

ANEJO 4 del

Programa de actuación aislada para el desarrollo de la actuación aislada denominada “Avda. Ecuador” de Valencia.

Febrero de 2020.

Promotor: URBANAS COVAL S.L.

Equipo Redactor:



OCTOGONO, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo.

ESTUDIO LEGAL SANTA TERESA 12, S.L.P.



PROPOSICION JURIDICO-ECONÓMICA

PROMOTOR: URBANAS COVAL, SL

EMPLAZAMIENTO: AVDA. ECUADOR DE VALENCIA



Contenido

A.- RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.....	4
B.- DISPOSICIONES RELATIVAS AL MODO DE FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	4
C.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.	4
D.- AVANCE DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.....	6
E.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	9
E.- PLAN DE REALOJO Y RETORNO.....	11
F.- VALORACION DE LAS INDEMNIZACIONES.	11
G.- PROPUESTA DE COEFICIENTE DE CANJE.	11



A.- RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.

URBANAS COVALS.L. ostenta la propiedad del 67,94% del ámbito; Doña MERCEDES CORET BALAGUER titular de tres fincas colindantes, tiene el 28,58%, PROMOCIONES MEDIATERRANEAS CARDONA, SL, tiene el 0,92% y el AYUNTAMIENTO de Valencia el 2,55% del resto del terreno incluido en el ámbito del programa.

En su condición de gestor de la actuación, URBANAS COVAL S.L., a través de la aprobación del proyecto de reparcelación, cederá al Ayuntamiento de Valencia la totalidad de los terrenos calificados como públicos del ámbito.

Del mismo modo, si resulta adjudicataria, URBANAS COVAL S.L., completará la urbanización de esta unidad.

No se han alcanzado acuerdos con la Sra. Coret, que es el titular de la otra parcela con derecho a aprovechamiento.

La retribución al adjudicatario se ha previsto mediante la modalidad de pago en terrenos. Dicha opción, puede ser modificada por el Ministerio, si así le interesara, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

B.- DISPOSICIONES RELATIVAS AL MODO DE FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La financiación de la actuación será íntegramente a cargo de los titulares con derecho a aprovechamiento a los que se les adjudicará parcela de resultado.

C.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Los costes estimados de la obra urbanizadora son los que se detallan a continuación:



ANEJO 4. PROGRAMA DE ACTUACION AISLADA AVDA. ECUADOR. VALENCIA.

	CAPÍTULO	IMPORTE
1	DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	24.183,30
2	SANEAMIENTO Y DRENAJE	5.366,65
3	LÍNEA SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN	43.241,45
4	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	47.630,00
5	RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSION	30.950,33
6	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y RIEGO	14.812,75
7	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	21.390,03
8	RED DE TELEFONIA	6.281,44
9	RED DE GAS	2.816,91
10	FIRMES Y PAVIMENTOS	57.173,85
11	JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	10.960,44
12	CONTROL DE CALIDAD	1.270,57
13	SEGURIDAD Y SALUD	1.630,72
14	GESTION DE RESIDUOS	1.557,69
	P.E.M. Urbanización PAA Avda. Ecuador	269.266,13

COSTES	Euros
Presupuesto de Ejecución Material P.E.M.	269.266,13 €
Gastos Generales G.G. (13%)	35.004,60 €
Beneficio Industrial B.I. (6%)	16.155,97 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA P.E.C.	320.426,70 €
INDEMNIZACIONES	Euros
Valor local CT (20 m ² x 2000€/m ²)	40.000,00 €
TOTAL INDEMNIZACIONES	40.000,00 €
HONORARIOS Y GASTOS GESTION	Euros
Honorarios técnicos	34.405,54 €
Gastos de Gestión	40.805,71 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN	75.211,25 €
BENEFICIO URBANIZADOR	Euros
Costes obras	320.426,70 €
Honorarios y Gastos gestión	75.211,25 €
Subtotal	395.637,95 €
TOTAL BENEFICIO URBANIZADOR	39.563,79 €
COSTE TOTAL	Euros
Costes obras	320.426,70 €
Indemnizaciones	40.000,00 €
Honorarios y Gastos de gestión	75.211,25€
Beneficio Urbanizador	39.563,79 €
COSTE TOTAL	475.201,74 €



D.- AVANCE DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

La mercantil URBANAS COVAL S.L y Doña MERCEDES CORET BALAGUER, son los únicos propietarios de terrenos que generan aprovechamiento, por cuanto el aprovechamiento que le correspondía a PROMOCIONES MEDIATERRANEAS CARDONA, SL, fue vendido a URBANAS COVAL, SL.

