

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA -- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA



NOVIEMBRE 2023





ÍNDICE

1. ANTECEDENTS.....	6	5.2. Rendimiento lucrativo. Valor de repercusión del suelo.....	51
1.1. Encargo	6	6. METODOS DE VALORACIÓN (EMPLEADOS EN ESTA M.V.E.).....	54
1.2. Objeto y finalidad de la memoria de viabilidad económica.....	6	6.1. Método de comparación con el mercado.....	54
1.3. Fecha de la valoración.....	7	6.1.1. Estudio del Mercado Inmobiliario Significativo. Testigos ciertos y seguros.....	55
1.4. Equipo técnico redactor.....	8	6.2. Método Residual Estático o Análisis de Inversiones con valores actuales	61
2. FUNDAMENTOS LEGALES. PRINCIPIOS GENERALES DE VALORACION.....	9	6.3. Método Residual Dinámico o Análisis de Inversiones con valores esperados.....	62
2.1. Fundamentos legales.....	9	6.4. Método Coste de Reemplazamiento o Reposición.....	63
3. EL PROYECTO DE ACTUACIÓN PLANIFICADORA, URBANIZADORA E INMOBILIARIA.....	11	6.5. El Método de Actualización de Rentas.....	65
3.1. Documentación Utilizada.....	11	7. DOCUMENTOS URBANÍSTICOS: PARÁMETROS URBANÍSTICOS, DIMENSIONES Y CARGAS DE LA A.U.....	66
3.2. Descripción del instrumento de planificación. Características principales.....	11	7.1. Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"	67
3.2.1. Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA".....	12	7.2. Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"	69
3.2.2. Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA".....	15	7.3. Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC".....	71
3.2.3. Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC".....	18	7.4. Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET".....	73
3.2.4. Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET".....	23	7.5. Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD".....	75
3.2.5. Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD".....	26	7.6. Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA".....	77
3.2.6. Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA".....	29	8. EL MERCADO INMOBILIARIO.....	79
3.3. Objetivos y Estrategia.....	32	8.1. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda.....	79
4. TECNICAS DE VALORACION INMOBILIARIA.....	32	8.1.1. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda s/Banco de España de 1.995 a 2.017.....	79
4.1. Principios generales de valoración.....	32	8.1.2. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda según Ministerio de Fomento de 1.995 a 2.017 81.....	81
4.2. Criterios de valoración y evaluación.....	33	8.1.3. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda en la provincia de Alicante según Ministerio de Fomento de 2.003 a 2.017.....	83
4.2.1. Criterio de Valoración.....	33	8.1.4. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda según Sociedad de Tasación de 1.995 a 2.017 84.....	84
4.2.2. Criterio de Evaluación o Selección de un Proyecto de Inversión.....	34	8.1.5. Análisis de la demanda y oferta en hasta el año 2017.....	87
4.3. Concepto y definición de Valor de Mercado y Precio.....	34	8.1.6. Análisis del ciclo económico e inmobiliario.....	88
4.3.1. Valor de mercado de una mercancía urbana.....	34	8.1.7. Estimación del valor de venta de los productos inmobiliarios.....	89
4.3.2. Precio de una mercancía urbana.....	37	8.1.8. Análisis histórico de los periodos de crisis y bonanzas económicas. Crisis Sanitarias.....	90
4.3.3. Métodos de valoración.....	37	8.2. Estudio del Mercado Inmobiliario en Altea.....	93
4.4. Aplicación de los principios de valoración en esta M.V.E.....	38	8.3. Generalidades del estudio de mercado inmobiliario en diciembre de 2021.....	93
4.4.1. ¿Cuál es la aplicación de este principio del mayor y mejor uso en esta M.V.E.?.....	38	8.4. Diseño de la muestra en el año 2021.....	95
4.4.1.1. Calculo de la mayor edificabilidad según el planeamiento.....	38	8.5. Mercado inmobiliario residencial secundario en 2021. Testigos y precios de la oferta.....	96
4.4.1.2. Estimación de los mejores usos legales, razonables y probables.....	40	8.5.1. Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "FINCA ALHAMA" de Viviendas Unifamiliares Aisladas.....	99
4.4.1.3. Como se diseña y define el mejor uso residencial.....	41	8.5.2. Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "FINCA ALHAMA" de Viviendas Unifamiliares Pareadas.....	100
4.4.1.3.1. ¿Cómo tienen que ser las viviendas?.....	41	8.5.3. Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "FINCA ALHAMA" de Viviendas Unifamiliares en Hilera.....	100
4.4.1.3.2. ¿Cuál es el valor de mercado de las viviendas nuevas?.....	43	8.5.4. Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "MAR Y MONTAÑA II" de Viviendas Plurifamiliares.....	101
4.4.1.3.3. ¿Es obligatoria la construcción de plazas de aparcamiento?.....	45	8.5.5. Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "CARBONERA" de Viviendas Plurifamiliares.....	102
4.4.1.4. Resumen de la aplicación del Principio del Mayor y Mejor Uso.....	48	8.5.6. Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "CAP BLANC" de Viviendas Plurifamiliares.....	103
4.4.2. ¿Cuál es la aplicación del principio del valor residual en esta M.V.E.?.....	49	8.5.7. Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "EL PONTET" de Viviendas Plurifamiliares.....	104
5. EL VALOR DEL SUELO EN EL MERCADO INMOBILIARIO.....	50	8.5.8. Parque Inmobiliario testado en Altea de Plazas de Aparcamiento.....	105
5.1. El aprovechamiento urbanístico & edificabilidad lucrativa.....	51	8.5.9. Parque Inmobiliario testado en la Marina Baja y Alta de Locales Comerciales.....	105
		8.5.10. Parque Inmobiliario testado en la provincia de Alicante de Naves Industriales.....	106





8.5.10.1.	Mercado inmobiliario industrial secundario (en venta) en el año 2.021	106	8.8.2.1.	Valores Mercado de los inmuebles (a nuevo) en el Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"	150
8.5.10.2.	Mercado Inmobiliario de Naves Industriales en la Provincia de Alicante en 2017	124	8.8.2.2.	Valores Mercado de los inmuebles (a nuevo) en el Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"	150
8.5.10.3.	Mercado Inmobiliario de Naves Industriales en la Provincia de Alicante en 2015	125	8.8.2.3.	Valores Mercado de los inmuebles (a nuevo) en el Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"	151
8.6.	Criterios y parámetros de Homogenización de testigos.	126	8.8.2.4.	Valores Mercado de los inmuebles (a nuevo) en el Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"	151
8.6.1.	Criterios y parámetros de Homogenización de Viviendas y Locales Comerciales en 2021.	126	8.8.2.5.	Valores Mercado de los inmuebles (a nuevo) en el Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"	152
8.6.2.	Criterios y parámetros de Homogenización de Naves Industriales en 2021.	128	8.8.2.6.	Valores Mercado de los inmuebles (a nuevo) en el Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"	152
8.6.2.1.	Homogeneización del Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "FINCA ALHAMA" de Viviendas Unifamiliares Aisladas	130	9.	ANÁLISIS DE VIABILIDAD COMERCIAL	153
8.6.2.2.	Homogeneización del Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "FINCA ALHAMA" de Viviendas Unifamiliares Pareadas	131	9.1.	Situación actual y perspectivas futuras del sector	153
8.6.2.3.	Homogeneización del Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "FINCA ALHAMA" de Viviendas Unifamiliares en Hilera	131	9.2.	Clientes potenciales: Segmentación del mercado. Demanda insatisfecha	154
8.6.2.4.	Homogeneización del Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "CARBONERA" de Viviendas Plurifamiliares	132	9.2.1.	Competidores: condiciones de su oferta inmobiliaria y económica.	154
8.6.2.5.	Homogeneización del Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "CAP BLANC" de Viviendas Plurifamiliares	133	9.3.	Plan de marketing y comercialización.	154
8.6.2.6.	Homogeneización del Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "EL PONTET" de Viviendas Plurifamiliares	134	9.3.1.	Características de los productos inmobiliarios terminados.	154
8.7.	Análisis y Resumen de las Características de los Testigos en cada A.E.H.	135	9.3.2.	Estrategia de precios de venta.	154
8.7.1.	Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en el A.E.H. "FINCA ALHAMA" de Viviendas Unifamiliares Aisladas	135	9.3.3.	Estrategia de comercialización	157
8.7.2.	Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en el A.E.H. "FINCA ALHAMA" de Viviendas Unifamiliares Pareadas	136	10.	ANÁLISIS DE VIABILIDAD TÉCNICA	157
8.7.3.	Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en el A.E.H. "FINCA ALHAMA" de Viviendas Unifamiliares en Hilera	137	10.1.	Ubicación de los terrenos: ventajas e inconvenientes.	157
8.7.4.	Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en el A.E.H. "MAR Y MONTAÑA II" de Viviendas Plurifamiliares	138	10.2.	Procesos productivos: De urbanización y de edificación.	157
8.7.5.	Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en el A.E.H. "CARBONERA" de Viviendas Plurifamiliares	139	10.3.	Dimensión del negocio: Superficies construidas y Volumen económico.	160
8.7.6.	Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en el A.E.H. "CAP BLANC" de Viviendas Plurifamiliares	140	10.3.1.	Superficies construidas y Volumen económico: Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"	161
8.7.7.	Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en el A.E.H. "EL PONTET" de Viviendas Plurifamiliares	141	10.3.2.	Superficies construidas y Volumen económico: Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"	162
8.7.8.	Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en el A.E.H. en Altea de Plazas de Aparcamiento	142	10.3.3.	Superficies construidas y Volumen económico: Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"	163
8.7.9.	Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en el A.E.H. de la Marina Baja y Alta de locales comerciales	143	10.3.4.	Superficies construidas y Volumen económico: Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"	164
8.7.10.	Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en el A.E.H. en la provincia de Alicante de Naves Industriales	144	10.3.5.	Superficies construidas y Volumen económico: Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"	165
8.8.	Estimación del Valor en Venta de los productos inmobiliarios	145	10.3.6.	Superficies construidas y Volumen económico: Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"	165
8.8.1.	Precios Máximos de Venta de Viviendas de Promoción Pública en 2021	145	11.	ESTUDIO DE MERCADO DE LOS COSTOS DE LA OBRA URBANIZADORA	166
8.8.1.1.	Relación m2 útil / m2 construido en viviendas de promoción publica	145	11.1.	Costes Unitarios y Totales de la Urbanización	166
8.8.1.2.	Precios Máximos de Venta de Vivienda de Promoción Pública, garajes y trasteros	147	11.1.1.	Costes Unitarios de la a red viaria, aparcamientos y zonas verdes según el I.V.E.	166
8.8.2.	Los valores de mercado en venta de vivienda libre y resto de usos lucrativos.	149	11.1.2.	Costes Unitarios de la a red viaria, aparcamientos y zonas verdes según la C.M.	167
			11.2.	Costes Totales de la Urbanización	168
			11.2.1.	Coste de Contrata de la Actuación Urbanizadora en el suelo urbanizable	168
			11.2.2.	Resto de Gastos de la actuación urbanizadora	169
			11.2.3.	Coste de Total de Contrata y resto de Gastos de las actuaciones de urbanización en los suelos urbanizables del P.G.E.	172
			11.2.3.1.	Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"	172





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

11.2.3.2.	Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"	173	13.2.1.1.3.	Estimación ventas, costes y gastos en el suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"	196
11.2.3.3.	Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"	175	13.2.1.1.4.	Estimación ventas, costes y gastos en el suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"	197
11.2.3.4.	Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"	176	13.2.1.1.5.	Estimación ventas, costes y gastos en el suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"	198
11.2.3.5.	Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"	178	13.2.1.1.6.	Estimación ventas, costes y gastos en el suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"	198
11.2.3.6.	Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"	179	13.2.1.2.	Total inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora	199
12.	ESTUDIO DE MERCADO DE LA CONSTRUCCION.....	181	13.2.1.2.1.	Total inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"	200
12.1.	El coste de construcción de contrata. Tipologías constructivas.	181	13.2.1.2.2.	Total inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"	200
12.2.	El Costes unitarios y totales de la edificación en los suelos urbanizables del P.G.E.	185	13.2.1.2.3.	Total inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"	201
12.2.1.	Costes unitarios y totales de la edificación en Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"	185	13.2.1.2.4.	Total inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"	201
12.2.2.	Costes unitarios y totales de la edificación en Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"	186	13.2.1.2.5.	Total inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"	202
12.2.3.	Costes unitarios y totales de la edificación en Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"	186	13.2.1.2.6.	Total inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"	202
12.2.4.	Costes unitarios y totales de la edificación en Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"	187	14.	VALOR AGRICOLA DE LOS TERRENOS: VALORACIÓN DE LOS TERRENOS CON SU MEJOR Y MAYOR EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA LEGAL EN SECANO (SIN AGUA EN REGADÍO) Y EN REGADÍO.	203
12.2.5.	Costes unitarios y totales de la edificación en Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"	187	15.	RENTABILIDAD DEL PROYECTO: VARIABLES E HIPÓTESIS BÁSICAS.	207
12.2.6.	Costes unitarios y totales de la edificación en Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"	188	15.1.	Estudio Urbanístico del Proyecto: Gestión urbanística	207
12.3.	Resto de gastos del proceso productivo: Técnicos facultativos, Tasas e impuestos, Costes comerciales y Costes financieros (sin apalancamiento).	188	15.2.	Calendario temporal de cada actividad.	208
12.3.1.	Resto de gastos del proceso productivo en el suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"	190	15.2.1.	Estimar las fechas y plazos de la ejecución material de las obras de urbanización, de edificación y de la comercialización de cada sector de suelo urbanizable.....	210
12.3.2.	Resto de gastos del proceso productivo en el suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"	191	15.2.2.	Determinación de los flujos de caja.....	211
12.3.3.	Resto de gastos del proceso productivo en el suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"	191	15.2.2.1.	Determinación de los flujos de caja del suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"	212
12.3.4.	Resto de gastos del proceso productivo en el suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"	192	15.2.2.2.	Determinación de los flujos de caja del suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"	213
12.3.5.	Resto de gastos del proceso productivo en el suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"	192	15.2.2.3.	Determinación de los flujos de caja del suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"	214
12.3.6.	Resto de gastos del proceso productivo en el suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"	193	15.2.2.4.	Determinación de los flujos de caja del suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"	215
12.4.	Determinación de las Indemnizaciones en cada sector	193	15.2.2.5.	Determinación de los flujos de caja del suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"	216
13.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	194	15.2.2.6.	Determinación de los flujos de caja del suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"	216
13.1.	Metodología del análisis.....	194	15.2.3.	La evaluación de los riesgos en el análisis de rentabilidad	217
13.1.1.	Proyecto de Inversión	194	15.2.4.	Fijación de la Tasa de Actualización (T.A) o Rentabilidad del Proyecto de Inversión	218
13.1.2.	Proyecto de Financiación	194	15.2.5.	Cálculo de Indicadores de Rentabilidad.	225
13.1.3.	Proyecto Agregado	194	15.2.5.1.	Métodos Estáticos.	225
13.2.	Inversiones necesarias.	194			
13.2.1.	Inversiones de capital fijo.....	194			
13.2.1.1.	Estimación ventas, costes y gastos del proyecto inmobiliario en cada sector.....	195			
13.2.1.1.1.	Estimación ventas, costes y gastos en el suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"	195			
13.2.1.1.2.	Estimación ventas, costes y gastos en el suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"	196			





15.2.5.1.1.	Flujo neto de caja total por unidad monetaria desembolsada.....	225
15.2.5.1.2.	Flujo neto de caja medio anual por unidad monetaria desembolsada.....	225
15.2.5.1.3.	Plazo de recuperación o Payback.....	225
15.2.5.1.4.	Método Residual Estático (mediante análisis de los valores actuales o presentes). ECO 805/2003 en esta M.V.E.	225
15.2.5.1.4.1.	Tasa libre de riesgo y prima de riesgo en el Método Residual Estático.....	226
15.2.5.1.4.2.	Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"	228
15.2.5.1.4.3.	Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"	229
15.2.5.1.4.4.	Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"	230
15.2.5.1.4.5.	Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"	231
15.2.5.1.4.6.	Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"	232
15.2.5.1.4.7.	Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"	233
15.2.5.1.5.	Método Residual Estático del RD 1.492/2.011 del Reglamento de Valoraciones en esta M.V.E. 234	
15.2.5.1.5.1.	Valor del Terreno por el Método Residual Estático R.D. 1492/2011del Suelo Urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"	235
15.2.5.1.5.2.	Valor del Terreno por el Método Residual Estático R.D. 1492/2011del Suelo Urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"	235
15.2.5.1.5.3.	Valor del Terreno por el Método Residual Estático R.D. 1492/2011del Suelo Urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"	236
15.2.5.1.5.4.	Valor del Terreno por el Método Residual Estático R.D. 1492/2011del Suelo Urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"	236
15.2.5.1.5.5.	Valor del Terreno por el Método Residual Estático R.D. 1492/2011del Suelo Urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"	237
15.2.5.1.5.6.	Valor del Terreno por el Método Residual Estático R.D. 1492/2011del Suelo Urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"	237
15.2.5.1.6.	Análisis de los resultados obtenidos por los Métodos Residuales Estáticos	238
15.2.5.1.6.1.	Análisis de los resultados obtenidos por los Métodos Residuales Estáticos del Suelo Urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"	239
15.2.5.1.6.2.	Análisis de los resultados obtenidos por los Métodos Residuales Estáticos del Suelo Urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"	240
15.2.5.1.6.3.	Análisis de los resultados obtenidos por los Métodos Residuales Estáticos del Suelo Urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"	240
15.2.5.1.6.4.	Análisis de los resultados obtenidos por los Métodos Residuales Estáticos del Suelo Urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"	241
15.2.5.1.6.5.	Análisis de los resultados obtenidos por los Métodos Residuales Estáticos del Suelo Urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"	241
15.2.5.1.6.6.	Análisis de los resultados obtenidos por los Métodos Residuales Estáticos del Suelo Urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"	242
15.2.5.2.	Métodos Dinámicos	242
15.2.5.3.	Método del valor actual neto – VAN.	243
15.2.5.4.	Método de la tasa interna de retorno – TIR.	246
15.2.5.5.	Valor del suelo: Urbanizado y sin urbanizar en su estado actual	247
15.2.5.6.	Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"	247
15.2.5.7.	Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"	248
15.2.5.8.	Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"	248
15.2.5.9.	Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"	249
15.2.5.10.	Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"	249
15.2.5.11.	Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"	250
15.3.	Análisis del riesgo económico y financiero.	250
15.3.1.	Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión. Matriz de Sensibilidad.....	250
15.3.1.1.	Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión en el Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"	250
15.3.1.2.	Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión en el Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"	252
15.3.1.3.	Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión en el Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"	253
15.3.1.4.	Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión en el Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"	254
15.3.1.5.	Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión en el Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"	255
15.3.1.6.	Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión en el Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"	256
16.	CONCLUSIONES Y PROPUESTAS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA DE LA ACTUACIÓN.....	257



1. ANTECEDENTS

1.1. Encargo

Se realiza la presente Memoria de Viabilidad Económica (en adelante M.V.E.) del Plan General Estructural de Altea (en adelante P.G.E.A.) por Decreto del fecha 23 de noviembre de 2021 del Concejal Delegado del Área de Urbanismo, para su tramitación y posterior aprobación por el Pleno de Ayuntamiento de Altea y de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Comunitat Valenciana. Así mismo, con fecha 2 de octubre de 2023 por resolución nº 2023/3149 por el Concejal Delegado del Área de Urbanismo y Medio Ambiente se encarga la “Modificación de la Memoria de Viabilidad Económica del P.G.E. de Altea 2023”, tras la tras la emisión de la D.A.T.E. y conforme a las alegaciones presentadas durante el periodo de información al público.

1.2. Objeto y finalidad de la memoria de viabilidad económica.

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 (en adelante M.V.E.)?

La finalidad de un estudio de viabilidad económica en una actuación planificadora (como es el Plan General Estructural de Altea 2023), 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 mayor, 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 (en adelante TRLSyRU 2015) 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 (en adelante TRLOTUP); 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 planificar, gestionar, urbanizar y equidistribuir; o bien compra un solar para edificar, transformando dichos terrenos en productos inmobiliarios terminados para su venta de acuerdo con los parámetros urbanísticos establecidos en ellos por el planeamiento general y/o pormenorizado.

Para establecer, el Valor de Mercado de ese terreno o solar, a una determinada fecha, es necesario realizar un estudio de viabilidad económica de ese terreno que se tiene que planificar, gestionar, equidistribuir y ejecutar las obras de urbanización o solar ya urbanizado para determinar la rentabilidad de ese proyecto de inversión en un entorno de incertidumbre y compararla con la de otras inversiones de mayor, menor o equivalente riesgo y así poder tomar la decisión de acometer esa inversión o no.

La viabilidad económica de una actuación urbanizadora o de un proyecto inmobiliario, se centrará en el análisis económico (y financiero si fuese el caso que no lo es en esta M.V.E.) del proyecto de inversión, por lo tanto es imprescindible tener presente los condicionantes comerciales, especialmente los valores 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 o déficits monetarios puntuales.

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

$$\text{Valor de Mercado del suelo por Rendimiento Inmobiliario} = \text{Ventas} - \text{Costes}$$

>

$$\text{Valor Inicial Agrícola del terreno}$$

El Valor Inicial Agrícola, está definido en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su artículo 104, que dice:



Artículo ciento cuatro.

Uno. El valor inicial de un predio o unidad de cultivo, a efectos de esta Ley, se determinará:

- a) Por el rendimiento bruto que le correspondiera en la **explotación rústica** efectiva o de que fuere naturalmente susceptible.*
- b) Por su valor medio en venta a efectos de su **explotación agrícola**.*

En ningún caso se podrán tomar en consideración valores o rendimientos que tengan relación directa o indirecta con la posible utilización urbana de los terrenos.

*Dos. En el **rendimiento rústico** se estimarán comprendidos el **agrícola, el forestal, el ganadero, el cinegético y cualquiera otro semejante**.*

Tres. Entre los rendimientos de los que un fundo fuere naturalmente susceptible, podrán estimarse los resultados de transformaciones que puedan operarse con los medios normales, tanto mecánicos como técnicos o de capital, existentes para el desarrollo de la explotación agraria y conducentes al máximo aprovechamiento de la fertilidad de la tierra, pero no los hipotéticamente resultantes de una supuesta aplicación de medios extraordinarios.

Para obtener el Valor de Mercado del suelo por Rendimiento Inmobiliario trabajamos 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. Además, trabajaremos con el Reglamento de Valoraciones del RD 1492/2011 y con el RD 1020/1993 de las Normas Técnicas de Valoración Catastral
- 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 o Rentabilidad 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

Todos los cálculos numéricos de esta Memoria de Viabilidad Económica se han realizado con la hoja de cálculo “EXCEL” que trabaja con 15 decimales y los resultados en ningún caso están “redondeados”; por lo que si se realiza alguna operación matemática con una sencilla calculadora puede ser que hubiera algunas pequeñas diferencias por el no redondeo de los 15 decimales. Si existiese alguna contradicción entre una cifra numérica reflejada en la redacción literaria y la reflejada en los cuadros de cálculo numérico realizados con Excel, siempre prevalecerán los cálculos numéricos de los cuadros de Excel sobre la reflejada en la redacción literaria.

1.3.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 Altea 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 artículo 54 a 59 de la T.R.L.O.T.U.P., pero además en nuestro caso se ha actualizado el estudio del mercado inmobiliario en diciembre de 2021 (valores de mercado en venta, costes de construcción y/o urbanización; así como los gastos de la actuación edificadora y/o urbanizadora), 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, la **fecha de la valoración es diciembre de 2.021**, al ser ésta la fecha de la realización de los Estudios de Mercado significativos de los diferentes productos inmobiliarios; así como de la obtención de todos los costes y gastos que se producen en una actuación urbanizadora y/o promoción inmobiliaria

1.4. Equipo técnico redactor

D. Julio Turmo de Padura, con las siguientes titulaciones y méritos:

- Título de Arquitecto Superior en 1978 por la E.T.S. Madrid, Ejercicio libre de la profesión desde 1979 en los Trabajos de Urbanismo, Edificación y Valoración.
- Máster en "Valoraciones Inmobiliarias" por la Universidad Politécnica de Cataluña. Escuela Superior de Arquitectura de Barcelona - 1994.
- Profesor de la Universidad Politécnica de Alicante. Escuela de Arquitectura. Departamento de Construcciones Arquitectónicas, de las asignaturas "Mediciones, Valoraciones y Organización de obras" e "Infraestructuras Urbanas" desde el año 2000 al 2004.
- Profesor de la Universidad Politécnica de Alicante, curso de Postgrado de Valoraciones Inmobiliarias, organizado por la Escuela de Negocios de la Facultad de Economía en los cursos académicos 1999 al 2004
- Profesor de la Universidad Politécnica de Valencia, curso de Postgrado de Valoraciones Inmobiliarias y Gestión Urbanística, organizado por la Universidad Politécnica de Valencia a través de Instituto del Territorio y Urbanismo Mediterráneo, en colaboración con el Centro de Gestión Catastral y

Cooperación Tributaria y el Instituto de Estudios Fiscales del Ministerio de Economía y Hacienda, desde 1998.

- Profesor de la Universidad Politécnica de Cataluña, curso Máster en Valoraciones Inmobiliarias, organizado por la Universidad Politécnica de Cataluña, Departamento de Construcciones Arquitectónicas, a través del Centro de Política del Suelo y Valoraciones, desde 1997 a 2000.
- Profesor de la Universidad Católica de Murcia, curso Master de Urbanismo, organizado por la Universidad Católica de Murcia. Curso 2004-2005.
- Profesor de la Diputación de Alicante. Departamento de Formación, en los siguientes cursos: "Ley del suelo 2/2008 y su Reglamento de Valoraciones 1492/2011"; "Prácticas Urbanísticas I"; "La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. Aplicación práctica." En los cursos académicos 2011 al 2022
- Profesor de la "Sociedad de Tasaciones de Colegios de Arquitectos de España" (ARQUITASA) desde 1993, habiendo impartido más de 90 cursos por todos los Colegios de Arquitectos de España, con una asistencia de alrededor de 7.000 arquitectos.

Por lo tanto, cumpliendo el *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 (actualizado al 13/06/2022), que regula:

1. Memoria de viabilidad económica.

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.



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 (TRLSYRU 2015), 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 Mercado² significativo 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 TRLSYRU 2015, 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:

¹ Definiciones según la RAE:

Rentable: Que produce renta suficiente o remuneradora.

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

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.

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

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

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.

La Memoria de Viabilidad Económica del P.G.E de Altea se ha realizado de acuerdo con todos los criterios que establece el artículo 22.5 del TRLSRU, incluso con el establecimiento del “horizonte temporal que sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación” ya que se ha utilizado el Método Residual Dinámico para el cálculo del valor del suelo que si incluye el factor Tiempo, es decir si se ha tenido en cuenta el “Horizonte Temporal” que el Método Residual Estático no tiene en cuenta ya que el valor del suelo urbanizado calculado con cualquiera de los métodos residuales estáticos recogidos en la RD 1492/2011; ECO 805/2002 y RD 1020/1993 establecen la hipótesis de que toda la actuación urbanizadora y edificadora del sector se realiza en un instante (1 segundo ó 1 día); es decir, se ejecutase al mismo tiempo todos los siguientes factores: Todas las obras de urbanización, todos los proyectos técnicos, se obtuviesen todas las licencias de obras, se construyesen materialmente todos los edificios y se vendiesen todas las vivienda libres y V.P.P., las plazas de aparcamiento y todo el terciario, en un solo instante, ya que estamos trabajando en una situación ESTATICA, es decir sin tiempo.

La pregunta que nos tenemos que hacer es: ¿Cuál es la situación de origen?

La respuesta es: La situación de origen cuando se redacta un nuevo Plan General Estructural (P.G.E.) es que todo el “suelo urbanizado” de acuerdo con el TRLSyRU lo asimilamos a un suelo clasificado como “Urbano” según el TRLOTUP y el resto de los terrenos son suelo “Rurales” que lo asimilaríamos a un Suelo No Urbanizable, por lo tanto sin ningún tipo de aprovechamiento urbanístico. Sera el nuevo P.G.E. el que elegirá (y motivara) aquellos suelos que sean más adecuados para clasificarlos en “Urbanizables” para que una vez aprobado el P.G.E. se puedan gestionar y transformar a suelos urbanos. Por lo tanto el Valor de Repercusión de un Suelo Rural es su Valor de Capitalización de las Rentas Actuales o Potenciales (es decir, su valor agropecuario) que lo tenemos que comparar con el Valor de Repercusión del suelo sin urbanizar con usos urbanísticos. Esto es lo que se ha realizado en la Memoria de Viabilidad Económica del P.G.E. de Altea.



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

3.1. 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 Altea de 2022 ; así como el resto de la documentación expuesta al público según acuerdo plenario del 20 de octubre de 2022.
2. Precios Máximos de venta de viviendas de protección pública, según comunicación de fecha 8 de Junio de 2.016, 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 2022, de acuerdo con el art. 34 del TRLSyRU 2015.

3.2. Descripción del instrumento de planificación. Características principales.

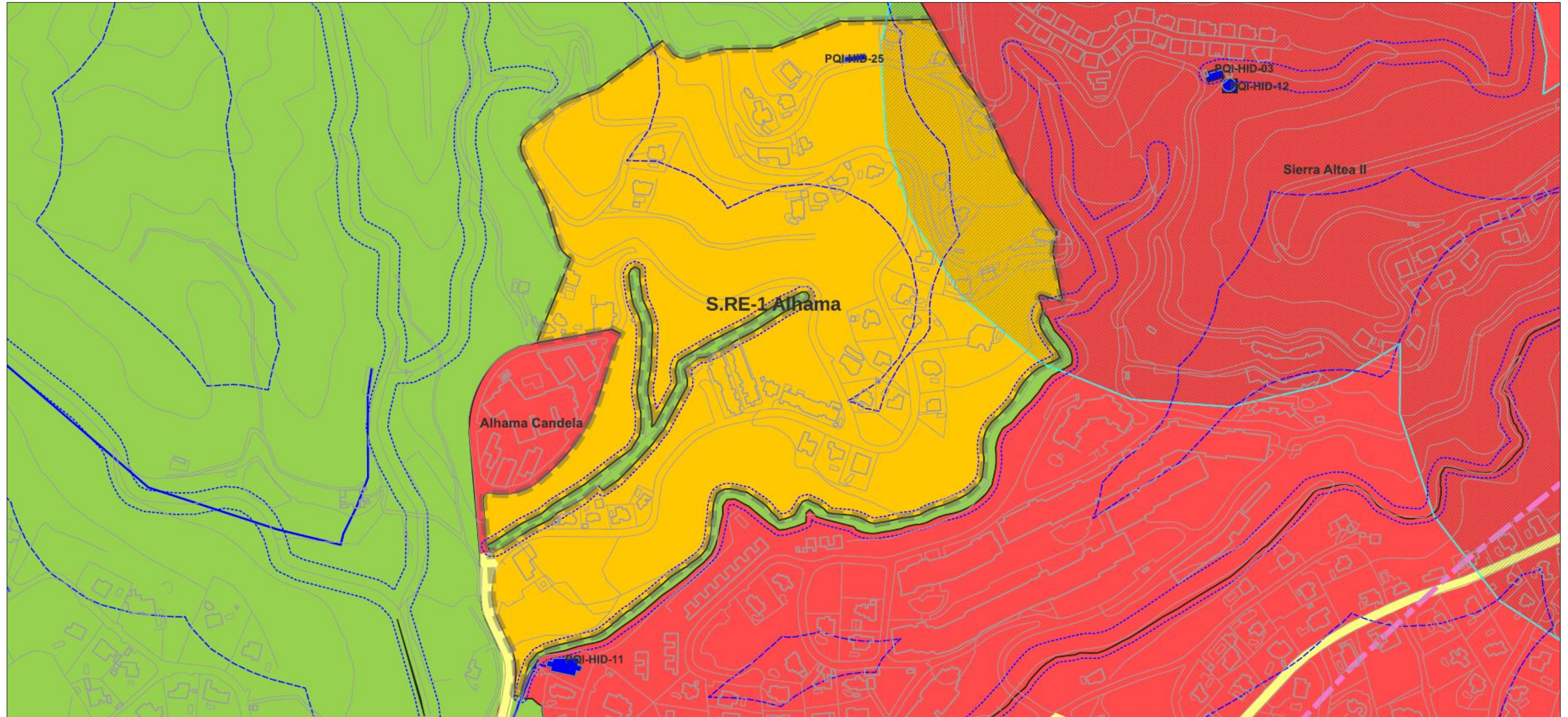
Se va a analizar los siguientes sectores de suelo urbanizable del P.G.E. de Altea:

- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1. - SECTOR “FINCA ALHAMA”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 3. - SECTOR “CARBONERA”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 5. - SECTOR “CAP BLANC”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-TR - 1. - SECTOR “EL PONTET”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-SI - 1. - SECTOR “MONTAHUD”
- ❖ SUELO URBANIZABLE ZND-SI - 2. - SECTOR “EXPO ALTEA”

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



3.2.1. Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario accidental

FICHA DE ZONA NUEVO DESARROLLO	ZONA NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL ALHAMA	PLANO DE LA ZONA
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Sector Alhama Candela	
CÓDIGO	ZND-RE-1 SUPERFICIE (ha) 19,56	
USO DOMINANTE	Residencial	
USOS COMPATIBLES	Terciario	
USOS INCOMPATIBLES	Industrial	
DENSIDAD (Viv/ha)	Baja 10,02	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,20 m ² /m ² s	
POBLACIÓN MÁXIMA (p ² hab.)	490	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		
AF-CR		
AF-CT		
AF-CA Barrancos del Riquet, Garroferet y del Agua		
AF-CT		
AF-OT Deslizamiento, Desprendimientos		
NHT		
EPR N01 Sierra de Bernia P01 Sierra de Bernia		
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
<ul style="list-style-type: none"> El uso dominante de esta zona es Residencial de carácter unitario, que se desarrolla en edificación aislada de baja altura y escasa ocupación de parcela, generándose amplios espacios libres privados. Además, y de forma secundaria, existe el uso residencial de carácter múltiple con edificación de bloque en serie y de baja altura. El uso compatible es el Terciario, que debe desarrollarse necesariamente en parcela exclusiva calificada para dicho uso, por lo tanto, incompatible en parcela de uso dominante, siendo en cualquier caso la tipología edificatoria la de Edificación Abierta. Todo lo anterior con independencia de las condiciones particulares de uso, tipología, e intensidad recogidas en la Ordenación permisionada. Cumplimiento de los condicionantes de la correspondiente Ficha de Gestión del Sector. 		

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario accidental

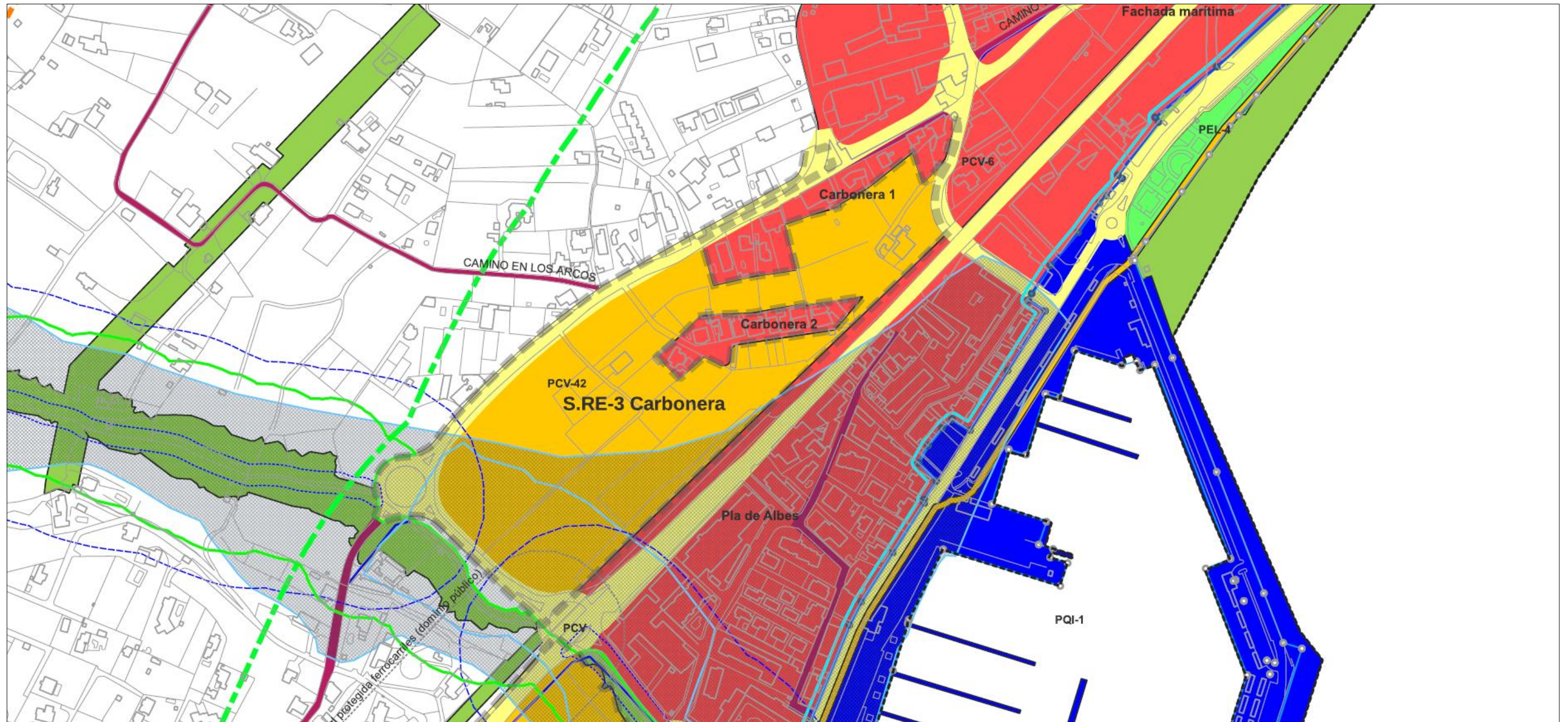
ELEMENTOS PROTECCIÓN	
BIC	
BRL	
POI-HD	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
El ámbito incluido en esta zona requiere de la modificación del Plan Parcial en su día aprobado.	
EPT	

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario accidental

Ajuntament d'Altea FICHA DE GESTIÓN			
SR-1 ALHAMA			
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	URBANIZABLE RESIDENCIAL	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR	
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE1		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL		
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS	TERCIARIO		
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS	INDUSTRIAL		
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO	Al no tener red primaria adscrita, el área de reparto se conformará por la superficie del sector deducida el dotacional existente afectado a su destino.		
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO	Vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto.		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo):	195.644,00 m ² s	IEB [m ² techo/m ² suelo]:	0,20 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo):	0,00 m ² s	IER [m ² techo/m ² suelo]:	0,20 m ² /m ² s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo):	0,00 m ² s	IET [m ² techo/m ² suelo]:	0,00 m ² /m ² s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo):	0,00 m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² techo):	39.128,80 m ²
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo):	0,00 m ² s	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² techo):	39.128,80 m ²
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo):	0,00 m ² s	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² techo):	0,00 m ²
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo):	0,00 m ² s	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	0,00 m ²
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo):	0,00 m ² s	PORCENTAJE DE VIVIENDAS VPP	0,00 %
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo):	0,00 m ² s	NR DE VIVIENDAS TOTAL	196 Viv.
SUP. RED PRIMARIA:	0,00 m ² s	NR DE VIVIENDAS VPP	0 Viv.
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² suelo):	0,00 m ² s	NR DE HABITANTES ESTIMADOS	490 Hab.
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo):	195.644,00 m ² s	NR DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	10,02 Viv.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> En las viviendas existentes será de aplicación lo dispuesto en el TRLOTUP respecto a las edificaciones consolidadas por remisión al régimen de actuaciones aisladas. Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables y las específicas referidas al Sector. Al ser un sector afectado por cauce/barranco los espacios libres y zonas verdes se ubicarán junto a los mismos. De conformidad con la DATE, se condiciona el desarrollo del sector a la necesidad de solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento. Previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en el momento de autorización de las obras se justificará la no afectación al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico. El Sector deberá en su ordenación completar y conectar la infraestructura Verde municipal, de conformidad con la DATE emitida. 			
CONDICIONES DE GESTIÓN:			
FIGURA DE PLANEAMIENTO:		GESTIÓN:	
Modificación de Plan Parcial		Indirecta	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> Según programación temporal. Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito. 			
CONDICIONES DE CONEXIÓN A LAS REDES MUNICIPALES			
<ol style="list-style-type: none"> Conexión a la red de agua potable del Municipio desde Sierra Altea II, ejecutado. Conexión a la red general de saneamiento existente del municipio, en Altea la Vella en la confluencia del Camí del Garroferet con la Calle Cura Cremades. Se deberán de realizar las obras de sustitución y ampliación de la red general en el tramo del Camí del Garroferet para garantizar la evacuación de las aguas residuales y asumir los nuevos caudales como consecuencia del desarrollo del Sector. La red actual de saneamiento discurre por el camí del Garroferet. Se encuentra por lo tanto afectada por el área de protección arqueológica del Habitat de Altea la Vella. Consecuentemente cualquier actuación que se realice deberá de contar con los estudios arqueológicos necesarios. El sector deberá de contar con red de pluviales. Punto de vertido de la red de aguas pluviales el Barranco del Garroferet previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Las características técnicas de las infraestructuras a realizar estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización aprobadas por el Ayuntamiento. 			



3.2.2. Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"







PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario accidental

FICHA DE ZONA NUEVO DESARROLLO	ZONA NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL CARBONERA	PLANO DE LA ZONA
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Sector Carbonera	
CÓDIGO	ZND-RE-3 SUPERFICIE (ha) 8,14	
USO DOMINANTE	Residencial	
USOS COMPATIBLES	Terciario	
USOS INCOMPATIBLES	Industrial	
DENSIDAD (viv/ha)	Baja 30,24	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,33 m ² /m ² s	
POBLACIÓN MÁXIMA (nº hab.)	615	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		AFECCIONES
Programa de Paisaje: 1, acondicionamiento de los accesos a las zonas urbanas (acceso sur N-332a)		AF-CR
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		AF-CF
<ul style="list-style-type: none"> El uso dominante es el Residencial, de carácter múltiple, la implantación de la edificación se realizará con tipología de Bloque Exento puntuado de forma aislada en parcelas, en tres plantas. El uso compatible es el Terciario, que podrá desarrollarse en parcela exclusiva calificada para dicho uso, o en planta baja, siendo en cualquier caso la tipología edificatoria la de Edificación Abierta. Todo lo anterior con independencia de las condiciones particulares de uso, tipología, e intensidad recogidas en la Ordenación pormenorizada. La iluminación de las actividades, instalaciones y dispositivos urbanísticos que se establezcan en las proximidades del viario CM-332a se diseñarán teniendo en cuenta que no podrán afectar a los usuarios de ésta. Así mismo con respecto a lo viario que se proyecten, se deberá estudiar la forma de que el tráfico que circule por los mismos no afecte al del viario citado. Si fuera necesario se instalarán pantallas antideslumbrantes responsabilizando al promotor de su mantenimiento. Cumplimiento de los condicionantes de la correspondiente Ficha de Gestión del Sector. 		AF-CA
		AF-CT
		AF-OT
		NMT
		EPR

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario accidental

ELEMENTOS PROTECCIÓN	
RIC	
BRL	C-40 BRL-EELPI Reg Mayor o de Bain
PQI-HD	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Los ámbitos incluidos en esta zona se regularán con las determinaciones del Plan Parcial necesario, respetando las determinaciones del PGE.	
EPT	

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario accidental

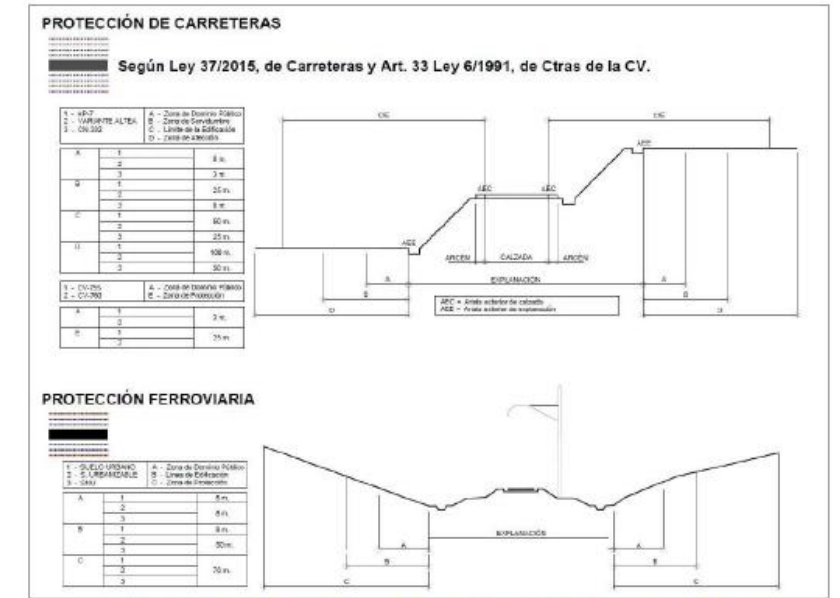
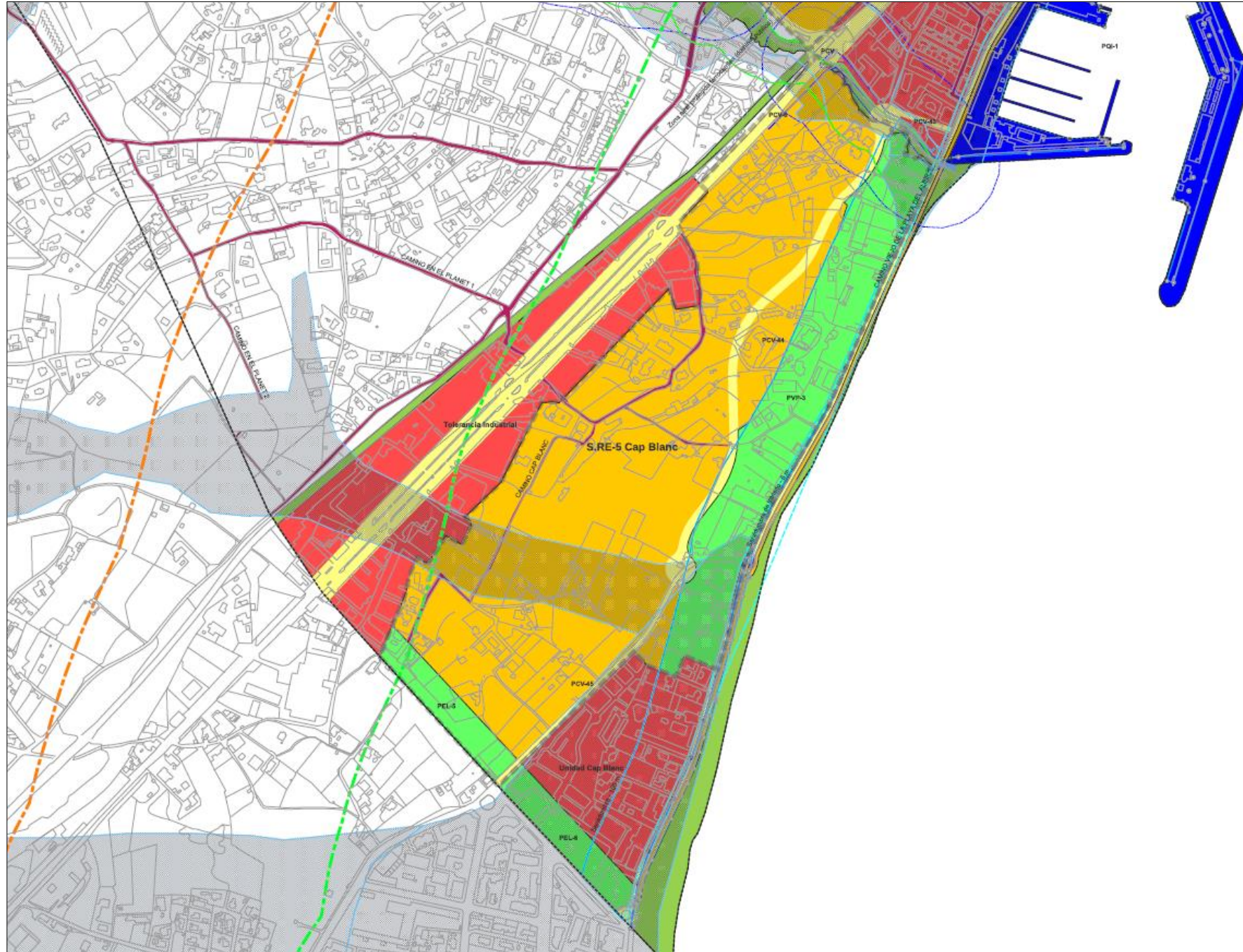
FICHA DE GESTIÓN			
SR-3 CARBONERA			
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR		
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE3		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL		
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS	TERCIARIO		
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS	INDUSTRIAL		
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO			
El Aprovechamiento tipo vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores en su caso, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto tengan idéntico valor.			
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO			
PARAMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo):	81.360,00 m ²	IEB (m ² techo/m ² suelo):	0,3358 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo):	33.985,00 m ²	IER (m ² techo/m ² suelo):	0,3022 m ² /m ² s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo):	13.985,00 m ²	IEI (m ² techo/m ² suelo):	0,0336 m ² /m ² s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo):	20.000,00 m ²	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² techo):	27.320,60 m ²
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo):	0,00 m ²	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² techo):	24.586,80 m ²
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo):	0,00 m ²	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² techo):	2.733,70 m ²
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo):	0,00 m ²	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	7.376,10 m ²
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo):	0,00 m ²	PORCENTAJE DE VIVIENDAS VPP	30,00 %
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo):	0,00 m ²	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	246 Vvs.
SUP. RED PRIMARIA:	33.985,00 m ²	Nº DE VIVIENDAS VPP	74 Vvs.
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² suelo):	0,00 m ²	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	615 Hab.
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo):	81.360,00 m ²	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	30,24 Vvs.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN:			
Se trata de un sector residencial de cierre del casco urbano, donde se pretende un desarrollo que compatibilice el uso residencial con los valores medioambientales y paisajísticos del ámbito, con especial atención a la preservación de los visuales del casco histórico (NMT).			
1. Se deberá prever una gran zona verde (computable a efectos de estándares de red secundaria) de 20.000 m ² , de forma longitudinal a lo largo del sector en coincidencia con el espacio ferroviario, que garantice la continuidad con las grandes espacios libres de la zona de Foietta, al objeto de conseguir una GRAN AREA DE ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES. Esta área de zona verde deberá garantizar su conexión con el camino viejo de Alicante y con el acceso al puerto.			
2. Se deberá reservar una zona de aparcamiento público de 4500 metros en coincidencia con la zona anterior, que garantice la accesibilidad a la nueva área pública.			
3. Tipología dominante Edificación abierta escalonada y aislada en parcelas. La parcela mínima será de 5.000 m ² y la altura máxima P8-2			
4. El diseño y plantaciones de la zona verde prevista deberá recuperar el espacio tradicional del área con especies arbóreas que se integren con la vegetación existente en el suelo no urbanizable contiguo, para conseguir una continuidad en el Paisaje.			
5. El sector deberá reservar el porcentaje de vivienda protegida del 30% de la edificabilidad residencial.			
6. El sector deberá integrar en la ordenación la continuidad del carril bici del municipio.			
7. Son de aplicación las Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables y las específicas referidas al Sector.			
8. El sector en su ordenación deberá tener en cuenta la existencia del barranco de los Arcos y sus afecciones por motivos de inundabilidad, todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas por el Plan director de avenidas de la Marina Baja de la confederación Hidrográfica del Júcar. Sera preceptivo y vinculante el informe favorable de la Conselleria competente en materia del PATRICOVA para la aprobación de cualquier instrumento de ordenación pormenorizada, que pueda habitar el interior desarrollo urbanístico del sector.			
9. Al ser un sector afectado por cauce/barranco los espacios libres y zonas verdes se ubicarán junto a los mismos.			
10. De conformidad con la DATE, se condiciona el desarrollo del sector a la necesidad de solicitar informe a la EPASR sobre la capacidad del sistema de saneamiento.			
11. Previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en el momento de autorización de las obras se justificará la no afección al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico.			
12. De conformidad con la DATE, en el momento de desarrollo del sector se elaborará el correspondiente Estudio Acústico para concretar las medidas correctoras necesarias para cumplir los niveles de calidad acústica establecidos en la Ley 7/2002, de Protección Contra la Contaminación Acústica.			
13. El Sector deberá en su ordenación, compatibilizar y conectar la Infraestructura Verde municipal, de conformidad con la DATE emitida.			
14. Deberán hacerse efectivos en el sector las reservas de aprovechamiento realizadas a los propietarios afectados por la ejecución adelantada de la ampliación del camino viejo de Alicante como consecuencia de las obras del viaducto del ferrocarril.			
CONDICIONES DE GESTIÓN:			
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	GESTIÓN:		
Plan Parcial	Indirecta/Directa/Gestión Propietarios		

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario accidental

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:	
<ul style="list-style-type: none"> Según programación temporal Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito. La ordenación detallada que se proponga deberá de justificar que con las actuaciones previstas para su ejecución se respetarán o restaurarán, en su caso, el sistema natural de desagües, especialmente de los cauces existentes, de forma que permita la continuidad del funcionamiento actual de las obras de desagüe de la N-332a. A tal fin se deberá de incluir en la documentación un Estudio de Hidrología y drenaje. El sector no podrá desarrollarse sin la previa o simultánea ejecución de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad contenidas en el Plan director de Avenidas de la Marina Baja. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.3 de la Normativa del PATRICOVA: 	
<ol style="list-style-type: none"> El desarrollo urbanístico estará supeditado, en todo caso, a la existencia previa de un proyecto de construcción aprobado de las actuaciones estructurales de defensa para el Barranco de los Arcos consistentes en: <ul style="list-style-type: none"> Adecuación del cauce y mejora de las obras de paso: <ul style="list-style-type: none"> En un primer tramo aguas arriba de la rotonda del Camí Vell d'Alcant, la sección consiste en la ejecución muros de mampostería de altura variable entre 1,50 y 2,00 metros. La longitud a cubrir por estos muros de mampostería es de 630 m, en dos tramos discontinuos de 500 y 130 m en la margen izquierda y de 390 m en tres tramos discontinuos de 35, 245 y 110 m en la margen derecha. Desde aguas bajo del cruce con la N-332a, se propone una sección de 7 m de ancho, con solera de hormigón y cauce de aguas bajas de 1 metro de ancho. En la margen izquierda se mantiene el muro de hormigón existente y en la margen derecha se propone un muro de escollera hormigonada de 0,5 m de espesor en la parte superior y 2 m en la parte inferior cimentada en hormigón en masa, con una altura variable entre 2 y 5 metros. Esta sección se prolonga hasta la desembocadura en el entorno de la zona de juegos infantiles de la margen izquierda. A partir de este punto se plantea una sección de la misma anchura de 7 metros, teniendo un cauce de aguas bajas de 1 metro de anchura y 0,5 m de ancho y estando sus bordes flanqueados por sendos muros de hormigón revestidos de mampostería y de altura variable entre 1 y 2 metros. De acuerdo con el artículo 152 del TRLUP, la financiación de las obras contenidas en el proyecto de obra mencionado correrá proporcionalmente a cargo de los sectores Carbonera SR3 y Cap Blanc SR5, en función de su respectivo aprovechamiento. El plazo de realización de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad del Barranco de los Arcos no será superior al previsto para la ejecución de las obras de urbanización y edificación del sector. 	
CONDICIONES DE CONEXIÓN A LAS REDES MUNICIPALES	
<ol style="list-style-type: none"> La conexión a la red general de saneamiento del municipio debe realizarse al colector que discurre por primera línea, con ampliación de los elementos necesarios de la red general (bombeos, canalización y pozos) para asumir los nuevos caudales. El sector deberá de contar con red de pluviales. Punto de vertido de la red de aguas pluviales al Barranco de los Arcos previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Conexión a la red de agua potable del Municipio en el Camino Viejo de Alicante Las características técnicas de las infraestructuras a realizar estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización aprobadas por el Ayuntamiento 	



3.2.3. Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente plano.
El Secretario accidental

Aprobación provisional:

Aprobación definitiva:

Ajuntament d'Altea

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
versión final

Plano de Ordenación Estructural

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y RED PRIMARIA

Redactoras/es: Ana M. Beltri Izquierdo, arquitecta municipal

Escala: 1:5.000







PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario accidental

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario accidental

FICHA DE ZONA NUEVO DESARROLLO	ZONA NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL CAP BLANC	PLANO DE LA ZONA
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Sector que se propone de suelo urbanizable cuyo uso dominante será residencial compatible con terciario. Su necesidad de clasificación y desarrollo se plantea para garantizar el desarrollo de un Paseo marítimo en continuidad con el existente y con el del municipio colindante, acompañado de una gran área adyacente de espacios libres, zonas verdes, y deportivos públicos que recuperen la única franja litoral vacante en el municipio para la colectividad.	
CÓDIGO	ZND-RE-S SUPERFICIE (ha) 42,30	
USO DOMINANTE	Residencial	
USOS COMPATIBLES	Terciario	
USOS INCOMPATIBLES	Industrial	
DENSIDAD (Viv/ha)	Baja 10,95	
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,25 m ² /m ² s	
POBLACIÓN MÁXIMA (nº hab.)	1.158	

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	AFECCIONES
Programa de Paisaje: 1, acondicionamiento de los accesos a las zonas urbanas (acceso sur N-332a) Generación de un espacio libre en el entorno de transición con el municipio de Alfaz del Pi, en una franja de 50 m desde el límite con dicho T.M., cuya función sea la de amortiguar impactos y facilitar la transición entre ambos municipios limitando la conurbación. Dicho espacio libre se ejecutará con sistema urbano de drenaje sostenible y naturalizado, formando parte de la Infraestructura Verde y de la Red Primaria municipal. Se urbanizará como un espacio peatonal y ajardinado que vehiculice hacia el mar las escorrentías y aguas pluviales, que eventualmente puedan producirse, en el entorno.	AF-CR
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS • El uso dominante será Residencial y se admite como uso compatible el Terciario con vocación fundamentalmente hotelera. La ordenación que se desarrolle deberá graduar los usos y la utilización del territorio de forma paralela al mar, buscando la permeabilidad y favoreciendo el uso público. La implantación de la edificación se realizará con carácter general de forma aislada en parcelas de gran tamaño, mediante ordenaciones de carácter especial basadas en la generación de amplios espacios privados entre edificaciones con tipología de Bloque Exento escalonado, tanto para el uso residencial como para el terciario. La ordenación en alturas deberá ser escalonada de más a menos hacia el mar, de PB+3 a PB +1, evitando en todo momento generar pantallas arquitectónicas que limiten las visuales a la costa y reduciendo su número de plantas y volumetría conforme se aproximen a ésta.	AF-CF AF-CA Barranco de los Arcos AF-CT DPMT, zonas de servidumbre e influencia AF-OT Área de riesgo de los barrancos Soler y Seguet, situados en Alfaz del Pi.

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario accidental

• De forma secundaria se permite el uso residencial de carácter unitario con edificación aislada de baja altura, para dar cabida a las situaciones de edificaciones semiconsolidadas. • Todo lo anterior con independencia de las condiciones particulares de uso, tipología, e intensidad que se recojan en la Ordenación pormenorizada, que necesariamente deberá de ir acompañada de estudio de integración paisajística. • En la zona de servidumbre de protección de costas están expresamente prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación, y con carácter ordinario solo se permiten las obras, instalaciones y actividades, que por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, o aquellas que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas, estando las construcciones existentes sujetas al régimen transitorio establecido en la Ley de Costas. • La iluminación de las actividades, instalaciones y desarrollos urbanísticos que se establezcan en las proximidades del viario CN-332a se diseñarán teniendo en cuenta que no podrán afectar a los usuarios de ésta. Así mismo con respecto a lo viales que se proyectan, se deberá estudiar la forma de que el tráfico que circule por los mismos no afecte al del viario citado. Si fuera necesario se instalarán pantallas antideslumbrantes responsabilizando al promotor de su mantenimiento. • Cumplimiento de los condicionantes de la correspondiente Ficha de Gestión del Sector.	NHT EPR Entornos de protección de los BRL del apartado siguiente BIC BRL C.40 BRL-EEL/PI Reg Major o de Baix C.70 BRL-SHL Defensas Costeras de la Guerra Civil C.31 BRL-EEL/PI Ermita de Sant Jaume i Sant Antoni POI-HID EPT
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES Los ámbitos incluidos en esta zona se regularán con las determinaciones del Plan Parcial necesario, respetando las determinaciones del PGE	

Ajuntament d'Altea FICHA DE GESTIÓN		SR-5 CAP BLANC	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	URBANIZABLE RESIDENCIAL	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR	
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RES		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL		
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS	TERCIARIO		
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS	INDUSTRIAL		
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO	Al no tener red primaria adscrita, el área de reparto se conformará por la superficie del sector deducida el dotacional existente afectado a su destino y las situaciones semiconsolidadas existentes en el ámbito.		
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO	Vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto.		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo):	422.988,00 m ² s	IEB (m ² techo/m ² suelo):	0,2500 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo):	121.162,00 m ² s	IER (m ² techo/m ² suelo):	0,1300 m ² /m ² s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo):	19.450,00 m ² s	IER (m ² techo/m ² suelo):	0,1200 m ² /m ² s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo):	101.712,00 m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² techo):	89.083,50 m ²
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo):	0,00 m ² s	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² techo):	46.323,42 m ²
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo):	1.351,00 m ² s	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² techo):	42.760,08 m ²
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo):	1.351,00 m ² s	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	13.897,03 m ²
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo):	0,00 m ² s	PORCENTAJE DE VIVIENDAS VPP	30,00 %
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo):	0,00 m ² s	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	463 Viv.
SUP. RED PRIMARIA:	122.513,00 m ² s	Nº DE VIVIENDAS VPP	139 Viv.
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² suelo):	0,00 m ² s	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	1.158 Hab.
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo descontadas semiconsolidadas):	356.334,00 m ² s	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	12,99 Viv.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

La generación de este sector persigue la consecución de uno de los objetivos del plan general, la obtención para el uso y disfrute públicos de la superficie libre de edificación comprendida dentro de la franja marítima de los 100 primeros metros situados en la Partida de Cap Blanc. Con ello se conseguirá dar continuidad al paseo marítimo y crear un parque público de características únicas, garantizando con ello la existencia de un corredor visual y paisajístico, que se complementará con la exigencia de generar un espacio libre de edificación en los siguientes cien metros. También es condición de desarrollo de este sector, la creación de un viario estructural que permita la conexión de este ámbito con el casco urbano liberando de tráfico la primera línea de Altea. Complementariamente se pretende que los usos a implantar cualifiquen, diversifiquen y complementen el desarrollo socioeconómico del municipio. Se plantea como un sector de suelo urbanizable, cuyo uso dominante será Residencial y se complementará con terciario Hotelero.

1.- Es condición indispensable, que la ordenación que se proponga contemple el desarrollo de un Paseo marítimo en continuidad con el existente y con el del municipio colindante, acompañado de una gran área adyacente de espacios libres, zonas verdes, y deportivos públicos que recuperen la franja litoral vacante en el municipio para la colectividad, abarcando los primeros 100 metros de la costa, que se destinaran a zonas verdes, espacios libres, y usos deportivos de carácter público sin edificación. En este ámbito de 100 mts el plan parcial resolverá adecuadamente las situaciones semiconsolidadas que se den como consecuencia de la existencia de los usos y edificaciones licitos, que deberán respetarse. Los porcentajes de los usos a establecer en el sector serán el 52% para uso residencial, el 35 % de uso hotelero incompatible con residencial y el 13 % para usos terciarios compatible con hotelero e incompatible con Residencial.

2.- Banda de 100 a 200 mts de la costa, libre de edificaciones, quedando únicamente en este espacio las edificaciones consolidadas, y habilitando la posibilidad de establecer usos de vivienda unifamiliar en los posibles espacios intermedios que pudieran generarse entre ellas.





DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario accidental

- 3.- La ordenación a proponer deberá dar solución al borde de la zona colindante del suelo urbano industrial, ubicando los usos terciarios de mayor intensidad edificatoria junto a ella.
 - 4.- El viario estructural tendrá carácter de bulevar. Se deberá integrar en la ordenación la continuidad del carril bici del municipio.
 - 5.- La implantación en el territorio de la edificación residencial y hotelera se realizará de manera escalonada hasta un máximo de cuatro plantas. La ordenación deberá partir de estudiar un desarrollo, graduando los usos y la utilización del territorio de forma paralela al mar, buscando la permeabilidad y favoreciendo el uso público. La ordenación en alturas deberá ser escalonada de más a menos hacia el mar, de PB+3 A PB +1. evitando en todo momento generar pantallas arquitectónicas que limiten las visuales a la costa y reduciendo su número de plantas y volumetría conforme se aproximen a la costa.
 - 6.- Mantener la identidad del paisaje en el que se localiza, con un desarrollo edificatorio integrado que garantice las grandes panorámicas abiertas al mar, evitando las pantallas arquitectónicas.
 - 7.- El tratamiento del espacio de reserva dotacional que se localiza en la zona de los 100 mts paralelos a la costa será de carácter blando.
 - 8.- La edificación en parcela deberá de responder a una tipología de bloque exento escalonado, con parcela mínima de 5.000 m2 y ocupación máxima de 20% para PB+3, 22% para PB+2 y 25% para PB+1
 - 9.- Se deberá garantizar la conectividad y permeabilidad con la red de espacios abiertos del municipio, garantizando la conexión biológica y territorial.
 - 10.- Se evitará la artificialización de los espacios libres del litoral.
 - 11.- Se aprovecharán las edificaciones y elementos catalogados incluidos en el ámbito (ermita, acequia, pozos, senias) como elementos a proteger y potenciar en la nueva ordenación
 - 12.- Cualquier actuación que se proponga con la nueva ordenación deberá integrarse en el paisaje en cuanto a variable, tamaño, colores, materiales y alturas entre otras.
 - 13.- El sector deberá de reservar: el porcentaje de vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad residencial o y la reserva educativa para centro de Infantil y Primaria con un perfil de 3I+6P en una parcela de 8.000 metros cuadrados y para Centro de Secundaria y Bachillerato en parcela para 1250+4BAC de 13.000 metros cuadrados
 - 14.- En la zona de servidumbre de protección están expresamente prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación, y con carácter ordinario solo se permiten las obras, instalaciones y actividades, que por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, o aquellas que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas, estando las construcciones existentes sujetas al régimen transitorio establecido en la Ley de Costas
 - 15.- En las viviendas existentes será de aplicación lo dispuesto en la LOTUP respecto a las edificaciones consolidadas por remisión al régimen de actuaciones aisladas. A tal efecto, dado que en el sector existen numerosas edificaciones unifamiliares, dentro de la superficie computable del sector se ha excluido una superficie de 66.654 m2 de suelo, que deberá de actualizarse en el momento de su programación.
 - 16.- El sector en su ordenación deberá de tener en cuenta la existencia del barranco de los Arcos y sus afecciones por motivos de inundabilidad, todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas por el Plan director de avenidas de la Marina Baixa de la confederación Hidrográfica del Júcar. Sera preceptivo y vinculante el informe favorable de la Conselleria competente en materia del PATRICOVA para la aprobación de cualquier instrumento de ordenación pormenorizada, que pueda habilitar el ulterior desarrollo urbanístico del sector.
 - 17.- Son de aplicación las Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables y las específicas referidas al Sector.
 - 18.- La figura de desarrollo del planeamiento, (Plan Parcial) deberá de ser informado previamente a su aprobación definitiva, con carácter vinculante, por la Dirección General de Carreteras. Dicha figura garantizará la accesibilidad del sector, previa autorización, en su caso de los accesos o de la modificación de los mismos, para lo que será preciso la redacción de un estudio de Tráfico y capacidad conforme a lo exigido en el art. 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
 - 19.- Se generará un espacio libre en el entorno de transición con el municipio de Alfaz del PI, en una franja de 50 m desde el límite con dicho T.M., cuya función sea la de amortiguar impactos y facilitar la transición entre ambos municipios limitando la conurbación. Dicho espacio libre se ejecutará con sistema urbano de drenaje sostenible y naturalizado, formando parte de la Infraestructura Verde y de la Red Primaria municipal. Se urbanizará como un espacio peatonal y ajardinado que vehiculice hacia el mar las escorrentías y aguas pluviales, que eventualmente puedan producirse, en el entorno.
 - 20.- Al ser un sector afectado por cauce/barranco los espacios libres y zonas verdes se ubicarán junto a los mismos.
 - 21.- De conformidad con la DATE, se condiciona el desarrollo del sector a la necesidad de solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento.
 - 22.- Previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en el momento de autorización de las obras se justificará la no afección al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
 - 23.- De conformidad con la DATE, en el momento de desarrollo del sector se elaborará el correspondiente Estudio Acústico para concretar las medidas correctoras necesarias para cumplir los niveles de calidad acústica establecidos en la Ley 7/2002, de Protección Contra la Contaminación Acústica.
 - 24.- Necesidad de generación de un espacio libre en el entorno de transición con el municipio de Alfaz del PI, en una franja de 50 m desde el límite con dicho T.M., cuya función sea la de amortiguar impactos y facilitar la transición entre ambos municipios limitando la conurbación. Dicho espacio libre se ejecutará con sistema urbano de drenaje sostenible y naturalizado, formando parte de la Infraestructura Verde y de la Red Primaria municipal. Se urbanizará como un espacio peatonal y ajardinado que vehiculice hacia el mar las escorrentías y aguas pluviales, que eventualmente puedan producirse, en el entorno.
 - 25.- Se generará un espacio libre en el área determinada como corredor ecológico del barranco de los Arcos en el PATIVEL, en una franja de 50 m desde la ZRP-RI. Dicha zona se ejecutará como un espacio libre naturalizado, formando parte de la Infraestructura Verde y de la Red Primaria municipal.
 - 26.- El Sector deberá en su ordenación, completar y conectar la Infraestructura Verde municipal, de conformidad con la DATE emitida.
 - 27.- El sector deberá de reservar:
 - El porcentaje de vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad residencial.
 - La reserva educativa para centro de Infantil y Primaria con un perfil de 3I+6P en una parcela de 8.000 metros cuadrados y para Centro de Secundaria y Bachillerato en parcela para 1250+4BAC de 13.000 metros cuadrados.
- Para garantizar la escolarización de los alumnos de infantil, primaria y secundaria generados, derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento pondrá a disposición de la Conselleria de Educación las parcelas calificadas como Equipamiento de uso educativo de 8.000 m2 y 13.000 m2 de superficie, del Sector SR-5 Cap Blanc, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de Conselleria. Las parcelas se situarán lo más al Norte posible del Sector, deberá entregarse totalmente urbanizadas, y con todos los servicios a pie de parcela, y cumplir con los requisitos establecidos en el art. 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell o disposición que lo sustituya.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	GESTIÓN:
Plan Parcial	Indirecta/Directa

Deberán hacerse efectivos en el sector las reservas de aprovechamiento realizadas a los propietarios afectados por la ejecución adelantada de la ampliación del camino viejo de Alicante como consecuencia de las obras del viaducto del ferrocarril.

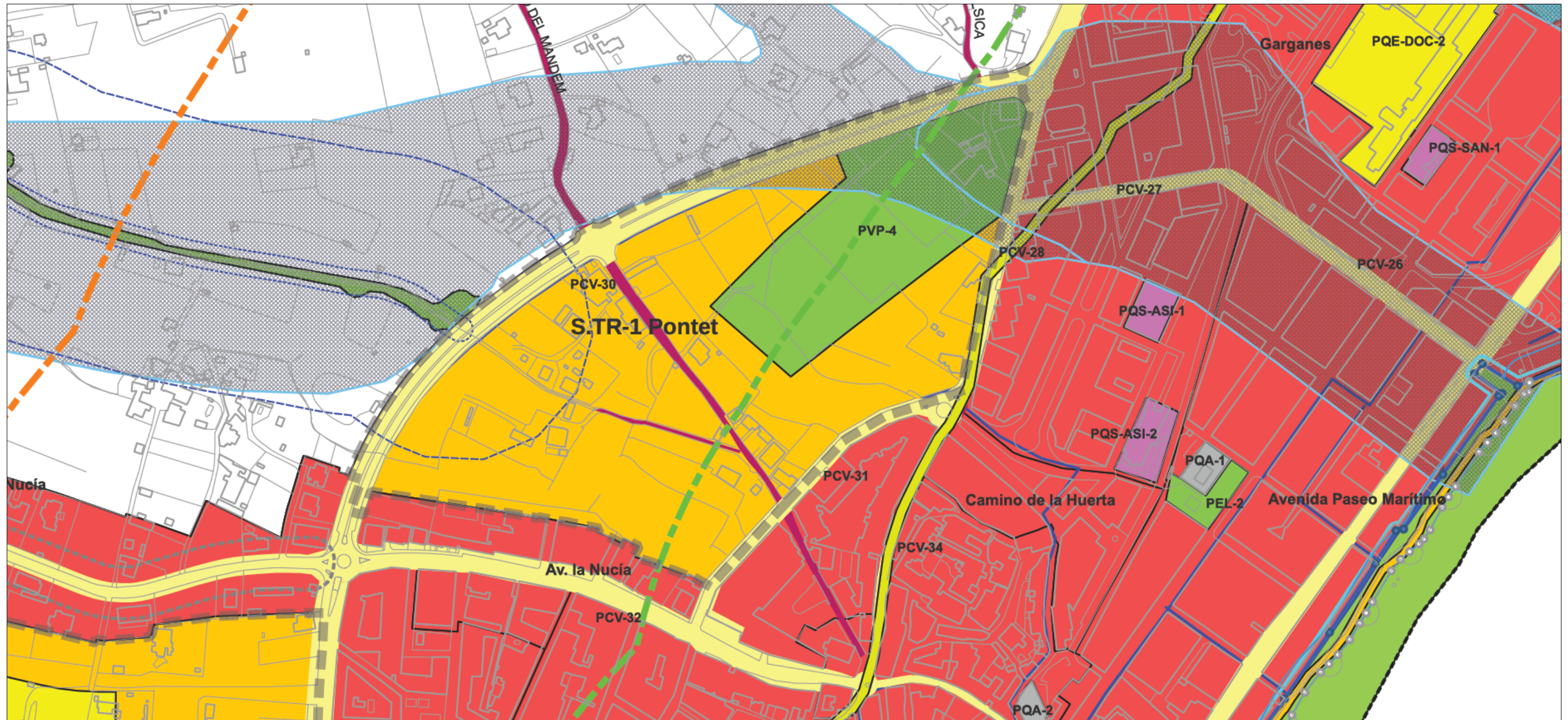


DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario accidental

- CONDICIONES DE EJECUCIÓN:
- Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito y en especial la banda de 100 metros, de acuerdo con los Objetivos y Directrices del Plan general
 - El sector deberá de resolver la conexión viaria con el casco urbano, evitando la CN-332 y liberando la primera línea por ello se incluye de forma orientativa un trazado de vial de red primaria.
 - La ordenación detallada que se proponga deberá de justificar que con las actuaciones previstas para su ejecución se respetarán o restituirán, en su caso, el sistema natural de desagües, especialmente de los cauces existentes, de forma que permita la continuidad del funcionamiento actual de las obras de desagüe de la N-332. A tal fin se deberá de incluir en la documentación un Estudio de Hidrología y drenaje.
 - El sector no podrá desarrollarse sin la previa o simultánea ejecución de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad contenidas en el Plan director de Avenidas de la Marina Baixa. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.2 de la Normativa del PATRICOVA:
 - 1.- El desarrollo urbanístico estará supeditado, en todo caso, a la existencia previa de un proyecto de construcción aprobado de las actuaciones estructurales de defensa para el Barranco de los Arcos consistentes en:
 - Adecuación del cauce y mejora de las obras de paso.
 - En un primer tramo aguas arriba de la rotonda del camí Vell d'Alacant, la sección consiste en la ejecución muros de mampostería de altura variable entre 1,50 y 2,00 metros. La longitud a cubrir por estos muros de mampostería es de 610 metros, en dos tramos discontinuos de 500 y 110 metros en la margen izquierda y de 390 metros en tres tramos discontinuos de 35, 245 y 110 metros en la margen derecha.
 - Desde aguas abajo del cruce con la N-332, se propone una sección de 7 metros de ancho, con solera de hormigón y cauce de aguas bajas de 1 metro de ancho. En la margen izquierda se mantiene el muro de hormigón existente y en la margen derecha se propone un muro de escollera hormigonada de 0,5 m de espesor en la parte superior y 2 m en la parte inferior cimentada en hormigón en masa, con una altura variable entre 2 y 5 metros. Esta sección se prolonga hasta la desembocadura en el entorno de la zona de juegos infantiles de la margen izquierda. A partir de este punto se plantea una sección de la misma anchura de 7 metros, teniendo un cauce de aguas bajas de 1 metro de anchura y 0,5 m de calado y estando sus bordes flanqueados por sendos muros de hormigón revestidos de mampostería y de altura variable entre 1 y 2 metros.
 - 2.- De acuerdo con el artículo 146 de la LOTUP, la financiación de las obras contenidas en el proyecto de obra mencionado correrá proporcionalmente a cargo de los sectores Carbonera SR3 y Cap Blanc SRS, en función de su respectivo aprovechamiento.
 - 3.- El plazo de realización de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad del Barranco de los Arcos no será superior al previsto para la ejecución de las obras de urbanización y edificación del sector.



3.2.4. Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

El Secretario Accidental
(firmado al margen)

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento. El Secretario accidental.

FICHA DE ZONA NUEVO DESARROLLO	ZONA NUEVO DESARROLLO TERCARIO EL PONTET	PLANO DE LA ZONA
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Terrenos incluidos entre la Av. Valencia, Av. Juan Alvaro y el suelo urbano consolidado.	
CÓDIGO	ZND-TR-1	SUPERFICIE (ha) 11,58
USO DOMINANTE	Terciario	
USOS COMPATIBLES	Residencial	
USOS INCOMPATIBLES	Industrial	
DENSIDAD (Nv/ha)	Baja	18,65
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,4013 m ² /m ² s	
POBLACIÓN MÁXIMA (nº hab.)	540	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	AFECCIONES	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS		
<ul style="list-style-type: none"> El uso dominante es el terciario asistencial, la tipología edificatoria será de EDA, edificación abierta, con PB-1, que se localizará en la parte de sector delimitada por la Avenida Juan Alvaro, Camino del Pontet y Garganes. La ordenación que se proponga deberá de garantizar en cualquier caso las visuales del Núcleo Histórico Tradicional (NHT) y de COL.BIC.OH Baluard I Nuclí Històric Renaixentista d'Altea. El uso compatible es el Residencial con tipología edificatoria será de NUH, núcleo tradicional, que se desarrollará con PB-1 en la parte que recaiga a la Avenida de Valencia y de PB-2 en la zona entre el Camino del Pontet y la Avenida Juan Alvaro en la parte colindante al suelo urbano de la Avenida de la Nucia. Todo lo anterior con independencia de las condiciones particulares de uso, tipología, altura e intensidad que se determinen en la Ordenación pormenorizada, con el correspondiente estudio de integración paisajística. Cumplimiento de las condiciones de la correspondiente Ficha de Gestión del Sector. 		
EPR	Encomos de protección de los BRL del apartado siguiente	
ELEMENTOS PROTECCIÓN		
BIC		
BRL	C.40.BRL-EEL.PI Reg Mayor o de Baix C.69.BRL-EPA El Poar	
PQI-HID		
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES		
Los ámbitos incluidos en esta zona se regularán con las determinaciones del Plan Parcial necesario, respetando las determinaciones del PGE		

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento. El Secretario accidental.

Ajuntament d'Altea		FICHA DE GESTIÓN	
ST-1. EL PONTET			
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	URBANIZABLE INDUSTRIAL	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR	
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-TR-1		
USO DOMINANTE	TERCARIO		
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y DOTACIONAL PÚBLICO		
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS	INDUSTRIAL		
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO	El área de reparto se conformará por la superficie del sector más la red primaria inscrita, deducido el dotacional existente afectado a uso y destino.		
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO	Venirá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto.		
PARAMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo):	115.819,00 m ²	IEB (m ² techo/m ² suelo):	0,4013 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo):	39.746,00 m ²	IER (m ² techo/m ² suelo):	0,1886 m ² /m ² s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo):	14.746,00 m ²	IEI (m ² techo/m ² suelo):	0,2127 m ² /m ² s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo):	25.000,00 m ²	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² techo):	46.004,44 m ²
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo):	0,00 m ²	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² techo):	21.620,82 m ²
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo):	0,00 m ²	EDIFICABILIDAD TERCARIA (m ² techo):	24.383,61 m ²
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo):	0,00 m ²	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	6.486,25 m ²
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo):	0,00 m ²	PORCENTAJE DE VIVIENDAS VPP	30,00 %
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo):	0,00 m ²	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	216 Viv.
SUP. RED PRIMARIA:	39.746,00 m ²	Nº DE VIVIENDAS VPP	65 Viv.
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ²):	1.180,48 m ²	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	541 Hab.
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo):	114.638,52 m ²	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	18,86 Viv.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN:			
Se trata de un sector con clara vocación terciaria asistencial, por su localización y accesibilidad respecto al casco urbano de Altea.			
<ol style="list-style-type: none"> Se deberá de reservar un gran espacio en la zona central del sector, que funcione como un gran parque urbano. Dicho espacio se propone para que por un lado preserve la conexión paisajística entre la zona de huerta, la Avenida Juan Alvaro, el Camino del Pontet y el núcleo histórico tradicional, y por otro se prevea de uso edificatorio la zona para con ello conseguir mantener y proteger las visuales del núcleo histórico tradicional. La superficie que se destine a este uso computará como reserva de red secundaria de dotaciones, de acuerdo con el anexo 7.2.4 de la LOTUP. La superficie a destinar a este uso será de 25.000 m². Se debe reservar una parcela de 4.600 m² de aprovechamiento a localizar junto a la calle Garganes y Avenida de Valencia, con el fin de dar servicio a la zona terciaria y al casco urbano. La tipología edificatoria para la zona residencial será de NUH, núcleo tradicional, que se desarrollará con PB-1 en la parte que recaiga a la Avenida de Valencia y de PB-2 en la zona entre el Camino del Pontet y la Avenida Juan Alvaro en la parte colindante al suelo urbano de la Avenida de la Nucia. Todo ello al objeto de poder mantener y garantizar las visuales del Núcleo Histórico Tradicional y del BIC Baluard I Nuclí Històric Renaixentista de la Villa de Altea. Todo lo anterior con independencia de las condiciones particulares de uso, tipología, altura e intensidad que se determinen en la Ordenación pormenorizada, con el correspondiente estudio de integración paisajística. La tipología edificatoria para la zona terciaria será de EDA, edificación abierta, con PB-1, que se localizará en la parte de sector delimitada por la Avenida Juan Alvaro, Camino del Pontet y Garganes. La ordenación que se proponga deberá de garantizar en cualquier caso las visuales del Núcleo Histórico Tradicional (NHT). Todo lo anterior con independencia de las condiciones particulares de uso, tipología, altura e intensidad que se determinen en la Ordenación pormenorizada, con el correspondiente estudio de integración paisajística. El sector en su ordenación deberá de tener en cuenta la existencia del barranco del Barranquet y sus afecciones por motivos de inundabilidad, todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas por el Plan director de avenidas de la Marina Baixa de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Para prever y visualizar el informe favorable de la Consejería competente en materia del PATRICOVA para la aprobación de cualquier instrumento de ordenación pormenorizada, que pueda habilitar el ulterior desarrollo urbanístico del sector. Se deberán proteger y garantizar las visuales del Núcleo Histórico Tradicional. El sector deberá de reservar el porcentaje de vivienda protegida que sea aplicable, de acuerdo con la legislación urbanística, en el momento de su ordenación. 			

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento. El Secretario accidental.

8. En las viviendas existentes será de aplicación lo dispuesto en la LOTUP respecto a las edificaciones semiconsolidadas por remisión al régimen de actuaciones aisladas.

9. Se deberá integrar en la ordenación la continuidad del carril bici del municipio.

10. Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables y las específicas referidas al sector.

11. Al ser un sector afectado por cauce/barranco los espacios libres y zonas verdes se ubicarán junto a los mismos.

12. De conformidad con la DATE, se condiciona el desarrollo del sector a la necesidad de solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento.

13. Previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en el momento de autorización de las obras se justificará la no afectación al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

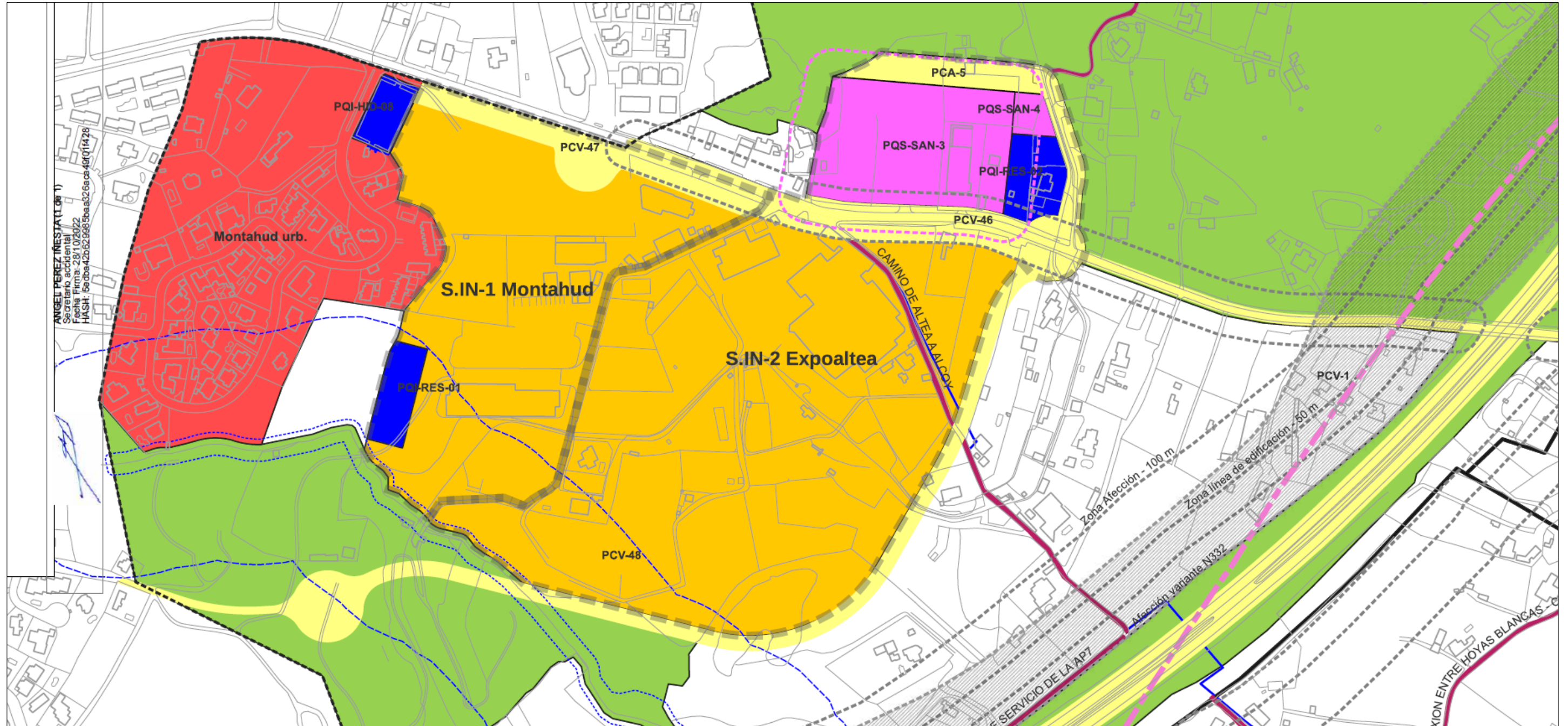
14. De conformidad con la DATE, en el momento de desarrollo del sector se elaborará el correspondiente Estudio Acústico para concretar las medidas correctoras necesarias para cumplir los niveles de calidad acústica establecidos en la Ley 7/2002, de Protección Contra la Contaminación Acústica.

15. El sector deberá en su ordenación, completar y conectar la Infraestructura Verde municipal, de conformidad con la DATE emitida.

