos en Secano y Regadío.

TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte	Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)	Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)
5,00%	14.276.070	304,46
10,00%	10.115.283	215,72
15,00%	7.261.569	154,86
20,00%	5.262.568	112,23
22,50%	4.490.877	95,77
25,00%	3.836.102	81,81
27,50%	3.278.350	69,92
30,00%	2.801.500	59,75
35,00%	2.040.336	43,51
40,00%	1.473.319	31,42

8.4.1.3. SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”

Si establecemos un intervalo de variación de la Tasa de Actualización del 5 % al 27,50 %, nos da unos valores de suelo bruto de entre 1,04 a 69,19 euros / m² suelo bruto, es decir algunos superiores al Valor Agropecuario de los terrenos en Secano pero para tasas superiores al 30% da valores negativos del suelo.

TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte	Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)	Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)
5,00%	2.283.574	69,19
10,00%	1.418.067	42,97
15,00%	828.179	25,09
20,00%	422.167	12,79
22,50%	268.719	8,14
25,00%	140.831	4,27
27,50%	34.185	1,04
30,00%	-54.755	-1,66
35,00%	-190.628	-5,78
40,00%	-284.469	-8,62

8.4.1.4. SUELO URBANIZABLE ZND-RE – 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”

Si establecemos un intervalo de variación de la Tasa de Actualización del 5 % al 40%, nos da unos valores de suelo bruto de entre 6,72 a 94,17 euros / m² suelo bruto, es decir todos ellos superiores al Valor Agropecuario de los terrenos en Secano y Regadío.

TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte	Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)	Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)
5,00%	1.756.654	94,17
10,00%	1.296.662	69,51
15,00%	952.319	51,05
20,00%	691.599	37,08
22,50%	585.350	31,38
25,00%	492.216	26,39
27,50%	410.408	22,00
30,00%	338.409	18,14
35,00%	218.866	11,73
40,00%	125.360	6,72

8.4.1.5. SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”

Si establecemos un intervalo de variación de la Tasa de Actualización del 5 % al 40%, nos da unos valores de suelo bruto de entre 0,36 a 130,50 euros / m² suelo bruto, es decir algunos ellos superiores al Valor Agropecuario de los terrenos en Secano y Regadío pero para tasas del 40 % no dan.

TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte	Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)	Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)
5,00%	27.605.326	130,50
10,00%	18.400.800	86,99
15,00%	12.148.799	57,43
20,00%	7.834.626	37,04
22,50%	6.194.006	29,28
25,00%	4.817.906	22,78
27,50%	3.660.753	17,31
30,00%	2.685.543	12,70
35,00%	1.165.692	5,51
40,00%	76.177	0,36



8.4.1.6. SUELO URBANIZABLE ZND-TR -1.2. - SECTOR “MISTELERA”

Si establecemos un intervalo de variación de la Tasa de Actualización del 5 % al 40%, nos da unos valores de suelo bruto de entre 2,27 a 22,19 euros / m² suelo bruto, es decir todos ellos superiores al Valor Agropecuario de los terrenos en Secano y Regadío pero otros no.

TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte	Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)	Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)
5,00%	1.372.408	22,19
10,00%	971.824	15,72
15,00%	692.847	11,20
20,00%	496.872	8,03
22,50%	421.645	6,82
25,00%	358.304	5,79
27,50%	304.923	4,93
30,00%	259.907	4,20
35,00%	189.904	3,07
40,00%	140.145	2,27

8.4.1.7. SUELO URBANIZABLE ZND-TR – 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

Si establecemos un intervalo de variación de la Tasa de Actualización del 5 % al 40%, nos da unos valores de suelo bruto de entre 0,53 a 108,43 euros / m² suelo bruto, es decir todos ellos superiores al Valor Agropecuario de los terrenos en Secano y Regadío pero otros no.

TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte	Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)	Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)
5,00%	8.671.372	108,43
10,00%	6.332.275	79,18
15,00%	4.541.132	56,78
20,00%	3.157.259	39,48
22,50%	2.585.324	32,33
25,00%	2.079.733	26,00
27,50%	1.632.081	20,41
30,00%	1.235.151	15,44
35,00%	569.445	7,12
40,00%	42.332	0,53

9. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

En conclusión, se ha fundamentado, motivado y justificado que los sectores:

- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.1. - SECTOR “PLAYA-TORRECREMADA”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.2. - SECTOR “CAPÇADES”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.3. - SECTOR “PINARET”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1.4. - SECTOR “RIU – RAU”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-TR - 1.1. - SECTOR “TRES TORRES”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-TR - 1.2. - SECTOR “MISTELERA”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-TR - 1.3. - SECTOR “SAN PEDRO”

son viables económicamente, ya que los escenarios de inversión son positivos y superiores al Valor Agropecuario de los terrenos.

Y para que así conste, a los efectos oportunos emitimos el presente dictamen de valoración, como experto, según nuestro leal saber y entender y que sometemos a otro mejor fundado, motivado, justificado y constatado.

Este M.V.E. consta de 216 páginas numeradas, del nº 1 al nº 216, en Alicante a 20 abril de 2022

Fdo. D. Julio Turmo de Padura

Arquitecto. Master en "Valoraciones Inmobiliarias" por la Universidad Politécnica de Cataluña.

Firmado digitalmente por AYELA AZNAR EVA MARIA -
52779272E
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-52779272E, givenName=EVA MARIA,
sn=AYELA AZNAR, cn=AYELA AZNAR EVA MARIA - 52779272E

Fdo. D. Eva Ayela Aznar

Arquitecta