Para el cálculo de los valores económicos del programa se van a seguir los criterios que emanan 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.

Para calcular las compensaciones que debería recibir un propietario debemos calcular el valor unitario de suelo, partiendo del dato aquí obtenido, así como del valor en venta y el valor de construcción.

El valor de construcción lo obtenemos de la página del Instituto Valenciano de la Edificación, para este tipo de edificación, mientras que el valor en venta lo obtenemos de un muestreo obtenido por internet en la zona en cuestión de Valencia.

VALOR DE CONSTRUCCIÓN.

Según indica el Instituto Valenciano de la Edificación en sus Herramientas on line, el Coste Unitario de Ejecución CUE propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material PEM de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno. En el caso que nos ocupa establece:



ANEJO 4. PROGRAMA DE ACTUACION AISLADA AVDA. ECUADOR. VALENCIA.

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Diciembre 2019 MBE 12/2019 = 605 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 603,49 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

Entre medianeras

Abierta

En hilera

Unifamiliar aislada

Ch Nº DE PLANTAS

nº de plantas < 3

3 < nº de plantas < 8

nº de plantas > 8

Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

No

Si

Cv Nº DE VIVIENDAS

nº de viviendas > 80

20 < nº de viviendas < 80

nº de viviendas < 20

Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

5 viviendas > 70m²

45m² < 5 viviendas < 70m²

5 viviendas < 45m²

Cc CALIDADES

Básico

Medio

Alto

Edificación residencial abierta con una altura de entre 3 y 8 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel medio de acabados.

Utilizaremos un coste unitario de construcción de 603,49 €/m²

VALOR EN VENTA

Muestras obtenidas:

COD. POST.	DIRECCION Y Nº	URL	RC	AÑO	EDAD	COEF.	SUPERF (m ²)	PRECIO (€)	V. UNIT.ML (€/m ²)
46025	CL PICA YO 3 Pt:01 Pt:0	eble/86083364/	4647314YJ2	2004	15	0,0863	80	120.000	1.500
46025	CL JUAN JOSE BARCIA GOYANES 5 Pt:02 Pt:10	eble/83925079/	4953907YJ2	2005	14	0,0798	105	173.000	1.648
46015	CL MGUEL SERVET 11 Es:1 Pt:07 Pt:30	eble/82973020/	4143302YJ2	1981	38	0,2622	50	90.000	1.800
46025	CL FOC DEL 1 Es:1 Pt:04 Pt:13	eble/84178112/	4157901YJ2	1993	26	0,1638	98	140.000	1.429
46025	CL DR NICASIO BENLLOCH 34 Es:1 Pt:04 Pt:07	eble/37724708/	4346528YJ2	1980	39	0,2711	127	183.000	1.441
46025	AV BURJASOT 156 Es:1 Pt:03 Pt:05	eble/84113528/	4347309YJ2	2008	11	0,0611	162	250.000	1.543

Debemos homogeneizar para obtener un valor real de venta. Para ello utilizaremos coeficientes de situación, superficie y antigüedad y conservación.

HOMOG.		SITUACION		SUPERFICIE		ANTIGÜEDAD		VRS HOMOG.
MUESTRA	REPERCUS	K	VALOR	K	VALOR	K	VALOR	
1	1.500	1,00	0	0,98	-30	1,04	65	1.535
2	1.648	1,00	0	1,00	0	1,04	66	1.713
3	1.800	1,00	0	0,92	-144	1,14	259	1.915
4	1.429	1,00	0	1,00	0	1,09	122	1.550
5	1.441	1,00	0	1,03	43	1,15	216	1.700
6	1.543	1,00	0	1,06	93	1,03	47	1.682
								1.682,64

Por tanto, utilizaremos un valor de venta de 1.682,64 €/m².

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO.

DATOS	
Superficie Viales	1.370,34 m ²
Superficie ZV	115,00 m ²
Superficie neta	862,98 m ²
Superficie Total	3.247,27 m ²
Coste m ² vial	191,38 €/m ² vial
Coste m ² ZV	61,00 €/m ² ZV
Coefficiente edificabilidad medio (IEB)	2,66 m ² t/m ²
Vv (Valor en venta)	1.682,64 €/m²t
Vu de construcción	603,49 €/m ² t
Vu + GG + BI	718,15 €/m ² t
Vc (Valor de construcción total)	808,68 €/m ² t

VALOR DE REPERCUSIÓN

Valor de venta Vv =	1.682,64 €/m ² t
Valor de construcción Vc =	808,68 €/m ² t
Vr = (Vv / 1,40 FI) - Vc =	393,21 €/m ² t