CONDICIONES DE GESTIÓN:	
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	GESTIÓN:
Plan Parcial	Directa/Indirecta
Deberán hacerse efectivos en el sector las reservas de aprovechamiento realizadas a los propietarios afectados por la ejecución adelantada de la ronda Norte (actual Avenida Juan Alvaro).	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN:	
<ul style="list-style-type: none"> Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito Ejecución según programación temporal El sector no podrá desarrollarse sin la previa o simultánea ejecución de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad contenidas en el Plan director de Avenidas de la Marina Baixa. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.2 de la Normativa del PATRICOVA: <ul style="list-style-type: none"> El desarrollo urbanístico estará supeditado, en todo caso, a la existencia previa de: <ol style="list-style-type: none"> Un proyecto de construcción aprobado de las actuaciones estructurales de defensa para el Barranco del Barranquet consistentes en: <ol style="list-style-type: none"> A) Adecuación del cauce y mejora de las obras de paso. La solución en el caso del Barranquet, está conformada por la adecuación del cauce existente a una sección trapezoidal de 6 metros de base 2,0 m de altura, taludes 1H/2V revestidos de escollera de 0,8 m de espesor. Se sustituirán los pontones y pasos inundables que no tienen sección suficiente. En el caso del badén existente de 2.00x0,70, se le propone aumentar su capacidad, dejándolo como badén inundable en caso de avenidas, sin que se produzcan afecciones a viviendas. La ampliación de la entrada al colector urbano existente, actualmente de dimensiones de 1,5x2,00, aumentando la anchura a 3,00 metros. Esta ampliación de la entrada al colector viene motivada para que la longitud de la transición, que se debe disponer de la sección del barranco al colector, sea lo menor posible. Al final de esta transición debe de disponer de un arriero para retención de sólidos antes de la entrada al colector. B) Área de laminación controlada Es necesaria la ejecución de un Área de laminación de un volumen aproximado de 125.000m³, con una profundidad de 2,00 m, con el fin de que el caudal punta que discurre por el encauzamiento del barranco no se a regente a los 35 m³/s, que es la capacidad máxima del colector en el que termina el trazado del barranco. La superficie es aproximadamente de 6,20 has. La ubicación del Área de laminación está situada aguas arriba de la AP-7, y queda reflejada en los planos OE1 (planos ogj yaldea) (anexo ordenado). La financiación de las obras contenidas en el proyecto de obra mencionado correrá parcialmente a cargo del sector, en función de su aprovechamiento, siendo asumido el resto de la financiación por el Ayuntamiento de Altea puesto que afecta al suelo urbano ya consolidado. La financiación pública se garantizará con consignación presupuestaria. El plazo de realización de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad del Barranco del Barranquet no será superior al previsto para la ejecución de las obras de urbanización y edificación del sector. 	
CONDICIONES DE CONEXIÓN A LAS REDES MUNICIPALES	
<ol style="list-style-type: none"> Conexión a la red de agua potable del Municipio en la confluencia de la Avenida Juan Alvaro con Avenida de la Nucia. Conexión a la red general de saneamiento existente del municipio, en la Avenida Juan Alvaro o en el Camí del Algar. Se deberán de realizar las obras de sustitución y ampliación de la red general para garantizar la evacuación de las aguas residuales y asumir los nuevos caudales como consecuencia del desarrollo del sector. El sector deberá de contar con red de pluviales. Punto de vertido de la red de aguas pluviales al tramo encauzado del Barranco del Barranquet, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Siendo necesaria la correspondiente autorización de vertido del Organismo de Ciencia. Las características técnicas de las infraestructuras a realizar estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización aprobadas por el Ayuntamiento. 	



3.2.5. Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"







PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento. El Secretario accidental

FICHA DE ZONA NUEVO DESARROLLO	ZONA NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL MONTAHUD-EXPOALTEA		PLANO DE LA ZONA
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Sectores de nuevo desarrollo Montahud y Expoaltea		
CÓDIGO	ZND-IN	SUPERFICIE (ha)	23,87
USO DOMINANTE	Industrial		
USOS COMPATIBLES	Terciario		
USOS INCOMPATIBLES	Residencial		
DENSIDAD (vív/ha)			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,5740 m ² /m ² s (S1-1) 0,5992 m ² /m ² s (S1-2)		
POBLACIÓN MÁXIMA (vív hab.)			
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		AFECCIONES	
		AF-CB	Carretera CV-760
		AF-CA	Barranco de los Arcos
		AF-CT	
		AF-OT	
		NHT	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS			
<ul style="list-style-type: none"> El uso dominante es el Industrial, la edificación se desarrollará bloque evento en parcela que deja espacio libre en alta para cumplir con las necesidades de reserva de aparcamiento al servicio del uso a establecer. El uso compatible es el Terciario que se puede desarrollar conjuntamente al dominante, siendo en cualquier caso la tipología edificatoria la del uso dominante de la zona, con el límite de edificabilidad que se indica en la Ficha de Gestión. Se desarrollará en DOS SECTORES (S1-1 y S1-2) 			
Cumplimiento de los condicionantes de la correspondiente Ficha de Gestión de Sector.			



Cód. Validación: 4PYANAPRASQNFQRN7LGATW4N
Verificación: https://altea.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 257

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento. El Secretario accidental

EPR	Presencia de ejemplares de <i>Teucrium leptocephalum</i>
ELEMENTOS PROTECCIÓN	
BIC	
BRL	
POI-HID	
EPT	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Los ámbitos incluidos en esta zona se regularán con las determinaciones del Plan Parcial necesario, respetando las determinaciones del PGE.	



Cód. Validación: 4PYANAPRASQNFQRN7LGATW4N
Verificación: https://altea.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 257

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento. El Secretario accidental

Ajuntament d'Altea		FICHA DE GESTIÓN	
S1-1 MONTAHUD			
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	URBANIZABLE INDUSTRIAL	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR	
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN		
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL		
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS	TERCIARIO		
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS	RESIDENCIAL		
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO	Al tener red primaria inscrita, el área de reparto se conformará por la superficie del sector, deducida el dotacional existente afectado a usu y destino.		
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO	Vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto tengan idéntico valor.		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo):	73.788,29 m ² s	IEB (m ² techo/m ² suelo):	0,5740 m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo):	11.920,00 m ² s	IEI (m ² techo/m ² suelo):	0,3788 m ² /m ² s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo):	8.777,00 m ² s	IEI (m ² techo/m ² suelo):	0,1952 m ² /m ² s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo):	0,00 m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² techo):	41.588,13 m ²
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo):	3.143,00 m ² s	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m ² techo):	27.445,27 m ²
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo):	0,00 m ² s	EDIFICABILIDAD TERCIAARIA (m ² techo):	14.142,86 m ²
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo):	0,00 m ² s		
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo):	0,00 m ² s		
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo):	0,00 m ² s		
SUP. RED PRIMARIA:	11.920,00 m ² s		
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² suelo):	1.335,10 m ² s		
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo):	72.453,19 m ² s		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN:			
Se trata de un sector industrial cuya finalidad es legalizar edificaciones y actividades de tipo industrial existentes en su ámbito. Se pretende una ordenación en continuidad con el sector industrial colindante de Expoaltea que permita disponer al municipio de Altea de un verdadero polígono industrial, del que carece hasta la fecha.			
<ol style="list-style-type: none"> Se deberá dar continuidad viaria con el sector colindante de Expoaltea, con un viario de sección generosa, con amplias aceras, de forma que en la realidad ordenada conformen un solo ámbito. Se deberá prever el doblamiento de la CV. Se deberá prever un dotacional de la Red Primaria, con destino a infraestructura de transferencia de residuos de 3.143 m². En la ordenación pormenorizada deberá situarse la zona verde colindante al suelo urbano residencial Montahud, teniendo en cuenta que deben preservarse los ejemplares de <i>Teucrium leptocephalum</i> identificados. Tanto la zona verde de la red secundaria, como el dotacional de la red primaria que ha sido indicado, deberán ordenarse en una barrera continua que separe el sector del suelo residencial de Montahud. Paralelo a la zona verde deberá diseñarse un carril bici, desde la CV-760 que recorra el Sector. Al concentrarse las zonas verdes en los límites del sector, el viario de la red primaria deberá tener un tratamiento de arbolado generoso. Resultan aplicables las Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables y las específicas referidas al Sector. Al ser un sector afectado por cauce/barranco los espacios libres y zonas verdes se ubicarán junto a los mismos. De conformidad con la DATE, se condiciona el desarrollo del sector a la necesidad de solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento. Previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en el momento de autorización de las obras se justificará la no afección al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico. El Sector deberá en su ordenación, completar y conectar la infraestructura Verde municipal, de conformidad con la DATE emitida. 			
CONDICIONES DE GESTIÓN:			
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	GESTIÓN:		
Plan Parcial	Indirecta		



Cód. Validación: 4PYANAPRASQNFQRN7LGATW4N
Verificación: https://altea.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 257

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento. El Secretario accidental

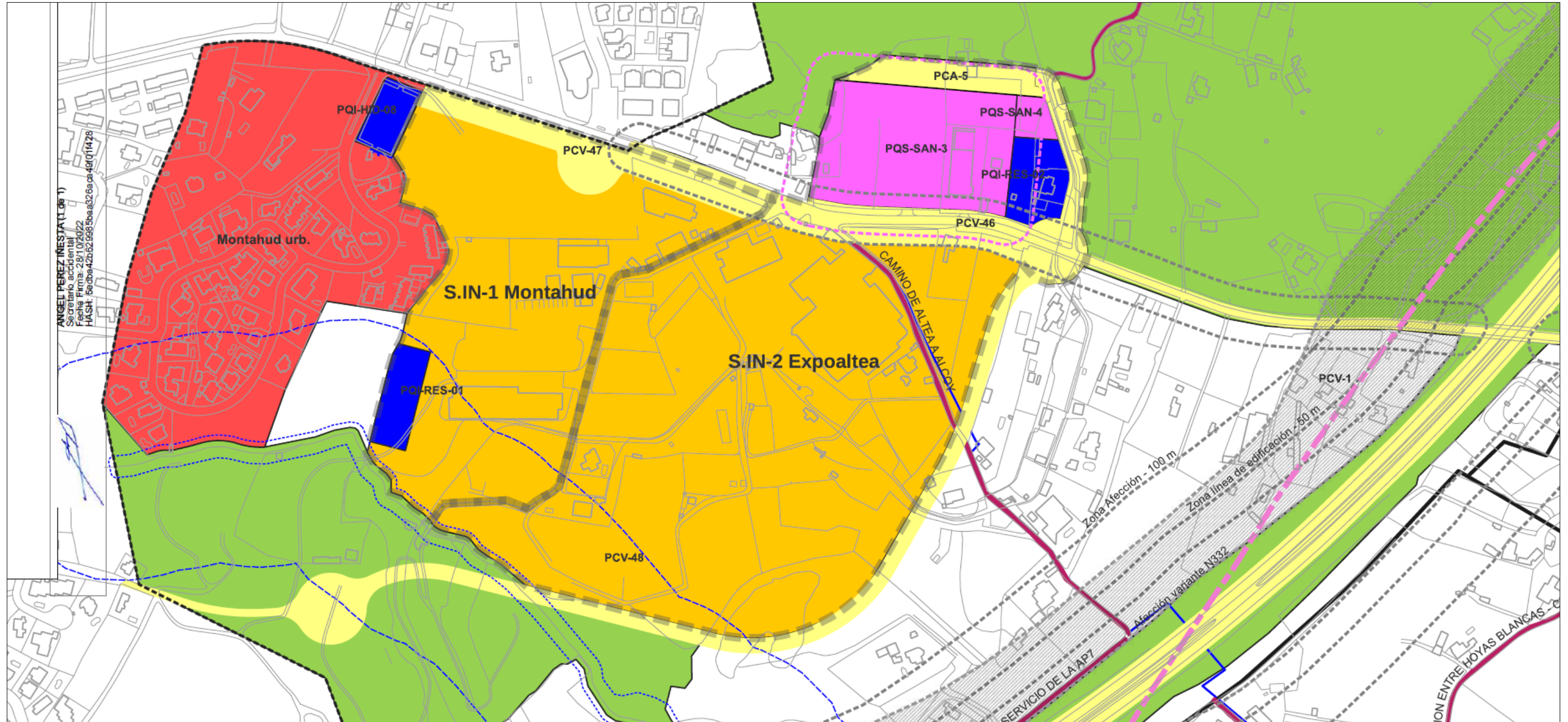
CONDICIONES DE EJECUCIÓN:	
<ul style="list-style-type: none"> Según programación temporal. Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito. 	
CONDICIONES DE CONEXIÓN A LAS REDES MUNICIPALES	
<ol style="list-style-type: none"> La conexión a la red de agua potable del Municipio debe realizarse junto al Depósito del Montahud. Debe conectarse el saneamiento a la red de colectores mancomunada que discurre paralelo al cauce del Río Algar y finaliza en la EDAR de Altea. Se deberán de realizar las obras de sustitución y ampliación de la red general con todos los elementos necesarios para garantizar la evacuación de las aguas residuales y asumir los nuevos caudales como consecuencia del desarrollo del Sector. El sector deberá de contar con red de pluviales separativa y el punto de vertido de dicha red de aguas pluviales al Barranco de los Arcos, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Las características técnicas de las infraestructuras a realizar estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización aprobadas por el Ayuntamiento. Conexión eléctrica con Subestación de La Nucia para dar servicio al Sector 	



Cód. Validación: 4PYANAPRASQNFQRN7LGATW4N
Verificación: https://altea.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 257



3.2.6. Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"








PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario accidental

FICHA DE ZONA NUEVO DESARROLLO	ZONA NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL MONTAHUD-EXPOALTEA		PLANO DE LA ZONA
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Sectores de nuevo desarrollo Montahud y Expoaltea		
CÓDIGO	ZND-IN	SUPERFICIE (ha)	23,87
USO DOMINANTE	Industrial		
USOS COMPATIBLES	Terciario		
USOS INCOMPATIBLES	Residencial		
DENSIDAD (viv/ha)			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,5740 m ² /m ² s (SI-1) 0,5932 m ² /m ² s (SI-2)		
POBLACIÓN MÁXIMA (nº hab.)			
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN		AFECCIONES	
		AF-CR	Carretera CV-760
		AF-CF	
		AF-CA	Barranco de los Arcos
		AF-CT	
		AF-OT	
		NHT	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS			
<ul style="list-style-type: none"> El uso dominante es el Industrial, la edificación se desarrollará bloque exento en parcela que deja espacio libre en ella para cumplir con las necesidades de reserva de aparcamiento al servicio del uso a establecer. El uso compatible es el Terciario que se puede desarrollar conjuntamente al dominante, siendo en cualquier caso la tipología edificatoria la del uso dominante de la zona, con el límite de edificabilidad que se indica en la Ficha de Gestión. Se desarrollará en DOS SECTORES (SI-1 y SI-2) Cumplimiento de los condicionantes de la correspondiente Ficha de Gestión del Sector. 			




Cód. Validación: 4PYANAPRASQNFQR7L7GATW4N
Verificación: https://altea.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 48 de 84

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario accidental

EPR	Presencia de ejemplares de Teucriumleptocepalum
ELEMENTOS PROTECCIÓN	
BIC	
BRL	
PQJ-HID	
EPT	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Los ámbitos incluidos en esta zona se regularán con las determinaciones del Plan Parcial necesario, respetando las determinaciones del PGE.	

Cód. Validación: 4PYANAPRASQNFQR7L7GATW4N
Verificación: https://altea.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 49 de 84

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 20/10/2022, se acordó la exposición pública por plazo de 45 días, de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.
El Secretario accidental

Ajuntament d'Altea				FICHA DE GESTIÓN			
SI-2 EXPOALTEA							
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		URBANIZABLE INDUSTRIAL		PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
ZONA DE ORDENACIÓN		ZND-IN-1					
USO DOMINANTE		INDUSTRIAL					
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS		TERCIARIO					
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS		RESIDENCIAL					
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO		Al tener red primaria inscrita, el área de reparto se conformará por la superficie del sector (deducida el dotacional existente afectado a uso y destino).					
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO		Vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto tengan idéntico valor.					
PARÁMETROS URBANÍSTICOS							
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo):		164.953,00	m ² s	IEB (m ² techo/m ² suelo):		0,5932	m ² /m ² s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo):		43.267,79	m ² s	IEI (m ² techo/m ² suelo):		0,4627	m ² /m ² s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo):		14.106,79	m ² s	IET (m ² techo/m ² suelo):		0,1305	m ² /m ² s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo):		0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² techo):		96.083,10	m ² t
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo):		29.161,00	m ² s	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m ² techo):		74.945,47	m ² t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo):		0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² techo):		21.137,63	m ² t
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo):		0,00	m ² s				
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo):		0,00	m ² s				
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo):		0,00	m ² s				
SUP. RED PRIMARIA:		43.267,79	m ² s				
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO:		2.978,79	m ² s				
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo):		161.974,21	m ² s				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN:							
Se trata de un sector industrial con el que se pretende una ordenación en continuidad con el sector industrial colindante de Montahud, que permita disponer al municipio de Altea de un verdadero polígono industrial, del que carece hasta la fecha.							
<ol style="list-style-type: none"> Se deberá dar continuidad viaria con el sector colindante de Montahud con un viario de sección generosa, con amplias aceras, de forma que en la realidad ordenada conformen un solo ámbito. Se deberá prever el desdoblamiento de la CV. A cargo del mismo se obtendrá el suelo necesario del nuevo cementerio y servicios anexos al mismo con un total de 19.687 m² de red primaria PQ5-SAN-3, así como reserva de aparcamiento de 4.309 m² PCA-5, Tanatorio DE 1.295, PQ-SAN-4 y PQJ-RES-02, de 3.870 m². Se diseñará un carril bici, junto a la CV 755. Son de aplicación las Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables y las específicas referidas al Sector. El Sector deberá en su ordenación, completar y conectar la Infraestructura Verde municipal, de conformidad con la DATE emitida. La reserva de zonas verdes deberá de localizarse, siguiendo las determinaciones de la DATE, colindantes con la zona del Barranco. 							
CONDICIONES DE GESTIÓN:							
FIGURA DE PLANEAMIENTO:				GESTIÓN:			
Plan Parcial				Directa/Indirecta			
CONDICIONES DE EJECUCIÓN:							
<ul style="list-style-type: none"> Según programación temporal. Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito. 							
CONDICIONES DE CONEXIÓN A LAS REDES MUNICIPALES							
<ol style="list-style-type: none"> La conexión a la red de agua potable del Municipio, junto al Depósito del Montahud La conexión a la red de colectores mancomunada que discurre paralela al cauce del Río Algar y finaliza en la EDAR de Altea. Se deberán de realizar las obras de sustitución y ampliación de la red general con todos los elementos necesarios para garantizar la evacuación de las aguas residuales y asumir los nuevos caudales como consecuencia del desarrollo del Sector. El sector deberá de contar con red de pluviales. Punto de vertido de la red de aguas pluviales al Barranco de los Arcos, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Siendo necesaria la correspondiente autorización de vertido del Organismo de Cuenca. Las características técnicas de las infraestructuras a realizar estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización aprobadas por el Ayuntamiento. Conexión eléctrica con Subestación de La Nuda para dar servicio al Sector 							

Cód. Validación: 4PYANAPRASQNFQR7L7GATW4N
Verificación: https://altea.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 13 de 85



3.3.Objetivos y Estrategia.

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

- ❖ Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector “FINCA ALHAMA”
- ❖ Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector “CARBONERA”
- ❖ Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector “CAP BLANC”
- ❖ Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector “EL PONTET”
- ❖ Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector “MONTAHUD”
- ❖ Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector “EXPO ALTEA”

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 modificaciones posteriores) y realizar la correspondiente operación de reparto de beneficios y cargas de cada 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 Altea (durante los próximos 20 a 25 años aproximadamente); para lo cual se tiene que poner en el mercado unos productos inmobiliarios acordes con la situación social y económica del ámbito de cada 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.

4. TECNICAS DE VALORACION INMOBILIARIA

4.1.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 " Normas³ Internacionales de Valoración de Activos elaboradas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC) y deben de aplicarse siempre en cualquier Memoria de Viabilidad Económica realizada al amparo de TRLSyRU 2015

4.2. Criterios de valoración y evaluación.

4.2.1. 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), que pueden considerarse válidos conceptualmente, estos son:

³ Ver Sentencia Tribunal Constitucional nº 218/20415 - Cuestión de Inconstitucionalidad nº 2014/6059.

1. Criterio del Valor de Mercado (VM)

Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación.

2. Criterio del Coste Reemplazamiento-Reposición (CR)

2.1. **Bruto o a nuevo (CRB)**: Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.

2.2. **Neto o actual (CRN)**: Es el resultado de deducir del CRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de valoración.

Además debemos de tener en cuenta, la Sentencia del Tribunal Supremo nº 5306/2015 (Nº de Recurso: 1357/2013) en su fundamento de Derecho Cuarto, punto 2, establece que:

*Pues bien, el valor comprobado administrativamente estará motivado cuando **la valoración efectuada sea "singular "**, por contraposición a "genérica" u "objetiva". No caben las valoraciones generalizadas, sino que **han de determinarse las circunstancias físicas y jurídicas que individualmente concurren en el objeto de comprobación, dando así lugar a una individualización en la valoración.***

La valoración de los inmuebles ha de tomar como referencia una serie de elementos individualizados del inmueble transmitido y no unos criterios genéricos que se refieren a circunstancias como antigüedad, calidad de la construcción, conservación o precio de adquisiciones similares. Para que la valoración sea eficaz la Administración ha de expresar los criterios seguidos, los datos fácticos tenidos en cuenta, los procedimientos concretos de aplicación, ponderación, actualización, extrapolación o individualización, todo ello glosado de un modo sucinto, pero suficiente, completo y adecuado para poder tomar cabal conocimiento de las operaciones realizadas por el perito de la Administración y poder verificar su corrección.



En esta M.V.E. vamos a realizar una valoración individualizada de cada ámbito de planificación, gestión y urbanización y 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. Y el criterio del coste para determinar las indemnizaciones en los ámbitos objeto de planificación en el caso que se estimase necesario por su gran importancia económica dentro de la actuación urbanizadora.

4.2.2. 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).

⁴ Todo necio confunde valor y precio (Proverbios y Cantares, LXVIII) – Antonio Machado

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. fijaremos una Tasa Interna de Retorno (T.I.R) para obtener el valor del suelo y además utilizamos el criterio del Valor Actual Neto (V.A.N.) con su correspondiente matriz de sensibilidades para determinar la aversión al riesgo del proyecto de inversión inmobiliario en cada sector.

4.3. Concepto y definición de Valor de Mercado y Precio⁴.

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.

4.3.1. Valor de mercado de una mercancía urbana

La definición de “**Valor de Mercado**” establecida en las Normas Europeas⁵ 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.

⁵ 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



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”.

* **“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.

* **“... 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 definición de **“Valor de Mercado”** establecida en las Normas Europeas de Valoración de la Propiedad (N.E.V.), 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.



La definición que se da en el artículo 49(2) de la Directiva del Consejo de Europa, denominada como la definición de la Unión Europea del V.M., es la siguiente:

*Se entenderá por **valor de mercado** el precio a que se pueden vender los terrenos y construcciones mediante contrato privado entre un vendedor dispuesto a vender y un comprador sin ningún vínculo con el vendedor en la fecha de valoración, suponiendo que el bien ha sido puesto a la venta públicamente, que las condiciones del mercado permiten una venta regular y que se dispone de un periodo de tiempo normal para la negociación de la venta teniendo en cuenta la naturaleza del bien.*

La definición de Valor de Mercado del Anexo 1, de la orden del 30.11.94, sobre “Normas de Valoración de Bienes Inmuebles para determinadas entidades financieras”, es la siguiente:

Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor actúan libremente y sin un interés particular en la operación.

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.*

La aplicación de cualquiera de las cuatro definiciones anteriores, semejantes aunque con matices diferenciadores, si se realiza con coherencia y homogeneidad, nos dará como resultado la misma o semejante cuantificación monetaria de valoración y consecuentemente obtendremos Valor Real de Mercado o Valor de Sustitución en cualquier mercado libre; y si la finalidad es expropiatoria no es otro que el que supone proporcionar, a quienes se ven privados por causa de utilidad pública de un bien o derecho, de la compensación económica adecuada, sin que tal compensación pueda representar ni un enriquecimiento injusto ni una mengua injustificada del patrimonio del expropiado cuando la finalidad es la mencionada.

El valor de mercado es un precio y de entre los precios hemos de buscarlo, pero es un precio que reúne una serie de requisitos que lo convierten en un “precio – modelo” o “valor – modal”.

Para que **un precio** pueda considerar **un valor**, y por tanto existir un mercado perfecto, se deben de dar las siguientes condiciones:

1. Que exista alguien que desee vender, y otro que quiere comprar.
2. Que comprador y vendedor se muevan por su propio interés económico y no se trate de venta o compra forzadas, es decir que actúan libremente.
3. Que las partes dispongan de un tiempo razonable para negociar la compraventa, teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble y el segmento del mercado inmobiliario.
4. Que comprador y vendedor tengan un conocimiento real de la situación y características del inmueble, y actúen con prudencia.
5. Que los precios en el mercado inmobiliario permanezcan estables durante el periodo de negociación de la compraventa.
6. Que el inmueble en cuestión se haya dado a conocer de una manera y libre, suficiente y razonable en el mercado, mediante una publicidad y comercialización adecuada (es decir, que los potenciales compradores habrían podido conocer la oferta).
7. Que no se tengan en cuenta las posibles ofertas adicionales de un comprador con un interés especial

Si no se dan todas estas condiciones, no debe considerarse el precio de la transacción del inmueble como un Valor de Mercado.



4.3.2. 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**” en 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 produce rebajas o disminución económica para llegar a un acuerdo y establecer el “**Precio de Transacción Real**”

El “**Precio de Liquidación**” en 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 (o superior) al precio real de transacción por las implicaciones fiscales de la compraventa (Impuestos por Actos jurídicos documentados, Transmisiones patrimoniales, Plusvalías, Sucesiones, Donaciones, Herencias, 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.

Es decir, el valor económico del bien inmueble declarado en las escrituras públicas, es decir el **Precio**, 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.

En resumen, 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. He aquí la diferencia entre Valor y Precio.

4.3.3. 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 en los apartados siguientes con más detalle los métodos utilizados en esta M.V.E.



4.4. Aplicación de los principios de valoración en esta M.V.E.

4.4.1. ¿Cuál es la aplicación de este principio del mayor y mejor uso en esta M.V.E.?

Recordemos la definición del Principio del Mayor y Mejor Uso:

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.

Esta definición es fiel reflejo de lo que ocurre en la realidad del mercado inmobiliario, que nos indica que el comprador que está dispuesto a pagar más por un inmueble específico es aquel que lo va a destinar al **uso más rentable**, y que, en la mayor parte de los casos y cuando no median circunstancias especiales en la venta, éste posible comprador es el que acaba materializando la compra definitiva, porque la mayoría de los vendedores pretenden obtener el máximo por la venta de sus propiedades.

Ello exige al tasador el estudio de todas las alternativas posibles, contemplando en cualquiera de los casos las premisas enunciadas de legalidad, posibilidades físicas, probabilidad, rentabilidad y máxima intensidad, o lo que es lo mismo, que determine los diferentes tipos posibles de comprador para el inmueble que se valora.

La elección de los posibles usos en ningún caso es arbitraria; y los usos a comparar deben cumplir las siguientes condiciones:

- 1) Que sea **razonable y/o prudente** estimar que el inmueble pueda dedicarse a ese uso.
- 2) Que sea **probable** que ese uso sea necesitado por un posible comprador.
- 3) Que sea **legalmente posible**, es decir que el uso esté permitido por la normativa urbanística y cualquiera otra ley.
- 4) Que sea **físicamente posible** ubicar ese uso en el inmueble a valorar.
- 5) Que la posible operación de cambio de uso sea **financieramente rentable**.

El **Mayor y Mejor Uso** es aquél que entre los considerados cumple las condiciones 1, 2, 3, 4 y 5, y para el cual **se obtenga el mayor valor económico**.

4.4.1.1. Calculo de la mayor edificabilidad según el planeamiento.

Como ya hemos comentado anteriormente, la finalidad de esta M.V.E. es obtener el Valor de Mercado del suelo por Rendimiento Inmobiliario que planifica el P.G.E. de Altea y este tiene que ser mayor que el valor inicial agrícola de los mismos.

En esta apartado y en los siguientes, vamos a determinar los parámetros necesarios para calcular el Valor de Mercado de los terrenos del sector denominado ZND-RE-5 CAP BLANC (y análogamente se realizaría con el resto de los sectores definidos en el apartado “Objetivos y Estrategia” de esta M.V.E.) con la finalidad de su venta en el mercado inmobiliario y que por lo tanto tiene que ser mayor que el valor inicial agrícola de los mismos.

El sector denominado ZND-RE-5 CAP BLANC, en P.G.E. de Altea, con la clasificación de suelo urbanizable y calificado como uso característico el residencial,

La pregunta que nos tenemos que hacer es: ¿Cómo valoramos los 422.998 m2 suelo bruto, con los Métodos Residuales Estático y Dinámico, si no sabemos cómo son las promociones inmobiliarias de viviendas, plazas de aparcamiento y locales comerciales en el Sector ZND-RE-5 CAP BLANC, y además, en qué momento temporal se van a gestionar, urbanizar, construir y vender.

La respuesta es: Vamos a calcular todo el valor del suelo del Sector ZND-RE-5 CAP BLANC, a la fecha de esta valoración, teniendo en cuanto que el sector se va a desarrollar en 13 - 17 años (como veremos más adelante), que corresponde a los plazos temporales de planificación, gestión, equidistribución, ejecución material de la obra urbanizadora; así como, la planificación y gestión de las promociones inmobiliarias, construcción y ventas de los diferentes tipos de inmuebles.

Para obtener el Valor de Mercado Actual de los terrenos, establecemos la siguiente hipótesis:

1. A los terrenos se les aplicara los parámetros urbanísticos del Sector ZND-RE-5 CAP BLANC, para obtener la edificabilidad lucrativa y le aplicaremos el 90% para obtener el derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo al ser un suelo urbanizable, con lo que obtendremos la mayor edificabilidad que pueden vender los propietarios.
2. Los mejores usos lucrativos que permite el planeamiento general son: el residencial (libre y V.P.P.), las plazas de aparcamiento, el terciario comercial y hotelero.
3. Que una vez planificado, gestionado, urbanizado y equidistribuido el sector ZND-RE-5 CAP BLANC, se dispondrán de solares con uso y edificabilidad lucrativa sobre y bajo rasante en los que se



podrán realizar promociones inmobiliarias de viviendas, en régimen libre y de Protección Pública, en edificación plurifamiliar abierta en unas condiciones normales del mercado inmobiliario de acuerdo con el Principio del Mayor y Mejor Uso (definido en la ECO 805/2003)

En esta M.V.E. se parte de la hipótesis, de que el PDAI que se tramitara engloba la totalidad del ámbito del Sector ZND-RE-5 CAP BLANC, dado que entendemos que sería lo más probable, pero no es menos cierto que se podría plantear otra hipótesis de planificación en el que el Ayuntamiento de Altea autorizase la división del sector en varias unidades de ejecución, con la consecuencia que los plazos temporales de realización de la primera U.E. se acortarían y el resto de las U.E. se mantendrían o se alargarían.

La diferencia entre la edificabilidad total lucrativa del Sector ZND-RE-5 CAP BLANC y el derecho a la edificabilidad de los propietarios de los terrenos, es decir el 10% deber ser cedido gratuitamente por los propietarios de los terrenos al Ayuntamiento de Altea en una o más parcelas totalmente urbanizadas, de acuerdo con el artículo 82 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.

Los porcentajes y las mayores superficies edificable construidas reflejados en el cuadro siguiente, es la propuesta probable y prudente (y entendemos que con sentido común) que se propone para la realización de esta valoración.

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS S/R	% Participación		Superficie edificable construida (m2c)	Total Superficie edificable construida (m2c)
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	75%	100%	24.319,80	46.323,42
Residencial Unifamiliar en Hilera	10%		3.242,64	
Residencial Unifamiliar Pareada	10%		3.242,64	
Residencial Unifamiliar Aislada	5%		1.621,32	
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	100%		13.897,03	42.760,08
Terciario - Locales Comerciales	27,07%	100%	11.573,02	
Terciario Especifico - Hotelero	72,94%		31.187,06	
TOTAL			89.083,50	89.083,50

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS B/R	Superficie edificable construida (m2c)	Nº Plazas Aparc (1 plaza./100m2c de Viv) y (1plz/50m2c local)	Sup. Edificable Const. B/R (m2c/plza.)	Sup. Edificable Const. B/R (m2c/plza.)
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	13.897	139	4.342,82	
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	11.573	231	7.233,13	
TOTAL	38.217	382	11.942,76	

Y 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 las viviendas, plazas de aparcamiento, locales comerciales y hoteles, ya que son las mayores y mejores promociones inmobiliarias del Sector ZND-RE-5 CAP BLANC, reflejadas en el siguiente cuadro:

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS S/R	Derecho del 90% de la Superficie edificable construida (m2c)	Superficie Media de la Vivienda s/ Estudio de Mercado del A.E.H. (m2c)	Numero de Unidades
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	21.887,82	86,51	253
Residencial Unifamiliar en Hilera	2.918,38	171,69	17
Residencial Unifamiliar Pareada	2.918,38	187,64	16
Residencial Unifamiliar Aislada	1.459,19	391,74	4
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	12.507,32	93,29	134
Terciario - Locales Comerciales	10.415,71	75,00	139
Terciario Especifico - Hotelero	28.068,36	6.500,00	4
TOTAL	80.175,15		567

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS B/R	Sup. Edificable Const. B/R (m2c/plza.)	s/ Proyecto y normativa VPP m2u/m2c	Numero de Unidades
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	6.839,94	31,25	219
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	3.908,54	31,25	125
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	6.509,82	31,25	208
TOTAL	17.258,30		552

Con el siguiente número de promociones inmobiliarias

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS S/R	Numero de Unidades	Numero de viviendas o locales por Bloque	Numero de Bloques
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	253	16	16
Residencial Unifamiliar en Hilera	17	8	2
Residencial Unifamiliar Pareada	16	2	8
Residencial Unifamiliar Aislada	4	1	4
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	134	16	8
Terciario - Locales Comerciales	139	16	9
Terciario Especifico - Hotelero	4	1	4

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS B/R	Numero de Unidades	Numero de Plazas por Bloque	Numero de Bloques
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	219	16	14
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	125	16	8
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	208	16	13
Total	552	48	35



4.4.1.2. Estimación de los mejores usos legales, razonables y probables.

De acuerdo con el Principio del Mayor y Mejor Uso, para determinar el valor de mercado del suelo con la edificabilidad, mencionada en los cuadros anteriores, tendremos que determinar los mejores usos lucrativos de las promociones inmobiliarias más probables a construir, por unos promotores de tipo de la zona, sobre todos los solares del Sector ZND-RE-5 CAP BLANC

Por lo tanto, tendremos que determinar cuáles son los usos inmobiliarios más característicos de la zona, que en nuestra valoración es el residencial con la tipología de edificación colectiva-plurifamiliar en bloque exento; y consecuentemente el número de viviendas que construiríamos de dicha tipología constructiva, con sus correspondientes plazas de aparcamiento por imperativo del P.G.E.

Además, entendemos que dentro del ámbito del sector ZND-RE-5 CAP BLANC, debe de haber diferentes tipologías edificatorias, como las que se reflejan en el cuadro siguiente con sus correspondientes porcentajes, para que en las zonas más próximas a la playa la altura de las edificaciones de 1 ó 2 plantas tengan una integración paisajista adecuado con el entorno y que se corresponden con las zonas de ordenación urbanísticas Viviendas Adosadas (pareada o en hilera) y Viviendas Aisladas.

Opinamos, que la tipología de los locales comerciales, podría ser como la de Benidorm, en decir tener bandejas de locales comerciales de planta baja más planta piso que van conformando la imagen urbana de calle y en el interior de los solares se situarían las edificaciones de viviendas en bloque exento con sus correspondientes urbanizaciones interiores con equipamiento deportivos privados.

No obstante, también en algún solar, si el Plan Parcial que se aprobase lo permitiese, se podría edificar un centro comercial de tipo mediano como los existentes en la playa de San Juan, como por ejemplo: el Centro Comercial Fontana, el Garden Playa, el Venecia con la condición que hubiese una locomotora como Mercado, Aldi, Masymas,... que diese la necesaria dinámica económica al centro comercial. Esta alternativa debería ser analizada durante la redacción del correspondiente Plan Parcial del sector “CAP BLANC”

El porcentaje (%) de cada tipología constructiva, así como su morfología edificatoria vendrá definido en el Plan Parcial del Sector ZND-RE-5 CAP BLANC que se apruebe definitivamente por el Ayuntamiento de Altea.

Los porcentajes y las mayores superficies edificable construidas reflejados en el cuadro siguiente, es la propuesta probable y prudente (y entendemos que con sentido común) que se propone para la realización de esta valoración.

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS S/R	% Participación		Superficie edificable construida (m2c)
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	75%	100%	24.319,80
Residencial Unifamiliar en Hilera	10%		3.242,64
Residencial Unifamiliar Pareada	10%		3.242,64
Residencial Unifamiliar Aislada	5%		1.621,32
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	100%	100%	13.897,03
Terciario - Locales Comerciales	27,07%		11.573,02
Terciario Especifico - Hotelero	72,94%		31.187,06
TOTAL			89.083,50

La pregunta que se haría el promotor medio de la zona, en aplicación del principio del mayor y mejor uso y del principio de la proporcionalidad es: ¿Cuáles son las mejores y más probables viviendas que se venderían más rápidamente al más alto precio en los solares del Sector ZND-RE-5 CAP BLANC?

Un promotor profesional debe realizar un proyecto de inversión y financiación de la nueva promoción que va a afrontar. Para ello tiene que analizar cómo está la economía, en general, en ese momento temporal (diciembre - 2021) para ver si sus futuros compradores le van a poder comprar esas viviendas (para su uso propio o como inversión) y si luego una entidad financiera les va a dar un préstamo hipotecario.

En resumen tiene que saber cómo se está comportando el mercado inmobiliario y como será probamente el comportamiento en el futuro. Para ello tiene que tener información de cómo están las cosas en ese momento y como se han desarrollado en los últimos años.

Y 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 las viviendas, garajes, locales comerciales y hoteles, ya que son las mayores y mejores promociones inmobiliarias del Sector ZND-RE-5 CAP BLANC, reflejadas en el siguiente cuadro:





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media
Usos Funcionales	M2c		M2c
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	21.887,82	253	86,51
Residencial Unifamiliar en Hilera	2.918,38	17	171,69
Residencial Unifamiliar Pareada	2.918,38	16	187,64
Residencial Unifamiliar Aislada	1.459,19	4	391,74
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	12.507,32	134	93,29
Terciario - Locales Comerciales	10.415,71	139	75,00
Terciario Especifico - Hotelero	28.068,36	4	6.500,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	6.839,94	219	31,25
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	3.908,54	125	31,25
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	6.509,82	208	31,25
Total	97.433,45		

Pero si tiene que comprar un terreno que se va a desarrollar en los próximos 13-17 años, el tema se complica muchísimo más, porque tiene que pensar o mejor dicho adivinar el futuro y como se va a comportar la economía, el trabajo, la financiación, ... todo ello en un entorno temporal de alta incertidumbre y volatilidad. En conclusión, mucho riesgo en cualquier inversión de estas características.

4.4.1.3. Como se diseña y define el mejor uso residencial

Las siguientes preguntas que nos tendremos que hacer para desarrollar las hipotéticas promociones inmobiliarias son:

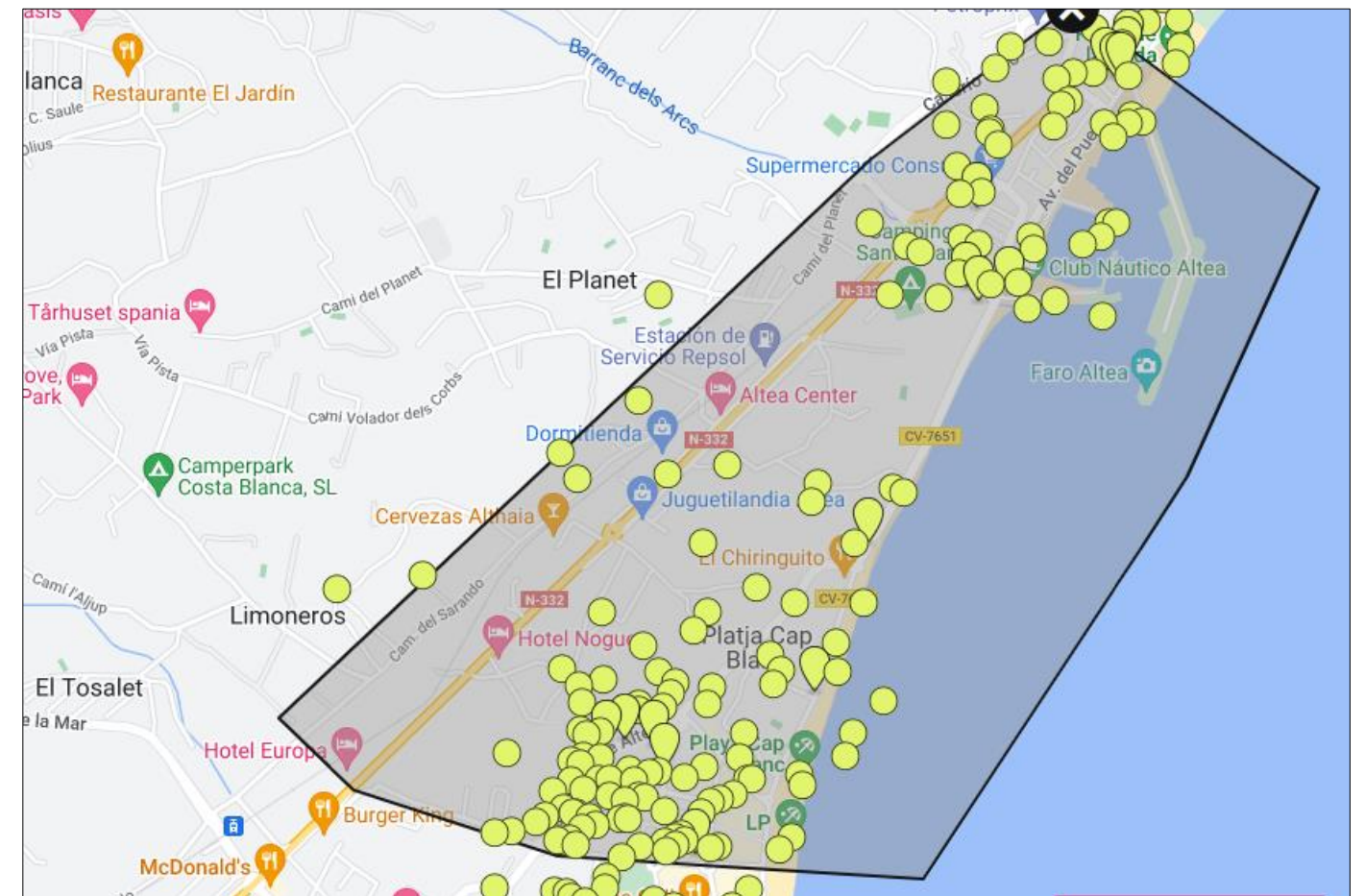
- 1) ¿Cómo tienen que ser las viviendas? ¿Qué programa de necesidades es el requerido para una vivienda? ¿Qué superficie tienen que tener las viviendas?
- 2) ¿Cuál es el valor de mercado de las viviendas nuevas? ¿Tienen que ser de régimen libre o ser viviendas de protección oficial?
- 3) ¿Es obligatoria 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? ¿Cómo aprecia el mercado la vinculación de la vivienda con una plaza de garaje, es positiva o negativa?

4.4.1.3.1. ¿Cómo tienen que ser las viviendas?

Para responder a la pregunta 1, deberemos de realizar un estudio del mercado inmobiliario significativo de viviendas nuevas, a la fecha de la valoración, es decir diciembre de 2021, para obtener del mercado cual es el producto de viviendas nueva que mejor se vende, cuales son los precios de oferta de las viviendas nuevas, es decir del mercado primario; cuales son los materiales con los que se construyen las viviendas, etc.

A la fecha de realización de esta M.V.E. es posible disponer de un estudio del mercado inmobiliario significativo, tal como se desarrolla en el apartado “Mercado inmobiliario residencial secundario en 2021. Testigos y precios de la oferta” de cada ámbito espacial homogéneo definido en esta M.V.E.

“Ámbito Espacial Homogéneo CAP BLANC”





El A.E.H. de cualquier sector no tiene que coincidir con su ámbito de delimitación urbanística ni con los límites administrativos de los términos municipales, como es el caso del CAP BLANC.

Para realizar un “**Estudio de Mercado Estadísticamente Significativo**”, como nos establece la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, que en las páginas siguiente se verá, tenemos que utilizar la Estadística Descriptiva, por lo cual, como veremos posteriormente, 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 obtenidas y más abundante la información que se dispone sobre ellas, mayor fiabilidad ofrecerá la información (con más de 36 muestra 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 descriptiva⁶).

En consecuencia, se ha realizado en estudio del mercado secundario para viviendas de entre 10 y 50 años de antigüedad en el “Ámbito Espacial Homogéneo CAP BLANC” con un total de 139 testigos de viviendas viejas de las tipologías edificatorias EDA, ADO, ADO-PAR y AIS (mercado secundario) en venta con un precio medio de oferta de 3.062 euros / m2 construido (y con ppzzcc - parte proporcional de zonas comunes en EDA); en oferta en los portales inmobiliarios www.idealista.es y www.fotocasa.es, tal como reflejamos en el siguiente cuadro y que analizaremos en las páginas siguientes.

Ambito Espacial Homogeneo de ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Todas		1 dormitorio		2 dormitorio		3 dormitorio		4 dormitorio	
Mercado Secundario de edificaciones viejas de 10 a 50 años	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	117	3.174	6	3.088	69	3.100	40	3.292	2	3.651
	117	100%	6	5,13%	69	58,97%	40	34,19%	2	1,71%

Ambito Espacial Homogeneo de ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Todas		1 dormitorio		2 dormitorio		3 dormitorio		4 dormitorio	
Mercado Secundario de edificaciones viejas de 10 a 50 años	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)
Residencial Unifamiliar en Hileras	4	1.931	0		0		0		4	1.931
	4	100%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	4	100,00%

Ambito Espacial Homogeneo de ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Todas		1 dormitorio		2 dormitorio		3 dormitorio		4 dormitorio	
Mercado Secundario de edificaciones viejas de 10 a 50 años	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)
Residencial Unifamiliar Pareada	4	1.880	0		1	1.667	3	1.951	0	
	4	100%	0	0,00%	1	25,00%	3	75,00%	0	0,00%

Ambito Espacial Homogeneo de ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Todas		1 dormitorio		2 dormitorio		3 dormitorio		4 dormitorio	
Mercado Secundario de edificaciones viejas de 10 a 50 años	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)
Residencial Unifamiliar Aislada	14	2.784	0		0		3	2.475	11	2.868
	14	100%	0	0,00%	0	0,00%	3	21,43%	11	78,57%

Ambito Espacial Homogeneo de ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Todas		1 dormitorio		2 dormitorio		3 dormitorio		4 dormitorio	
Mercado Secundario de edificaciones viejas de 10 a 50 años	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)	Nº Testigos	Precio Untario de Oferta (€ / m2 c ppzzcc)
Total Viviendas	139	3.062	6	3.088	70	3.080	46	3.151	17	2.740
	139	100%	6	4,32%	70	50,36%	46	33,09%	17	12,23%

¿Cómo tienen que ser las viviendas?, o más específico ¿Qué programa de necesidades es el requerido para una vivienda en este entorno?

Si del cuadro de la anterior, “Estudio del Mercado Secundario del Ámbito Espacial Homogéneo CAP BLANC”, analizamos los porcentajes de ofertas para las viviendas plurifamiliares en altura de los diferentes programas funcionales, obtenemos que el 5,13 % de las viviendas son de 1 dormitorios; el 58,97 % de las viviendas son de 2 dormitorios; el 34,19 % de las viviendas son de 3 dormitorios y el 1,71 % de las viviendas son de 4 dormitorios.

El producto inmobiliario con mayor porcentaje son las viviendas plurifamiliares de 2 y 3 dormitorios con un 78,42 % del parque inmobiliario con un total de 109 viviendas. Y asciende a un 83,45% si contamos el resto de las tipologías edificatorias ADO, ADO-PAR y AIS.

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



En apartado “Mercado inmobiliario residencial secundario en 2021. Testigos y precios de la oferta” de detalla pormenorizadamente el mercado del A.E.H. Cap Blanc.

Con la utilización de la superficie media construida del apartado estudio del mercado inmobiliario obtenemos el nº de viviendas, locales y garajes a realizar en las mejores y mayores promociones inmobiliarias en los solares del Sector ZND-RE-5 CAP BLANC y por extrapolación el hotelero, de acuerdo con el siguiente cuadro:

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS S/R	Derecho del 90% de la Superficie edificable construida (m2c)	Superficie Media de la Vivienda s/ Estudio de Mercado del A.E.H. (m2c)	Numero de Unidades
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	21.887,82	86,51	253
Residencial Unifamiliar en Hilera	2.918,38	171,69	17
Residencial Unifamiliar Pareada	2.918,38	187,64	16
Residencial Unifamiliar Aislada	1.459,19	391,74	4
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	12.507,32	93,29	134
Terciario - Locales Comerciales	10.415,71	75,00	139
Terciario Especifico - Hotelero	28.068,36	6.500,00	4
TOTAL	80.175,15		567

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS B/R	Sup. Edificable Const. B/R (m2c/plza.)	s/ Proyecto y normativa VPP m2u/m2c	Numero de Unidades
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	6.839,94	31,25	219
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	3.908,54	31,25	125
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	6.509,82	31,25	208
TOTAL	17.258,30		552

Es decir, tendríamos las mayores y mejores promociones posible a realizar ya que construiríamos el total aprovechamiento urbanístico que tendrían todos los propietarios del Sector ZND-RE-5 CAP BLANC, cumpliendo así el precepto del principio mencionado.

4.4.1.3.2. ¿Cuál es el valor de mercado de las viviendas nuevas?

Para responder a la pregunta 2: ¿Cuál es el valor de mercado de las viviendas nuevas? ¿Tienen que ser de régimen libre o ser viviendas de protección oficial?

La ficha de Sector ZND-RE-5 CAP BLANC, nos regula que el 30% de la superficie construida de viviendas tienen que ser Viviendas de Promoción Pública siendo el 70% de régimen libre.

Lo lógico es que las viviendas de Promoción Pública tengan 2- 3 dormitorios con una superficie útil de 70 - 90 m² útiles; aunque que la ratio de del Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA) en un total de 8 promociones con 132 viviendas la superficie media es de 69,80 m² útiles y 93,29 m² construidos ppzcc, como veremos posteriormente.

¿Pero cómo serán las viviendas libres con sus diferentes tipologías edificatorias?

Para contestar a esta última pregunta tenemos que realizar un estudio del mercado inmobiliario significativo, con muestras ciertas y seguras, de viviendas viejas con sus diferentes tipologías edificatorias, del mercado secundario en el A.E.H. CAP BLANC y que nos ha dado los resultados reflejado en los cuadros siguientes.

Con los estos datos y utilizando el coeficiente de depresión física por antigüedad de la construcción, del Método del Coste, del artículo 19. *Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto* de la Orden ECO/805/2003 sobre *Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*, podemos, mediante una correcta homogenización, tener una aproximación cierta al valor en venta de viviendas nuevas en el Ámbito Espacial Homogéneo CAP BLANC, como veremos en los apartados siguientes.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

Numero de Testigos Viv. Plurifamiliar	35	unidades
Total superficie construida analizada	3.028	m2 construidos
Precio Total de mercado analizado en oferta	9.249.190	euros
Precio Medio de mercado analizado en oferta	264.263	euros
Precio Unitario Medio de mercado analizado en oferta	88.988	euros/m2 const.
Superficie media de la vivienda	86,51	m2 construidos
Nº de Dormitorios	1,97	dormitorios
Nº Baños	1,71	baños
Antigüedad media de las viviendas	1.991	año medio
% de Viviendas con vistas al mar	49%	%
% de Viviendas con terrazas	100%	%
% de Viviendas con Aire Acondicionado	34%	%
% de Viviendas con piscina comunitaria exterior	74%	%
% de Viviendas con urbanizacion y pista pádel, tenis, gimnasio, ...	3%	%
% de Viviendas con plaza de garaje	91%	%
% de Viviendas con trastero	14%	%
% de Venta con mobiliario completo de la vivienda (en venta)	14%	%

Numero de Testigos de Viv. Unifamiliar Aislada	43	unidades
Total superficie suelo neto analizado	34.452	m2 suelo neto
Total superficie construida analizada	16.845	m2 construidos
Precio Total de mercado analizado en oferta	45.067.155	euros
Precio Medio de mercado analizado en oferta	1.048.073	euros
Precio Unitario Medio de mercado analizado en oferta	2.748	euros/m2 const.
Superficie media de la parcela	1.276	m2 suelo neto
Superficie media de la vivienda	392	m2 construidos
Nº de Dormitorios	3,95	dormitorios
Nº Baños	4,49	baños
Antigüedad media de las viviendas	2.010	año medio
% de Viviendas con vistas al mar	77%	%
% de Viviendas con Aire Acondicionado	88%	%
% de Venta con mobiliario completo de la vivienda (en venta)	9%	%

Numero de Testigos de Viv. Unifamiliar Pareada	11	unidades
Total superficie suelo neto analizado	1.202	m2 suelo neto
Total superficie construida analizada	2.064	m2 construidos
Precio Total de mercado analizado en oferta	3.628.000	euros
Precio Medio de mercado analizado en oferta	329.818	euros
Precio Unitario Medio de mercado analizado en oferta	1.996	euros/m2 const.
Superficie media de la parcela	200	m2 suelo neto
Superficie media de la vivienda	188	m2 construidos
Nº de Dormitorios	2,82	dormitorios
Nº Baños	2,55	baños
Antigüedad media de las viviendas	2.004	año medio
% de Viviendas con vistas al mar	82%	%
% de Viviendas con Aire Acondicionado	91%	%
% de Venta con mobiliario completo de la vivienda (en venta)	9%	%

Numero de Testigos de Viv. Unifamiliar en Hilera	16	unidades
Total superficie suelo neto analizado	1.491	m2 suelo neto
Total superficie construida analizada	2.747	m2 construidos
Precio Total de mercado analizado en oferta	4.300.699	euros
Precio Medio de mercado analizado en oferta	268.794	euros
Precio Unitario Medio de mercado analizado en oferta	1.680	euros/m2 const.
Superficie media de la parcela	213	m2 suelo neto
Superficie media de la vivienda	172	m2 construidos
Nº de Dormitorios	2,75	dormitorios
Nº Baños	2,38	baños
Antigüedad media de las viviendas	2.003	año medio
% de Viviendas con vistas al mar	75%	%
% de Viviendas con Aire Acondicionado	63%	%
% de Venta con mobiliario completo de la vivienda (en venta)	0%	%





Continuación de la pregunta 2: ¿Si son Viviendas de Protección Pública que precio máximo de venta tendrían?

En aplicación de 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. (DOGV núm. 7178 de 23.12.2013) en el municipio de Altea, que pertenece a la Zona C1 se pueden hacer Viviendas de Protección oficial de Régimen Especial, de Régimen General y de Precio Concertado, tal motivaremos más adelante es esta M.V.E..

Para los locales comerciales, podemos utilizar el Método de Comparación con el mercado, siempre que tengamos suficientes testigo que sean comparable y homogeneizarles con el objeto de valoración, para lo cual dado que en el A.E.H. de los nuevos sectores la actividad comercial no está desarrollada se han estudiado otros ámbitos homogéneos para poder estimar su valor de mercado, como motivaremos en los apartados siguientes.

Una vez aplicado el Principio del Mayor y Mejor Uso y obtenido el Valor de Mercado de las viviendas a nuevo en sus diferentes tipologías constructivas, mediante el método de comparación con el mercado es necesario la aplicación del Método Residual Estático y/o Dinámico, como veremos en los apartados siguientes.

4.4.1.3.3. ¿Es obligatoria la construcción de plazas de aparcamiento?

Para responder a la pregunta 3: ¿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? ¿Cómo aprecia el mercado la vinculación de la vivienda con una plaza de garaje, es positiva o negativa?

Para responder tenemos que acudir a las normas urbanísticas del Plan General Estructural de Altea y el Plan Parcial que desarrolle cada uno de los nuevos sectores, en donde des la ordenación pormenorizada regulara las plazas de aparcamiento en los viales públicos de acuerdo con el “Anexo IV - Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas” del TRLOTUP 2021 y en las parcelas privadas de uso lucrativo que son las que se pueden vender.

Como es normalmente legal la obligación de la realización de plazas de aparcamiento en sótano es por lo que contemplamos su valoración en esta M.V.E. con las ratios que normalmente se utilizan en otros planeamientos generales o de ordenación pormenorizada.

Adoptamos las anteriores regulación y ratios para obtener el número de plazas de aparcamiento necesarias en el Sector ZND-RE-5 CAP BLANC., tal como reflejamos en los siguientes cuadros:

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS B/R	Superficie edificable construida (m2c)	Nº Plazas Aparc (1 plza./100m2c de Viv) y (1plz/50m2c local)	Sup. Edificable Const. B/R (m2c/plza.)
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	24.320	243	7.599,94
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	13.897	139	4.342,82
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	11.573	231	7.233,13
TOTAL	38.217	382	11.942,76

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS B/R	Sup. Edificable Const. B/R (m2c/plza.)	s/ Proyecto y normativa VPP m2u/m2c	Numero de Unidades	% de Numero de Unidades
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	7.599,94	31,25	243	40%
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	4.342,82	31,25	139	23%
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	7.233,13	31,25	231	38%
TOTAL	11.942,76		613	100%

Para responder a la pregunta: ¿Cómo aprecia el mercado la vinculación de la vivienda con una plaza de garaje, es positiva o negativa? Lo prudente es acudir al mercado inmobiliario que nos indica que en las viviendas plurifamiliares nuevas siempre hay una plaza de aparcamiento vinculada a la compra de la vivienda; y que para el caso en concreto de las plazas de aparcamiento en las edificaciones de viviendas plurifamiliares están en el entorno de los 14.200 a 19.800 euros/plaza de aparcamiento.

En las viviendas adosadas sean pareadas o en hilera y en las viviendas unifamiliares aisladas en el precio total de venta de la vivienda está incluido, casi siempre, la/s plaza/s de garaje/s que están en el sótano de la edificación adosada o aislada.



Como veremos en las páginas siguientes, el uso Plaza de Aparcamiento en sótano en Altea y en muchos municipios de la costa tiene un **valor unitario de repercusión negativo o muy poco positivo**, es decir el precio de venta en inferior o casi igual al coste de producción del producto plaza de aparcamiento.

Veamos que extensión superficial debería de tener una plaza de aparcamiento y un trastero, en una vivienda de protección pública.

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:

Superficie Util Maxima de Plaza de Aparcamiento vinculada - (1)	25,00	m2 util
Coeficiente para pasar de M2 Uti a M2 construido s/ art 4 RD 9148/1978 - (2)	0,80	m2 util / m2 construido ppzcc
Superficie Construida Maxima de Plaza de Aparcamiento - (3 = 1/2)	31,25	m2 construido ppzcc
Superficie Util Maxima de Trastero vinculado - (1)	8,00	m2 util
Coeficiente para pasar de M2 Uti a M2 construido s/ art 4 RD 9148/1978 - (2)	0,80	m2 util / m2 construido ppzcc
Superficie Construida Maxima de de Trastero vinculado - (3 = 1/2)	10,00	m2 construido ppzcc

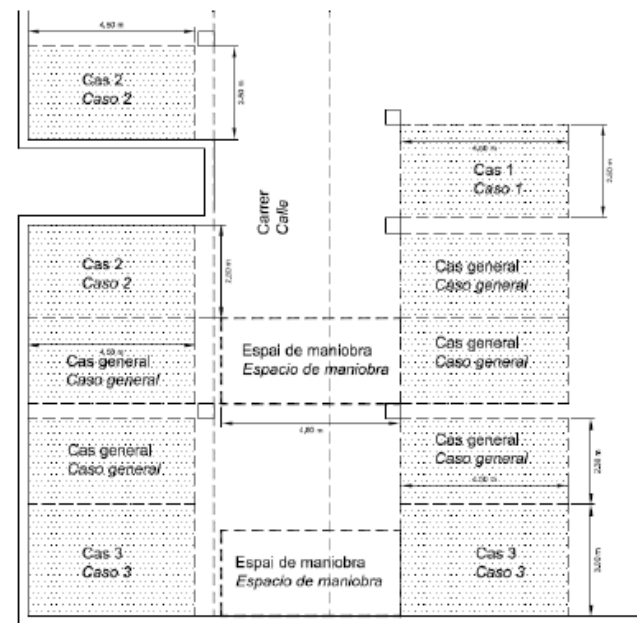
De acuerdo con el artículo 10 del Texto integrado de la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las **Condiciones de Diseño y Calidad** en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell, la dimensión mínima por 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:





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

Gráfico 11
Art. 10. Aparcamientos



muros de cerramiento, es decir de 5,46 m² construidos que es inferior a la máxima de 10,00 m² construidos con ppzcc 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 o no a la vivienda, ya que prácticamente todas las familias tienen un coche; y siendo las viviendas de 70 a 90 m² útiles, es conveniente un espacio para ir guardando los trastos que se van acumulado en un hogar familiar, por eso prácticamente todas las edificaciones tienen sótanos para plazas de aparcamiento y trasteros

En los espacios residuales de los sótanos de las edificaciones en bloque exento se pudiesen construir trasteros pero dada su muy poca importancia económica (1.500 a 2.000 €) no lo tenemos en cuenta en esta M.V.E.

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.

Por lo tanto, la ratio más normal de un sótano aparcamiento en una edificación en bloque exento en una parcela de configuración aproximadamente rectangular, es de 30 a 36 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/>), dependiendo la singular configuración física que tenga el solar donde se ubica la edificación, siendo semejante a la máxima de 31,25 m² construidos con ppzcc que nos permite el RD 9148/1978 mencionado a efectos de su venta.

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



4.4.1.4. Resumen de la aplicación del Principio del Mayor y Mejor Uso

Entendemos que lo más probable y razonable sería en el sector “CAP BLANC”, la realización de 16 promociones con 16 viv/promo (o agrupaciones de ellas) con 253 viviendas libres plurifamiliares; 8 promociones con 16 viv/promo (o agrupaciones de ellas) con 134 viviendas plurifamiliares de V.P.P.; con 139 locales comerciales en planta baja y piso (o agrupaciones); 8 promociones con 16 viviendas pareadas y en hilera y 4 viviendas unifamiliares aisladas; siendo necesario la relación de sótanos a aparcamiento para la ubicación de los 552 plazas de aparcamiento que por normativa del P.G.E. Altea y del Plan Parcial del sector sería obligatorio realizarlo. Además se podrían realizar 4 hoteles con una superficie media de 6.500 m2c (es decir, como una promoción de 75 viviendas libres), tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS S/R	Superficie edificable construida (m2c)	Superficie Media de la Vivienda s/ Estudio de Mercado del A.E.H. (m2c)	Numero de Unidades
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	24.319,80	86,51	281
Residencial Unifamiliar en Hilera	3.242,64	171,69	19
Residencial Unifamiliar Pareada	3.242,64	187,64	17
Residencial Unifamiliar Aislada	1.621,32	391,74	4
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	13.897,03	93,29	149
Terciario - Locales Comerciales	11.573,02	75,00	154
Terciario Especifico - Hotelero	31.187,06	6.500,00	5
TOTAL	89.083,50		629

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS B/R	Sup. Edificable Const. B/R (m2c/plza.)	s/ Proyecto y normativa VPP m2u/m2c	Numero de Unidades
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	7.599,94	31,25	243
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	4.342,82	31,25	139
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	7.233,13	31,25	231
TOTAL	11.942,76		613

Es decir, tendríamos las mayores promociones posible a realizar, ya que construiríamos el total (100%) aprovechamiento urbanístico que tiene el Sector ZND-RE-5 CAP BLANC.

En el apartado “Estudio del mercado inmobiliario” se ha realizado un análisis de mercado inmobiliario (ver testigos en los anexos) más específico de:

- Residencial Plurifamiliar Libre en Edificación Abierta (EDA - 35 testigos)
- Residencial Unifamiliar en Hilera (ADO -16 testigos)
- Residencial Unifamiliar Pareada (PAR - 11 testigos)
- Residencial Unifamiliar Aislada (AIS – 43 testigos)
- Terciario - Locales Comerciales (TER – 21+16 testigos)
- Plazas de aparcamiento (24 testigos)

en el “Ámbito Espacial Homogéneo CAP BLANC”, con un total de 105 testigos de viviendas, 24 testigos de plazas de aparcamiento y 37 testigos de locales comerciales por lo que se cumplen todos los criterios y requisitos establecidos en la jurisprudencia del Tribunal Supremo mencionada en esta M.V.E.

Los parámetros edificatorios y económicos (obtenidos de los estudio del mercado inmobiliario, como veremos posteriormente) reflejados en el cuadro siguiente son las mayores (90% A.U.) y mejores promociones inmobiliarias más probables a desarrollar, por un promotor de tipo medio de la zona, sobre los inmuebles del Sector CAP BLANC, tal como estamos motivado y justificado en las páginas anteriores y posteriores de esta M.V.E.

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	21.887,82	253	86,51	2.973,21	65.076.982
Residencial Unifamiliar en Hilera	2.918,38	17	171,69	1.614,54	4.711.835
Residencial Unifamiliar Pareada	2.918,38	16	187,64	1.970,85	5.751.692
Residencial Unifamiliar Aislada	1.459,19	4	391,74	2.431,71	3.548.328
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	12.507,32	134	93,29	1.043,56	13.052.203
Terciario - Locales Comerciales	10.415,71	139	75,00	1.400,00	14.582.000
Terciario Especifico - Hotelero	28.068,36	4	6.500,00	2.975,00	83.503.365
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	6.839,94	219	31,25	525,00	3.590.970
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	3.908,54	125	31,25	525,00	2.051.983
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	6.509,82	208	31,25	525,00	3.417.656
Total	97.433,45				199.287.013

Análogamente se realiza para el resto de los sectores de esta M.V.E. como queda reflejado en los apartados siguientes.





4.4.2. ¿Cuál es la aplicación del principio del valor residual en esta M.V.E.?

El Principio del Valor Residual, se utiliza en la aplicación del Método Residual Estático, para calcular el Valor Unitario de Repercusión, para cada uno de los usos funcionales lucrativos, que de acuerdo con el principio del mayor y mejor uso, se aplicarían a la/s mejor/es promoción/es que puedo desarrollar en el/los solar/es, objeto de esta valoración; para así posteriormente multiplicarlo por la mayor edificabilidad que se podría construir en el/los mencionado/s solar/es, sobre y bajo rasante.

También podemos utilizar el 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; ya que el Método Residual Dinámico lo que hace es actualizar (anticipar a valor presente) las rentas futuras (Cash-Flow: ingresos menos gastos).

Su cálculo y formulación matemática es:

Método Residual Estático o análisis de inversiones con valores actuales

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

Método Residual Dinámico o Análisis de Inversiones con valores esperados

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

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 coste 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.

El Método Residual Estático permite calcular el valor del terreno descontando del Valor de Mercado de un inmueble terminado [ingresos] (para el mejor y mayor uso del terreno) el margen de beneficio del promotor, los costes y los gastos para la promoción de dicho inmueble.

El **Método Residual Estático** basado en la fórmula de aplicación de la bien de la Orden ECO/805/2003, bien del RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones o bien del RD 1020/93, nos llevan a la obtención de un valor unitario de repercusión de suelo (o inmueble a rehabilitar) atendiendo a costes reales de construcción, costes de urbanización y otros parámetros que se aplican sobre el valor en venta del producto inmobiliario terminado a nuevo del mercado primario, acreditando un mercado representativo de inmuebles, con precios de oferta ciertos y comparables en el entorno.

Cuando la valoración se realiza para algunas de las finalidades del artículo 34. *Ámbito del régimen de valoraciones*, del Real Decreto Legislativo 7/2015 - Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Método Residual Estático debe estar basado en la fórmula de aplicación del RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones, aunque como establece la STS 2177/2018 (NR: 487/2017); el técnico competente que realiza la valoración también se puede ayudar de las técnicas valorativas de la Orden ECO/805/2003 y del RD 1020/93, ya que “*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*”

Evidentemente, el criterio del párrafo anterior es aplicable cuando la finalidad es obtener el Valor de Mercado de solar, terreno o inmueble a rehabilitar en el puro mercado inmobiliario sin ningún condicionamiento legal o regulación legal.

El **Método Residual Dinámico**, hace lo mismo que el estático pero está basado en la Matemática Financiera y más concretamente en el concepto del “Interés Compuesto” y nos 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 inversión (que es el beneficio del promotor en el método residual estático) y en el momento temporal en que se producen cada uno de ellos.



En esta M.V.E., no se tienen testigos del mercado primario (viviendas nuevas) porque prácticamente no existen pero si se tienen de suficientes precios de oferta del mercado secundario (viviendas viejas) de cada una de las tipologías constructivas y usos, que homogeneizándolo correctamente si permite utilizar el método residual estático con valores de mercado de los diferentes A.E.H. donde están ubicados los sectores de suelo urbanizable analizados, como veremos en los apartados siguientes.

Además, tenemos la obligación de acudir a los precios oficiales de venta de las Viviendas de Protección Pública (V.P.P.), ya que el 30% de la superficie edificable de viviendas tiene que ser de Protección Oficial de acuerdo con el Plan General Estructural de Altea.

Si se dispone de costes objetivos de urbanización y construcción y resto de parámetros que nos permiten utilizar el método residual estático y dinámico, tal como desarrollaremos en los apartados siguientes.

5. EL VALOR DEL SUELO EN EL MERCADO INMOBILIARIO.

El artículo 37.1 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, nos dice:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

*1. Para la valoración del **suelo urbanizado** que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*

*a) Se considerarán como **uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística**, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

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.

*2. Cuando se trate de **suelo edificado** o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

*a) El determinado por la **tasación conjunta del suelo y de la edificación existente** que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Los párrafos anteriores, hacen referencia a que el Aprovechamiento Urbanístico y Rendimiento Lucrativo son los dos parámetros básicos de toda valoración urbanística de un suelo en el mercado inmobiliario.

Como calcular el aprovechamiento urbanístico y determinar el rendimiento lucrativo será siempre la base de toda valoración urbanística, cuando tengamos que valorar un suelo en el mercado inmobiliario, ya sea suelo urbano o urbanizable.

El valor del suelo o de un inmueble a rehabilitar se obtiene por producto de la superficie del terreno, del coeficiente o índice de edificabilidad asignado a cada uso (o sus correspondientes parámetros edificatorios) y del rendimiento lucrativo o valor de repercusión que en el mercado tiene o da a ese uso en concreto. Calculándose de acuerdo con el principio del mayor y mejor uso, es decir de todos los usos permitidos y posibles se debe aplicar el que otorga mayor valor económico.

Todos los elementos que intervienen en la determinación del valor del suelo o del inmueble a rehabilitar pueden sintetizarse en dos: el aprovechamiento urbanístico (edificabilidad) que lo fija el planeamiento urbanístico y el rendimiento lucrativo (Valor de Repercusión) que lo fija el mercado inmobiliario.

$$\text{Valor Repercusión (Euros / m}^2\text{s)} = \text{Aprovechamiento Urbanístico (m}^2\text{t/m}^2\text{s)} \times \text{Rendimiento Lucrativo (Euros/m}^2\text{t)}$$

$$\text{Valor Total Suelo (€)} = \text{Superficie del terreno (m}^2\text{s)} \times \text{Valor Repercusión (Euros/m}^2\text{s)}$$



A raíz de la sentencia de 20 de marzo de 1997 del Tribunal Constitucional ha quedado claro que la determinación del rendimiento lucrativo es competencia estatal exclusivamente, por entenderse que es lo que afecta directamente al derecho de propiedad.

Por el contrario, el aprovechamiento urbanístico es de competencia autonómica, ya que las leyes estatales sólo abordan su determinación en unos supuestos muy concretos, dejando a las leyes autonómicas y al planeamiento urbanístico su determinación principal.

Como normalmente sobre un suelo se pueden desarrollar diferentes usos inmobiliarios lucrativos, el cálculo de su valor, precisa de una investigación de mercado previa de los valores de repercusión, de cada uno de esos usos lucrativos, y la aplicación en cada caso del mejor uso y en la mayor medida, allí donde este permitida legalmente su posible su ubicación.

De esa manera, el cálculo del valor del suelo se efectúa multiplicando la edificabilidad de cada uno de los usos permitidos, considerados como óptimos, por su rendimiento lucrativo o valor de repercusión de mercado, consiguiéndose el valor final como la suma de los diferentes productos parciales. El resultado es, de hecho, una ponderación de edificabilidades, usos y densidades edificatorias expresada en unidades monetarias (euros).

5.1. El aprovechamiento urbanístico & edificabilidad lucrativa.

Las leyes del suelo, bien sean la estatal como la de la Comunidad Autónoma, denomina aprovechamiento urbanístico a la edificabilidad, que se mide como el coeficiente o índice de edificabilidad bruta o neta (ver Art. 40 y 41 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana) en m^2 techo/ m^2 suelo o bien los parámetros urbanísticos que el planeamiento asigna a un terreno.

Matizando algo más, nos referiremos al aprovechamiento “lucrativo”, es decir, a aquel que es susceptible de materializarse y de convertirse en el mercado inmobiliario en unidades monetarias (en euros).

Normalmente el planeamiento asigna un coeficiente o índice de edificabilidad bruta o neta (m^2 techo/ m^2 suelo bruto o neto), pero también puede definir alturas y fondos edificables en cada planta, tanto sobre rasante como bajo rasante, retranqueos, patios, vuelos; con la asignación de usos funcionales, permitidos y prohibidos; por lo tanto asigna aprovechamiento urbanístico.

En consecuencia, asumimos que existe identidad terminológica, a efectos de valoraciones, entre aprovechamiento urbanístico y edificabilidad y, en consecuencia, el coeficiente o índice de edificabilidad es una ratio que relaciona la superficie edificable por cada unidad de superficie de suelo (bruta o neta), para cada uno de los usos permitidos o tolerados por el planeamiento.

Para obtener la mayor edificabilidad lucrativa, se ha obtenido información del Plan General de Altea2013 y de las Normas Urbanísticas, que por adveración se puede constatar en el Ayuntamiento.

En consecuencia, siguiendo con el anterior ejemplo, sobre los solares urbanizados del Sector ZND-RE-5 CAP BLANC se materializaría el 90% del aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media
Usos Funcionales	M2c		M2c
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	21.887,82	253	86,51
Residencial Unifamiliar en Hilera	2.918,38	17	171,69
Residencial Unifamiliar Pareada	2.918,38	16	187,64
Residencial Unifamiliar Aislada	1.459,19	4	391,74
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	12.507,32	134	93,29
Terciario - Locales Comerciales	10.415,71	139	75,00
Terciario Especifico - Hotelero	28.068,36	4	6.500,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	6.839,94	219	31,25
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	3.908,54	125	31,25
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	6.509,82	208	31,25
Total	97.433,45		

5.2. Rendimiento lucrativo. Valor de repercusión del suelo.

El suelo puede tener un valor de uso en sí mismo (agrario, forestal, etc.) o un valor como soporte de edificabilidad en cuanto es susceptible de ser edificado o soportar un edificio, ya sean viviendas, oficinas, locales comerciales, apartamentos, etc.; es decir, su valor, en este caso, proviene de su utilización o de su posible utilización inmobiliaria.



El rendimiento lucrativo depende del mercado inmobiliario, y es distinto, incluso en un mismo terreno o inmueble a rehabilitar, en función de los usos permitidos en éste. Estos usos pueden ser: residencial, oficinas, comercial, industrial, aparcamiento, hotelero, etc. Cada uso, y en cada zona, tiene un valor de repercusión diferente, en función del mercado, de la demanda, de la densidad y de otros factores, algunos de los cuales son variables en el tiempo.

En los casos en que el mercado inmobiliario utiliza como “producto” o “mercancía” el suelo (uso industrial, vivienda unifamiliar aislada, comercial o lúdica aislada), lo que se valora es el suelo en sí mismo, el valor a utilizar es el **Valor Unitario de Suelo** (expresado en euros/m² suelo neto urbanizado).

En el resto de los casos el suelo es una “materia prima” y la “mercancía” o “producto” es el “techo” edificable; lo que se compra y se vende es el **m² edificable** y en consecuencia lo que debe evaluarse es la repercusión que el suelo (para cada diferente tipo de uso) tiene en ese m² edificable, es decir el **Valor de Repercusión del suelo** (expresado en euros/m² suelo construido s/r y b/r).

Todos los factores que influyen en la formación de valor del suelo, salvo la edificabilidad, se resumen y concretan en el valor de repercusión. El rendimiento lucrativo o valor unitario de repercusión del suelo, recoge en sí todos los parámetros y variables que generan valor de suelo excepto la edificabilidad.

El planeamiento urbanístico puede permitir diferentes usos en una misma parcela, como son:

- ❖ Residencial: Viviendas libres, de V.P.P.
- ❖ Terciario: Locales Comerciales, oficinas.
- ❖ Plazas de aparcamiento, ...
- ❖ Hotelero, asistencial lucrativo, ...

Cada uno de esos usos funcionales tiene un valor de mercado para el producto inmobiliario terminado que deberemos conocer; y así mismo cada uno de estos usos tiene un Valor de Repercusión, tanto sobre rasante como bajo rasante (ej.: caso de las plazas de aparcamiento, los centros comerciales b/r, ...)

El objetivo del proceso de valoración es determinar cuál es el Valor de Repercusión del Suelo que en el mercado inmobiliario corresponde a cada uso funcional lucrativo establecido previamente de acuerdo con el principio del mayor y mejor uso.

El valor de repercusión del suelo para cada uso lucrativo, tanto sobre rasante como bajo rasante, depende directamente de variables que es preciso conocer previamente, de la que la variable más determinante es el valor de mercado del producto inmobiliario terminado, es decir, el valor de mercado de cada metro cuadrado de vivienda, aparcamiento, local comercial, oficina, etc., que potencialmente puede edificarse (y posteriormente venderse) en ese suelo o inmueble a rehabilitar en concreto y que de acuerdo con el principio del mejor uso puede ubicarse en el mismo, en el que es necesario e imprescindible la realización de un estudio de mercado significativo, con fuentes ciertas y seguras para su utilización en el método de comparación con el mercado, en el momento temporal al que se refiere la valoración [ver jurisprudencia Sentencia del Tribunal Supremo nº 5040/2014 (Nº de Recurso: 1357/2013) en sus fundamentos de Derecho Segundo, Séptimo y Octavo; y sobre todo la Sentencia del Tribunal Supremo nº 2177/2018 (Nº de Recurso: 487/2017) entre otras muchas y la Sentencia nº 862/2010 del Tribunal de Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana – Sala de los Contencioso Administrativo. Sección Segunda. FD 8º].

El objetivo del proceso de valoración es determinar cuál es el valor de repercusión del suelo que en el mercado inmobiliario corresponde a cada uso funcional establecido previamente de acuerdo con el principio del mayor y mejor uso con independencia de cuál sea la razón por la cual se alcanza ese valor.

Además del conocimiento de los valores de mercado, para poder llegar a determinar el valor del suelo se precisa un:

1. Conocimiento de las características físicas del solar, dimensiones, forma, adecuación a las normas urbanísticas y del terreno, etc.
2. Estudio del planeamiento para llegar a determinar los usos que se permiten en cada caso.
3. Conocimiento del mercado inmobiliario primario (o a nuevo) para determinar los valores de mercado que corresponden a cada uso.
4. Conocimiento de los costes de la construcción en cada uno de los usos y tipologías constructivas en relación a la demanda potencial sus compradores y sus preferencias al respecto.

La metodología para calcular el valor de repercusión, para cada uso, en cada ubicación y en cada momento temporal, es mediante la utilización de los métodos residuales de valoración, bien por uno de los métodos residuales, estático o dinámico, que habitual y pacíficamente se utilizan en el mercado inmobiliario y



financiero, es decir la ECO 805/2003; bien por la fórmula establecida en las Normas Técnicas de Valoración Catastral del R.D. 1020/93 o bien por la fórmula establecida en el Reglamento de Valoraciones 1.492/2.011; o bien por las 3 normativas y ponderando posteriormente los resultados obtenidos.

Los valores de mercado obtenido de los estudios del mercado estadísticamente significativos, realizados en el apartado “El Mercado inmobiliario” para viviendas de entre 10 y 50 años de antigüedad en el “Á.E.H. CAP BLANC”, con un total de 105 testigos de viviendas, 24 testigos de plazas de aparcamiento y 37 testigos de locales comerciales son estadísticamente significativos, ciertos y seguros, tal como exige la jurisprudencia del Tribunal Supremos, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros:

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS S/R	Total Superficie construida por unidad funcional	Valor Unitario de Mercado s/ Estudio de Mercado del A.E.H.	Valor Total de Mercado
	M2c ppzzcc	Euros / M2 construido ppzzcc	Euros
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	86,51	2.973,21	257.225
Residencial Unifamiliar en Hilera	171,69	1.614,54	277.196
Residencial Unifamiliar Pareada	187,64	1.970,85	369.804
Residencial Unifamiliar Aislada	391,74	2.431,71	952.610
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	93,29	1.043,56	97.353
Terciario - Locales Comerciales	75,00	1.400,00	105.000
Terciario Especifico - Hotelero	6.500,00	2.975,00	19.337.500

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS B/R	Total Superficie construida por unidad funcional	Valor Unitario de Mercado s/ Estudio de Mercado del A.E.H.	Valor Total de Mercado
	M2c ppzzcc	Euros / M2 construido ppzzcc	Euros
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	31,25	525,00	16.406,25
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	31,25	525,00	16.406,25
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	31,25	525,00	16.406,25

Que serían unos precios de compra totalmente asumible en A.E.H. CAP BLANC por una unidad familiar de tipo bajo para las V.P.P., de tipo medio en las viviendas plurifamiliares en altura y medio-alto para las viviendas unifamiliares adosadas, ya que con las actuales condiciones de financiación de entre un 1,00 % a 2,50 % de interés a un plazo de 30 años, con una entrada del 20% para comprar la vivienda respectivamente, nos da unos cuotas mensuales asumibles para los diferentes tipos de economía familiar, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros:

Financiación de compra de vivienda en "Cap Blanc"	Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre		Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.		
	Valor Total venta de Vivienda (Euros)	257.225	257.225	97.353	97.353
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	51.445	51.445	19.471	19.471	Euros
Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación	80%	80%	80%	80%	
Principal del préstamo hipotecario	205.780	205.780	77.882	77.882	Euros
Tipo de Interés del préstamo hipotecario	1,00%	2,50%	1,00%	2,50%	nominal
Plazo de devolución del préstamo	30	30	30	30	Años
Cuota mensual de amortización	661,87	813,08	250,50	307,73	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	33%	33%	
	987,86	1.213,55	373,88	459,30	Euros / mes
	50%	50%	50%	50%	
	1.323,74	1.626,16	501,00	615,46	Euros / mes

Financiación de compra de vivienda en "Cap Blanc"	Residencial Unifamiliar en Hilera		Residencial Unifamiliar Pareada		
	Valor Total venta de Vivienda (Euros)	277.196	277.196	369.804	369.804
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	55.439	55.439	73.961	73.961	Euros
Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación	80%	80%	80%	80%	
Principal del préstamo hipotecario	221.757	221.757	295.843	295.843	Euros
Tipo de Interés del préstamo hipotecario	1,00%	2,50%	1,00%	2,50%	nominal
Plazo de devolución del préstamo	30	30	30	30	Años
Cuota mensual de amortización	713,26	876,21	951,55	1.168,94	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	33%	33%	
	987,86	1.213,55	373,88	459,30	Euros / mes
	50%	50%	50%	50%	
	1.323,74	1.626,16	501,00	615,46	Euros / mes

Y análogamente se realizad para el resto de los sectores de suelo urbanizables analizados del P.G.E. de Altea, como veremos en los apartados siguientes.



6. METODOS DE VALORACIÓN (EMPLEADOS EN ESTA M.V.E.)

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 algo más detalle los métodos utilizados en esta M.V.E.

6.1.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 sustitutivos 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.

La utilización del método de comparación con el mercado comporta la obligación ineludible de aportar en el dictamen de valoración los datos concretos de cada uno de los testigos y las fuentes de información de los mismos, para que puedan ser constatados por terceras personas.

Los conceptos de los 2 últimos párrafos, están claramente definidos en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como por ejemplo en la sentencia del STS nº 5040/2014 (Nº de Recurso: 1357/2013) y en la STS nº 2177/2018 (Nº de Recurso: 487/2017), comentadas en esta M.V.E.

Inconvenientes del método:

- ↳ La obtención de pocas muestras y/o testigos en el mercado inmobiliario, que deben ser ciertas y seguras.
- ↳ La apreciación subjetiva del profesional sobre el inmueble objeto de valoración y de los testigos obtenidos del mercado inmobiliario.

¿Se han eliminado los inconvenientes del método de comparación con el mercado en esta M.V.E.?

Indudablemente la respuesta es que sí se han eliminado los inconvenientes del método de comparación con el mercado, ya que se ha realizado un significativo estudio del mercado inmobiliario en el apartado **"El Mercado Inmobiliario"** (ver anexos con fotocopia de los testigos) en el "A.E.H. CAP BLANC" (así como en el resto de los A.E.H. del resto de los sectores) con un total de:

- 136 testigos de viviendas de viviendas plurifamiliares
- 70 testigos de viviendas de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y en hilera
- 24 testigos de plazas de aparcamiento
- 37 testigos de locales comerciales en altea y 366 testigos en la Marina Baja y Alta
- 198 naves industriales en la provincia de Alicante



Por lo que se cumplen todos los criterios y requisitos establecidos en la jurisprudencia del Tribunal Supremo de que el estudio de mercado sea estadísticamente significativos, con testigos ciertos y seguros, como se desarrollaremos en los apartados siguientes.

Lo que significa que se dispone de una información suficiente en cantidad (465 testigos) y calidad para poder determinar con un percentil de seguridad del 95% (según la estadística descriptiva⁷) al utilizarse promedios matemáticos objetivos y no apreciaciones subjetivas del arquitecto redactor de esta M.V.E.

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.

⁷ Durá Peiró y López Cuñat. “Fundamentos de Estadística, estadística descriptiva y modelos probabilísticas para la inferencia”. Editorial: Ariel Economía.

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

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 diciembre de 2021, 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) del mercado en Altea en diciembre de 2021, 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 y en manzana cerrada, de vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera, de plazas de aparcamiento y de naves industriales, para posteriormente obtener el Valor Unitario de Repercusión de Suelo, para los mencionados uso anteriores y tipologías edificatorias en el término municipal de Altea.

6.1.1. Estudio del Mercado Inmobiliario Significativo. Testigos ciertos y seguros.

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo, establece que para obtener el Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado, se utilizará el Método Residual Estático 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 del Ámbito Espacial Homogéneo (A.E.H.), para evitar la obtención de resultados especulativos o desproporcionados, tal como indican las sentencias nº 862/2010 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana – Sala de lo Contencioso Administrativo – Sección Segunda, en su Fundamento de Derecho Octavo; la Sentencia del Tribunal Supremo nº 5040/2014 (Nº de Recurso: 1357/2013) en sus fundamentos de Derecho Segundo, Séptimo y Octavo; y sobre todo la Sentencia del Tribunal Supremo nº 2177/2018 (Nº de Recurso: 487/2017), como veremos a continuación.

La sentencia nº 862/2010 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana – Sala de lo Contencioso Administrativo – Sección Segunda, en su Fundamento de Derecho Octavo establece que:

*Octavo. Reiteradísima jurisprudencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo (Sentencias ,entre muchas otras, de 29 de octubre 2.004 y de 20 de junio 2006) tiene declarado que cuando se trata de suelo urbano consolidado "**resulta más adecuado**" a efectos de calcular por el método residual el valor*





urbanístico del suelo, **acudir a precios de mercado debidamente "contrastados"** que al de venta de viviendas de protección oficial", pero como dice la última de las sentencias citadas **es imprescindible que los precios de mercado sean obtenidos de fuentes ciertas y seguras que resulten debidamente contrastadas**, pues de no ser así "es preferible, como dice la sentencia de 23 de mayo de 2.000, aplicar un porcentaje sobre el valor de la edificación con arreglo al precio de venta de las viviendas de protección oficial. En definitiva, **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 sobre su para reponer el sacrificio patrimonial que la expropiación supone en los términos legalmente establecidos y no a resultados desproporcionados, de ahí que se ponga en relación con los supuestos en que la consolidación urbana y el consiguiente desarrollo del mercado permitan una apreciación cierta y segura de los valores por los que aquel discurre.

Los conceptos de los 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 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.

Y en 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 acudir 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 concurren; 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 incorporados 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 paginas 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 resumen, 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.



6.2. 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.
- ↻ CC: 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, $CC = CEM + GG + BC$.
- ↻ IN: 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.
- ↻ BP: El beneficio del promotor.

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

1. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 34 al 42.
2. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Art. 22.- Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.
3. 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.

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

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.



6.3. 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 Sandias, Alfonso – paginas73 a 131. Editorial Andavira
4. “Análisis Crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria: Teoría y casos prácticos”. Lama Santos y Lama Martin. Páginas 191 a 249. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.

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

⁸ Albert Einstein: “El interés compuesto es la octava maravilla del mundo. El que lo entiende se beneficia, el que no...lo paga”.

Como el Método Residual Dinámico y el Método de Actualización de las rentas está basado en la Matemática Financiera y más concretamente en el concepto del INTERES COMPUESTO⁸, realizamos una pequeña introducción conceptual dada el utilidad para esta M.V.E. Veámoslo.