COEFICIENTE DE RETRIBUCIÓN

Cu = Coste de urbanización	475.201,74 €
Vs = Valor inicial del suelo	1.264.673,87 €
R= Cu / (Cu + Vs)	27,31%

RETRIBUCION EN METÁLICO

Coste total / Superficie bruta =	146,34 €/m²s bruto
----------------------------------	--------------------------------------

VALOR SUELO INICIAL

Valor unitario suelo neto urbanizado	1.978,62 €/m ² s neto
Repercusión costes urbanización	550,65 €/m ² s neto
Sup. neta solares	862,98 m ² s neto
Sup. Bruta con derechos	3.164,17 m ² s bruto
VALOR SUELO BRUTO INICIAL	389,46 €/m²s bruto



E.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

El promotor de la actuación será el responsable de sufragar la totalidad de gastos de gestión, así como los de la ejecución de la obra de urbanización derivados del desarrollo del presente Programa de Actuación Aislada, por lo que la misma no supondrá gasto de inversión para el erario.

El promotor del programa estima rentable la operación económica por los cálculos que se estiman a continuación:

COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN.

Este coste es el que deberán contribuir, en común, los propietarios al Urbanizador.

Está estimado en el apartado C de este documento.

Una vez fijado este importe, a efectos de la fijación de la retribución en especie o el pago en metálico de las cuotas de urbanización, se establecen los siguientes apartados:

REPERCUSIÓN DEL COSTE DE LA ACTUACIÓN.

Teniendo en consideración la superficie total de la unidad de actuación, la superficie total de solares resultantes y el valor del coste de la actuación, se determinan las siguientes repercusiones:

REPERCUSIONES	
Repercusión m ² terreno inicial	146,34 €/m ² s bruto
Repercusión m ² de solar	550,65 €/m ² s neto
Repercusión m ² techo construido	109,43 €/m ² t

ESTIMACIÓN PLAZO DE DESARROLLO.

El presente documento destinado a objetivar la viabilidad del programa utilizará la hipótesis del plazo de un año contado a partir del momento de inicio de la tramitación, al otorgamiento del acta de replanteo (art. 14.2 TRLS/08) y siempre con la inscripción previa del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.



ANÁLISIS DE INGRESOS POSIBLES POR EL DESARROLLO DEL PAA.

Los ingresos de la actuación urbanística deberían concretarse teóricamente en la venta de solares.

VALORACIÓN SOLARES SIN DESARROLLAR

El Valor de los solares sin desarrollar, por comparación con otros de características similares se fija en 275 € m².

La superficie de nuestro ámbito es de 3.247,27 m².

$$VS = 3.247,27 \times 275,00 = 892.999,25 \text{ €}$$

VALORACIÓN PARCELA RESULTANTE

En apartados anteriores hemos obtenido el valor unitario del suelo urbanizado por m², que asciende a la cantidad de 1.978,68 €/ m². Por lo que el valor de la parcela se obtiene al multiplicar este valor por la superficie neta del solar.

$$VP = 862,98 \text{ m}^2 \times 1.978,68 \text{ €/m}^2 = 1.707.511,69 \text{ €}$$

BENEFICIO ESTIMADO POR EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.

El beneficio de la actuación lo obtenemos de deducir al valor de la edificabilidad los costes de producción más un 15 % en concepto de gastos financieros y el valor del suelo sin desarrollar.

Hemos estimado que el plazo de desarrollo será de 1 año.

$$BE = VV - (CT + (15 \% /s CT) - VS$$

$$1.707.511,69 - (475.201,74 + (475.201,74 * 15\%)) - 892.999,25 = 268.030,44 \text{ €}$$

El beneficio estimado para el conjunto de la actuación es de 268.030,44 €



VIABILIDAD ECONÓMICA.

La relación coste/beneficio teórico planteado viene a mostrar el umbral de viabilidad, atendiendo a factores como valor actual, coste de desarrollo, valor del producto final.

E.- PLAN DE REALOJO Y RETORNO.

No estando ocupados los inmuebles, es innecesario el plan de realojo y retorno.

F.- VALORACION DE LAS INDEMNIZACIONES.

La actuación cuenta con un elemento indemnizable. Se trata de la pérdida de superficie de locales comerciales en planta baja, como consecuencia de la implantación de un centro de transformación.

INDEMNIZACIONES	Euros
Valor local CT (20 m ² x 2000€/m ²)	40.000,00 €

G.- PROPUESTA DE COEFICIENTE DE CANJE.

Tal y como se deduce de los cálculos realizados en aportados anteriores, el coeficiente de canje se establece en el **27,31%**.

En Valencia, febrero de 2020.

Por URBANAS COVALS.L.