El valor de capital inicial C_0 invertido hoy a una tasa de rentabilidad "i", se convierte al cabo de "n" años en:

$$C_n = C_0 * (1 + i)^n$$

A este proceso se le denomina **Capitalización**. En otras palabras, el interés compuesto significa el interés sobre el interés.

Ejemplo: Dado un capital inicial $C_0 = 100.000$ euros₂₀₂₂, colocado a un Tasa de Rentabilidad Nominal $i = 8,25$ %, en un periodo de $n = 4$ años, se obtendrá un capital final C_n :

$$C_{n=4} = 100.000 * (1 + 0,0825)^4 = 137.312,99.- \text{ euros}_{2026}$$

(Fíjese que hemos puesto las unidades monetarias correctamente en el “euros2020” y en euros “euros 2026, ya que estamos trabajando con Tasa de Rentabilidad Nominal)

Asimismo, el valor actual de un Capital Final C_n recibido al cabo de "n" años a una Tasa de Rentabilidad anual "i", será:

$$C_0 = \frac{C_n}{(1 + i)^n}$$

A este proceso se le denomina **Actualización**

Ejemplo: Una persona quiere saber qué dinero tiene que poner hoy (2022) en una libreta a plazo fijo a 18 años, para que dentro de 18 años tenga 36.000 de euros de 2040 para comprarse un coche, sabiendo que el banco remunera dicha libreta con un 3,50% nominal

Para ello, calculará el valor actual de estos 36.000 de euros de 2040, del siguiente modo:



$$Co = \frac{36.000}{(1+0,035)^{18}} = 19.381_euros2022$$

El **Interés Compuesto**, es decir los conceptos de capitalización y actualización, son la base conceptual para el desarrollo de los criterios dinámicos de análisis de proyectos de inversión y de la metodología del Método Residual Dinámico para calcular el valor del suelo, basada en la actualización de los Flujos de Caja (ingresos menos gastos) de una promoción inmobiliaria o actualización urbanizadora en el tiempo

Veamos cómo influye el tiempo en el valor actual. Apliquemos una reducción de plazos al ejemplo anterior y fijemos un plazo nuevo de la mitad de 18 años, es decir 9 años, lo que nos da el siguiente resultado:

$$Co = \frac{36.000}{(1+0,035)^9} = 26.414_euros2022$$

Si esto lo aplicamos a la promoción inmobiliaria o a una actuación urbanizadora, implica que la disminución de los plazos en la planificación de la ordenación pormenorizada, la gestión, la equidistribución, la ejecución material de la obra urbanizadora, la ejecución material de la obra edificadora y la venta de los inmuebles implica un aumento del valor del suelo.

Y supongamos que sobre el plazo de los 9 años, el banco nos da solo el 2% de tasa de rentabilidad (es decir, reducimos la prima de riesgo un 1,50%), resultando:

$$Co = \frac{36.000}{(1+0,02)^9} = 30.123_euros2022$$

Es resumen, la disminución de los plazos temporales en la planificación territorial y urbanística; así como la disminución de las primas de riesgo a la inversión inmobiliario implica un aumento del valor del suelo inmobiliario.

Es el promotor “Urbanizador” y el promotor “Edificador”, o le conjunto de ambos, el que debe prever y estimar los diferentes plazos temporales de planificación, gestión, equidistribución, construcción y ventas de los diferentes productos inmobiliarios, dependiendo de la coyuntura económica y financiera del momento. Y a sí mismo, su aversión, o no, al riesgo de urbanizar y edificar, que evidentemente son distintos ya que la certidumbre discrecional de la administración pública es desconocida e incierta.

6.4. Método Coste de Reemplazamiento o Reposición

El Método del Coste permite calcular el coste de reemplazamiento - reposición bruto o neto de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación, o terminados, incluso para la hipótesis de terminación del edificio.

El Coste de Reemplazamiento Bruto o Nuevo es el coste económico total estimado de reemplazar el inmueble valorado por otro de iguales características y calidad realizado con materiales y tecnología actuales.

El Método del Coste consiste en calcular al Valor del Inmueble como suma del Valor de Mercado correspondiente al solar más el coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, más los honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

El Coste de Reemplazamiento Neto o a su situación actual es el resultado de deducir del Valor de Reemplazamiento Bruto o Nuevo la depreciación acumulada que tenga el activo en la fecha de la valoración.

Para la estimación del coste de ejecución material de las diferentes tipologías constructivas se han consultado las siguientes fuentes de información con el siguiente orden de prioridad:

- Páginas webs especializadas: I.V.E., Comunidad de Madrid,...
- Revistas especializadas
- Profesionales Arquitectos
- Empresas constructoras de Alicante

Se han adoptado el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece la Ley de Contratos del Estado para obtener el coste de contrata de las edificaciones. De promotores inmobiliarios se ha obtenido las ratios medias correspondientes a honorarios profesionales y tributos e impuestos no recuperables que gravan la construcción.

Todos estos costes económicos y ratios medios del sector de la producción inmobiliaria, obtenidos del análisis del mercado de la zona donde estamos trabajando, pretenden ser valores y ratios medios de empresas constructoras y promotores de la zona. En cada valoración individualizada se adoptarán los costos y ratios correspondientes a esa edificación en particular, evidentemente siempre dentro del entorno de los ratios del sector.



La depreciación es la pérdida de valor que experimenta un edificio en su situación actual respecto a la que tendría si se construyese de nuevo en la actualidad. Incluyen todos aquellos factores que ocasionan pérdida de valor o atracción y por tanto disminución de su valor.

Esta pérdida de valor denominada depreciación del edificio se debe a distintas causas que producen efectos diversos y que podemos definir en tres grandes grupos:

- Depreciación física
- Depreciación funcional o pérdida de utilidad.
- Depreciación económica o caída en desuso o no adecuación al mercado.

La depreciación física es la pérdida de valor causada por una reducción en la utilidad del edificio debido a causas mecánicas o químicas, motivadas por la antigüedad, el estado de conservación, los agentes atmosféricos externos (lluvia, viento, nieve,...), el uso, el desgaste, el medio ambiente, averías, conservación inadecuada, etc.

La depreciación física puede ser subsanable o incurable. Será subsanable si el coste de adecuación es inferior al incremento de valor que experimenta al corregirse. En caso contrario será incurable.

La depreciación funcional produce una pérdida de valor causada por falta de utilidad funcional en la distribución y aprovechamiento de los diversos espacios que componen la propiedad, o por un exceso de costes operativos, para la función a las que se destina y fue diseñado o reformado. Está motivada por las deficiencias en el diseño arquitectónico, instalaciones o materiales de construcción inadecuados para un nivel normal de habitabilidad, avance tecnológico,... También podrá ser subsanable o incurable.

La depreciación económica es la pérdida de valor causada por influencias económicas desfavorables que tienen lugar normalmente fuera de la edificación, ya sea por desplazamientos de carácter poblacional (social, cuantitativo,...), desplazamientos comerciales (edificios no utilizados en función del principio del mayor y mejor uso), modificaciones del planeamiento urbanístico, cambio de las ordenanzas municipales, exceso de oferta. También puede ser por la no adecuación del edificio a las condiciones modales de la demanda del mercado. Podrá ser subsanable o incurable

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

1. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 34 al 42.
2. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Art. 22.- Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.
3. 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.

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

1. “La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica”. González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 183 a 203. - Editorial: La Ley.
2. “Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teoría y práctica”. Llano El Cid – páginas 4-01 a la 4-18. - Editorial: Llano Realtors
3. “Manual de Valoraciones Inmobiliarias”. Roca Cladera – páginas 77 a la 89. - Editorial: Ariel Economía
4. “Análisis Crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria: Teoría y casos prácticos”. Lama Santos y Lama Martin. Páginas 51 a 106. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.
5. “Valoración Inmobiliaria”. Alcázar Molina - páginas 355 a 404 – 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 coste.

Utilizaremos las técnicas valorativas del coste en los métodos residuales.

El Método del Coste nos permite obtener la cuantificación económica de las indemnizaciones por derribo de edificaciones, obras o instalaciones existentes, en los nuevos sectores planificados por el P.G.E. que hayan que ser demolidas para la realización de las obras de urbanización de los sectores o que sean incompatibles





con el nuevo planeamiento urbanístico, cuando estas no se puedan obtener por el método de comparación con el mercado, todo ello de acuerdo con los criterios que estable el T.R.L.O.T.U.P. 2021 para estos supuestos.

Normalmente las anteriores cuantificaciones económicas se calculan en la Proposición Jurídico – Económica del Programa y/o Proyecto de Reparcelación de la actuación urbanizadora, salvo que estas tengan una significativa importancia económica que se realizan en la M.V.E. que no es nuestro caso ya que no existen en el análisis de los sectores indemnización de gran importancia que pudiesen afectar a la viabilidad económica de la actuación urbanizadora, como podría ser el caso de fábrica de harinas, una industria de zincado electrolítico o galvanizado en frío de materiales, , ... que supusiese unas indemnización de gran cuantía económica que pudiese afectar de forma significativa a la viabilidad económica de los sectores.

6.5.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 retro trayendo 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.

7. 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 Altea según las fichas de Ordenación y Gestión del mismo, expuestos en el apartado “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.



7.1.Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector “FINCA ALHAMA”

En base a los parámetros de la ficha de planeamiento y gestión del P.G.E. de Altea, las superficies de terreno brutas, superficies construidas de los diferentes usos lucrativos, % de reserva de Viviendas de Promoción Pública (V.P.P.) y número de viviendas libres y de V.P.P., los parámetros urbanísticos de este sector son:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA		
Superficie del Sector	195.644	m2 suelo bruto
Superficie de Costas - 100m		m2 suelo bruto
Superficie Área Semiconsolidada (estimada)		m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria Inscrita	0	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Comunicaciones	0	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Zonas Verdes	0	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Equipamientos	0	m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria Adscrita	0	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Comunicaciones	0	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Zonas Verdes	0	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Equipamientos	0	m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria afecta a su Destino	0	m2 suelo bruto
Sup. Computable del Sector	195.644	m2 suelo bruto
IEB - Índice Edificabilidad Bruta	0,20	m2 constr / m2 suelo bruto
IER - Índice Edificabilidad Residencial	0,20	m2 constr / m2 suelo bruto
IET - Índice Edificabilidad Terciaria	0,00	m2 constr / m2 suelo bruto
Edificabilidad Total	39.128	m2 construido
Edificabilidad Residencial Total	39.128	m2 construido
Edificabilidad Residencial Libre	39.128	m2 construido
Edificabilidad Viviendas VPP	0	m2 construido
Edificabilidad Terciaria Total	0	m2 construido
Porcentaje de Reserva de VPP	0%	Porcentaje
Núm. Viviendas Total	196	Unidades
Núm. de Habitantes estimados	490	Habitantes
Núm. de Viviendas por Hectárea	10,02	Unidades
Edificabilidad Viviendas VPP	0	m2 construido
Superficie Media de Vivienda de VPP	0,00	m2 construido
Núm.. Vivienda de VPP		viviendas
Núm.. Vivienda Libres	196	viviendas
Superficie Media de Vivienda Libre	199,63	m2 construido

Como ya hemos comentado, vamos a aplicar el 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, para calcular la superficies de los suelo dotacionales

Estándares según el antiguo Reglamento de Planeamiento - D 201/1998 (Anexo)			
Superficie Computable del Sector		195.644	M2 suelo bruto
Índice de Edificabilidad Bruta del sector	0,2000		M2 const / M2 suelo bruto
SD: Suelo Dotación	24,50%	47.933	M2 suelo neto
SD-RV-AV	7,00%	13.695	M2 suelo neto
RV + AV: Red Viaria y Aparcamientos	17,50%	34.238	M2 suelo neto
EQ: Equipamiento	4,00%	7.826	M2 suelo neto
ZV: Zona verde	3,00%	5.869	M2 suelo neto
Otros		0	M2 suelo neto
Suelo Residencial Neto	75,50%	147.711	M2 suelo neto

Por lo tanto, se propone a los solos efectos de esta M.V.E., los siguientes estándares de dotaciones pública y consecuentemente las superficies netas de suelos lucrativos:

Propuesta de Estándares de Dotaciones Publicas	
Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	m2 suelo bruto
Área de Reparto	195.644
Superficie del Sector	195.644
Superficie Computable del Sector	195.644

Superficie Dotaciones Red Secundaria + parcelas netas lucrativas	195.644
SD: Suelo Dotación Red Secundaria	47.933
RV : Red Viaria	65,00% 22.255
AV: Aparcamiento Viario - Carril bici - Acera peatonal	35,00% 11.983
EQ	7.826
ZV:	5.869
Otros	0

Suelo Lucrativo Neto	147.711
Suelo Residencia Neto	100,00% 147.711
Suelo Hotelero	0,00% 0
Suelo Terciario Neto	0,00% 0





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

Red Primaria Inscrita		0
Comunicaciones		0
Zonas Verdes		0
Equipamientos		0
Infraestructuras y Servicios Urbanos		0

Red Primaria Inscrita (a cargo de la actuacion)		0
Comunicaciones		0
Viario	65,00%	
Aparcamiento	35,00%	
Zonas Verdes		0

Equipamientos		0
Infraestructuras y Servicios Urbanos		0

Red Primaria Adscrita (a cargo de la actuacion)		0
Comunicaciones		0
Viario	65,00%	0
Aparcamiento	35,00%	0
Zonas Verdes		0
-----		0
Equipamientos		0
Infraestructuras y Servicios Urbanos		0

Y agrupando las dotaciones secundarias y primarias, inscritas y adscritas, más los suelos lucrativos tenemos:

Superficie Computable del Sector		195.644	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria Total		22.255	M2 suelo neto
RV : Red Viaria Secundaria	22.255		
RV : Red Viaria Primaria Inscrita	0		
RV : Red Viaria Adscrita	0		
AV: Aparcamiento Viario Total		11.983	
AV: Aparcamiento Viario RS	11.983		
AV: Aparcamiento Viario Primaria Inscrita RP	0		
AV: Aparcamiento Viario A.	0		
ZV: Zonas Verdes Total		5.869	
ZV: Zonas Verdes RS	5.869		
ZV: Zonas Verdes RP Primaria Inscrita	0		
ZV: Zonas Verdes A.	0		
Otros	0		
EQ: Equipamientos Total		7.826	
EQ: Equipamientos RS	7.826		
EQ: Equipamientos RP Primaria Inscrita	0		
EQ: Equipamientos A.	0		
Red Primaria Afecta a su destino		0	
Suelo Lucrativo Neto		147.711	
Suelo Residencia Neto	147.711		
Suelo Hotelero	0		
Suelo Terciario Neto	0		

En resumen los parámetros urbanísticos de suelo de este sector serian:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA			
RV : Red Viaria Total	11,38%	22.255	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario Total	6,13%	11.983	M2 suelo neto
ZV: Zonas Verdes Total	3,00%	5.869	M2 suelo neto
EQ: Equipamientos Total	4,00%	7.826	M2 suelo neto
Red Primaria Afecta a su destino	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	75,50%	147.711	M2 suelo neto
Suelo Hotelero	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	0,00%	0	M2 suelo neto
Total	100,00%	195.644	M2 suelo bruto



7.2.Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"

En base a los parámetros de la ficha de planeamiento y gestión del P.G.E. de Altea, las superficies de terreno brutas, superficies construidas de los diferentes usos lucrativos, % de reserva de Viviendas de Promoción Pública (V.P.P.) y número de viviendas libres y de V.P.P., los parámetros urbanísticos de este sector son:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA		
Superficie del Sector	81.360	m2 suelo bruto
Superficie de Costas - 100m		m2 suelo bruto
Superficie Área Semiconsolidada (estimada)		m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria Inscrita	33.985	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Comunicaciones	13.985	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Zonas Verdes	20.000	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Equipamientos	0	m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria Adscrita	0	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Comunicaciones	0	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Zonas Verdes	0	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Equipamientos	0	m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria afecta a su Destino	0	m2 suelo bruto
Sup. Computable del Sector	81.360	m2 suelo bruto
IEB - Índice Edificabilidad Bruta	0,3358	m2 constr / m2 suelo bruto
IER - Índice Edificabilidad Residencial	0,3022	m2 constr / m2 suelo bruto
IET - Índice Edificabilidad Terciaria	0,0336	m2 constr / m2 suelo bruto
Edificabilidad Total	27.320,69	m2 construido
Edificabilidad Residencial Total	24.586,99	m2 construido
Edificabilidad Residencial Libre	17.210,89	m2 construido
Edificabilidad Viviendas VPP	7.376,10	m2 construido
Edificabilidad Terciaria Total	2.733,70	m2 construido
Porcentaje de Reserva de VPP	30%	Porcentaje
Núm. Viviendas Total	246	Unidades
Núm. de Habitantes estimados	615	Habitantes
Núm. de Viviendas por Hectárea	30,24	Unidades
Edificabilidad Viviendas VPP	7.376	m2 construido
Superficie Media de Vivienda de VPP	93,29	m2 construido
Núm.. Vivienda de VPP	79	viviendas
Núm.. Vivienda Libres	167	viviendas
Superficie Media de Vivienda Libre	103,06	m2 construido

Como ya hemos comentado, vamos a aplicar el 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, para calcular la superficies de los suelo dotacionales

Estándares según el antiguo Reglamento de Planeamiento - D 201/1998 (Anexo) - ZND-RE-3

Superficie Computable del Sector		81.360	M2 suelo bruto
Índice de Edificabilidad Bruta del sector	0,3358		M2 const / M2 suelo bruto
SD: Suelo Dotación	34,00%	27.662	M2 suelo neto
SD-RV-AV	12,50%	10.170	M2 suelo neto
RV + AV: Red Viaria y Aparcamientos	21,50%	17.492	M2 suelo neto
EQ: Equipamiento	2,50%	2.034	M2 suelo neto
ZV: Zona verde	10,00%	8.136	M2 suelo neto
Zona Verde (hasta 20,000 m2suelo)		11.864	M2 suelo neto
Suelo Residencial Neto	51,42%	41.834	M2 suelo neto

Por lo tanto, se propone a los solos efectos de esta M.V.E., los siguientes estándares de dotaciones pública y consecuentemente las superficies netas de suelos lucrativos:

Propuesta de Estándares de Dotaciones Publicas			
Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA		m2 suelo bruto	
Área de Reparto			81.360
Superficie del Sector			81.360
Superficie Computable del Sector			81.360
Superficie Dotaciones Red Secundaria + parcelas netas lucrativas			81.360
SD: Suelo Dotación Red Secundaria			39.526
RV : Red Viaria	65,00%	11.370	
AV: Aparcamiento Viario - Carril bici - Acera peatonal	35,00%	6.122	
EQ		2.034	
ZV:		8.136	
Otros			11.864
Suelo Lucrativo Neto			41.834
Suelo Residencia Neto	80,00%	33.467	
Suelo Hotelero	0,00%	0	
Suelo Terciario Neto	20,00%	8.367	





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

Y agrupando las dotaciones secundarias y primarias, inscritas y adscritas, más los suelos lucrativos tenemos:

Superficies No Comptables del Sector		0
Red Primaria incluida sector sin cargo a la actuacion	0	
Actuaciones Aisladas para Areas Semiconsolidadas	0	
Zonas de proteccion de la legislacion sectorial - Dominio Publico	0	
Dotaciones Publicas Existentes afectas a sus destino (no viarias)	0	
Viario	0	
Zona verde	0	
Equipamiento	0	
Otros	0	

Red Primaria Inscrita		33.985
Comunicaciones	13.985	
Zonas Verdes	20.000	
Equipamientos	0	
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	

Red Primaria Inscrita (a cargo de la actuacion)		0
Comunicaciones	0	
Viario	65,00%	
Aparcamiento	35,00%	
Zonas Verdes	0	

Equipamientos	0	
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	

Red Primaria Adscrita (a cargo de la actuacion)		0
Comunicaciones	0	
Viario	65,00%	0
Aparcamiento	35,00%	0
Zonas Verdes	0	
-----		0
Equipamientos	0	
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	

Superficie Computable del Sector	81.360	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria Total	11.370	M2 suelo neto
RV : Red Viaria Secundaria	11.370	
RV : Red Viaria Primaria Inscrita	0	
RV : Red Viaria Adscrita	0	
AV: Aparcamiento Viario Total	6.122	
AV: Aparcamiento Viario RS	6.122	
AV: Aparcamiento Viario Primaria Inscrita RP	0	
AV: Aparcamiento Viario A.	0	
ZV: Zonas Verdes Total	20.000	
ZV: Zonas Verdes RS	8.136	
ZV: Zonas Verdes RP Primaria Inscrita	0	
ZV: Zonas Verdes A.	0	
Otros	11.864	
EQ: Equipamientos Total	2.034	
EQ: Equipamientos RS	2.034	
EQ: Equipamientos RP Primaria Inscrita	0	
EQ: Equipamientos A.	0	
Red Primaria Afecta a su destino	0	
Suelo Lucrativo Neto	41.834	
Suelo Residencia Neto	33.467	
Suelo Hotelero	0	
Suelo Terciario Neto	8.367	

En resumen los parámetros urbanísticos de suelo de este sector serian:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA			
RV : Red Viaria Total	13,98%	11.370	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario Total	7,53%	6.122	M2 suelo neto
ZV: Zonas Verdes Total	24,58%	20.000	M2 suelo neto
EQ: Equipamientos Total	2,50%	2.034	M2 suelo neto
Red Primaria Afecta a su destino	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	41,13%	33.467	M2 suelo neto
Suelo Hotelero	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	10,28%	8.367	M2 suelo neto
Total	100,00%	81.360	M2 suelo bruto



7.3.Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector “CAP BLANC”

En base a los parámetros de la ficha de planeamiento y gestión del P.G.E. de Altea, las superficies de terreno brutas, superficies construidas de los diferentes usos lucrativos, % de reserva de Viviendas de Promoción Pública (V.P.P.) y número de viviendas libres y de V.P.P., los parámetros urbanísticos de este sector son:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC		
Superficie del Sector	422.998	m2 suelo bruto
Superficie de Costas - 100m (estimado)	86.666	m2 suelo bruto
Superficie Área Semiconsolidada (estimada)	66.654	m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria Inscrita	121.162	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Comunicaciones	19.450	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Zonas Verdes	101.712	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Equipamientos	0	m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria Adscrita	1.351	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Comunicaciones	1.351	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Zonas Verdes	0	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Equipamientos	0	m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria afecta a su Destino	0	m2 suelo bruto
Sup. Computable del Sector	356.344	m2 suelo bruto
IEB - Índice Edificabilidad Bruta	0,2500	m2 constr / m2 suelo bruto
IER - Índice Edificabilidad Residencial	0,1300	m2 constr / m2 suelo bruto
IET - Índice Edificabilidad Terciaria	0,1200	m2 constr / m2 suelo bruto
Edificabilidad Total	89.083,50	m2 construido
Edificabilidad Residencial Total	46.323,42	m2 construido
Edificabilidad Residencial Libre	32.426,39	m2 construido
Edificabilidad Viviendas VPP	13.897,03	m2 construido
Edificabilidad Terciaria Total	42.760,08	m2 construido
Porcentaje de Reserva de VPP	30%	Porcentaje
Núm. Viviendas Total	463	Unidades
Núm. de Habitantes estimados	1.158	Habitantes
Núm. de Viviendas por Hectárea	13,77	Unidades
Edificabilidad Viviendas VPP	13.897	m2 construido
Superficie Media de Vivienda de VPP	93,29	m2 construido
Núm.. Vivienda de VPP	149	viviendas
Núm.. Vivienda Libres	314	viviendas
Superficie Media de Vivienda Libre	103,27	m2 construido

Como ya hemos comentado, vamos a aplicar el 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, para calcular la superficies de los suelo dotacionales

Estándares según el antiguo Reglamento de Planeamiento - D 201/1998 (Anexo) - ZND-RE-5

Superficie Computable del Sector		356.344	M2 suelo bruto
Índice de Edificabilidad Bruta del sector	0,2500		M2 const / M2 suelo bruto
SD: Suelo Dotación	29,00%	103.340	M2 suelo neto
SD-RV-AV	10,00%	35.634	M2 suelo neto
RV + AV: Red Viaria y Aparcamientos	19,00%	67.705	M2 suelo neto
EQ: Equipamiento	6,00%	21.381	M2 suelo neto
ZV: Zona verde	4,00%	14.254	M2 suelo neto
Paseo Marítimo - Zonas verdes, deportivos publico, En 100 m de Proteccion Costas		86.666	M2 suelo neto

Suelo Residencial Neto	46,68%	166.338	M2 suelo neto
------------------------	--------	---------	---------------

Por lo tanto, se propone a los solos efectos de esta M.V.E., los siguientes estándares de dotaciones pública y consecuentemente las superficies netas de suelos lucrativos:

Propuesta de Estándares de Dotaciones Publicas	
Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	m2 suelo bruto
Área de Reparto	422.998
Superficie del Sector	422.998
Superficie Computable del Sector	356.344

Superficie Dotaciones Red Secundaria + parcelas netas lucrativas	356.344
SD: Suelo Dotación Red Secundaria	190.006
RV : Red Viaria	65,00% 44.008
AV: Aparcamiento Viario - Carril bici - Acera peatonal	35,00% 23.697
EQ	21.381
ZV:	14.254
Paseo Marítimo - Zonas verdes, deportivos publico, En 100 m de Proteccion Costas	86.666

Suelo Lucrativo Neto	166.338
Suelo Residencia Neto	52,00% 86.496
Suelo Hotelero	35,00% 58.218
Suelo Terciario Neto	13,00% 21.624



Y agrupando las dotaciones secundarias y primarias, inscritas y adscritas, más los suelos lucrativos tenemos:

Superficies No Comptables del Sector		66.654
Red Primaria incluida sector sin cargo a la actuacion		
Actuaciones Aisladas para Areas Semiconsolidadas	66.654	
Zonas de proteccion de la legislacion sectorial - Dominio Publico		
Dotaciones Publicas Existentes afectas a sus destino (no viarias)	0	
Viario	0	
Zona verde	0	
Equipamiento	0	
Via Pecuaria	0	

Red Primaria Inscrita		121.162
Comunicaciones	19.450	
Zonas Verdes	101.712	
Equipamientos	0	
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	

Red Primaria Inscrita (a cargo de la actuacion)		0
Comunicaciones	0	
Viario	65,00% 0	
Aparcamiento	35,00% 0	
Zonas Verdes	0	

Equipamientos	0	
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	

Red Primaria Adscrita (a cargo de la actuacion)		0
Comunicaciones	0	
Viario	65,00%	
Aparcamiento	35,00%	
Zonas Verdes	0	
-----	0	
Equipamientos	0	
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	

Superficie Computable del Sector		356.344	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria Total	44.008		M2 suelo neto
RV : Red Viaria Secundaria	44.008		
RV : Red Viaria Primaria Inscrita	0		
RV : Red Viaria Adscrita	0		
AV: Aparcamiento Viario Total	23.697		
AV: Aparcamiento Viario RS	23.697		
AV: Aparcamiento Viario Primaria Inscrita RP	0		
AV: Aparcamiento Viario A.	0		
ZV: Zonas Verdes Total	100.920		
ZV: Zonas Verdes RS	14.254		
ZV: Zonas Verdes RP Primaria Inscrita	0		
ZV: Zonas Verdes A.	0		
Paseo Maritimo - Zonas verdes, deportivos publico, En 100 m de Proteccion Costas	86.666		
EQ: Equipamientos Total	21.381		
EQ: Equipamientos RS	21.381		
EQ: Equipamientos RP Primaria Inscrita	0		
EQ: Equipamientos A.	0		
Red Primaria Afecta a su destino	0		
Suelo Lucrativo Neto	166.338		
Suelo Residencia Neto	86.496		
Suelo Hotelero	58.218		
Suelo Terciario Neto	21.624		

En resumen los parámetros urbanísticos de suelo de este sector serian:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC			
RV : Red Viaria Total	12,35%	44.008	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario Total	6,65%	23.697	M2 suelo neto
ZV: Zonas Verdes Total	28,32%	100.920	M2 suelo neto
EQ: Equipamientos Total	6,00%	21.381	M2 suelo neto
Red Primaria Afecta a su destino	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	24,27%	86.496	M2 suelo neto
Suelo Hotelero	16,34%	58.218	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	6,07%	21.624	M2 suelo neto
Total	100,00%	356.344	M2 suelo bruto



7.4.Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector “EL PONTET”

En base a los parámetros de la ficha de planeamiento y gestión del P.G.E. de Altea, las superficies de terreno brutas, superficies construidas de los diferentes usos lucrativos, % de reserva de Viviendas de Promoción Pública (V.P.P.) y número de viviendas libres y de V.P.P., los parámetros urbanísticos de este sector son:

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET		
Superficie del Sector	115.819,00	m2 suelo bruto
Superficie de Costas - 100m		m2 suelo bruto
Superficie Área Semiconsolidada (estimada)		m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria Inscrita	39.746,00	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Comunicaciones	14.746,00	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Zonas Verdes	25.000,00	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Equipamientos	0	m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria Adscrita	0	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Comunicaciones	0	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Zonas Verdes	0	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Equipamientos	0	m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria afecta a su Destino	1.180,48	m2 suelo bruto
Sup. Computable del Sector	114.638,52	m2 suelo bruto
IEB - Índice Edificabilidad Bruta	0,4013	m2 constr / m2 suelo bruto
IER - Índice Edificabilidad Residencial	0,1886	m2 constr / m2 suelo bruto
IET - Índice Edificabilidad Terciaria	0,2127	m2 constr / m2 suelo bruto
Edificabilidad Total	46.004,43	m2 construido
Edificabilidad Residencial Total	21.620,82	m2 construido
Edificabilidad Residencial Libre	15.134,57	m2 construido
Edificabilidad Viviendas VPP	6.486,25	m2 construido
Edificabilidad Terciaria Total	24.383,61	m2 construido
Porcentaje de Reserva de VPP	30%	Porcentaje
Núm. Viviendas Total	216	Unidades
Núm. de Habitantes estimados	541	Habitantes
Núm. de Viviendas por Hectárea	18,65	Unidades
Edificabilidad Viviendas VPP	6.486	m2 construido
Superficie Media de Vivienda de VPP	93,29	m2 construido
Núm.. Vivienda de VPP	70	viviendas
Núm.. Vivienda Libres	146	viviendas
Superficie Media de Vivienda Libre	103,66	m2 construido

Como ya hemos comentado, vamos a aplicar el 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, para calcular la superficies de los suelo dotacionales

Estándares según el antiguo Reglamento de Planeamiento - D 201/1998 (Anexo) - TR 1

Superficie Computable del Sector		114.639	M2 suelo bruto
Índice de Edificabilidad Bruta del sector	0,4013		M2 const / M2 suelo bruto
SD: Suelo Dotación	37,00%	42.416	M2 suelo neto
SD-RV-AV	14,00%	16.049	M2 suelo neto
RV + AV: Red Viaria y Aparcamientos	23,00%	26.367	M2 suelo neto
EQ: Equipamiento	4,00%	4.586	M2 suelo neto
ZV: Zona verde	10,00%	11.464	M2 suelo neto
ZV: Zona verde (Resto zona verde hasta 25000		13.536	M2 suelo neto
AV: Aparcamientos (4.600 c/ Garganes)		4.600	M2 suelo neto
Suelo Residencial Neto	47,18%	54.086	M2 suelo neto

Por lo tanto, se propone a los solos efectos de esta M.V.E., los siguientes estándares de dotaciones pública y consecuentemente las superficies netas de suelos lucrativos:

Propuesta de Estándares de Dotaciones Publicas			
Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET		m2 suelo bruto	
Área de Reparto			115.819
Superficie del Sector			115.819
Superficie Computable del Sector			114.639
Superficie Dotaciones Red Secundaria + parcelas netas lucrativas			114.639
SD: Suelo Dotación Red Secundaria		60.552	
RV : Red Viaria	65,00%	17.138	
AV: Aparcamiento Viario - Carril bici - Acera peatonal	35,00%	9.228	
EQ		4.586	
ZV:		11.464	
ZV: Zona verde (Resto zona verde hasta 25000		13.536	
AV: Aparcamientos (4.600 c/ Garganes)		4.600	
Suelo Lucrativo Neto			54.086
Suelo Residencia Neto	47,00%	25.419	
Suelo Hotelero	0,00%	0	
Suelo Terciario Neto	53,00%	28.667	





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

Y agrupando las dotaciones secundarias y primarias, inscritas y adscritas, más los suelos lucrativos tenemos:

Superficies No Comptables del Sector		1.180
Red Primaria incluida sector sin cargo a la actuacion		
Actuaciones Aisladas para Areas Semiconsolidadas	0	
Zonas de proteccion de la legislacion sectorial - Dominio Publico		
Dotaciones Publicas Existentes afectas a sus destino (no viarias)	1.180	
Viario	1.180	
Zona verde	0	
Equipamiento	0	
Via Pecuaria	0	

Red Primaria Inscrita		39.746
Comunicaciones	14.746	
Zonas Verdes	25.000	
Equipamientos	0	
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	

Red Primaria Inscrita (a cargo de la actuacion)		0
Comunicaciones	0	
Viario	65,00%	
Aparcamiento	35,00%	
Zonas Verdes	0	

Equipamientos	0	
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	

Red Primaria Adscrita (a cargo de la actuacion)		0
Comunicaciones	0	
Viario	65,00%	0
Aparcamiento	35,00%	0
Zonas Verdes	0	
-----		0
Equipamientos	0	
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	

Superficie Computable del Sector		114.639	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria Total	17.138		M2 suelo neto
RV : Red Viaria Secundaria	17.138		
RV : Red Viaria Primaria Inscrita	0		
RV : Red Viaria Adscrita	0		
AV: Aparcamiento Viario Total	13.828		
AV: Aparcamiento Viario RS	9.228		
AV: Aparcamiento Viario Primaria Inscrita RP	0		
AV: Aparcamiento Viario A.	0		
AV: Aparcamientos (4.600 c/ Garganes)	4.600		
ZV: Zonas Verdes Total	25.000		
ZV: Zonas Verdes RS	11.464		
ZV: Zonas Verdes RP Primaria Inscrita	0		
ZV: Zonas Verdes A.	0		
ZV: Zona verde (Resto zona verde hasta 25000	13.536		
EQ: Equipamientos Total	4.586		
EQ: Equipamientos RS	4.586		
EQ: Equipamientos RP Primaria Inscrita	0		
EQ: Equipamientos A.	0		
Red Primaria Afecta a su destino			
Suelo Lucrativo Neto	54.086		
Suelo Residencia Neto	25.419		
Suelo Hotelero	0		
Suelo Terciario Neto	28.667		

En resumen los parámetros urbanísticos de suelo de este sector serian:

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET			
RV : Red Viaria Total	14,95%	17.138	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario Total	12,06%	13.828	M2 suelo neto
ZV: Zonas Verdes Total	21,81%	25.000	M2 suelo neto
EQ: Equipamientos Total	4,00%	4.586	M2 suelo neto
Red Primaria Afecta a su destino	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	22,17%	25.419	M2 suelo neto
Suelo Hotelero	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	25,01%	28.667	M2 suelo neto
Total	100,00%	114.639	M2 suelo bruto



7.5.Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector “MONTAHUD”

En base a los parámetros de la ficha de planeamiento y gestión del P.G.E. de Altea, las superficies de terreno brutas, superficies construidas de los diferentes usos lucrativos, los parámetros urbanísticos de este sector son:

Suelo Urbanizable ZND - SI -1 - MONTAHUD		
Superficie del Sector	73.788,29	m2 suelo bruto
Superficie de Costas - 100m		m2 suelo bruto
Superficie Área Semiconsolidada (estimada)		m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria Inscrita	11.920,00	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Comunicaciones	8.777,00	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Zonas Verdes	0,00	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Equipamientos	3.143,00	m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria Adscrita	0,00	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Comunicaciones	0,00	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Zonas Verdes	0,00	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Equipamientos	0,00	m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria afecta a su Destino	1.335,00	m2 suelo bruto
Sup. Computable del Sector	72.453,19	m2 suelo bruto
IEB - Índice Edificabilidad Bruta	0,57400	m2 constr / m2 suelo bruto
IEI - Índice Edificabilidad Industrial	0,37880	m2 constr / m2 suelo bruto
IET - Índice Edificabilidad Terciaria	0,19520	m2 constr / m2 suelo bruto
Edificabilidad Total	41.588,13	m2 construido
Edificabilidad Total	41.588,13	m2 construido
Edificabilidad Industrail	27.445,27	m2 construido
Edificabilidad Terciaria Total	14.142,86	m2 construido
Porcentaje de Reserva de VPP		Porcentaje
Núm. Viviendas Total		Unidades
Núm. de Habitantes estimados		Habitantes
Núm. de Viviendas por Hectárea		Unidades
Edificabilidad Viviendas VPP		m2 construido
Superficie Media de Vivienda de VPP		m2 construido
Núm.. Vivienda de VPP		viviendas
Núm.. Vivienda Libres		viviendas
Superficie Media de Vivienda Libre		m2 construido

Como ya hemos comentado, vamos a aplicar el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana - Decreto 201/1998 - Artículo 14. Cumplimiento de los estándares aplicables en sectores industriales, para calcular la superficies de los suelo dotacionales

Estándares según el antiguo Reglamento de Planeamiento - D 201/1998 (Anexo) - SI 1			
Superficie Computable del Sector		72.453	M2 suelo bruto
Índice de Edificabilidad Bruta del sector	0,5740		M2 const / M2 suelo bruto
SD: Suelo Dotación	43,87%	31.786	M2 suelo neto
SD-RV-AV	17,87%	12.948	M2 suelo neto
RV + AV: Red Viaria y Aparcamientos	26,00%	18.838	M2 suelo neto
EQ: Equipamiento	4,00%	2.898	M2 suelo neto
ZV: Zona verde	10,00%	7.245	M2 suelo neto
ZV: Zona verde (hasta 8,350 y Ecoparque 1700 m2sn)		2.805	M2 suelo neto
Suelo Lucrativo Neto	56,13%	40.667	M2 suelo neto

Por lo tanto, se propone a los solos efectos de esta M.V.E., los siguientes estándares de dotaciones pública y consecuentemente las superficies netas de suelos lucrativos:

Propuesta de Estándares de Dotaciones Publicas			
Suelo Urbanizable ZND - SI -1 - MONTAHUD		m2 suelo bruto	
Área de Reparto			72.453
Superficie del Sector			73.788
Superficie Computable del Sector			72.453
Superficie Dotaciones Red Secundaria + parcelas netas lucrativas			72.453
SD: Suelo Dotación Red Secundaria			31.786
RV : Red Viaria	65,00%	12.245	
AV: Aparcamiento Viario - Carril bici - Acera peatonal	35,00%	6.593	
EQ		2.898	
ZV:		7.245	
ZV: Zona verde (hasta 8,350 y Ecoparque 1700 m2sn)		2.805	
Suelo Lucrativo Neto			40.667
Suelo Industrial Neto	66,00%	26.840	
Suelo Terciario Neto	34,00%	13.827	





Y agrupando las dotaciones secundarias y primarias, inscritas y adscritas, más los suelos lucrativos tenemos:

Superficies No Comptables del Sector		13.255
Red Primaria incluida sector sin cargo a la actuacion	11.920	
Actuaciones Aisladas para Areas Semiconsolidadas	0	
Zonas de proteccion de la legislacion sectorial - Dominio Publico	0	
Dotaciones Publicas Existentes afectas a sus destino (no viarias)	1.335	
Viario	1.335	
Zona Verde	0	
Equipamiento	0	
Via Pecuaria	0	

Red Primaria Inscrita (que no esta a cargo de la actuacion)		11.920
Comunicaciones	8.777	
Zonas Verdes	0	
Equipamientos	3.143	
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	

Red Primaria Inscrita (a cargo de la actuacion)		0
Comunicaciones	0	
Viario	65,00%	
Aparcamiento	35,00%	
Zonas Verdes	0	

Equipamientos	0	
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	

Red Primaria Adscrita (a cargo de la actuacion)		0
Comunicaciones	0	
Viario	65,00%	
Aparcamiento	35,00%	
Zonas Verdes	0	
-----	0	
Equipamientos	0	
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	

Superficie Computable del Sector	72.453	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria Total	12.245	M2 suelo neto
RV : Red Viaria Secundaria	12.245	
RV : Red Viaria Primaria Inscrita	0	
RV : Red Viaria Adscrita	0	
AV: Aparcamiento Viario Total	6.593	
AV: Aparcamiento Viario RS	6.593	
AV: Aparcamiento Viario Primaria Inscrita RP	0	
AV: Aparcamiento Viario A.	0	
ZV: Zonas Verdes Total	10.050	
ZV: Zonas Verdes RS	7.245	
ZV: Zonas Verdes RP Primaria Inscrita	0	
ZV: Zonas Verdes A.	0	
ZV: Zona verde (hasta 8,350 y Ecoparque 1700 m2sn)	2.805	
EQ: Equipamientos Total	2.898	
EQ: Equipamientos RS	2.898	
EQ: Equipamientos RP Primaria Inscrita	0	
EQ: Equipamientos A.	0	
Red Primaria Afecta a su destino	1.335	
Suelo Lucrativo Neto	40.667	
Suelo Industrial Neto	26.840	
Suelo Terciario Neto	13.827	

En resumen los parámetros urbanísticos de suelo de este sector serian:

Suelo Urbanizable ZND - SI -1 - MONTAHUD			
RV : Red Viaria Total	16,90%	12.245	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario Total	9,10%	6.593	M2 suelo neto
ZV: Zonas Verdes Total	13,87%	10.050	M2 suelo neto
EQ: Equipamientos Total	4,00%	2.898	M2 suelo neto
Red Primaria Afecta a su destino	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Industrial Neto	37,05%	26.840	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	19,08%	13.827	M2 suelo neto
Total	100,00%	72.453	M2 suelo bruto



7.6.Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector “EXPO ALTEA”

En base a los parámetros de la ficha de planeamiento y gestión del P.G.E. de Altea, las superficies de terreno brutas, superficies construidas de los diferentes usos lucrativos, los parámetros urbanísticos de este sector son:

Como ya hemos comentado, vamos a aplicar el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana - Decreto 201/1998 - Artículo 14. Cumplimiento de los estándares aplicables en sectores industriales, para calcular la superficies de los suelo dotacionales

Estándares según el antiguo Reglamento de Planeamiento - D 201/1998 (Anexo) SI 2

Superficie Computable del Sector		161.974	M2 suelo bruto
Índice de Edificabilidad Bruta del sector	0,5933		M2 const / M2 suelo bruto
SD: Suelo Dotación	40,00%	64.790	M2 suelo neto
SD-RV-AV	14,00%	22.676	M2 suelo neto
RV + AV: Red Viaria y Aparcamientos	26,00%	42.113	M2 suelo neto
EQ: Equipamiento	4,00%	6.479	M2 suelo neto
ZV: Zona verde	10,00%	16.197	M2 suelo neto
Otros		0	M2 suelo neto

Suelo Lucrativo Neto	60,00%	97.185	M2 suelo neto
----------------------	--------	--------	---------------

Por lo tanto, se propone a los solos efectos de esta M.V.E., los siguientes estándares de dotaciones pública y consecuentemente las superficies netas de suelos lucrativos:

Propuesta de Estándares de Dotaciones Publicas

Suelo Urbanizable ZND - SI - 2 - EXPO ALTEA	m2 suelo bruto	
Área de Reparto		164.953
Superficie del Sector		164.953
Superficie Computable del Sector		161.974

Superficie Dotaciones Red Secundaria + parcelas netas lucrativas	161.974	
SD: Suelo Dotación Red Secundaria		64.790
RV : Red Viaria	65,00%	27.374
AV: Aparcamiento Viario - Carril bici - Acera peatonal	35,00%	14.740
EQ		6.479
ZV:		16.197
Otros		0

Suelo Lucrativo Neto		97.185
Suelo Industrial Neto	66,00%	64.142
Suelo Terciario Neto	34,00%	33.043

Suelo Urbanizable ZND - SI - 2 - EXPO ALTEA		
Superficie del Sector	164.953,00	m2 suelo bruto
Superficie de Costas - 100m		m2 suelo bruto
Superficie Área Semiconsolidada (estimada)		m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria Inscrita	43.267,79	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Comunicaciones	14.106,79	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Zonas Verdes	0,00	m2 suelo bruto
Sup. Inscrita Equipamientos	29.161,00	m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria Adscrita	0	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Comunicaciones	0	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Zonas Verdes	0	m2 suelo bruto
Sup. Adscrita Equipamientos	0	m2 suelo bruto
Sup. Red Primaria afecta a su Destino	2.978,79	m2 suelo bruto
Sup. Computable del Sector	161.974,21	m2 suelo bruto
IEB - Índice Edificabilidad Bruta	0,5932	m2 constr / m2 suelo bruto
IEI - Índice Edificabilidad Industrial	0,4627	m2 constr / m2 suelo bruto
IET - Índice Edificabilidad Terciaria	0,1305	m2 constr / m2 suelo bruto
Edificabilidad Total	96.093,10	m2 construido
Edificabilidad Total	96.093,10	m2 construido
Edificabilidad Industrail	74.955,47	m2 construido
Edificabilidad Terciaria Total	21.137,63	m2 construido
Porcentaje de Reserva de VPP		Porcentaje
Núm. Viviendas Total		Unidades
Núm. de Habitantes estimados		Habitantes
Núm. de Viviendas por Hectárea		Unidades
Edificabilidad Viviendas VPP		m2 construido
Superficie Media de Vivienda de VPP		m2 construido
Núm.. Vivienda de VPP		viviendas
Núm.. Vivienda Libres		viviendas
Superficie Media de Vivienda Libre		m2 construido





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

Y agrupando las dotaciones secundarias y primarias, inscritas y adscritas, más los suelos lucrativos tenemos:

Superficies No Comptables del Sector		2.979
Red Primaria incluida sector sin cargo a la actuacion	2.979	
Actuaciones Aisladas para Areas Semiconsolidadas	0	
Zonas de proteccion de la legislacion sectorial - Dominio Publico		
Dotaciones Publicas Existentes afectas a sus destino (no viarias)	0	
Viario	0	
Zona Verde	0	
Equipamiento	0	
Via Pecuaria	0	

Red Primaria Inscrita (que no esta a cargo de la actuacion)		43.268
Comunicaciones	14.107	
Zonas Verdes	0	
Equipamientos	29.161	
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	

Red Primaria Inscrita (a cargo de la actuacion)		0
Comunicaciones	0	
Viario	65,00%	
Aparcamiento	35,00%	
Zonas Verdes	0	

Equipamientos	0	
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	

Red Primaria Adscrita (a cargo de la actuacion)		0
Comunicaciones	0	
Viario	65,00%	
Aparcamiento	35,00%	
Zonas Verdes	0	
-----	0	
Equipamientos	0	
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	

Superficie Computable del Sector	161.974	M2 suelo bruto
RV : Red Viaria Total	27.374	M2 suelo neto
RV : Red Viaria Secundaria	27.374	
RV : Red Viaria Primaria Inscrita	0	
RV : Red Viaria Adscrita	0	
AV: Aparcamiento Viario Total	14.740	
AV: Aparcamiento Viario RS	14.740	
AV: Aparcamiento Viario Primaria Inscrita RP	0	
AV: Aparcamiento Viario A.	0	
ZV: Zonas Verdes Total	16.197	
ZV: Zonas Verdes RS	16.197	
ZV: Zonas Verdes RP Primaria Inscrita	0	
ZV: Zonas Verdes A.	0	
Otros	0	
EQ: Equipamientos Total	6.479	
EQ: Equipamientos RS	6.479	
EQ: Equipamientos RP Primaria Inscrita	0	
EQ: Equipamientos A.	0	
Red Primaria Afecta a su destino	2.978,79	
Suelo Lucrativo Neto	97.185	
Suelo Industrial Neto	64.142	
Suelo Terciario Neto	33.043	

En resumen los parámetros urbanísticos de suelo de este sector serian:

Suelo Urbanizable ZND - SI -2 - EXPO ALTEA			
RV : Red Viaria Total	16,90%	27.374	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario Total	9,10%	14.740	M2 suelo neto
ZV: Zonas Verdes Total	10,00%	16.197	M2 suelo neto
EQ: Equipamientos Total	4,00%	6.479	M2 suelo neto
Red Primaria Afecta a su destino	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Industrial Neto	39,60%	64.142	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	20,40%	33.043	M2 suelo neto
Total	100,00%	161.974	M2 suelo bruto



8. EL MERCADO⁹ INMOBILIARIO.

8.1. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda

8.1.1. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda s/Banco de España de 1.995 a 2.017

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 precio medio de la vivienda libre de 1.995 a 2.017, 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:

⁹ 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





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

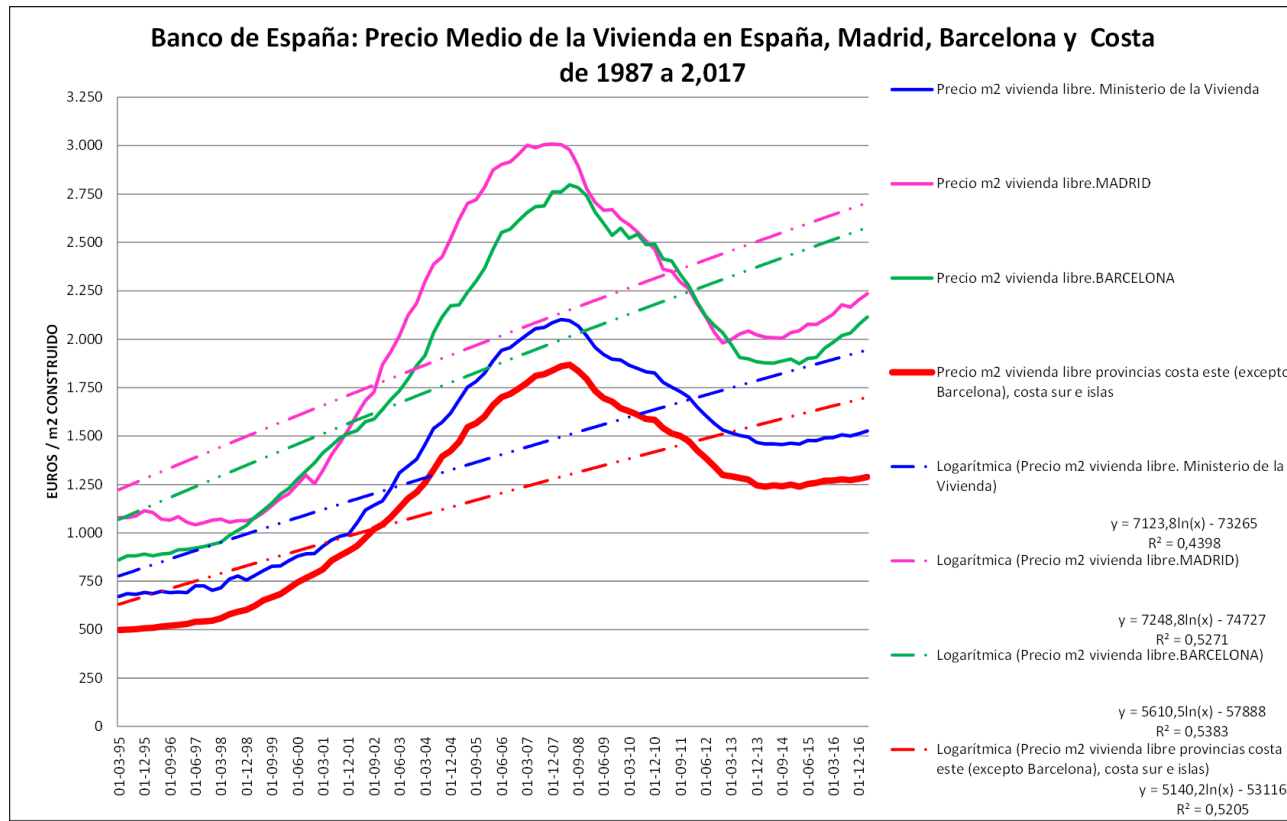


MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

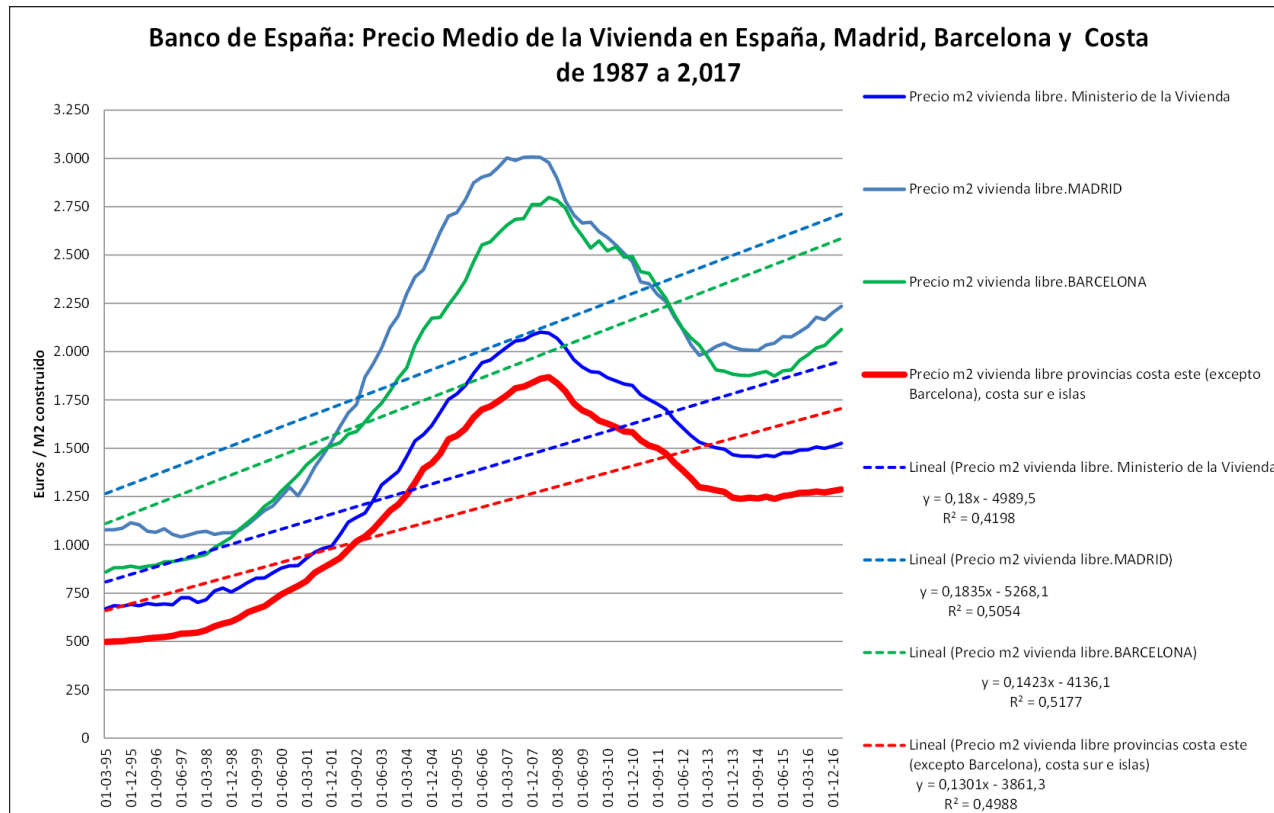
DESCRIPCIÓN DE LA SERIE	Precio vivienda libre. Ministerio de la Vivienda m2	Precio vivienda libre.MADRID m2	Precio vivienda libre.BARCELONA m2	Precio vivienda libre provincias coste (excepto Barcelona), costa sur e islas m2	Ministerios de Fomento : Valor tasado medio de vivienda libre
DESCRIPCIÓN DE 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 m2	Precio vivienda libre.MADRID m2	Precio vivienda libre.BARCELONA m2	Precio vivienda libre provincias coste (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
01-03-05	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





Y obtenidas las regresiones lineales con su correspondiente formula y R².



8.1.2. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda según Ministerio de Fomento de 1.995 a 2.017

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 2.017, en las siguientes Comunidades Autónomas y España,

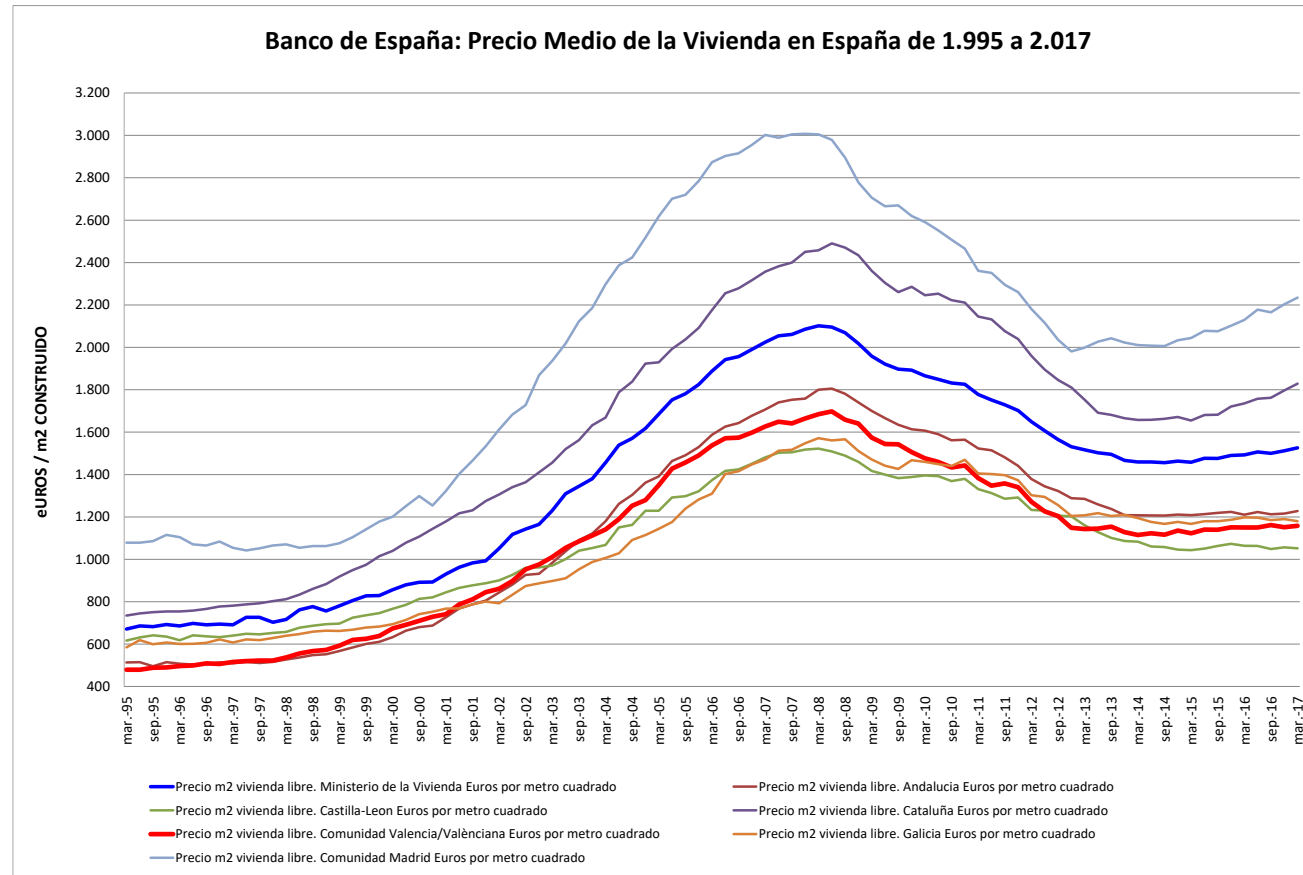
- ❖ Precio m² vivienda libre. Ministerio de la Vivienda
- ❖ Precio m² vivienda libre. Andalucía
- ❖ Precio m² vivienda libre. Castilla-León
- ❖ Precio m² vivienda libre. Cataluña
- ❖ Precio m² vivienda libre. Comunidad Valenciana
- ❖ Precio m² vivienda libre. Galicia
- ❖ Precio m² vivienda libre. Comunidad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

Tal como queda reflejado en los siguientes cuadros y gráficos:





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 Comunidad Valenciana en el periodo 1.995 a 2.017

8.1.3. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda en la provincia de Alicante según Ministerio de Fomento de 2.003 a 2.017

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 2.017.

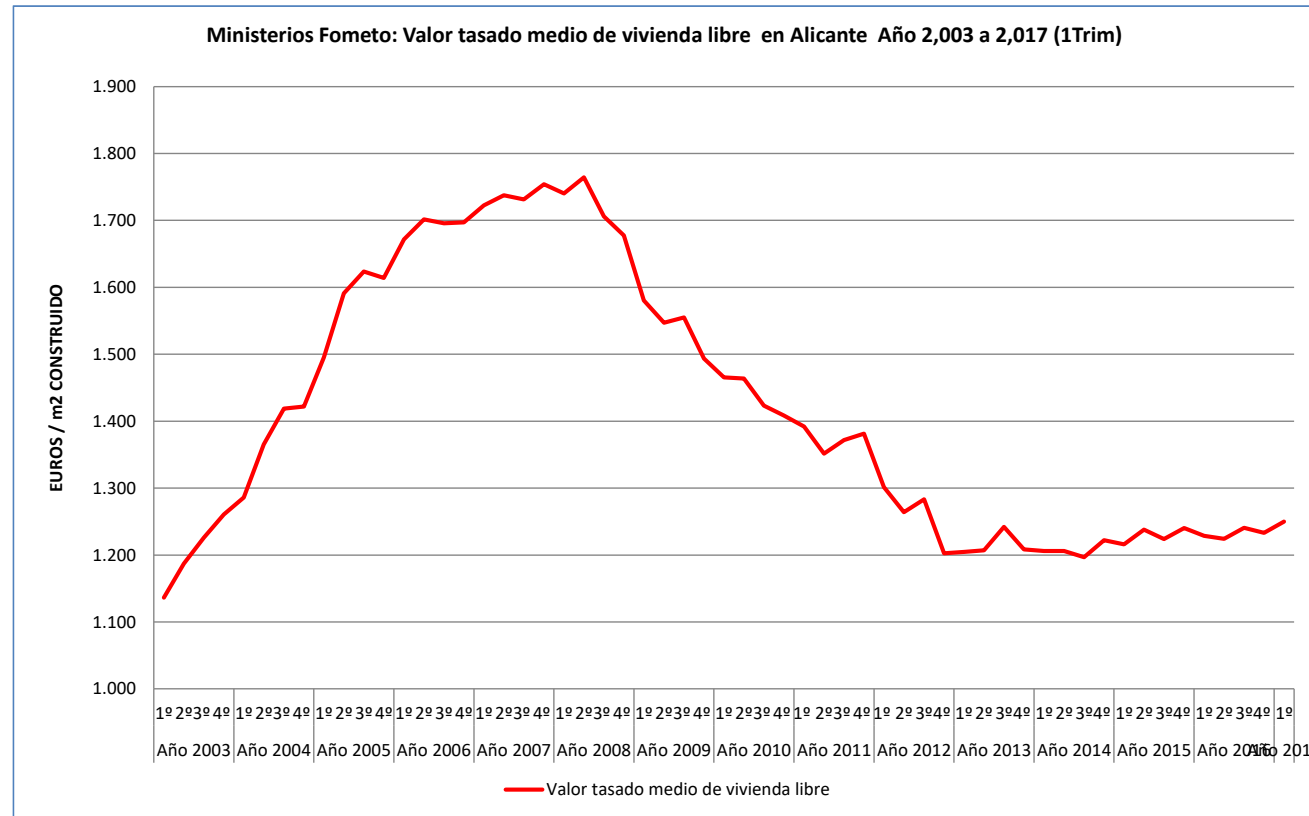
Tal como queda reflejado en los siguientes cuadros y gráficos:

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 el siguiente cuadro:



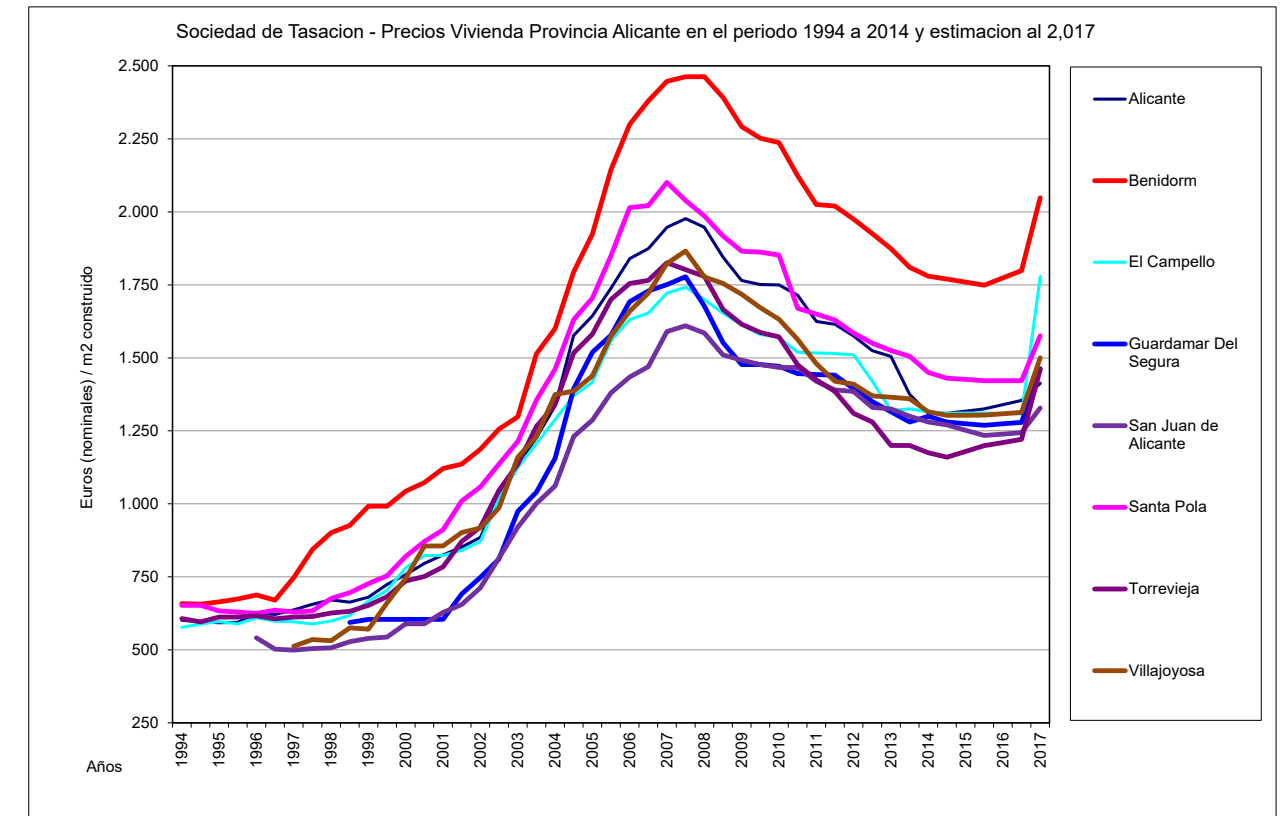
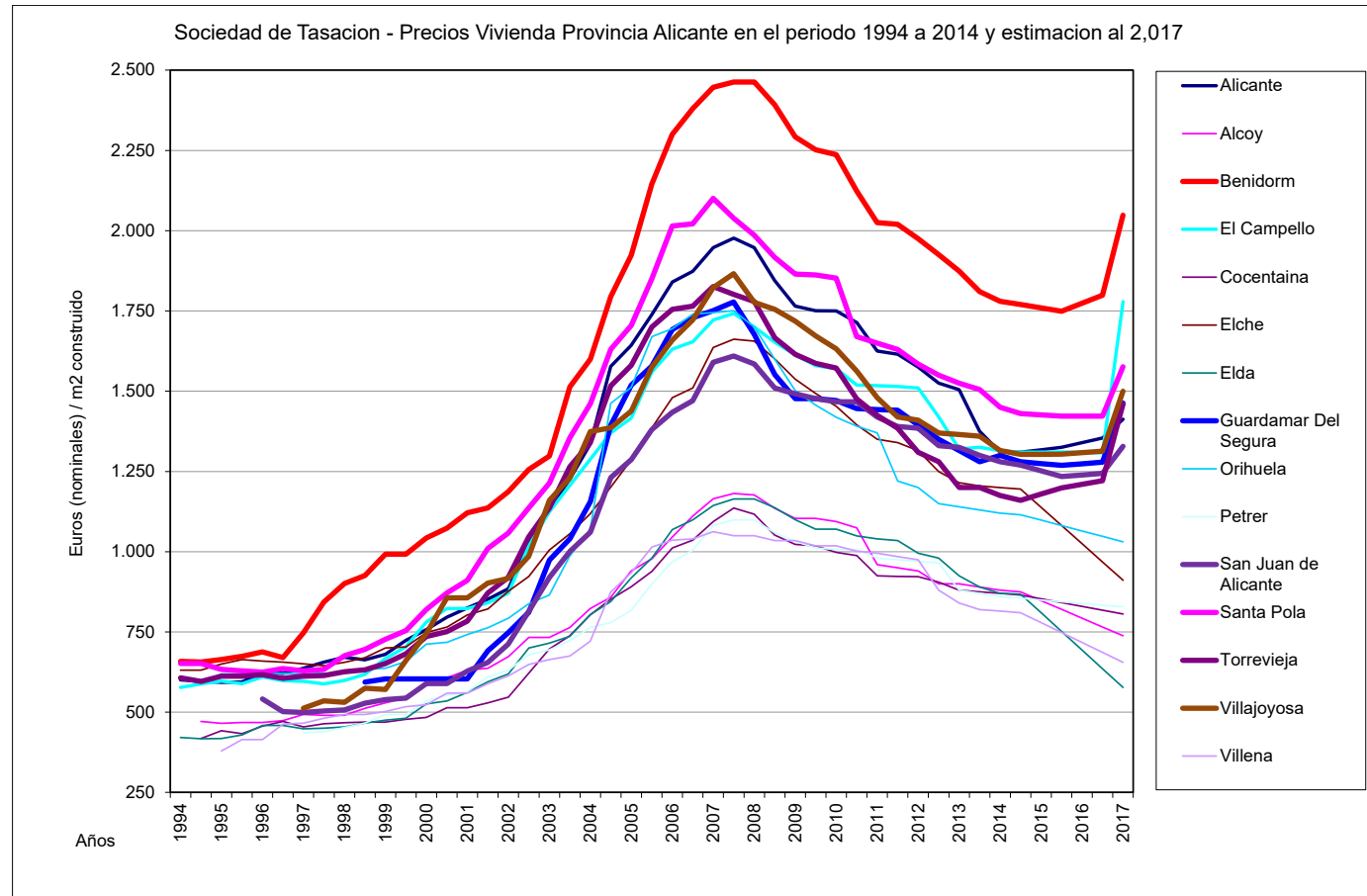
La línea de color ROJO es la que explica el desarrollo del **Valor Tasado** medio de vivienda libre en Alicante en el periodo 2.003 a 2.017, publicado por el Ministerio Fomento

8.1.4. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda según Sociedad de Tasación de 1.995 a 2.017

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, Altea, 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.



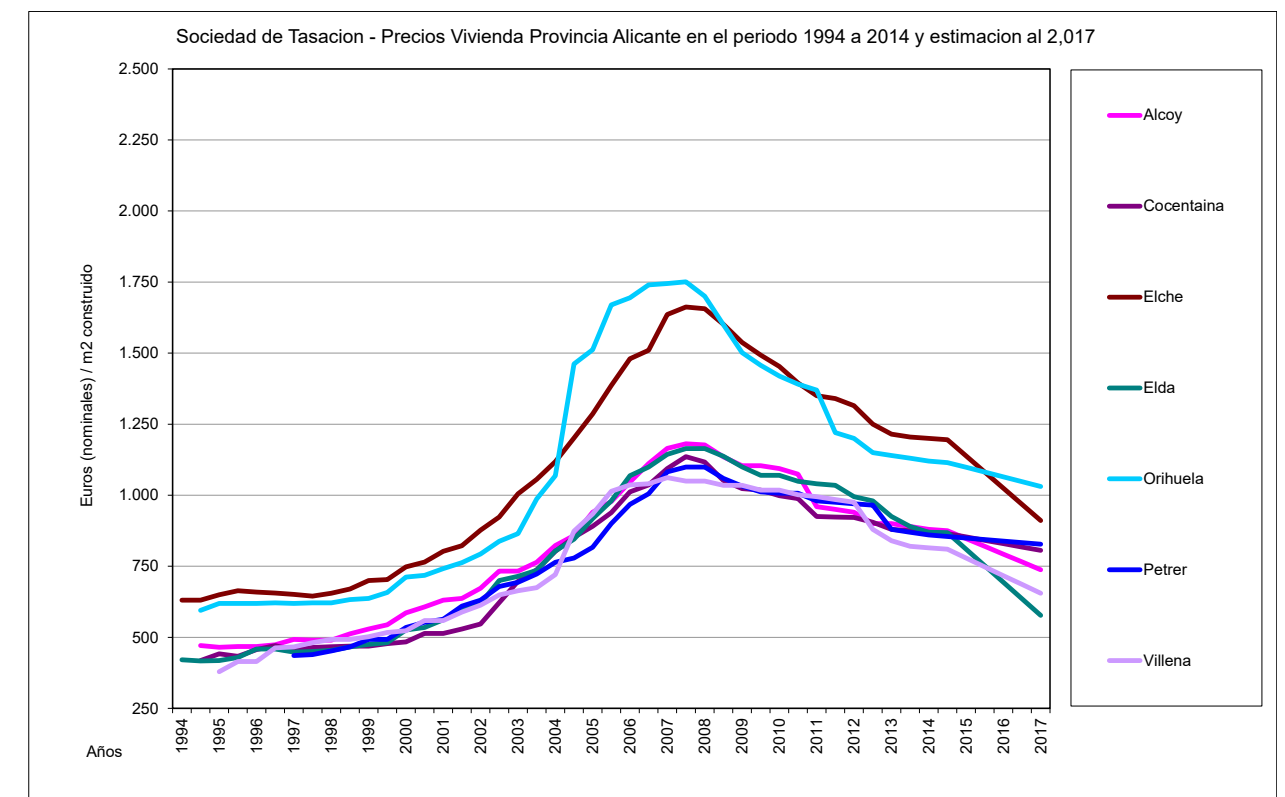
Tal como queda reflejado en la siguiente gráfica:



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.

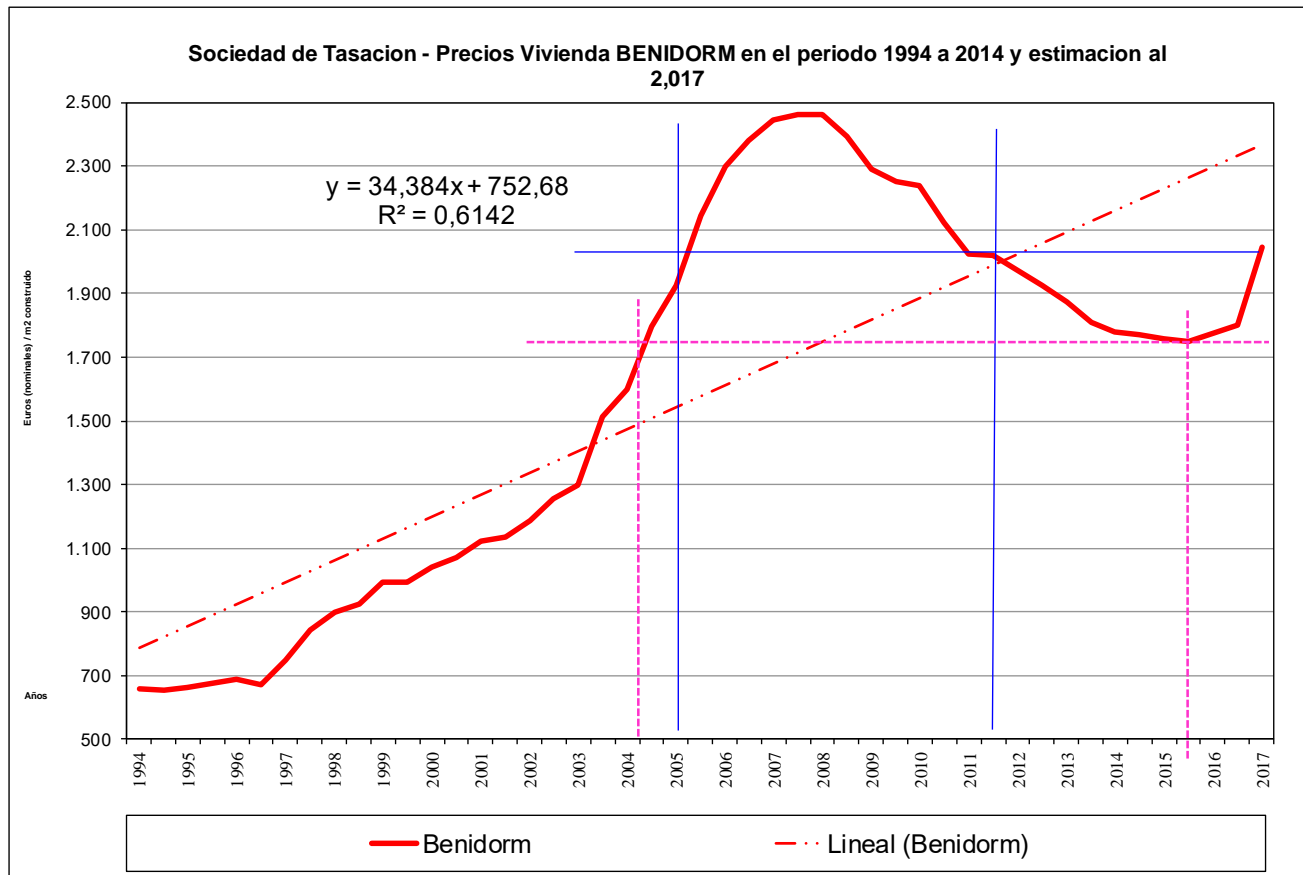
Pero si desglosamos los datos y los gráficos por municipios en la zona costera y municipios en el interior de la provincia, constatamos que en los municipios costeros los precios de las viviendas están en aumento desde mediados del 2014 y en cambio en los municipios en el interior de la provincia el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





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

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 en el 2º semestre del 2.004, tal como se puede constatar en el siguiente gráfico.

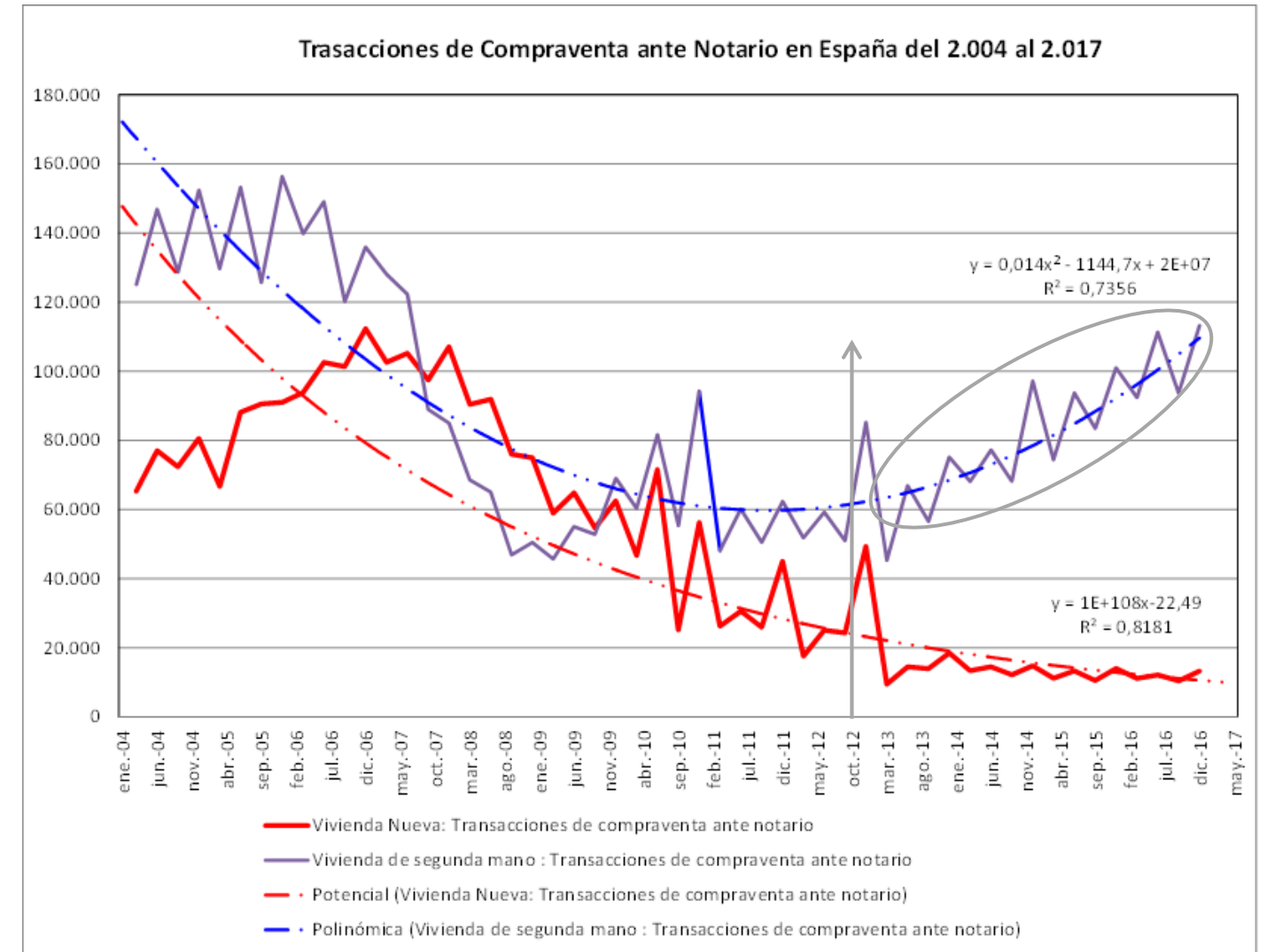


Fuente: Banco de España y elaboración propia

8.1.5. Análisis de la demanda y oferta en hasta el año 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

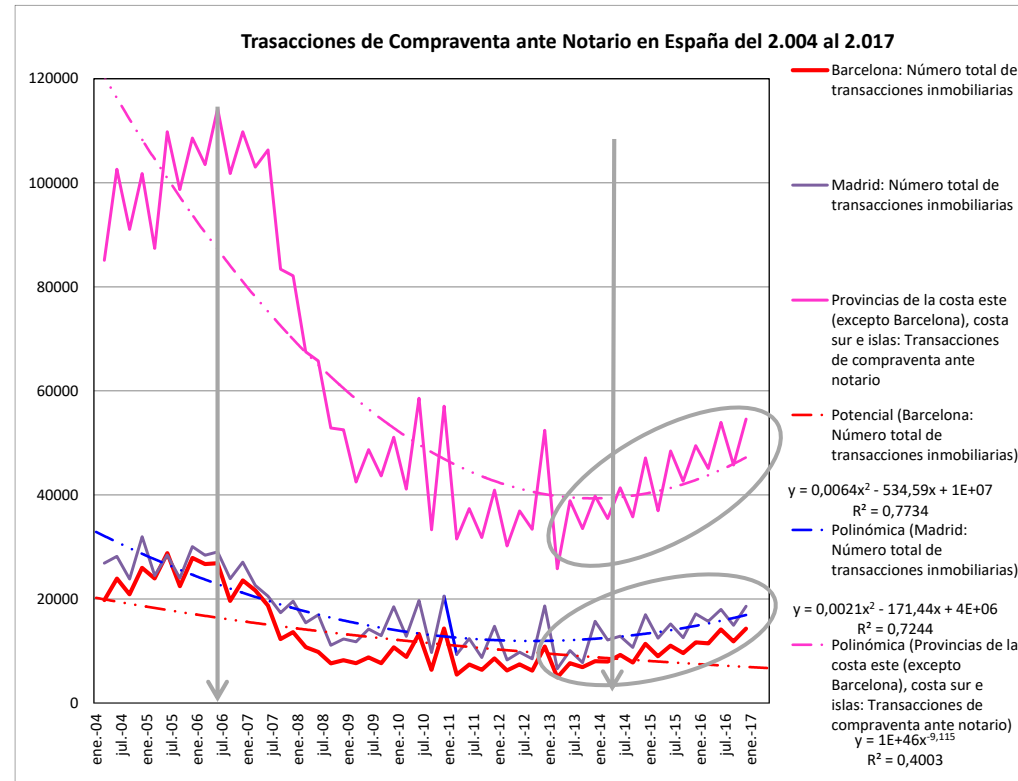
que no se inician promociones nuevas y las promociones nuevas que quedan en manos de los bancos son las que peor ubicación tienen y no existe casi demanda para ellas, solo los fondos buitres son compradoras de ellas a unos precios de liquidación total muy por debajo de su Coste de Reemplazamiento Neto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



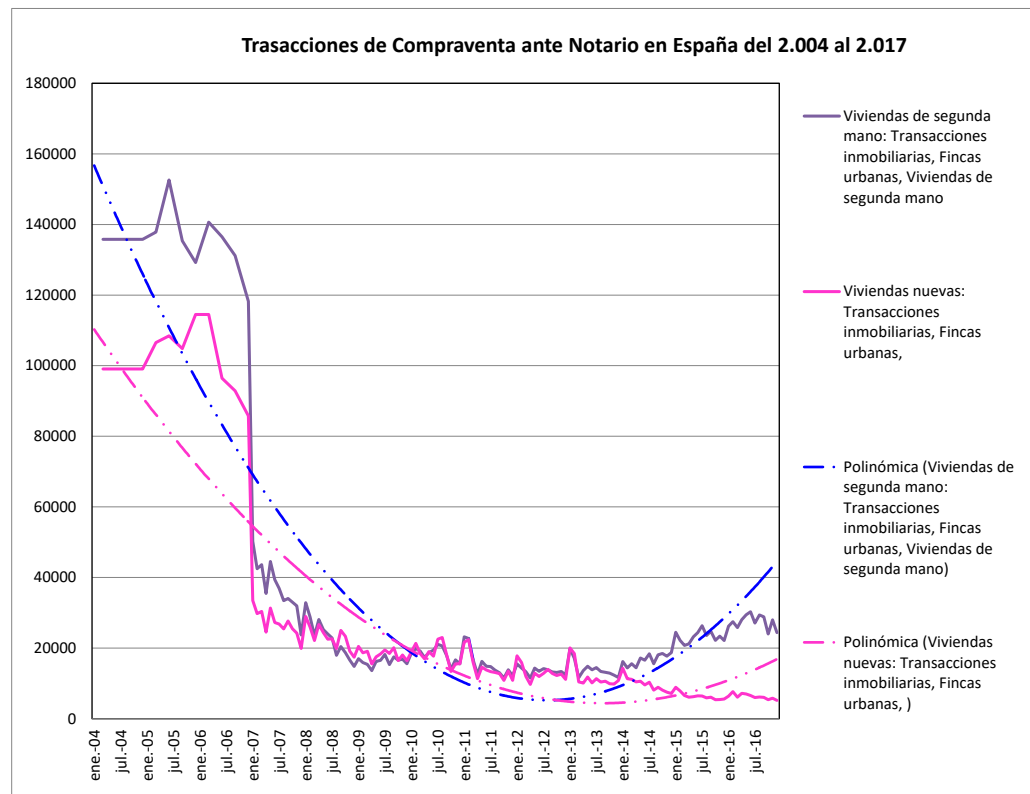
Fuente: Banco de España y elaboración propia

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 acusado pasando de 20.000 a 10.000 y a partir de Julio de 2.014 comenzando una ligera recuperación.





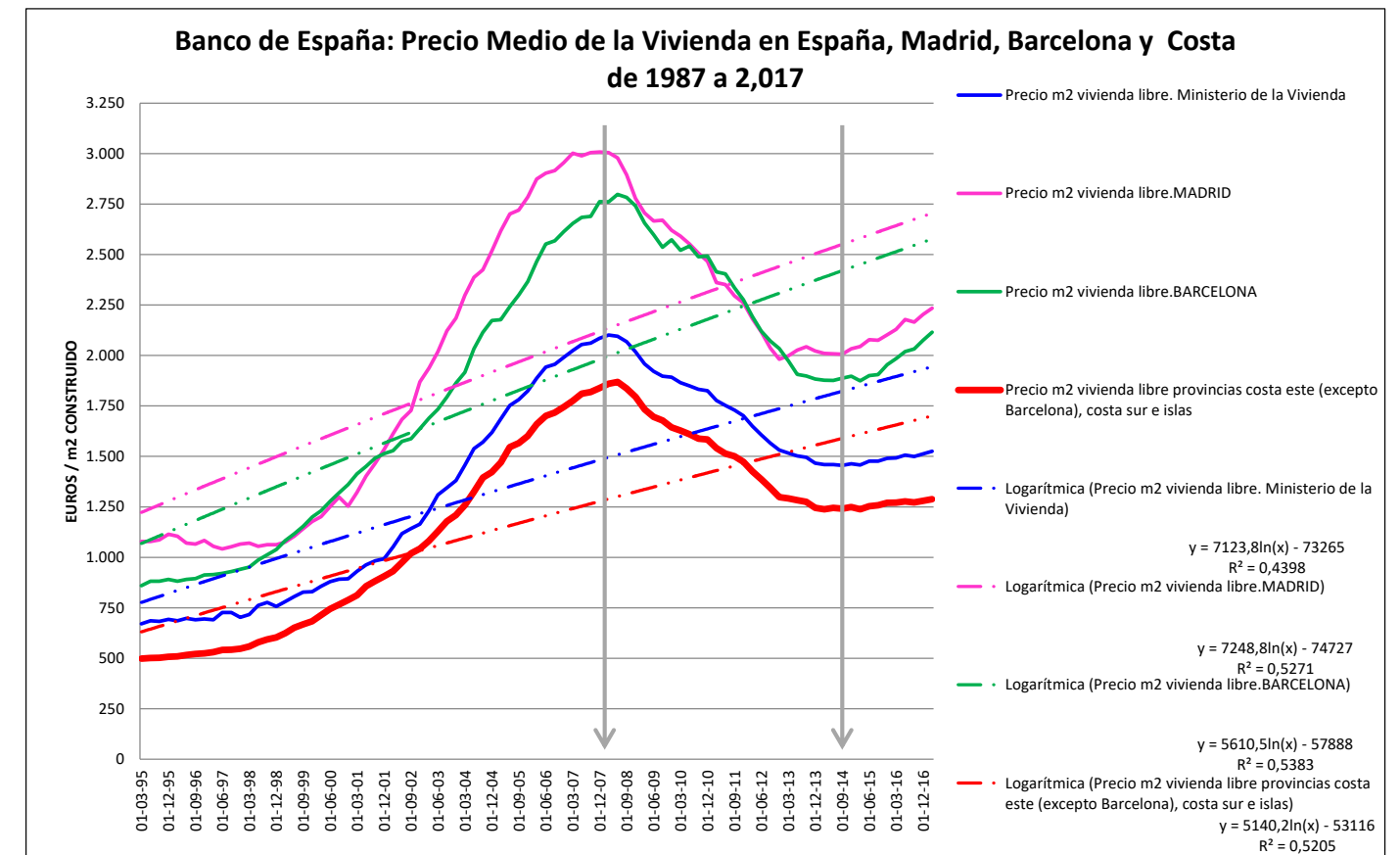
En el siguiente gráfico quedan reflejas las Transacciones inmobiliarias, de fincas urbanas de viviendas nuevas y se segunda mano, que nos viene a ratificar lo expresado anteriormente



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, pero hay acontecimientos mundiales como el COVID-19 que pueden variar totalmente los pronósticos de futuro

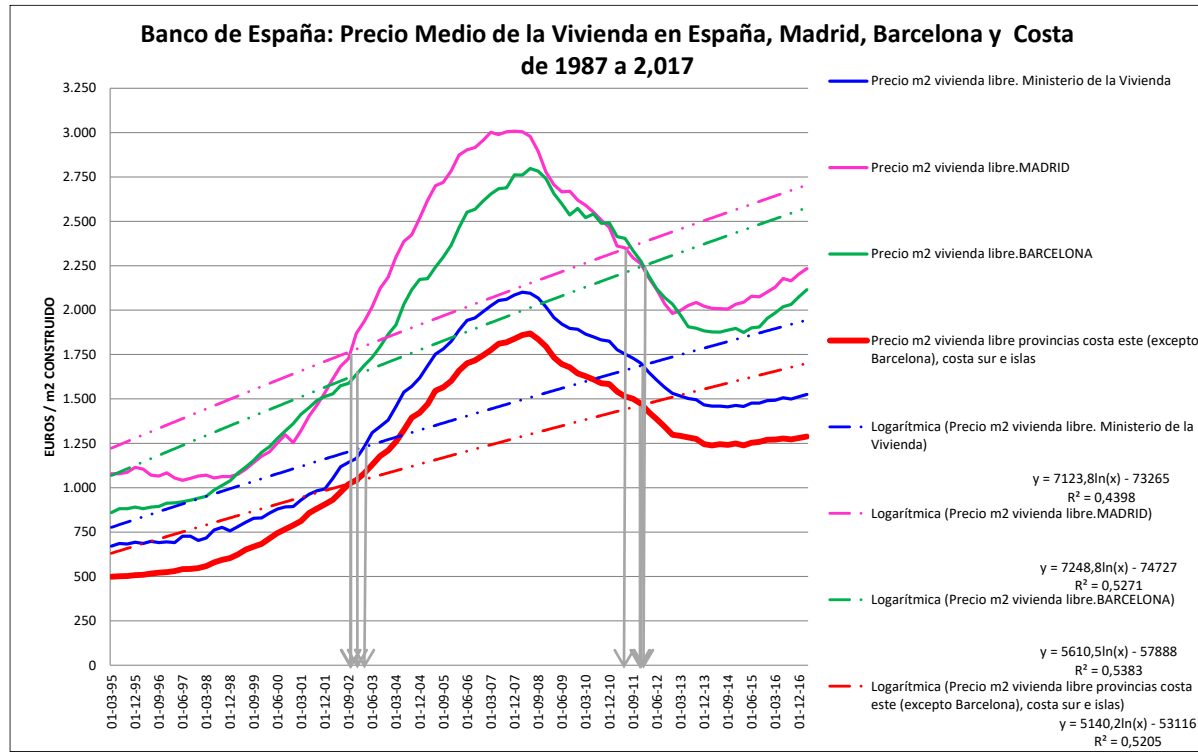
8.1.6. Análisis del ciclo económico e inmobiliario.

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.

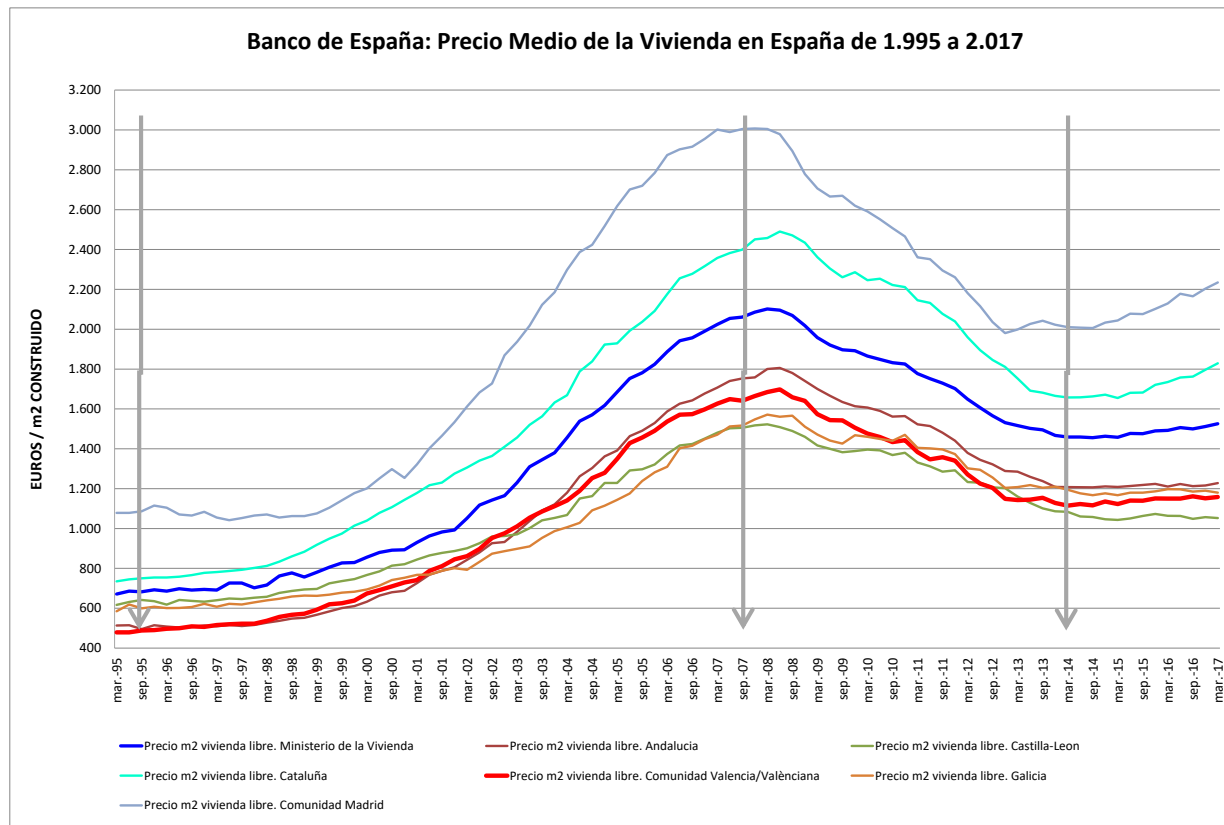


En el gráfico siguiente hemos obtenido las regresiones logarítmicas de las anteriores series históricas y comprobamos que el cruce de las curvas de las series y sus regresiones se cortan aproximadamente en primer trimestre del 2.003 y en el cuarto trimestre del 2.011, lo que nos indica que independientemente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





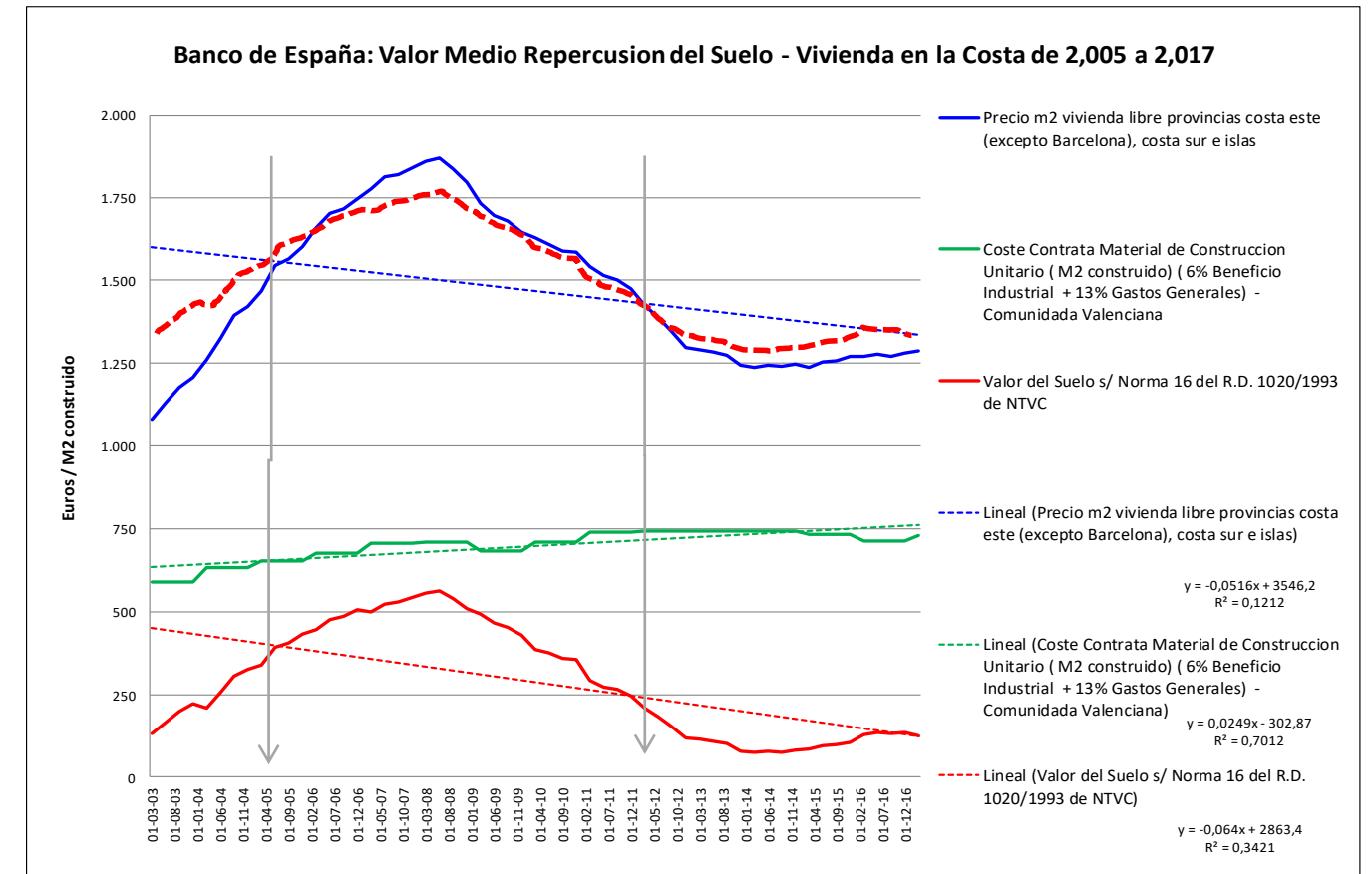
Como se observa en el gráfico siguiente, los valores medio de vivienda libre en España, Andalucía, Castilla-León, Cataluña, Comunidad Valencia, Galicia y Comunidad Madrid en donde se aprecia la cima de la burbuja a finales del 2.007, la crisis hasta el 2.014 y el inicio de la recuperación en 2017.



8.1.7. Estimación del valor de venta de los productos inmobiliarios.

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 2017

Así mismos, hemos obtenido el Coste de Contrata de Construcción Unitario 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



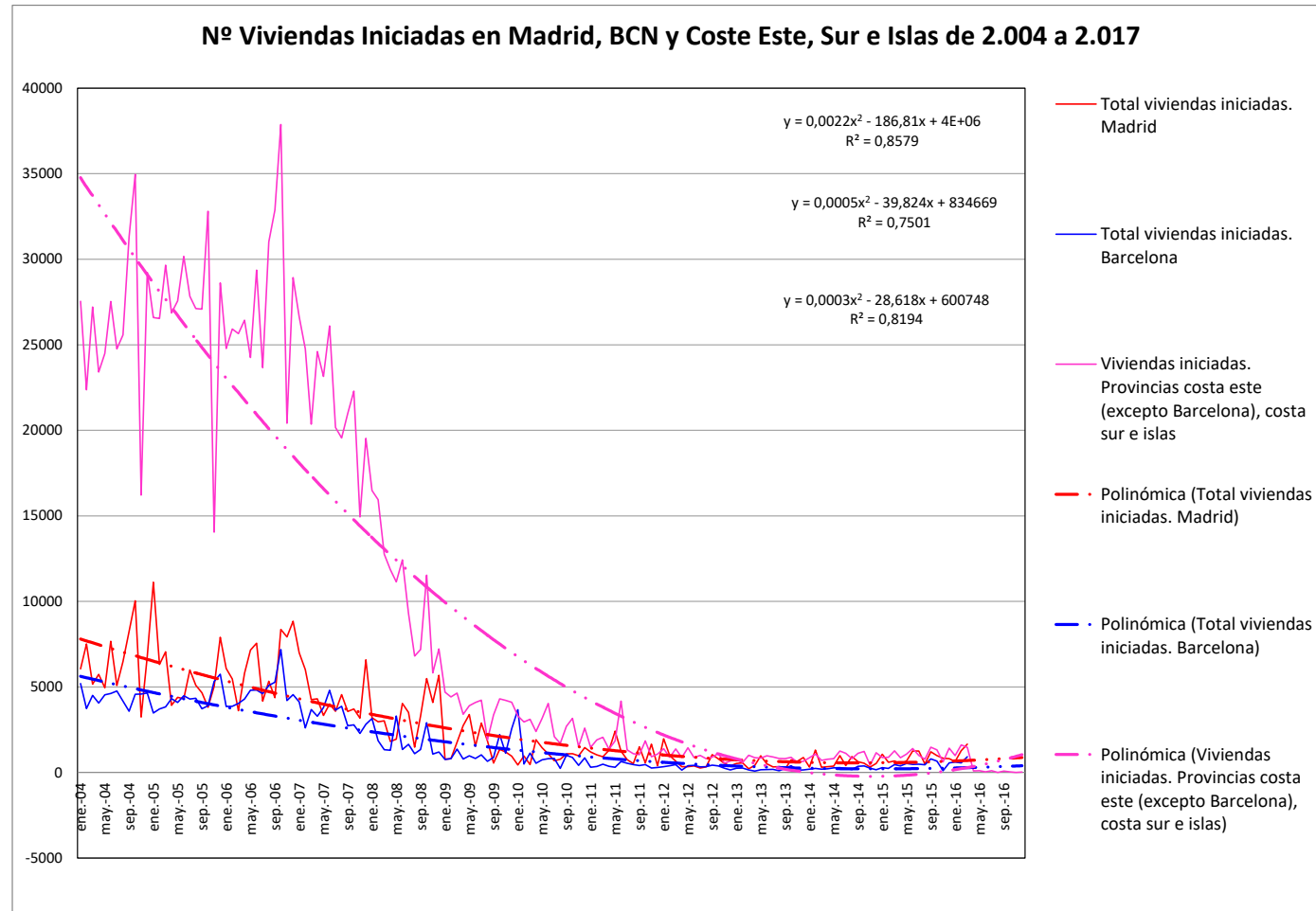
Fuente: Banco de España y elaboración propia





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

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.



8.1.8. Análisis histórico de los periodos de crisis y bonanzas económicas. Crisis Sanitarias.

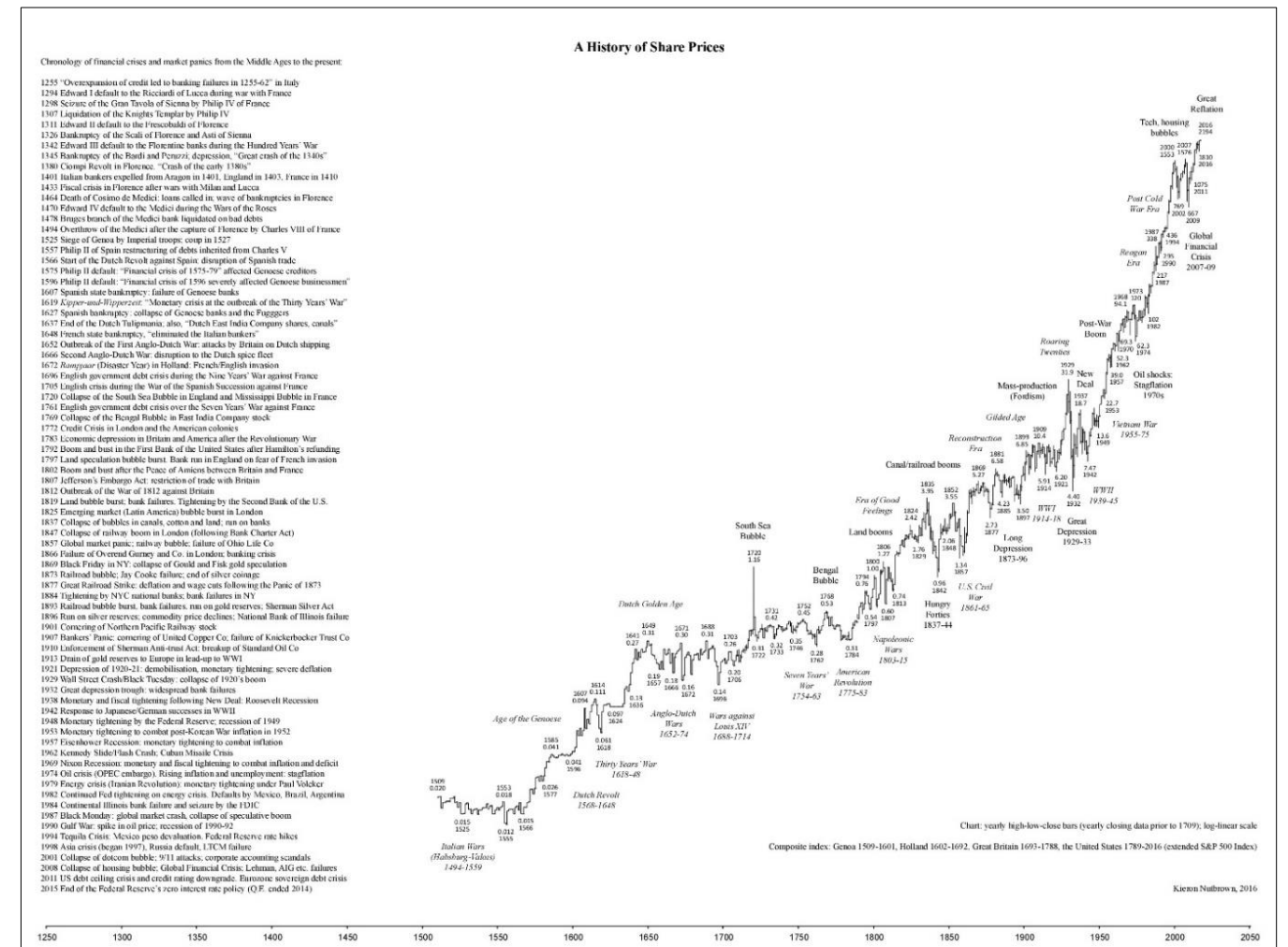
Veamos cómo se han comportado las crisis y bonanzas económicas.

Existe un estudio que ha realizado Kieron Nutbrown, ex jefe de renta fija de First State Investments en Londres 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



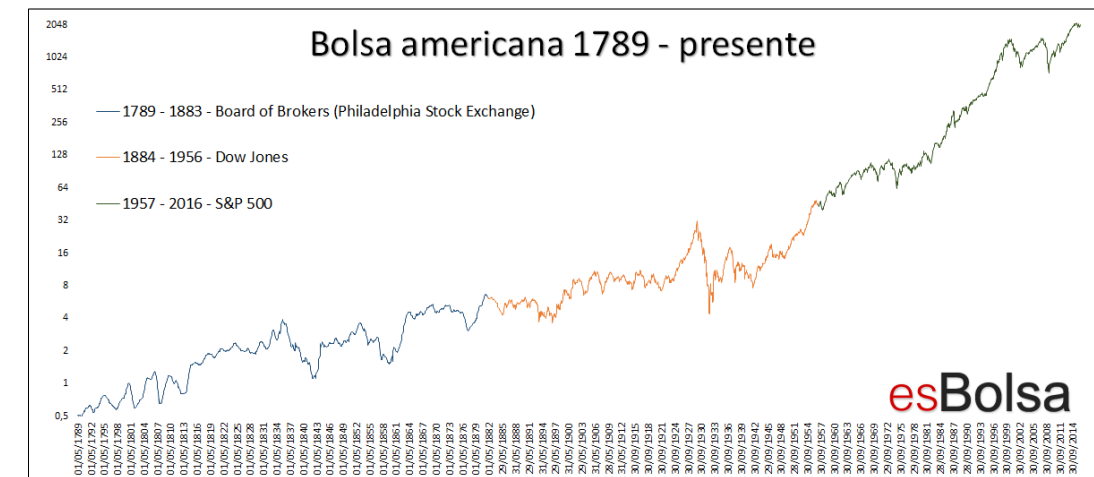
En la siguiente imagen se expone como ha reaccionado el índice DOW JONES INDUSTRIALES a los grandes conflictos bélicos en los últimos 120 años de historia hasta diciembre de 2021.



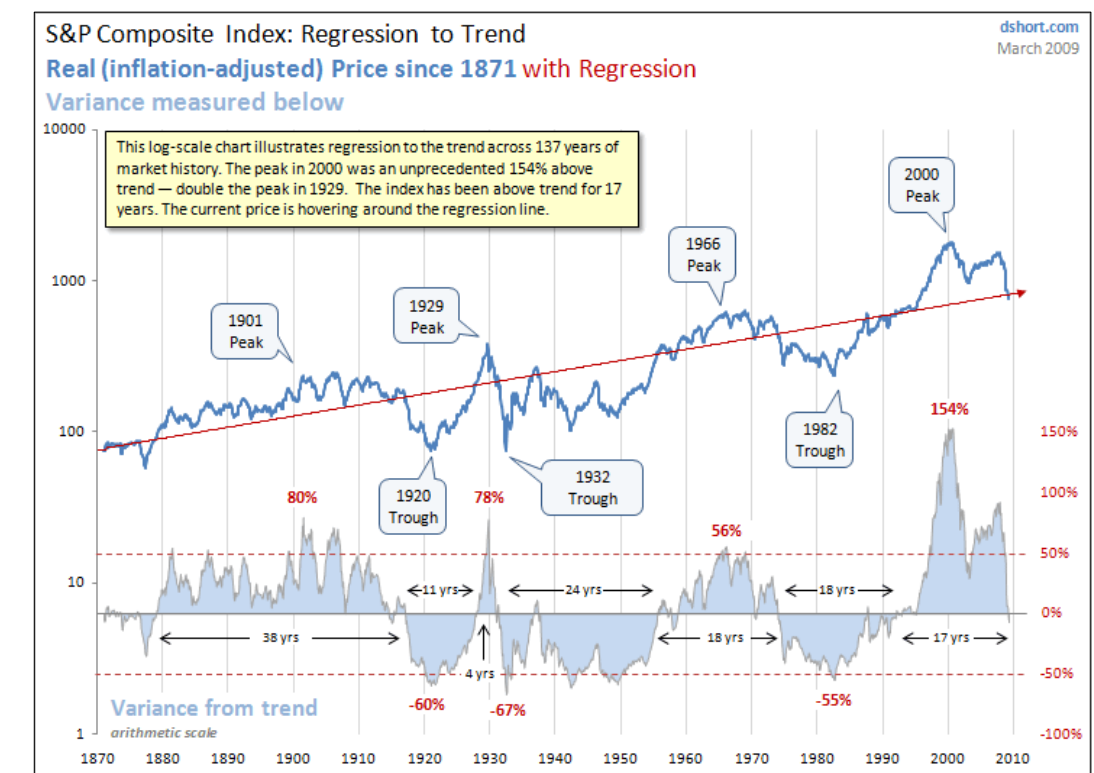
Fíjense que la gran crisis del año 1929 tuvo una caída muchísimo más grande que la que han producido los últimos conflictos bélicos de los dos últimos siglos.

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.

Así mismo, podemos comprobar como la Bolsa de EEUU siempre se ha recuperado de las depresiones económicas o de las guerras mundiales.



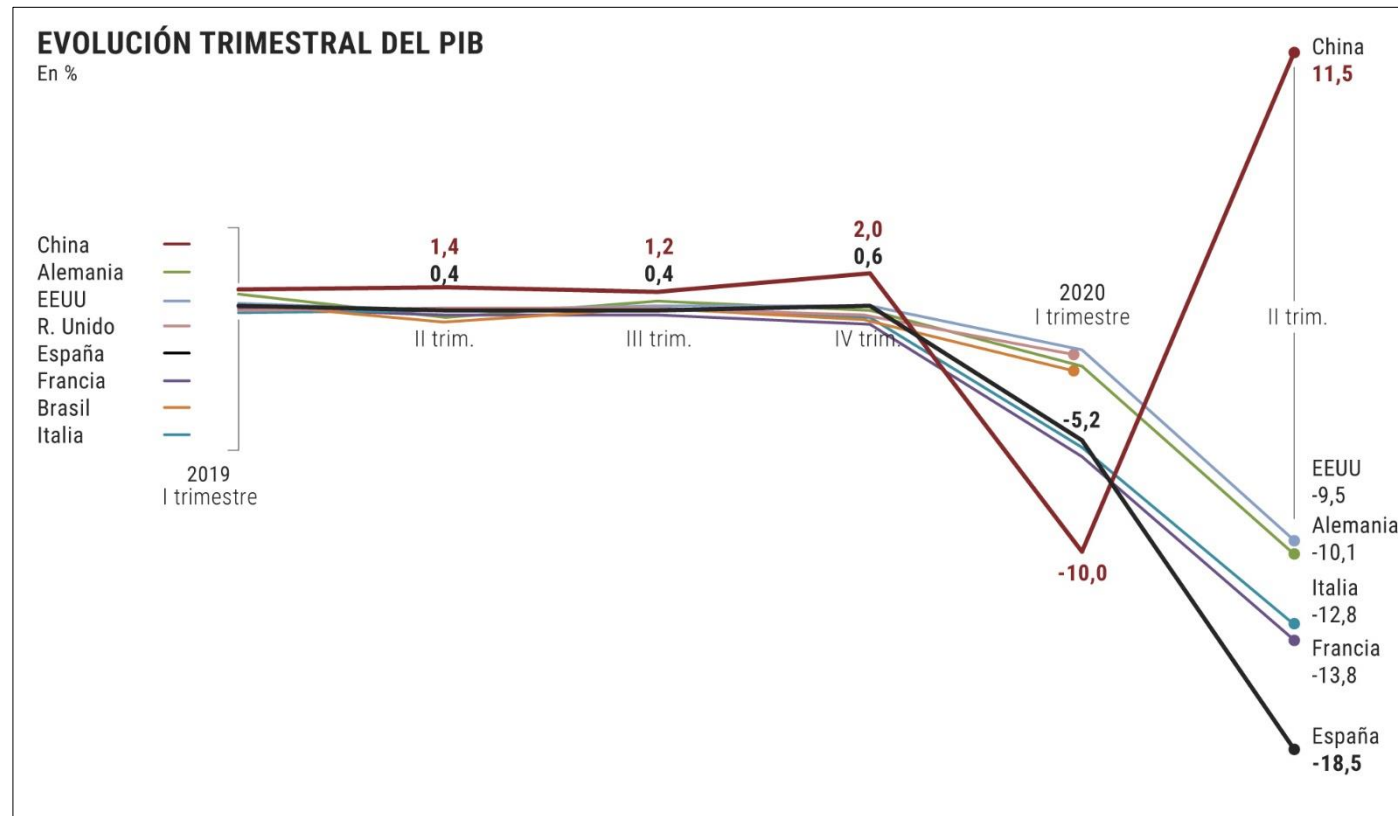
Y más interesante aún resulta el gráfico del S&P de 1.870 a 2.010 donde se aprecia que los periodos de crisis y bonanzas se van alternando en periodos de 18 años aproximadamente desde 1.935; y si en el año 2.010 tocamos la línea de regresión lineal (en rojo) en línea descendente y contamos un periodo 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,



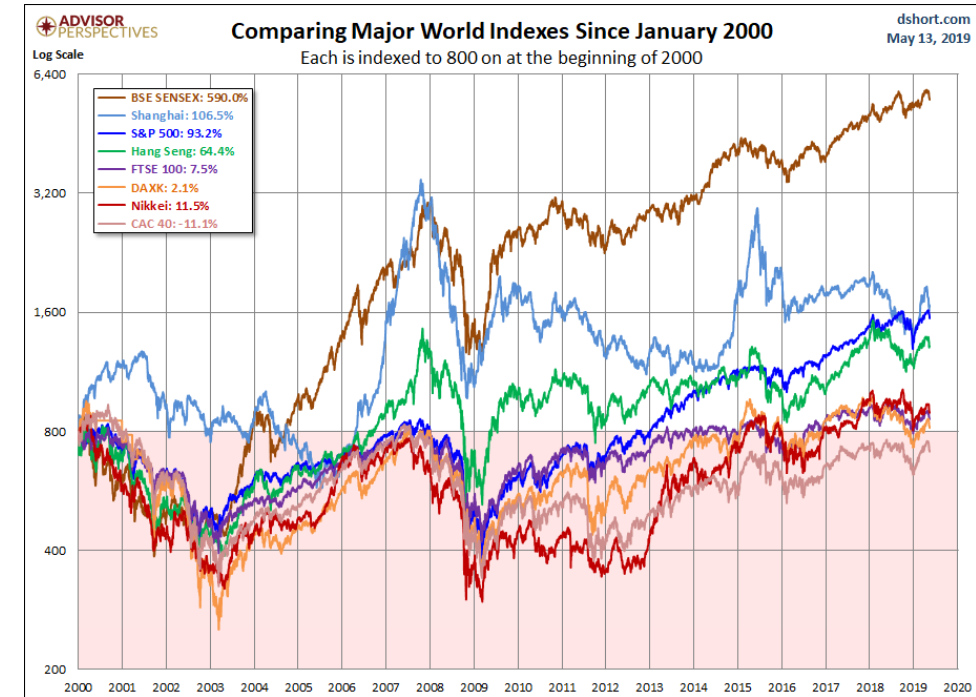


El impacto de la pandemia del COVID-19 seguramente hará que los ciclos económicos de expansión y regresión se decalen en el tiempo; y vuelvan a recuperar sus tendencias naturales a medio y largo plazo.

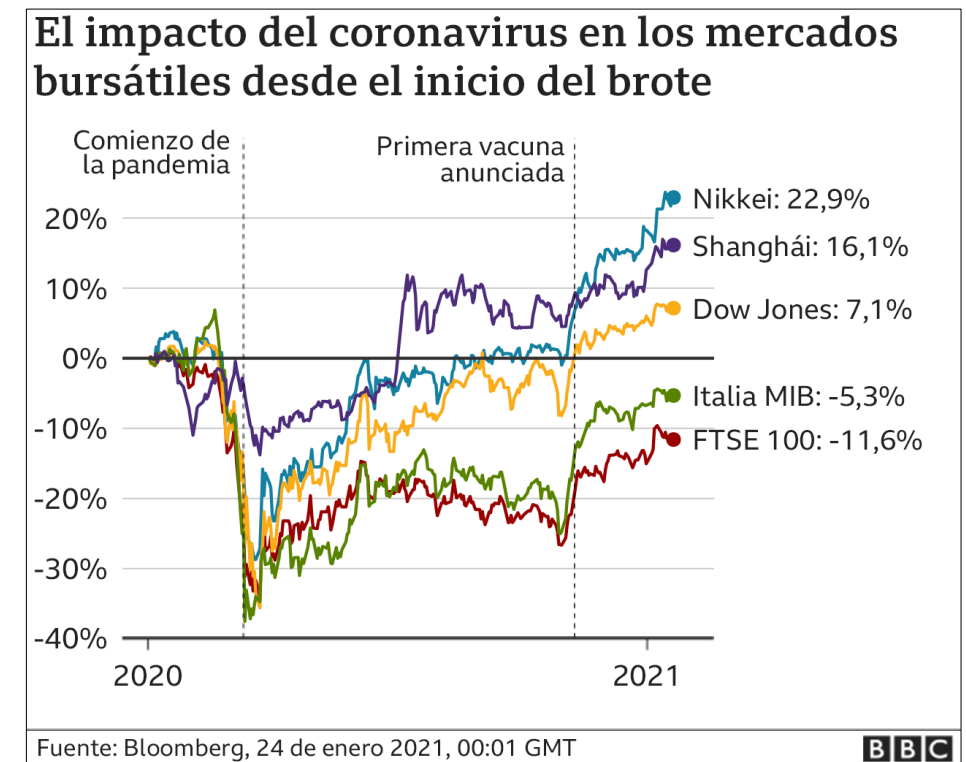
Vemos en el siguiente gráfico como China en el segundo trimestre que ya ha superado la pandemia del COVID-19 está otra vez creciendo a tasas del 11,50% cuando había bajado un 10% por el COVID-19, que ha sido lo habitual desde el año 2.000 como hemos visto en un gráfico anterior.



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.



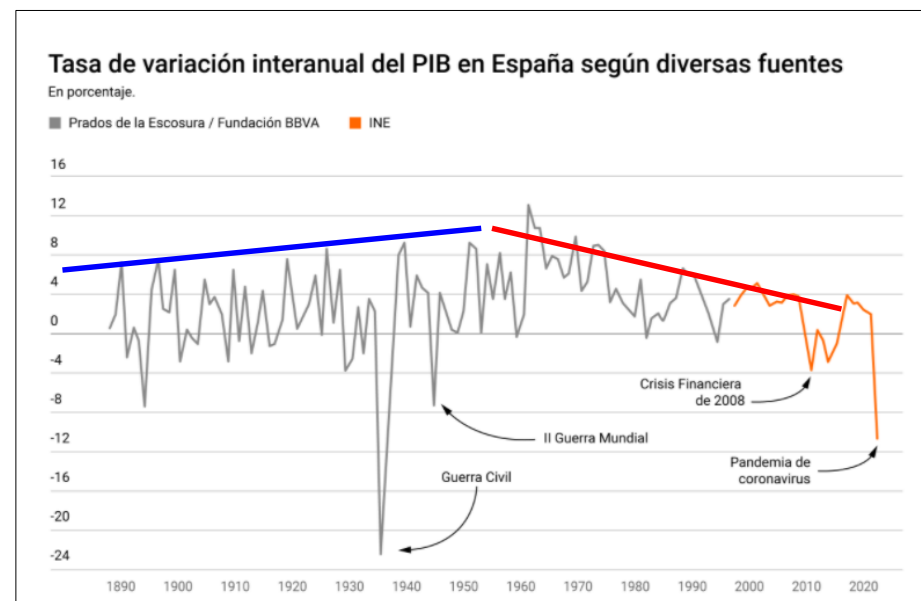
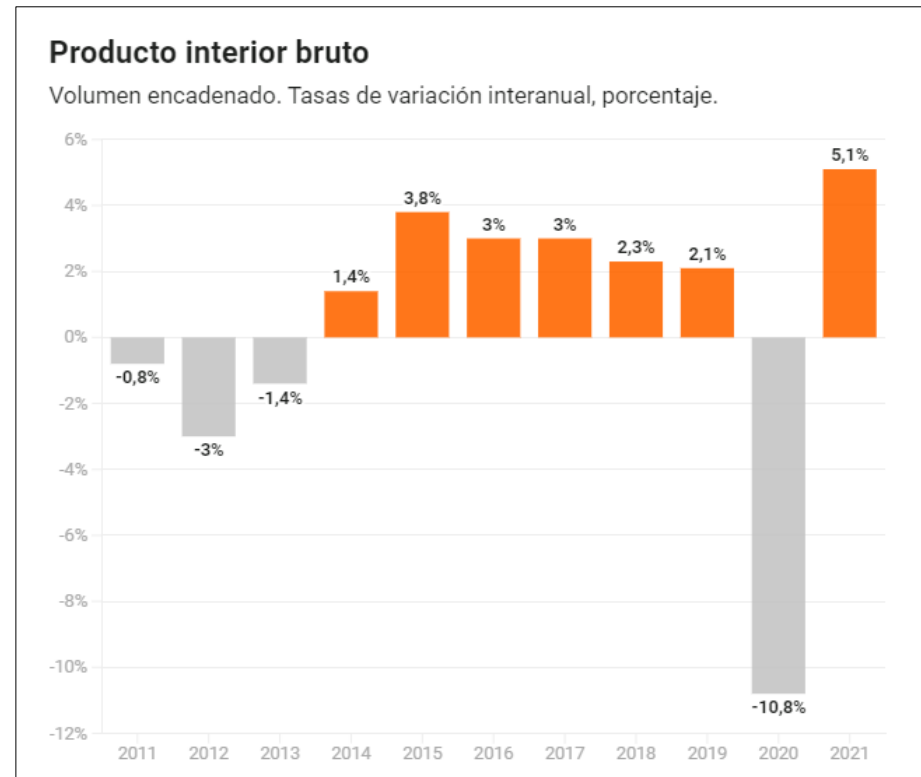
Y en el gráfico siguiente en el mes de marzo de 2020 se inicia la pandemia COVID-19 y los mercados bursátiles caen una media del 20%, pero a mediados de 2021 ya se han recuperado la mayoría de ellos incluso alguno de ellos ya han superado ampliamente la pandemia



Fuente: Bloomberg, 24 de enero 2021, 00:01 GMT



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.

8.2. Estudio del Mercado Inmobiliario en Altea

Como ya hemos comentado anteriormente, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, establece que para obtener el Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado, se utilizará el Método Residual Estático o Dinámico, 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 realizando un “Estudio de Mercado Estadísticamente Significativo”, que permitan obtener el valor de mercado del producto inmobiliario terminado en el ámbito espacial homogéneo del objeto de valoración, para evitar la obtención de resultados especulativos o desproporcionados

La pregunta que nos tenemos que hacer es: ¿Podemos obtener, a la fecha de la valoración, precios de ofertas que sean obtenidos de fuentes ciertas y seguras que resulten debidamente contrastadas, con la acreditación de la certeza y seguridad de las los mismos y que permitan una apreciación cierta y segura de los valores de mercado por los que el mercado inmobiliario discurre?

La respuesta es SI, tal como fundamentamos, motivamos y justificamos seguidamente.

8.3.Generalidades del estudio de mercado inmobiliario en diciembre de 2021

Hemos realizado en diciembre de 2021, un exhaustivo estudio de la casi totalidad del mercado secundario inmobiliario en oferta en el término municipal de Altea, en sus diferentes zonas, que las hemos delimitado según su ámbito espacial social-económico homogéneo, y que los hemos denominado solo a los efectos de los estudios de mercado como:

1. Ámbito Espacial Homogéneo “FINCA ALHAMA” de Viviendas Unifamiliares Aisladas
2. Ámbito Espacial Homogéneo “FINCA ALHAMA” de Viviendas Unifamiliares Pareadas
3. Ámbito Espacial Homogéneo “FINCA ALHAMA” de Viviendas Unifamiliares en Hilera
4. Ámbito Espacial Homogéneo “CARBONERA” de Viviendas Plurifamiliares
5. Ámbito Espacial Homogéneo “CAP BLANC” de Viviendas Plurifamiliares
6. Ámbito Espacial Homogéneo “EL PONTET” de Viviendas Plurifamiliares
7. Ámbito Espacial Homogéneo en Altea de Plazas de Aparcamiento
8. Ámbito Espacial Homogéneo de la Marina Baja y Alta de locales comerciales
9. Ámbito Espacial Homogéneo en la provincia de Alicante de Naves Industriales





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

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 Altea, principalmente aunque también hay que analizar el segmento de locales comerciales a pie de calle y de naves industriales en la provincia de Alicante, y que según el Instituto Nacional de Estadística en el año 2011 existían en Altea un total de 16.437 viviendas familiares de las cuales 9.085 eran viviendas principales.

03018 Altea		03018 Altea	
1 Total viviendas (2+3)	16.437	Total (tamaño del hogar)	
2 Total viviendas familiares (2.1+2.2)	16.430	Total (superficie útil)	9.085
2.1 Total viviendas principales (2.11+2.12)	9.085	Menos de 30m2	
2.11 Viviendas principales convencionales	9.085	Entre 30 y 45m2	
2.12 Alojamientos	0	Entre 46 y 60m2	703
2.2 Total viviendas no principales (2.21+2.22)	7.345	Entre 61 y 75m2	1.159
2.21 Viviendas secundarias	3.883	Entre 76 y 90m2	3.265
2.22 Viviendas vacías	3.462	Entre 91 y 105m2	1.335
3 Total viviendas colectivas	7	Entre 106 y 120m2	1.285
		Entre 121 y 150m2	879
		Entre 151 y 180m2	
		Más de 180m2	281

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 266; y que con una proporción esperada de pérdidas del 5%, determina que tenemos que obtener 280 testigos de viviendas. Y como se han obtenido 206 testigos el margen de precisión sería del 5,85 %, que es totalmente asumible.

Total nº viviendas (N)	16.437
Nivel de confianza o seguridad (1-α)	90%
Precisión (d)	5%
Proporción (valor aproximado del parámetro que queremos medir)	50%
TAMAÑO MUESTRAL (n)	266
Proporción esperada de pérdidas (R)	5%
MUESTRA AJUSTADA A LAS PÉRDIDAS	280

Total nº viviendas (N)	16.437
Nivel de confianza o seguridad (1-α)	90%
Precisión (d)	5,85%
Proporción (valor aproximado del parámetro que queremos medir)	50%
TAMAÑO MUESTRAL (n)	195
Proporción esperada de pérdidas (R)	5%
MUESTRA AJUSTADA A LAS PÉRDIDAS	206

Y si lo realizamos con el total de la población de 22.657 habitantes en 2.021, tenemos los siguientes resultados que son semejantes a los realizados con el número de viviendas.

Total de la población (N)	22.657
Nivel de confianza o seguridad (1-α)	90%
Precisión (d)	5%
Proporción (valor aproximado del parámetro que queremos medir)	50%
TAMAÑO MUESTRAL (n)	267
Proporción esperada de pérdidas (R)	5%
MUESTRA AJUSTADA A LAS PÉRDIDAS	281

Total de la población (N)	22.657
Nivel de confianza o seguridad (1-α)	90%
Precisión (d)	5,85%
Proporción (valor aproximado del parámetro que queremos medir)	50%
TAMAÑO MUESTRAL (n)	196
Proporción esperada de pérdidas (R)	5%
MUESTRA AJUSTADA A LAS PÉRDIDAS	206

Para lo cual, se han recopilado datos testigos por unidades funcionales inmobiliarias (viviendas, locales comerciales y naves industriales) en oferta en el mercado inmobiliario secundario viviendas (ya que el mercado primario, de obra nueva prácticamente no existe en diciembre de 2021) y locales en Altea; así como, naves industriales en la provincia de Alicante; con elementos de inmuebles en oferta de venta no condicionada, que tuviesen características semejantes por ubicación territorial, uso (residencial, comercial, industrial), tipología (edificación abierta principalmente) y tamaño (de 54 a 253 m² construidos en viviendas), a las posibles promociones a desarrollar en los ámbitos de suelo urbanizable del P.G.E. de Altea.



El número de 70 viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y en hilera, 136 viviendas plurifamiliares, 21 locales comerciales en venta, 16 locales en alquiler, 24 plazas de aparcamiento en Altea; así como, 168 naves industriales analizados en la provincia de Alicante con un el valor económico total de la muestra de 88.385.464 euros en viviendas, 6.830.945 euros en locales comerciales y 102.798.500 euros en naves industriales 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 descriptiva¹⁰

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.

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 Unifamiliar en tipología edificatoria en bloque exento con viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios
2. Uso funcional lucrativo residencial plurifamiliar en tipología edificatoria en bloque exento con viviendas de 2 y 3 dormitorios principalmente
3. Uso funcional lucrativo local comercial a pie de calle o terciario
4. Uso funcional lucrativo industrial en tipología edificatoria de bloque exento o en manzana cerrada.

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

8.4. Diseño de la muestra en el año 2021

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 que represente u valor y no sean un precio) o las ofertas existentes en el mercado.

¹⁰ Durá Peiró y López Cuñat. “Fundamentos de Estadística, estadística descriptiva y modelos probabilísticas para la inferencia”. Editorial: Ariel Economía.

¹¹ Véase STS nº 5040/2014 (NR: 1357/2013) y STS nº 2177/2018 (NR: 487/2017)

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 estadístico¹¹, 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 descriptiva).
- 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 ámbito espacial homogénea (A.E.H.) 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 en diciembre de 2.021, un estudio de mercado¹² estadísticamente significativo del mercado secundario con 70 viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y en hilera, 136 viviendas plurifamiliares, 21 locales comerciales en venta, 16 locales en alquiler y 24 plazas de aparcamiento en Altea; así como, 168 naves industriales

¹² Canabal Barreiro, J.E. La investigación de mercados y el futuro del sector inmobiliario – ASSI 1996



analizados en la provincia de Alicante con un el valor económico total de la muestra de 88.385.464 euros en viviendas, 6.830.945 euros en locales comerciales y 102.798.500 euros en naves industriales, que 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 descriptiva. Es decir, una seguridad del 95% en el cálculo del Valor de Mercado modal de las todos los productos inmobiliarios terminados.

Para lo cual, se recopilieron datos testigos por unidades funcionales inmobiliarias (viviendas unifamiliares y plurifamiliares, locales comerciales y naves industriales) en oferta de venta y alquiler en el mercado inmobiliario secundario de la provincia de Altea y la provincia de Alicante [ya que el mercado primario, de obra nueva, en estos momento no existe dada la actual situación sanitaria, económica y financiera de España], que tuviesen características semejantes por ubicación, uso, tipología y tamaño, a las posibles promociones tipo a desarrollar en los terrenos objetos de esta M.V.E.

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 este informe.

En los cuadros de las páginas siguientes quedan reflejados los valores modales de mercado del producto inmobiliario con uso funcional lucrativo Nave Industrial en venta; y en los Anexos están cada una de las naves industriales testadas; pudiendo ser constatados por cualquier tercera persona física.

Para ordenar la información del mercado secundario hemos delimitado diversas zonas según su ámbito social-económico, y que hemos denominado a los efectos de los estudios de mercado como:

1. Ámbito Espacial Homogéneo “FINCA ALHAMA” de Viviendas Unifamiliares Aisladas
2. Ámbito Espacial Homogéneo “FINCA ALHAMA” de Viviendas Unifamiliares Pareadas
3. Ámbito Espacial Homogéneo “FINCA ALHAMA” de Viviendas Unifamiliares en Hilera
4. Ámbito Espacial Homogéneo “MAR Y MONTAÑA II” de Viviendas Plurifamiliares
5. Ámbito Espacial Homogéneo “CARBONERA” de Viviendas Plurifamiliares
6. Ámbito Espacial Homogéneo “CAP BLANC” de Viviendas Plurifamiliares
7. Ámbito Espacial Homogéneo “EL PONTET” de Viviendas Plurifamiliares
8. Ámbito Espacial Homogéneo en Altea de Plazas de Aparcamiento
9. Ámbito Espacial Homogéneo de la Marina Baja y Alta de locales comerciales
10. Ámbito Espacial Homogéneo en la provincia de Alicante de Naves Industriales

8.5. Mercado inmobiliario residencial secundario en 2021. Testigos y precios de la oferta.

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, comercial a pie de calle y para el uso industrial en diciembre de 2021.

Obteniéndose 70 testigos de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y en hilera, 136 viviendas plurifamiliares, 21 locales comerciales en venta y 16 locales en alquiler en Altea; así como, 168 naves industriales analizados en la provincia de Alicante con un el valor económico total de la muestra de 88.385.464 euros en viviendas, 6.830.945 euros en locales comerciales y 102.798.500 euros en naves industriales 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 descriptiva que 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 206 testigos residenciales) 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 o seguridad del 90%, una precisión del 5,85%, una proporción o distribución estadística del 50% y una proporción esperada de pérdidas del 5% a la fecha de esta M.V.E del PGE de Altea

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 2021, 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 **206 viviendas**, plurifamiliares y unifamiliares, testadas en el estudio de mercado asciende a la cantidad de **88.385.464 euros** (14.706 millones de pesetas).

Las **136 viviendas plurifamiliares** tienen una superficie media es de 109,05 m² construida, constando de 2,44 dormitorios y 1,87 baños, un precio medio de vivienda de 260.070 euros y un precio unitario medio de oferta de 2.433 euros / m² construido, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro resumen:

Numero de Testigos en oferta no condicionada	136	unidades
Total superficie construida analizada	14.831	m2 construidos
Precio Total de mercado analizado en oferta	35.370.053	euros
Precio Total Medio de mercado analizado en oferta	260.074	euros
Precio Unitario Medio de mercado analizado en oferta	2.443	euros/m2 const.
Superficie media de la vivienda	109,05	m2 construidos
Nº de Dormitorios	2,44	dormitorios
Nº Baños	1,85	baños
Antigüedad media de las viviendas	2.009	año medio
% de Viviendas con vistas al mar	58%	%
% de Viviendas con terrazas	96%	%
% de Viviendas con Aire Acondicionado	60%	%
% de Viviendas con piscina comunitaria exterior	63%	%
% de Viviendas con urbanizacion y pista pádel, tenis, gimnasio, ...	13%	%
% de Viviendas con plaza de garaje	79%	%
% de Viviendas con trastero	29%	%
% de Venta con mobiliario completo de la vivienda (en venta)	9%	%

Interesante a resaltar que el 96% de las viviendas cuentan con terraza, el nivel de calidad constructiva es alto o medio-alto disponiendo un 60% de aire acondicionado, el 63% cuenta con instalaciones de equipamiento privadas complementarias, el 79% se ofertan dispone de plaza de aparcamiento y solo un 9% se venden con mobiliario incluido.

En el cuadro siguiente se analizan las características de los testigos seleccionados, obteniéndose las ratios máxima, mínima, intervalo de variación, promedio y desviación típica de las características establecidas.

Características de los testigo en oferta en el Mercado Secundario de VIVIENDAS PLURIFAMILIARES en BLOQUE EXENTO en el T.M. de Altea																		
Estadística	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Plantas sobre rasante	Vistas al Mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 mo)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Pádel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Trastero	Venden Amueblado
TOTAL	14.831,00	4.821,00																
Máximo	253,00	180,00	1,65	4,00	4,00	2,020	13,00	1,00	1,00	4,00	0,00	3,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,00
Mínimo	54,00	50,00	1,01	1,00	1,00	1,967	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	199,00	130,00	0,64	3,00	3,00	53	12,00	1,00	1,00	3,00	0,00	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,00
Promedio	109,05	98,39	1,19	2,44	1,85	2,009	2,26	0,58	0,98	3,56		2,21	0,61	0,63	0,13	0,79	0,29	0,09
Desviación típica	34,95	26,78	0,14	0,72	0,51	12,08	1,67	0,48	0,15	0,72		0,44	0,48	0,48	0,34	0,50	0,47	0,28

Las **136 viviendas plurifamiliares** obtenidas y analizadas, con una **superficie total construida de 14.831 m²** construidos; así como el **precio económico total en oferta de la muestra de 35.370.053 euros**, aseguran la total fiabilidad y objetividad de los valores modales de mercado que se van a utilizar en esta M.V.E., de acuerdo con la estadística descriptiva.

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

Las 70 viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y en hilera tienen una superficie media de 309,37 m² construida, constando de 3,50 dormitorios y 3,70 baños, un precio medio de vivienda de 757.363 euros y un precio unitario medio de oferta de 2.389 euros / m² construido, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro resumen:





Numero de Testigos en oferta no condicionada	70	unidades
Total superficie suelo neto analizado	37.145	m2 suelo neto
Total superficie construida analizada	21.656	m2 construidos
Precio Total de mercado analizado en oferta	53.015.411	euros
Precio Total Medio de mercado analizado en oferta	757.363	euros
Precio Unitario Medio de mercado analizado en oferta	2.389	euros/m2 const.
Superficie media de la parcela	928,64	m2 suelo neto
Superficie media de la vivienda	309,37	m2 construidos
Nº de Dormitorios	3,50	dormitorios
Nº Baños	3,70	baños
Antigüedad media de las viviendas	2.008	año medio
% de Viviendas con vistas al mar	77%	%
% de Viviendas con Aire Acondicionado	83%	%
% de Venta con mobiliario completo de la vivienda (en venta)	7%	%

Las **70 viviendas unifamiliares** obtenidas y analizadas, con una **superficie total construida de 21.656 m²** construidos; así como el **precio económico total en oferta de la muestra de 53.015.411 euros**, aseguran la total fiabilidad y objetividad de los valores modales de mercado que se van a utilizar en esta M.V.E., de acuerdo con la estadística descriptiva.

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

En los apartados siguientes, quedan recogidos en diferentes cuadros los testigos del año 2021, de los 10 ámbitos espaciales homogéneos analizados y en el anexo del mercado está la correspondiente información de los testigos para su constatación por tercera persona.

Interesante a resaltar que el nivel de calidad constructiva es alto o muy alto disponiendo un 83% de aire acondicionado y solo un 7% se venden con mobiliario incluido.

En el cuadro siguiente se analizan las características de los testigos seleccionados, obteniéndose las ratios máxima, mínima, intervalo de variación, promedio y desviación típica de las características establecidas.

Características de los testigo en oferta en el Mercado Secundario de VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS, PAREADAS Y EN HILERA																	
Estadística	Superficie de la Parcela (m2 suelo)	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Plantas sobre rasante	Vistas al Mar (s=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Pádel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Venden Amueblado
TOTAL	37.145	21.656															
Máximo	2.400	817,00	560,00	1,85	6,00	7,00	2.021	4,00	1,00	4,00	0,00	3,00	1,00	1,00	1,00	5,00	1,00
Mínimo	40	75,00	80,00	1,02	2,00	2,00	1.985	1,00	0,00	1,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	2.360	742,00	480,00	0,84	4,00	5,00	32	3,00	1,00	3,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,00	1,00
Promedio	929	309,37	255,67	1,31	3,80	3,70	2.008	2,44	0,92	3,88		2,57	0,83	0,74	0,01	1,38	0,07
Desviación típica	622	149,19	132,09	0,25	0,93	1,33	6	0,63	0,28	0,47		0,50	0,38	0,44	0,12	0,89	0,26





8.5.1. Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "FINCA ALHAMA" de Viviendas Unifamiliares Aisladas

Nº Testigo	Testigo: Ubicación	Características de los testigo en oferta en el mercado de VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS - ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA																	Precio Total de Oferta		Precio Unitario de Oferta de la Vivienda		
		Propietario o Vendedor	Superficie de la Parcela (m2 suelo)	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Plantas sobre rasante	Vistas al Mar (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Pádel, Squash, gimnasio,	Plaza de Ganaje	Venden Amueblado	M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c
1	calle Media, 41,	Api		817,00	458,00	1,78	3	2	2010	2	1	4		3	1	1	0	2	0	817,00	1.601.250	1.960	326.102
2	calle baja s/n,	Api		339,00	204,00	1,66	3	4	2001	3	1			3	0	1	0	1	0	339,00	646.000	1.906	317.066
3	calle la Llebre, 36,	Api	1.600,00	520,00	320,00	1,63	4	5	2015	2	1	4		3	1	1	1	5	1	520,00	1.524.000	2.931	487.639
4	calle Sondoo-s.a. II, 6,	Api	1.015,00	335,00			3	3	2010	2	0	4		2	1	1	0	1	0	335,00	550.000	1.642	273.171
5	calle Peñas Rojas, 27,	Api		340,00	290,00	1,17	3	4	2011	3	1	4		3	1	1	0	2	0	340,00	595.000	1.750	291.176
6	AH 798	Api	802,49	440,00			4	4	2011	3	1			3	1	1	0	2	1	440,00	1.818.000	4.132	687.477
7	gran breaña s/n,	Api	1.080,00	450,00			6	5	2000	4	1	4		3	1	1	0	1	0	450,00	990.000	2.200	366.049
8	calle Peñas Rojas, 13,	Api	313,00	209,00			4	5	2011	2	1	4		3	1	1	0	2	0	209,00	733.255	3.508	583.748
9	Giralda de Sevilla, 4,	Api	1.190,00	368,00			4	4	2011	2	1	4		3	1	1	0	2	0	368,00	1.695.000	4.606	766.370
10	calle Costa Azul s/n,	Api	1.200,00	350,00	280,00	1,25	4	4	2010	3	1	4		2	1	1	0	1	0	350,00	1.300.000	3.714	618.005
11	avenida Principal s/n,	Api	1.252,00	319,00	280,00	1,14	4	6	2011	2	1			3	1	1	0	2	0	319,00	1.786.250	5.600	931.683
12	Costa azul, 21,	Api	1.600,00	320,00			4	5	2015	3	1	4		3	1	1	0	1	0	320,00	1.680.000	5.250	873.527
13	calle Costa del Azahar, 3,	Api		458,00			3	5	2011	3	1	4		3	1	1	0	1	0	458,00	1.601.250	3.496	581.715
14	calle Costa Verde, 30,	Api		501,00			5	5	2015	3	1	4		3	1	1	0	1	0	501,00	620.000	1.238	205.907
15	Bermia, 15,	Api	1.655,00	350,00			4	3	2005	2	0	3		2	1	1	0	1	0	350,00	750.000	2.143	356.541
16	cabo de gata, 1,	Api	1.350,00	421,00			4	6	2014	3	1	4		3	1	1	0	1	0	421,00	950.000	2.257	375.455
17	calle Costa Dorada, 15,	Api	2.185,00	345,00			4	4	2010					3	0	1	0	1	0	345,00	1.395.000	4.043	672.778
18	calle Costa Esmeralda, 8 -38,	Api	1.342,00	478,00	355,00	1,35	5	4	1999	2	1	4		2	0	1	0	1	0	478,00	650.000	1.360	226.257
19	calle Puput, 36,	Api	1.330,00	271,00			3	3	2010	2	1	4		2	0	1	0	1	0	271,00	595.000	2.196	365.312
20	Altea la Vella,	Api		313,00			4	5	2010	2	1	4		3	1	1	0	1	0	313,00	688.000	2.198	365.730
21	calle Peñas Rojas,	Api		339,00			3	4	2010	2		4		3	1	1	0	1	1	339,00	544.300	1.606	267.150
22	Altea la Vella,	Api	1.046,00	467,00	460,00	1,02	3	5	2011	2	1	4		3	1	1	0	1	0	467,00	1.000.000	2.141	356.287
23	Altea la Vella,	Api	817,00	458,00			3	5	2010	3	1			3	1	1	0	2	0	458,00	1.601.250	3.496	581.715
24	Urb. Sierra de Altea,	Api		339,00			3	4	2011	3		4		3	1	1	0	2	1	339,00	544.300	1.606	267.150
25	Urb. Alteart,	Api		646,00			6	7	2011	3	1	4		3	1	1	0	3	0	646,00	1.200.000	1.858	309.076
26	calle Peñas Rojas,	Api		353,00			4	5	2010	3	1	4		3	1	1	0	2	0	353,00	734.050	2.079	345.993
27	calle Peñas Rojas,	Api		300,00			4	4	2010	3	1			3	0	1	0	2	0	300,00	637.000	2.123	353.293
28	Altea la Vella,	Api		317,00			4	4	2021	3	1	4		3	1	1	0	1	0	317,00	729.750	2.302	383.029
29	Altea Hills,	Api	1.140,00	550,00	520,00	1,06	5	5	2018	2	1	4		3	1	1	0	2	0	550,00	1.970.000	3.582	595.964
30	Altea Hills,	Api	2.400,00	360,00	300,00	1,20	4	4	2001	1	1	4		3	1	1	0	2	0	360,00	1.360.000	3.778	628.569
31	Principal de la Sierra,	Api	1.200,00	320,00			4	4	2019	2	0			3	1	1	0	2	0	320,00	695.000	2.172	361.370
32	Altea la Vella,	Api	1.781,00	385,00	315,00	1,22	4	6	2011	2	0	4		3	1	1	0	2	0	385,00	1.250.000	3.247	540.214
33	Altea Hills,	Api	1.041,00	250,00	235,00	1,06	4	3	2010	2	0	4		2	1	1	0	2	0	250,00	990.000	3.960	658.889
34	PEÑAS ROJAS,	Api		313,00			4	5	2010	2	1	4		3	1	1	0	2	0	313,00	731.500	2.337	388.854
35	calle Peñas Rojas,	Api		646,00	560,00	1,15	6	7	2011	3	1	4		3	1	1	0	3	0	646,00	1.200.000	1.858	309.076
36	Peñas Rojas,	Api		295,00			3	4	2010	2	1	3		3	1	1	0	1	0	295,00	637.000	2.159	359.281
37	calle Peñas Rojas,	Api		317,00	248,00	1,28	4	4	2011	3	1	4		3	1	1	0	1	0	317,00	695.000	2.192	364.789
38	calle Revoltes, 27,	Api	1.020,00	370,00			5	4	2012	2		4		3	1	1	0	1	0	370,00	890.000	2.405	400.226
39	avenida Europa, 450,	Api	1.048,00	517,00			4	5	2000	3	1	4		3	1	1	0	1	0	517,00	895.000	1.731	288.038
40	Escocia-A.H., 488,	Api	1.045,00	359,00			4	4	2011	3		4		3	1	1	0	2	0	359,00	1.495.000	4.164	692.889
41	calle Escocia-A.H. s/n,	Api	1.400,00	350,00	300,00	1,17	4	5	2010	2	1			1	1	1	0	1	0	350,00	1.150.000	3.286	546.697
42	calle Escocia, 500,	Api	1.800,00	350,00			4	6	2000	2	1	4		2	1	1	0	1	0	350,00	1.150.000	3.286	546.697
43	Irlanda del Nte s/n,	Api	800,00	300,00			3	3	2010	3	1			2	1	1	0	1	0	300,00	800.000	2.667	443.696





8.5.2. Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "FINCA ALHAMA" de Viviendas Unifamiliares Pareadas

Nº Testigo	Testigo: Ubicación	Características de los testigo en oferta en el mercado de VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS - ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA																	Precio Total de Oferta		Precio Unitario de Oferta de la Vivienda		
		Propietario o Vendedor	Superficie de la Parcela (m2 suelo)	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Plantas sobre rasante	Vistas al Mar (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 Max)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Pádel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Venden Amueblado	M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c
1	Azahar, 32,	api		301,00			3	3	2.005	4	1	4		2	1	1		2	0	301,00	370.000	1.229	204.528
2	Alemania-a.h., 587,	api		389,00	210,00	1,85	3	3	2.005	3	1	4		3	1	1	0	0	0	389,00	490.000	1.260	209.586
3	Copenhague, 13,	api	184,00	115,00			3	2	2.004	2	1			2	1	0	0	1	0	115,00	275.000	2.391	397.880
4	calle Casablanca, 22,	api	170,00	90,00			2	3	2.004	2		4		2	1	1	0	1	1	90,00	162.000	1.800	299.495
5	avenida Bernia, 18,	api		140,00			3	3	2.004			4		2	1	0	0	0	0	140,00	232.000	1.657	275.725
6	calle Alemania,	api		397,00			3	3	2.004	3	1	4		3	1	1	0	0	0	397,00	490.000	1.234	205.363
7	avenida Europa,	api	286,00	154,00	118,00	1,31	3	3	2.019	2	1	4		3	1	1	0	1	0	154,00	574.000	3.727	620.166
8	en Altea Hills,	api		120,00			2	2	2.004	3	1	4		2	1	1	0	1	0	120,00	210.000	1.750	291.176
9	en Altea Hills,	api	200,00	115,00			3	2	1.993	2	1	4		2	1	1	0	0	0	115,00	245.000	2.130	354.475
10	Altea Hills, Altea	api	182,00	118,00			3	2	1.995	2	1	4		2	0	0	0	1	0	118,00	290.000	2.458	408.915
11	Copenhagen	api	180,00	125,00	100,00	1,25	3	2	2.003	3	1	4		2	1	0	0	1	0	125,00	290.000	2.320	386.016

8.5.3. Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "FINCA ALHAMA" de Viviendas Unifamiliares en Hilera

Nº Testigo	Testigo: Ubicación	Características de los testigo en oferta en el mercado de VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA O ADOSADA - ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA																	Precio Total de Oferta		Precio Unitario de Oferta de la Vivienda		
		Propietario o Vendedor	Superficie de la Parcela (m2 suelo)	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Plantas sobre rasante	Vistas al Mar (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 Max)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Pádel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Venden Amueblado	M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c
1	calle Casablanca, 43,	particular		230,00			3	2	2.003	2	1			2	1	1	0	1	0	230,00	470.000	2.043	340.006
2	calle Cabo San Antonio s/n,	particular		265,00	215,00		3	3	2.003	3	1			2	1	1	0	1	0	265,00	209.000	789	131.225
3	calle de Costa Azahar 32 ptda 8, 8,	api	317,00	317,00	300,00		4	2	2.003	3	1	4		2	0	0	0	3	0	317,00	389.000	1.227	204.177
4	costa azahar, 27,	api		273,00			4	3	2.005	4	1	4		2	0	0	0	3	0	273,00	389.000	1.425	237.085
5	calle El Forat, 23,	particular		90,00	80,00		2	2	2.003	2		3		2	1	0	0	0	0	90,00	125.000	1.389	231.092
6	Altea la Vella,	api	40,00	150,00	130,00		3	2	2.010	1	1	4		2	1	0	0	0	0	150,00	125.000	833	138.655
7	avenida de bernia Golf,	api		140,00			3	3	1.989	2		3		2	0	0	0	0	0	140,00	124.700	891	148.202
8	en Altea la Vella,	api		234,00			3	3	2.011	2	1	1		2	1	0	0	2	0	234,00	244.999	1.047	174.207
9	venta en Altea Hills,	api		75,00			2	2	2.003	3		4		2	1	0	0	0	0	75,00	210.000	2.800	465.881
10	calle Dinamarca,	api	250,00	165,00	145,00		3	3	2.020	2	1	4		3	1	0	0	1	0	165,00	350.000	2.121	352.940
11	Altea Hills,	api		130,00	120,00		2	2	2.002	2		4		2	0	0	0	0	0	130,00	210.000	1.615	268.777
12	Urb. URBANIZACIÓN VILLA VISTA,	api		120,00			2	2	2.005	2	1			2	1	0	0	0	0	120,00	210.000	1.750	291.176
13	Altea Hills,	api	250,00	140,00	115,00		2	2	2.003	2	1	4		2	0	0	0	1	0	140,00	230.000	1.643	273.348
14	calle Dinamarca,	api	184,00	118,00			3	2	1.997	2	1	4		2	1	0	0	1	0	118,00	275.000	2.331	387.764
15	Copenhaguen,	api	200,00	140,00	120,00		3	3	2.000	2	1	4		3	1	0	0	1	0	140,00	399.000	2.850	474.200
16	calle Creta,	api	250,00	160,00	125,00		2	2	1.990	2	1	4		2	0	0	0	1	0	160,00	340.000	2.125	353.570



8.5.4. Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "MAR Y MONTAÑA II" de Viviendas Plurifamiliares

Nº Testigo	Testigo: Ubicación	Características de los testigo en oferta en el Mercado Secundario de VIVIENDAS PLURIFAMILIARES en BLOQUE EXENTO - ZND - RE - 2 - MAR Y MONTAÑA II																			M2 construido	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
		Propietario o Vendedor	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2o/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Planos sobre masante	Vistas al Mar (sí=1)	Terraza (sí=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 mms)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Pádel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Trastero	Venden Amueblado	M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c
1	urbanización villa gadea, 8,	particular	112,00			2	2	2.005	1	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	112,00	314.000	2.804	466.475
2	Partida Villa Gadea, 614,	api	149,00	119,00	1,25	2	2	2.004	1	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	149,00	315.000	2.114	351.756
3	Zona de Mascarat,	api	71,00			2	2	2.004	1	1	1	2		2	1	1	0	1	0	0	71,00	234.000	3.296	548.371
4	Urbanización Villa Gadea,	api	186,00	180,00	1,03	3	3	2.004	2	1	1	4		2	1	1	0	2	1	0	186,00	662.500	3.562	592.638
5	Zona de Mascarat,	api	147,00			2	2	2.005	1	1	1	3		2	1	1	1	1	1	0	147,00	230.500	1.568	260.898
6	calle Isla de Altea, 1,	api	110,00			2	2	2.004	1	1	1	4		2	1	1	1	1	1	0	110,00	160.000	1.455	242.016
7	calle Isla de Altea s/n,	api	143,00			3	2	2.005	1	1	1	4		2	1	1	1	1	1	0	143,00	280.500	1.962	326.373
8	calle Currica, Zona de Mascarat,	api	107,00			2	1	2.005	1	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	107,00	184.000	1.720	286.122
9	calle Isla de Altea, 3,	api	68,00	60,00	1,13	2	1	2.005	2	1	1	3		2	1	1	1	1	1	0	68,00	158.500	2.331	387.826
10	calle Isla de Altea, 5, Zona de Mascarat,	particular	110,00			2	1	2.005	2	1	1	4		2	1	1	1	1	1	0	110,00	161.500	1.468	244.285
11	calle Isla de Altea,	api	118,00			2	2	2.005	2	1	1	4		2	1	1	1	1	1	0	118,00	249.500	2.114	351.808
12	calle Currica,	api	150,00	123,00	1,22	2	2	2.005	7	1	1	4		2	1	1	0	1	1	0	150,00	226.450	1.510	251.187
13	Currica, 32,	api	85,00			2	1	1.989	5	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	85,00	155.000	1.824	303.410
14	CURRICA s/n,	api	96,00	95,00	1,01	2	1	2.005	3	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	96,00	150.000	1.563	259.978
15	calle Currica, 25,	api	123,00	83,00	1,48	2	2	2.005	6	1	1	4		2	1	1	0	1	1	0	123,00	214.650	1.745	290.364
16	calle Currica s/n,	api	74,00			2	1	1.989	3	1	1	4		2	1	1	0	1	1	0	74,00	142.500	1.926	320.405
17	calle Currica, 37,	particular	114,00			2	1	2.005	4	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	114,00	145.000	1.272	211.631
18	calle Currica, 25,	api	123,00	83,00	1,48	2	2	2.005	8	1	1	4		2	1	1	0	1	1	0	123,00	275.500	2.240	372.678
19	Zona de Mascarat,	api	82,00			2	1	2.005	4	1	1	3		2	1	1	0	1	1	1	82,00	254.350	3.102	516.101
20	zona mascarat	api	82,00			2	2	2.005	7	1	1	3		2	1	1	0	1	1	0	82,00	254.500	3.104	516.405
21	Currica, 41	api	107,00			3	2	2.005	6	1	1	4		2	1	1	0	1	1	0	107,00	181.500	1.696	282.234
22	calle Currica, 45,	api	91,00	73,00	1,25	2	1	2.005	2	1	1	3		3	1	1	0	0	0	0	91,00	191.000	2.099	349.228
23	calle Currica, 41,	api	72,00			2	1	2.005	4	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	72,00	167.000	2.319	385.923
24	calle Currica,	api	72,00			2	1	1.998	3	1	1	3		2	1	1	0	1	0	0	72,00	183.000	2.542	422.898
25	estribor, 1,	api	98,00			2	2	2.005	3	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	98,00	184.000	1.878	312.398
26	avenida de Ronda, 14,	api	166,00	126,00	1,32	2	2	2.020	3	1	1	4		3	1	1	1	1	1	0	166,00	582.500	3.509	583.854
27	avenida de Ronda, 14,	api	182,00	140,00	1,30	3	2	2.020	3	1	1	4		3	1	1	1	1	1	0	182,00	682.500	3.750	623.948
28	plaza Granada-mascarat, 2,	api	147,00			3	2	2.009	2	1	1	4		3	1	1	1	1	1	0	147,00	527.500	3.588	597.065
29	plaza Granada-mascarat, 2,	api	203,00			3	2	2.009	3	1	1	4		3	1	1	1	2	2	0	203,00	612.500	3.017	502.027
30	Babor, 1,	api	253,00	153,00	1,65	3	2	2.000	1	1	1	3		2	1	1	0	1	0	0	253,00	345.000	1.364	226.890
31	calle Estribord s/n,	api	140,00			3	2	1.998	1	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	140,00	250.000	1.786	297.118
32	calle Sorell, 24,	particular	182,00	158,00	1,15	3	3	2.005	1	1	1	4		2	1	1	1	1	1	0	182,00	332.500	1.827	303.974
33	calle Sorell, 9	api	138,00			3	2	2.004	1	1	1	3		2	1	1	0	1	0	0	138,00	305.000	2.210	367.737
34	ronda del Atardecer, 12,	particular	100,00	80,00	1,25	2	2	2.005	4	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	100,00	315.000	3.150	524.116
35	ronda del Atardecer s/n,	particular	90,00			2	2	2.018	2	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	90,00	300.000	3.333	554.620
36	calle Sorell, 4,	particular	143,00	130,00	1,10	3	2	2.003	1	1	1	4		2	1	1	0	1	0	1	143,00	374.850	2.621	436.152
37	calle Sorell, sn	particular	140,00			3	3	2.005	1	1	1	4		2	1	1	1	1	0	0	140,00	235.000	1.679	279.291
38	calle Sorell, 4,	api	125,00	90,00	1,39	2	2	2.006	1	1	1	4		2	1	1	1	1	0	0	125,00	280.000	2.240	372.705
39	ronda de la Marina, 20	api	91,00	79,00	1,15	2	2	2.005	1	1	1	2		2	1	1	1	1	0	0	91,00	180.000	1.978	329.115
40	calle Velero, 1,	api	97,00			2	2	2.011	1	1	1	4		2	1	1	0	1	1	0	97,00	222.500	2.294	381.659
41	calle Pagell, 4,	api	141,00	112,00	1,26	2	2	2.005	2	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	141,00	230.000	1.631	271.410
42	calle Pagell, 4,	api	165,00			3	2	2.007	2	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	165,00	330.000	2.000	332.772
43	calle Llevant, 3 Jazmines,	particular	115,00	90,00	1,28	2	2	2.009	1	0	1	4		2	1	1	0	1	0	0	115,00	182.000	1.583	263.324
44	Zona de Mascarat,	api	174,00			3	3	2.012	1	1	1	4		3	1	1	0	1	1	0	174,00	537.500	3.089	513.980
45	calle Freu,	api	147,00			2	2	2.009	1	1	1	4		3	1	1	1	1	0	0	147,00	685.000	4.660	775.336
46	ronda del Atardecer,	api	115,00			2	2	2.001	2	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	115,00	300.000	2.609	434.050
47	calle Babord,	api	130,00			3	2	2.007	1	1	1	4		2	0	1	0	1	0	0	130,00	220.000	1.692	281.576
48	C/Ronda del Atardecer,	api	108,00	70,00	1,54	2	2	2.000	3	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	108,00	315.000	2.917	485.293
49	Zona de Mascarat,	api	80,00	75,00	1,07	2	2	2.005	3	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	80,00	184.000	2.300	382.688
50	en Urb. Javier Merle,	api	95,00			2	2	2.005	1	1	1	3		2	1	1	0	1	0	0	95,00	305.000	3.211	534.187
51	Zona de Mascarat,	api	188,00			3	2	2.009	3	1	1	4		3	1	1	1	2	1	1	188,00	662.200	3.522	586.068
52	C/Freu,	api	126,00	93,00	1,35	3	2	2.000	1	1	1	4		2	1	1	0	1	0	0	126,00	250.000	1.984	330.131
53	calle Estribord,	api	76,00			2	2	2.004	2	1	1	4		2	1	1	0	1	0	1	76,00	189.850	2.498	415.637
54	ronda de la Marina,	api	147,00	112,00	1,31	2	2	2.010	3	1	1	4		3	1	1	0	1	1	1	147,00	507.350	3.451	574.258





8.5.5. Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "CARBONERA" de Viviendas Plurifamiliares

Nº Testigo	Testigo: Ubicación	Características de los testigo en oferta en el Mercado Secundario de VIVIENDAS PLURIFAMILIARES en BLOQUE EXENTO - ZND - RE - 3 - CARBONERA																		M2 construido	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda		
		Propietario o Vendedor	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Plantas sobre rasante	Vistas al Mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Pádel, Squash, gimnasio,	Plaza de Ganje	Trastero	Venden Amueblado	M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c
1	avenida del Puerto, 22,	particular	56,00			2	1	1.996	1	1	1	3		2	0	1	0	1	0	0	56,00	164.000	2.929	487.273
2	calle Pla d'Albes, 30,	particular	120,00			3	2	1.996	1	0	1	3		2	0	0	0	1	0	0	120,00	230.000	1.917	318.907
3	carretera de Lalbir	api	97,00			2	2	1.981	1	1	1	3		2	0	0	0	1	0	0	97,00	284.000	2.928	487.151
4	calle la Mar, 91,	particular	110,00	105,00	1,05	3	2	1.996	2	0	1			2	0	0	0	0	0	0	110,00	155.000	1.409	234.453
5	Altea Pueblo,	api	75,00			2	1	1.996	1	0	1			2	1	1	0	1	1	0	75,00	193.500	2.580	429.276
6	Altea Pueblo,	api	110,00			3	2	1.990	4	0	1	2		2	1	0	0	0	0	0	110,00	179.000	1.627	270.755
7	Altea Pueblo,	api	95,00	87,00	1,09	3	2	1.996	1	0	1	4		3	1	0	0	0	0	0	95,00	220.000	2.316	385.315
8	Altea Pueblo,	api	85,00			2	1	1.996	1	0	1			2	1	0	0	0	0	0	85,00	210.000	2.471	411.071
9	Altea Pueblo,	api	90,00	80,00	1,13	2	2	1.996	3	1	1	3		2	0	0	0	0	0	0	90,00	169.000	1.878	312.436
10	N-332, 93,	api	117,00			3	2	2.004	1	0	1			3	0	0	0	0	0	0	117,00	175.000	1.496	248.868
11	calle Sant Pere, 46,	api	108,00			4	2	1.996	1	0	1	4		2	0	0	0	1	0	0	108,00	255.000	2.361	392.856
12	calle la Mar,	api	108,00	95,00	1,14	4	2	1.991	2	0	1	4		2	0	0	0	1	0	0	108,00	257.000	2.380	395.937
13	calle del mar 107	api	120,00			3	2	1.996	2	0	1			2	0	0	0	0	0	0	120,00	175.000	1.458	242.646
14	Altea Pueblo,	api	144,00	120,00	1,20	4	2	1.996	3	0		2		3	1	0	0	1	0	0	144,00	211.000	1.465	243.802
15	Altea Pueblo,	api	108,00	98,00	1,10	4	2	1.996	2	1	1	4		2	0	0	0	0	0	0	108,00	249.000	2.306	383.612
16	Altea Pueblo,	api	120,00			3	2	1.996	2	0	1	2		2	0	0	0	0	0	0	120,00	177.000	1.475	245.419
17	calle Sant Pere,	api	75,00			2	1	1.996	2	0	1	2		3	0	0	0	0	0	0	75,00	136.900	1.825	303.710
18	calle la Mar, Altea	api	167,00			3	2	2.007	1	0	1	3		1	0	0	0	0	0	0	167,00	200.000	1.198	199.265
19	Altea Pueblo,	api	89,00			2	2	2.007	1	0	1	4		3	1	1	0	1	1	0	89,00	268.500	3.017	501.962
20	Altea Pueblo,	api	100,00	97,00	1,03	3	4	1.990	4	1	1			2	0	0	0	0	0	0	100,00	180.000	1.800	299.495
21	calle Menut, 5,	api	177,00			4	3	2.003	2	1	1			3	0	1	1	1	1	0	177,00	458.500	2.590	431.006
22	Altea Pueblo,	api	120,00			3	2	1.996	2	0	1			2	0	0	0	0	0	0	120,00	183.750	1.531	254.779
23	Altea Pueblo,	api	110,00	105,00	1,05	3	2	1.979	2	0	1			2	0	0	0	0	0	0	110,00	160.000	1.455	242.016
24	Altea Pueblo, Altea	api	80,00	70,00	1,14	2	1	1.996	4	0	1			2	0	0	0	0	0	0	80,00	165.000	2.063	343.171
25	calle la Roda,	api	80,00	72,00	1,11	2	2	2.009	2	0	1			3	0	0	0	0	0	0	80,00	148.000	1.850	307.814





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

8.5.6. Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "CAP BLANC" de Viviendas Plurifamiliares

Nº Testigo	Testigo: Ubicación	Características de los testigo en oferta en el Mercado Secundario de VIVIENDAS PLURIFAMILIARES en BLOQUE EXENTO - ZND - RE - 5 - CAP BLANC																			M2 construido	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
		Propietario o Vendedor	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Plantas sobre rasante	Vistas al Mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Pádel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Trastero	Vended. Anneblado	M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c
1	carretera del Albir, 14,	api	115,00			2	2	2.011	4	1	1	4		3	0	1	0	1	1	0	115,00	472.500	4.109	683.629
2	carretera del Albir, 18,	particular	115,00			3	2	1.991	13	1	1	4		3	0	1	0	0	0	0	115,00	410.000	3.565	593.202
3	L'Albir, Alfaz del Pi	api	90,00	80,00	1,13	2	2	2.001	1	0	1	4		2	1	1	0	1	0	0	90,00	217.500	2.417	402.100
4	Altea Pueblo,	api	97,00	90,00	1,08	1	1	1.991	5	1	1	4		3	1	0	0	1	0	0	97,00	484.000	4.990	830.215
5	Altea Pueblo,	api	100,00			2	2	1.991	1	1	1	3		3	0	0	0	1	0	0	100,00	284.000	2.840	472.536
6	Altea Pueblo,	api	97,00			2	2	1.991	1	1	1	4				0	0	1	0	0	97,00	284.000	2.928	487.151
7	Altea Pueblo,	api	100,00			2	1	1.991	2	1	1	4		2	0	0	0	1	0	0	100,00	310.000	3.100	515.797
8	L'Albir, Alfaz del Pi	api	96,00	90,00	1,07	3	2	2.002	2	0	1	4		2	0	1	0	1	1	0	96,00	280.500	2.922	486.159
9	C. Pau Casals s/n,	api	67,00			2	1	1.991	3	0	1	3		3	1	1	0	2	1	0	67,00	218.500	3.261	542.617
10	avenida de Oscar Esplà, 8,	particular	60,00			2	1	1.967	3	1	1			2	1	0	0	1	0	0	60,00	205.000	3.417	568.486
11	calle Ruperto Chapí, 12, L'Albir,	api	75,00			2	2	1.990	2		1	3		2	0	1	0	1	0	1	75,00	207.350	2.765	460.002
12	L'Albir,	api	114,00			1	2	2.001	3	0	1	4		2	0	1	1	1	0	0	114,00	310.000	2.719	452.453
13	avenida de l'Albir, 2,	api	85,00			2	2	1.989	3	1	1	3		2	0	1	0	1	0	1	85,00	288.850	3.398	565.419
14	camino Vell del Far, 11,	particular	65,00			2	1	1.980	1	1	1	1		2	0	1	0	0	0	0	65,00	220.000	3.385	563.153
15	avenida de l'Albir, 43,	api	71,00			2	1	1.973	1	0	1			2	0	0	0	0	0	0	71,00	159.590	2.248	373.994
16	calle Ruperto Chapí, 2,	particular	75,00			2	2	1.991	2	1	1			2	0	1	0	1	0	0	75,00	194.000	2.587	430.385
17	calle Ruperto Chapí, 4	api	75,00			2	2	1.991	2	1	1	3			1	1	0	1	0	0	75,00	165.000	2.200	366.049
18	calle Vivaldi, 11,	api	65,00			2	2	1.999	2	0	1			3	1	1	0	1	0	1	65,00	225.850	3.475	578.127
19	Urb. SANTA BARBARA,	api	60,00			2	1	1.991	2	0	1			3	1	1	0	2	0	0	60,00	220.000	3.667	610.082
20	Urb. Los Álamos II,	api	55,00			1	1	1.991	2	1	1			1	1	1	0	1	1	1	55,00	272.350	4.952	823.913
21	Bulevard dels Musics,	api	84,00			3	2	2.002	2	1	1	4		2	0	1	0	1	1	0	84,00	302.500	3.601	599.188
22	L'Albir,	api	80,00			2	2	1.991	2	0	1	4		2	0	1	0	1	0	0	80,00	215.000	2.688	447.162
23	Los musics,	api	90,00			2	2	1.991	2	0	1	3		2	1	0	0	1	0	1	90,00	239.850	2.665	443.419
24	L'Albir,	api	120,00	90,00	1,33	2	2	1.985	2	1	1	3		2	0	1	0	1	0	0	120,00	350.000	2.917	485.293
25	en L'Albir,	api	86,00			2	2	1.991	2	1	1	4		2	0	1	0	1	0	0	86,00	275.000	3.198	532.048
26	en L'Albir,	api	65,00			2	2	1.991	3	0	1	4		2	0	1	0	1	0	0	65,00	219.850	3.382	562.769
27	L'Albir,	api	75,00			2	2	1.990	3	0	1	4		2	0	1	0	0	0	0	75,00	199.000	2.653	441.478
28	L'Albir,	api	200,00	160,00	1,25	2	2	1.991	4	1	1			2	1	1	0	2	0	0	200,00	505.000	2.525	420.125
29	L'Albir,	api	108,00			2	2	1.991	1	0	1	4		2	1	1	0	1	0	0	108,00	223.000	2.065	343.556
30	Urb. Avda. Bulevard dels Musics,	api	89,00			2	2	1.991	1	0	1			3	1	1	0	1	0	0	89,00	254.000	2.854	474.854
31	Passatge C F Handel,	api	67,00	62,00	1,08	2	1	1.991	1	0	1			2	0	1	0	0	0	0	67,00	205.000	3.060	509.091
32	l'albir	api	83,00			2	2	1.990	1	0	1	1		2	0	1	0	0	0	0	83,00	299.000	3.602	599.391
33	Ruperto Chapi,	api	65,00			2	2	1.991	1	0	1	3		2	0	0	0	1	0	0	65,00	185.000	2.846	473.560
34	avenida del albir, 11,	api	54,00			1	1	1.991	2	1	1			2	0	1	0	1	0	0	54,00	135.000	2.500	415.965
35	Pau Casals, L'Albir,	api	85,00	80,00	1,06	2	2	1.985	1	0	1	4		2	0	0	0	1	0	0	85,00	213.000	2.506	416.944



8.5.7. Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "EL PONTET" de Viviendas Plurifamiliares

Nº Testigo	Testigo: Ubicación	Características de los testigo en oferta en el Mercado Secundario de VIVIENDAS PLURIFAMILIARES en BLOQUE EXENTO - ZND - RE - 4 - BELLAS ARTES y TR -1 - EL PONTET																			M2 construido	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda	
		Propietario o Vendedor	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Plantas sobre rasante	Vistas al Mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Fútbol, Squash, gimnasio,	Plaza de Garaje	Trastero	Venden Amueblado	M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c
1	carrasca,	API	100,00			3	2	2.004	2	0	1			2	0	0	0	0	0	0	100,00	129.000	1.290	214.638
2	Altea Pueblo,	API	55,00	50,00	1,10	1	1	2.000	1	1	1			3	0	1		1	1	0	55,00	112.500	2.045	340.335
3	Altea Pueblo,	API	127,00	106,00	1,20	4	2	2.020	2	0	1				0	0	0	0	0	0	127,00	153.000	1.205	200.449
4	calle Oliveres,	API	100,00			3	2	2.004	1	0	1	4		2	1	0	0	0	0	0	100,00	139.000	1.390	231.277
5	Altea Pueblo,	API	110,00			3	2	1.990	4	0	1	2		2	1	0	0	0	0	0	110,00	179.000	1.627	270.755
6	Altea Pueblo,	API	155,00			4	2	2.005	5	0	0			3	1	0	0	0	0	0	155,00	265.000	1.710	284.466
7	Altea Pueblo,	API	90,00	85,00	1,06	3	2	2.005	2	0	0	3		2	0	0	0	0	0	0	90,00	155.000	1.722	286.554
8	Altea Pueblo,	API	140,00			4	2	2.004	1	0	1			2	0	0	0	0	0	0	140,00	168.000	1.200	199.663
9	Altea Pueblo,	API	105,00	90,00	1,17	3	2	2.004	3	0	1			2	0	0	0	0	0	0	105,00	175.000	1.667	277.310
10	calle 9 d'Octubre, 36,	particular	125,00	110,00	1,14	3	2	2.006	1	0	1	4		2	1	0	0	1	0	0	125,00	160.000	1.280	212.974
11	calle Consell, 38 -20,	API	134,00			4	2	2.004	2	0	1	4		2	1	0	0	0	0	0	134,00	325.000	2.425	403.548
12	calle Calix, 11,	particular	110,00	100,00	1,10	3	2	2.004	3	0	1			3	0	0	0	1	1	1	110,00	233.350	2.121	352.965
13	plaza dels Furs, 36 -1,	particular	116,00	90,00	1,29	4	2	2.005	1	0	1	4		3	1	0	0	1	1	0	116,00	223.500	1.927	320.580
14	plaza la paz,	API	110,00	100,00	1,10	3	2	1.999	2	0		4			1	0	0	1	0	0	110,00	215.900	1.963	326.570
15	plaza dels Furs, 1,	particular	99,00	90,00	1,10	3	2	2.004	1	1	1	3		2	0	0	0	1	1	0	99,00	178.500	1.803	299.999
16	plaza dels Furs, 1,	API	116,00	95,00	1,22	4	2	2.004	3	0	1			2	0	0	0	0	0	0	116,00	175.000	1.509	251.013
17	en plaza dels Furs,	API	125,00			4	2	2.004	4	1	1	3		3	1	0	0	1	1	0	125,00	248.500	1.988	330.775
18	Altea Pueblo,	API	131,00			2	3	2.004	1	0	1	3		2	1	0	0	1	1	0	131,00	158.500	1.210	201.314
19	Altea Pueblo,	API	132,00			3	2	2.004	3	0	1			2	1	0	0	1	0	0	132,00	205.000	1.553	258.403
20	Altea Pueblo,	API	116,00			3	2	2.002	1	0	1	4		2	0	0	0	1	1	0	116,00	185.000	1.595	265.357
21	plaza de la pau,	API	60,00			1	1	2.005	1	0	0			2	0	0	0	0	0	1	60,00	131.100	2.185	363.553
22	santa teresa, 12,	API	92,00			2	1	2.004	1		1				1	0	0	1	1	0	92,00	82.500	897	149.205



8.5.8. Parque Inmobiliario testado en Altea de Plazas de Aparcamiento

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN ALTEA						
Nº de Testigo	Situación o Nombre del Edificio	Nombre del Propietario o vendedor	Ubicación	Precio de Oferta Alquiler (Euros/ mes)	Precio Unitario de Oferta Euros/ Plaza Aparcamiento	Precio Unitario de Oferta Euros/ M 2 construido (30 m2/plaza)
1	calle la Tella, 1, coche y moto	particular	sotano		13.800	460,00
2	calle la Trompa, 5, coche grande	particular			12.500	416,67
3	calle la Trompa, 5,coche pequeño	particular			12.900	430,00
4	Urb. Edificio Sabater,	api			16.000	533,33
5	Altea Pueblo coche y moto	api			13.500	450,00
6	avenida Corts Valencianes . 6,	api			12.500	416,67
7	avenida Corts Valencianes , 9,	particular			14.000	466,67
8	Altea Pueblo,	api			11.000	366,67
9	avenida cortes valencianas, coche y moto	api			13.500	450,00
10	Condominio de Propietarios, ED, Plaza de la Pal I, 1 Zagun,	particular	2 coches		12.000	400,00
11	plaza la Pau, 4, coche y moto	particular			13.000	433,33
12	calle les Piteres, 5, coche y moto	particular			14.000	466,67
13	calle Santa Teresa, 17,	particular			10.000	333,33
14	calle Vents Vius, 2, coche y moto	particular			21.000	700,00
15	calle Benidorm, 31,	particular	+ de 2 coches		70.000	777,78
16	Altea Pueblo,	api			16.500	550,00
17	Altea Pueblo, coche y moto	api			25.000	833,33
18	Altea Pueblo,	api	2 coches		23.000	766,67
19	Altea Pueblo,	api	+ de 2 coches		25.000	833,33
20	Altea Pueblo, 2 coches y trastero	api			23.000	383,33
21	calle la Roda, 2,	api			18.000	600,00
22	Altea Pueblo,	api			15.000	500,00
23	Altea Pueblo,	api	+ de 2 coches		60.000	666,67
24	carretera del Albir, 4,	api			10.400	346,67
PROMEDIO DEL ESTUDIO DEL MERCADO					19.817	524,21

8.5.9. Parque Inmobiliario testado en la Marina Baja y Alta de Locales Comerciales

Se ha realizado un estudio de mercado de locales comerciales en Altea y en algunas ciudades de la Marina Baja y Alta en diciembre de 2021, en el que se ha obtenido el valor de mercado en venta y en alquiler, por lo que es posible obtener la tasa de rentabilidad de los locales comerciales.

Estudio de mercado de Locales Comerciales en la Marina Alta y Baja en diciembre de 2021	Poblacion	Venta de Locales comerciales		Alquiler de Locales comerciales		Tasa de Rentabilidad
	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%

Además se dispone de datos semejantes pero del año 2019.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

Estudio de mercado de Locales Comerciales en 2.019	Poblacion	Venta de Locales Comerciales		Alquiler de Locales Comerciales		Tasa de Rentabilidad
	Nº Habitantes	Nº Testigos	Precio de oferta medio (€ / m2 bruto)	Nº Testigos	Precio de oferta medio (€ / m2 bruto)	
Benidorm	67.558	55	2.140	35	10,30	5,78%
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		294	1.522	154	8,30	6,35%

En Altea los valores de mercado en venta y en alquiler; así como la tasa de rentabilidad se han mantenido en entornos económicos semejantes en los años 2021 y 2019

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, cuando se programe la actuación urbanizadora o promoción inmobiliaria en concreto. Aunque en una primera instancia se han estimación los posibles valores de los locales comerciales en relación con los de la vivienda en cada sector de suelo urbanizable en su caso.

8.5.10. Parque Inmobiliario testado en la provincia de Alicante de Naves Industriales

8.5.10.1. Mercado inmobiliario industrial secundario (en venta) en el año 2.021

Como ya hemos indicado, se ha efectuado una investigación de mercado de los segmentos de uso funcional lucrativo industrial; en tipología de edificación aislada, pareada o en hilera. Dada la gran cantidad de testigos obtenidos (168 naves) se conforma que estos representen la localización modal del mercado inmobiliario, a la fecha de esta M.V.E. Este estudio de mercado fue realizado en el mes de septiembre de 2.021 por lo que los valores obtenidos son válidos a la fecha de diciembre de 2021.

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 testado telefónicamente el 20% de los testigos empleados, 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. Actualmente este margen de negociación está entre un 10% - 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 5% - 8% para el mercado nacional.

Todos los testigos de este estudio están debidamente documentados, y se pueden constatar, habiendo sido desechados más testigos cuya información que 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 los futuros clientes)

El 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 tiene las siguientes características:





- ▶▶ Numero de testigos en oferta de venta : 168 Naves Industriales.
- ▶▶ Superficie total construida : 231.808 m² construidos.
- ▶▶ Precio Total en oferta : 102.798.500 euros
- ▶▶ Superficie media de la nave industrial : 1.380 m² construidos.
- ▶▶ Precio Unitario Medio de oferta : 442,23 euros/m² construido (M.A. 0%)
- ▶▶ Precio Medio Total de oferta : 611.896 euros
- ▶▶ Rentabilidad Media Bruta : 4,09 %
- ▶▶ Antigüedad Media de las Naves Industriales : 13 años aproximadamente.

En los cuadros siguientes queda recogido el parque inmobiliario testado de naves industriales de la provincia de Alicante en el año 2021



Características de los testigo en oferta en el Mercado Secundario de Naves Industriales en **PROVINCIA ALICANTE**

Nº Testigo	T. Municipal	Poligono Industrial	Partida o Pedanía o Urbanizacion o Calle o Avenida	Nombre del Propietario o Vendedor	Antigüedad Nave Industrial	Superficie construida de la Nave (m2 cosntruido)			Precio Total de Oferta	Rentabilidades de la Inversion			Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial	
						Años	Nave	Oficinas		Total	Euros	Alquiler (€/mes)	Rentabilidad Bruto %	Alquiler Unitario (€/m2/mes)
1	Alicante	Babel, Alicante	calle Comercio, 6	API	20	850	0	850	400.000	2.200	6,60%	2,59	471	78.299
2	Alicante	Babel, Alicante	Calle de las comunicaciones, 2	API	10	580	0	580	269.000				464	77.169
3	Alicante	Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante	Rosa De Los vientos	API	20	620	0	620	250.000				403	67.091
4	Alicante	Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante	avenida Saturno	API	10	756	0	756	800.000				1.058	176.070
5	Alicante	Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante	avenida Mare Nostrum	API	10	343	0	343	220.000				642	106.863
6	Alicante	Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante	avenida Saturno	API	0	311	0	311	240.000				772	128.401
7	Alicante	Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante	calle Riu Turia, 5	Particular	0	670	0	670	450.000				672	111.752
8	Alicante	Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante	calle Riu Turia, 33	Particular	12	1.275	0	1.275	590.000				463	76.994
9	Alicante	Villafranca, Alicante	Calle Garrachico, 6,	API	10	730	0	730	354.420				486	80.782
10	Alicante	Los Ángeles-Tómbola-San Nicolás, Alicante	Ciudad de Asís - Font	API	61	1.256	0	1.256	620.000				494	82.133
11	Alicante	Pla de la Vallonga	Guillermo StewartHowie	API	10	3.500	0	3.500	1.750.000				500	83.193
12	Alicante	Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante	calle Agua, 14	Particular	10	1.900	0	1.900	550.000				289	48.164
13	Alicante	Pla de la Vallonga	calle Alisios	Particular	10	500	0	500	195.000				390	64.891
14	Alicante	Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante	calle Mistral	API	10	320	0	320	260.000				813	135.189
15	Alicante	Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante	calle alisios, 155	API	10	670	0	670	290.000				433	72.018
16	Alicante	Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante	calle Mistral, 89	Particular	0	500	0	500	350.000				700	116.470
17	Alicante	Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante	Calle del Río Turia, 35,	Particular	10	1.206	0	1.206	770.000				638	106.233
18	Alicante	Divina Pastora, Alicante	Calle Mariano Benlliure, 11,	API	20	807	0	807	420.000				520	86.594
19	Alicante	Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante	pla de la vallonga	API	10	2.100	0	2.100	750.000				357	59.424
20	Alicante	Divina Pastora, Alicante	calle van dyck s/n	API	20	515	0	515	160.000				311	51.693
21	Alicante	Divina Pastora, Alicante	calle Fortuny	API	10	1.350	0	1.350	499.000				370	61.501
22	Alicante	Villafranca, Alicante	Partida Garrachico, 6	API	15	2.364	0	2.364	720.500				305	50.711
23	Alicante	Villafranca, Alicante	Camino de las Parras	API	10	500	0	500	295.000				590	98.168
24	Alicante	Agua Amarga - Urbanova, Alicante	Calle Benimeli	API	10	2.402	154	2.556	750.000				293	48.822
25	Alicante	Ciudad de Asís,	Ciudad de Asís,	API	20	700	0	700	590.000				843	140.240
26	Alicante	Pla de la Vallonga,	Pla de la Vallonga,	API	10	3.500	0	3.500	1.700.000	5.000	3,53%	1,43	486	80.816
27	Alicante	Ciudad de Asís	Llano del Espartal,	API	25	1.400	0	1.400	465.300				332	55.300
28	Alicante	Ciudad de Asís	Ciudad de Asís	API	15	609	0	609	189.000				310	51.637
29	Alicante	Pla de la Vallonga	Pla de la Vallonga	API	15	608	0	608	290.000				477	79.362
30	Alicante	Ciudad de Asís,	Ciudad de Asís,	API	20	646	0	646	260.000				402	66.967



Características de los testigo en oferta en el Mercado Secundario de Naves Industriales en **PROVINCIA ALICANTE**

Nº Testigo	T. Municipal	Poligono Industrial	Partida o Pedanía o Urbanizacion o Calle o Avenida	Nombre del Propietario o Vendedor	Antigüedad Nave Industrial	Superficie construida de la Nave (m2 cosntruido)			Precio Total de Oferta	Rentabilidades de la Inversion			Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial	
					Años	Nave	Oficinas	Total	Euros	Alquiler (€/mes)	Rentabilidad Bruto %	Alquiler Unitario (€/m2/mes)	Euros/M2c	Pesetas / M2c
31	Alicante	Ciudad de Asís - Font-Calent - El Bacarot, Alicante	Río Turía, 18	API	25	1.435	0	1.435	463.500				323	53.742
32	Alicante	Polígono deAtalayas	Pla de la Vallonga	API	20	518	0	518	370.000				714	118.847
33	Alcoy	Centro - Zona Alta	avenida Pais Valencia, 5	Particular	0	800	0	800	360.000				450	74.874
34	Alcoy	Zona Nord,	Cotes Altes s/n,	Api	18	298	60	358	150.000				419	69.715
35	Alcoy	Zona Nord,	Cotes Baixes, 19,	Api	10	650	0	650	230.000				354	58.875
36	Alcoy	Zona Nord,	calle Sant Eloi, 19,	Particular	10	1.058	0	1.058	600.000				567	94.359
37	Alcoy	Zona Nord,	Cotes Baixes s/n,	Api	10	3.000	0	3.000	850.000				283	47.143
38	Alcoy	Zona Nord,	Filà Almudejares	Api	10	844	0	844	166.300				197	32.784
39	Alcoy	Zona Nord,	Cotes Baixes	Api	20	1.778	0	1.778	515.000				290	48.194
40	Alcoy		Ingeniero Vilaplana, número 21	Api	20	1.300	0	1.300	243.689				187	31.190
41	Alcoy	Zona Nord,	Cotes Baixes	Api	15	844	0	844	166.244				197	32.773
42	Cocentaina		avenida Alacant	Api	25	729	0	729	182.300				250	41.608
43	Cocentaina		Llaona,	Api	10	601	0	601	150.300				250	41.610
44	Cocentaina		Subida San Cristobal	Api	10	2.099	0	2.099	399.900				191	31.700
45	Cocentaina		Partida SantCristofol	Api	10	1.790	0	1.790	300.000				168	27.886
46	Cocentaina		AVDA LA LLAONA,	Api	25	927	0	927	259.900				280	46.649
47	Cocentaina	ELS ALGARS	Bañeres de Mariola, 39,	Api	10	660	0	660	295.000				447	74.370
48	Aspe	Pedanías Este,	Ebanistas, 15,	Particular	10	1.050	0	1.050	380.000				362	60.216
49	Aspe	Pedanías Este,	Algezar, 14,	Particular	20	1.060	75	1.135	320.000				282	46.911
50	Aspe	Pedanías Este,	TRES HERMANAS, 20 Zapatero	Particular	15	720	100	820	250.000				305	50.727
51	Aspe	Pedanías Este,	carretera Aspe-Alicante	Particular	20	1.300	0	1.300	290.000				223	37.117
52	Aspe	Pedanías Este,	Cantarerías, 1,	Particular	10	959	0	959	370.000				386	64.195
53	Aspe	Pedanías Este,	San Juan	Api	15	1.000	200	1.200	360.500				300	49.985
54	Aspe	Pedanías Este,	San Juan	Api	10	4.600	0	4.600	1.339.000	3.500	3,14%	0,76	291	48.433
55	Aspe	Pedanías Este,	TRES HERMANAS	Api	0	900	160	1.060	380.000				358	59.648
56	Aspe	Pedanías Este,	El Castillo	Api	30	1.875	0	1.875	380.000				203	33.721
57	Aspe	Pedanías Este,	San Juan	Api	25	1.578	0	1.578	400.000				253	42.176
58	Aspe	Pedanías Este,	San Juan	Api	20	800	0	800	257.500				322	53.555
59	Aspe	Pedanías Este,	Tres Hermanas	Api	20	700	300	1.000	341.979				342	56.901
60	Aspe	Pedanías Este,	Tres Hermanas	Api	20	700	230	930	315.000				339	56.357





Características de los testigo en oferta en el Mercado Secundario de Naves Industriales en **PROVINCIA ALICANTE**

Nº Testigo	T. Municipal	Poligono Industrial	Partida o Pedanía o Urbanización o Calle o Avenida	Nombre del Propietario o Vendedor	Antigüedad Nave Industrial	Superficie construida de la Nave (m2 cosntruido)			Precio Total de Oferta	Rentabilidades de la Inversion			Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial	
						Años	Nave	Oficinas		Total	Euros	Alquiler (€/mes)	Rentabilidad Bruto %	Alquiler Unitario (€/m2/mes)
61	Aspe	Pedanías Este,	pedanias este	Api	10	595	0	595	231.000				388	64.597
62	Aspe	Pedanías Este,	tres hermanas	Api	15	1.130	0	1.130	400.000				354	58.898
63	Aspe	Pedanías Este,	tre hermanas	Api	10	750	250	1.000	420.000				420	69.882
64	Aspe	Pedanías Este,	Almazara, 18,	Api	10	807	190	997	270.000				271	45.059
65	Aspe	Pedanías Este,	pedania este	Api	10	1.098	0	1.098	322.000				293	48.794
66	Castalla		Campello, 11 -13	particular	10	500	0	500	180.000				360	59.899
67	Castalla			Api	10	700	0	700	220.000				314	52.293
68	Castalla		Alemania,	Api	10	7.604	0	7.604	1.900.000				250	41.575
69	Biar	biar		Api	15	1.462	0	1.462	289.000				198	32.890
70	Castalla	Bañeres de Mariola		Api	10	2.630	0	2.630	825.000				314	52.191
71	Crevillente		Pol. Ind. Boch, 1	particular	15	1.000	0	1.000	199.983				200	33.274
72	Crevillente		Partida Derramador, 78,	particular	15	700	0	700	180.000				257	42.785
73	Crevillente		Callosa de Segura, 8,	particular	15	430	25	455	350.000				769	127.989
74	Crevillente		Callosa del Segura, 8,	particular	15	860	60	920	600.000				652	108.513
75	Crevillente	poligono del Bosch		Api	15	500	0	500	90.000				180	29.949
76	Crevillente	Poligono de Faima,		Api	15	500	100	600	225.000				375	62.395
77	Crevillente	Ind. Faima, 19a	calle principal	Api	15	2.113	108	2.221	866.900				390	64.944
78	Crevillente	ene-00	ene-00	Api	20	600	50	650	110.000				169	28.158
79	Crevillente	ene-00	avenida	Api	10	1.700	0	1.700	425.000				250	41.597
80	Crevillente	Polígono Industrial Boch, 74,		Api	15	2.150	300	2.450	1.182.500				483	80.307
81	Crevillente	ene-00		Api	10	500	0	500	240.000				480	79.865
82	Elche	Toscar, Carrus	Monòver, 32,	particular	15	575	0	575	240.000				417	69.448
83	Elche	Toscar, Carrus	Monòver, 10,	particular	10	750	0	750	420.000				560	93.176
84	Elche	Toscar, Carrus	Monòver, 56,	particular	10	400	0	400	175.000				438	72.794
85	Elche	Toscar, Carrus	Poligono Carrus s/n,	api	10	396	20	416	173.000				416	69.194
86	Elche	Poligono Carrus s/n,	San Crispín	api	10	710	0	710	210.000				296	49.213
87	Elche	torrellano	PITACORAS, 12,	api	10	1.920	505	2.425	1.400.000	3.550	3,04%	1,85	577	96.058
88	Elche	deCarrús	calle Inca	api	15	800	0	800	269.000				336	55.947
89	Elche	zona Porcelanosa	Nou Altabix	api	15	1.430	0	1.430	1.150.000				804	133.807
90	Elche	PEÑA LAS AGUILAS	La Algoda - Matola	api	15	1.980	0	1.980	640.000				323	53.781



Características de los testigo en oferta en el Mercado Secundario de Naves Industriales en **PROVINCIA ALICANTE**

Nº Testigo	T. Municipal	Poligono Industrial	Partida o Pedanía o Urbanizacion o Calle o Avenida	Nombre del Propietario o Vendedor	Antigüedad Nave Industrial	Superficie construida de la Nave (m2 cosntruido)			Precio Total de Oferta	Rentabilidades de la Inversion			Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial	
					Años	Nave	Oficinas	Total		Euros	Alquiler (€/mes)	Rentabilidad Bruto %	Alquiler Unitario (€/m2/mes)	Euros/M2c
91	Elche	Toscar, Carrus	Toscar	api	15	2.800	250	3.050	2.000.000				656	109.106
92	Elche	Toscar, Carrus, Camí dels Magros,	C/ Brea,	banco	15	563	0	563	225.200				400	66.554
93	Elche	Poligono carrus		api	15	812	131	943	364.000				386	64.225
94	Elche		Algoros	api	20	1.200	150	1.350	1.000.000				741	123.249
95	Elche	torrellano	Jubalcoi	api	15	1.850	0	1.850	850.000				459	76.448
96	Elche		Algorós - El Derramador,	api	20	1.400	0	1.400	795.000				568	94.483
97	Elche	Carrus,		api	10	1.500	0	1.500	1.350.000	2.500	2,22%	1,67	900	149.747
98	Elche	torrellano		api	10	1.800	500	2.300	1.200.000				522	86.810
99	Elche	torrellano		api	10	2.599	657	3.256	1.500.000				461	76.652
100	Elche	Carrús Oest - El Toscar		api	10	1.750	0	1.750	2.000.000	7.000	4,20%	4,00	1.143	190.155
101	Elche	torrellano		api	15	5.000	0	5.000	3.000.000				600	99.832
102	Elche	torrellano		api	10	4.803	0	4.803	3.000.000				625	103.929
103	Elche	torrellano	jubalcoi	api	10	3.000	1.000	4.000	3.200.000				800	133.109
104	Elche	torrellano	jubalcoi	api	0	2.900	1.200	4.100	2.150.000				524	87.251
105	Elche	La Portalada	La Portalada	api	5	2.600	400	3.000	2.100.000				700	116.470
106	Elche	Altabix	jubalcoi	api	15	500	0	500	140.000				280	46.588
107	Elche	Algorós - El Derramador		api	10	4.600	0	4.600	3.000.000				652	108.513
108	Elche	Torrellano		api	15	536	0	536	310.000				578	96.231
109	Elche	Carrús Oest - El Toscar		api	10	2.790	0	2.790	950.000				341	56.655
110	Elche	torrellano		api	10	3.600	230	3.830	2.300.000				601	99.918
111	Elda	Campo Alto,	Francia, 51,	Particular	10	1.347	0	1.347	330.000	1.500	5,45%	1,11	245	40.763
112	Elda	San Crispín - Huerta Nueva - Estación	avenida de la Ermita, 33,	Particular	15	410	0	410	154.000				376	62.496
113	Elda	Plaza de Toros - Avenida Chapí - Trinquete	Contrafuerte, 3,	Particular	15	2.200	0	2.200	400.000				182	30.252
114	Elda	Campo Alto - Club de Campo		Api	15	700	0	700	196.000				280	46.588
115	Elda	San Crispín - Huerta Nueva-Estación	Golondrina	Api	15	1.920	0	1.920	270.000				141	23.404
116	Elda	Zorrilla, Plaza de Toros	Avenida Chapí	Api	15	1.835	0	1.835	735.000				401	66.645
117	Elda	Campo Alto - Club de Campo		Api	10	1.956	0	1.956	950.000				486	80.811
118	Elda	Campo Alto - Club de Campo		Api	20	1.194	0	1.194	236.000				198	32.887
119	Elda	Campo Alto - Club de Campo	Alemania, 151,	Api	15	1.165	0	1.165	347.000				298	49.559
120	Elda	San Crispín - Huerta Nueva - Estación		Api	15	689	0	689	138.400				201	33.422



Características de los testigo en oferta en el Mercado Secundario de Naves Industriales en **PROVINCIA ALICANTE**

Nº Testigo	T. Municipal	Poligono Industrial	Partida o Pedanía o Urbanizacion o Calle o Avenida	Nombre del Propietario o Vendedor	Antigüedad Nave Industrial	Superficie construida de la Nave (m2 cosntruido)			Precio Total de Oferta	Rentabilidades de la Inversion			Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial	
					Años	Nave	Oficinas	Total		Euros	Alquiler (€/mes)	Rentabilidad Bruto %	Alquiler Unitario (€/m2/mes)	Euros/M2c
121	Elda	Campo Alto - Club deCampo		Api	15	700	0	700	202.305				289	48.087
122	Elda	La Torreta		Api	15	512	160	672	124.000				185	30.702
123	Elda	Campo Alto - Club de Campo		Api	10	600	0	600	185.000				308	51.302
124	Elda	Campo Alto - Club deCampo		Api	15	1.510	550	2.060	498.000				242	40.218
125	Petrer		Aparadores, 17	Particular	10	2.850	0	2.850	800.000				281	46.705
126	Petrer		Pintor Eusebi Sempere,	Api	15	2.781	0	2.781	689.000				248	41.223
127	Petrer	Salinetas,	Puig Campana el, 23	Api	15	635	0	635	195.000				307	51.095
128	Petrer	Les Pedreres		Api	15	2.850	0	2.850	840.700				295	49.081
129	Petrer		Avda Mediterraneo,	Api	20	2.735	0	2.735	553.500				202	33.673
130	Ibi		Avenida de la Provincia, 81,	Api	20	400	0	400	345.000				863	143.508
131	Denia	La Pedrera-Vessanes	Partida Madrigueres Nord, 33 A	API	5	2.856	418	3.274	1.750.000				535	88.934
132	El Verger		Elx, 9,	particular	5	776	0	776	360.000				464	77.189
133	El Verger		Elx, 24,	particular	10	500	0	500	250.000				500	83.193
134	Ondara		Gonzalo Ortola, 53,	particular	15	660	0	660	270.000				409	68.067
135	Pedreguer		Sedassers, 3,	API	15	600	90	690	400.000				580	96.456
136	Pedreguer		avenida d'Augusto Villalonga Al	particular	20	1.180	0	1.180	360.000				305	50.762
137	Finestrat	Golf Bahía	avenida Miguel Hernández, 26,	Particular	0	374	0	374	260.000				695	115.669
138	Finestrat	Balcón de Finestrat-Terra Marina	avenida ALACANT	Api	15	2.631	0	2.631	1.260.000				479	79.683
139	La Nucia	Distrito La Nucia Pueblo	Benimantell, 15,	Particular	5	920	0	920	450.000				489	81.384
140	La Nucia	Urb. Poligono industrial de la Alberca	Vila Joiosa, 56,	Particular	10	349	19	368	260.000				707	117.555
141	Villajoyosa	Las Azaleas - Alkadir, La Villajoyosa	Partida Saladar, 1,	Particular	0	1.300	0	1.300	565.000				435	72.314
142	Mutxamel	La Huerta,	Braçal de l'Alfas	API	5	350	0	350	225.000				643	106.962
143	Mutxamel	La Huerta,	Urb. Partida Venteta 10,	API	10	1.090	0	1.090	750.000				688	114.486
144	Mutxamel	La Huerta,	La Huerta,	API	25	620	0	620	460.000				742	123.448
145	Novelda		calle Daira de Bir-Lehlú,	API	0	600	0	600	415.000				692	115.084
146	Novelda		camino de Castellà, 2,	Particular	10	550	0	550	195.000				355	58.991
147	Novelda		Novelda	API	15	859	0	859	350.000				407	67.794
148	Novelda	zona EL CAMPET,		API	10	718	0	718	168.470				235	39.040
149	Novelda	Polígono Fondonet),		API	10	544	0	544	170.000				313	51.996
150	Novelda	El Fondonet		API	5	814	286	1.100	728.000				662	110.117



Características de los testigo en oferta en el Mercado Secundario de Naves Industriales en **PROVINCIA ALICANTE**

Nº Testigo	T. Municipal	Poligono Industrial	Partida o Pedanía o Urbanizacion o Calle o Avenida	Nombre del Propietario o Vendedor	Antigüedad Nave Industrial	Superficie construida de la Nave (m2 cosntruido)			Precio Total de Oferta	Rentabilidades de la Inversion			Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial	
					Años	Nave	Oficinas	Total		Euros	Alquiler (€/mes)	Rentabilidad Bruto %	Alquiler Unitario (€/m2/mes)	Euros/M2c
151	Novelda	campet		API	10	700	0	700	190.000				271	45.162
152	San Vicente del Raspeig	Haygon - Universidad	Haygon - Universidad	API	10	2.382	0	2.382	4.000.000				1.679	279.406
153	San Vicente del Raspeig	Canastell	Junque	API	10	500	0	500	200.000				400	66.554
154	San Vicente del Raspeig		Alicante	API	5	1.200	0	1.200	1.450.000	5.500	4,55%	4,58	1.208	201.050
155	San Vicente del Raspeig	Haygon - Universidad	calle del decano,	API	20	350	60	410	300.000				732	121.746
156	San Vicente del Raspeig	"El Canastell",	de la Fragua, 11,	Particular	20	400	0	400	175.000				438	72.794
157	San Vicente del Raspeig	Sol y Luz,		API	15	1.800	200	2.000	630.000				315	52.412
158	San Vicente del Raspeig	Villamontes -Boqueres	Villamontes -Boqueres	API	15	790	0	790	989.900				1.253	208.488
159	SAX	Poligono Industrial		API	10	2.401	0	2.401	725.410				302	50.260
160	SAX		zona Estación	API	10	1.000	0	1.000	252.000				252	41.929
161	Villena	Las Virtudes,	calle 5, 54,	particular	10	564	86	650	165.000				254	42.229
162	Villena	Las Virtudes,	el rubial 5 CALLENAVE	particular	10	560	0	560	195.000				348	57.938
163	Villena	San Francisco,	carretera Biar	Api	0	435	0	435	75.000				172	28.687
164	Villena	Villena		Api	0	2.472	0	2.472	927.000				375	62.395
165	Villena	Pol. Ind. Bulilla,		banco	10	500	0	500	210.000				420	69.882
166	Villena	El Rubial	Calle 1,	Api	15	517	0	517	182.900				354	58.863
167	Villena			Api	10	1.878	0	1.878	725.000				386	64.233
168	Villena			Api	5	2.523	328	2.851	1.400.000				491	81.705

Y que vamos a analizar en sus diferentes ámbitos espaciales homogéneos, dada la gran complejidad que tiene el mercado inmobiliario de naves industriales en la provincia de Alicante debido las muy particularidades que tiene el sector industrial en la provincia y su especialización manufacturera por zonas geográficas (calzado, zapatas de niños, textil, alfombras, juguetes,...)



PROVINCIA DE ALICANTE

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

- ↪ El precio total en oferta de las 168 naves industriales, testadas en la provincia de Alicante en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 102.798.500 € con una superficie total construida de 231.808 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es de 1.380 m² construidos, con una antigüedad media de 13 años y en precio total medio de oferta de 611.896 € y un precio unitario medio de oferta de 442 euros / m² construido.
- ↪ La rentabilidad media bruta es del 4,09 % en este tipo de activo fijo, con un alquiler medio de 3.844 €/mes y consecuentemente un alquiler unitario de 2,25 €/mes/m²c.
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 1.679 €/m²c y el precio mínimo es de 147 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 1.368 €/m²c.
- ↪ Si obtenemos las media aritmética de los 168 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	442,23
MEDIA ACOTADA AL 10%	420,82
MEDIA ACOTADA AL 20%	413,30
MEDIA ACOTADA AL30%	405,38
MEDIA ACOTADA AL 40%	398,41
MEDIA ACOTADA AL 50%	391,87
MEDIA ACOTADA AL 60%	389,62
MEDIA ACOTADA AL 70%	388,00
MEDIA ACOTADA AL 80%	386,71
MEDIA ACOTADA AL 90%	386,51

- ↪ El valor máximo de la tabla anterior es 442 €/m²c y el valor mínimo es de 387 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 56 puntos, lo que nos indica que los 168 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

ALICANTE

Analizando los testigos del mercado inmobiliario de **Alicante** en oferta observamos que:

- ↪ El precio total en oferta de las 32 naves industriales, testadas en Alicante en el estudio de mercado, asciende a la cantidad de 16.280.720 € con una superficie total construida de 35.595 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es de 1.112 m² construidos, con una antigüedad media de 14 años y en precio total medio de oferta de 508.773 € y un precio unitario medio de oferta de 510 euros / m² construido.
- ↪ La rentabilidad media bruta es del 5,06 % en este tipo de activo fijo, con un alquiler medio de 3.600 €/mes y consecuentemente un alquiler unitario de 2,01 €/mes/m²c.
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 1.058 €/m²c y el precio mínimo es de 289 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 769 €/m²c,
- ↪ Si obtenemos las media aritmética de los 32 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	510,02
MEDIA ACOTADA AL 10%	499,10
MEDIA ACOTADA AL 20%	489,21
MEDIA ACOTADA AL30%	484,89
MEDIA ACOTADA AL 40%	479,47
MEDIA ACOTADA AL 50%	474,13
MEDIA ACOTADA AL 60%	469,85
MEDIA ACOTADA AL 70%	467,50
MEDIA ACOTADA AL 80%	471,47
MEDIA ACOTADA AL 90%	474,22

- ↪ El valor máximo de la tabla anterior es 510 €/m²c y el valor mínimo es de 468 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 43 puntos, lo que nos indica que los 32 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.



ASPE

Analizando los testigos del mercado inmobiliario de **Aspe** en oferta observamos que:

- ↳ El precio total en oferta de las 18 naves industriales, testadas en Aspe en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 7.026.979 € con una superficie total construida de 23.127 m²c.
- ↳ La superficie media de las naves industriales es de 1.285 m² construidos, con una antigüedad media de 15 años y en precio total medio de oferta de 390.388 € y un precio unitario medio de oferta de 316 euros / m2 construido.
- ↳ De los testigos en oferta, el precio máximo es 420 €/m2c y el precio mínimo es de 203 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 217 €/m2c.
- ↳ Si obtenemos la media aritmética de los 18 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	316,26
MEDIA ACOTADA AL 10%	316,26
MEDIA ACOTADA AL 20%	316,87
MEDIA ACOTADA AL30%	318,47
MEDIA ACOTADA AL 40%	318,28
MEDIA ACOTADA AL 50%	318,66
MEDIA ACOTADA AL 60%	318,27
MEDIA ACOTADA AL 70%	316,85
MEDIA ACOTADA AL 80%	316,47
MEDIA ACOTADA AL 90%	313,38

El valor máximo de la tabla anterior es 319 €/m2c y el valor mínimo es de 313 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 5 puntos, lo que nos indica que los 18 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

ALCOY - COCENTAINA

Analizando los testigos del mercado inmobiliario de **Alcoy – Cocentaina** en oferta observamos que:

- ↳ El precio total en oferta de las 15 naves industriales, testadas en Alcoy - Cocentaina en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 4.868.633 € con una superficie total construida de 17.438 m2c.
- ↳ La superficie media de las naves industriales es de 1.163 m² construidos, con una antigüedad media de 14 años y en precio total medio de oferta de 324.576 € y un precio unitario medio de oferta de 302 euros / m2 construido.
- ↳ De los testigos en oferta, el precio máximo es 567 €/m2c y el precio mínimo es de 168 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 400 €/m2c.
- ↳ Si obtenemos la media aritmética de los 15 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	302,00
MEDIA ACOTADA AL 10%	302,00
MEDIA ACOTADA AL 20%	291,95
MEDIA ACOTADA AL30%	287,08
MEDIA ACOTADA AL 40%	280,04
MEDIA ACOTADA AL 50%	280,04
MEDIA ACOTADA AL 60%	272,06
MEDIA ACOTADA AL 70%	270,70
MEDIA ACOTADA AL 80%	271,26
MEDIA ACOTADA AL 90%	271,26

El valor máximo de la tabla anterior es 302 €/m2c y el valor mínimo es de 271 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 31 puntos, lo que nos indica que los 15 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.



CASTALLA

Analizando los testigos del mercado inmobiliario de **Castalla** en oferta observamos que:

- ↪ El precio total en oferta de las 5 naves industriales, testadas en Castalla en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 3.414.000 € con una superficie total construida de 12.896 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es 2.579 m² construidos, con una antigüedad media de 11 años y en precio total medio de oferta de 682.800 € y un precio unitario medio de oferta de 287 euros / m2 construido.
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 360 €/m2c y el precio mínimo es de 198 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 162 €/m2c.
- ↪ Si obtenemos la media aritmética de los 5 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	287,10
MEDIA ACOTADA AL 10%	287,10
MEDIA ACOTADA AL 20%	287,10
MEDIA ACOTADA AL30%	287,10
MEDIA ACOTADA AL 40%	292,61
MEDIA ACOTADA AL 50%	292,61
MEDIA ACOTADA AL 60%	292,61
MEDIA ACOTADA AL 70%	292,61
MEDIA ACOTADA AL 80%	313,68
MEDIA ACOTADA AL 90%	313,68

El valor máximo de la tabla anterior es 314 €/m2c y el valor mínimo es de 287 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 27 puntos, lo que nos indica que los 5 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

CREVILLENTE

Analizando los testigos del mercado inmobiliario de **Crevillente** en oferta observamos que:

- ↪ El precio total en oferta de las 11 naves industriales, testadas en Crevillente en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 4.469.383 € con una superficie total construida de 11.696 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es de 1.063 m2 construidos, con una antigüedad media de 15 años y en precio total medio de oferta de 406.308 € y un precio unitario medio de oferta de 382 euros / m2 construido.
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 769 €/m2c y el precio mínimo es de 169 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 600 €/m2c.
- ↪ Si obtenemos la media aritmética de los 11 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	382,34
MEDIA ACOTADA AL 10%	382,34
MEDIA ACOTADA AL 20%	363,03
MEDIA ACOTADA AL30%	363,03
MEDIA ACOTADA AL 40%	347,87
MEDIA ACOTADA AL 50%	347,87
MEDIA ACOTADA AL 60%	350,49
MEDIA ACOTADA AL 70%	350,49
MEDIA ACOTADA AL 80%	340,82
MEDIA ACOTADA AL 90%	340,82

El valor máximo de la tabla anterior es 382 €/m2c y el valor mínimo es de 341 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 42 puntos, lo que nos indica que los 11 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.



ELCHE

Analizando los testigos del mercado inmobiliario de **Elche** en oferta observamos que:

- ↪ El precio total en oferta de las 29 naves industriales, testadas en Elche en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 36.111.200 € con una superficie total construida de 60.607 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es de 2.090 m² construidos, con una antigüedad media de 12 años y en precio total medio de oferta de 1.245.214 € y un precio unitario medio de oferta de 555 euros / m² construido.
- ↪ La rentabilidad media bruta es del 2,51 % en este tipo de activo fijo, con un alquiler medio de 4.350 €/mes y consecuentemente un alquiler unitario de 2,51 €/mes/m²c.
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 1.143 €/m²c y el precio mínimo es de 280 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 863 €/m²c.
- ↪ Si obtenemos las media aritmética de los 29 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	555,28
MEDIA ACOTADA AL 10%	543,72
MEDIA ACOTADA AL 20%	539,38
MEDIA ACOTADA AL30%	534,33
MEDIA ACOTADA AL 40%	533,66
MEDIA ACOTADA AL 50%	533,19
MEDIA ACOTADA AL 60%	533,07
MEDIA ACOTADA AL 70%	538,87
MEDIA ACOTADA AL 80%	541,48
MEDIA ACOTADA AL 90%	550,75

El valor máximo de la tabla anterior es 555 €/m²c y el valor mínimo es de 533 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 22 puntos, lo que nos indica que los 29 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

ELDA - PETRER

Analizando los testigos del mercado inmobiliario en **Elda – Petrer** en oferta observamos que:

- ↪ El precio total en oferta de las 19 naves industriales, testadas en Elda – Petrer en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 7.843.905 € con una superficie total construida de 29.299 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es de 1.542 m² construidos, con una antigüedad media de 14 años y en precio total medio de oferta de 412.837 € y un precio unitario medio de oferta de 272 euros / m² construido.
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 486 €/m²c y el precio mínimo es de 141 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 345 €/m²c.
- ↪ Si obtenemos las media aritmética de los 19 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	271,69
MEDIA ACOTADA AL 10%	271,69
MEDIA ACOTADA AL 20%	266,81
MEDIA ACOTADA AL30%	263,56
MEDIA ACOTADA AL 40%	261,02
MEDIA ACOTADA AL 50%	262,48
MEDIA ACOTADA AL 60%	264,38
MEDIA ACOTADA AL 70%	268,45
MEDIA ACOTADA AL 80%	268,49
MEDIA ACOTADA AL 90%	269,48

El valor máximo de la tabla anterior es 272 €/m²c y el valor mínimo es de 261 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 11 puntos, lo que nos indica que los 19 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.



LA MARINA ALTA

Analizando los testigos del mercado inmobiliario de la **Marina Alta** en oferta observamos que:

- ↪ El precio total en oferta de las 6 naves industriales, testadas en Marina Alta en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 3.390.000 € con una superficie total construida de 7.080 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es de 1.150 m² construidos, con una antigüedad media de 12 años y un precio unitario medio de oferta de 465 euros / m2 construido.
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 580 €/m2c y el precio mínimo es de 305 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 275 €/m2c.
- ↪ Si obtenemos las media aritmética de los 6 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	465,38
MEDIA ACOTADA AL 10%	465,38
MEDIA ACOTADA AL 20%	465,38
MEDIA ACOTADA AL30%	465,38
MEDIA ACOTADA AL 40%	476,88
MEDIA ACOTADA AL 50%	476,88
MEDIA ACOTADA AL 60%	476,88
MEDIA ACOTADA AL 70%	481,96
MEDIA ACOTADA AL 80%	481,96
MEDIA ACOTADA AL 90%	481,96

El valor máximo de la tabla anterior es 482 €/m2c y el valor mínimo es de 465 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 17 puntos, lo que nos indica que los 6 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

LA MARINA BAJA

Analizando los testigos del mercado inmobiliario de la **Marina Baja** en oferta observamos que:

- ↪ El precio total en oferta de las 5 naves industriales, testadas en Marina Baja en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 2.795.000 € con una superficie total construida de 5.593 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es de 1.119 m² construidos, con una antigüedad media de 10 años y un precio unitario medio de oferta de 561 euros / m2 construido.
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 707 €/m2c y el precio mínimo es de 435 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 272 €/m2c.
- ↪ Si obtenemos las media aritmética de los 5 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	560,87
MEDIA ACOTADA AL 10%	560,87
MEDIA ACOTADA AL 20%	560,87
MEDIA ACOTADA AL30%	560,87
MEDIA ACOTADA AL 40%	554,41
MEDIA ACOTADA AL 50%	554,41
MEDIA ACOTADA AL 60%	554,41
MEDIA ACOTADA AL 70%	554,41
MEDIA ACOTADA AL 80%	489,13
MEDIA ACOTADA AL 90%	489,13

El valor máximo de la tabla anterior es 561 €/m2c y el valor mínimo es de 489 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 72 puntos, lo que nos indica que los 5 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.



MUTXAMEL

Analizando los testigos del mercado inmobiliario de la **Mutxamel** en oferta observamos que:

- ↪ El precio total en oferta de las 3 naves industriales, testadas en Mutxamel en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 1.435.000 € con una superficie total construida de 2.060 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es de 687 m² construidos, con una antigüedad media de 13 años y un precio unitario medio de oferta de 691 euros / m2 construido.
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 742 €/m2c y el precio mínimo es de 643 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 99 €/m2c.
- ↪ Si obtenemos las media aritmética de los 3 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	690,96
MEDIA ACOTADA AL 10%	690,96
MEDIA ACOTADA AL 20%	690,96
MEDIA ACOTADA AL30%	690,96
MEDIA ACOTADA AL 40%	690,96
MEDIA ACOTADA AL 50%	690,96
MEDIA ACOTADA AL 60%	690,96
MEDIA ACOTADA AL 70%	688,07
MEDIA ACOTADA AL 80%	688,07
MEDIA ACOTADA AL 90%	688,07

El valor máximo de la tabla anterior es 691 €/m2c y el valor mínimo es de 688 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 3 puntos.

NOVELDA

Analizando los testigos del mercado inmobiliario de **Novelda** en oferta observamos que:

- ↪ El precio total en oferta de las 7 naves industriales, testadas en Novelda en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 2.216.470 € con una superficie total construida de 5.071 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es de 724 m² construidos, con una antigüedad media de 10 años y en precio total medio de oferta de 316.639 € y un precio unitario medio de oferta de 419 euros / m2 construido.
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 692 €/m2c y el precio mínimo es de 235 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 457 €/m2c.
- ↪ Si obtenemos las media aritmética de los 7 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	419,15
MEDIA ACOTADA AL 10%	419,15
MEDIA ACOTADA AL 20%	419,15
MEDIA ACOTADA AL30%	401,55
MEDIA ACOTADA AL 40%	401,55
MEDIA ACOTADA AL 50%	401,55
MEDIA ACOTADA AL 60%	358,17
MEDIA ACOTADA AL 70%	358,17
MEDIA ACOTADA AL 80%	358,17
MEDIA ACOTADA AL 90%	354,55

El valor máximo de la tabla anterior es 419 €/m2c y el valor mínimo es de 355 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 65 puntos, lo que nos indica que los 7 testigos obtenidos representa un mercado homogéneo ya que no hay grandes picos sobresalientes en las medias acotadas.



SAN VICENTE DEL RASPEIG

Analizando los testigos del mercado inmobiliario de **San Vicente del Raspeig** en oferta observamos:

- ↳ El precio total en oferta de las 7 naves industriales, testadas en San Vicente del Raspeig en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 7.744.900 € con una superficie total construida de 7.682 m²c.
- ↳ La superficie media de las naves industriales es de 1.097 m² construidos, con una antigüedad media de 14 años y en precio total medio de oferta de 1.106.414 € y un precio unitario medio de oferta de 861 euros / m2 construido.
- ↳ De los testigos en oferta, el precio máximo es 1.679 €/m2c y el precio mínimo es de 315 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 1.364 €/m2c.
- ↳ Si obtenemos la media aritmética de los 7 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	860,69
MEDIA ACOTADA AL 10%	860,69
MEDIA ACOTADA AL 20%	860,69
MEDIA ACOTADA AL30%	806,12
MEDIA ACOTADA AL 40%	806,12
MEDIA ACOTADA AL 50%	806,12
MEDIA ACOTADA AL 60%	792,51
MEDIA ACOTADA AL 70%	792,51
MEDIA ACOTADA AL 80%	792,51
MEDIA ACOTADA AL 90%	731,71

El valor máximo de la tabla anterior es 861 €/m2c y el valor mínimo es de 732 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 129 puntos.

SAX

Analizando los testigos del mercado inmobiliario de **Sax** en oferta observamos que:

- ↳ El precio total en oferta de las 2 naves industriales, testadas en Sax en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 977.410 € con una superficie total construida de 3.401 m²c.
- ↳ La superficie media de las naves industriales es de 1.710 m² construidos, con una antigüedad media de 10 años y en precio total medio de oferta de 488.705 € y un precio unitario medio de oferta de 277 euros / m2 construido.
- ↳ De los testigos en oferta, el precio máximo es 302 €/m2c y el precio mínimo es de 252 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 50 €/m2c.
- ↳ Si obtenemos la media aritmética de los 2 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	277,04
MEDIA ACOTADA AL 10%	277,04
MEDIA ACOTADA AL 20%	277,04
MEDIA ACOTADA AL30%	277,04
MEDIA ACOTADA AL 40%	277,04
MEDIA ACOTADA AL 50%	277,04
MEDIA ACOTADA AL 60%	277,04
MEDIA ACOTADA AL 70%	277,04
MEDIA ACOTADA AL 80%	277,04
MEDIA ACOTADA AL 90%	277,04



VILLENA

Analizando los testigos del mercado inmobiliario de **Villena** en oferta observamos que:

- ↪ El precio total en oferta de las 8 naves industriales, testadas en Villena en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 3.879.900 € con una superficie total construida de 9.863 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es de 1.233 m² construidos, con una antigüedad media de 10 años y en precio total medio de oferta de 484.988 € y un precio unitario medio de oferta de 350 euros / m2 construido.
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 491 €/m2c y el precio mínimo es de 172 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 319 €/m2c.
- ↪ Si obtenemos las media aritmética de los 8 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	350,04
MEDIA ACOTADA AL 10%	350,04
MEDIA ACOTADA AL 20%	350,04
MEDIA ACOTADA AL30%	356,14
MEDIA ACOTADA AL 40%	356,14
MEDIA ACOTADA AL 50%	365,76
MEDIA ACOTADA AL 60%	365,76
MEDIA ACOTADA AL 70%	365,76
MEDIA ACOTADA AL 80%	364,39
MEDIA ACOTADA AL 90%	364,39

El valor máximo de la tabla anterior es 366 €/m2c y el valor mínimo es de 350 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 16 puntos, lo que nos indica que los 8 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

CONURBACION ALICANTE – MUTXAMEL – SAN VICENTE DEL RASPEIG

Analizando los testigos del mercado inmobiliario en la **Conurbación de Alicante**, compuesto por los términos municipales de ALICANTE – MUTXAMEL – SAN VICENTE DEL RASPEIG, en oferta observamos que:

- ↪ El precio total en oferta de las 42 naves industriales, testadas en Alicante – Mutxamel – San Vicente del Raspeig en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 25.460.620 € con una superficie total construida de 45.337 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es de 1.079 m² construidos, con una antigüedad media de 14 años y en precio total medio de oferta de 606.205 € y un precio unitario medio de oferta de 581 euros / m2 construido.
- ↪ La rentabilidad media bruta es del 4,89 % en este tipo de activo fijo, con un alquiler medio de 4.233 €/mes y consecuentemente un alquiler unitario de 2,87 €/mes/m²c.
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 1.679 €/m2c y el precio mínimo es de 289 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 1.390 €/m2c.
- ↪ Si obtenemos las media aritmética 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	581,39
MEDIA ACOTADA AL 10%	550,08
MEDIA ACOTADA AL 20%	530,05
MEDIA ACOTADA AL30%	524,68
MEDIA ACOTADA AL 40%	521,98
MEDIA ACOTADA AL 50%	518,12
MEDIA ACOTADA AL 60%	512,26
MEDIA ACOTADA AL 70%	507,18
MEDIA ACOTADA AL 80%	494,94
MEDIA ACOTADA AL 90%	485,40

El valor máximo de la tabla anterior es 581 €/m2c y el valor mínimo es de 485 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 96 puntos, lo que nos indica que los 42 testigos obtenidos representa un mercado homogéneo ya que no hay grandes picos sobresalientes en las medias acotadas.





CRTA ALICANTE – ASPE – ELCHE - CREVILLENTE

Analizando los testigos del mercado inmobiliario en la **Crta de Alicante a Crevillente** y su ámbito espacial homogéneo, compuesto por los términos municipales de Aspe, Elche y Crevillente, en oferta observamos que:

- ↪ El precio total en oferta de las 58 naves industriales, testadas en Aspe, Elche y Crevillente en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 47.607.562 € con una superficie total construida de 95.430 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es de 1.645 m² construidos, con una antigüedad media de 13 años y en precio total medio de oferta de 820.820 € y un precio unitario medio de oferta de 448 euros / m² construido.
- ↪ La rentabilidad media bruta es del 3,15% en este tipo de activo fijo, con un alquiler medio de 4.138 €/mes y consecuentemente un alquiler unitario de 2,07 €/mes/m²c.
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 1.143 €/m²c y el precio mínimo es de 169 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 974 €/m²c.
- ↪ Si obtenemos la media aritmética de los 58 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	448,30
MEDIA ACOTADA AL 10%	437,21
MEDIA ACOTADA AL 20%	429,38
MEDIA ACOTADA AL30%	422,69
MEDIA ACOTADA AL 40%	416,43
MEDIA ACOTADA AL 50%	411,08
MEDIA ACOTADA AL 60%	404,17
MEDIA ACOTADA AL 70%	398,51
MEDIA ACOTADA AL 80%	394,71
MEDIA ACOTADA AL 90%	394,37

El valor máximo de la tabla anterior es 448 €/m²c y el valor mínimo es de 394 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 54 puntos, lo que nos indica que los 58 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

CRTA ALICANTE A ALCOY – COCENTAINA – CASTALLA – BIAR - IBI.

Analizando los testigos del mercado inmobiliario en la **Crta de Alicante a Alcoy** y su ámbito espacial homogéneo, compuesto por los términos municipales de Alcoy, Cocentaina, Castalla, Biar e Ibi, en oferta observamos que:

- ↪ El precio total en oferta de las 21 naves industriales, testadas en Alcoy, Cocentaina, Castalla, Biar e Ibi en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 8.627.633 € con una superficie total construida de 30.734 m²c.
- ↪ La superficie media de las naves industriales es de 1.464 m² construidos, con una antigüedad media de 13 años y en precio total medio de oferta de 410.840 € y un precio unitario medio de oferta de 325 euros / m² construido.
- ↪ De los testigos en oferta, el precio máximo es 863 €/m²c y el precio mínimo es de 168 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 695 €/m²c.
- ↪ Si obtenemos la media aritmética de los 21 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	325,14
MEDIA ACOTADA AL 10%	305,15
MEDIA ACOTADA AL 20%	296,67
MEDIA ACOTADA AL30%	293,52
MEDIA ACOTADA AL 40%	289,15
MEDIA ACOTADA AL 50%	285,71
MEDIA ACOTADA AL 60%	287,24
MEDIA ACOTADA AL 70%	283,07
MEDIA ACOTADA AL 80%	283,42
MEDIA ACOTADA AL 90%	284,45

El valor máximo de la tabla anterior es 325 €/m²c y el valor mínimo es de 283 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 42 puntos, lo que nos indica que los 21 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.



CRTA ALICANTE A LA MARINA ALTA

Analizando los testigos del mercado inmobiliario en la **Crta de Alicante a la Marina Alta** y su ámbito espacial homogéneo, compuesto por los términos municipales de Villajoyosa, Finestrat, La Nucia, Benidorm, Pedreguer, Ondara, El Verger y Denia, en oferta observamos que:

- ↳ El precio total en oferta de las 11 naves industriales, testadas en Villajoyosa, Finestrat, La Nucia, Pedreguer, Ondara, El Verger y Denia en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 6.185.000 € con una superficie total construida de 12.673 m²c.
- ↳ La superficie media de las naves industriales es de 1.152 m² construidos, con una antigüedad media de 9 años y en precio total medio de oferta de 562.273 € y un precio unitario medio de oferta de 509 euros / m² construido.
- ↳ De los testigos en oferta, el precio máximo es 707 €/m²c y el precio mínimo es de 305 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 401 €/m²c.
- ↳ Si obtenemos las media aritmética de los 11 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	508,79
MEDIA ACOTADA AL 10%	508,79
MEDIA ACOTADA AL 20%	509,45
MEDIA ACOTADA AL 30%	509,45
MEDIA ACOTADA AL 40%	497,26
MEDIA ACOTADA AL 50%	497,26
MEDIA ACOTADA AL 60%	493,29
MEDIA ACOTADA AL 70%	493,29
MEDIA ACOTADA AL 80%	489,35
MEDIA ACOTADA AL 90%	489,35

El valor máximo de la tabla anterior es 509 €/m²c y el valor mínimo es de 489 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 20 puntos, lo que nos indica que los 11 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

CRTA ALICANTE A LA VILLENA

Analizando los testigos del mercado inmobiliario en la **Ctra. de Alicante a Villena** y su ámbito espacial homogéneo,, compuesto por los términos municipales de Novelda – Aspe - Elda – Petrer – Sax - Castalla – Villena, en oferta observamos que:

- ↳ El precio total en oferta de las 59 naves industriales, testadas en Novelda – Aspe - Elda – Petrer – Sax - Castalla – Villena en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 25.358.664 € con una superficie total construida de 83.657 m²c.
- ↳ La superficie media de las naves industriales es de 1.418 m² construidos, con una antigüedad media de 13 años y en precio total medio de oferta de 429.808 € y un precio unitario medio de oferta de 315 euros / m² construido.
- ↳ De los testigos en oferta, el precio máximo es 692 €/m²c y el precio mínimo es de 141 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 precios anteriores de 551 €/m²c.
- ↳ Si obtenemos las media aritmética de los 59 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 de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	314,89
MEDIA ACOTADA AL 10%	307,49
MEDIA ACOTADA AL 20%	305,13
MEDIA ACOTADA AL 30%	305,17
MEDIA ACOTADA AL 40%	305,46
MEDIA ACOTADA AL 50%	305,00
MEDIA ACOTADA AL 60%	305,07
MEDIA ACOTADA AL 70%	303,93
MEDIA ACOTADA AL 80%	302,26
MEDIA ACOTADA AL 90%	302,23

El valor máximo de la tabla anterior es 315 €/m²c y el valor mínimo es de 302 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 13 puntos, lo que nos indica que los 59 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.



En resumen, en el mercado inmobiliario de naves industriales, a la fecha de septiembre de 2.021, se ofertan, en la provincia de Alicante, los siguientes precios:

Mercado Inmobiliario de Naves Industriales en la provincia de Alicante en el año 2021										
T. Municipal	Numero Testigos en venta	Total Superficie construida de naves	Total Precio Total de Oferta	Precio Medio de Oferta de Nave Industrial	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		Caracteristicas del testigo
		M2 construido	Euros	Euros	M2 construido	Euros	Euros	Alquiler (€/m2/mes)	Rentabilidad Bruto %	
Estudio Mercado Provincia (168 Naves)	168	231.808	102.798.500	611.896	1.380	442,23	413,30	2,25	4,09%	13
Alicante	32	35.595	16.280.720	508.773	1.112	510,02	489,21	2,01	5,06%	14
Alcoy - Cocentaina	15	17.438	4.868.633	324.576	1.163	302,00	291,95			14
Aspe	18	23.127	7.026.979	390.388	1.285	316,26	316,87	0,76	3,14%	15
Castalla	5	12.896	3.414.000	682.800	2.579	287,10	287,10			11
Crevillente	11	11.696	4.469.383	406.308	1.063	382,34	363,03			15
Elche	29	60.607	36.111.200	1.245.214	2.090	555,28	539,38	2,51	3,16%	12
Petrer - Elda	19	29.299	7.843.905	412.837	1.542	271,69	266,81	1,11	5,45%	14
Ibi	1	400	345.000	345.000	400	862,50	862,50			20
Marina Alta	6	7.080	3.390.000	565.000	1.180	465,38	465,38			12
Marina Baja	5	5.593	2.795.000	559.000	1.119	560,87	560,87			10
Mutxamel	3	2.060	1.435.000	478.333	687	690,96	690,96			13
Novelda	7	5.071	2.216.470	316.639	724	419,15	419,15			10
San Vicente del Raspeig	7	7.682	7.744.900	1.106.414	1.097	860,69	860,69	4,58	4,55%	14
Sax	2	3.401	977.410	488.705	1.701	277,04	277,04			10
Villena	8	9.863	3.879.900	484.988	1.233	350,04	350,04			10

Y si agrupamos los testigos de naves industriales en la conurbación de Alicante y por los 4 ejes de comunicación que son las carreteras de Alicante a Crevillente – Murcia, a Villena, a Alcoy y a la Marina Alta, tenemos el siguiente cuadro resumen:

T. Municipal	Numero Testigos	Total Superficie construida de naves	Total Precio Total de Oferta	Total Precio Total de Oferta	Superficie Media construida de la nave industrial	Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial (media acotada al Villena 0%)	Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial (media acotada al 20%)	Rentabilidades de la Inversion		Caracteristicas del testigo
		M2 construido	Euros	Euros	M2 construido	Euros	Euros	Alquiler (€/mes)	Rentabilidad Bruto %	
Estudio Mercado Provincia	168	231.808	102.798.500	611.896	1.380	442,23	413,30	2,25	4,09%	13
AEH Conurbacion Alicante	42	45.337	25.460.620	606.205	1.079	581,39	530,05	2,87	4,89%	14
AEH Crta Alicante - Elche - Aspe - Crevillente	58	95.430	47.607.562	820.820	1.645	448,30	429,38	2,07	3,15%	13
AEH Crta Alicante a Villena	36	47.634	14.917.685	414.380	1.323	318,07	303,71	1,11	5,45%	12
AEH Crta Alicante - Castalla - Alcoy - Cocent	21	30.734	8.627.633	410.840	1.464	325,14	296,67			13
AEH Crta Alicante a la Marina Alta	11	12.673	6.185.000	562.273	1.152	508,79	509,45			9

8.5.10.2. Mercado Inmobiliario de Naves Industriales en la Provincia de Alicante en 2017

Se efectuó, por el técnico redactor de esta M.V.E. en 2017, 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 (170 naves) que conforman la situación modal del mercado inmobiliario industrial en 2017. 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. 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%.

El precio total en oferta de las 170 naves industriales, testadas en la provincia de Alicante, en el estudio de mercado asciende a la cantidad de 120.360.102 €, con una superficie total construida de 210.465 m²c. La rentabilidad media bruta es del 5,03% en este tipo de activo fijo, con un alquiler medio de 2.970 €/mes y consecuentemente de 2,40 €/mes/m²c.

En los cuadros siguientes queda recogido el parque inmobiliario testado de naves industriales de la provincia de Alicante y en la Marina Alta, en noviembre de 2017.

T. Municipal	Numero Testigos	Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial (media acotada al 0%)	Rentabilidades de la Inversion		
		Euros	Numero Testigos	Alquiler (€/mes)	Rentabilidad Bruto %
Estudio Mercada Marina Alta	29	740	10	2,57	4,17%
Finestrat - La Nucia	19	634	3	2,24	4,24%
Villajoyosa	5	1.157			
Denia	1	996	2	5,15	6,20%
Javea	1	867	2		
Benissa	1	336	1	2,36	8,43%
Ondara	2	709	2	3,17	5,37%





Mercado Inmobiliario de Naves Industriales en la provincia de Alicante en el año 2017

T. Municipal	Numero Testigos en venta	Precio Unitario de Oferta de la Nave Industrial (media acotada al 0%)	Rentabilidades de la Inversion		
		Euros	Numero Testigos	Alquiler (€/mes)	Rentabilidad Bruto %
Estudio Mercado Provincia	170	572	72	2,40	5,03%
Alicante	37	685	30	2,61	4,57%
Aspe	15	361	3	1,00	3,32%
Alcoy - Cocentaina	5	342	1	1,50	5,26%
Crevillente	9	411			
Elche	24	496	16	2,20	5,32%
Petrer - Elda	14	304	3	2,41	9,51%
Finestrat - La Nucia	19	634	3	2,24	4,24%
Ibi	5	597	4	0,90	1,81%
Novelda	6	380			
San Vicente del Raspeig	22	621	8	1,68	3,25%
Santa Pola	5	254	1	1,62	7,65%
Sax	1	101	1	1,20	14,26%
Villajoyosa	5	1.157			
Villena	3	1.048	2	0,96	1,10%
Denia	1	996	2	5,15	6,20%
Javea	1	867	2		
Teulada	0				
Calpe	0				
Benissa	1	336	1	2,36	8,43%
Ondara	2	709	2	3,17	5,37%

8.5.10.3. Mercado Inmobiliario de Naves Industriales en la Provincia de Alicante en 2015

Se efectuó, por el técnico redactor de esta M.V.E., en noviembre de 2.015, 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 en 2015. 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. 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%.

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 2015.



8.6. Criterios y parámetros de Homogenización de testigos.

8.6.1. Criterios y parámetros de Homogenización de Viviendas y Locales Comerciales en 2021.

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, comercial 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:

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 - Elda	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





↪ **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 Altea, 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 Altea 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 ya que la venta está 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).

↪ **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.

↪ **Antigüedad Real (a Nuevo) en Viviendas**

Los testigos que hemos obtenido de Viviendas 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 la vivienda modal nueva, 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, 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 para cada tipología constructiva y unos gastos generales de promoción del 21% sobre el coste de contrata mencionado, obteniéndose una depreciación anual en euros /año de vida útil de para cada uno de los A.E.H., que aplicamos a la viviendas viejas para transformarlas a nuevas.

↪ **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 nueva modal.

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%. En nuestro caso no vamos a utilizar esta técnica al buscarse el Valor de Mercado de la vivienda nueva modal.

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 urbano urbanizable programado y no programado y que está recogido en los apartados siguientes.

Dado que el mercado de Locales Comerciales¹³, 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 Fondo¹⁴ (C.T.F.) deberá ser estudiado de forma diferenciada, cuando se programe la actuación urbanizadora o promoción inmobiliaria en concreto.

Aunque en una primera instancia, a los solo efectos de esta M.V.E. se han estimación los posibles valores de Mercado de los locales comerciales en relación con los de la vivienda en cada sector de suelo urbanizable en su caso.

8.6.2. Criterios y parámetros de Homogenización de Naves Industriales¹⁵ en 2021.

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

El precio de oferta en el mercado secundario se reducirá, en la actual situación del mercado inmobiliario industrial, entre un 10% a un 20%, 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,..., es decir la normal y habitual en cualquier negociación a la baja en una compraventa.).

¹³

Véase "La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica". González Nebreda, Turmo y Villaronga. - páginas 399 a la 402. - Editorial: La Ley.

¹⁴ Véase "La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica". González Nebreda, Turmo y Villaronga. - páginas 391a la 392. - Editorial: La Ley.

¹⁵ Véase "La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica". González Nebreda, Turmo y Villaronga. - páginas 465 a la 466. - Editorial: La Ley.



↳ 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, es el caso de los agentes de la propiedad inmobiliaria, que en esta zona es del 5% - 8% para el mercado nacional y de un 5% - 10% para el mercado internacional, ya que la venta está 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 Situación del inmueble en el entorno

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):

Los testigos que hemos obtenido 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 depreciación anual en euros /año de vida útil, se calcula 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 21% sobre el coste de contrata mencionado.

Según se vaya indicando si los testigos son mejores, iguales, peores, etc., que la nave industrial virtual modal, en la actuación urbanizadora o promoción inmobiliaria, 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 nave industrial virtual modal.

En las páginas siguientes se reflejan los cuadros de homogeneización de cada A.E.H. analizado





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

8.6.2.1.Homogeneización del Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. “FINCA ALHAMA” de Viviendas Unifamiliares Aisladas

Nº Testigo	Calle o Avenida	Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda		Gastos de Comercialización		Diferencia entre el Precio de Oferta y el mercado real		Antigüedad de la Edificación por año de vida útil		TOTAL CORECC. HOMOGENEIZACION	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO
		M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c	% s/ Venta	Euros/M2c	% s/ Venta	Euros/M2c	Años	Euros/M2c		
1	calle Media, 41,	817,00	1.601.250	1.960	326.102	-5,00%	-98,00	-10,00%	-195,99	11,00	177,29	-116,70	1.843,22
2	calle baja s/n,	339,00	646.000	1.906	317.066	-5,00%	-95,28	-10,00%	-190,56	20,00	322,34	36,50	1.942,11
3	calle la Llebre, 36,	520,00	1.524.000	2.931	487.639	-5,00%	-146,54	-10,00%	-293,08	6,00	96,70	-342,91	2.587,86
4	calle Sondeo-s.a. II, 6,	335,00	550.000	1.642	273.171	-5,00%	-82,09	-10,00%	-164,18	11,00	177,29	-68,98	1.572,81
5	calle Peñas Rojas, 27,	340,00	595.000	1.750	291.176	-5,00%	-87,50	-10,00%	-175,00	10,00	161,17	-101,33	1.648,67
6	AH 798	440,00	1.818.000	4.132	687.477	-5,00%	-206,59	-10,00%	-413,18	10,00	161,17	-458,60	3.673,22
7	gran breña s/n,	450,00	990.000	2.200	366.049	-5,00%	-110,00	-10,00%	-220,00	21,00	338,46	8,46	2.208,46
8	calle Peñas Rojas, 13,	209,00	733.255	3.508	583.748	-5,00%	-175,42	-10,00%	-350,84	10,00	161,17	-365,09	3.143,31
9	Giralda de Sevilla, 4,	368,00	1.695.000	4.606	766.370	-5,00%	-230,30	-10,00%	-460,60	10,00	161,17	-529,72	4.076,25
10	calle Costa Azul s/n,	350,00	1.300.000	3.714	618.005	-5,00%	-185,71	-10,00%	-371,43	11,00	177,29	-379,85	3.334,43
11	avenida Principal s/n,	319,00	1.786.250	5.600	931.683	-5,00%	-279,98	-10,00%	-559,95	10,00	161,17	-678,76	4.920,77
12	Costa azul, 21,	320,00	1.680.000	5.250	873.527	-5,00%	-262,50	-10,00%	-525,00	6,00	96,70	-690,80	4.559,20
13	calle Costa del Azahar, 3,	458,00	1.601.250	3.496	581.715	-5,00%	-174,81	-10,00%	-349,62	10,00	161,17	-363,25	3.132,92
14	calle Costa Verde, 30,	501,00	620.000	1.238	205.907	-5,00%	-61,88	-10,00%	-123,75	6,00	96,70	-88,93	1.148,60
15	Bernia, 15,	350,00	750.000	2.143	356.541	-5,00%	-107,14	-10,00%	-214,29	16,00	257,88	-63,55	2.079,30
16	caballo de gata, 1,	421,00	950.000	2.257	375.455	-5,00%	-112,83	-10,00%	-225,65	7,00	112,82	-225,66	2.030,87
17	calle Costa Dorada, 15,	345,00	1.395.000	4.043	672.778	-5,00%	-202,17	-10,00%	-404,35	11,00	177,29	-429,23	3.614,25
18	calle Costa Esmeralda, 8 -38,	478,00	650.000	1.360	226.257	-5,00%	-67,99	-10,00%	-135,98	22,00	354,58	150,60	1.510,44
19	calle Puput, 36,	271,00	595.000	2.196	365.312	-5,00%	-109,78	-10,00%	-219,56	11,00	177,29	-152,05	2.043,53
20	Altea la Vella,	313,00	688.000	2.198	365.730	-5,00%	-109,90	-10,00%	-219,81	11,00	177,29	-152,42	2.045,66
21	calle Peñas Rojas,	339,00	544.300	1.606	267.150	-5,00%	-80,28	-10,00%	-160,56	11,00	177,29	-63,55	1.542,05
22	Altea la Vella,	467,00	1.000.000	2.141	356.287	-5,00%	-107,07	-10,00%	-214,13	10,00	161,17	-160,03	1.981,30
23	Altea la Vella,	458,00	1.601.250	3.496	581.715	-5,00%	-174,81	-10,00%	-349,62	11,00	177,29	-347,14	3.149,04
24	Urb. Sierra de Altea,	339,00	544.300	1.606	267.150	-5,00%	-80,28	-10,00%	-160,56	10,00	161,17	-79,67	1.525,94
25	Urb. Alteart,	646,00	1.200.000	1.858	309.076	-5,00%	-92,88	-10,00%	-185,76	10,00	161,17	-117,47	1.740,12
26	calle Peñas Rojas,	353,00	734.050	2.079	345.993	-5,00%	-103,97	-10,00%	-207,95	11,00	177,29	-134,63	1.944,83
27	calle Peñas Rojas,	300,00	637.000	2.123	353.293	-5,00%	-106,17	-10,00%	-212,33	11,00	177,29	-141,21	1.982,12
28	Altea la Vella,	317,00	729.750	2.302	383.029	-5,00%	-115,10	-10,00%	-230,21	0,00	0,00	-345,31	1.956,74
29	Altea Hills,	550,00	1.970.000	3.582	595.964	-5,00%	-179,09	-10,00%	-358,18	3,00	48,35	-488,92	3.092,90
30	Altea Hills,	360,00	1.360.000	3.778	628.569	-5,00%	-188,89	-10,00%	-377,78	20,00	322,34	-244,32	3.533,46
31	Principal de la Sierra,	320,00	695.000	2.172	361.370	-5,00%	-108,59	-10,00%	-217,19	2,00	32,23	-293,55	1.878,33
32	Altea la Vella,	385,00	1.250.000	3.247	540.214	-5,00%	-162,34	-10,00%	-324,68	10,00	161,17	-325,84	2.920,91
33	Altea Hills,	250,00	990.000	3.960	658.889	-5,00%	-198,00	-10,00%	-396,00	11,00	177,29	-416,71	3.543,29
34	PEÑAS ROJAS,	313,00	731.500	2.337	388.854	-5,00%	-116,85	-10,00%	-233,71	11,00	177,29	-173,27	2.163,79
35	calle Peñas Rojas,	646,00	1.200.000	1.858	309.076	-5,00%	-92,88	-10,00%	-185,76	10,00	161,17	-117,47	1.740,12
36	Peñas Rojas,	295,00	637.000	2.159	359.281	-5,00%	-107,97	-10,00%	-215,93	11,00	177,29	-146,61	2.012,71
37	calle Peñas Rojas,	317,00	695.000	2.192	364.789	-5,00%	-109,62	-10,00%	-219,24	10,00	161,17	-167,69	2.024,74
38	calle Revoltes, 27,	370,00	890.000	2.405	400.226	-5,00%	-120,27	-10,00%	-240,54	9,00	145,05	-215,76	2.189,65
39	avenida Europa, 450,	517,00	895.000	1.731	288.038	-5,00%	-86,56	-10,00%	-173,11	21,00	338,46	78,79	1.809,93
40	Escocia-A.H., 488,	359,00	1.495.000	4.164	692.889	-5,00%	-208,22	-10,00%	-416,43	10,00	161,17	-463,48	3.700,87
41	calle Escocia-A.H. s/n,	350,00	1.150.000	3.286	546.697	-5,00%	-164,29	-10,00%	-328,57	11,00	177,29	-315,57	2.970,15
42	calle Escocia, 500,	350,00	1.150.000	3.286	546.697	-5,00%	-164,29	-10,00%	-328,57	21,00	338,46	-154,40	3.131,32
43	Irlanda del Nte s/n,	300,00	800.000	2.667	443.696	-5,00%	-133,33	-10,00%	-266,67	11,00	177,29	-222,71	2.443,96



8.6.2.2.Homogeneización del Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. “FINCA ALHAMA” de Viviendas Unifamiliares Pareadas

Nº Testigo	Calle o Avenida	Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda		Gastos de Comercialización		Diferencia entre el Precio de Oferta y el mercado real		Antigüedad de la Edificación por año de vida útil		TOTAL CORECC. HOMOGENEIZACIÓN	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO
				M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c	% s/ Venta	Euros/M2c	% s/ Venta	Euros/M2c		
1	Azahar, 32,	301,00	370.000	1.229	204.528	-3,00%	-36,88	-10,00%	-122,92	16,00	215,86	56,06	1.285,30
2	Alemania-a.h., 587,	389,00	490.000	1.260	209.586	-3,00%	-37,79	-10,00%	-125,96	16,00	215,86	52,11	1.311,75
3	Copenhague, 13,	115,00	275.000	2.391	397.880	-3,00%	-71,74	-10,00%	-239,13	17,00	229,36	-81,51	2.309,79
4	calle Casablanca, 22,	90,00	162.000	1.800	299.495	-3,00%	-54,00	-10,00%	-180,00	17,00	229,36	-4,64	1.795,36
5	avenida Bernia, 18,	140,00	232.000	1.657	275.725	-3,00%	-49,71	-10,00%	-165,71	17,00	229,36	13,93	1.671,07
6	calle Alemania,	397,00	490.000	1.234	205.363	-3,00%	-37,03	-10,00%	-123,43	17,00	229,36	68,90	1.303,16
7	avenida Europa,	154,00	574.000	3.727	620.166	-3,00%	-111,82	-10,00%	-372,73	2,00	26,98	-457,56	3.269,71
8	en Altea Hills,	120,00	210.000	1.750	291.176	-3,00%	-52,50	-10,00%	-175,00	17,00	229,36	1,86	1.751,86
9	en Altea Hills,	115,00	245.000	2.130	354.475	-3,00%	-63,91	-10,00%	-213,04	28,00	377,76	100,81	2.231,24
10	Altea Hills, Altea	118,00	290.000	2.458	408.915	-3,00%	-73,73	-10,00%	-245,76	26,00	350,78	31,29	2.488,91
11	Copenhagen	125,00	290.000	2.320	386.016	-3,00%	-69,60	-10,00%	-232,00	18,00	242,85	-58,75	2.261,25

8.6.2.3.Homogeneización del Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. “FINCA ALHAMA” de Viviendas Unifamiliares en Hilera

Nº Testigo	Calle o Avenida	Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda		Gastos de Comercialización		Diferencia entre el Precio de Oferta y el mercado real		Antigüedad de la Edificación por año de vida útil		TOTAL CORECC. HOMOGENEIZACIÓN	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO
				M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c	% s/ Venta	Euros/M2c	% s/ Venta	Euros/M2c		
1	calle Casablanca, 43,	230,00	470.000	2.043	340.006	-3,00%	-61,30	-10,00%	-204,35	18,00	152,46	-113,19	1.930,29
2	calle Cabo San Antonio s/n,	265,00	209.000	789	131.225	-3,00%	-23,66	-10,00%	-78,87	18,00	152,46	49,93	838,61
3	calle de Costa Azahar 32 ptda 8, 8,	317,00	389.000	1.227	204.177	-3,00%	-36,81	-10,00%	-122,71	18,00	152,46	-7,07	1.220,06
4	costa azahar, 27,	273,00	389.000	1.425	237.085	-3,00%	-42,75	-10,00%	-142,49	16,00	135,52	-49,72	1.375,19
5	calle El Forat, 23,	90,00	125.000	1.389	231.092	-3,00%	-41,67	-10,00%	-138,89	18,00	152,46	-28,10	1.360,79
6	Altea la Vella,	150,00	125.000	833	138.655	-3,00%	-25,00	-10,00%	-83,33	11,00	93,17	-15,16	818,17
7	avenida de bernia Golf,	140,00	124.700	891	148.202	-3,00%	-26,72	-10,00%	-89,07	32,00	271,04	155,25	1.045,96
8	en Altea la Vella,	234,00	244.999	1.047	174.207	-3,00%	-31,41	-10,00%	-104,70	10,00	84,70	-51,41	995,59
9	venta en Altea Hills,	75,00	210.000	2.800	465.881	-3,00%	-84,00	-10,00%	-280,00	18,00	152,46	-211,54	2.588,46
10	calle Dinamarca,	165,00	350.000	2.121	352.940	-3,00%	-63,64	-10,00%	-212,12	1,00	8,47	-267,29	1.853,92
11	Altea Hills,	130,00	210.000	1.615	268.777	-3,00%	-48,46	-10,00%	-161,54	19,00	160,93	-49,07	1.566,31
12	Urb. URBANIZACIÓN VILLA VISTA,	120,00	210.000	1.750	291.176	-3,00%	-52,50	-10,00%	-175,00	16,00	135,52	-91,98	1.658,02
13	Altea Hills,	140,00	230.000	1.643	273.348	-3,00%	-49,29	-10,00%	-164,29	18,00	152,46	-61,11	1.581,75
14	calle Dinamarca,	118,00	275.000	2.331	387.764	-3,00%	-69,92	-10,00%	-233,05	24,00	203,28	-99,69	2.230,82
15	Copenhaguen,	140,00	399.000	2.850	474.200	-3,00%	-85,50	-10,00%	-285,00	21,00	177,87	-192,63	2.657,37
16	calle Creta,	160,00	340.000	2.125	353.570	-3,00%	-63,75	-10,00%	-212,50	31,00	262,57	-13,68	2.111,32





8.6.2.4.Homogeneización del Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. “CARBONERA” de Viviendas Plurifamiliares

Nº Testigo	Calle o Avenida	Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda		Gastos de Comercialización		Diferencia entre el Precio de Oferta y el mercado real		Antigüedad de la Edificación por año de vida útil		TOTAL CORECC. HOMOGENEIZACION	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO
		M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c	% s/ Venta	Euros/M2c	% s/ Venta	Euros/M2c	Años	Euros/M2c		
1	avenida del Puerto, 22,	56,00	164.000	2.929	487.273	-3,00%	-87,86	-10,00%	-292,86	25	224,76	-155,96	2.772,61
2	calle Pla d'Albes, 30,	120,00	230.000	1.917	318.907	-3,00%	-57,50	-10,00%	-191,67	25	224,76	-24,41	1.892,26
3	carretera de Lalbir	97,00	284.000	2.928	487.151	-3,00%	-87,84	-10,00%	-292,78	40	359,61	-21,01	2.906,83
4	calle la Mar, 91,	110,00	155.000	1.409	234.453	-3,00%	-42,27	-10,00%	-140,91	25	224,76	41,58	1.450,67
5	Altea Pueblo,	75,00	193.500	2.580	429.276	-3,00%	-77,40	-10,00%	-258,00	25	224,76	-110,64	2.469,36
6	Altea Pueblo,	110,00	179.000	1.627	270.755	-3,00%	-48,82	-10,00%	-162,73	31	278,70	67,15	1.694,43
7	Altea Pueblo,	95,00	220.000	2.316	385.315	-3,00%	-69,47	-10,00%	-231,58	25	224,76	-76,30	2.239,49
8	Altea Pueblo,	85,00	210.000	2.471	411.071	-3,00%	-74,12	-10,00%	-247,06	25	224,76	-96,42	2.374,17
9	Altea Pueblo,	90,00	169.000	1.878	312.436	-3,00%	-56,33	-10,00%	-187,78	25	224,76	-19,35	1.858,42
10	N-332, 93,	117,00	175.000	1.496	248.868	-3,00%	-44,87	-10,00%	-149,57	17	152,84	-41,61	1.454,12
11	calle Sant Pere, 46,	108,00	255.000	2.361	392.856	-3,00%	-70,83	-10,00%	-236,11	25	224,76	-82,19	2.278,92
12	calle la Mar,	108,00	257.000	2.380	395.937	-3,00%	-71,39	-10,00%	-237,96	30	269,71	-39,64	2.339,99
13	calle del mar 107	120,00	175.000	1.458	242.646	-3,00%	-43,75	-10,00%	-145,83	25	224,76	35,17	1.493,51
14	Altea Pueblo,	144,00	211.000	1.465	243.802	-3,00%	-43,96	-10,00%	-146,53	25	224,76	34,27	1.499,55
15	Altea Pueblo,	108,00	249.000	2.306	383.612	-3,00%	-69,17	-10,00%	-230,56	25	224,76	-74,96	2.230,59
16	Altea Pueblo,	120,00	177.000	1.475	245.419	-3,00%	-44,25	-10,00%	-147,50	25	224,76	33,01	1.508,01
17	calle Sant Pere,	75,00	136.900	1.825	303.710	-3,00%	-54,76	-10,00%	-182,53	25	224,76	-12,54	1.812,80
18	calle la Mar, Altea	167,00	200.000	1.198	199.265	-3,00%	-35,93	-10,00%	-119,76	14	125,86	-29,82	1.167,78
19	Altea Pueblo,	89,00	268.500	3.017	501.962	-3,00%	-90,51	-10,00%	-301,69	14	125,86	-266,33	2.750,53
20	Altea Pueblo,	100,00	180.000	1.800	299.495	-3,00%	-54,00	-10,00%	-180,00	31	278,70	44,70	1.844,70
21	calle Menut, 5,	177,00	458.500	2.590	431.006	-3,00%	-77,71	-10,00%	-259,04	18	161,83	-174,93	2.415,47
22	Altea Pueblo,	120,00	183.750	1.531	254.779	-3,00%	-45,94	-10,00%	-153,13	25	224,76	25,70	1.556,95
23	Altea Pueblo,	110,00	160.000	1.455	242.016	-3,00%	-43,64	-10,00%	-145,45	42	377,59	188,50	1.643,05
24	Altea Pueblo, Altea	80,00	165.000	2.063	343.171	-3,00%	-61,88	-10,00%	-206,25	25	224,76	-43,37	2.019,13
25	calle la Roda,	80,00	148.000	1.850	307.814	-3,00%	-55,50	-10,00%	-185,00	12	107,88	-132,62	1.717,38



8.6.2.5.Homogeneización del Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. "CAP BLANC" de Viviendas Plurifamiliares

Nº Testigo	Calle o Avenida	Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda		Gastos de Comercialización		Diferencia entre el Precio de Oferta y el mercado real		Antigüedad de la Edificación por año de vida útil		TOTAL CORECC. HOMOGENEIZACION	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO
		M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c	% s/ Venta	Euros/M2c	% s/ Venta	Euros/M2c	Años	Euros/M2c		
1	carretera del Albir, 14,	115,00	472.500	4.109	683.629	-3,00%	-123,26	-10,00%	-410,87	10	103,94	-430,19	3.678,50
2	carretera del Albir, 18,	115,00	410.000	3.565	593.202	-3,00%	-106,96	-10,00%	-356,52	30	311,82	-151,66	3.413,56
3	L'Albir, Alfaz del Pi	90,00	217.500	2.417	402.100	-3,00%	-72,50	-10,00%	-241,67	20	207,88	-106,29	2.310,38
4	Altea Pueblo,	97,00	484.000	4.990	830.215	-3,00%	-149,69	-10,00%	-498,97	30	311,82	-336,84	4.652,85
5	Altea Pueblo,	100,00	284.000	2.840	472.536	-3,00%	-85,20	-10,00%	-284,00	30	311,82	-57,38	2.782,62
6	Altea Pueblo,	97,00	284.000	2.928	487.151	-3,00%	-87,84	-10,00%	-292,78	30	311,82	-68,80	2.859,03
7	Altea Pueblo,	100,00	310.000	3.100	515.797	-3,00%	-93,00	-10,00%	-310,00	30	311,82	-91,18	3.008,82
8	L'Albir, Alfaz del Pi	96,00	280.500	2.922	486.159	-3,00%	-87,66	-10,00%	-292,19	19	197,48	-182,36	2.739,52
9	C. Pau Casals s/n,	67,00	218.500	3.261	542.617	-3,00%	-97,84	-10,00%	-326,12	30	311,82	-112,14	3.149,06
10	avenida de Oscar Esplà, 8,	60,00	205.000	3.417	568.486	-3,00%	-102,50	-10,00%	-341,67	54	561,27	117,10	3.533,77
11	calle Ruperto Chapí, 12, L'Albir,	75,00	207.350	2.765	460.002	-3,00%	-82,94	-10,00%	-276,47	31	322,21	-37,20	2.727,47
12	L'Albir,	114,00	310.000	2.719	452.453	-3,00%	-81,58	-10,00%	-271,93	20	207,88	-145,63	2.573,67
13	avenida de l'Albir, 2,	85,00	288.850	3.398	565.419	-3,00%	-101,95	-10,00%	-339,82	32	332,60	-109,17	3.289,07
14	camino Vell del Far, 11,	65,00	220.000	3.385	563.153	-3,00%	-101,54	-10,00%	-338,46	41	426,15	-13,85	3.370,77
15	avenida de l'Albir, 43,	71,00	159.590	2.248	373.994	-3,00%	-67,43	-10,00%	-224,77	48	498,91	206,70	2.454,45
16	calle Ruperto Chapí, 2,	75,00	194.000	2.587	430.385	-3,00%	-77,60	-10,00%	-258,67	30	311,82	-24,45	2.562,22
17	calle Ruperto Chapí, 4	75,00	165.000	2.200	366.049	-3,00%	-66,00	-10,00%	-220,00	30	311,82	25,82	2.225,82
18	calle Vivaldi, 11,	65,00	225.850	3.475	578.127	-3,00%	-104,24	-10,00%	-347,46	22	228,67	-223,03	3.251,58
19	Urb. SANTA BARBARA,	60,00	220.000	3.667	610.082	-3,00%	-110,00	-10,00%	-366,67	30	311,82	-164,85	3.501,82
20	Urb. Los Álamos II,	55,00	272.350	4.952	823.913	-3,00%	-148,55	-10,00%	-495,18	30	311,82	-331,92	4.619,90
21	Bulevard dels Músics,	84,00	302.500	3.601	599.188	-3,00%	-108,04	-10,00%	-360,12	19	197,48	-270,67	3.330,52
22	L'Albir,	80,00	215.000	2.688	447.162	-3,00%	-80,63	-10,00%	-268,75	30	311,82	-37,56	2.649,94
23	Los musicos,	90,00	239.850	2.665	443.419	-3,00%	-79,95	-10,00%	-266,50	30	311,82	-34,63	2.630,37
24	L'Albir,	120,00	350.000	2.917	485.293	-3,00%	-87,50	-10,00%	-291,67	36	374,18	-4,99	2.911,68
25	en L'Albir,	86,00	275.000	3.198	532.048	-3,00%	-95,93	-10,00%	-319,77	30	311,82	-103,88	3.093,79
26	en L'Albir,	65,00	219.850	3.382	562.769	-3,00%	-101,47	-10,00%	-338,23	30	311,82	-127,88	3.254,42
27	L'Albir,	75,00	199.000	2.653	441.478	-3,00%	-79,60	-10,00%	-265,33	31	322,21	-22,72	2.630,61
28	L'Albir,	200,00	505.000	2.525	420.125	-3,00%	-75,75	-10,00%	-252,50	30	311,82	-16,43	2.508,57
29	L'Albir,	108,00	223.000	2.065	343.556	-3,00%	-61,94	-10,00%	-206,48	30	311,82	43,39	2.108,21
30	Urb. Avda. Bulevard dels Músics,	89,00	254.000	2.854	474.854	-3,00%	-85,62	-10,00%	-285,39	30	311,82	-59,19	2.794,74
31	Passatge C F Handel,	67,00	205.000	3.060	509.091	-3,00%	-91,79	-10,00%	-305,97	30	311,82	-85,94	2.973,76
32	l'albir	83,00	299.000	3.602	599.391	-3,00%	-108,07	-10,00%	-360,24	31	322,21	-146,10	3.456,31
33	Ruperto Chapi,	65,00	185.000	2.846	473.560	-3,00%	-85,38	-10,00%	-284,62	30	311,82	-58,18	2.787,97
34	avenida del albir, 11,	54,00	135.000	2.500	415.965	-3,00%	-75,00	-10,00%	-250,00	30	311,82	-13,18	2.486,82
35	Pau Casals, L'Albir,	85,00	213.000	2.506	416.944	-3,00%	-75,18	-10,00%	-250,59	36	374,18	48,42	2.554,30



8.6.2.6.Homogeneización del Parque Inmobiliario testado en el A.E.H. “EL PONTET” de Viviendas Plurifamiliares

Nº Testigo	Calle o Avenida	Superficie construida de la Vivienda	Precio Total de Oferta	Precio Unitario de Oferta de la Vivienda		Gastos de Comercialización		Diferencia entre el Precio de Oferta y el mercado real		Antigüedad de la Edificación por año de vida útil		TOTAL CORECC. HOMOGENEIZACION	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO
		M2 construido	Euros	Euros/M2c	Pesetas / M2c	% s/ Venta	Euros/M2c	% s/ Venta	Euros/M2c	Años	Euros/M2c		
1	carrasca,	100,00	129.000	1.290	214.638	-3,00%	-38,70	-10,00%	-129,00	17	146,46	-21,24	1.268,76
2	Altea Pueblo,	55,00	112.500	2.045	340.335	-3,00%	-61,36	-10,00%	-204,55	21	180,92	-84,99	1.960,46
3	Altea Pueblo,	127,00	153.000	1.205	200.449	-3,00%	-36,14	-10,00%	-120,47	1	8,62	-148,00	1.056,73
4	calle Oliveres,	100,00	139.000	1.390	231.277	-3,00%	-41,70	-10,00%	-139,00	17	146,46	-34,24	1.355,76
5	Altea Pueblo,	110,00	179.000	1.627	270.755	-3,00%	-48,82	-10,00%	-162,73	31	267,07	55,53	1.682,80
6	Altea Pueblo,	155,00	265.000	1.710	284.466	-3,00%	-51,29	-10,00%	-170,97	16	137,84	-84,41	1.625,26
7	Altea Pueblo,	90,00	155.000	1.722	286.554	-3,00%	-51,67	-10,00%	-172,22	16	137,84	-86,05	1.636,18
8	Altea Pueblo,	140,00	168.000	1.200	199.663	-3,00%	-36,00	-10,00%	-120,00	17	146,46	-9,54	1.190,46
9	Altea Pueblo,	105,00	175.000	1.667	277.310	-3,00%	-50,00	-10,00%	-166,67	17	146,46	-70,21	1.596,46
10	calle 9 d'Octubre, 36,	125,00	160.000	1.280	212.974	-3,00%	-38,40	-10,00%	-128,00	15	129,23	-37,17	1.242,83
11	calle Consell, 38 -20,	134,00	325.000	2.425	403.548	-3,00%	-72,76	-10,00%	-242,54	17	146,46	-168,84	2.256,53
12	calle Calix, 11,	110,00	233.350	2.121	352.965	-3,00%	-63,64	-10,00%	-212,14	17	146,46	-129,32	1.992,04
13	plaza dels Furs, 36 -1,	116,00	223.500	1.927	320.580	-3,00%	-57,80	-10,00%	-192,67	16	137,84	-112,63	1.814,09
14	plaza la paz,	110,00	215.900	1.963	326.570	-3,00%	-58,88	-10,00%	-196,27	22	189,53	-65,62	1.897,11
15	plaza dels Furs, 1,	99,00	178.500	1.803	299.999	-3,00%	-54,09	-10,00%	-180,30	17	146,46	-87,94	1.715,09
16	plaza dels Furs, 1,	116,00	175.000	1.509	251.013	-3,00%	-45,26	-10,00%	-150,86	17	146,46	-49,66	1.458,96
17	en plaza dels Furs,	125,00	248.500	1.988	330.775	-3,00%	-59,64	-10,00%	-198,80	17	146,46	-111,98	1.876,02
18	Altea Pueblo,	131,00	158.500	1.210	201.314	-3,00%	-36,30	-10,00%	-120,99	17	146,46	-10,83	1.199,09
19	Altea Pueblo,	132,00	205.000	1.553	258.403	-3,00%	-46,59	-10,00%	-155,30	17	146,46	-55,44	1.497,59
20	Altea Pueblo,	116,00	185.000	1.595	265.357	-3,00%	-47,84	-10,00%	-159,48	19	163,69	-43,64	1.551,19
21	plaza de la pau,	60,00	131.100	2.185	363.553	-3,00%	-65,55	-10,00%	-218,50	16	137,84	-146,21	2.038,79
22	santa teresa, 12,	92,00	82.500	897	149.205	-3,00%	-26,90	-10,00%	-89,67	17	146,46	29,88	926,62





8.7. Análisis y Resumen de las Características de los Testigos en cada A.E.H.

8.7.1. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en el A.E.H. “FINCA ALHAMA” de Viviendas Unifamiliares Aisladas

El nº de testigos en oferta, la total superficie construida analizada, el precio total de mercado analizado en oferta, el precio medio de mercado analizado en oferta, el precio unitario medio de mercado analizado en oferta, la superficie media de la vivienda, el nº de dormitorios, el nº baños, la antigüedad media de las viviendas; así como otras ratios del A.E.H. analizadas de este sector queda reflejado en el siguiente cuadro:

Numero de Testigos en oferta no condicionada	43	unidades
Total superficie suelo neto analizado	34.452	m2 suelo neto
Total superficie construida analizada	16.845	m2 construidos
Precio Total de mercado analizado en oferta	45.067.155	euros
Precio Medio de mercado analizado en oferta	1.048.073	euros
Precio Unitario Medio de mercado analizado en oferta	2.748	euros/m2 const.
Superficie media de la parcela	1.276	m2 suelo neto
Superficie media de la vivienda	392	m2 construidos
Nº de Dormitorios	3,95	dormitorios
Nº Baños	4,49	baños
Antigüedad media de las viviendas	2.010	año medio
% de Viviendas con vistas al mar	77%	%
% de Viviendas con Aire Acondicionado	88%	%
% de Venta con mobiliario completo de la vivienda (en venta)	9%	%

En el cuadro siguiente, esta reflejadas las ratios de máximo, mínimo, promedio y desviación típica de los siguientes conceptos: Superficie construida vivienda (m2c), nº dormitorios, nº baños, antigüedad, nº plantas sobre rasante, vistas al mar, orientación, ubicación, nivel de calidades constructivas, aire acondicionado, piscina exterior, pista de tenis, pista de pádel, squash, gimnasio y plaza de garaje, que no dan una idea muy clara de cómo es el mercado inmobiliario en este A.E.H.

Estadística	Superficie de la Parcela (m2 suelo)	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Plantas sobre rasante	Vistas al Mar (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Pádel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Venden Amueblado
TOTAL	34.452	16.845															
Máximo	2.400	817,00	560,00	1,78	6,00	7,00	2.021	4,00	1,00	4,00	0,00	3,00	1,00	1,00	1,00	5,00	1,00
Mínimo	313	209,00	204,00	1,02	3,00	2,00	1.999	1,00	0,00	3,00	0,00	2,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00
Intervalo	2.087	608,00	356,00	0,77	3,00	5,00	22	3,00	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00	4,00	1,00
Promedio	1.276	391,74	341,67	1,28	3,95	4,49	2.010	2,48	0,87	3,90		2,81	0,88	1,00	0,02	1,58	0,09
Desviación típica	439	116,41	107,31	0,23	0,82	1,05	5	0,59	0,34	0,24		0,40	0,32	0,00	0,15	0,79	0,29

Si obtenemos la media aritmética de los testigos en oferta del mercado inmobiliario y realizamos la misma operación pero con los testigos homogeneizados a nuevo, de acuerdo con el apartado “Criterios y parámetros de homogenización de testigos” 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 de Viviendas	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	2.747,97
MEDIA ACOTADA AL 10%	2.685,03
MEDIA ACOTADA AL 20%	2.649,56
MEDIA ACOTADA AL 30%	2.618,91
MEDIA ACOTADA AL 40%	2.586,70
MEDIA ACOTADA AL 50%	2.555,72
MEDIA ACOTADA AL 60%	2.512,51
MEDIA ACOTADA AL 70%	2.404,81
MEDIA ACOTADA AL 80%	2.305,98
MEDIA ACOTADA AL 90%	2.258,75

Testigos Homogeneizados del mercado inmobiliario de Viviendas	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	2.513,82
MEDIA ACOTADA AL 10%	2.460,39
MEDIA ACOTADA AL 20%	2.431,71
MEDIA ACOTADA AL 30%	2.406,49
MEDIA ACOTADA AL 40%	2.372,00
MEDIA ACOTADA AL 50%	2.343,80
MEDIA ACOTADA AL 60%	2.305,83
MEDIA ACOTADA AL 70%	2.210,27
MEDIA ACOTADA AL 80%	2.136,66
MEDIA ACOTADA AL 90%	2.104,39

En conclusión, el **Valor de Mercado promedio de 2.431,71 €/m²c**, supone que se ha dispuesto de **34 testigos** para obtener el valor de mercado, lo que implica la correcta aplicación del principio de la prudencia valorativa con un percentil de seguridad de casi el 95%, siendo este el **Valor de Mercado Homogeneizado a Nuevo de las Viviendas Unifamiliares Aisladas** adoptado en esta M.V.E.





8.7.2. Análisis y Resumen de las Características de los Testigos en el A.E.H. “FINCA ALHAMA” de Viviendas Unifamiliares Pareadas

El nº de testigos en oferta, la total superficie construida analizada, el precio total de mercado analizado en oferta, el precio medio de mercado analizado en oferta, el precio unitario medio de mercado analizado en oferta, la superficie media de la vivienda, el nº de dormitorios, el nº baños, la antigüedad media de las viviendas; así como otras ratios del A.E.H. analizadas de este sector queda reflejado en el siguiente cuadro:

Numero de Testigos en oferta no condicionada	11	unidades
Total superficie suelo neto analizado	1.202	m2 suelo neto
Total superficie construida analizada	2.064	m2 construidos
Precio Total de mercado analizado en oferta	3.628.000	euros
Precio Medio de mercado analizado en oferta	329.818	euros
Precio Unitario Medio de mercado analizado en oferta	1.996	euros/m2 const.
Superficie media de la parcela	200	m2 suelo neto
Superficie media de la vivienda	188	m2 construidos
Nº de Dormitorios	2,82	dormitorios
Nº Baños	2,55	baños
Antigüedad media de las viviendas	2.004	año medio
% de Viviendas con vistas al mar	82%	%
% de Viviendas con Aire Acondicionado	91%	%
% de Venta con mobiliario completo de la vivienda (en venta)	9%	%

En el cuadro siguiente, esta reflejadas las ratios de máximo, mínimo, promedio y desviación típica de los siguientes conceptos: Superficie construida vivienda (m2c), nº dormitorios, nº baños, antigüedad, nº plantas sobre rasante, vistas al mar, orientación, ubicación, nivel de calidades constructivas, aire acondicionado, piscina exterior, pista de tenis, pista de pádel, squash, gimnasio y plaza de garaje, que no dan una idea muy clara de cómo es el mercado inmobiliario en este A.E.H.

Características de los testigo en oferta en el mercado de VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS - ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA																	
Estadística	Superficie de la Parcela (m2 suelo)	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Plantas sobre rasante	Vistas al Mar (s=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Pádel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Venden Amueblado
TOTAL	1.202	2.064															
Máximo	286	397,00	210,00	1,85	3,00	3,00	2.019	4,00	1,00	4,00	0,00	3,00	1,00	1,00	0,00	2,00	1,00
Mínimo	170	90,00	100,00	1,25	2,00	2,00	1.999	2,00	1,00	4,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	116	307,00	110,00	0,60	1,00	1,00	26	2,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	2,00	1,00
Promedio	200	187,64	142,67	1,47	2,82	2,55	2.004	2,60	1,00	4,00		2,27	0,91	0,64	0,00	0,75	0,09
Desviacion típica	43	115,79	59,00	0,33	0,40	0,52	7	0,70	0,00	0,00		0,47	0,30	0,50	0,00	0,65	0,30

Si obtenemos la media aritmética de los testigos en oferta del mercado inmobiliario y realizamos la misma operación pero con los testigos homogeneizados a nuevo, de acuerdo con el apartado “*Criterios y parámetros de homogenización de testigos*” 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 de Viviendas	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	1.996,08
MEDIA ACOTADA AL 10%	1.996,08
MEDIA ACOTADA AL 20%	1.888,93
MEDIA ACOTADA AL30%	1.888,93
MEDIA ACOTADA AL 40%	1.901,22
MEDIA ACOTADA AL 50%	1.901,22
MEDIA ACOTADA AL 60%	1.931,52
MEDIA ACOTADA AL 70%	1.931,52
MEDIA ACOTADA AL 80%	1.893,48
MEDIA ACOTADA AL 90%	1.893,48

Testigos Homogeneizados del mercado inmobiliario de Viviendas	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	1.970,85
MEDIA ACOTADA AL 10%	1.970,85
MEDIA ACOTADA AL 20%	1.902,71
MEDIA ACOTADA AL30%	1.902,71
MEDIA ACOTADA AL 40%	1.904,62
MEDIA ACOTADA AL 50%	1.904,62
MEDIA ACOTADA AL 60%	1.942,15
MEDIA ACOTADA AL 70%	1.942,15
MEDIA ACOTADA AL 80%	1.926,15
MEDIA ACOTADA AL 90%	1.926,15

En conclusión, el **Valor de Mercado promedio de 1.970,85 €/m²c**, supone que se ha dispuesto de **10 testigos** para obtener el valor de mercado, lo que implica la correcta aplicación del principio de la prudencia valorativa con un percentil de seguridad alrededor del 50% (es bajo, pero no hay más testigos), siendo este el **Valor de Mercado Homogeneizado a Nuevo de las Viviendas Unifamiliares Pareadas** adoptado en esta M.V.E.





8.7.3. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en el A.E.H. "FINCA ALHAMA" de Viviendas Unifamiliares en Hilera

El nº de testigos en oferta, la total superficie construida analizada, el precio total de mercado analizado en oferta, el precio medio de mercado analizado en oferta, el precio unitario medio de mercado analizado en oferta, la superficie media de la vivienda, el nº de dormitorios, el nº baños, la antigüedad media de las viviendas; así como otras ratios del A.E.H. analizadas de este sector queda reflejado en el siguiente cuadro:

Numero de Testigos en oferta no condicionada	16	unidades
Total superficie suelo neto analizado	1.491	m2 suelo neto
Total superficie construida analizada	2.747	m2 construidos
Precio Total de mercado analizado en oferta	4.300.699	euros
Precio Medio de mercado analizado en oferta	268.794	euros
Precio Unitario Medio de mercado analizado en oferta	1.680	euros/m2 const.
Superficie media de la parcela	213	m2 suelo neto
Superficie media de la vivienda	172	m2 construidos
Nº de Dormitorios	2,75	dormitorios
Nº Baños	2,38	baños
Antigüedad media de las viviendas	2.003	año medio
% de Viviendas con vistas al mar	75%	%
% de Viviendas con Aire Acondicionado	63%	%
% de Venta con mobiliario completo de la vivienda (en venta)	0%	%

En el cuadro siguiente, esta reflejadas las ratios de máximo, mínimo, promedio y desviación típica de los siguientes conceptos: Superficie construida vivienda (m2c), nº dormitorios, nº baños, antigüedad, nº plantas sobre rasante, vistas al mar, orientación, ubicación, nivel de calidades constructivas, aire acondicionado, piscina exterior, pista de tenis, pista de pádel, squash, gimnasio y plaza de garaje, que no dan una idea muy clara de cómo es el mercado inmobiliario en este A.E.H.

Características de los testigo en oferta en el mercado de VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA O ADOSADA - ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA																	
Estadística	Superficie de la Parcela (m2 suelo)	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Plantas sobre rasante	Vistas al Mar (s=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 Max)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Pádel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Venden Amueblado
TOTAL	1.491	2.747															
Máximo	317	317,00	300,00	0,00	4,00	3,00	2.020	4,00	1,00	4,00	0,00	3,00	1,00	1,00	0,00	3,00	0,00
Mínimo	40	75,00	80,00	0,00	2,00	2,00	1.989	1,00	1,00	1,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	277	242,00	220,00	0,00	2,00	1,00	31	3,00	0,00	3,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	3,00	0,00
Promedio	213	171,69	150,00		2,75	2,38	2.003	2,25	1,00	3,62		2,13	0,63	0,13	0,00	0,94	0,00
Desviación típica	87	70,40	66,80		0,68	0,50	7	0,68	0,00	0,87		0,34	0,50	0,34	0,00	1,00	0,00

Si obtenemos la media aritmética de los testigos en oferta del mercado inmobiliario y realizamos la misma operación pero con los testigos homogeneizados a nuevo, de acuerdo con el apartado "Criterios y parámetros de homogeneización de testigos" 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 de Viviendas	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	1.679,94
MEDIA ACOTADA AL 10%	1.679,94
MEDIA ACOTADA AL 20%	1.660,03
MEDIA ACOTADA AL30%	1.633,92
MEDIA ACOTADA AL 40%	1.638,59
MEDIA ACOTADA AL 50%	1.651,73
MEDIA ACOTADA AL 60%	1.651,73
MEDIA ACOTADA AL 70%	1.644,25
MEDIA ACOTADA AL 80%	1.608,29
MEDIA ACOTADA AL 90%	1.629,12

Testigos Homogeneizados del mercado inmobiliario de Viviendas	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	1.614,54
MEDIA ACOTADA AL 10%	1.614,54
MEDIA ACOTADA AL 20%	1.596,94
MEDIA ACOTADA AL30%	1.577,50
MEDIA ACOTADA AL 40%	1.570,36
MEDIA ACOTADA AL 50%	1.568,29
MEDIA ACOTADA AL 60%	1.568,29
MEDIA ACOTADA AL 70%	1.566,00
MEDIA ACOTADA AL 80%	1.545,32
MEDIA ACOTADA AL 90%	1.574,03

En conclusión, el **Valor de Mercado promedio de 1.614,54 €/m²c**, supone que se ha dispuesto de **14 testigos** para obtener el valor de mercado, lo que implica la correcta aplicación del principio de la prudencia valorativa con un percentil de seguridad alrededor del 60% (es bajo, pero no hay más testigos), siendo este el **Valor de Mercado Homogeneizado a Nuevo de las Viviendas Unifamiliares en Hilera** adoptado en esta M.V.E.





8.7.4. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en el A.E.H. “MAR Y MONTAÑA II” de Viviendas Plurifamiliares

El nº de testigos en oferta, la total superficie construida analizada, el precio total de mercado analizado en oferta, el precio medio de mercado analizado en oferta, el precio unitario medio de mercado analizado en oferta, la superficie media de la vivienda, el nº de dormitorios, el nº baños, la antigüedad media de las viviendas; así como otras ratios del A.E.H. analizadas de este sector queda reflejado en el siguiente cuadro:

Numero de Testigos en oferta no condicionada	54	unidades
Total superficie construida analizada	6.694	m2 construidos
Precio Total de mercado analizado en oferta	16.117.200	euros
Precio Medio de mercado analizado en oferta	298.467	euros
Precio Unitario Medio de mercado analizado en oferta	153.076	euros/m2 const.
Superficie media de la vivienda	123,96	m2 construidos
Nº de Dormitorios	2,31	dormitorios
Nº Baños	1,87	baños
Antigüedad media de las viviendas	2.005	año medio
% de Viviendas con vistas al mar	98%	%
% de Viviendas con terrazas	100%	%
% de Viviendas con Aire Acondicionado	98%	%
% de Viviendas con piscina comunitaria exterior	100%	%
% de Viviendas con urbanizacion y pista pádel, tenis, gimnasio, ...	30%	%
% de Viviendas con plaza de garaje	104%	%
% de Viviendas con trastero	44%	%
% de Venta con mobiliario completo de la vivienda (en venta)	9%	%

En el cuadro siguiente, esta reflejadas las ratios de máximo, mínimo, promedio y desviación típica de los siguientes conceptos: Superficie construida vivienda (m2c), nº dormitorios, nº baños, antigüedad, nº plantas sobre rasante, vistas al mar, orientación, ubicación, nivel de calidades constructivas, aire acondicionado, piscina exterior, pista de tenis, pista de pádel, squash, gimnasio y plaza de garaje, que no dan una idea muy clara de cómo es el mercado inmobiliario en este A.E.H.

Características de los testigo en oferta en el Mercado Secundario de VIVIENDAS PLURIFAMILIARES en BLOQUE EXENTO - ZND - RE - 2 - MAR Y MONTAÑA II

Estadística	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Plantas sobre rasante	Vistas al Mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Pádel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Trastero	Venden Amueblado
TOTAL	6.694,00	2.324,00																
Máximo	253,00	180,00	1,65	3,00	3,00	2,020	8,00	1,00	1,00	4,00	0,00	3,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,00
Mínimo	68,00	60,00	1,01	2,00	1,00	1,589	1,00	0,00	1,00	2,00	0,00	2,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	185,00	120,00	0,64	1,00	2,00	31	7,00	1,00	0,00	2,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00	2,00	2,00	1,00
Promedio	123,96	105,64	1,27	2,31	1,87	2,005	2,44	0,98	1,00	3,78		2,17	0,98	1,00	0,30	1,04	0,44	0,09
Desviación típica	38,95	32,20	0,17	0,47	0,52	5,37	1,77	0,14	0,00	0,51		0,38	0,14	0,00	0,46	0,27	0,54	0,29

Si obtenemos la media aritmética de los testigos en oferta del mercado inmobiliario y realizamos la misma operación pero con los testigos homogeneizados a nuevo, de acuerdo con el apartado “*Criterios y parámetros de homogenización de testigos*” 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 de Viviendas	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	2.383,39
MEDIA ACOTADA AL 10%	2.353,15
MEDIA ACOTADA AL 20%	2.330,74
MEDIA ACOTADA AL30%	2.303,84
MEDIA ACOTADA AL 40%	2.286,17
MEDIA ACOTADA AL 50%	2.259,50
MEDIA ACOTADA AL 60%	2.222,21
MEDIA ACOTADA AL 70%	2.208,85
MEDIA ACOTADA AL 80%	2.187,14
MEDIA ACOTADA AL 90%	2.202,05

Testigos Homogeneizados del mercado inmobiliario de Viviendas	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	2.232,96
MEDIA ACOTADA AL 10%	2.209,29
MEDIA ACOTADA AL 20%	2.191,20
MEDIA ACOTADA AL30%	2.175,03
MEDIA ACOTADA AL 40%	2.163,85
MEDIA ACOTADA AL 50%	2.143,87
MEDIA ACOTADA AL 60%	2.115,27
MEDIA ACOTADA AL 70%	2.099,97
MEDIA ACOTADA AL 80%	2.072,76
MEDIA ACOTADA AL 90%	2.069,20

En conclusión, el **Valor de Mercado promedio de 2.191,20 €/m²c**, supone que se ha dispuesto de **43 testigos** para obtener el valor de mercado, lo que implica la correcta aplicación del principio de la prudencia valorativa con un percentil de seguridad del 95%, siendo este el **Valor de Mercado Homogeneizado a Nuevo de las Viviendas Unifamiliares Plurifamiliares en el sector “Mar y Montaña II”**. Este valor no se adopta en esta M.V.E. ya que el sector tiene ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, pero nos sirve de referencia en comparación con otros sectores del P.G.E. de Altea.





8.7.5. Análisis y Resumen de las Características de los Testigos en el A.E.H. “CARBONERA” de Viviendas Plurifamiliares

El nº de testigos en oferta, la total superficie construida analizada, el precio total de mercado analizado en oferta, el precio medio de mercado analizado en oferta, el precio unitario medio de mercado analizado en oferta, la superficie media de la vivienda, el nº de dormitorios, el nº baños, la antigüedad media de las viviendas; así como otras ratios del A.E.H. analizadas de este sector queda reflejado en el siguiente cuadro:

Numero de Testigos en oferta no condicionada	25	unidades
Total superficie construida analizada	2.661	m2 construidos
Precio Total de mercado analizado en oferta	5.204.150	euros
Precio Medio de mercado analizado en oferta	208.166	euros
Precio Unitario Medio de mercado analizado en oferta	65.771	euros/m2 const.
Superficie media de la vivienda	106,44	m2 construidos
Nº de Dormitorios	2,84	dormitorios
Nº Baños	1,92	baños
Antigüedad media de las viviendas	1.996	año medio
% de Viviendas con vistas al mar	24%	%
% de Viviendas con terrazas	96%	%
% de Viviendas con Aire Acondicionado	24%	%
% de Viviendas con piscina comunitaria exterior	16%	%
% de Viviendas con urbanizacion y pista pádel, tenis, gimnasio, ...	4%	%
% de Viviendas con plaza de garaje	36%	%
% de Viviendas con trastero	12%	%
% de Venta con mobiliario completo de la vivienda (en venta)	0%	%

En el cuadro siguiente, esta reflejadas las ratios de máximo, mínimo, promedio y desviación típica de los siguientes conceptos: Superficie construida vivienda (m2c), nº dormitorios, nº baños, antigüedad, nº plantas sobre rasante, vistas al mar, orientación, ubicación, nivel de calidades constructivas, aire acondicionado, piscina exterior, pista de tenis, pista de pádel, squash, gimnasio y plaza de garaje, que no dan una idea muy clara de cómo es el mercado inmobiliario en este A.E.H.

Estadística	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Plantas sobre rasante	Vistas al Mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Pádel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Garaje	Trastero	Venden Amueblado
TOTAL	2.661,00	929,00																
Máximo	177,00	120,00	1,20	4,00	4,00	2,000	4,00	1,00	1,00	4,00	0,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00
Mínimo	56,00	70,00	1,03	2,00	1,00	1,979	1,00	0,00	1,00	2,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	121,00	50,00	0,17	2,00	3,00	30	3,00	1,00	0,00	2,00	0,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00
Promedio	106,44	92,90	1,10	2,84	1,92	1,996	1,92	0,24	1,00	3,07		2,24	0,24	0,16	0,04	0,36	0,12	0,00
Desviación típica	27,51	15,77	0,05	0,75	0,64	6,88	1,00	0,44	0,00	0,83		0,52	0,44	0,37	0,20	0,49	0,33	0,00

Si obtenemos la media aritmética de los testigos en oferta del mercado inmobiliario y realizamos la misma operación pero con los testigos homogeneizados a nuevo, de acuerdo con el apartado “*Criterios y parámetros de homogenización de testigos*” 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 de Viviendas	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	2.012,91
MEDIA ACOTADA AL 10%	2.004,71
MEDIA ACOTADA AL 20%	1.989,08
MEDIA ACOTADA AL30%	1.967,80
MEDIA ACOTADA AL 40%	1.952,95
MEDIA ACOTADA AL 50%	1.949,89
MEDIA ACOTADA AL 60%	1.952,11
MEDIA ACOTADA AL 70%	1.953,43
MEDIA ACOTADA AL 80%	1.906,46
MEDIA ACOTADA AL 90%	1.881,48

Testigos Homogeneizados del mercado inmobiliario de Viviendas	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	1.975,63
MEDIA ACOTADA AL 10%	1.970,27
MEDIA ACOTADA AL 20%	1.956,80
MEDIA ACOTADA AL30%	1.941,48
MEDIA ACOTADA AL 40%	1.934,02
MEDIA ACOTADA AL 50%	1.932,93
MEDIA ACOTADA AL 60%	1.930,11
MEDIA ACOTADA AL 70%	1.923,25
MEDIA ACOTADA AL 80%	1.885,46
MEDIA ACOTADA AL 90%	1.865,13

En conclusión, el **Valor de Mercado promedio de 1.970,27 €/m²c**, supone que se ha dispuesto de **25 testigos** para obtener el valor de mercado, lo que implica la correcta aplicación del principio de la prudencia valorativa con un percentil de seguridad de casi el 80%, siendo este el **Valor de Mercado Homogeneizado a Nuevo de las Viviendas Unifamiliares Plurifamiliares en el sector “Carbonera”**.





8.7.6. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en el A.E.H. “CAP BLANC” de Viviendas Plurifamiliares

El nº de testigos en oferta, la total superficie construida analizada, el precio total de mercado analizado en oferta, el precio medio de mercado analizado en oferta, el precio unitario medio de mercado analizado en oferta, la superficie media de la vivienda, el nº de dormitorios, el nº baños, la antigüedad media de las viviendas; así como otras ratios del A.E.H. analizadas de este sector queda reflejado en el siguiente cuadro:

Numero de Testigos en oferta no condicionada	35	unidades
Total superficie construida analizada	3.028	m2 construidos
Precio Total de mercado analizado en oferta	9.249.190	euros
Precio Medio de mercado analizado en oferta	264.263	euros
Precio Unitario Medio de mercado analizado en oferta	88.988	euros/m2 const.
Superficie media de la vivienda	86,51	m2 construidos
Nº de Dormitorios	1,97	dormitorios
Nº Baños	1,71	baños
Antigüedad media de las viviendas	1.991	año medio
% de Viviendas con vistas al mar	49%	%
% de Viviendas con terrazas	100%	%
% de Viviendas con Aire Acondicionado	34%	%
% de Viviendas con piscina comunitaria exterior	74%	%
% de Viviendas con urbanizacion y pista pádel, tenis, gimnasio, ...	3%	%
% de Viviendas con plaza de garaje	91%	%
% de Viviendas con trastero	14%	%
% de Venta con mobiliario completo de la vivienda (en venta)	14%	%

En el cuadro siguiente, esta reflejadas las ratios de máximo, mínimo, promedio y desviación típica de los siguientes conceptos: Superficie construida vivienda (m2c), nº dormitorios, nº baños, antigüedad, nº plantas sobre rasante, vistas al mar, orientación, ubicación, nivel de calidades constructivas, aire acondicionado, piscina exterior, pista de tenis, pista de pádel, squash, gimnasio y plaza de garaje, que no dan una idea muy clara de cómo es el mercado inmobiliario en este A.E.H.

Características de los testigo en oferta en el Mercado Secundario de VIVIENDAS PLURIFAMILIARES en BLOQUE EXENTO - ZND - RE - 5 - CAP BLANC																		
Estadística	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Plantas sobre rasante	Vistas al Mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Pádel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Caraje	Trastero	Venden Amueblado
TOTAL	3.028,00	652,00																
Máximo	200,00	160,00	1,33	3,00	2,00	2,011	13,00	1,00	1,00	4,00	0,00	3,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00	1,00
Mínimo	54,00	62,00	1,06	1,00	1,00	1,967	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	146,00	98,00	0,27	2,00	1,00	44	12,00	1,00	0,00	3,00	0,00	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00	1,00
Promedio	86,51	93,14	1,14	1,97	1,71	1,991	2,37	0,50	1,00	3,44		2,21	0,36	0,74	0,03	0,91	0,14	0,14
Desviación típica	26,82	31,13	0,11	0,45	0,46	7,68	2,10	0,51	0,00	0,87		0,48	0,49	0,44	0,17	0,51	0,36	0,36

Si obtenemos la media aritmética de los testigos en oferta del mercado inmobiliario y realizamos la misma operación pero con los testigos homogeneizados a nuevo, de acuerdo con el apartado “*Criterios y parámetros de homogenización de testigos*” 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 de Viviendas	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	3.085,82
MEDIA ACOTADA AL 10%	3.059,07
MEDIA ACOTADA AL 20%	3.015,21
MEDIA ACOTADA AL30%	3.010,21
MEDIA ACOTADA AL 40%	3.002,76
MEDIA ACOTADA AL 50%	2.999,82
MEDIA ACOTADA AL 60%	2.990,89
MEDIA ACOTADA AL 70%	2.971,79
MEDIA ACOTADA AL 80%	2.946,59
MEDIA ACOTADA AL 90%	2.936,00

Testigos Homogeneizados del mercado inmobiliario de Viviendas	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	2.996,48
MEDIA ACOTADA AL 10%	2.973,21
MEDIA ACOTADA AL 20%	2.940,73
MEDIA ACOTADA AL30%	2.932,17
MEDIA ACOTADA AL 40%	2.922,46
MEDIA ACOTADA AL 50%	2.917,82
MEDIA ACOTADA AL 60%	2.907,67
MEDIA ACOTADA AL 70%	2.893,50
MEDIA ACOTADA AL 80%	2.874,09
MEDIA ACOTADA AL 90%	2.865,44

En conclusión, el **Valor de Mercado promedio de 2.973,21 €/m²c**, supone que se ha dispuesto de **32 testigos** para obtener el valor de mercado, lo que implica la correcta aplicación del principio de la prudencia valorativa con un percentil de seguridad de casi el 95%, siendo este el **Valor de Mercado Homogeneizado a Nuevo de las Viviendas Unifamiliares Plurifamiliares en el sector “Cap Blanc”**.





8.7.7. Análisis y Resumen de las Características de los Testigos en el A.E.H. “EL PONTET” de Viviendas Plurifamiliares

El nº de testigos en oferta, la total superficie construida analizada, el precio total de mercado analizado en oferta, el precio medio de mercado analizado en oferta, el precio unitario medio de mercado analizado en oferta, la superficie media de la vivienda, el nº de dormitorios, el nº baños, la antigüedad media de las viviendas; así como otras ratios del A.E.H. analizadas de este sector queda reflejado en el siguiente cuadro:

Numero de Testigos en oferta no condicionada	22	unidades
Total superficie construida analizada	2.448	m2 construidos
Precio Total de mercado analizado en oferta	3.997.350	euros
Precio Medio de mercado analizado en oferta	181.698	euros
Precio Unitario Medio de mercado analizado en oferta	54.644	euros/m2 const.
Superficie media de la vivienda	111,27	m2 construidos
Nº de Dormitorios	3,05	dormitorios
Nº Baños	1,91	baños
Antigüedad media de las viviendas	2.004	año medio
% de Viviendas con vistas al mar	14%	%
% de Viviendas con terrazas	82%	%
% de Viviendas con Aire Acondicionado	50%	%
% de Viviendas con piscina comunitaria exterior	5%	%
% de Viviendas con urbanización y pista pádel, tenis, gimnasio, ...	0%	%
% de Viviendas con plaza de garaje	50%	%
% de Viviendas con trastero	36%	%
% de Venta con mobiliario completo de la vivienda (en venta)	9%	%

En el cuadro siguiente, esta reflejadas las ratios de máximo, mínimo, promedio y desviación típica de los siguientes conceptos: Superficie construida vivienda (m2c), nº dormitorios, nº baños, antigüedad, nº plantas sobre rasante, vistas al mar, orientación, ubicación, nivel de calidades constructivas, aire acondicionado, piscina exterior, pista de tenis, pista de pádel, squash, gimnasio y plaza de garaje, que no dan una idea muy clara de cómo es el mercado inmobiliario en este A.E.H.

Características de los testigos en oferta en el Mercado Secundario de VIVIENDAS PLURIFAMILIARES en BLOQUE EXENTO - ZND - RE - 4 - BELLAS ARTES y TR -1 - EL PONTET																		
Estadística	Superficie Construida Vivienda (m2 construido)	Superficie Útil Vivienda (m2 Útil)	R=m2c/m2u	Nº Dormitorios	Nº baños	Antigüedad	Nº Plantas sobre rasante	Vistas al Mar (si=1)	Terraza (si=1)	Orientación	Ubicación	Nivel de Calidades constructivas (desde 0 a 3 max)	Aire Acondicionado	Piscina Exterior	Pista de Tenis, Pista de Pádel, Squash, gimnasio, ...	Plaza de Caraje	Trastero	Venden Amueblado
TOTAL	2.448,00	916,00																
Máximo	155,00	110,00	1,29	4,00	3,00	2,020	5,00	1,00	1,00	4,00	0,00	3,00	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00
Mínimo	55,00	50,00	1,06	1,00	1,00	1,996	1,00	0,00	0,00	2,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intervalo	100,00	60,00	0,23	3,00	2,00	30	4,00	1,00	1,00	2,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00
Promedio	111,27	91,60	1,15	3,05	1,91	2,004	2,05	0,14	0,86	3,45		2,26	0,50	0,05	0,00	0,50	0,36	0,09
Desviación típica	23,74	16,60	0,07	0,90	0,43	4,90	1,21	0,36	0,36	0,69		0,45	0,51	0,21	0,00	0,51	0,49	0,29

Si obtenemos la media aritmética de los testigos en oferta del mercado inmobiliario y realizamos la misma operación pero con los testigos homogeneizados a nuevo, de acuerdo con el apartado “*Criterios y parámetros de homogenización de testigos*” 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 de Viviendas	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	1.650,52
MEDIA ACOTADA AL 10%	1.649,46
MEDIA ACOTADA AL 20%	1.644,68
MEDIA ACOTADA AL30%	1.642,39
MEDIA ACOTADA AL 40%	1.644,49
MEDIA ACOTADA AL 50%	1.646,23
MEDIA ACOTADA AL 60%	1.650,21
MEDIA ACOTADA AL 70%	1.648,17
MEDIA ACOTADA AL 80%	1.645,62
MEDIA ACOTADA AL 90%	1.649,61

Testigos Homogeneizados del mercado inmobiliario de Viviendas	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	1.583,58
MEDIA ACOTADA AL 10%	1.582,78
MEDIA ACOTADA AL 20%	1.586,68
MEDIA ACOTADA AL30%	1.586,10
MEDIA ACOTADA AL 40%	1.587,01
MEDIA ACOTADA AL 50%	1.589,85
MEDIA ACOTADA AL 60%	1.593,34
MEDIA ACOTADA AL 70%	1.595,44
MEDIA ACOTADA AL 80%	1.598,25
MEDIA ACOTADA AL 90%	1.602,27

En conclusión, el **Valor de Mercado promedio de 1.582,78 €/m²c**, supone que se ha dispuesto de **20 testigos** para obtener el valor de mercado, lo que implica la correcta aplicación del principio de la prudencia valorativa con un percentil de seguridad de casi el 70%, siendo este el **Valor de Mercado Homogeneizado a Nuevo de las Viviendas Unifamiliares Plurifamiliares en el sector “El Pontet”**.



8.7.8. Análisis y Resumen de las Características de los Testigos en el A.E.H. en Altea de Plazas de Aparcamiento

El valor total de mercado de las **24 plazas de aparcamiento** testadas en venta en el estudio de mercado asciende a la cantidad de **475.600 euros**, tal como se refleja en siguiente cuadro:

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN ALTEA						
Nº de Testigo	Situación o Nombre del Edificio	Nombre del Propietario o vendedor	Ubicación	Precio de Oferta Alquiler (Euros/ mes)	Precio Unitario de Oferta Euros/ Plaza Aparcamiento	Precio Unitario de Oferta Euros/ M 2 construido (30 m2/plaza)
1	calle la Tella, 1, coche y moto	particular	sotano		13.800	460,00
2	calle la Trompa, 5, coche grande	particular			12.500	416,67
3	calle la Trompa, 5,coche pequeño	particular			12.900	430,00
4	Urb. Edificio Sabater,	api			16.000	533,33
5	Altea Pueblo coche y moto	api			13.500	450,00
6	avenida Corts Valencianes, 6,	api			12.500	416,67
7	avenida Corts Valencianes, 9,	particular			14.000	466,67
8	Altea Pueblo,	api			11.000	366,67
9	avenida cortes valencianes, coche y moto	api			13.500	450,00
10	Condominio de Propietarios, ED, Plaza de la Pal I, 1 Zagun,	particular	2 coches		12.000	400,00
11	plaza la Pau, 4, coche y moto	particular			13.000	433,33
12	calle les Piteres, 5, coche y moto	particular			14.000	466,67
13	calle Santa Teresa, 17,	particular			10.000	333,33
14	calle Vents Vius, 2, coche y moto	particular			21.000	700,00
15	calle Benidorm, 31,	particular	+ de 2 coches		70.000	777,78
16	Altea Pueblo,	api			16.500	550,00
17	Altea Pueblo, coche y moto	api			25.000	833,33
18	Altea Pueblo,	api	2 coches		23.000	766,67
19	Altea Pueblo,	api	+ de 2 coches		25.000	833,33
20	Altea Pueblo, 2 coches y trastero	api			23.000	383,33
21	calle la Roda, 2,	api			18.000	600,00
22	Altea Pueblo,	api			15.000	500,00
23	Altea Pueblo,	api	+ de 2 coches		60.000	666,67
24	carretera del Albir, 4,	api			10.400	346,67

Analizando los 24 testigos del mercado inmobiliario de Plazas de Aparcamiento en Altea en oferta observamos que:

- ✓ Los 24 testigos en oferta analizados, de la tabla anterior, el precio máximo es 833 €/m²c y el precio mínimo es de 333 €/m²c, siendo el precio unitario medio de oferta de 524 euros / m² construido (Media Acotada al 0%) con un precio medio total de 19.817 euros / plaza aparcamiento.
- ✓ Si obtenemos la media aritmética de los 24 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	Precio Unitario de Oferta Euros/ M 2 construido (30 m2/plaza)
MEDIA ACOTADA AL 0%	524,21
MEDIA ACOTADA AL 10%	518,84
MEDIA ACOTADA AL 20%	511,72
MEDIA ACOTADA AL 30%	505,00
MEDIA ACOTADA AL 40%	496,25
MEDIA ACOTADA AL 50%	479,72
MEDIA ACOTADA AL 60%	474,00
MEDIA ACOTADA AL 70%	470,00
MEDIA ACOTADA AL 80%	465,56
MEDIA ACOTADA AL 90%	460,83

Testigos en oferta del mercado inmobiliario	Precio Unitario de Oferta Euros/ Plaza Aparcamiento
MEDIA ACOTADA AL 0%	19.817
MEDIA ACOTADA AL 10%	17.982
MEDIA ACOTADA AL 20%	16.260
MEDIA ACOTADA AL 30%	16.067
MEDIA ACOTADA AL 40%	15.763
MEDIA ACOTADA AL 50%	15.100
MEDIA ACOTADA AL 60%	14.730
MEDIA ACOTADA AL 70%	14.538
MEDIA ACOTADA AL 80%	14.383
MEDIA ACOTADA AL 90%	14.200

La ratio de superficie construida con parte proporcional de zonas comunes (ppzzcc) varía de 30 a 40 m²cppzzcc por plaza de aparcamiento, dependiendo de las dimensiones del solar y de su forma geométrica. Para calcular el precio unitario de oferta de venta de los testigos del mercado se ha adoptado una ratio de 31,25 m²cppzzcc por plaza.

Se adopta un valor unitario de venta de las plazas de aparcamiento es de 525 euros/m²cppzzcc con precio de venta total de 16.400 euros/plaza de aparcamiento.



8.7.9. Análisis y Resumen de las Características de los Testigos en el A.E.H. de la Marina Baja y Alta de locales comerciales

Se ha realizado un estudio de mercado de locales comerciales en venta o en alquiler en Altea, encontrado un total de 21 testigos en venta y 16 testigos en alquiler, con un precio medio de oferta en venta de 1.567 euros/m²c y de 8,19 euros/m²c/mes, resultado una tasa de rentabilidad del 6,27%, tal como quede reflejado en el cuadro siguiente.

El volumen de la oferta de locales en venta o alquiler es adecuado por el municipio de Altea. No obstante, entendemos que es necesario ampliar el ámbito de análisis del mercado para poder tener un percentil de seguridad alto en la obtención del Valor de Mercado en venta y/o alquiler en Altea, ya que se va a promover una superficie construida aproximada de 47.343 m²c que una ratio de 100 m²c por local son 473 locales, que tienen un área de influencia significativa.

Por lo que se ha realizado un estudio de mercado de locales en venta y en alquiler en las 19 principales ciudades o entornos significativos, en los portales inmobiliarios “Idealista” y “Fotocasa”, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

Estudio de Mercado de Locales Comerciales en Diciembre 2021 y Enero de 2022	Poblacion	Venta de Locales comerciales		Alquiler de Locales comerciales		Tasa de Rentabilidad Media
	Nº Habitantes	Nº Testigos	Precio de oferta medio (€/ m ² bruto)	Nº Testigos	Precio de oferta medio (€/ m ² bruto)	
San Juan de Alicante	24.363	27	1.096	20	7,98	8,74%
Mutxamel	25.679	17	911	9	5,34	7,03%
El Campello	29.013	50	1.200	36	6,75	6,75%
Alicante - Playa Muchavista		16	2.062	11	14,24	8,29%
San Vicente del Raspeig	58.912	50	974	52	5,89	7,26%
Villajoyosa	34.684	20	1.253	7	15,81	15,14%
Benidorm	69.118	84	2.138	48	18,04	10,13%
Playa Albir		11	1.898	6	8,97	5,67%
Alfas del Pi	20.053	7	1.297	4	6,89	6,37%
La Nucia	18.242	6	533	2	6,13	13,80%
Altea	21.995	21	1.567	16	8,19	6,27%
Calp	21.633	51	1.428	18	6,81	5,72%
Denia	41.733	31	1.275	23	7,06	6,64%
Javea	27.224	14	1.031	12	6,45	7,51%
Ondara	6.815	6	828	6	5,67	8,22%
Santa Pola	34.148	40	984	19	7,90	9,63%
Guardamar del Segura	15.983	13	2.033	4	7,98	4,71%
Torreveja	82.842	98	1.237	31	7,54	7,31%
Orihuela Costa		6	3.249	3	15,30	5,65%
TOTAL		568	1.401	327	9,09	7,94%

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 a valorar.

La homogeneización debe hacerse en función de las características y calidades que previamente hemos detectado que influyen en el valor de mercado dentro del segmento de los inmuebles comparables.

La homogeneización de los testigos trata de compararlos con el inmueble tasado, es decir, determinar si sus condicionantes son mejores o peores, lo que puede hacer desechar uno o varios testigos concretos. También puede hacer 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 homogeneizado y ponderado, que aplicamos a nuestra valoración.

Para homogeneizar correctamente hay que tener la seguridad que todos los datos de la información son correctos. Conocer los precios totales reales, bien sean de venta o de alquiler. El método deberá 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.

Entendemos, que como abarcamos un ámbito comercial bastante extenso con 47.343 m²c de locales comerciales debemos de adoptar un valor de mercado medio de los entornos urbanos que en su día serán una vez urbanizado y construido los sectores del P.G.E. de Altea.

Estos entornos, entendemos son el propio casco urbano de Altea y los cascos urbanos de Playa del Albir, Villajoyosa, Calpe, Denia y Javea que están en un rango de precios de venta de 1.031 a 1.898 euros/m²c y unas tasas de rentabilidad del 5,67% al 7,51% (es decir, entornos comerciales bastantes homogéneos).

En conclusión, adoptamos en esta M.V.E. un valor de mercado de locales comerciales a pie de calle de 1.400 euros /m²c en bruto., que lo adoptaremos a cada sector de acuerdo a las características comerciales de cada uno de ellos ya que no es lo mismo el sector CAP BLANC que el sector EL PONTET



8.7.10. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en el A.E.H. en la provincia de Alicante de Naves Industriales

PROVINCIA DE ALICANTE

Se realiza la homogenización de los 168 testigos industriales de la provincia de alicante y observamos que:

- ✓ Los 168 testigos homogeneizados de las tablas anteriores, tienen una superficie total de 231.808 m2 construidos, con un precio total en oferta de 102.798.500 euros.
De los testigos homogeneizados, el valor máximo es 1.515 €/m²c y el valor mínimo es de 147 €/m²c, siendo el precio unitario medio de 493,54 euros / m² construido (media acotada al 0%) y de 466,59 euros / m2 construido (media acotada al 20%)
- ✓ Si obtenemos las media aritmética de los 168 testigos homogeneizados, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10% , obtenemos los siguientes resultados:

Testigos Homogeneizados del mercado inmobiliario de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	493,54
MEDIA ACOTADA AL 10%	475,98
MEDIA ACOTADA AL 20%	466,59
MEDIA ACOTADA AL30%	461,28
MEDIA ACOTADA AL 40%	457,85
MEDIA ACOTADA AL 50%	454,36
MEDIA ACOTADA AL 60%	452,12
MEDIA ACOTADA AL 70%	451,71
MEDIA ACOTADA AL 80%	451,44
MEDIA ACOTADA AL 90%	451,23

El valor máximo de la tabla anterior es 493,54 €/m²c y el valor mínimo es de 451,23 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 42 puntos, lo que nos indica que los 168 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

CRTA ALICANTE A LA MARINA ALTA

Se realiza la homogenización de los 11 testigos industriales de en los términos municipales de Denia, Ondara, Pedreguer, Finestrat, La Nucia y Villajoyosa, observado que:

- ✓ Los testigos homogeneizados de las tablas anteriores, tienen una superficie total de 12.673 m2 construidos, con un precio total en oferta de 6.185.000 euros.
- ✓ De los testigos homogeneizados, el valor máximo es 723 €/m²c y el valor mínimo es de 391 €/m²c, siendo el precio unitario medio de 533 euros / m2 construido (media acotada al 0%)
- ✓ Si obtenemos las media aritmética de los 11 testigos homogeneizados, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10% , obtenemos los siguientes resultados:

Testigos Homogeneizados del mercado inmobiliario de Naves Industriales	Euros/M2c
MEDIA ACOTADA AL 0%	532,64
MEDIA ACOTADA AL 10%	532,64
MEDIA ACOTADA AL 20%	527,21
MEDIA ACOTADA AL30%	527,21
MEDIA ACOTADA AL 40%	522,59
MEDIA ACOTADA AL 50%	522,59
MEDIA ACOTADA AL 60%	511,07
MEDIA ACOTADA AL 70%	511,07
MEDIA ACOTADA AL 80%	511,28
MEDIA ACOTADA AL 90%	511,28

El valor máximo de la tabla anterior es 532,64 €/m²c y el valor mínimo es de 511,07 €/m²c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 21 puntos, lo que nos indica que los 11 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.





En el año 2.021, de acuerdo con estudio de mercado de 168 naves y como hemos motivado en los apartados anteriores; el Valor de Mercado de Naves Industriales, en la provincia de Alicante, **en oferta** ascendería a **442,23 €/m²c**, ya que se ha dispuesto de 168 testigos de mercado, lo que supone una fiabilidad del 95 % en la obtención del valor de mercado. Ahora bien, este valor está muy depreciado por toda la pandemia COVID-19 que se ha sufrido desde finales de febrero de 2.020; y no por una situación económica y/o financiera estructural bien del sector inmobiliario (crisis de 2.008 de Lehman Brothers) o bien de la economía en general (como puede ser la crisis del petróleo de 1.973).

En el año 2017, por trabajos realizados por este técnico, el valor modal promedio que se obtuvo para Alicante fue de **571,88 €/m²c**, con 170 testigos, lo que supone una fiabilidad del 95 % en la obtención del valor de mercado.

En el año 2015, análogamente por trabajos realizados por este técnico, el valor modal promedio que se obtuvo para Alicante fue de **496,74 €/m²c**, con 246 testigos, lo que supone una fiabilidad del 95 % en la obtención del valor de mercado.

Si analizamos los anteriores datos, en el provincia de Alicante, observamos que se produjo un incremento de los valores de mercado del 15,13 % entre los años 2015 a 2017. Por el contrario se ha producido una disminución del 22,67 % de los valores de mercado entre los años 2017 a 2021; pero no es menos cierto que se ha producido una estabilización de los precios entre los años 2015 a 2021 aunque con una bajada del 10,97%. Así mismo, si analizamos los anteriores datos, en el A.E.H. de la Marina Baja y Alta, observamos que se ha producido una disminución del 31,21 % de los valores de mercado entre los años 2017 a 2021.

Dada que la planificación y gestión urbanística va a tardar aproximadamente, como veremos posteriormente, en el entorno de los 3 a 5 años hasta que se puedan iniciar las obras de ejecución material de las obras de urbanización del sector industriales entendemos que de acuerdo con los principios de la probabilidad y de la prudencia valorativa, como motivaremos en el apartado “Crisis y bonanzas económicas. Crisis sanitarias” podemos establecer la hipótesis de un **Valor de Mercado homogeneizado de Naves Industriales Nuevas de 625,00 €/m²c para el A.E.H de la Marina Baja y Alta (Altea).**

8.8. Estimación del Valor en Venta de los productos inmobiliarios

8.8.1. Precios Máximos de Venta de Viviendas de Promoción Pública en 2021

8.8.1.1. Relación m² útil / m² construido en viviendas de promoción pública

¿Qué superficies útiles y construidas tienen unas viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios de V.P.P.?

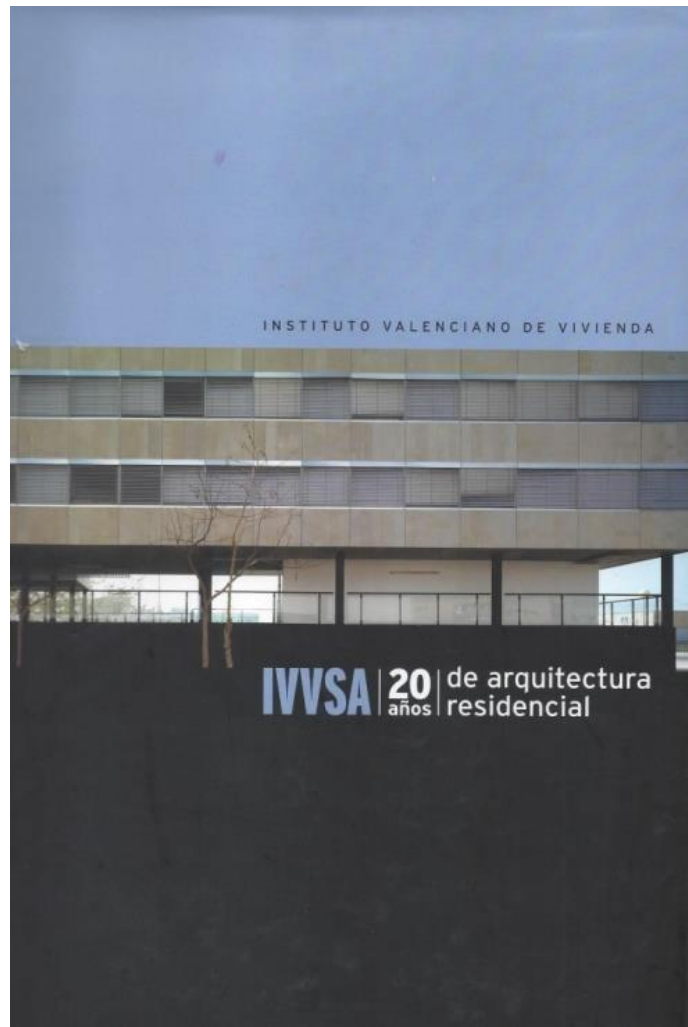
Para responder a la pregunta, se ha utilizado la publicación del Instituto Valenciano de la Vivienda denominada “IVVSA 20 años de arquitectura residencial”, con ISBN: 978-84-482-5234-2, analizándose 36 promociones inmobiliarias realizadas por el IVVSA en diferentes emplazamientos dentro de la Comunidad Valenciana, en relación al nº de viviendas (1.866 viviendas), su superficie total construida (174.077 m² construido) y su superficie total útil (130.249 m² útiles), ya que todos estos datos son ciertos y seguros; obteniéndose de dicho análisis las relación m² construido / m² útil de cada una de ellas, la superficie media construida y útil de cada una de las promociones, así como, del conjunto total de las 36 promociones, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

IVVSA 20 Años de Arquitectura Residencial										
Testigo	Nº Expediente	Emplazamiento	Tipología Edificatoria	Nº Plantas s/r	Nº de Viviendas	Superficie Construida de Vivienda	Superficie Util de Vivienda	Relacion M2 construido / m2 Util	Superficie Construida Unitaria de Vivienda	Superficie Util de Vivienda
1	RE-12/90	Santa Pola . C/ Trasmallo	Bloque exento	3	122	11.801,94	10.065,92	1,17247	96,74	82,51
2	RE-18/90	Alcoi. Barrio de La Sang.	Manzana Cerrada	4	143	11.709,44	8.839,12	1,32473	81,88	61,81
3	RE-12/90	Alicante. Santo Domingo	Bloque exento	8	49	4.322,72	3.493,74	1,23728	88,22	71,30
4	RE-23/93	Pza Dramaturgo Fausto Hernandez. Valencia	Manzana Cerrada	4	3	550,00	412,50	1,33333	183,33	137,50
5	UA-2103/95	Valencia. c/ Moret 5-7	Manzana Cerrada	4	9	774,91	679,67	1,14013	86,10	75,52
6	UA-0536/95	Valencia. Plaza de Arbol	Manzana Cerrada	4	21	1.837,12	1.342,22	1,36872	87,48	63,92
7	RE-01/96	Sect. nort Granja Rocamora	Bloque exento-adosadas	2	44	4.950,00	3.960,00	1,25000	112,50	90,00
8	RE01/99	Parcela R4 PP sector R-5. Castellón	Bloque exento	9	40	4.715,75	3.046,40	1,54797	117,89	76,16
9	RE 02/99	Parcela F-6 - UA- 2 San Vicente del Raspeig	Manzana Cerrada	5	52	6.014,31	4.354,85	1,38106	115,66	83,75
10	RE 03/99	Par.D sec.APD/4 Rabasa Alicante	Bloque exento	3	36	2.450,82	1.859,09	1,31829	68,08	51,64
11	RE-04/99	Avda. Constitución. Guadasequies	Bloque exento- adosadas	2	30	3.722,40	2.700,00	1,37867	124,08	90,00
12	RE 04/01	Manzana B-O Mas del Rosari Paterna	Bloque exento	5	56	5.876,64	4.329,52	1,35734	104,94	77,31
13	RE 05/01	C/ Montiel C/ Benisano. Liria	Manzana Cerrada	5	27	2.803,58	2.095,94	1,33762	103,84	77,63
14	Al-01/00	C/Rio Vinalopo, Turia y Jucar Castilla	Bloque exento	3	48	2.245,92	1.920,00	1,16975	46,79	40,00
15	AT-02/00	C/Collado Part.Calvario La Nucia	Bloque exento	3	36	1.647,69	1.426,32	1,15520	45,77	39,62
16	AT 03/00	Sec.5 Plan Parcial "Las Piamas". Picanya	Bloque exento	1	31	1.475,91	1.239,07	1,19114	47,61	39,97
17	RE- 03/00	Parcela 1A y 1 B - Plan Parcial PAU-2 Alicante	Bloque exento	10	172	17.953,86	12.747,24	1,40845	104,38	74,11
18	RE-04/00	Parcela 9A - Plan Parcial PAU-2 Alicante	Bloque exento	8	75	9.182,16	6.460,31	1,42132	122,43	86,14
19	RE- 05/00	Parcela R-20 del PP sector R-5 Castellón	Bloque exento	7	70	7.420,70	4.991,20	1,48676	106,01	71,30
20	UAO-01/00	C/Carrasquer nº 2-14. Valencia	Manzana Cerrada	4	34	3.031,05	2.143,26	1,41422	89,15	63,04
21	UA2RD-01/00	C/ Aroias nº 2-4 Valencia	Manzana Cerrada	5	44	5.233,83	3.663,68	1,42857	118,95	83,27
22	UA2RB 01/00	Pza.Viriato Barrio de Velluters. Valencia	Manzana Cerrada	5	8	655,90	490,25	1,33789	81,99	61,28
23	AT 01/01	PERI nº 21 Grao. Castellon de la Plana	Bloque exento	5	64	2.993,92	2.560,00	1,16950	46,78	40,00
24	RE 01/01 A-B-C	Sector residenc. Ciudad de la Luz Alicante	Bloque exento	4	70	8.294,96	6.520,60	1,27212	118,50	93,15
25	RE- 02/01	Parcela R-2. Garbinet norte Alicante	Manzana Cerrada	6	105	13.066,99	9.477,60	1,37872	124,45	90,26
26	RE-03/01	ParcelaR-34 del PP sector R-5 Castellón	Bloque exento	16	37	4.631,88	2.977,09	1,55584	125,19	80,46
27	RE 09/01	Pedania Coquillada Carcaixent	Bloque exento- adosadas	2	22	2.386,86	1.974,21	1,20902	108,49	89,74
28	AT 01/02	Plan especial L'Horta Major Vilamarxant	Bloque exento	2	45	2.190,51	1.777,68	1,23223	48,68	39,50
29	AT 02/02	C/Petrel C11 ua.2 SAN Vicente del Raspeig	Bloque exento	2	39	1.811,55	1.577,45	1,14840	46,46	40,45
30	RE 02/02	Avda. Pais Valenciano. San Vicente del Raspeig	Manzana Cerrada	5	8	863,17	616,00	1,40125	107,90	77,00
31	RE - 03/03	Parcela R-27 del PP sector R-5 Castellón	Bloque exento	6	70	6.144,09	4.418,98	1,39039	87,77	63,13
32	RE-04/03	Parcela R-37 del PP sector R-5 Castellón	Bloque exento	6	74	9.200,80	6.683,73	1,37660	124,34	90,32
33	AT 02/01	C/ Pais valencia Llícora	Bloque exento	6	40	1.907,07	1.554,40	1,22688	47,68	38,86
34	AT-02/04	Parcela Dotacional. Sector La Cala. Benidorm	Bloque exento	11	40	2.305,11	1.520,80	1,51572	57,63	38,02
35	RE 01/04	Sector Los Hoyos Torreveja	Bloque exento- adosadas	2	40	3.022,60	2.472,44	1,22252	75,57	61,81
36	RE 10/05	Parcela 21 del PP Beniopa passeig Gandia	Bloque exento	5	62	4.881,11	3.857,74	1,26528	78,73	62,22
TOTAL					1.866	174.077	130.249	1,33650	93,29	69,80





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



Superficie Útil modal de una Vivienda plurifamiliar en edificación colectiva s/ IVVSA 20 Años de Arquitectura Residencial (1)	69,80	m2 útiles
Superficie Construida modal de una Vivienda plurifamiliar en edificación colectiva s/ IVVSA 20 Años de Arquitectura Residencial (2)	93,29	m2 construidos ppzzcc
Relación M2 construido / M2 Útil (3)=(2) / (1)	1,3365	
Relación M2 Útil / M2 construido (3)=(1) / (2)	0,74823	

Y que también podemos analizar desde el punto de vista de cada tipología edificatoria, como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Relacion Superficie Construida / Superficie Util - Residencial en Manzana Cerrada	1,36	m2 cont / m2 util
Relacion Superficie Construida / Superficie Util - Residencial en Bloque exento	1,33	m2 cont / m2 util
Relacion Superficie Construida / Superficie Util - Viv. Unifamiliar pareada y adosada	1,27	m2 cont / m2 util
Relacion Superficie Construida / Superficie Util - Comercial Terciario en Edificación Abierta	1,05	m2 cont / m2 util
Relacion Superficie Construida / Superficie Util - Comercial Terciario en Manzana Cerrada	1,10	m2 cont / m2 util
Relacion Superficie Construida / Superficie Util - Residencial en Bloque exento - RE-03/01 de 16 plantas	1,56	m2 cont / m2 util
Relacion Superficie Construida / Superficie Util - Residencial en Bloque exento - AT-02/04 de 11 plantas	1,52	m2 cont / m2 util
Relacion Superficie Construida / Superficie Util - Residencial en Bloque exento - Parcela 1A y 1 B - Plan Parcial PAU-2 Alicante de 10 plantas	1,41	m2 cont / m2 util

Del análisis de los anteriores datos obtenemos la promoción residencial estándar que ha realizado el Instituto Valenciano de la Vivienda “IVVSA” en los últimos 20 años. Siendo la reflejada en el cuadro siguiente:

Numero de viviendas de la promoción estandar del IVVSA	52	Viviendas
Superficie Construida de Vivienda de la promoción estandar del IVVSA	4.835	M2 construidos con ppzzcc
Superficie Util de Vivienda de la promoción estandar del IVVSA	3.618	M2 util
Superficie Construida Unitaria de Vivienda	93,29	M2 construidos con ppzzcc
Superficie Util de Vivienda	69,80	M2 util

Y adoptando la superficie media construida con ppzzcc y útil del estudio de las 36 promociones del IVVSA, obtenemos la relación que existe entre cada m² que se construye por cada m² útil que se construye y se vende; y en consecuencia podemos correlacionar uno con otro y viceversa, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Las ratios del primer cuadro son las que utilizaremos en esta M.V.E. para convertir los precios máximos de venta de V.P.P de euros / m² útil a euros / m² construidos con parte proporción de zonas comunes, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente del sector ZND - RE - 5 - CAP BLANC (y análogamente en el resto de los sectores donde hay V.P.P.)





USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS S/R	Superficie edificable construida (m2c)	Relación M2 Construido / M2 Útil s/ IVSA 20 Años de Arquitectura Residencial de 36 Promociones	Superficie edificable útil (m2u)
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	23.976,23	1,33	18.027,24
Residencial Unifamiliar en Hilera	3.196,83	1,27	2.517,19
Residencial Unifamiliar Pareada	3.196,83	1,27	2.517,19
Residencial Unifamiliar Aislada	1.598,42	1,23	1.299,52
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	13.700,70	1,33	10.301,28
Terciario - Locales Comerciales	11.409,52	1,12	10.187,07
Terciario Especifico - Hotelero	30.746,48	1,10	27.951,34
TOTAL	87.825,00		72.800,83

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS B/R	Sup. Edificable Const. B/R (m2c/plza.)	s/ Normativa VPP m2u/m2c	Superficie edificable útil (m2u)
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	7.492,57	0,75	5.619,43
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	4.281,47	0,75	3.211,10
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	7.130,95	0,75	5.348,21
TOTAL	11.774,04		8.830,53

Los precios de venta de V.P.P. en 2021 para Altea, son:

- VPRE (Régimen especial) : 1.303,78 € / m² útil
- VPRG (Régimen general) : **1.394,72 € / m² útil**
- VPRC (Régimen concertado) : 1.705,50 € / m² útil

Si las viviendas tuvieran **garaje o trastero vinculados** registralmente 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 Altea 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 aunque este último se adecua al mercado.

El Precio Máximo de venta de Viviendas Protegidas Régimen General en 2021 en Altea, en Euros 2021 / m² útil y en Euros 2021 / m² construido con ppzzcc, es el reflejado en el siguiente cuadro:

Precio Maximo de venta de Viviendas Protegidas Regimen General en 2021 en Altea	1.394,72	Euros 2021 / m2 util
Relacion M2 util / M2 Construido	0,74823	M2 util / m2 construido con ppzzcc
Valor en venta de VPO 2021 - M2 construido	1.043,56	Euros 2021 / m2 construido con ppzzcc

8.8.1.2. Precios Máximos de Venta de Vivienda de Promoción Pública, garajes y trasteros.

Como es obligatoria la promoción, construcción y venta de Viviendas de Promoción Pública, se obtiene de la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio los precios máximos vigentes del módulo de viviendas, garajes y trasteros de protección pública en todos los regímenes existentes de Viviendas de Promoción Pública de Régimen Especial, de Régimen General y de Precio Concertado, de acuerdo con 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. (DOGV núm. 7178 de 23.12.2013) en el municipio de Altea, que pertenece a la Zona C1.

Y por lo tanto, tenido en cuenta que el garaje o trastero vinculados registralmente a la vivienda el precio por metro cuadrado de superficie útil de dichos anejos será el 60% del citado módulo por m² de superficie útil de esos usos, tenemos que los precios de venta adaptados al mercado serían los reflejados en los siguientes cuadros:

Superficie Util Maxima de Plaza de Aparcamiento vinculada - (1)	25,00	m2 util
Coefficiente para pasar de M2 Util a M2 construido s/ art 4 RD 9148/1978 - (2)	0,80	m2 util / m2 construido ppzzcc
Superficie Construida Maxima de Plaza de Aparcamiento - (3 = 1/2)	31,25	m2 construido ppzzcc

Superficie Util Maxima de Trastero vinculado - (1)	8,00	m2 util
Coefficiente para pasar de M2 Util a M2 construido s/ art 4 RD 9148/1978 - (2)	0,80	m2 util / m2 construido ppzzcc
Superficie Construida Maxima de de Trastero vinculado - (3 = 1/2)	10,00	m2 construido ppzzcc





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

Precio Maximo de venta de Viviendas Protegidas Regimen General en 2021 en Altea	1.394,72	Euros 2021 / m2 util
% del Valor Maximo de Venta	60,00%	
Precio Maximo en venta Garajes vinculados con Viviendas Protegidas Regimen General en 2021 en Altea	836,83	Euros 2021 / m2 util
% Coeficiente de adaptación del precio máximo de venta al precio de mercado	100,00%	
Precio Unitario en venta de garajes vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2021	836,83	Euros 2021 / m2 util
Coefficiente para pasar de M2 Util a M2 construido s/ art 4 RD 9148/1978	0,800	m2 util / m2 construido con ppzzcc
Precio Unitario en venta de garajes vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2021	669,47	Euros 2020 /m2 construido con ppzzcc
Precio Total en venta de garajes (33 m2cppzzcc) vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2021	22.092,36	Euros 2021

Precio Maximo de venta de Viviendas Protegidas Regimen General en 2021 en Altea	1.394,72	Euros 2021 / m2 util
% del Valor Maximo de Venta	60,00%	
Precio Maximo en venta Trasteros vinculados con Viviendas Protegidas Regimen General en 2021 en Altea	836,83	Euros 2021 / m2 util
% Coeficiente de adaptación del precio máximo de venta al precio de mercado	100,00%	
Precio Unitario en venta de Trasteros vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2021	836,83	Euros 2021 / m2 util
Coefficiente para pasar de M2 Util a M2 construido s/ art 4 RD 9148/1978	0,800	m2 util / m2 construido con ppzzcc
Precio Unitario en venta de trasteros vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2021	669,47	Euros 2021 /m2 construido con ppzzcc
Precio Total en venta de trasteros (8 m2c) vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2021	5.355,72	Euros 2021

De donde, los máximos precios unitarios de venta, los establecidos para el Régimen General de Viviendas de Protección para el año 2.021 en Altea, son:

Precio Maximo de venta de Viviendas Protegidas Regimen General en 2021 en Altea	1.394,72	Euros 2021 / m2 util
Precio Maximo en venta Garajes vinculados con Viviendas Protegidas Regimen General en 2021 en Altea	836,83	Euros 2021 / m2 util
Precio Maximo en venta Trasteros vinculados con Viviendas Protegidas Regimen General en 2021 en Altea	836,83	Euros 2021 / m2 util

Y los precios máximos totales en venta, son los reflejados en el siguiente cuadro:

Superficie Maxima de Viviendas Protegidas Regimen General en m2 util	90,00	m2 util
Relacion M2 util / M2 Construido s/ IVVSA 20 años"	0,74823	M2 util / m2 construido con ppzzcc
Superficie de Viviendas Protegidas Regimen General en m2 construido con ppzzcc	120,28	m2 construido con ppzzcc
Precio Total en venta de Viviendas Protegidas Regimen General de 90 m2 utiles en 2021	125.524,80	Euros 2021

Y adaptándolo a la superficie construida modal de una Vivienda plurifamiliar en edificación colectiva s/ IVVSA 20 Años de Arquitectura Residencial, tenemos:

Superficie de Viviendas Protegidas Regimen General en m2 construido con ppzzcc	120,28	m2 construido con ppzzcc
Superficie de Garajes en m2 construido con ppzzcc	31,25	m2 construido con ppzzcc
Superficie de Trasteros en m2 construido con ppzzcc	6,00	m2 construido con ppzzcc

Precio venta de VIVIENDA Protegidas Regimen General en 2021	125.524,80	Euros 2021
Precio venta GARAJE vinculado a la Viviendas Protegidas Regimen General en 2021	22.092,36	Euros 2021
Precio venta TRASTERO vinculado a la Viviendas Protegidas Regimen General en 2021	5.355,72	Euros 2021
TOTAL	152.972,89	Euros 2021

Los anteriores precios de venta máximo de viviendas de promoción pública los vamos a utilizar para calcular el valor unitario de repercusión del suelo en aquellos ámbitos de actuación de la planificación urbanística de este plan general estructura de Altea aunque adaptando el valor de mercado de las plazas de aparcamiento.





El precio total reflejado en el cuadro anterior con las actuales condiciones de financiación de entre un 1,00 % a 2,50 % de interés a un plazo de 30 años, con una entrada del 20% para comprar la vivienda respectivamente, nos da unas cuotas mensuales de amortización del prestamos hipotecario de 393 a 483 euros / mes, que es bastante asumible para una familia de nivel de ingresos bajos ya que la renta familiar neta disponible (RFND) tendría que estar en una horquilla de 587 a 967 euros/mes; es decir, el mercado del trabajo de la mayoría de los “milenians”, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

Financiación de compra de Vivienda de Protección Pública			
Valor Total venta de Vivienda + Garaje + Trastero (euros)	152.973	152.973	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	30.595	30.595	Euros
Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion	80%	80%	
Principal del prestamo hipotecario	122.378	122.378	Euros
Tipo de Interes del prestamo hipotecario	1,00%	2,50%	nominal
Plazo de devolucion del prestamo	30	30	Años
Cuota mensual de amortizacion	393,62	483,54	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	
	587,49	721,70	Euros / mes
	50%	50%	
	787,23	967,08	Euros / mes

8.8.2. Los valores de mercado en venta de vivienda libre y resto de usos lucrativos.

En el apartado “5.- EL MERCADO INMOBILIARIO” ha quedado descrito y reflejado el Estudio de Mercado de viviendas realizado en Altea en diciembre de 2021, con testigos en oferta del mercado secundario habiéndose reflejado sus características, precios de oferta y análisis en los apartados “Mercado inmobiliario residencial secundario en 2021. Testigos y precios de la oferta” y “Análisis y Resumen de las Características de los Testigos en cada A.E.H”.

Así mismo, se han obtenido el precio de máximo venta de la Viviendas de Protección Pública, en sus 3 regímenes (VPRC, VPRG y VPRE), quedando reflejado en el apartado “Los valores en venta de la Vivienda de Protección Pública”.

En base al estudio de mercado de viviendas, locales comerciales a pie de calle, plazas de aparcamiento en Altea, naves industriales en la provincia de Alicante y aplicando las Técnicas de Homogenización, descritas en el apartado “Criterios y parámetros de Homogenización de testigos” y al estudio histórico del mercado inmobiliario desarrollado en el apartado “Análisis histórico del mercado inmobiliario” podemos realizar una estimación de los Valores de Mercado en venta de viviendas, locales comerciales, plazas de aparcamiento, hoteles y naves industriales en los en los ámbitos de planificación urbanística en los suelos urbanizables, 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 adoptado los precios oficiales a diciembre de 2021 de las Viviendas de Promoción Pública (V.P.P.)
- 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 el P.D.A.I. cuando se inicie cada una de las actuaciones de urbanización.
- La oferta de plazas de garajes en el mercado secundario no es necesario homogeneizarlas ya que tiene el mismo valor que en el mercado primario.
- La oferta de naves industriales en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las naves en el mercado primario.
- Los promotores de hoteles compran el valor unitario de repercusión del suelo al mismo valor que la repercusión de viviendas, por lo que estimamos que su valor en venta sería el mismo que el de las viviendas aunque esta es una simplificación a los efectos de esta M.V.E. ya que realmente habría que obtener el valor del suelo mediante el Método de Actualización de las Rentas de la explotación económica de un hotel tipo de la zona y luego aplicar el método residual. Entendemos que esta simplificación es aceptable a los solos efectos de esta M.V.E.



8.8.2.1. Valores Mercado de los inmuebles (a nuevo) en el Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"

En base a los datos de oferta en el mercado secundario 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 entiende que el sector, tiene 2 áreas o zonas socio – económicas distintas, como son:
 - La parcelas con excelentes vista al mar, con un carácter de vivienda de 1ª residencia y de 2ª residencia libre de alto standing y
 - La parcela sin o con malas vistas al mar, con un carácter de vivienda de 1ª residencia de vivienda plurifamiliar de nivel medio alto
- La plaza de garaje en las viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en hilera está incluido en el precio de la vivienda. En las viviendas de promoción pública se adopta el valor modal del mercado (aunque si el mercado lo permitiese en esta caso se podría adoptar el precio máximo legal regulado por su normativa pero por aplicando el principio de la prudencia adoptamos el valor del mercado)

Y asignado el 90% del derecho 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:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre					
Residencial Unifamiliar en Hilera	5.282,28	31	171,69	1.614,54	8.528.454
Residencial Unifamiliar Pareada	5.282,28	28	187,64	1.970,85	10.410.602
Residencial Unifamiliar Aislada	24.650,64	63	391,74	2.431,71	59.943.326
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	0,00	0	93,29	1.043,56	0
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre					
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	0,00	0	30,00	525,00	0
Total	35.215,20				78.882.382

8.8.2.2. Valores Mercado de los inmuebles (a nuevo) en el Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"

En base a los datos de oferta en el mercado secundario de 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 adoptado los precios a diciembre de 2021 de las Viviendas de Promoción Pública (V.P.P.)
Se entiende que el sector, tiene 2 áreas o zonas socio – económicas distintas, como son:
 - La zona de las calles Caserío Arcos, Partida Carbonera y Crta. de las Narices con un carácter de vivienda de 1ª residencia libre con menor impacto acústico del tren y la CN-332.
 - La zona de los terrenos colindantes con la vía del tren y la CN-332 con mayor impacto acústico, con un carácter de vivienda de 1ª residencia en vivienda plurifamiliar de VPP
- La oferta de plazas de garajes en el mercado secundario no es necesario homogeneizarlas ya que tiene el mismo valor que en el mercado primario. En las viviendas de promoción pública se adopta el valor modal del mercado.
- 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 el P.D.A.I.

Y asignado el 90% del derecho 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:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	15.489,80	146	106,44	1.970,27	30.519.018
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	6.638,49	71	93,29	1.043,56	6.927.692
Terciario - Locales Comerciales	2.460,33	33	75,00	1.400,00	3.444.462
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.840,56	155	31,25	525,00	2.541.296
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	2.074,53	66	31,25	525,00	1.089.127
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	1.537,71	49	31,25	525,00	807.296
Total	33.041,42				45.328.891



8.8.2.3. Valores Mercado de los inmuebles (a nuevo) en el Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector “CAP BLANC”

En base a los datos de oferta en el mercado secundario 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 adoptado los precios a diciembre de 2021 de las Viviendas de Promoción Pública (V.P.P.)

Se entiende que el sector, tiene 2 áreas o zonas socio – económicas distintas, como son:

- La zona de la carretera CV-7651 lindando con el mar y el Camino Viejo de Altea, con un carácter de vivienda de 1ª residencia y de 2ª residencia libre de alto y medio standing
- La zona de los terrenos colindantes con la CN-332 con mayor impacto acústico y los terrenos lindantes con las naves industriales lindantes con la CN-332, de 1ª residencia en vivienda plurifamiliar de VPP de 1ª residencia en vivienda plurifamiliar de VPP

- En las viviendas libre y en las V.P.P. se adopta el valor modal del mercado para los garajes.
- 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 el P.D.A.I.
- Los promotores de hoteles compran el valor unitario de repercusión del suelo al mismo valor que la repercusión de viviendas, por lo que estimamos que su valor en venta sería el mismo que el de las viviendas como ya hemos comentado anteriormente.

Y asignado el 90% del derecho 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:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	21.887,82	253	86,51	2.973,21	65.076.982
Residencial Unifamiliar en Hilera	2.918,38	17	171,69	1.614,54	4.711.835
Residencial Unifamiliar Pareada	2.918,38	16	187,64	1.970,85	5.751.692
Residencial Unifamiliar Aislada	1.459,19	4	391,74	2.431,71	3.548.328
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	12.507,32	134	93,29	1.043,56	13.052.203
Terciario - Locales Comerciales	10.415,71	139	75,00	1.400,00	14.582.000
Terciario Especifico - Hotelero	28.068,36	4	6.500,00	2.975,00	83.503.365
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	6.839,94	219	31,25	525,00	3.590.970
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	3.908,54	125	31,25	525,00	2.051.983
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	6.509,82	208	31,25	525,00	3.417.656
Total	97.433,45				199.287.013

8.8.2.4. Valores Mercado de los inmuebles (a nuevo) en el Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector “EL PONTET”

En base a los datos de oferta en el mercado secundario 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 adoptado los precios a diciembre de 2021 de las Viviendas de Promoción Pública (V.P.P.)

Se entiende que el sector, tiene 2 áreas o zonas socio – económicas distintas, como son:

- La zona de la Avda. Valencia, Avda. de La Nucia y Camino Pontet, con un carácter de vivienda de 1ª residencia, con zona ordenación NUH
- La Avda. Juan Alvado, con un carácter de vivienda de 1ª residencia de VPP

- La oferta de plazas de garajes en el mercado secundario no es necesario homogeneizarlas ya que tiene el mismo valor que en el mercado primario.
- Se ha realizado una primera estimación de los posibles valores del Terciario - Asistencial en relación con los de la vivienda libre, pero que deberá ser estudiado de forma diferenciada en el P.D.A.I.

Y asignado el 90% del derecho 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:

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	13.621,12	122	111,27	1.582,78	21.559.282
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	5.837,62	63	93,29	1.043,56	6.091.936
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Asistencial	21.945,25	3	6.500,00	1.582,78	34.734.583
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.086,33	136	30,00	525,00	2.145.326
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	1.751,29	58	30,00	525,00	919.425
Total	47.241,61				65.450.552



8.8.2.5. Valores Mercado de los inmuebles (a nuevo) en el Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector “MONTAHUD”

En base a los datos de oferta en el mercado secundario 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 naves industriales en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las naves en el mercado primario.

Entendemos que las naves industriales tienen el mismo valor en venta tanto para el uso industrial como para el uso terciario

Y asignado el 90% del derecho 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:

Suelo Urbanizable ZND - SI -1 - MONTAHUD	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2 c	Euros
Usos Funcionales	M2 construidos		M2 const		
Industrial Aislada	24.700,74	21	1.152,10	625,00	15.437.964
Terciario	12.728,57	11	1.152,10	625,00	7.955.359
Total	37.429,32	32	1.152,10		23.393.323

8.8.2.6. Valores Mercado de los inmuebles (a nuevo) en el Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector “EXPO ALTEA”

En base a los datos de oferta en el mercado secundario 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 naves industriales en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las naves en el mercado primario.

Entendemos que las naves industriales tienen el mismo valor en venta tanto para el uso industrial como para el uso terciario

Y asignado el 90% del derecho 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:

Suelo Urbanizable ZND - SI -2 - EXPO ALTEA	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2 c	Euros
Usos Funcionales	M2 construidos		M2 const		
Industrial Aislada	67.459,92	59	1.152,10	625,00	42.162.452
Terciario	19.023,87	17	1.152,10	625,00	11.889.917
Total	86.483,79	75	1.152,10		54.052.369



9. ANÁLISIS DE VIABILIDAD COMERCIAL.

9.1. Situación actual y perspectivas futuras del sector

Los sectores residenciales en el casco de Altea “Carbonera”, “Cap Blac” y “El Pontet”, 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 residencial “Finca Alhama”, en la zona de Altea Hills, de 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 el sector se programe y se vayan desarrollando progresivamente.



Los sectores industriales “Montahud” y “Expo Altea” también tienen una buena localización por lo que es bastante seguro que se desarrollará al estar los entornos industrial prácticamente colmatada y habiendo muy poca oferta de suelo industrial en la Marina Baja



9.2. Clientes potenciales: Segmentación del mercado. Demanda insatisfecha.

Nos encontramos que el segmento de vivienda de primera y segunda residencia esta desde hace bastantes años está consolidado en el Altea, pero es necesaria una adecuada planificación del suelo para absorber la demanda que en los próximos años se va a producir ya que desde el inicio de la crisis de 2008 se han muy pocas nuevas promociones inmobiliarias.

En el anterior ciclo económico e inmobiliario se construyeron principalmente viviendas plurifamiliares y unifamiliares con una superficie construida sobre rasante de 80 a 300 m² con precio de venta de 200.000 a 375.000 euros para las viviendas plurifamiliares y de 400.000 a más de 1.000.000 euros para las viviendas unifamiliares aisladas. Evidentemente las mejores ubicaciones con vista al mar tienen valores más altos.

Este mercado de vivienda con un precio alto está algo saturado porque existe suficiente oferta y el propio mercado secundario es capaz de absorber la posible demanda de este producto en la actualidad.

Por el contrario, existe un mercado insatisfecho de vivienda de 2 ó 3 dormitorios de 80 a 120 m² construido, en bloques plurifamiliares en altura con un precio de venta de 125.000 a 225.000 euros. Esta demanda puede ser absorbida perfectamente por los nuevos sectores residencia, que no sean de primera línea de playa, porque recordemos que el valor de la vivienda¹⁶, 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

9.2.1. Competidores: condiciones de su oferta inmobiliaria y económica.

En estos momentos prácticamente (diciembre de 2021) no existen competidores en el mercado primario porque no hay promociones en marcha y se está a la espera de una consolidación del mercado laboral del trabajo para poner en marcha nuevas promociones.

¹⁶ 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

9.3. Plan de marketing y comercialización.

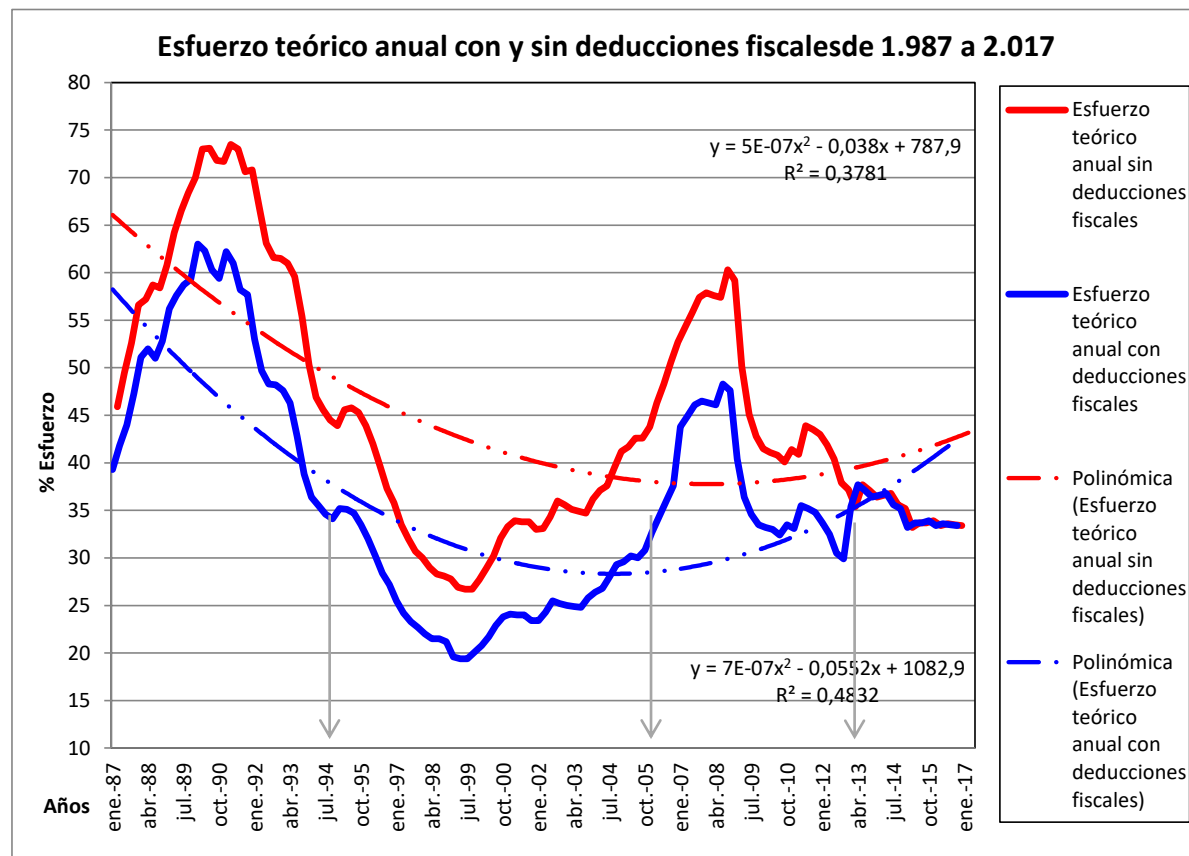
9.3.1. Características de los productos inmobiliarios terminados.

Como ya hemos comentado, en el anterior ciclo económico e inmobiliario se construyeron principalmente viviendas plurifamiliares y unifamiliares con una superficie construida sobre rasante de 80 a 300 m² con precio de venta de 200.000 a 375.000 euros para las viviendas plurifamiliares y de 400.000 a más de 1.000.000 euros para las viviendas unifamiliares. Evidentemente las mejores ubicaciones con vista al mar tienen valores más altos. Y es actualmente la única oferta existente en el mercado secundario de producto inmobiliario terminado.

9.3.2. Estrategia de precios de venta.

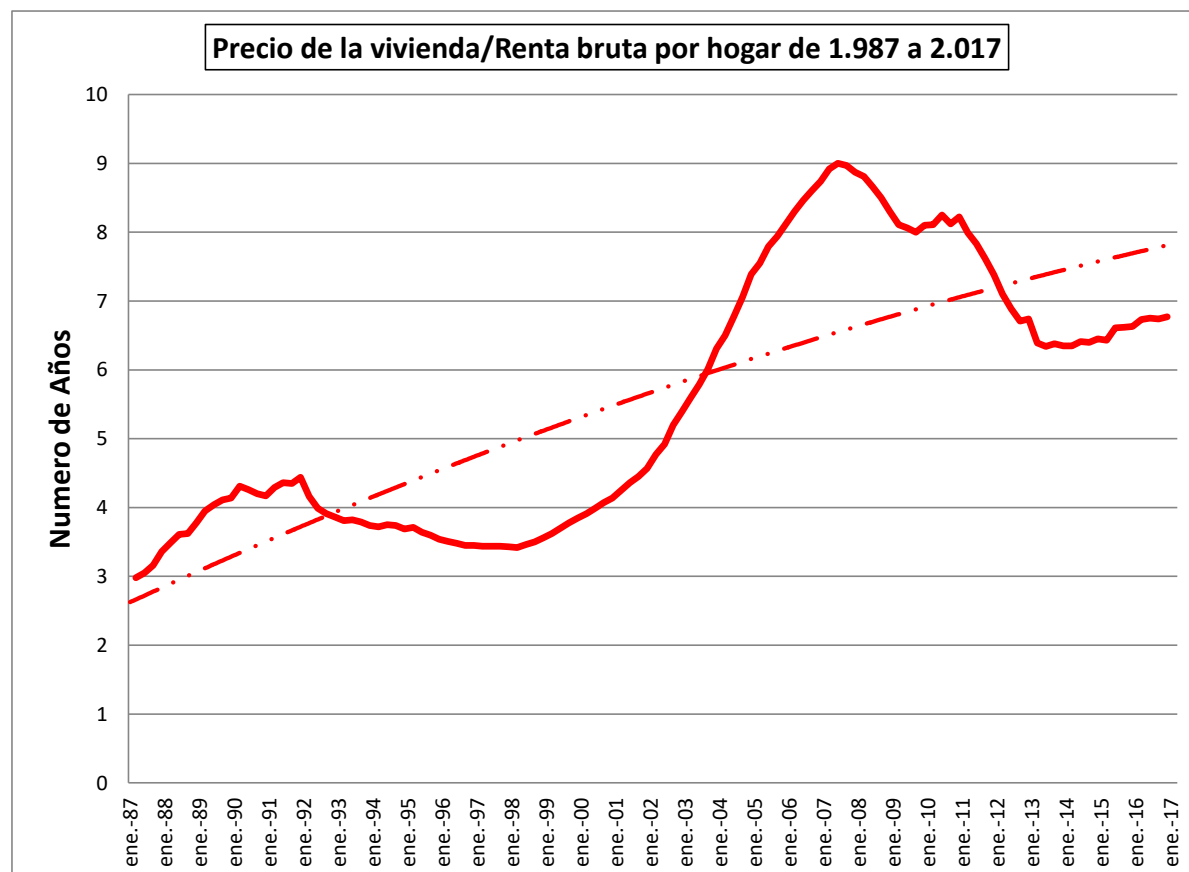
Como se observa en el gráfico siguiente, cuyos datos se han obtenido de la página web del Banco de España (<https://www.bde.es/bde/es/>); sobre el esfuerzo teórico anual con y sin deducciones fiscales y la relación entre el Precio de la vivienda y la Renta Bruta por Hogar, el esfuerzo está en niveles del 33 %, habiendo estado en máximos del 75% y 60% en los años 1989 y 2009, 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 2005 en unidades monetarios nominales.





En base a las anteriores informaciones se podrían plantear unos precios de venta, en el sector “ Carbonera”, que con las actuales condiciones de financiación por parte de los banco, estaríamos con unas cuotas hipotecarias mensuales para la vivienda libre de 539 a 662 y de Protección Pública (VPP) de 250 a 307 euros al mes, que con un esfuerzo teórico de entre el 33% y 50% el hogar tiene que tener unos ingresos mínimos de 805 a 1.325 euros mensuales para comprar una vivienda libre y de 373 a 615 para comprar una vivienda de protección pública, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Financiación de compra de vivienda en " Carbonera"	Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre		Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.		
Valor Total venta de Vivienda (Euros)	209.715	209.715	97.353	97.353	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	41.943	41.943	19.471	19.471	Euros
Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación	80%	80%	80%	80%	
Principal del préstamo hipotecario	167.772	167.772	77.882	77.882	Euros
Tipo de Interés del préstamo hipotecario	1,00%	2,50%	1,00%	2,50%	nominal
Plazo de devolución del préstamo	30	30	30	30	Años
Cuota mensual de amortización	539,62	662,90	250,50	307,73	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	33%	33%	
	805,40	989,41	373,88	459,30	Euros / mes
	50%	50%	50%	50%	
	1.079,24	1.325,80	501,00	615,46	Euros / mes



Y análogamente en el sector “El Pontet”

Financiación de compra de vivienda en "El Pontet"	Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre		Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.		
Valor Total venta de Vivienda (Euros)	176.121	176.121	97.353	97.353	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	35.224	35.224	19.471	19.471	Euros
Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación	80%	80%	80%	80%	
Principal del préstamo hipotecario	140.897	140.897	77.882	77.882	Euros
Tipo de Interés del préstamo hipotecario	1,00%	2,50%	1,00%	2,50%	nominal
Plazo de devolución del préstamo	30	30	30	30	Años
Cuota mensual de amortización	453,18	556,71	250,50	307,73	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	33%	33%	
	676,39	830,91	373,88	459,30	Euros / mes
	50%	50%	50%	50%	
	906,36	1.113,42	501,00	615,46	Euros / mes





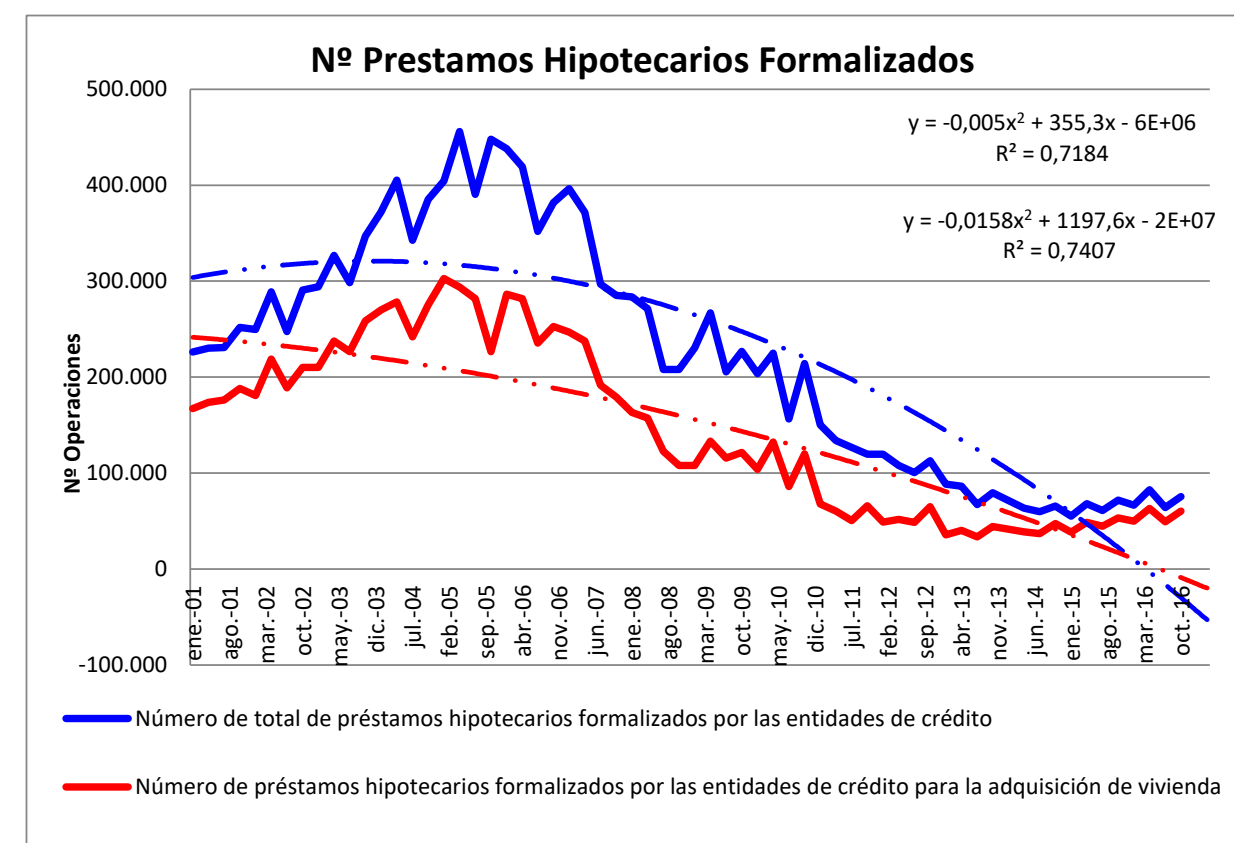
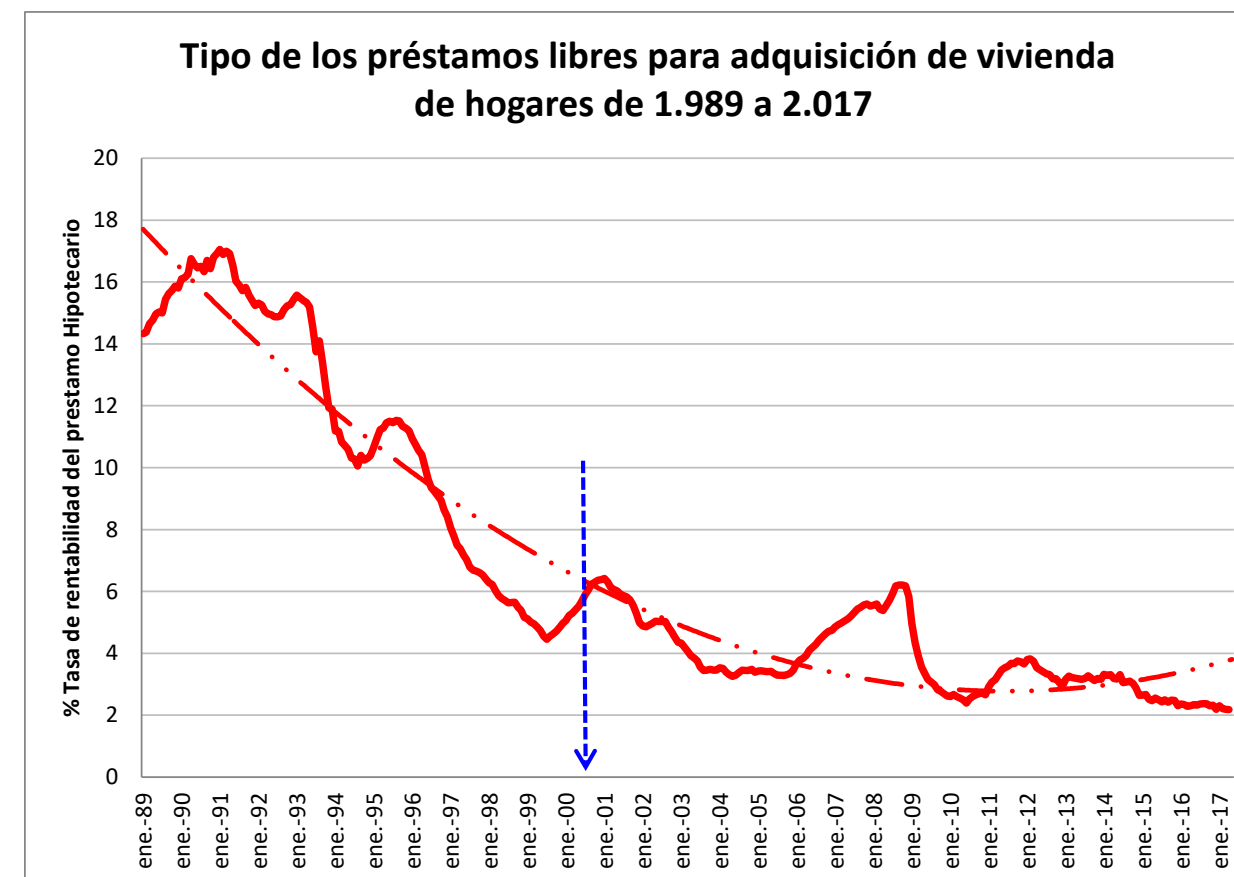
Del mismo modo en el sector "Cap Blanc"

Financiación de compra de vivienda en "Cap Blanc"	Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre		Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.		
Valor Total venta de Vivienda (Euros)	257.225	257.225	97.353	97.353	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	51.445	51.445	19.471	19.471	Euros
Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación	80%	80%	80%	80%	
Principal del préstamo hipotecario	205.780	205.780	77.882	77.882	Euros
Tipo de Interés del préstamo hipotecario	1,00%	2,50%	1,00%	2,50%	nominal
Plazo de devolución del préstamo	30	30	30	30	Años
Cuota mensual de amortización	661,87	813,08	250,50	307,73	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	33%	33%	
	987,86	1.213,55	373,88	459,30	Euros / mes
	50%	50%	50%	50%	
	1.323,74	1.626,16	501,00	615,46	Euros / mes

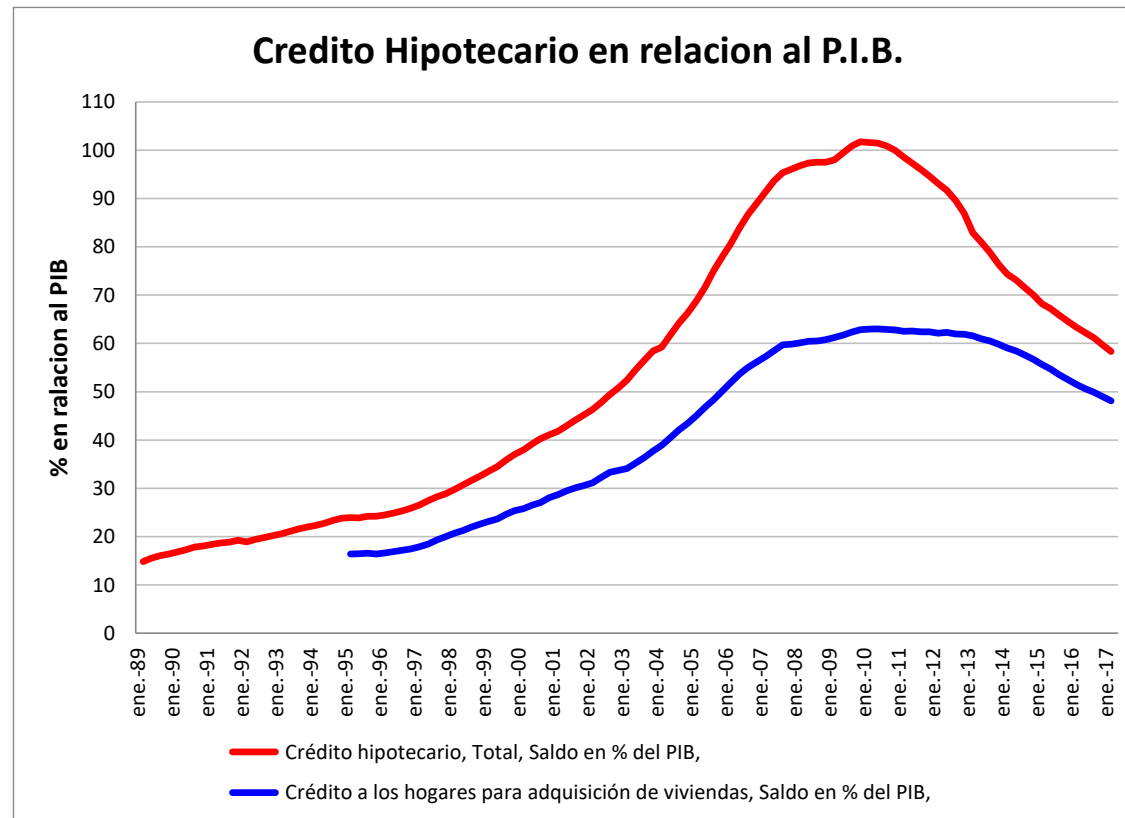
Financiación de compra de vivienda en "Cap Blanc"	Residencial Unifamiliar en Hilera		Residencial Unifamiliar Pareada		
Valor Total venta de Vivienda (Euros)	277.196	277.196	369.804	369.804	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	55.439	55.439	73.961	73.961	Euros
Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación	80%	80%	80%	80%	
Principal del préstamo hipotecario	221.757	221.757	295.843	295.843	Euros
Tipo de Interés del préstamo hipotecario	1,00%	2,50%	1,00%	2,50%	nominal
Plazo de devolución del préstamo	30	30	30	30	Años
Cuota mensual de amortización	713,26	876,21	951,55	1.168,94	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	33%	33%	
	987,86	1.213,55	373,88	459,30	Euros / mes
	50%	50%	50%	50%	
	1.323,74	1.626,16	501,00	615,46	Euros / mes

Para el sector "Finca Alhama" en las viviendas unifamiliares pareadas y en hileras tendríamos las mismas condiciones de financiación. Otra cosa distinta es el de las viviendas unifamiliares aisladas que ahí dependen del propietario/promotor de la obra y de las características de la parcela y del nivel de calidades constructivas.

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 1986 España entra a formar parte de la Unión Europea y a partir de ese momento comienza, debido a la seguridad jurídica y económica, se produce 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:



9.3.3. 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, además de anunciarlo en los portales inmobiliarios, como “Idealista”, “Fotocasa”, “Pisos.com”,..., 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.

10. ANÁLISIS DE VIABILIDAD TÉCNICA

10.1. Ubicación de los terrenos: ventajas e inconvenientes.

Desde el punto de vista técnico la ubicación de los terrenos no presentan significativas ventajas o inconvenientes, debiendo realizarse el correspondiente Estudio Geotécnico, excepto en el sector de la Finca Alhama que tiene una importante orografía como en toda la zona de Altea Hills

Un aspecto importante a la hora de elaborar el Proyecto Básico de las viviendas, es la orientación que deberían de tener las viviendas por los que habrá que estudiar la adecuada orientación de las unidades residenciales.

Por lo que respecta a las naves terciarias e industriales, los ámbitos industriales tienen buenas comunicaciones y visibilidad, lo que les apostilla para desarrollarse en adecuadas condiciones.

10.2. 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 gestión urbanística, la ejecución material de las obras de urbanización y de la edificación; así como las ventas de los diferentes productos inmobiliarios puede durar razonablemente los siguientes plazos temporales, que trabajamos en periodos semestrales dado que las tabla de Excel del V.A.N y T.I.R. están en semestres.





1. SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 1. - SECTOR “FINCA ALHAMA”

- Inicio de la tramitación administrativa desde aprobó definitiva PGE : 1 semestre
- Tramitación del PDAI, Plan Parcial, Proy. Urbanización y Reparcel. : 5 semestres
- Honorarios técnicos de la actuación urbanizadora : 9 semestres
- Inicio de la obra urbanizadora : Semestre nº 4
- Periodo temporal de la ejecución material de la obra urbanizadora : 5 semestres
- Inicio de la ejecución material de la edificaciones : Semestre nº 7
- Honorarios técnicos de los proyectos edificatorios : 15 semestres
- Periodo temporal de la ejecución material de la edificaciones : 17 semestres
- Inicio de la Ventas de los inmuebles : Semestre nº 8
- Periodo temporal de la venta de viviendas libre : 15 semestres
- Periodo temporal de la venta de viviendas de V.P.P. : 13 semestres
- Periodo temporal de la venta de resto de los inmuebles : 17 semestres

2. SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 3. - SECTOR “CARBONERA”

- Inicio de la tramitación administrativa desde aprobó definitiva PGE : 1 semestre
- Tramitación del PDAI, Plan Parcial, Proy. Urbanización y Reparcel. : 5 semestres
- Honorarios técnicos de la actuación urbanizadora : 9 semestres
- Inicio de la obra urbanizadora : Semestre nº 4
- Periodo temporal de la ejecución material de la obra urbanizadora : 5 semestres
- Inicio de la ejecución material de la edificaciones : Semestre nº 7
- Honorarios técnicos de los proyectos edificatorios : 12 semestres
- Periodo temporal de la ejecución material de la edificaciones : 12 semestres
- Inicio de la Ventas de los inmuebles : Semestre nº 7
- Periodo temporal de la venta de viviendas libre : 14 semestres
- Periodo temporal de la venta de viviendas de V.P.P. : 14 semestres
- Periodo temporal de la venta de resto de los inmuebles : 18 semestres

3. SUELO URBANIZABLE ZND-RE - 5. - SECTOR “CAP BLANC”

- Inicio de la tramitación administrativa desde aprobó definitiva PGE : 1 semestre
- Tramitación del PDAI, Plan Parcial, Proy. Urbanización y Reparcel. : 5 semestres
- Honorarios técnicos de la actuación urbanizadora : 9 semestres
- Inicio de la obra urbanizadora : Semestre nº 4
- Periodo temporal de la ejecución material de la obra urbanizadora : 5 semestres
- Inicio de la ejecución material de la edificaciones : Semestre nº 7
- Honorarios técnicos de los proyectos edificatorios : 19 semestres
- Periodo temporal de la ejecución material de la edificaciones : 20 semestres
- Inicio de la Ventas de los inmuebles : Semestre nº 7
- Periodo temporal de la venta de viviendas libre : 20 semestres
- Periodo temporal de la venta de viviendas de V.P.P. : 18 semestres
- Periodo temporal de la venta de resto de los inmuebles : 24 semestres

4. SUELO URBANIZABLE ZND-TR - 1. - SECTOR “EL PONTET”

- Inicio de la tramitación administrativa desde aprobó definitiva PGE : 1 semestre
- Tramitación del PDAI, Plan Parcial, Proy. Urbanización y Reparcel. : 5 semestres
- Honorarios técnicos de la actuación urbanizadora : 9 semestres
- Inicio de la obra urbanizadora : Semestre nº 4
- Periodo temporal de la ejecución material de la obra urbanizadora : 5 semestres
- Inicio de la ejecución material de la edificaciones : Semestre nº 7
- Honorarios técnicos de los proyectos edificatorios : 16 semestres
- Periodo temporal de la ejecución material de la edificaciones : 26 semestres
- Inicio de la Ventas de los inmuebles : Semestre nº 7
- Periodo temporal de la venta de viviendas libre : 16 semestres
- Periodo temporal de la venta de viviendas de V.P.P. : 13 semestres
- Periodo temporal de la venta de resto de los inmuebles : 11 semestres





5. SUELO URBANIZABLE ZND-SI - 1. - SECTOR "MONTAHUD"

- Inicio de la tramitación administrativa desde aprobó definitiva PGE : 1 semestre
- Tramitación del PDAI, Plan Parcial, Proy. Urbanización y Reparcel. : 5 semestres
- Honorarios técnicos de la actuación urbanizadora : 9 semestres
- Inicio de la obra urbanizadora : Semestre nº 4
- Periodo temporal de la ejecución material de la obra urbanizadora : 6 semestres
- Inicio de la ejecución material de la edificaciones : Semestre nº 7
- Honorarios técnicos de los proyectos edificatorios : 17 semestres
- Periodo temporal de la ejecución material de la edificaciones : 18 semestres
- Inicio de la Ventas de los inmuebles : Semestre nº 7
- Periodo temporal de la venta de las naves : 11 semestres

6. SUELO URBANIZABLE ZND-SI - 2. - SECTOR "EXPO ALTEA"

- Inicio de la tramitación administrativa desde aprobó definitiva PGE : 1 semestre
- Tramitación del PDAI, Plan Parcial, Proy. Urbanización y Reparcel. : 5 semestres
- Honorarios técnicos de la actuación urbanizadora : 8 semestres
- Inicio de la obra urbanizadora : Semestre nº 4
- Periodo temporal de la ejecución material de la obra urbanizadora : 5 semestres
- Inicio de la ejecución material de la edificaciones : Semestre nº 7
- Honorarios técnicos de los proyectos edificatorios : 20 semestres
- Periodo temporal de la ejecución material de la edificaciones : 20 semestres
- Inicio de la Ventas de los inmuebles : Semestre nº 7
- Periodo temporal de la venta de las naves : 18 semestres

Tal como quedan grafiados en la página siguiente el sector RE-5 CAP BLANC y en los cuadros del Valor Actual Neto (VAN), en los apartados de las páginas siguientes.

Los diferentes escenarios que se podrían contemplar con un ahorro de tiempo en la tramitación administrativa del PDAI, PP, PU y PR, sería poco probable; así como una disminución de los plazos edificatorios. Por contra, no es descabellado todo lo contrario en un escenario pesimista de ampliación de los plazos de tramitación administrativa.

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. por lo que se trata es obtener el valor del suelo en un escenario normal del sector inmobiliario; es decir hay que descartar los escenarios muy pesimistas y los muy optimistas que si habría que tenerlos en cuenta en un proyecto de inversión real.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA



Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Total de Pagos	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	29	30	31	32			
Inversion + Gastos	Euros		Euros																																				
Terreno Estado Actual	0	1	0	0																																			
Total Coste de Contrata de la Urbanización	12.300.247	5	2.460.049					2.460.049	2.460.049	2.460.049	2.460.049	2.460.049																											
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	861.017	5	172.203		172.203		172.203		172.203		172.203		172.203		172.203		172.203		172.203		172.203		172.203		172.203		172.203		172.203		172.203		172.203		172.203		172.203		
Total Gastos Generales	738.015	9	82.002		82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002	82.002			
Total Beneficio del Urbanizador	1.230.025	1	1.230.025											1.230.025																									
Indemnizaciones	0	1	0																																				
Coste Construcción de Contrata de la Edificación	83.959.043	20	4.197.952								4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952	4.197.952			
Honorarios Facultativos - H	4.585.998	10	458.600								458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600			
Gastos Fiscales - Inr + L+T	2.116.615	10	211.661								211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661	211.661			
Gastos de Financiación																																							
Gastos Generales - Gap	9.171.996	20	458.600								458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600	458.600			
Gastos Comercialización - Gc	996.436	25	39.857								39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857	39.857			
Varios e Impreristos - Gp	705.538	11	64.140								64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140	64.140			
Total Inversion + Gastos	116.664.929	0	116.664.929	0	254.205	82.002	254.205	2.542.051	2.714.255	2.542.051	8.145.065	7.410.664	6.742.837	4.696.409	5.430.810	4.696.409	5.430.810	4.696.409	5.430.810	4.696.409	5.430.810	4.696.409	5.430.810	4.696.409	5.430.810	4.696.409	5.430.810	4.696.409	5.430.810	4.696.409	5.430.810	4.696.409	5.430.810	103.997	39.857	39.857	39.857	39.857	0

	Cert. Prom y Maxima	68.150	452.376	0	42.368	13.667	42.368	423.675	452.376	423.675	452.376	452.376	218.671	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Certificación Mensual de Obra Urbanizadora - Euros																																							
Certificación Mensual de Obra Urbanizadora - Millones PTS		11	75	0	7	2	7	70	75	70	75	75	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Certificación Mensual de Obra Edificadora - Euros		457.368	905.135	0	0	0	0	0	0	905.135	782.735	905.135	782.735	905.135	782.735	905.135	782.735	905.135	782.735	905.135	782.735	905.135	782.735	905.135	782.735	905.135	782.735	905.135	782.735	905.135	782.735	905.135	782.735	17.333	6.643	6.643	6.643	6.643	0
Certificación Mensual de Obra Edificadora - Millones PTS		76	151	0	0	0	0	0	0	151	130	151	130	151	130	151	130	151	130	151	130	151	130	151	130	151	130	151	130	151	130	151	130	3	1	1	1	1	0

Ventas	Total de Pagos	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	29	30	31	32				
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	65.076.982	20	3.253.849								3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	3.253.849	
Residencial Unifamiliar en Hileria	4.711.835	6	785.306								785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306	785.306
Residencial Unifamiliar Pareada	5.751.692	6	958.615								958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615	958.615
Residencial Unifamiliar Aislada	3.548.328	6	591.388								591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388	591.388
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	13.052.203	18	725.122								725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	725.122	
Terciario - Locales Comerciales	14.582.000	20	729.100								729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100	729.100
Terciario Especifico - Hotelero	83.503.365	5	16.700.673								16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673	16.700.673
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	3.590.970	20	179.548								179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548	179.548
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	2.051.983	20	102.599								102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599	102.599
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	3.417.656	18	189.870								189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870	189.870
Total Ventas	199.287.013	0	199.287.013	0	0	0	0	0	0	0	4.261.119	8.596.428	4.261.119	4.261.119	7.515.398	21.880.762	5.180.089	7.515.398	5.180.089	21.880.762	7.515.398	5.180.089	5.180.089	24.216.071	5.180.089	5.180.089	7.515.398	21.880.762	4.454.967	4.454.967	918.970	17.619.643	729.100	729.100	0	0				

10.3.1. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector “FINCA ALHAMA”

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, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación y gestión 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

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media
Usos Funcionales	M2c		M2c
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre			
Residencial Unifamiliar en Hilera	5.282,28	31	171,69
Residencial Unifamiliar Pareada	5.282,28	28	187,64
Residencial Unifamiliar Aislada	24.650,64	63	391,74
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	0,00	0	93,29
Terciario - Locales Comerciales			
Terciario Especifico - Hotelero			
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre			
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	0,00	0	30,00
Total	35.215,20		

Entendemos que la ratio más característica que se construye en la zona de Altea Hills es la de un bloque con 10- 20 viviendas por lo que en el sector se realizarían un total de **4+14+63 edificios residenciales**.

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS S/R	Numero de Unidades	Numero de viviendas o locales por Bloque	Numero de Bloques
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre			
Residencial Unifamiliar en Hilera	31	8	4
Residencial Unifamiliar Pareada	28	2	14
Residencial Unifamiliar Aislada	63	1	63

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:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre					
Residencial Unifamiliar en Hilera	5.282,28	31	171,69	1.614,54	8.528.454
Residencial Unifamiliar Pareada	5.282,28	28	187,64	1.970,85	10.410.602
Residencial Unifamiliar Aislada	24.650,64	63	391,74	2.431,71	59.943.326
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.					
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre					
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP					
Total	35.215,20				78.882.382

Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero, su financiación actual sería:

Financiación de compra de vivienda	Residencial Unifamiliar Aislada		Residencial Unifamiliar Pareada		
Valor Total venta de Vivienda (Euros)	952.610	952.610	369.804	369.804	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	190.522	190.522	73.961	73.961	Euros
Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación	80%	80%	80%	80%	
Principal del préstamo hipotecario	762.088	762.088	295.843	295.843	Euros
Tipo de Interés del préstamo hipotecario	1,00%	2,50%	1,00%	2,50%	nominal
Plazo de devolución del préstamo	30	30	30	30	Años
Cuota mensual de amortización	2.451,18	3.011,17	951,55	1.168,94	Euros / mes
	33%	33%	33%	33%	
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	3.658,47	4.494,28	0,00	0,00	Euros / mes
	50%	50%	50%	50%	
	4.902,35	6.022,34	0,00	0,00	Euros / mes

Financiación de compra de vivienda	Residencial Unifamiliar en Hilera		Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.		
Valor Total venta de Vivienda (Euros)	277.196	277.196	0	0	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	55.439	55.439	0	0	Euros
Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación	80%	80%	80%	80%	
Principal del préstamo hipotecario	221.757	221.757	0	0	Euros
Tipo de Interés del préstamo hipotecario	1,00%	2,50%	1,00%	2,50%	nominal
Plazo de devolución del préstamo	30	30	30	30	Años
Cuota mensual de amortización	713,26	876,21	0,00	0,00	Euros / mes
	33%	33%	33%	33%	
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	3.658,47	4.494,28	0,00	0,00	Euros / mes
	50%	50%	50%	50%	
	4.902,35	6.022,34	0,00	0,00	Euros / mes



10.3.2. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector “CARBONERA”

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, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación y gestión 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

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media
Usos Funcionales	M2c		M2c
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	15.489,80	146	106,44
Residencial Unifamiliar en Hilera			
Residencial Unifamiliar Pareada			
Residencial Unifamiliar Aislada			
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	6.638,49	71	93,29
Terciario - Locales Comerciales	2.460,33	33	75,00
Terciario Especifico - Hotelero			
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.840,56	155	31,25
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	2.074,53	66	31,25
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	1.537,71	49	31,25
Total	33.041,42		

Entendemos que la ratio más característica que se construye en Altea es la de un bloque con 10- 20 viviendas por lo que en el sector se realizarían un total de **13 edificios residenciales**.

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS S/R	Numero de Unidades	Numero de viviendas o locales por Bloque	Numero de Bloques
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	146	16	9
Residencial Unifamiliar en Hilera	0	8	0
Residencial Unifamiliar Pareada	0	2	0
Residencial Unifamiliar Aislada	0	1	0
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	71	16	4

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:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
			M2c	Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	15.489,80	146	106,44	1.970,27	30.519.018
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	6.638,49	71	93,29	1.043,56	6.927.692
Terciario - Locales Comerciales	2.460,33	33	75,00	1.400,00	3.444.462
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.840,56	155	31,25	525,00	2.541.296
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	2.074,53	66	31,25	525,00	1.089.127
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	1.537,71	49	31,25	525,00	807.296
Total	33.041,42				45.328.891

Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero, su financiación actual sería:

Financiación de compra de vivienda en " Carbonera"	Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre		Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.		
Valor Total venta de Vivienda (Euros)	209.715	209.715	97.353	97.353	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	41.943	41.943	19.471	19.471	Euros
Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación	80%	80%	80%	80%	
Principal del préstamo hipotecario	167.772	167.772	77.882	77.882	Euros
Tipo de Interés del préstamo hipotecario	1,00%	2,50%	1,00%	2,50%	nominal
Plazo de devolución del préstamo	30	30	30	30	Años
Cuota mensual de amortización	539,62	662,90	250,50	307,73	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	33%	33%	
	805,40	989,41	373,88	459,30	Euros / mes
	50%	50%	50%	50%	
	1.079,24	1.325,80	501,00	615,46	Euros / mes





10.3.3. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector “CAP BLANC”

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, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación y gestión 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

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media
Usos Funcionales	M2c		M2c
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	21.887,82	253	86,51
Residencial Unifamiliar en Hilera	2.918,38	17	171,69
Residencial Unifamiliar Pareada	2.918,38	16	187,64
Residencial Unifamiliar Aislada	1.459,19	4	391,74
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	12.507,32	134	93,29
Terciario - Locales Comerciales	10.415,71	139	75,00
Terciario Especifico - Hotelero	28.068,36	4	6.500,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	6.839,94	219	31,25
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	3.908,54	125	31,25
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	6.509,82	208	31,25
Total	97.433,45		

Entendemos que la ratio más característica que se construye en Altea es la de un bloque con 10- 20 viviendas por lo que en el sector se realizarían un total de **38 edificios residenciales**.

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS S/R	Numero de Unidades	Numero de viviendas o locales por Bloque	Numero de Bloques
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	253	16	16
Residencial Unifamiliar en Hilera	17	8	2
Residencial Unifamiliar Pareada	16	2	8
Residencial Unifamiliar Aislada	4	1	4
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	134	16	8

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:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	21.887,82	253	86,51	2.973,21	65.076.982
Residencial Unifamiliar en Hilera	2.918,38	17	171,69	1.614,54	4.711.835
Residencial Unifamiliar Pareada	2.918,38	16	187,64	1.970,85	5.751.692
Residencial Unifamiliar Aislada	1.459,19	4	391,74	2.431,71	3.548.328
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	12.507,32	134	93,29	1.043,56	13.052.203
Terciario - Locales Comerciales	10.415,71	139	75,00	1.400,00	14.582.000
Terciario Especifico - Hotelero	28.068,36	4	6.500,00	2.975,00	83.503.365
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	6.839,94	219	31,25	525,00	3.590.970
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	3.908,54	125	31,25	525,00	2.051.983
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	6.509,82	208	31,25	525,00	3.417.656
Total	97.433,45				199.287.013

Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero, su financiación actual sería:

Financiación de compra de vivienda en "Cap Blanc"	Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre		Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.		
Valor Total venta de Vivienda (Euros)	257.225	257.225	97.353	97.353	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	51.445	51.445	19.471	19.471	Euros
Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación	80%	80%	80%	80%	
Principal del préstamo hipotecario	205.780	205.780	77.882	77.882	Euros
Tipo de Interés del préstamo hipotecario	1,00%	2,50%	1,00%	2,50%	nominal
Plazo de devolución del préstamo	30	30	30	30	Años
Cuota mensual de amortización	661,87	813,08	250,50	307,73	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	33%	33%	
	987,86	1.213,55	373,88	459,30	Euros / mes
	50%	50%	50%	50%	
	1.323,74	1.626,16	501,00	615,46	Euros / mes

Financiación de compra de vivienda en "Cap Blanc"	Residencial Unifamiliar en Hilera		Residencial Unifamiliar Pareada		
Valor Total venta de Vivienda (Euros)	277.196	277.196	369.804	369.804	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	55.439	55.439	73.961	73.961	Euros
Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación	80%	80%	80%	80%	
Principal del préstamo hipotecario	221.757	221.757	295.843	295.843	Euros
Tipo de Interés del préstamo hipotecario	1,00%	2,50%	1,00%	2,50%	nominal
Plazo de devolución del préstamo	30	30	30	30	Años
Cuota mensual de amortización	713,26	876,21	951,55	1.168,94	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	33%	33%	
	987,86	1.213,55	373,88	459,30	Euros / mes
	50%	50%	50%	50%	
	1.323,74	1.626,16	501,00	615,46	Euros / mes



10.3.4. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector “EL PONTET”

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, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación y gestión 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

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media
Usos Funcionales	M2c		M2c
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	13.621,12	122	111,27
Residencial Unifamiliar en Hilera			
Residencial Unifamiliar Pareada			
Residencial Unifamiliar Aislada			
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	5.837,62	63	93,29
Terciario - Locales Comerciales			
Terciario Asistencial	21.945,25	3	6.500,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.086,33	136	30,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	1.751,29	58	30,00
Total	47.241,61		

Entendemos que la ratio más característica que se construye en Altea es la de un bloque con 10- 20 viviendas por lo que en el sector se realizarían un total de **12 edificios residenciales**.

USOS FUNCIONALES LUCRATIVOS S/R	Numero de Unidades	Numero de viviendas o locales por Bloque	Numero de Bloques
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	122	16	8
Residencial Unifamiliar en Hilera	0	8	0
Residencial Unifamiliar Pareada	0	2	0
Residencial Unifamiliar Aislada	0	1	0
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	63	16	4

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:

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	13.621,12	122	111,27	1.582,78	21.559.282
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	5.837,62	63	93,29	1.043,56	6.091.936
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Asistencial	21.945,25	3	6.500,00	1.582,78	34.734.583
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.086,33	136	30,00	525,00	2.145.326
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	1.751,29	58	30,00	525,00	919.425
Total	47.241,61				65.450.552

Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero, su financiación actual sería:

Financiación de compra de vivienda en "El Pontet"	Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre		Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.		
Valor Total venta de Vivienda (Euros)	176.121	176.121	97.353	97.353	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	35.224	35.224	19.471	19.471	Euros
Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación	80%	80%	80%	80%	
Principal del préstamo hipotecario	140.897	140.897	77.882	77.882	Euros
Tipo de Interés del préstamo hipotecario	1,00%	2,50%	1,00%	2,50%	nominal
Plazo de devolución del préstamo	30	30	30	30	Años
Cuota mensual de amortización	453,18	556,71	250,50	307,73	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	33%	33%	
	676,39	830,91	373,88	459,30	Euros / mes
	50%	50%	50%	50%	
	906,36	1.113,42	501,00	615,46	Euros / mes



10.3.5. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector “MONTAHUD”

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, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación y gestión 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. 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:

Suelo Urbanizable ZND - SI - 1 - MONTAHUD	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2 c	Euros
Usos Funcionales	M2 construidos		M2 const		
Industrial Aislada	24.700,74	21	1.152,10	625,00	15.437.964
Terciario	12.728,57	11	1.152,10	625,00	7.955.359
Total	37.429,32	32	1.152,10		23.393.323

Entendemos que la ratio más característica que se construye en Altea es la de una nave por solar por lo que en el sector se realizarían un total de **32 edificios industriales y/o terciarios**

Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero, su financiación actual sería:

Financiación de compra	Industrial Aislada		Terciario		
Valor Total venta (Euros)	720.060	720.060	720.060	720.060	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	144.012	144.012	144.012	144.012	Euros
Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación	80%	80%	80%	80%	
Principal del préstamo hipotecario	576.048	576.048	576.048	576.048	Euros
Tipo de Interés del préstamo hipotecario	2,00%	5,00%	2,00%	5,00%	nominal
Plazo de devolución del préstamo	30	30	30	30	Años
Cuota mensual de amortización	2.129,18	3.092,35	2.129,18	3.092,35	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	33%	33%	
	3.177,89	4.615,45	3.177,89	4.615,45	Euros / mes
	50%	50%	50%	50%	
	4.258,37	6.184,70	4.258,37	6.184,70	Euros / mes

10.3.6. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector “EXPO ALTEA”

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, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación y gestión 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. 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:

Suelo Urbanizable ZND - SI - 2 - EXPO ALTEA	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2 c	Euros
Usos Funcionales	M2 construidos		M2 const		
Industrial Aislada	67.459,92	59	1.152,10	625,00	42.162.452
Terciario	19.023,87	17	1.152,10	625,00	11.889.917
Total	86.483,79	75	1.152,10		54.052.369

Entendemos que la ratio más característica que se construye en Altea es la de una nave por solar por lo que en el sector se realizarían un total de **75 edificios industriales y/o terciarios**

Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero, su financiación actual sería:

Financiación de compra	Industrial Aislada		Terciario		
Valor Total Venta (Euros)	720.060	720.060	720.060	720.060	Euros
Entrada de la vivienda (%)	20%	20%	20%	20%	
Entrada de la vivienda (Euros)	144.012	144.012	144.012	144.012	Euros
Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación	80%	80%	80%	80%	
Principal del préstamo hipotecario	576.048	576.048	576.048	576.048	Euros
Tipo de Interés del préstamo hipotecario	2,00%	5,00%	2,00%	5,00%	nominal
Plazo de devolución del préstamo	30	30	30	30	Años
Cuota mensual de amortización	2.129,18	3.092,35	2.129,18	3.092,35	Euros / mes
Sueldos Mensuales con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales	33%	33%	33%	33%	
	3.177,89	4.615,45	3.177,89	4.615,45	Euros / mes
	50%	50%	50%	50%	
	4.258,37	6.184,70	4.258,37	6.184,70	Euros / mes



11. ESTUDIO DE MERCADO DE LOS COSTOS DE LA OBRA URBANIZADORA

De acuerdo apartado 1.c) del artículo 37 del TRLSyRU 2015 es necesario considerar todos los cargas de urbanización pendientes para la conversión de los terrenos en solares, en la hipótesis de que están clasificados como suelo urbanizable, por lo que habrá que descontar todos los costes y gastos de urbanización necesarios, tal como establece el mencionado artículo, 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.

11.1. Costes Unitarios y Totales de la Urbanización

11.1.1. Costes Unitarios de la a red viaria, aparcamientos y zonas verdes según el I.V.E.

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, como base de datos objetiva, a fecha de julio de 2020, 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	Actuación Normal	Actuación Singular	Actuación Normal	Actuación 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

Siendo el Costo de Obras Civil de las infraestructuras de urbanización, las reflejadas en el siguiente cuadro:

Costo Uniriao de Obras Civil de las infraestructuras de urbaniza	Costo Unitario Contrata (€ / m2s)	Resto de gastos Gp (€ / m2s)	Unidades
		30%	
Abastecimiento de Agua			
Distribuidores y ramales principales	78		23 € / ml.
Depositos de agua	260		78 € / m3 capac.
Saneamiento			
Red Principal	76		23 € / ml.
Encauzamiento	95		29 € / m2
Electrificacion			
Rea de Alta tension aerea	57		17 € / ml.
Rea de Alta tension subterranea	166		50 € / ml.
Centros de Transformacion	4.258		1.277 € / Ud.





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

11.1.2. Costes Unitarios de la a red viaria, aparcamientos y zonas verdes según la C.M.

De acuerdo con la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid podríamos aplicar el Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid (actualizado al año 2020), teniendo en cuenta que estos coste son más altos en la Comunidad de Madrid que en la Comunidad Valenciana, pero que siempre nos pueden servir como referencia, a través de web

http://www.madrid.org/bdccb/utilidades/costesreferencia/CORA_HTML_2020/index.htm

Como queda reflejado en las imágenes siguientes:



**CONSEJERÍA DE VIVIENDA
Y ADMINISTRACIÓN LOCAL**

Comunidad de Madrid

**Aplicación del Método de Determinación
de los costes de referencia
de la edificación en Municipios
de la Comunidad de Madrid**

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Coste de referencia general por tipología					
Descripción				Precio Menor (€/m ²)	Precio Mayor (€/m ²)
URBANIZACIÓN Y VIARIO					
(€/m) Vías tránsito medio					
VTM tipo 1				1214	1484
VTM tipo 2				1771	2165
VTM tipo 3				1992	2434
VTM tipo 4				2136	2610
VTM tipo 5				2311	2824
VTM tipo 6				2618	3200
VTM tipo 7				2845	3477
VTM tipo 8				3348	4091
VTM tipo 9				3381	4132
(€/m) Vías tránsito elevado					
VTE tipo 1				1434	1753
VTE tipo 2				2004	2449
VTE tipo 3				2239	2737
VTE tipo 4				2396	2928
VTE tipo 5				2713	3315
VTE tipo 6				3088	3774
VTE tipo 7				3430	4192
VTE tipo 8				4075	4980
VTE tipo 9				4160	5084
Urbanización					
(€/m) Carril bici					
Urbanización (€/m) Carril bici				404	493
Parque (100 m2)				66	81
Zona de juegos (200 m2)				242	296
Plaza pública				85	104
Plaza pública singular				128	156
Jardinería				64	79
Camping				81	98
MANTENIMIENTO					
(€/m2/año) Residencial bloque abierto					
(€/m2/año) Residencial bloque abierto				1	1
(€/m2/año) Nave diáfana					
(€/m2/año) Nave diáfana				1	2
(€/m2/año) Edificio de oficinas y administrativo					
(€/m2/año) Edificio de oficinas y administrativo				1	1



11.2. Costes Totales de la Urbanización

11.2.1. Coste de Contrata de la Actuación Urbanizadora en el suelo urbanizable

Las superficies de los ámbitos de las actuaciones urbanizadoras para la realización virtual de las promociones inmobiliarias mencionadas en las páginas anteriores, como por ejemplo del sector RE-5 CAPO BLANC, es necesario urbanizar las siguientes superficies:

Urbanización del sector y Red Primaria Adscrita del Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Superficies	
	Mediciones	
	Metro lineal ó M2	% s/ Sup. Sector
RV : Red Viaria Total	44.008	12,35%
AV: Aparcamiento Viario Total	23.697	6,65%
ZV: Zonas Verdes Total	100.920	28,32%
EQ: Equipamientos Total	21.381	6,00%
Paseo Marítimo - Zonas verdes, deportivos publico, En 100 m de Protección Costas	86.666	
Subtotal	276.672	

Par lo cual, deberemos estimar todos los costes y gastos necesarios para desarrollar la actuación urbanizadora, como son:

- ▶ Coste de contrata de urbanización del ámbito del sector
- ▶ Coste de contrata de urbanización del ámbito exterior al sector
- ▶ Resto de gastos de urbanización
- ▶ Honorarios facultativos
- ▶ Gastos fiscales
- ▶ Gastos de financiación (avales, letras, ... No son de apalancamiento financiero)
- ▶ Gastos generales de administración del promotor – urbanizador.
- ▶ Gastos de comercialización de los solares industriales (en su caso)
- ▶ Varios e imprevistos
- ▶ Beneficio del Urbanizador

Comentemos cada uno de estos conceptos:

* **Coste de construcción de la obra civil:** Es el coste de ejecución por contrata en la fecha de valoración, aplicable al m² ejecutado para la tipología del vial público del plan parcial a realizar para que los terrenos alcancen la condición de solar, así como las obras extrasectoriales necesarias para la completa dotación de infraestructuras urbanas al sector, que esquemáticamente desarrollamos a continuación:

- ▶ Coste de contrata de urbanización del ámbito del sector:
 - » Pavimentación de calzadas, aparcamiento, aceras, y red peatonal.
 - » Tratamiento de espacios libres, incluyendo jardinería, arbolado y ornamentación
 - » Mobiliario Urbano.
 - » Señalización
 - » Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendio.
 - » Red de Alcantarillado de Aguas Residuales.
 - » Sistema de Evacuación de Aguas Pluviales.
 - » Red de Distribución de Energía Eléctrica, Gasificación y Comunicaciones.
 - » Red de Alumbrado Público.
- ▶ Coste de contrata de urbanización del ámbito exterior al sector.
 - » Obras de enlace con los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de obras de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano.
 - » Infraestructura de conexión con la red de agua potable del municipio.
 - » Infraestructura de conexión con la red de alcantarillado del municipio.
 - » Infraestructura de conexión con la red de distribución de energía eléctrica del municipio.
 - » Infraestructura de conexión con la red de distribución de gasificación del municipio.
 - » Infraestructura de conexión con la red de telecomunicaciones del municipio.

Aplicamos a cada una de las anteriores superficies, los costes de ejecución material de cada zona a urbanizar, podemos calcular el Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, de acuerdo al siguiente cuadro:



Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC					
Urbanización del sector y Red Primaria Adscrita del Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Superficies		COSTOS URBANIZACION		
	Mediciones		Coste Unitario de Ejecución (Euros / _____)	Coste Total de Ejecución Material	
	Metro lineal ó M2	% s/ Sup. Sector	Metro lineal	M2	Euros
RV : Red Viaria Total	44.008	12,35%		115,94	5.102.234
AV: Aparcamiento Viario Total	23.697	6,65%		86,95	2.060.548
ZV: Zonas Verdes Total	100.920	28,32%		22,00	2.220.235
EQ: Equipamientos Total	21.381	6,00%		0,00	0
Paseo Marítimo - Zonas verdes, deportivos publico, En 100 m de Proteccion Costas	86.666			11,00	953.326
Subtotal	276.672				10.336.342,19
PATRICOVA - Obras necesarias s/ Plan Director Avenidas de la Marina Baixa - Barranco "Los Arcos"	S/ Anexo de Valoracion * IPC de 2013 a 2021		0,00	8,70%	0,00
TOTAL Ejecución Material					10.336.342,19
Gastos Generales de la Empresa constructora				13,00%	1.343.724,48
Beneficio de la Empresa constructora				6,00%	620.180,53
Total Coste de Contrata de la Urbanización					12.300.247,20
IVA				21,00%	2.583.051,91
Total Coste de Contrata de la Urbanización (IVA Incluido)					14.883.299,12
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)		s/ Coste Contrata		7,00%	861.017
Total Gastos Generales		s/ Coste Contrata		6,00%	738.015
Total Benéfico del Urbanizador		s/ Coste Contrata		10,00%	1.230.025
Total				23,00%	2.829.057
IVA				21,00%	594.102
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)					3.423.159
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)					15.129.304
Total Cargas de Urbanización con I.V.A. (sin indemnizaciones)					18.306.458

Dado el volumen económico del “Total Coste de Contrata de la Urbanización” de 14,88 millones de euros, podemos entender que se realizaran los ajustes económicos en la adjudicación de la misma a la empresa constructora para que los “Movimientos de Tierras” y las “Obras Extrasectoriales” estuviesen incluidos en dicho total coste económico ya que nos encontramos con unos terrenos prácticamente plano que no presentan ninguna complejidad en su transformación a solares y bastante próximos al núcleo urbano central de la ciudad de Altea, excepto en el sector “Finca Alhama” que tiene una topografía abrupta pero por lo contrario es el que las infraestructuras de las instalaciones son más sencillas y de menos coste económica dado que da servicios a menos viviendas.

11.2.2. Resto de Gastos de la actuación urbanizadora.

Al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización le tendremos que añadir los gastos de Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial), los gastos generales y el beneficio del Urbanizador. Estos son:

Gastos de urbanización: Incluye los honorarios de los técnicos de la ordenación pormenorizada, proyectos de urbanización, de instalaciones específicas,... correspondiente a los Arquitectos, Aparejadores, Ingenieros, Abogados,..., como son:

- ❖ Honorarios de técnicos facultativos
- ❖ Gastos Fiscales
- ❖ Gastos de Gestión y Administración
- ❖ Gastos de comercialización
- ❖ Varios e imprevistos
- ❖ Beneficio del Urbanizador

Y que detallamos a continuación:

* **Honorarios de técnicos facultativos:** Incluye los honorarios de los técnicos de la obra urbanizadora Arquitectos, Ingenieros, Aparejadores, etc. Los honorarios dependen de la superficie urbanizada total y que esquemáticamente desarrollamos a continuación:

- » Proyectos técnicos del ámbito sectorial
 - ✓ Programa de Desarrollo Actuación Integrada: Proposición Jurídico – Económica.
 - ✓ Proyecto de Urbanización de los Arquitectos o Ingenieros
 - ✓ Aparejador o I.T.O.P: Dirección de la ejecución de las obras.
 - ✓ Ingeniero de Telecomunicaciones: Proyecto de Telecomunicaciones.
 - ✓ Aparejador o I.T.O.P: Coordinación de la seguridad y salud de las obras.
 - ✓ Certificado Final de Obras.
 - ✓ Proyecto de Reparcelación. Arquitecto o Ingeniero y abogado.
 - ✓ Abogados: Asesoramiento jurídico en la redacción de la P.E.F.
- » Proyectos del Ámbito Extra Sectorial: Agua, energía, saneamiento,...



* **Gastos Fiscales:** Incluye los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización y titulación de la adquisición del terreno, impuesto de construcciones y demás tasas y permisos administrativos necesarios, que esquemáticamente desarrollamos a continuación:

- ▶ Gastos fiscales:
 - » Adquisición del solar.
 - ✓ Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
 - ✓ Plusvalías Municipales
 - » Titulación
 - ✓ Escritura de Segregación y/o Agrupación
 - ✓ Escritura de Compra-Venta.

* **Gastos de Gestión y Administración:** Son los gastos necesarios para poder realizar la actuación urbanizadora como son el personal que trabaja en la promotora, el alquiler de la oficina, los gastos de materiales fungibles, gastos de teléfono, asesorías externas, etc. Que esquemáticamente desarrollamos a continuación:

- ▶ Gastos de financiación:
 - » Tasación, Apertura del Crédito, Intereses del préstamo hipotecario: no se incluyen al no considerarse apalancamiento financiero
 - » De gestión y cobro de letras de papel comercial
 - » Corredor de Comercio (firma de la póliza de aval bancario)
 - » Sociedad de Garantías Recíprocas o Avals bancarios
- ▶ Gastos generales de administración del promotor:
 - ▶ Publicaciones Oficiales, tasas y suplidos
 - » Notario
 - ✓ Adquisición del solar
 - ✓ Acta de Fin de Obra.
 - » Registro de la Propiedad
 - ✓ Adquisición del Solar.
 - ✓ Acta de Fin de Obra.

- » Administración y Servicios.
 - ✓ Alquiler o amortización de la oficina de la promotora.
 - ✓ Sueldos del personal de la promotora
 - ✓ Teléfonos, luz, agua, etc. (servicios)
 - ✓ Gastos materiales y de funcionamiento de la empresa promotora.
 - ✓ Asesoría jurídica y fiscal.
- » Gastos de gestión del urbanizador
- » Laboratorio de Control de Calidad de la Obra Urbanizadora
- » Contribución Territorial Urbana. IBI.
- » Seguros:
 - ✓ Todo riesgo construcción
 - ✓ De responsabilidad decenal

* **Gastos de comercialización:** Cuanto más desfavorable es la situación del mercado mayor es el nivel de riesgo y mayores son los gastos necesarios para vender los solares de la actuación urbanizadora

Engloban las comisiones de los agentes de la propiedad inmobiliaria; o el pago de la estructura de comercialización necesaria (oficinas de ventas, pisos piloto, personal de comercialización, etc.) y los costes de publicidad si los realiza la empresa promotora

* **Varios e imprevistos:** En toda actuación urbanizadora o promoción inmobiliaria se debe contar de una partida de imprevistos ya que durante todo el proceso, especialmente durante la ejecución material de las obras nos podemos encontrar con obras que difícilmente pudieran haber sido previstas, como puede ser el hallazgo fortuito de un resto arqueológico, el desvío de una instalación de infraestructura pública desconocida que atraviesa los terrenos, etc...

* **Beneficio del Urbanizador:** El Beneficio del Urbanizador, debería de estar en función del riesgo de su proyecto de inversión; es decir, de cómo le pagan los propietarios de los terrenos que la actuación urbanizadora va a convertir en solares. Si los propietarios de los terrenos le pagan las cargas de urbanización en dinero metálico tiene poco riesgo por lo que lo podríamos asimilarlo al beneficio del constructor del 6% que establece el artículo 131 del 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.



Ahora bien, si los propietarios de los terrenos, a través de la figura del “Coeficiente de Canje” le pagan en “solares” el riesgo puede ser bajo, medio o alto y eso dependerá de la situación económica y financiera del momento temporal, porque el agente urbanizador tendrá que vender los solares para hacer líquido el pago en activos ilíquidos que le han hecho los propietarios de suelo.

La Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, en su artículo 47, disponía que el Beneficio Empresarial debería de ser el más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación urbanizadora; es decir, dependerá del riesgo del proyecto de inversión, como hemos comentado.

Artículo cuarenta y siete. Aprobación y adjudicación.

Se preferirá la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la Actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la Actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

Pero este Beneficio del Urbanizador, con la actual regulación urbanística en la Comunidad Valenciana, no es libre en el mercado dependiendo del riesgo, sino que está regulado y tasado en el artículo 150.1.d) del Texto Refundido Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, que dice:

Artículo 150. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada.

*d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de **hasta el diez por cien**, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.*

Los honorarios facultativo, gastos fiscales, gastos generales, gastos de comercialización, varios e imprevistos y el Benéfico del Urbanizador se han estimado como un porcentaje sobre el costo de contrata de construcción de la edificación, honorarios de los proyectos técnicos y gastos de gestión. Así mismo, los gastos de comercialización se han estimado como un porcentaje sobre el valor en venta del producto inmobiliario terminado, tal como queda reflejado, por ejemplo, en el cuadro siguiente:

Urbanización del ZND - RE - 5 - CAP BLANC : Conceptos	Coste Total de Ejecución Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanización	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanización (IVA Incluido)
Total Viario Unidad Ejecución	10.336.342	1.343.724	620.181	12.300.247	2.583.052	14.883.299
TOTAL	10.336.342	1.343.724	620.181	12.300.247	2.583.052	14.883.299

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	861.017	180.814	1.041.831
Total Gastos Generales	738.015	154.983	892.998
Total Benéfico del Urbanizador	1.230.025	258.305	1.488.330
Total	2.829.057	594.102	3.423.159

Total Cargas de Urbanización (sin indemnizaciones)	15.129.304	3.177.154	18.306.458
---	------------	-----------	------------

Indemnizaciones			0
-----------------	--	--	---

TOTAL Cargas de Urbanización con IVA e indemnizaciones			18.306.458
--	--	--	------------

No se disponen de datos ciertos y seguros para calcular las indemnizaciones que tendrán los diferentes sectores, que se deberán calcular en el correspondiente Proyecto de Reparcelación Forzosa, aunque en principio no se aprecian indemnizaciones de gran importancia económica que hiciesen peligrar la viabilidad económica de los sectores.

Vamos a calcular todos los costes de urbanización para todos los sectores de esta M.V.E.



11.2.3. Coste de Total de Contrata y resto de Gastos de las actuaciones de urbanización en los suelos urbanizables del P.G.E.

11.2.3.1. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"

De acuerdo con el apartado "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 las recogidas en las fichas de cada una de los sectores están recogidas en el P.G.E., estas son:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA			
RV : Red Viaria Total	11,38%	22.255	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario Total	6,13%	11.983	M2 suelo neto
ZV: Zonas Verdes Total	3,00%	5.869	M2 suelo neto
EQ: Equipamientos Total	4,00%	7.826	M2 suelo neto
Red Primaria Afecta a su destino	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	75,50%	147.711	M2 suelo neto
Suelo Hotelero	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	0,00%	0	M2 suelo neto
Total	100,00%	195.644	M2 suelo bruto

Analicemos 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 los siguientes documento: P.D.A.I, P.P., P.U y P.R en cuanto a las superficies de cada una de las áreas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas (si existen), las zonas verdes. A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar en cada caso en particular. Así como las indemnizaciones que deba acometerse en la actuación urbanizadora, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA					
Urbanización del terreno	Superficies		COSTOS URBANIZACION		
	Mediciones		Coste Unitario de Ejecución (Euros /)	Coste Total de Ejecución Material	
	Metro lineal ó M2	% s/ Sup. Sector	Metro lineal	M2	Euros
RV : Red Viaria Total	22.255	11,38%		115,94	2.580.132
AV: Aparcamiento Viario Total	11.983	6,13%		86,95	1.041.976
ZV: Zonas Verdes Total	5.869	3,00%		22,00	129.125
EQ: Equipamientos Total	7.826	4,00%			
Otros	0				
Subtotal	47.933				3.751.232,97
Otros					0,00
TOTAL Ejecución Material					3.751.232,97
Gastos Generales de la Empresa constructora				13,00%	487.660,29
Beneficio de la Empresa constructora				6,00%	225.073,98
Total Coste de Contrata de la Urbanización					4.463.967,23
IVA				21,00%	937.433,12
Total Coste de Contrata de la Urbanización (IVA Incluido)					5.401.400,35
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)			s/ Coste Contrata	7,00%	312.478
Total Gastos Generales			s/ Coste Contrata	6,00%	267.838
Total Benéfico del Urbanizador			s/ Coste Contrata	10,00%	446.397
Total				23,00%	1.026.712
IVA				21,00%	215.610
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)					1.242.322
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)					5.490.680
Total Cargas de Urbanización con I.V.A. (sin indemnizaciones)					6.643.722





Y que en resumen son:

Urbanización del ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA : Conceptos	Coste Total de Ejecución Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanización	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanización (IVA Incluido)
Total Viario Unidad Ejecución	3.751.233	487.660	225.074	4.463.967	937.433	5.401.400
TOTAL	3.751.233	487.660	225.074	4.463.967	937.433	5.401.400

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	312.478	65.620	378.098
Total Gastos Generales	267.838	56.246	324.084
Total Benéfico del Urbanizador	446.397	93.743	540.140
Total	1.026.712	215.610	1.242.322

Total Cargas de Urbanización (sin indemnizaciones)	5.490.680	1.153.043	6.643.722
---	-----------	-----------	-----------

Indemnizaciones			0
-----------------	--	--	---

TOTAL Cargas de Urbanización con IVA e indemnizaciones			6.643.722
---	--	--	------------------

Superficie del terreno	195.644	m2 suelo bruto
Costos Totales de Urbanización	5.490.680	Euros
Costos Totales de Urbanización	28,06	Euros / m2 suelo bruto

Superficie Total Construida	35.215	m2 construido s/r
Costos Totales de Urbanización	5.490.680	Euros
Costos Totales de Urbanización	155,92	Euros / m2 construido s/r

11.2.3.2. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"

De acuerdo con el apartado "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 las recogidas en las fichas de cada una de los sectores están recogidas en el P.G.E., estas son:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA			
RV : Red Viaria Total	13,98%	11.370	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario Total	7,53%	6.122	M2 suelo neto
ZV: Zonas Verdes Total	24,58%	20.000	M2 suelo neto
EQ: Equipamientos Total	2,50%	2.034	M2 suelo neto
Red Primaria Afecta a su destino	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	41,13%	33.467	M2 suelo neto
Suelo Hotelero	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	10,28%	8.367	M2 suelo neto
Total	100,00%	81.360	M2 suelo bruto

Analizamos 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 los siguientes documento: P.D.A.I, P.P., P.U y P.R en cuanto a las superficies de cada una de las áreas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas (si existen), las zonas verdes. A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar en cada caso en particular. Así como las indemnizaciones que deba acometerse en la actuación urbanizadora, tal como se refleja en el siguiente cuadro:





Y que en resumen son:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA						
Urbanización del terreno	Superficies		COSTOS URBANIZACION			
	Mediciones		Coste Unitario de Ejecución de Material (Euros / _____)		Coste Total de Ejecución Material	
	Metro lineal ó M2	% s/ Sup. Sector	Metro lineal	M2	Euros	Euros
RV : Red Viaria Total	11.370	13,98%		115,94	1.318.216	
AV: Aparcamiento Viario Total	6.122	7,53%		86,95	532.357	
ZV: Zonas Verdes Total	20.000	24,58%		22,00	440.000	
EQ: Equipamientos Total	2.034	2,50%		0,00	0	
Otros	11.864			22,00	261.008	
Subtotal	51.390					2.551.580,93
PATRICOVA - Obras necesarias s/ Plan Director Avenidas de la Marina Baixa - Barranco "Los Arcos"	S/ Anexo de Valoración * IPC de 2013 a 2021		0,00	8,70%		0,00
TOTAL Ejecución Material						2.551.580,93
Gastos Generales de la Empresa constructora			13,00%		331.705,52	
Beneficio de la Empresa constructora			6,00%		153.094,86	
Total Coste de Contrata de la Urbanización						3.036.381,30
IVA			21,00%		637.640,07	
Total Coste de Contrata de la Urbanización (IVA Incluido)						3.674.021,38
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)		s/ Coste Contrata	7,00%		212.547	
Total Gastos Generales		s/ Coste Contrata	6,00%		182.183	
Total Benéfico del Urbanizador		s/ Coste Contrata	10,00%		303.638	
Total			23,00%		698.368	
IVA			21,00%		146.657	
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)						845.025
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)						3.734.749
Total Cargas de Urbanización con I.V.A. (sin indemnizaciones)						4.519.046

Urbanización del ZND - RE - 3 - CARBONERA : Conceptos	Coste Total de Ejecución Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanización	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanización (IVA Incluido)
Total Viario Unidad Ejecución	2.551.581	331.706	153.095	3.036.381	637.640	3.674.021
TOTAL	2.551.581	331.706	153.095	3.036.381	637.640	3.674.021

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	212.547	44.635	257.181
Total Gastos Generales	182.183	38.258	220.441
Total Benéfico del Urbanizador	303.638	63.764	367.402
Total	698.368	146.657	845.025

Total Cargas de Urbanización (sin indemnizaciones)	3.734.749	784.297	4.519.046
---	-----------	---------	-----------

Indemnizaciones			0
-----------------	--	--	---

TOTAL Cargas de Urbanización con IVA e indemnizaciones			4.519.046
--	--	--	-----------

Superficie del terreno	81.360	m2 suelo bruto
Costos Totales de Urbanización	3.734.749	Euros
Costos Totales de Urbanización	45,90	Euros / m2 suelo bruto

Superficie Total Construida	27.321	m2 construido s/r
Costos Totales de Urbanización	3.734.749	Euros
Costos Totales de Urbanización	136,70	Euros / m2 construido s/r



11.2.3.3. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"

De acuerdo con el apartado "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 las recogidas en las fichas de cada una de los sectores están recogidas en el P.G.E., estas son:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC			
RV : Red Viaria Total	12,35%	44.008	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario Total	6,65%	23.697	M2 suelo neto
ZV: Zonas Verdes Total	28,32%	100.920	M2 suelo neto
EQ: Equipamientos Total	6,00%	21.381	M2 suelo neto
Red Primaria Afecta a su destino	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	24,27%	86.496	M2 suelo neto
Suelo Hotelero	16,34%	58.218	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	6,07%	21.624	M2 suelo neto
Total	100,00%	356.344	M2 suelo bruto

Analicemos 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 los siguientes documento: P.D.A.I, P.P., P.U y P.R en cuanto a las superficies de cada una de las áreas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas (si existen), las zonas verdes. A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar en cada caso en particular. Así como las indemnizaciones que deba acometerse en la actuación urbanizadora, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC						
Urbanización del sector y Red Primaria Adscrita del Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Superficies		COSTOS URBANIZACION			
	Mediciones		Coste Unitario de Ejecución de Material (Euros / _____)	Coste Total de Ejecución Material		
	Metro lineal ó M2	% s/ Sup. Sector	Metro lineal	M 2		
RV : Red Viaria Total	44.008	12,35%		115,94	5.102.234	
AV: Aparcamiento Viario Total	23.697	6,65%		86,95	2.060.548	
ZV: Zonas Verdes Total	100.920	28,32%		22,00	2.220.235	
EQ: Equipamientos Total	21.381	6,00%		0,00	0	
Paseo Marítimo - Zonas verdes, deportivos publico, En 100 m de Protección Costas	86.666			11,00	953.326	
Subtotal	276.672				10.336.342,19	
PATRICOVA - Obras necesarias s/ Plan Director Avenidas de la Marina Baixa - Barranco "Los Arcos"			S/ Anexo de Valoración * IPC de 2013 a 2021	0,00	8,70%	0,00
TOTAL Ejecución Material						10.336.342,19
Gastos Generales de la Empresa constructora				13,00%		1.343.724,48
Beneficio de la Empresa constructora				6,00%		620.180,53
Total Coste de Contrata de la Urbanización						12.300.247,20
IVA				21,00%		2.583.051,91
Total Coste de Contrata de la Urbanización (IVA Incluido)						14.883.299,12
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)			s/ Coste Contrata	7,00%		861.017
Total Gastos Generales			s/ Coste Contrata	6,00%		738.015
Total Benéfico del Urbanizador			s/ Coste Contrata	10,00%		1.230.025
Total				23,00%		2.829.057
IVA				21,00%		594.102
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)						3.423.159
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)						15.129.304
Total Cargas de Urbanización con I.V.A. (sin indemnizaciones)						18.306.458



Y que en resumen son:

Urbanización del ZND - RE - 5 - CAP BLANC : Conceptos	Coste Total de Ejecución Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanización	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanización (IVA Incluido)
Total Viario Unidad Ejecución	10.336.342	1.343.724	620.181	12.300.247	2.583.052	14.883.299
TOTAL	10.336.342	1.343.724	620.181	12.300.247	2.583.052	14.883.299

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	861.017	180.814	1.041.831
Total Gastos Generales	738.015	154.983	892.998
Total Benéfico del Urbanizador	1.230.025	258.305	1.488.330
Total	2.829.057	594.102	3.423.159

Total Cargas de Urbanización (sin indemnizaciones)	15.129.304	3.177.154	18.306.458
---	------------	-----------	------------

Indemnizaciones			0
-----------------	--	--	---

TOTAL Cargas de Urbanizacion con IVA e indemnizaciones			18.306.458
---	--	--	-------------------

Superficie del terreno	422.998	m2 suelo bruto
Costos Totales de Urbanizacion	15.129.304	Euros
Costos Unitarios de Urbanizacion	35,77	Euros / m2 suelo bruto

Superficie Total Construida	89.084	m2 construido s/r
Costos Totales de Urbanizacion	15.129.304	Euros
Costos Unitarios de Urbanizacion	169,83	Euros / m2 construido s/r

11.2.3.4. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"

De acuerdo con el apartado "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 las recogidas en las fichas de cada una de los sectores están recogidas en el P.G.E., estas son:

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET			
RV : Red Viaria Total	14,95%	17.138	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario Total	12,06%	13.828	M2 suelo neto
ZV: Zonas Verdes Total	21,81%	25.000	M2 suelo neto
EQ: Equipamientos Total	4,00%	4.586	M2 suelo neto
Red Primaria Afecta a su destino	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Residencia Neto	22,17%	25.419	M2 suelo neto
Suelo Hotelero	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	25,01%	28.667	M2 suelo neto
Total	100,00%	114.639	M2 suelo bruto

Analizamos 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 los siguientes documento: P.D.A.I, P.P., P.U y P.R en cuanto a las superficies de cada una de las áreas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas (si existen), las zonas verdes. A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar en cada caso en particular. Así como las indemnizaciones que deba acometerse en la actuación urbanizadora, tal como se refleja en el siguiente cuadro:





Y que en resumen son:

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET						
Urbanización del terreno	Superficies		COSTOS URBANIZACION			
	Mediciones		Coste Unitario de Ejecución de Material (Euros / _____)		Coste Total de Ejecución Material	
	Metro lineal ó M2	% s/ Sup. Sector	Metro lineal	M2	Euros	Euros
RV : Red Viaria Total	17.138	14,95%		115,94	1.986.990	
AV: Aparcamiento Viario Total	13.828	12,06%		86,95	1.202.423	
ZV: Zonas Verdes Total	25.000	21,81%		22,00	550.000	
EQ: Equipamientos Total	4.586	4,00%		0,00	0	
Subtotal	60.552					3.739.412,73
PATRICOVA - Obras necesarias s/ Plan Director Avenidas de la Marina Baixa - Barranco Barranquet	S/ Anexo de Valoración * IPC de 2013 a 2021		0,00	8,70%		0,00
TOTAL Ejecución Material						3.739.412,73
Gastos Generales de la Empresa constructora					13,00%	486.123,65
Beneficio de la Empresa constructora					6,00%	224.364,76
Total Coste de Contrata de la Urbanización						4.449.901,15
IVA					21,00%	934.479,24
Total Coste de Contrata de la Urbanización (IVA Incluido)						5.384.380,39
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	s/ Coste Contrata				7,00%	311.493
Total Gastos Generales	s/ Coste Contrata				6,00%	266.994
Total Benéfico del Urbanizador	s/ Coste Contrata				10,00%	444.990
Total					23,00%	1.023.477
IVA					21,00%	214.930
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)						1.238.407
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)						5.473.378
Total Cargas de Urbanización con I.V.A. (sin indemnizaciones)						6.622.788

Urbanización del ZND - TR - 1 - EL PONTET : Conceptos	Coste Total de Ejecución Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanización	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanización (IVA Incluido)
Total Viario Unidad Ejecución	3.739.413	486.124	224.365	4.449.901	934.479	5.384.380
TOTAL	3.739.413	486.124	224.365	4.449.901	934.479	5.384.380

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	311.493	65.414	376.907
Total Gastos Generales	266.994	56.069	323.063
Total Benéfico del Urbanizador	444.990	93.448	538.438
Total	1.023.477	214.930	1.238.407

Total Cargas de Urbanización (sin indemnizaciones)	5.473.378	1.149.409	6.622.788
---	-----------	-----------	-----------

Indemnizaciones			0
-----------------	--	--	---

TOTAL Cargas de Urbanización con IVA e indemnizaciones			6.622.788
--	--	--	-----------

Superficie del terreno	115.819	m2 suelo bruto
Costos Totales de Urbanización	5.473.378	Euros
Costos Totales de Urbanización	47,26	Euros / m2 suelo bruto

Superficie Total Construida	46.004	m2 construido s/r
Costos Totales de Urbanización	5.473.378	Euros
Costos Totales de Urbanización	118,98	Euros / m2 construido s/r





11.2.3.5. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"

De acuerdo con el apartado "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 las recogidas en las fichas de cada una de los sectores están recogidas en el P.G.E., estas son:

Suelo Urbanizable ZND - SI -1 - MONTAHUD			
RV : Red Viaria Total	16,90%	12.245	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario Total	9,10%	6.593	M2 suelo neto
ZV: Zonas Verdes Total	13,87%	10.050	M2 suelo neto
EQ: Equipamientos Total	4,00%	2.898	M2 suelo neto
Red Primaria Afecta a su destino	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Industrial Neto	37,05%	26.840	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	19,08%	13.827	M2 suelo neto
Total	100,00%	72.453	M2 suelo bruto

Analicemos 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 los siguientes documento: P.D.A.I, P.P., P.U y P.R en cuanto a las superficies de cada una de las áreas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas (si existen), las zonas verdes. A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar en cada caso en particular. Así como las indemnizaciones que deba acometerse en la actuación urbanizadora, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND - SI -1 - MONTAHUD						
Urbanización del terreno	Superficies		COSTOS URBANIZACION			
	Mediciones		Coste Unitario de Ejecución (Euros / _____)	Coste Total de Ejecución Material		
	Metro lineal ó M2	% s/ Sup. Sector	Metro lineal	M2	Euros	
RV : Red Viaria Total	12.245	38,52%		109,60	1.342.007	
AV: Aparcamiento Viario Total	6.593	20,74%		82,20	541.964	
ZV: Zonas Verdes Total	10.050	31,62%		22,00	221.100	
EQ: Equipamientos Total	2.898	9,12%				
Red Primaria Afecta a su destino	0	0,00%				
Subtotal	31.786	100,00%			2.105.071,32	
PATRICOVA - Obras necesarias s/ Plan Director Avenidas de la Marina Baixa - Barranco "Los Arcos"			S/ Anexo de Valoracion * IPC de 2013 a 2021	0,00	8,70%	0,00
TOTAL Ejecución Material					2.105.071,32	
Gastos Generales de la Empresa constructora				13,00%		273.659,27
Beneficio de la Empresa constructora				6,00%		126.304,28
Total Coste de Contrata de la Urbanización						2.505.034,87
IVA				21,00%		526.057,32
Total Coste de Contrata de la Urbanización (IVA Incluido)						3.031.092,19
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)			s/ Coste Contrata	7,00%		175.352
Total Gastos Generales			s/ Coste Contrata	6,00%		150.302
Total Benéfico del Urbanizador			s/ Coste Contrata	10,00%		250.503
Total				23,00%		576.158
IVA				21,00%		120.993
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)						697.151
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)						3.081.193
Total Cargas de Urbanización con I.V.A. (sin indemnizaciones)						3.728.243



Y que en resumen son:

Urbanización del ZND - SI - 1 MONTAHUD: Conceptos	Coste Total de Ejecución Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanización	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanización (IVA Incluido)
Total Viario Unidad Ejecución	2.105.071	273.659	126.304	2.505.035	526.057	3.031.092
TOTAL	2.105.071	273.659	126.304	2.505.035	526.057	3.031.092

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	175.352	36.824	212.176
Total Gastos Generales	150.302	31.563	181.866
Total Benéfico del Urbanizador	250.503	52.606	303.109
Total	576.158	120.993	697.151

Total Cargas de Urbanización (sin indemnizaciones)	3.081.193	647.051	3.728.243
---	-----------	---------	-----------

Indemnizaciones			0
-----------------	--	--	---

TOTAL Cargas de Urbanización con IVA e indemnizaciones			3.728.243
---	--	--	------------------

Superficie del terreno	72.453	m2 suelo bruto
Costos Totales de Urbanización	3.081.193	Euros
Costos Unitarios de Urbanización	42,53	Euros / m2 suelo bruto

Superficie Total Construida	41.588	m2 construido s/r
Costos Totales de Urbanización	3.081.193	Euros
Costos Unitarios de Urbanización	74,09	Euros / m2 construido s/r

11.2.3.6. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"

De acuerdo con el apartado "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 las recogidas en las fichas de cada una de los sectores están recogidas en el P.G.E., estas son:

Suelo Urbanizable ZND - SI -2 - EXPO ALTEA			
RV : Red Viaria Total	16,90%	27.374	M2 suelo neto
AV: Aparcamiento Viario Total	9,10%	14.740	M2 suelo neto
ZV: Zonas Verdes Total	10,00%	16.197	M2 suelo neto
EQ: Equipamientos Total	4,00%	6.479	M2 suelo neto
Red Primaria Afecta a su destino	0,00%	0	M2 suelo neto
Suelo Industrial Neto	39,60%	64.142	M2 suelo neto
Suelo Terciario Neto	20,40%	33.043	M2 suelo neto
Total	100,00%	161.974	M2 suelo bruto

Analizamos 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 los siguientes documento: P.D.A.I, P.P., P.U y P.R en cuanto a las superficies de cada una de las áreas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas (si existen), las zonas verdes. A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar en cada caso en particular. Así como las indemnizaciones que deba acometerse en la actuación urbanizadora, tal como se refleja en el siguiente cuadro:





Y que en resumen son:

Suelo Urbanizable ZND - SI - 2 - EXPO ALTEA					
Urbanización del terreno	Superficies		COSTOS URBANIZACION		
	Mediciones		Coste Unitario de Ejecución (Euros / _____)	Coste Total de Ejecución Material	
	Metro lineal ó M2	% s/ Sup. Sector	Metro lineal	M2	Euros
RV : Red Viaria Total	27.374	42,25%		109,60	3.000.151
AV: Aparcamiento Viario Total	14.740	22,75%		82,20	1.211.599
ZV: Zonas Verdes Total	16.197	25,00%		22,00	356.343
EQ: Equipamientos Total	6.479	10,00%			
Red Primaria Afecta a su destino	0	0,00%			0
Subtotal	64.790	100,00%			4.568.093,85
PATRICOVA - Obras necesarias s/ Plan Director Avenidas de la Marina Baixa - Barranco "Los Arcos"	S/ Anexo de Valoración * IPC de 2013 a 2021		0,00	8,70%	0,00
TOTAL Ejecución Material					4.568.093,85
Gastos Generales de la Empresa constructora				13,00%	593.852,20
Beneficio de la Empresa constructora				6,00%	274.085,63
Total Coste de Contrata de la Urbanización					5.436.031,69
IVA				21,00%	1.141.566,65
Total Coste de Contrata de la Urbanización (IVA Incluido)					6.577.598,34
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)		s/ Coste Contrata	7,00%		380.522
Total Gastos Generales		s/ Coste Contrata	6,00%		326.162
Total Benéfico del Urbanizador		s/ Coste Contrata	10,00%		543.603
Total			23,00%		1.250.287
IVA			21,00%		262.560
Total Gastos Generales del Urbanizador (IVA incluido)					1.512.848
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)					6.686.319
Total Cargas de Urbanización con I.V.A. (sin indemnizaciones)					8.090.446

Urbanización del ZND - SI - 2 - EXPO ALTEA : Conceptos	Coste Total de Ejecución Material	Gastos Generales de la Empresa constructora	Beneficio de la Empresa constructora	Coste de Contrata de la Urbanización	IVA	Total Coste de Contrata de la Urbanización (IVA Incluido)
Total Viario Unidad Ejecución	4.568.094	593.852	274.086	5.436.032	1.141.567	6.577.598
TOTAL	4.568.094	593.852	274.086	5.436.032	1.141.567	6.577.598

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	380.522	79.910	460.432
Total Gastos Generales	326.162	68.494	394.656
Total Benéfico del Urbanizador	543.603	114.157	657.760
Total	1.250.287	262.560	1.512.848

Total Cargas de Urbanización (sin indemnizaciones)	6.686.319	1.404.127	8.090.446
---	-----------	-----------	-----------

Indemnizaciones			0
-----------------	--	--	---

TOTAL Cargas de Urbanización con IVA e indemnizaciones			8.090.446
--	--	--	-----------

Superficie del terreno	161.974	m2 suelo bruto
Costos Totales de Urbanización	6.686.319	Euros
Costos Unitarios de Urbanización	41,28	Euros / m2 suelo bruto

Superficie Total Construida	86.484	m2 construido s/r
Costos Totales de Urbanización	6.686.319	Euros
Costos Unitarios de Urbanización	77,31	Euros / m2 construido s/r



12. ESTUDIO DE MERCADO DE LA CONSTRUCCION

12.1. El coste de construcción de contrata. Tipologías constructivas.

La utilización del método residual para la obtención del valor del suelo implica la necesidad de determinar a priori los costes de construcción de contrata, a la fecha de la valoración, de cada una de las tipologías constructivas según su uso y calidad de construcción (categoría).

En la **ECO 805/2003**, el coste de contrata viene definido en su Artículo 18.3, que dice:

*3. El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación será el coste de la construcción por contrata. Se considerará como **coste de la construcción por contrata**, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes.*

En el **R.D 1492/2011**, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, el coste de contrata viene definido en su artículo 22, que dice:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Es decir lo mismo que en la ECO 805/2003.

En el **RD 1020/1993**, el coste de construcción Vc viene definido en la norma 12, que dice:

*1. Para valorar las construcciones..., su coste actual, teniendo en cuenta su uso, calidad, ... Se entenderá por **Coste Actual** el resultado de sumar al coste de ejecución incluido los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.*

2. Con el fin de posibilitar la realización de valoraciones masivas, las construcciones se clasificarán de acuerdo con el cuadro al que se refiere la norma 20 de este Real Decreto

La diferencia es que en la normativa catastral al Coste de Contrata hay que sumarle los honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

Las construcciones se han clasificado de acuerdo con el:

- Catálogo de edificios y construcciones urbanas de la Comunidad Valenciana 1.993, realizado por el arquitecto D. Juan Vicente García Castillo, ponente de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria Urbana del Catastro.
- Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones del R.D. 1020/93 sobre Normas Técnicas de Valoración Catastral (mencionado en la norma 12.2).

Para la estimación del coste económico de las diferentes tipologías constructivas se han consultado las siguientes fuentes de información por orden de prioridad:

- ↻ Base de Precios de la construcción del Instituto Valenciano de la Edificación 2019;
- ↻ Módulos mínimos a efectos de visado del Colegio de Arquitectos de Alicante.
- ↻ Revistas especializadas, como la publicación EME DOS, Construct, ...
- ↻ Profesionales-Técnicos con experiencia de la zona
- ↻ Empresas constructoras de la zona
- ↻ Promotores inmobiliarios de la zona

Los costes económicos de la construcción y ratios medios del sector de la producción inmobiliaria, obtenidos del análisis de este mercado, pretenden ser costes y ratios medios, de empresas constructoras y promotores de la zona, para una promoción tipo estándar para cada una de las tipologías adoptadas, y por tanto pueden existir algunas discrepancias entre estos datos obtenidos si se trata de estudiar puntualmente alguna operación inmobiliaria específica en particular.

La categoría de la construcción, ligada a su coste de ejecución material, se define en función de la calidad de la construcción, proponiéndose 3 niveles de calidad según el RD 1020/93, éstos son:





- ❖ Buena (2): superior a lo normal 1.1.2.2. de nivel 2 del R.D. 1020/93.
- ❖ Normal (3): Vivienda colectiva de renta libre de carácter urbano en manzana cerrada de calidad constructiva normal 1.1.2.3. de nivel 3 del R.D. 1020/93.
- ❖ Sencilla (4): inferior a lo normal. En este caso lo asimilamos a la calidad constructiva de una vivienda de protección oficial (V.P.O.), como categoría Sencilla 1.1.2.4. de nivel 4 del R.D. 1020/93.

Las **características constructivas y calidades** que tienen las **viviendas de V.P.P. de calidad básica** en relación al precio de venta, son las siguientes:


Características constructivas

- ▶ Estructura de hormigón armado
- ▶ Fachada de ladrillo con mortero monocapa
- ▶ Cubierta plana transitable
- ▶ Carpintería exterior de aluminio lacado en blanco
- ▶ Carpintería interior de sapely.
- ▶ Nivel bajo o medio de instalación eléctrica

Calidades:

- ▶ Pavimento de cerámicos en Salón-Comedor y dormitorios de calidad comercial
- ▶ Alicatados y solados de cerámica en baños y cocina de calidad comercial
- ▶ Aparatos sanitarios de calidad básica
- ▶ Pintura al gotelet en paredes sobre tabiquería de ladrillo.
- ▶ Puerta de entrada a la vivienda del tipo blindada con 3 puntos de cierre

Como queda reflejado en las imágenes siguientes:



**CONSEJERÍA DE VIVIENDA
Y ADMINISTRACIÓN LOCAL**

Comunidad de Madrid

**Aplicación del Método de Determinación
de los costes de referencia
de la edificación en Municipios
de la Comunidad de Madrid**

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)					
RESIDENCIAL. Viviendas colectivas. Bloque abierto					
Banda de costes €/m ²	612,00-748,00			En el 50% de la Banda	680,00 €/m ²
Coefficiente de situación geográfica (CS)					
MADRID					
1,00 (Área 1)					
Coefficiente de aportación en innovación o acabados (CA)					
Acabados de coste medio					
1,00					
Coefficiente por rehabilitación (RH)					
Obra nueva					
1,00					
Coefficiente por dificultad de acceso (CDA)					
Sin dificultad de acceso a la obra					
1,00					
Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)					
Banda de Costes	Coste de referencia				
€/m ² 612-748	En el <input type="text" value="50"/> % de la Banda				680,00 €/m ²
<input type="text" value="?"/>	En una superficie de <input type="text" value="100"/> m ²				68.000 €

Las fuentes de información, ciertas, seguras y objetivas, que se han dispuesto son:

- **Costo Unitario de Construcción del Instituto Valenciano de la Edificación IVE**
- **Costes de Referencia de Edificación** (actualizado al año 2020)

De acuerdo con la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid podríamos aplicar el Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid (actualizado al año 2020), teniendo en cuenta que estos coste son más altos en la Comunidad de Madrid que en la Comunidad Valenciana, pero que siempre nos pueden servir como referencia, a través de web http://www.madrid.org/bdccm/utilidades/costesreferencia/CORA_HTML_2020/index.htm





Dando como resultado, los siguientes Costos Unitarios de Ejecución Material de las obras para las diferentes tipologías constructivas y usos

Y principalmente 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 unas edificaciones residenciales por medio del Módulo Básico de Edificación (MBE) y los coeficientes correctores por:

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL		Comunidad de Madrid		Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid	
Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Coste de referencia general por tipología					
Descripción	Precio Menor (€/m ²)	Precio Mayor (€/m ²)			
RESIDENCIAL					
Viviendas colectivas					
Bloque abierto	612	748			
Manzana cerrada	601	735			
Local en bruto en planta baja	306	374			
Garaje / trastero bajo rasante	393	481			
Garaje / trastero bajo rasante inferior a -1	437	534			
Viviendas unifamiliares					
Aislada	863	1055			
Pareada	761	930			
Adosada	659	805			
Garaje en vivienda unifamiliar	316	386			
Bajo cubierta diáfano	346	423			
INDUSTRIAL					
Naves Industriales					
Nave diáfana y logística	301	368			
Nave fabricación	537	656			
Trasteros en altura	492	602			
Naves agropecuarias					
Almacén sin instalaciones	250	305			
Cobertizo abierto / marquesina	136	166			
OFICINAS Y ADMINISTRATIVO					
Dependencias de oficinas y administrativo en planta baja y primera	592	723			
OFICINAS Y ADMINISTRATIVO					
Dependencias de oficinas y administrativo en planta baja y primera	592	723			
Edificio de oficinas y administrativo - con atención al público	775	947			
Edificio de oficinas y administrativo - sin atención al público	804	983			
Edificio singular y / o representativo	1180	1442			
COMERCIAL					
Edificio comercial en una planta	664	811			
Edificio comercial en varias plantas	763	933			
Galería comercial o supermercado	606	741			
Local comercial básico	595	728			
ESPECTÁCULOS					
Salones de actos y cines	918	1122			
Teatros y multicines	1069	1306			
Discotecas y similares	890	1087			
HOSTELERÍA					
Hoteles y Hostales					
Hotel 5****	1163	1421			
Hotel 4**** y 3***	949	1159			
Bed / Breakfast-Hostel	621	760			
Apartamentos turísticos y casas rurales					
Apartamento turístico - casa rural	785	960			
Restaurantes					
Restaurante singular	981	1199			

- Ct - Tipología de la Edificación, en tendemos en este supuesto que al realizarse los edificio en el ámbito geográfico del casco urbano de Altea la tipología de edificación plurifamiliar en manzana cerrada en altura es para las V.P.P.;
- Ch - Numero de plantas: 4 plantas para el bloque
- Cu - Ubicación en Centro Histórico: No.
- Cv - Número de viviendas: de 20 a 80 viviendas plurifamiliares.
- Cs - Superficie útil de las viviendas: superior a 70 m2 útiles por vivienda
- Cc - Calidades Constructivas son básicas (V.P.P.)

Se han adoptado en esta M.V.E. los costos unitarios del I.V.E., con el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el artículo 131 del 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., para obtener el Coste de Contrata de las edificaciones.

Tal como queda reflejado en los siguientes cuadros:

Costo de Ejecución Material tipo de Vivienda Promoción Publica en Manzana Cerrada al 12/2021

MBE = 685 €/m²
Módulo Básico de Edificación vigente desde Septiembre 2021

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Diciembre 2021 MBE 12/2021 = 685 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 520,60 €/m²

CT TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN <input checked="" type="radio"/> Entre medianeras <input type="radio"/> Abierta <input type="radio"/> En hilera <input type="radio"/> Unifamiliar aislada	Ch Nº DE PLANTAS <input type="radio"/> nº de plantas < 3 <input checked="" type="radio"/> 3 < nº de plantas < 8 <input type="radio"/> nº de plantas > 8	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO <input checked="" type="radio"/> No <input type="radio"/> Sí
Cv Nº DE VIVIENDAS <input type="radio"/> nº de viviendas > 80 <input checked="" type="radio"/> 20 < nº de viviendas < 80 <input type="radio"/> nº de viviendas < 20	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS <input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m ² <input type="radio"/> 45m ² < 5 viviendas < 70m ² <input type="radio"/> 5 viviendas < 45m ²	Cc CALIDADES <input checked="" type="radio"/> Básico <input type="radio"/> Medio <input type="radio"/> Alto

Edificación residencial entre medianeras 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 básico de acabados.



En consecuencia, podemos obtener de una forma objetiva, a través del I.V.E., el Coste Unitario de Ejecución Material de una vivienda colectiva de carácter urbano en bloque exento en los A.E.H. de los sectores de suelo urbanizable en Altea, a la fecha de esta valoración.

También podemos obtenerlos partiendo del coeficiente 1,00 del el “Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones del RD 1020/1993 del Catastro”, que corresponde a una vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada con categoría 4 (sencilla) de acuerdo al “Catálogo de edificios y construcciones urbanas de la Comunidad Valenciana 1.993”, realizado por el arquitecto D. Juan Vicente García Castillo, ponente de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria Urbana del Catastro y luego aplicar los coeficientes del “Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones del RD 1020/1993 de la NTVC”, obtener el coste de ejecución material para el resto de los usos y tipologías de este dictamen, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros:

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES DEL RD 1020/1993 DEL CATASTRO											
TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,4	1,2	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,6	1,35	1,15	1	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,8	0,7	0,62	0,53	0,46	0,4	0,3	0,26	0,2
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,8	1,45	1,25	1,1	1	0,9	0,8	0,7
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA EN LINEA O MANZANA CERRADA	2	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,9	0,85	0,75	0,65	0,6	0,55	0,45	0,4	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,2	1,05	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4
		1.3.2 ANEXOS ANEXOS	0,7	0,6	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3	0,25	0,2
		1.3.3 ANEXOS ANEXOS	0,7	0,6	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3	0,25	0,2
	2 INDUSTRIAL INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,9	0,75	0,6	0,5	0,45	0,4	0,37
2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS			1,15	1	0,85	0,7	0,6	0,55	0,52	0,5	0,4
2.1.3 ALMACENAMIENTO ALMACENAMIENTO			0,85	0,7	0,6	0,5	0,45	0,35	0,3	0,25	0,2
2.1.3 ALMACENAMIENTO ALMACENAMIENTO			0,85	0,7	0,6	0,5	0,45	0,35	0,3	0,25	0,2

Y aplicando las tipologías edificatorias de nuestra valoración tenemos:

USO	CLASE	MODALIDAD	Categoría - Calidad - Coste Ejecución Material (Euros /m2c)			
			1- MUY BUENA	2- BUENA	3- NORMAL	4- SENCILLA
RESIDENCIAL	VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	EDIFICACION ABIERTA	858,99	728,84	624,72	546,63
		EN MANZANA CERRADA	832,96	702,81	598,69	520,60
		GARAJES Y TRASTEROS	416,48	364,42	322,77	275,92
	VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	EDIFICACION AISLADA O PAREADA	1.119,29	937,08	754,87	650,75
		EN LINEA O MANZANA CERRADA	1.041,20	858,99	702,81	598,69
		GARAJES O PORCHES EN PLANTA BAJA	468,54	442,51	390,45	338,39
COMERCIAL	COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	1.015,17	832,96	702,81	624,72	
OFICINAS	OFICINAS en EDIFICIO MIXTO	1.067,23	937,08	780,90	676,78	
HOSTELERIA	EDIFICIO EXCLUSIVO	1.379,59	1.223,41	1.093,26	989,14	

USO	CLASE	MODALIDAD	Categoría - Calidad - Coste Construcción Contrata (Euros /m2c)			
			1- MUY BUENA	2- BUENA	3- NORMAL	4- SENCILLA
RESIDENCIAL	VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	EDIFICACION ABIERTA	1.022,20	867,32	743,42	650,49
		EN MANZANA CERRADA	991,22	836,34	712,44	619,51
		GARAJES Y TRASTEROS	495,61	433,66	384,10	328,34
	VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	EDIFICACION AISLADA O PAREADA	1.331,96	1.115,13	898,30	774,39
		EN LINEA O MANZANA CERRADA	1.239,03	1.022,20	836,34	712,44
		GARAJES O PORCHES EN PLANTA BAJA	557,56	526,59	464,64	402,68
COMERCIAL	COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	836,34	309,76	309,76	247,81	
OFICINAS	OFICINAS en EDIFICIO MIXTO	433,66	433,66	371,71	309,76	
HOSTELERIA	EDIFICIO EXCLUSIVO	1.641,71	1.455,86	1.300,98	1.177,08	



Y para las edificaciones industriales y terciarias, tenemos

USO	CLASE	MODALIDAD	Categoria - Calidad - Coste Construcción Ejecucion Material (Euros /m2c)			
			4	5	6	7
INDUSTRIAL	NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	FABRICACION EN PLANTA	347,06	289,22	231,38	173,53
		FABRICACION EN VARIAS PLANTAS	404,91	347,06	289,22	231,38

INDUSTRIAL : NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO EN UNA PLANTA - Coste Construcción Ejecucion Material (Euros /m2c) para categoria 5 - 6	260,30
--	---------------

USO	CLASE	MODALIDAD	Categoria - Calidad - Coste Construcción Contrata (Euros /m2c)			
			4	5	6	7
INDUSTRIAL	NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	FABRICACION EN PLANTA	413,01	344,17	275,34	206,50
		FABRICACION EN VARIAS PLANTAS	481,84	413,01	344,17	275,34

INDUSTRIAL : NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO EN UNA PLANTA - Coste Construcción Contrata (Euros /m2c) para categoria 5 - 6	309,75
--	---------------

Adoptamos los Costes de Ejecución Material y de Contrata de los anteriores cuadros, ya que entendemos que están adecuados al mercado de la construcción en el A.E.H. de Altea, a la fecha de esta valoración.

Los costes económicos de la construcción y ratios medios del sector de la producción inmobiliaria, obtenidos del análisis de este mercado, pretenden ser costes y ratios medios, de empresas constructoras y promotores de la zona, para una promoción tipo estándar para cada una de las tipologías adoptadas, y por tanto pueden existir algunas pequeñas discrepancias entre estos datos obtenidos si se trata de estudiar puntualmente alguna operación inmobiliaria específica en particular.

12.2. El Costes unitarios y totales de la edificación en los suelos urbanizables del P.G.E.

Analicemos en cada uno de los sectores de suelo urbanizable los costes de ejecución material de las edificaciones a construir, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la obras de edificación, tal como se refleja en los apartados siguientes.

12.2.1. Costes unitarios y totales de la edificación en Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"

Aplicando los costes unitarios del cuadro del apartado anterior a las superficies a construir del sector tenemos:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Ejecución Material de la Edificación	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre					
Residencial Unifamiliar en Hilera	5.282,28	31	171,69	598,69	3.162.448
Residencial Unifamiliar Pareada	5.282,28	28	187,64	754,87	3.987.435
Residencial Unifamiliar Aislada	24.650,64	63	391,74	937,08	23.099.622
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.					
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre					
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP					
Total	35.215,20				30.249.505

Y empleando 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, obtendremos el Coste de Contrata de las edificaciones a realizar en el sector.

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre					
Residencial Unifamiliar en Hilera	5.282,28	31	171,69	712,44	3.763.313
Residencial Unifamiliar Pareada	5.282,28	28	187,64	898,30	4.745.047
Residencial Unifamiliar Aislada	24.650,64	63	391,74	1.115,13	27.488.550
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.					
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre					
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	0,00	0	0,00	0,00	0
Total	35.215,20				35.996.911





12.2.2. Costes unitarios y totales de la edificación en Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"

Aplicando los costes unitarios del cuadro del apartado anterior a las superficies a construir del sector tenemos:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Ejecución Material de la Edificación	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	15.489,80	146	106,44	728,84	11.289.589
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	6.638,49	71	93,29	546,63	3.628.796
Terciario - Locales Comerciales	2.460,33	33	75,00	338,39	832.551
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.840,56	155	31,25	322,77	1.562.398
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	2.074,53	66	31,25	275,92	572.399
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	1.537,71	49	31,25	322,77	496.329
Total	33.041,42				18.382.062

Y empleando 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, obtendremos el Coste de Contrata de las edificaciones a realizar en el sector.

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	15.489,80	146	106,44	867,32	13.434.610
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	6.638,49	71	93,29	650,49	4.318.268
Terciario - Locales Comerciales	2.460,33	33	75,00	402,68	990.736
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.840,56	155	31,25	384,10	1.859.254
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	2.074,53	66	31,25	328,34	681.155
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	1.537,71	49	31,25	384,10	590.631
Total	33.041,42				21.874.654

12.2.3. Costes unitarios y totales de la edificación en Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"

Aplicando los costes unitarios del cuadro del apartado anterior a las superficies a construir del sector tenemos:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Ejecución Material de la Edificación	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	21.887,82	253	86,51	858,99	18.801.415
Residencial Unifamiliar en Hilera	2.918,38	17	171,69	598,69	1.747.202
Residencial Unifamiliar Pareada	2.918,38	16	187,64	754,87	2.202.994
Residencial Unifamiliar Aislada	1.459,19	4	391,74	937,08	1.367.376
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	12.507,32	134	93,29	546,63	6.836.878
Terciario - Locales Comerciales	10.415,71	139	75,00	338,39	3.524.573
Terciario Especifico - Hotelero	28.068,36	4	6.500,00	1.093,26	30.686.013
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	6.839,94	219	31,25	322,77	2.207.742
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	3.908,54	125	31,25	275,92	1.078.436
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	6.509,82	208	31,25	322,77	2.101.188
Total	97.433,45				70.553.818

Y empleando 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, obtendremos el Coste de Contrata de las edificaciones a realizar en el sector.

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	21.887,82	253	86,51	1.022,20	22.373.684
Residencial Unifamiliar en Hilera	2.918,38	17	171,69	712,44	2.079.171
Residencial Unifamiliar Pareada	2.918,38	16	187,64	898,30	2.621.563
Residencial Unifamiliar Aislada	1.459,19	4	391,74	1.115,13	1.627.177
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	12.507,32	134	93,29	650,49	8.135.885
Terciario - Locales Comerciales	10.415,71	139	75,00	402,68	4.194.242
Terciario Especifico - Hotelero	28.068,36	4	6.500,00	1.300,98	36.516.355
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	6.839,94	219	31,25	384,10	2.627.213
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	3.908,54	125	31,25	328,34	1.283.339
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	6.509,82	208	31,25	384,10	2.500.414
Total	97.433,45				83.959.043





12.2.4. Costes unitarios y totales de la edificación en Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"

Aplicando los costes unitarios del cuadro del apartado anterior a las superficies a construir del sector tenemos:

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Ejecución Material de la Edificación	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	13.621,12	122	111,27	598,69	8.154.826
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	5.837,62	63	93,29	546,63	3.191.019
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Asistencial	21.945,25	3	6.500,00	780,90	17.137.045
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.086,33	136	30,00	322,77	1.318.955
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	1.751,29	58	30,00	275,92	483.211
Total	47.241,61				30.285.056

Y empleando 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, obtendremos el Coste de Contrata de las edificaciones a realizar en el sector.

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	13.621,12	122	111,27	712,44	9.704.243
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	5.837,62	63	93,29	650,49	3.797.313
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Asistencial	21.945,25	3	6.500,00	929,27	20.393.083
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.086,33	136	30,00	384,10	1.569.556
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	1.751,29	58	30,00	328,34	575.022
Total	47.241,61				36.039.217

12.2.5. Costes unitarios y totales de la edificación en Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"

Aplicando los costes unitarios del cuadro del apartado anterior a las superficies a construir del sector tenemos:

Suelo Urbanizable ZND - SI - 1 - MONTAHUD	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Coste Construcción de Ejecución Material de la Edificación	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2 construidos		M2 const		
Industrial Aislada	24.700,74	21	1.152,10	260,30	6.429.562
Terciario	12.728,57	11	1.152,10	260,30	3.313.226
Total	37.429,32	32	1.152,10		9.742.788

Y empleando 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, obtendremos el Coste de Contrata de las edificaciones a realizar en el sector.

Suelo Urbanizable ZND - SI - 1 - MONTAHUD	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2 construidos		M2 const		
Industrial Aislada	24.700,74	21	1.152,10	309,76	7.651.179
Terciario	12.728,57	11	1.152,10	309,76	3.942.739
Total	37.429,32	32	1.152,10		11.593.918



12.2.6. Costes unitarios y totales de la edificación en Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector “EXPO ALTEA”

Aplicando los costes unitarios del cuadro del apartado anterior a las superficies a construir del sector tenemos:

Suelo Urbanizable ZND - SI - 2 - EXPO ALTEA	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Coste Construcción de Ejecución Material de la Edificación	
				M2 const	Euros/m2c
Usos Funcionales	M2 construidos				
Industrial Aislada	67.459,92	59	1.152,10	260,30	17.559.705
Terciario	19.023,87	17	1.152,10	260,30	4.951.881
Total	86.483,79	75	1.152,10	0	22.511.585

Y empleando 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, obtendremos el Coste de Contrata de las edificaciones a realizar en el sector.

Suelo Urbanizable ZND - SI - 2 - EXPO ALTEA	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
				M2 const	Euros/m2c
Usos Funcionales	M2 construidos				
Industrial Aislada	67.459,92	59	1.152,10	309,76	20.896.048
Terciario	19.023,87	17	1.152,10	309,76	5.892.738
Total	86.483,79	75	1.152,10		26.788.786

12.3. 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 (sin apalancamiento financiero de un préstamo o crédito hipotecario), de gestión, de promoción, etc...

En una valoración, cuya finalidad sea hipotecaria o las que establece el artículo 2 de la ECO 805/2003, si utilizamos el Método Residual Dinámico, no se debe de tener en cuenta la financiación ajena, tal como regula el artículo 38 de la ECO 805/2003, que dice:

Artículo 38. Tipo de actualización en el método residual dinámico.

1. A los efectos del cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico previsto en el artículo 36 (Procedimiento de cálculo «dinámico») de esta Orden se utilizará como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

Análogamente, se regula si se calcula el valor del suelo con el método residual estático del artículo 41 de la ECO 805/2003 y especialmente su Disposición transitoria única. Primas de riesgo y márgenes de beneficio, regula que el Margen Bruto o Beneficio del promotor debe de ser sin financiación ajena y antes del Impuesto de Sociedades

Es decir, tenemos que calcular el valor del suelo, sin un crédito o un préstamo hipotecario y por lo tanto todos los gastos que ocasionarían ese crédito o préstamo hipotecario no se pueden incluir como concepto en el resto de los gastos del proceso productivo de una actuación urbanizadora o promoción inmobiliaria.

Hay que trabajar en la hipótesis de que la actuación urbanizadora o promoción inmobiliaria se realiza exclusivamente con recursos monetarios propios. Es decir, se analiza un proyecto de inversión. Y no un proyecto agregado de inversión más financiación.



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 los últimos 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; así como arquitecto dentro del marco de la dirección facultativa y en otros casos como Project Management en promociones que se ha intervenido en esta figura, se han analizado las ratios medias tanto de coste de contrata de urbanización, como del resto de gastos de urbanización, por lo que podemos establecer que como ratio media el resto de gastos de urbanización están en una horquilla del 20% al 25% del costo de contrata de una actuación urbanizadora. Y en una promoción inmobiliaria entre el 19% y el 26% s/ coste contrata que sobre las ventas supone un 8% a un 11% % de los ingresos.

Los siguientes porcentajes adoptados se basan en el profundo conocimiento que se tiene sobre cada uno y de todos los trabajos que hay que desarrollar en cada uno del resto de gastos de una promoción inmobiliaria, tal como exponemos a continuación:

* Honorarios de técnicos facultativos:

Incluye los honorarios de los técnicos de la obra edificatoria de Arquitectos, Aparejadores, etc. Los honorarios dependen de la superficie construida total del inmueble a promover, que esquemáticamente desarrollamos a continuación:

- ▶ Honorarios facultativos:
 - » Arquitecto: Proyecto básico, de ejecución y dirección de las obras. Estudio de seguridad y salud
 - » Aparejador: Dirección de la ejecución de las obras.
 - » Ingeniero de telecomunicaciones: Proyecto de Telecomunicaciones.
 - » Aparejador: Coordinación de la seguridad y salud de las obras.

* Gastos Fiscales:

Incluye los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización y titulación de la adquisición del terreno, declaración de obra nueva, división horizontal, etc., coste de licencia de obras, impuesto de construcciones y demás tasas y permisos administrativos necesarios, que esquemáticamente desarrollamos a continuación:

- ▶ Gastos fiscales:
 - » Adquisición del solar.
 - ✓ Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
 - ✓ Plusvalías Municipales
 - » Edificación
 - ✓ Cédula Urbanística
 - ✓ Tira de Cuerdas
 - ✓ Licencia de Obras
 - ✓ Certificado Final de Obras
 - ✓ Licencia de Ocupación
 - ✓ Contribución Territorial Urbana.
 - ✓ Seguros:
 - *Todo riesgo construcción*
 - *De responsabilidad decenal*
 - ✓ Consejería Industria
 - *Electricidad*
 - *Fontanería*
 - *Ascensores*
 - » Titulación
 - ✓ Escritura de Segregación y/o Agrupación
 - ✓ Escritura de Compra-Venta.
 - ✓ Escritura de Obra Nueva
 - ✓ Escritura de División Horizontal

* Gastos de Gestión y Administración:

Son los gastos necesarios para poder realizar la promoción inmobiliaria como son el personal que trabaja en la promotora, el alquiler de la oficina, los gastos de materiales fungibles, gastos de teléfono, asesorías externas, etc. Que esquemáticamente desarrollamos a continuación:

- ▶ Gastos de financiación:
 - » Tasación, Apertura del Crédito,
 - » Intereses del préstamo hipotecario: no se incluyen al no considerarse apalancamiento financiero
 - » De gestión y cobro de Letras de papel comercial
 - » Corredor de Comercio (firma de la póliza de aval bancario para responder cantidades entregadas a cuenta en la venta de las viviendas y plazas de aparcamiento)
 - » Sociedad de Garantías Recíprocas o Avales bancarios
- ▶ Gastos generales de administración del promotor:
 - » Notario
 - ✓ Adquisición del solar
 - ✓ Obra nueva
 - ✓ División Horizontal
 - ✓ Acta de Fin de Obra.





- » Registro de la Propiedad
 - ✓ Adquisición del Solar.
 - ✓ Obra nueva.
 - ✓ División Horizontal
 - ✓ Acta de Fin de Obra.
- » Administración y Servicios.
 - ✓ Alquiler o amortización de la oficina de la promotora.
 - ✓ Sueldos del personal de la promotora
 - ✓ Teléfonos, luz, agua, etc. (servicios)
 - ✓ Gastos materiales y de funcionamiento de la empresa promotora.
 - ✓ Asesoría jurídica y fiscal.

*** Gastos de comercialización:**

Tanto para vender producto inmobiliario terminado o bien como los solares resultantes de una actuación urbanizadora, cuanto más desfavorable es la situación del mercado mayor es el nivel de riesgo y mayores son los gastos necesarios para vender la promoción. Los gastos de comercialización engloban el pago de la estructura de comercialización necesaria (oficinas de ventas, pisos piloto, personal de comercialización, etc.) y los costes de publicidad (página web, portales inmobiliarios, folletos en papel,...) si los realiza la empresa promotora.

*** Varios e imprevistos:**

En toda actuación urbanizadora y/o promoción inmobiliaria se debe contar de una partida de imprevistos ya que durante todo el proceso constructivo, especialmente durante la ejecución material de las obras nos podemos encontrar con obras que difícilmente pudieran haber sido previstas, como puede ser el hallazgo fortuito de un resto arqueológico, el derribo accidental de alguna edificación colindante, el desvío de una instalación de infraestructura pública desconocida que atraviesa el solar, etc.

Analicemos en cada uno de los sectores de suelo urbanizable los costes de ejecución material de las edificaciones a construir y los gastos de administración del promotor, los gastos de la promoción, los impuestos no recuperables, los honorarios facultativos las licencias y las tasas administrativas en función del coste de coste de ejecución material de la edificación, tal como se refleja en los apartados siguientes.

12.3.1. Resto de gastos del proceso productivo en el suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector “FINCA ALHAMA”

Los honorarios facultativo, gastos fiscales, gastos generales, gastos de comercialización y varios e imprevistos se han estimado como un porcentaje sobre el costo de contrata de construcción de la edificación; y los gastos de comercialización, se han estimado como un porcentaje sobre el valor en venta del producto inmobiliario terminado de viviendas, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Gastos de la promoción Inmobiliaria	%	Sobre Coste Ejecución Material o Ventas	Total (euros)
Honorarios Facultativos H	6,5%	30.249.505	1.966.218
Gastos Fiscales Inr + L+T	3,0%	30.249.505	907.485
Gastos de Financiación	0,0%	30.249.505	
Gastos Generales Gap	13,0%	30.249.505	3.932.436
Gastos Comercialización - Gc	0,5%	78.882.382	394.412
Varios e Imprevistos Gp	1,0%	30.249.505	302.495
Total	24,80%	30.249.505	7.503.046

y cuyos resultados se trasladan al cálculo del Método Residual Estático, de acuerdo con el cuadro siguiente:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
Usos Funcionales	M2c		M2c	M. Res. Estático	
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre					
Residencial Unifamiliar en Hilera	5.282,28	31	171,69	148,76	785.818
Residencial Unifamiliar Pareada	5.282,28	28	187,64	187,25	989.100
Residencial Unifamiliar Aislada	24.650,64	63	391,74	232,37	5.728.128
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.					
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre					
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP					
Total	35.215,20				7.503.046

En el **Proceso Urbanizador** son:

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	312.478	65.620	378.098
Total Gastos Generales	267.838	56.246	324.084
Total Benéfico del Urbanizador	446.397	93.743	540.140
Total	1.026.712	215.610	1.242.322



12.3.2. Resto de gastos del proceso productivo en el suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector “CARBONERA”

Los honorarios facultativo, gastos fiscales, gastos generales, gastos de comercialización y varios e imprevistos se han estimado como un porcentaje sobre el costo de contrata de construcción de la edificación; y los gastos de comercialización, se han estimado como un porcentaje sobre el valor en venta del producto inmobiliario terminado de viviendas, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Gastos de la promoción Inmobiliaria	%	Sobre Coste Ejecución Material o Ventas	Total (euros)
Honorarios Facultativos H	6,5%	18.382.062	1.194.834
Gastos Fiscales Inr + L+T	3,0%	18.382.062	551.462
Gastos de Financiación	0,0%	18.382.062	
Gastos Generales Gap	13,0%	18.382.062	2.389.668
Gastos Comercialización - Gc	0,5%	45.328.891	226.644
Varios e Imprevistos Gp	1,0%	18.382.062	183.821
Total	24,73%	18.382.062	4.546.429

y cuyos resultados se trasladan al cálculo del Método Residual Estático, de acuerdo con el cuadro siguiente:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
Usos Funcionales	M2c		M2c	M. Res. Estático	
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	15.489,80	146	106,44	181,13	2.805.648
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	6.638,49	71	93,29	133,68	887.406
Terciario - Locales Comerciales	2.460,33	33	75,00	86,52	212.872
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.840,56	155	31,25	78,48	379.870
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	2.074,53	66	31,25	67,47	139.959
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	1.537,71	49	31,25	78,48	120.674
Total	33.041,42				4.546.429

En el **Proceso Urbanizador** son:

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	212.547	44.635	257.181
Total Gastos Generales	182.183	38.258	220.441
Total Benéfico del Urbanizador	303.638	63.764	367.402
Total	698.368	146.657	845.025

12.3.3. Resto de gastos del proceso productivo en el suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector “CAP BLANC”

Los honorarios facultativo, gastos fiscales, gastos generales, gastos de comercialización y varios e imprevistos se han estimado como un porcentaje sobre el costo de contrata de construcción de la edificación; y los gastos de comercialización, se han estimado como un porcentaje sobre el valor en venta del producto inmobiliario terminado de viviendas, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Gastos de la promoción Inmobiliaria	%	Sobre Coste Ejecución Material o Ventas	Total (euros)
Honorarios Facultativos H	6,5%	70.553.818	4.585.998
Gastos Fiscales Inr + L+T	3,0%	70.553.818	2.116.615
Gastos de Financiación	0,0%	70.553.818	
Gastos Generales Gap	13,0%	70.553.818	9.171.996
Gastos Comercialización - Gc	0,5%	199.287.013	996.435
Varios e Imprevistos Gp	1,0%	70.553.818	705.538
Total	24,91%	70.553.818	17.576.582

y cuyos resultados se trasladan al cálculo del Método Residual Estático, de acuerdo con el cuadro siguiente:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
Usos Funcionales	M2c		M2c	M. Res. Estático	
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	21.887,82	253	86,51	216,73	4.743.717
Residencial Unifamiliar en Hilera	2.918,38	17	171,69	148,76	434.152
Residencial Unifamiliar Pareada	2.918,38	16	187,64	187,25	546.462
Residencial Unifamiliar Aislada	1.459,19	4	391,74	232,37	339.075
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	12.507,32	134	93,29	133,68	1.671.927
Terciario - Locales Comerciales	10.415,71	139	75,00	86,52	901.185
Terciario Especifico - Hotelero	28.068,36	4	6.500,00	271,79	7.628.730
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	6.839,94	219	31,25	78,48	536.774
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	3.908,54	125	31,25	67,47	263.692
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	6.509,82	208	31,25	78,48	510.867
Total	97.433,45				17.576.582

En el **Proceso Urbanizador** son:

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	861.017	180.814	1.041.831
Total Gastos Generales	738.015	154.983	892.998
Total Benéfico del Urbanizador	1.230.025	258.305	1.488.330
Total	2.829.057	594.102	3.423.159





12.3.4. Resto de gastos del proceso productivo en el suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"

Los honorarios facultativo, gastos fiscales, gastos generales, gastos de comercialización y varios e imprevistos se han estimado como un porcentaje sobre el costo de contrata de construcción de la edificación; y los gastos de comercialización, se han estimado como un porcentaje sobre el valor en venta del producto inmobiliario terminado de viviendas, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Gastos de la promoción Inmobiliaria	%	Sobre Coste Ejecución Material o Ventas	Total (euros)
Honorarios Facultativos H	6,5%	30.285.056	1.968.529
Gastos Fiscales Inr + L+T	3,0%	30.285.056	908.552
Gastos de Financiación	0,0%	30.285.056	
Gastos Generales Gap	13,0%	30.285.056	3.937.057
Gastos Comercialización - Gc	0,5%	65.450.552	327.253
Varios e Imprevistos Gp	1,0%	30.285.056	302.851
Total	24,58%	30.285.056	7.444.241

y cuyos resultados se trasladan al cálculo del Método Residual Estático, de acuerdo con el cuadro siguiente:

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
Usos Funcionales	M2c		M2c	M. Res. Estático	
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	13.621,12	122	111,27	148,61	2.024.181
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	5.837,62	63	93,29	133,68	780.349
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Asistencial	21.945,25	3	6.500,00	191,43	4.200.878
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.086,33	136	30,00	78,48	320.681
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	1.751,29	58	30,00	67,47	118.152
Total	47.241,61				7.444.241

En el **Proceso Urbanizador** son:

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	311.493	65.414	376.907
Total Gastos Generales	266.994	56.069	323.063
Total Benéfico del Urbanizador	444.990	93.448	538.438
Total	1.023.477	214.930	1.238.407

12.3.5. Resto de gastos del proceso productivo en el suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"

Los honorarios facultativo, gastos fiscales, gastos generales, gastos de comercialización y varios e imprevistos se han estimado como un porcentaje sobre el costo de contrata de construcción de la edificación; y los gastos de comercialización, se han estimado como un porcentaje sobre el valor en venta del producto inmobiliario terminado de viviendas, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Concepto	Porcentaje %	s/ Coste Contrata o Valor Mercado	Euros
Honorarios Facultativos H	3,0%	11.593.918	347.818
Gastos Fiscales Inr + L+T	2,0%	11.593.918	231.878
Gastos de Financiación	0,0%		
Gastos Generales Gap	10,0%	11.593.918	1.159.392
Gastos Comercialización Gp	0,5%	23.393.323	116.967
Varios e Imprevistos Gp	0,5%	11.593.918	57.970
Total	16,51%	11.593.918	1.914.024

y cuyos resultados se trasladan al cálculo del Método Residual Estático, de acuerdo con el cuadro siguiente:

Suelo Urbanizable ZND - SI - 1 - MONTAHUD	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Gap+ Gp + Inr + HLT	
Usos Funcionales	M2 construidos		M2 const	M. Res. Estático	
Naves Industriales aisladas	24.700,74	21	1.152,10	51,14	1.263.123
Nave Industrial Aislada o Adosada	12.728,57	11	1.152,10	51,14	650.901
Total	37.429,32	32	1.152,10	51,14	1.914.024

En el **Proceso Urbanizador** son:

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	175.352	36.824	212.176
Total Gastos Generales	150.302	31.563	181.866
Total Benéfico del Urbanizador	250.503	52.606	303.109
Total	576.158	120.993	697.151





12.3.6. Resto de gastos del proceso productivo en el suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector “EXPO ALTEA”

Los honorarios facultativo, gastos fiscales, gastos generales, gastos de comercialización y varios e imprevistos se han estimado como un porcentaje sobre el costo de contrata de construcción de la edificación; y los gastos de comercialización, se han estimado como un porcentaje sobre el valor en venta del producto inmobiliario terminado de viviendas, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Concepto	Porcentaje %	s/ Coste Contrata o Valor Mercado	Euros
Honorarios Facultativos H	3,0%	26.788.786	803.664
Gastos Fiscales Inr + L+T	2,0%	26.788.786	535.776
Gastos de Financiación	0,0%		
Gastos Generales Gap	10,0%	26.788.786	2.678.879
Gastos Comercialización Gp	0,5%	54.052.369	270.262
Varios e Imprevistos Gp	0,5%	26.788.786	133.944
Total	16,51%	26.788.786	4.422.524

y cuyos resultados se trasladan al cálculo del Método Residual Estático, de acuerdo con el cuadro siguiente:

Suelo Urbanizable ZND - SI - 2 - EXPO ALTEA	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Gap+ Gp + Inr + HLT	
Usos Funcionales	M2 construidos		M2 const	M. Res. Estatico	
Naves Industriales aisladas	67.459,92	59	1.152,10	51,14	3.449.700
Nave Industrial Aislada o Adosada	19.023,87	17	1.152,10	51,14	972.824
Total	86.483,79	75	1.152,10	51,14	4.422.524

En el **Proceso Urbanizador** son:

CONCEPTOS	Honorarios, Gastos y Beneficio	IVA	Honorarios, Gastos y Beneficio (IVA incluido)
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	380.522	79.910	460.432
Total Gastos Generales	326.162	68.494	394.656
Total Benéfico del Urbanizador	543.603	114.157	657.760
Total	1.250.287	262.560	1.512.848

12.4. Determinación de las Indemnizaciones en cada sector

No se disponen de datos para calcular las indemnizaciones que habrá en los sectores del suelo urbanizable del P.G.E. de Altea, entre otras cosas porque no se conocen los diseños que tendrá la ordenación pormenorizada de los Planes Parciales que deberán de tener en cuenta el tratamiento de las edificaciones semiconsolidadas, de acuerdo con los artículos 207, 208 y 209 del TRLOTUP, pero entendemos que no serán de excesiva cuantía ya que solo debería de afectas a pequeñas edificación y obras civiles, que se deberán calcular “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.



13. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

13.1. Metodología del análisis.

13.1.1. 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 compararla con la de otras inversiones de menor o equivalente riesgo, de tal forma que los ingresos derivas de esa actuación tienen que ser superiores a la coste necesarios para realizarla.

13.1.2. 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 recurso 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.

13.1.3. 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 y obtener el Valor del Suelo en su estado actual.

13.2. Inversiones necesarias.

13.2.1. 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 (en algunas comunidades autónomas), 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 los terrenos o solares.



13.2.1.1. Estimación ventas, costes y gastos del proyecto inmobiliario en cada sector.

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 diferentes 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 económicas 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.

13.2.1.1.1. Estimación ventas, costes y gastos en el suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"

La estimación ventas, costes y gastos del proyecto inmobiliario en cada uno de los sectores de suelo urbanizable está reflejado en los apartados de las páginas anteriores y cuyo resumen es:

Estimación de Ventas

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre					
Residencial Unifamiliar en Hilera	5.282,28	31	171,69	1.614,54	8.528.454
Residencial Unifamiliar Pareada	5.282,28	28	187,64	1.970,85	10.410.602
Residencial Unifamiliar Aislada	24.650,64	63	391,74	2.431,71	59.943.326
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.					
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre					
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP					
Total	35.215,20				78.882.382

Estimación de Costes

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre					
Residencial Unifamiliar en Hilera	5.282,28	31	171,69	712,44	3.763.313
Residencial Unifamiliar Pareada	5.282,28	28	187,64	898,30	4.745.047
Residencial Unifamiliar Aislada	24.650,64	63	391,74	1.115,13	27.488.550
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.					
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre					
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	0,00	0	0,00	0,00	0
Total	35.215,20				35.996.911

Estimación de Gastos

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
				M. Res. Estático	
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre					
Residencial Unifamiliar en Hilera	5.282,28	31	171,69	148,76	785.818
Residencial Unifamiliar Pareada	5.282,28	28	187,64	187,25	989.100
Residencial Unifamiliar Aislada	24.650,64	63	391,74	232,37	5.728.128
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.					
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre					
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP					
Total	35.215,20				7.503.046





13.2.1.1.2. Estimación ventas, costes y gastos en el suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"

La estimación ventas, costes y gastos del proyecto inmobiliario en cada uno de los sectores de suelo urbanizable está reflejado en los apartados de las páginas anteriores y cuyo resumen es:

Estimación de Ventas

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	Superficie construida	Numero Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	15.489,80	146	106,44	1.970,27	30.519.018
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	6.638,49	71	93,29	1.043,56	6.927.692
Terciario - Locales Comerciales	2.460,33	33	75,00	1.400,00	3.444.462
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.840,56	155	31,25	525,00	2.541.296
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	2.074,53	66	31,25	525,00	1.089.127
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	1.537,71	49	31,25	525,00	807.296
Total	33.041,42				45.328.891

Estimación de Costes

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	Superficie construida	Numero Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	15.489,80	146	106,44	867,32	13.434.610
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	6.638,49	71	93,29	650,49	4.318.268
Terciario - Locales Comerciales	2.460,33	33	75,00	402,68	990.736
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.840,56	155	31,25	384,10	1.859.254
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	2.074,53	66	31,25	328,34	681.155
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	1.537,71	49	31,25	384,10	590.631
Total	33.041,42				21.874.654

Estimación de Gastos

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	Superficie construida	Numero Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
				M. Res. Estático	
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	15.489,80	146	106,44	181,13	2.805.648
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	6.638,49	71	93,29	133,68	887.406
Terciario - Locales Comerciales	2.460,33	33	75,00	86,52	212.872
Terciario Especifico - Hotelero					
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.840,56	155	31,25	78,48	379.870
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	2.074,53	66	31,25	67,47	139.959
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	1.537,71	49	31,25	78,48	120.674
Total	33.041,42				4.546.429

13.2.1.1.3. Estimación ventas, costes y gastos en el suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"

La estimación ventas, costes y gastos del proyecto inmobiliario en cada uno de los sectores de suelo urbanizable está reflejado en los apartados de las páginas anteriores y cuyo resumen es:

Estimación de Ventas

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Superficie construida	Numero Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2c		M2c		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	21.887,82	253	86,51	2.973,21	65.076.982
Residencial Unifamiliar en Hilera	2.918,38	17	171,69	1.614,54	4.711.835
Residencial Unifamiliar Pareada	2.918,38	16	187,64	1.970,85	5.751.692
Residencial Unifamiliar Aislada	1.459,19	4	391,74	2.431,71	3.548.328
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	12.507,32	134	93,29	1.043,56	13.052.203
Terciario - Locales Comerciales	10.415,71	139	75,00	1.400,00	14.582.000
Terciario Especifico - Hotelero	28.068,36	4	6.500,00	2.975,00	83.503.365
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	6.839,94	219	31,25	525,00	3.590.970
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	3.908,54	125	31,25	525,00	2.051.983
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	6.509,82	208	31,25	525,00	3.417.656
Total	97.433,45				199.287.013





Estimación de Costes

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
				M2c	Euros/m2c
Usos Funcionales	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	21.887,82	253	86,51	1.022,20	22.373.684
Residencial Unifamiliar en Hilera	2.918,38	17	171,69	712,44	2.079.171
Residencial Unifamiliar Pareada	2.918,38	16	187,64	898,30	2.621.563
Residencial Unifamiliar Aislada	1.459,19	4	391,74	1.115,13	1.627.177
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	12.507,32	134	93,29	650,49	8.135.885
Terciario - Locales Comerciales	10.415,71	139	75,00	402,68	4.194.242
Terciario Especifico - Hotelero	28.068,36	4	6.500,00	1.300,98	36.516.355
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	6.839,94	219	31,25	384,10	2.627.213
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	3.908,54	125	31,25	328,34	1.283.339
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	6.509,82	208	31,25	384,10	2.500.414
Total	97.433,45				83.959.043

Estimación de Gastos

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
				M2c	M. Res. Estático
Usos Funcionales	M2c		M2c	M. Res. Estático	
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	21.887,82	253	86,51	216,73	4.743.717
Residencial Unifamiliar en Hilera	2.918,38	17	171,69	148,76	434.152
Residencial Unifamiliar Pareada	2.918,38	16	187,64	187,25	546.462
Residencial Unifamiliar Aislada	1.459,19	4	391,74	232,37	339.075
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	12.507,32	134	93,29	133,68	1.671.927
Terciario - Locales Comerciales	10.415,71	139	75,00	86,52	901.185
Terciario Especifico - Hotelero	28.068,36	4	6.500,00	271,79	7.628.730
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	6.839,94	219	31,25	78,48	536.774
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	3.908,54	125	31,25	67,47	263.692
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	6.509,82	208	31,25	78,48	510.867
Total	97.433,45				17.576.582

13.2.1.1.4. Estimación ventas, costes y gastos en el suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"

La estimación ventas, costes y gastos del proyecto inmobiliario en cada uno de los sectores de suelo urbanizable está reflejado en los apartados de las páginas anteriores y cuyo resumen es:

Estimación de Ventas

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Valor de Mercado de los inmuebles	
				M2c	Euros/m2c
Usos Funcionales	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	13.621,12	122	111,27	1.582,78	21.559.282
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	5.837,62	63	93,29	1.043,56	6.091.936
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Asistencial	21.945,25	3	6.500,00	1.582,78	34.734.583
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.086,33	136	30,00	525,00	2.145.326
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	1.751,29	58	30,00	525,00	919.425
Total	47.241,61				65.450.552

Estimación de Costes

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
				M2c	Euros/m2c
Usos Funcionales	M2c		M2c	Euros/m2c	Euros
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	13.621,12	122	111,27	712,44	9.704.243
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	5.837,62	63	93,29	650,49	3.797.313
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Asistencial	21.945,25	3	6.500,00	929,27	20.393.083
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.086,33	136	30,00	384,10	1.569.556
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	1.751,29	58	30,00	328,34	575.022
Total	47.241,61				36.039.217



Estimación de Gastos

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET	Superficie construida	Numero de Unidades	Superficie Media	Gap+ Gp + Inr + HLT	
Usos Funcionales	M2c		M2c	M. Res. Estático	
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	13.621,12	122	111,27	148,61	2.024.181
Residencial Unifamiliar en Hilera					
Residencial Unifamiliar Pareada					
Residencial Unifamiliar Aislada					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	5.837,62	63	93,29	133,68	780.349
Terciario - Locales Comerciales					
Terciario Asistencial	21.945,25	3	6.500,00	191,43	4.200.878
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	4.086,33	136	30,00	78,48	320.681
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	1.751,29	58	30,00	67,47	118.152
Total	47.241,61				7.444.241

13.2.1.1.5. Estimación ventas, costes y gastos en el suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector “MONTAHUD”

La estimación ventas, costes y gastos del proyecto inmobiliario en cada uno de los sectores de suelo urbanizable está reflejado en los apartados de las páginas anteriores y cuyo resumen es:

Estimación de Ventas

Suelo Urbanizable ZND - SI - 1 - MONTAHUD	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Valor de Mercado de los inmuebles	
Usos Funcionales	M2 construidos		M2 const	Euros/m2 c	Euros
Industrial Aislada	24.700,74	21	1.152,10	625,00	15.437.964
Terciario	12.728,57	11	1.152,10	625,00	7.955.359
Total	37.429,32	32	1.152,10		23.393.323

Suelo Urbanizable ZND - SI - 1 - MONTAHUD	Superficie media edificada por Nave	Valor de Mercado de Nave Industrial Estandar o Tipo	
Usos Funcionales	M2 construidos	Euros/m2 c	Euros
Naves Industriales aisladas	1.152,10	625,00	720.060
Nave Industrial Aislada o Adosada	1.152,10	625,00	720.060

Estimación de Costes

Suelo Urbanizable ZND - SI - 1 - MONTAHUD	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
Usos Funcionales	M2 construidos		M2 const	Euros/m2c	Euros
Industrial Aislada	24.700,74	21	1.152,10	309,76	7.651.179
Terciario	12.728,57	11	1.152,10	309,76	3.942.739
Total	37.429,32	32	1.152,10		11.593.918

Estimación de Gastos

Suelo Urbanizable ZND - SI - 1 - MONTAHUD	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Gap+ Gp + Inr + HLT	
Usos Funcionales	M2 construidos		M2 const	M. Res. Estatico	
Naves Industriales aisladas	24.700,74	21	1.152,10	51,14	1.263.123
Nave Industrial Aislada o Adosada	12.728,57	11	1.152,10	51,14	650.901
Total	37.429,32	32	1.152,10	51,14	1.914.024

13.2.1.1.6. Estimación ventas, costes y gastos en el suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector “EXPO ALTEA”

La estimación ventas, costes y gastos del proyecto inmobiliario en cada uno de los sectores de suelo urbanizable está reflejado en los apartados de las páginas anteriores y cuyo resumen es:





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



Estimación de Ventas

Suelo Urbanizable ZND - SI -2 - EXPO ALTEA	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Valor de Mercado de los inmuebles	
				Euros/m2 c	Euros
Usos Funcionales	M2 construidos		M2 const		
Industrial Aislada	67.459,92	59	1.152,10	625,00	42.162.452
Terciario	19.023,87	17	1.152,10	625,00	11.889.917
Total	86.483,79	75	1.152,10		54.052.369

13.2.1.2. 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 ese volumen de ventas.

En cuadro de “Inversión + Gastos”, de los suelos urbanizables se ha estimado el total de la inversión necesaria en urbanización y edificación sin contar el valor del suelo en su estado actual; así como las ventas de la actuación promotora de edificación.

Y como se desarrolla en los apartados siguientes, se adopta una Tasa de Actualización del 27,50% en sectores residenciales y del 30% en sectores terciario e industriales en unidades monetarias constantes de 2021.

Suelo Urbanizable ZND - SI -2 - EXPO ALTEA	Superficie media edificada por Nave	Valor de Mercado de Nave Industrial Estandar o Tipo	
		Euros/m2 c	Euros
Usos Funcionales	M2 construidos		
Naves Industriales aisladas	1.152,10	625,00	720.060
Nave Industrial Aislada o Adosada	1.152,10	625,00	720.060

Estimación de Costes

Suelo Urbanizable ZND - SI -2 - EXPO ALTEA	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Coste Construcción de Contrata de la Edificación	
				Euros/m2c	Euros
Usos Funcionales	M2 construidos		M2 const		
Industrial Aislada	67.459,92	59	1.152,10	309,76	20.896.048
Terciario	19.023,87	17	1.152,10	309,76	5.892.738
Total	86.483,79	75	1.152,10		26.788.786

Estimación de Gastos

Suelo Urbanizable ZND - SI -2 - EXPO ALTEA	Superficie edificada	Numero de Unidades	Superficie media edificada por Nave	Gap+ Gp + Inr + HLT	
				M. Res. Estatico	
Usos Funcionales	M2 construidos		M2 const		
Naves Industriales aisladas	67.459,92	59	1.152,10	51,14	3.449.700
Nave Industrial Aislada o Adosada	19.023,87	17	1.152,10	51,14	972.824
Total	86.483,79	75	1.152,10	51,14	4.422.524



13.2.1.2.1. Total inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	Total de Pagos
Inversion + Gastos	Euros
Terreno Estado Actual	0
Total Coste de Contrata de la Urbanización	4.463.967
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	312.478
Total Gastos Generales	267.838
Total Benéfico del Urbanizador	446.397
Indemnizaciones	0
Coste Construcción de Contrata de la Edificación	35.996.911
Honorarios Facultativos H	1.966.218
Gastos Fiscales Inr + L+T	907.485
Gastos de Financiación	
Gastos Generales Gap	3.932.436
Gastos Comercialización - Gc	394.412
Varios e Imprevistos Gp	302.495
Total Inversion + Gastos	48.990.636
Ventas	Total de Pagos
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	0
Residencial Unifamiliar en Hilera	8.528.454
Residencial Unifamiliar Pareada	10.410.602
Residencial Unifamiliar Aislada	59.943.326
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	0
Terciario - Locales Comerciales	0
Terciario Especifico - Hotelero	0
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	0
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	0
Total Ventas	78.882.382

13.2.1.2.2. Total inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	Total de Pagos
Inversion + Gastos	Euros
Terreno Estado Actual	0
Total Coste de Contrata de la Urbanización	3.036.381
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	212.547
Total Gastos Generales	182.183
Total Benéfico del Urbanizador	303.638
Indemnizaciones	0
Coste Construcción de Contrata de la Edificación	21.874.654
Honorarios Facultativos H	1.194.834
Gastos Fiscales Inr + L+T	551.462
Gastos de Financiación	
Gastos Generales Gap	2.389.668
Gastos Comercialización - Gc	226.644
Varios e Imprevistos Gp	183.821
Total Inversion + Gastos	30.155.832
Ventas	Total de Pagos
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	30.519.018
Residencial Unifamiliar en Hilera	0
Residencial Unifamiliar Pareada	0
Residencial Unifamiliar Aislada	0
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	6.927.692
Terciario - Locales Comerciales	3.444.462
Terciario Especifico - Hotelero	0
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	2.541.296
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	1.089.127
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	807.296
Total Ventas	45.328.891



13.2.1.2.3. Total inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Total de Pagos
Inversion + Gastos	Euros
Terreno Estado Actual	0
Total Coste de Contrata de la Urbanización	12.300.247
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	861.017
Total Gastos Generales	738.015
Total Benéfico del Urbanizador	1.230.025
Indemnizaciones	0
Coste Construcción de Contrata de la Edificación	83.959.043
Honorarios Facultativos H	4.585.998
Gastos Fiscales Inr + L+T	2.116.615
Gastos de Financiación	
Gastos Generales Gap	9.171.996
Gastos Comercialización - Gc	996.435
Varios e Imprevistos Gp	705.538
Total Inversion + Gastos	116.664.929

Ventas	Total de Pagos
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	65.076.982
Residencial Unifamiliar en Hilera	4.711.835
Residencial Unifamiliar Pareada	5.751.692
Residencial Unifamiliar Aislada	3.548.328
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	13.052.203
Terciario - Locales Comerciales	14.582.000
Terciario Especifico - Hotelero	83.503.365
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	3.590.970
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	2.051.983
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	3.417.656
Total Ventas	199.287.013

13.2.1.2.4. Total inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET	Total de Pagos
Inversion + Gastos	Euros
Terreno Estado Actual	0
Total Coste de Contrata de la Urbanización	4.449.901
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	311.493
Total Gastos Generales	266.994
Total Benéfico del Urbanizador	444.990
Indemnizaciones	0
Coste Construcción de Contrata de la Edificación	36.039.217
Honorarios Facultativos H	1.968.529
Gastos Fiscales Inr + L+T	908.552
Gastos de Financiación	
Gastos Generales Gap	3.937.057
Gastos Comercialización - Gc	327.253
Varios e Imprevistos Gp	302.851
Total Inversion + Gastos	48.956.836

Ventas	Total de Pagos
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	21.559.282
Residencial Unifamiliar en Hilera	0
Residencial Unifamiliar Pareada	0
Residencial Unifamiliar Aislada	0
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	6.091.936
Terciario - Locales Comerciales	0
Terciario Asistencial	34.734.583
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	2.145.326
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	919.425
Total Ventas	65.450.552



13.2.1.2.5. Total inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"

Suelo Urbanizable ZND - SI -1 - MONTAHUD	Total de Pagos
Inversion + Gastos	Euros
Terreno Estado Actual	0
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	3.081.193
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	175.352
Total Gastos Generales	150.302
Total Benéfico del Urbanizador	250.503
Coste Construcción de Contrata de la Edificación	11.593.918
Honorarios Facultativos H	347.818
Gastos Fiscales Inr + L+T	231.878
Gastos de Financiación	
Gastos Generales Gap	1.159.392
Gastos Comercialización Gp	116.967
Varios e Imprevistos Gp	57.970
Total Inversion + Gastos	17.165.293
Ventas	Total de Pagos
Industrial Aislada	15.437.964
Terciario	7.955.359
Total Ventas	23.393.323

13.2.1.2.6. Total inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"

Suelo Urbanizable ZND - SI-2 - EXPO ALTEA	Total de Pagos
Inversion + Gastos	Euros
Terreno Estado Actual	0
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	6.686.319
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	380.522
Total Gastos Generales	326.162
Total Benéfico del Urbanizador	543.603
Coste Construcción de Contrata de la Edificación	26.788.786
Honorarios Facultativos H	803.664
Gastos Fiscales Inr + L+T	535.776
Gastos de Financiación	
Gastos Generales Gap	2.678.879
Gastos Comercialización Gp	270.262
Varios e Imprevistos Gp	133.944
Total Inversion + Gastos	39.147.916
Ventas	Total de Pagos
Industrial Aislada	42.162.452
Terciario	11.889.917
Total Ventas	54.052.369



14. VALOR AGRICOLA DE LOS TERRENOS: VALORACIÓN DE LOS TERRENOS 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; 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.- 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

2.- 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/>

Estos informes se encuentran en la página web: <http://www.agricultura.gva.es/publicaciones/>

3 - **Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía**

Se ha dispuesto de la Orden de 25 de mayo de 2015, por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes rústicos, radicados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, a efectos de la gestión, recaudación e inspección de los hechos imposables de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología para su obtención.

4.- **Consejera de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Extremadura**

Se ha dispuesto de la Orden de 23 de diciembre de 2015 por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza rústica, radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imposables de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, que se devenguen en el año 2016, se establecen las reglas para su aplicación y se publica la metodología para su obtención.

5.- El “**Informe del Sector Agrario Valenciano**” de la Consellería 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

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. Todo ello de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo en sus sentencias STS 4089/2005 – NR 3162/2022 – F.D. 2º y el sentencia STS 2860/2016 – NR 889/2015 – FD 3º. Por lo que procedemos a su valoración.

Renta bruta potencial anual de la Cebada:

De los anteriores documentos, 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 Ha	Produccion Tn	Produccion por Hectarea Tn / Ha
	Euros nominales del año		Fuente: I.N.E. (%)	%	Euros constantes del 2.014				
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 secano 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 los años 2011 al 2014, 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 los años 2011 al 2014, 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 2020 de los 3 últimos años s/ Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 2015 adaptado a Jurisprudencia Tribunal Supremo			
Obligaciones del Estado a 30 años	2020	1,238%	0,012380
	2019	1,562%	0,015620
	2018	2,582%	0,025820
TLR (rendimiento nominal) Tipo Capitalizacion promedio - Datas Anuales del Banco de España - 3 ultimos Años		1,792%	

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	1,792%	1,792%
Coefficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	0,49	1,00
Ta: tipo de actualización corregido s/ Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	0,878%	1,792%
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / Hectárea	17.244,70	8.449,90
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / m2 SUELO BRUTO	1,724	0,845

Ahora bien, la Sentencia del Tribunal Supremo nº 1747/2020 – NR 7663/2018, de fecha 8 de junio de 2020, declara nulo de pleno derecho el artículo 12, párrafo primero, parágrafo b) y el Anexo I del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011.

En conclusión, la formulación matemática del mayor valor que tenemos que aplicar por la STS anterior es:

$$VA = \frac{151,46}{0,01792 * 1,00} = \frac{151,46}{0,01792} = 8.449,90 \text{ Euros / Hectárea de Cebada}$$

Por lo tanto, el valor unitario inmobiliario del suelo bruto debe ser superior al valor de suelo agropecuario, es decir superior a 0,845 euros / m2 terreno bruto, 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 algunos municipios muy agrícolas, 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.

Como veremos posteriormente, en todos los ámbitos de actuación el valor unitario del suelo bruto es superior a 0,845 euros / m2 terreno bruto para las tasas de Rentabilidad exigidos en esta M.V.E.

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 2020 de los 3 últimos años s/ Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 2015 adaptado a Jurisprudencia Tribunal Supremo			
Obligaciones del Estado a 30 años	2020	1,238%	0,012380
	2019	1,562%	0,015620
	2018	2,582%	0,025820
TLR (rendimiento nominal) Tipo Capitalizacion promedio - Datas Anuales del Banco de España - 3 ultimos Años		1,792%	
Renta Media Neta Anual del Cultivo Potencial (Euros/ Hectárea)	151,46	151,46	
TA: tipo de actualización constante	1,792%	1,792%	
Coefficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	0,49	1,00	
Ta: tipo de actualización corregido s/ Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011	0,878%	1,792%	
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / Hectárea	17.244,70	8.449,90	
Valor Actual Neto (VAN) en Euros / m2 SUELO BRUTO	1,724	0,845	



15. RENTABILIDAD DEL PROYECTO: VARIABLES E HIPÓTESIS BÁSICAS.

15.1. 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 Altea, por lo habrá que realizar los correspondientes instrumentos medioambientales, de planificación de la ordenación pormenorizada, de gestión, de equidistribución y los proyectos técnicos para ejecutar las obras de urbanización de cada uno de los sectores una vez que se haya aprobado definitivamente y publicado el P.G.E.

Por lo tanto, debido a los amplios plazos temporales necesarios para la realización de los instrumentos medioambientales pendientes, de planificación, gestión y equidistribución urbanística hay que utilizar Criterios de Valoración Dinámica¹⁷ 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 Dinámico¹⁸ 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.

Los instrumentos de planificación, gestión, urbanización y equidistribución para convertir los terrenos de los sectores una vez aprobado el P.G.E. para que adquieran la condición de solares, de acuerdo con el D.L. 1/2021

- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLLOTUP), son:

- ❖ Instrumentos de planificación:
 - Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica Simplificada
 - Plan Parcial
 - Memoria de Viabilidad Económica
 - Memoria de Sostenibilidad Económica
 - Estudio de Integración Paisajística
 - Estudio Acústico
 - Análisis de la Movilidad Interior y conexión exterior de las rotondas

- ❖ Instrumentos de gestión
 - Programa de Desarrollo de Actuación Integrada
 - Proposición Jurídico Económica
- ❖ Instrumentos de urbanización:
 - Proyecto de Urbanización obras sectoriales
 - Proyectos específicos de las obras extrasectoriales
- ❖ Instrumentos de equidistribución:
 - Proyecto de Reparcelación o Compensación

Genéricamente la gestión urbanística a desarrollar en la transformación de un suelo urbanizable, después de la tramitación medioambiental, estaría formada por las siguientes etapas:

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

¹⁷ 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

¹⁸ Véase: G.Nebreda, Turmo y Villalonga. “La valoración Inmobiliaria: Teoría y Práctica.” Editorial: La Ley. 2006. Pág. 217-293.





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 esta M.V.E. se ha partido de la hipótesis de que los PDAI que se tramitaran engloba la totalidad del ámbito de cada uno de los sectores, dado que entendemos que sería lo más probable, pero no es menos cierto que se podría plantear otra hipótesis de planificación en el que el Ayuntamiento de Altea autorizase la división de un sector en varias unidades de ejecución, con la consecuencia que los plazos temporales de realización de la primera U.E. se acortarían y el resto de las U.E. se mantendrían o se alargarían.

La disminución de los plazos temporales en la planificación urbanística de las distintas U.E.; así como la disminución de las primas de riesgo a la inversión inmobiliario implica, en la utilización del Método Residual Dinámico, un aumento económico del valor del suelo con repercusión inmobiliaria.

Es el promotor “Urbanizador” y el promotor “Edificador”, o le conjunto de ambos, el que debe prever y estimar los diferentes plazos temporales de planificación, gestión, equidistribución, construcción y ventas de los diferentes productos inmobiliarios, dependiendo de la coyuntura económica y financiera del momento. Y si mismo, su aversión, o no, al riesgo de urbanizar y edificar, que evidentemente son distintos ya que la certidumbre discrecional de la administración pública es desconocida e incierta.

Además, tenemos que tener en cuenta que desde la entrada en vigor de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de 1994 y que se ha mantenido hasta el día de hoy con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), la entidad mercantil o persona física candidato a “Agente Urbanizador” o “Agente Edificador” no necesita disponer de ninguna propiedad dentro del ámbito a urbanizar o solar a edificar o inmueble a rehabilitar. Está vigente regulación multiplica los escenarios de actuación sobre cada sector.

Unas nuevas propuestas de “alternativas técnicas” de redelimitación de unidades de ejecución en los sectores, supone que habría tantos escenarios y alternativas de inversión como agentes urbanizadores y posibilidades de subdivisión de unidades de ejecución del sector; además, tenemos que tener en cuenta que su aprobación es discrecional por parte del Ayuntamiento de Altea. Es decir, nos encontramos ante un árbol de alternativas y decisiones prácticamente infinito lo que implica que su valoración económica queda fuera de los límites normales y razonables de esta M.V.E.

15.2. 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 esta M.V.E., vamos a trabajar en semestres, dado el tiempo necesario para desarrollar todo el proceso de tramitación y aprobación de la ordenación pormenorizada con los instrumentos medioambientales, el plan parcial, su gestión urbanística (PDAI), la ejecución material de las obras de urbanización y posteriormente las de edificación, estaría en el entorno de 25 - 31 semestres (12-16 años) en todos los sectores menos en el sector Montahud. 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 en el gráfico del Sector CAP BLANC.

Table with multiple columns showing financial data for 'Inversión + Gastos', 'Ventas', and 'Unidades Funcionales Vendidas' across various periods.



Entendemos que los escenarios de desarrollo previsto en todos los sectores de esta M.V.E., son los más razonables y probables; aunque no es menos cierto que no serían descartable unos escenarios más pesimistas en el desarrollo de cada una de las actividades, sobre todo en la planificación, gestión urbanística y medioambiental.

En la pagina wen del I.N.E. (<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=6150>) se ha obtenido las compraventa de viviendas según régimen y estado, en sus series mensuales, para el uso vivienda, en la provincia de Alicante, tal como quede reflejado en el siguiente grafico y cuadro:



Numero Viviendas vendidas al mes					
Toda la provincia de Alicante					
Periodo Anual	Viviendas: Total	Vivienda nueva	Vivienda usada	Vivienda libre	Vivienda protegida
de 2008 a 2014	2.053	1.005	1.048	1.916	137
de 2015 a 2021	2.767	462	2.306	2.581	187

Periodo Anual	Viviendas: Total	Vivienda nueva	Vivienda usada
de 2008 a 2014	2.053	1.005	1.048
de 2015 a 2021	2.767	462	2.306
de 2008 a 2014	100,00%	48,94%	51,06%
de 2015 a 2021	100,00%	16,68%	83,32%

Periodo Anual	Vivienda libre	Vivienda libre nueva	Vivienda libre usada
de 2008 a 2014	1.916	938	979
de 2015 a 2021	2.581	431	2.150
de 2008 a 2014	100,00%	48,94%	51,06%
de 2015 a 2021	100,00%	16,68%	83,32%

Periodo Anual	Vivienda protegida VPP	Vivienda protegida VPP nueva	Vivienda protegida VPP Usada
de 2008 a 2014	137	67	70
de 2015 a 2021	187	31	156
de 2008 a 2014	100,00%	48,94%	51,06%
de 2015 a 2021	100,00%	16,68%	83,32%

En base a los datos anteriores, hemos estimados las ventas de viviendas, en el municioio de Altea, para los dos periodos significativos que son del año 2008 al 2014 y del año 2015 a 2021, ya que el ritmo de ventas en esos dos periodos es sustancuiamnete distinto, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Numero Viviendas vendidas al mes					
T.M. de Altea		Nº Hab T.M. / Nº Hab. Provincia			1,2040%
Periodo Anual	Viviendas: Total	Vivienda nueva	Vivienda usada	Vivienda libre	Vivienda protegida
de 2008 a 2014	25	12	13	23	2
de 2015 a 2021	33	6	28	31	2

Periodo Anual	Viviendas: Total	Vivienda nueva	Vivienda usada
de 2008 a 2014	25	12	13
de 2015 a 2021	33	6	28
de 2008 a 2014	100,00%	48,94%	51,06%
de 2015 a 2021	100,00%	16,68%	83,32%

Periodo Anual	Vivienda libre	Vivienda libre nueva	Vivienda libre usada
de 2008 a 2014	23	11,3	12
de 2015 a 2021	31	5,2	26
de 2008 a 2014	100,00%	48,94%	51,06%
de 2015 a 2021	100,00%	16,68%	83,32%

Periodo Anual	Vivienda protegida VPP	Vivienda protegida VPP nueva	Vivienda protegida VPP Usada
de 2008 a 2014	2	0,8	1
de 2015 a 2021	2	0,37	2
de 2008 a 2014	100,00%	48,94%	51,06%
de 2015 a 2021	100,00%	16,68%	83,32%



15.2.1. Estimar las fechas y plazos de la ejecución material de las obras de urbanización, de edificación y de la comercialización de cada sector de suelo urbanizable

* **Fecha de comienzo del proyecto de inversión inmobiliario (t = 0):** Fecha de inicio de las inversiones o gastos necesarios para desarrollar la actuación urbanizadora y la promoción inmobiliaria.

¿Cómo se aplican el párrafo anterior en este dictamen de valoración?

El inicio (trimestre nº 0; t = 0) del proyecto de inversión inmobiliaria que llevaría a la condición de solar los terrenos objeto de valoración es el de la solicitud de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica Simplificada al Ayuntamiento de Altea para posteriormente continuar con el P.D.A.I.

En nuestro caso, el trimestre nº 0 (t = 0), coincide con la fecha de valoración de los terrenos.

* **Comienzo de cada actividad:** Es el tiempo previsto que habrá desde el momento del inicio (t = 0) de la promoción inmobiliaria hasta el comienzo de la actividad correspondiente.

¿Cómo se aplican los párrafos anteriores en este dictamen de valoración?

Hemos dividido las diferentes **actividades de este proyecto de inversión inmobiliaria** de la siguiente forma:

Gastos:

- ❖ Coste de contrata de urbanización y edificación
- ❖ Resto de gastos de urbanización y de edificación
- ❖ Honorarios facultativos
- ❖ Gastos fiscales
- ❖ Gastos de financiación (sin apalancamiento financiero)
- ❖ Gastos generales de administración del urbanizador y promotor edificador.
- ❖ Gastos de comercialización
- ❖ Varios e imprevistos

Ingresos:

- ❖ Venta de m2 construido de cada producto inmobiliario terminado

Como más tarde se verá en la hoja de Excel en la aplicación del Método Residual Dinámico.

El comienzo de cada una de estas actividades, y en su caso la imputación de cada abono del gasto correspondiente o del ingreso de cada venta queda reflejado en la hoja de Excel.

* **Duración de cada actividad:** Es el tiempo previsto que durará cada una de las actividades (urbanización, gastos, ventas, etc.) del proyecto de inversión, desde su fecha de comienzo.

¿Cómo se aplican los párrafos anteriores en este informe de valoración?

La duración de cada una de estas actividades y la imputación de cada abono del gasto correspondiente o del ingreso de cada venta se refleja en la hoja de Excel

* **Tipo de periodo temporal** con el que se va a trabajar: Diario, Mensuales, Trimestrales, Anuales.

Y por lo tanto tasa de actualización a utilizar. Vamos a trabajar en **periodos semestrales**, al entenderse que es suficiente para desarrollar los posibles escenarios de la actuación urbanizadora y de las promociones inmobiliarias. Consecuentemente la tasa de actualización a utilizar será semestral, tal como queda recogida en los cuadros de cálculo de las páginas siguientes y cuadros de Excel de este documento.

De acuerdo con los Principios de la Prudencia Valorativa y el de Probabilidad, los plazos temporales estimados de la gestión y equidistribución urbanística, de la ejecución material de la urbanización y edificación que pueden durar razonablemente por ejemplo, para el sector CAP BLANC, los plazos temporales, en la hipótesis de ventas semejantes al periodo temporal del año 2015 al 2021, más probables y prudentes estimados son:

- Redacción y tramitación de los instrumentos medioambientales, de planificación, gestión y equidistribución: 9 semestres (4,5 años)
- Ejecución material de la obra urbanizadora: 5 semestres (2,5 años)
- Redacción y tramitación administrativa de los proyectos de edificación para la ejecución material de las edificaciones (37 promociones): 19 semestres (9,5 años)
- Un periodo de 1,0 año de garantía y mantenimiento de la urbanización
- Ventas de las viviendas, garajes, locales comerciales y terciario: 23 semestres (11,5 años)
- Total del proceso medioambiental, urbanístico y edificatorio: 32 semestres (16 años)

los diferentes escenarios que se pueden contemplar en un ahorro de tiempo en la tramitación administrativa y una disminución de los plazos edificatorios es una hipótesis poco probable; pero no es descabellado todo lo contrario en un escenario nada pesimista, lo que haría disminuir el valor de los terrenos en su estado actual





15.2.2. Determinación de los flujos de caja.

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, cual es el horizonte temporal de la planificación, gestión y equidistribución urbanística, de la urbanización y edificación puede durar razonablemente en cada uno de los sectores.

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 las siguientes hojas de excel:



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

15.2.2.1. Determinación de los flujos de caja del suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	Total de Pagos	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del periodo	Semestre																											
				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	
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	
Terreno Estado Actual	0	1	0	0																											
Total Coste de Contrata de la Urbanización	4.463.967	5	892.793					892.793	892.793	892.793	892.793	892.793																			
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	312.478	5	62.496		62.496		62.496		62.496		62.496		62.496																		
Total Gastos Generales	267.838	9	29.760		29.760	29.760	29.760	29.760	29.760	29.760	29.760	29.760	29.760																		
Total Beneficio del Urbanizador	446.397	1	446.397										446.397																		
Indemnizaciones	0	1	0																												
Coste Construcción de Contrata de la Edificación	35.996.911	16	2.249.807										2.249.807	2.249.807	2.249.807	2.249.807	2.249.807	2.249.807	2.249.807	2.249.807	2.249.807	2.249.807	2.249.807	2.249.807	2.249.807	2.249.807	2.249.807	2.249.807	2.249.807		
Honorarios Facultativos H	1.966.218	8	245.777										245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777		
Gastos Fiscales Inr + L+T	907.485	8	113.436										113.436	113.436	113.436	113.436	113.436	113.436	113.436	113.436	113.436	113.436	113.436	113.436	113.436	113.436	113.436	113.436	113.436		
Gastos de Financiación																															
Gastos Generales Gap	3.932.436	16	245.777										245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777	245.777		
Gastos Comercialización - Gc	394.412	19	20.759										20.759	20.759	20.759	20.759	20.759	20.759	20.759	20.759	20.759	20.759	20.759	20.759	20.759	20.759	20.759	20.759	20.759		
Varios e Imprevistos Gp	302.495	8	37.812										37.812	37.812	37.812	37.812	37.812	37.812	37.812	37.812	37.812	37.812	37.812	37.812	37.812	37.812	37.812	37.812	37.812		
Total Inversion + Gastos	48.990.636	0	48.990.636	0	92.255	29.760	92.255	922.553	985.049	922.553	3.898.416	3.501.391	3.389.524	2.516.343	2.913.367	2.516.343	2.913.367	2.516.343	2.913.367	2.516.343	2.913.367	2.516.343	2.913.367	2.516.343	2.913.367	2.516.343	2.913.367	2.516.343	2.913.367		
Certificación Mensual de Obra Urbanizadora - Euros	Cert. Prom y Maxima	24.733	164.175	0	15.376	4.960	15.376	153.759	164.175	153.759	164.175	164.175	79.359	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Certificación Mensual de Obra Urbanizadora - Millones PTS	Cert. Prom y Maxima	4	27	0	3	1	3	26	27	26	27	27	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Certificación Mensual de Obra Edificadora - Euros	Cert. Prom y Maxima	190.789	485.561	0	0	0	0	0	0	0	485.561	419.390	485.561	419.390	485.561	419.390	485.561	419.390	485.561	419.390	485.561	419.390	485.561	419.390	485.561	419.390	485.561	419.390	485.561		
Certificación Mensual de Obra Edificadora - Millones PTS	Cert. Prom y Maxima	33	81	0	0	0	0	0	0	0	81	70	81	70	81	70	81	70	81	70	81	70	81	70	81	70	81	70	81		
Ventas	Total de Pagos	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	
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	0	1	0																												
Residencial Unifamiliar en Hilera	8.528.454	16	533.028									533.028	533.028	533.028	533.028	533.028	533.028	533.028	533.028	533.028	533.028	533.028	533.028	533.028	533.028	533.028	533.028	533.028	533.028		
Residencial Unifamiliar Pareada	10.410.602	16	650.663									650.663	650.663	650.663	650.663	650.663	650.663	650.663	650.663	650.663	650.663	650.663	650.663	650.663	650.663	650.663	650.663	650.663	650.663		
Residencial Unifamiliar Aislada	59.943.326	18	3.330.185									3.330.185	3.330.185	3.330.185	3.330.185	3.330.185	3.330.185	3.330.185	3.330.185	3.330.185	3.330.185	3.330.185	3.330.185	3.330.185	3.330.185	3.330.185	3.330.185	3.330.185	3.330.185		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	0	14	0									0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Terciario - Locales Comerciales	0	1	0																												
Terciario Especifico - Hotelero	0	1	0																												
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	0	1	0																												
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	0	14	0																												
Total Ventas	78.882.382	0	78.882.382	0	0	0	0	0	0	0	0	4.513.876	4.513.876	4.513.876	4.513.876	4.513.876	4.513.876	4.513.876	4.513.876	4.513.876	4.513.876	4.513.876	4.513.876	4.513.876	4.513.876	4.513.876	4.513.876	3.330.185	3.330.185	0	
Cash-Flow	29.891.746	0	29.891.746	0	-92.255	-29.760	-92.255	-922.553	-985.049	-922.553	-3.898.416	1.012.484	1.124.352	1.997.533	1.600.508	1.997.533	1.600.508	1.997.533	1.600.508	1.997.533	1.600.508	1.997.533	1.600.508	1.997.533	1.600.508	1.997.533	1.600.508	1.997.533	4.493.117	3.309.426	3.309.426
Unidades Funcionales Vendidas al mes				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	
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	0	1	0																												
Residencial Unifamiliar en Hilera	31	16	2									0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32		
Residencial Unifamiliar Pareada	28	16	2									0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29		
Residencial Unifamiliar Aislada	63	18	4									0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	0	14	0									0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Terciario - Locales Comerciales	0	1	0																												
Terciario Especifico - Hotelero	0	1	0																												
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	0	1	0																												
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	0	14	0									0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Total Ventas	122	0	122	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	

Cód. Validación: 4PYANAPRASQNF9R7L4GATW4N
Verificación: https://altea.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 212 de 257





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

15.2.2.2. Determinación de los flujos de caja del suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	Total de Pagos	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del periodo	Semestre																													
				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			
Inversión + 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			
Terreno Estado Actual	0	1	0	0																													
Total Coste de Contrata de la Urbanización	3.036.381	5	607.276					607.276	607.276	607.276	607.276	607.276																					
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	212.547	5	42.509		42.509		42.509		42.509		42.509		42.509																				
Total Gastos Generales	182.183	9	20.243		20.243	20.243	20.243	20.243	20.243	20.243	20.243	20.243																					
Total Beneficio del Urbanizador	303.638	1	303.638										303.638																				
Indemnizaciones	0	1	0																														
Coste Construcción de Contrata de la Edificación	21.874.654	14	1.562.475								1.562.475	1.562.475	1.562.475	1.562.475	1.562.475	1.562.475	1.562.475	1.562.475	1.562.475	1.562.475	1.562.475	1.562.475	1.562.475	1.562.475									
Honorarios Facultativos H	1.194.634	7	170.691								170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691									
Gastos Fiscales Inr + L+T	551.462	7	78.780								78.780	78.780	78.780	78.780	78.780	78.780	78.780	78.780	78.780	78.780	78.780	78.780	78.780	78.780									
Gastos de Financiación																																	
Gastos Generales Gap	2.389.668	14	170.691								170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691	170.691									
Gastos Comercialización - Gc	226.644	19	11.929								11.929	11.929	11.929	11.929	11.929	11.929	11.929	11.929	11.929	11.929	11.929	11.929	11.929	11.929									
Varios e Imprevistos Gp	183.821	8	22.978								22.978	22.978	22.978	22.978	22.978	22.978	22.978	22.978	22.978	22.978	22.978	22.978	22.978	22.978									
Total Inversión + Gastos	30.155.832	0	30.155.832	0	62.752	20.243	62.752	627.519	670.028	627.519	2.687.571	2.415.123	2.341.424	1.745.095	2.017.543	1.745.095	2.017.543	1.745.095	2.017.543	1.745.095	2.017.543	1.745.095	2.017.543	1.745.095	2.017.543	1.745.095	2.017.543	1.745.095	34.906	11.929	11.929	11.929	11.929

Certificación Mensual de Obra Urbanizadora - Euros	Cert. Prom y Maxima	16.823	111.671	0	10.459	3.374	10.459	104.586	111.671	104.586	111.671	111.671	53.980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Certificación Mensual de Obra Urbanizadora - Millones PTS	Cert. Prom y Maxima	3	19	0	2	1	2	17	19	17	19	19	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Certificación Mensual de Obra Edificadora - Euros	Cert. Prom y Maxima	119.014	336.257	0	0	0	0	0	0	0	336.257	290.849	336.257	290.849	336.257	290.849	336.257	290.849	336.257	290.849	336.257	290.849	336.257	290.849	336.257	290.849	336.257	290.849	5.818	1.988	1.988	1.988	1.988
Certificación Mensual de Obra Edificadora - Millones PTS	Cert. Prom y Maxima	20	56	0	0	0	0	0	0	0	56	48	56	48	56	48	56	48	56	48	56	48	56	48	56	48	56	48	1	0	0	0	0

Ventas	Total de Pagos	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del periodo	Semestre																												
				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		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	30.519.018	14	2.179.930													2.179.930	2.179.930	2.179.930	2.179.930	2.179.930	2.179.930	2.179.930	2.179.930	2.179.930	2.179.930	2.179.930	2.179.930	2.179.930	2.179.930	2.179.930	2.179.930	
Residencial Unifamiliar en Hileras	0	1	0																													
Residencial Unifamiliar Pareada	0	1	0																													
Residencial Unifamiliar Aislada	0	1	0																													
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	6.927.692	14	494.835								494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	494.835	
Terciario - Locales Comerciales	3.444.462	14	246.033													246.033	246.033	246.033	246.033	246.033	246.033	246.033	246.033	246.033	246.033	246.033	246.033	246.033	246.033	246.033	246.033	
Terciario Especifico - Hotelero	0	1	0																													
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	2.541.296	14	181.521								181.521	181.521	181.521	181.521	181.521	181.521	181.521	181.521	181.521	181.521	181.521	181.521	181.521	181.521	181.521	181.521	181.521	181.521	181.521	181.521		
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	1.089.127	14	77.795								77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	77.795	
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	807.296	14	57.664								57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	57.664	
Total Ventas	45.328.891	0	45.328.891	0	0	0	0	0	0	0	2.934.081	2.934.081	2.934.081	2.934.081	2.934.081	3.237.778	3.237.778	3.237.778	3.237.778	3.237.778	3.237.778	3.237.778	3.237.778	3.237.778	3.237.778	3.237.778	3.237.778	3.237.778	3.237.778	3.237.778	3.237.778	

Cash-Flow	15.173.058	0	15.173.058	0	-62.752	-20.243	-62.752	-627.519	-670.028	-627.519	-2.687.571	518.958	592.657	1.188.986	916.538	1.492.683	1.220.235	1.492.683	1.220.235	1.492.683	1.220.235	1.492.683	1.220.235	1.492.683	1.220.235	1.492.683	1.220.235	1.492.683	3.202.872	291.768	291.768	291.768	291.768
------------------	-------------------	----------	-------------------	----------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------	----------------	----------------	------------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Unidades Funcionales Vendidas		Semestre																																
		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						
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	146	14	10													1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74				
Residencial Unifamiliar en Hileras	0	1	0																															
Residencial Unifamiliar Pareada	0	1	0																															
Residencial Unifamiliar Aislada	0	1	0																															
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	71	14	5													0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85				
Terciario - Locales Comerciales	33	14	2													0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39			
Terciario Especifico - Hotelero	0	1	0																															
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	155	14	11													1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85				
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	66	14	5													0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79				
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	49	14	4													0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58				
Total Ventas	520	0	520	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	1	1	1	1



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

15.2.2.4. Determinación de los flujos de caja del suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"

Table with 29 columns (Semestres) and multiple rows categorized into 'Inversion + Gastos', 'Ventas', and 'Unidades Funcionales Vendidas'. It details financial flows in Euros over a 27-year period.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

15.2.2.5. Determinación de los flujos de caja del suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"

Suelo Urbanizable ZND - SI - 1 - MONTAHUD	Total de Pagos	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario del periodo	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre	Semestre
Inversion + Gastos	Euros		Euros	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
Terreno Estado Actual	0	1	0	0																					
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	3.081.193	6	513.532					513.532	513.532	513.532	513.532	513.532	513.532												
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	175.352	5	35.070		35.070		35.070		35.070		35.070		35.070												
Total Gastos Generales	150.302	9	16.700		16.700	16.700	16.700	16.700	16.700	16.700	16.700	16.700	16.700												
Total Beneficio del Urbanizador	250.503	1	250.503										250.503												
Ventas	Total de Pagos	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		
Industrial Aislada	15.437.964	11	1.403.451								1.403.451	1.403.451	1.403.451	1.403.451	1.403.451	1.403.451	1.403.451	1.403.451	1.403.451	1.403.451	1.403.451	1.403.451	1.403.451		
Terciario	7.955.359	11	723.214								723.214	723.214	723.214	723.214	723.214	723.214	723.214	723.214	723.214	723.214	723.214	723.214	723.214	723.214	
Total Ventas	23.393.323	0	23.393.323	0	0	0	0	0	0	0	723.214	2.126.666	2.126.666	2.126.666	2.126.666	2.126.666	2.126.666	2.126.666	2.126.666	2.126.666	2.126.666	2.126.666	1.403.451	0	
Cash-Flow	6.228.030	0	6.228.030	0	-51.771	-16.700	-51.771	-530.232	-565.303	-530.232	-1.015.094	509.410	127.220	1.039.643	943.027	1.039.643	943.027	1.039.643	943.027	1.039.643	943.027	421.827	0	0	

15.2.2.6. Determinación de los flujos de caja del suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"

Suelo Urbanizable ZND - SI - 2 - EXPO ALTEA	Total de Pagos	Numero Periodos Temporales	Pago Unitario 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	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
Terreno Estado Actual	0	1	0	0																										
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	6.686.319	6	1.114.386					1.114.386	1.114.386	1.114.386	1.114.386	1.114.386	1.114.386																	
Total Proyectos Técnicos (sectorial y extrasectorial)	380.522	5	76.104		76.104		76.104		76.104		76.104		76.104																	
Total Gastos Generales	326.162	9	36.240		36.240	36.240	36.240	36.240	36.240	36.240	36.240	36.240	36.240																	
Total Beneficio del Urbanizador	543.603	1	543.603										543.603																	
Ventas	Total de Pagos	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
Industrial Aislada	42.162.452	17	2.480.144								2.480.144	2.480.144	2.480.144	2.480.144	2.480.144	2.480.144	2.480.144	2.480.144	2.480.144	2.480.144	2.480.144	2.480.144	2.480.144	2.480.144	2.480.144	2.480.144	2.480.144	2.480.144		
Terciario	11.889.917	12	990.826								990.826	990.826	990.826	990.826	990.826	990.826	990.826	990.826	990.826	990.826	990.826	990.826	990.826	990.826	990.826	990.826	990.826	990.826	990.826	
Total Ventas	54.052.369	0	54.052.369	0	0	0	0	0	0	0	3.470.971	3.470.971	3.470.971	3.470.971	3.470.971	3.470.971	3.470.971	3.470.971	3.470.971	3.470.971	3.470.971	3.470.971	3.470.971	3.470.971	3.470.971	3.470.971	3.470.971	3.470.971	0	
Cash-Flow	14.904.452	0	14.904.452	0	-112.345	-36.240	-112.345	-1.150.627	-1.226.731	-1.150.627	450.879	660.796	-107.739	1.811.422	1.662.596	1.811.422	671.769	1.811.422	671.769	1.811.422	671.769	1.811.422	671.769	1.811.422	671.769	1.811.422	671.769	1.811.422	671.769	-668.722



15.2.3. La evaluación de los riesgos en el análisis de rentabilidad

En análisis de proyectos de inversión, “Riesgo” significa la posibilidad de sufrir daño o pérdida económica. Sin embargo, en el contexto de la gestión de los proyectos de inversión, hay que entender los “riesgos” no sólo como una amenaza sino también como una oportunidad, evidentemente con consecuencias positivas o negativas sobre el proyecto de inversión. En consecuencia, la gestión de la asunción de los riesgos debe ser proactiva, buscando oportunidades en el entorno de la incertidumbre, del desconocimiento de situaciones futuras en las que se ejecuta el proyecto de inversión.

Gestionar los riesgos de un proyecto de inversión significa analizarlos, es decir en primer lugar identificarlos y posteriormente calibrar su importancia, para poder prevenir con respuestas adecuadas que minimicen las consecuencias desfavorables y aprovechen la coyuntura favorable de los mismos.

Debe de tenerse en cuenta que las decisiones económicas y financieras en bastantes ocasiones se toman sin disponer de toda la información. Debido ello, debe distinguirse:

- ↪ Las decisiones económicas y financieras que se toman en circunstancias **de garantía**.
- ↪ Las decisiones económicas y financieras que se toman en condiciones **de riesgo**; es decir aquellas en las cuales presuponemos los sucesos económicos que se van a originar en función de probabilidades estadísticas
- ↪ Las decisiones económicas y financieras que se toman en condiciones **de incertidumbre**; es decir aquellas en las cuales no es posible realizar una asignación fundada en probabilidades objetivas (y tenemos que mirar a la bola de cristal)

Por lo tanto, independientemente de la situación económica en la que se sitúe el inversor, éste se decidirá por un proyecto de inversión en función de los flujos de caja esperados y del grado de riesgo o de incertidumbre vinculado a la obtención de los correspondientes flujos caja.

Evidentemente, dicha elección dependerá del grado de animadversión al riesgo que tenga el inversor.

La consideración del factor riesgo en la evaluación de proyectos se suele hacer siguiendo distintas metodologías de análisis, según las características específicas del proyecto concreto.

En síntesis, las más corrientes son las siguientes:

Definición de escenarios. Consiste en establecer distintas formas de comportamiento de las variables que determinan la rentabilidad de la inversión, entre la evolución más pesimista y la más optimista, teniendo en cuenta también la que pueda considerarse más probable.

Análisis de sensibilidad. Determina la influencia que tienen sobre la rentabilidad del proyecto las variaciones en los comportamientos de las variables que la determinan.

Simulación de resultados. Consiste en calcular la distribución de la rentabilidad, según la probabilidad de comportamiento de las distintas variables.

En definitiva, la consideración de un determinado nivel de riesgo se traduce en una mayor exigencia de rentabilidad de inversión para hacer el proyecto viable, de forma que además de superar el coste de oportunidad del dinero, pueda cubrir también el riesgo. A las inversiones de más riesgo se les exigirá, por tanto, mayor rentabilidad.

La actividad inmobiliaria, tanto la de urbanización como la edificación son proyectos de inversión con un riesgo significativamente importante que la historia desde los años 1980 en adelante nos ha ido ratificando con las sucesivas crisis y bonanzas.



15.2.4. 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.

En términos genéricos puede establecerse que la Tasa de Actualización o Rentabilidad Anual exigible a una inversión inmobiliaria es la interrelación de tres componentes, como son:

- TLR: tasa libre de riesgo (rentabilidad de la deuda pública).
- PRM (prima de riesgo de mercado): prima de riesgo que depende exclusivamente del mercado de que se trate, 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.
- PRP (prima de riesgo de producto): prima de riesgo que mide en una misma situación económica y financiera y en mismo ámbito territorial de riesgo, las diferencias que el mercado de inversiones aprecia para dos productos inmobiliarios distintos.

Y que podemos desglosar las primas de riesgo es los siguientes componentes, como son:

- 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.

Las dos primas de riesgo de mercado y producto constituyen la prima de riesgo PR, que es variable en función del uso y del tiempo, y que se utiliza para obtener el Margen Bruto del Promotor (b) en el método residual estático definido en la ECO 805/2003, de acuerdo con la siguiente formulación:

$$b = 1,5 * [(1+TLR)*(1 + PRM)*(1 +PRP)]$$

Además, de los conceptos anteriores, la prima de riesgo deberá tener en cuenta:

- ↪ El volumen de la inversión necesaria.
- ↪ Su grado de liquidez o iliquidez
- ↪ El plazo de recuperación de la inversión.

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 edificatorio.

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 y edificatoria 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 más alta la T.A de la actuación urbanizadora que la inmobiliaria, ya que existe más incertidumbre y volatilidad en el proceso urbanizador.

¹⁹ Véase: G.Nebreda, Turmo y Villalonga. "La valoración Inmobiliaria: Teoría y Práctica." Editorial: La Ley. 2006. Pág. 245 - 278

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.

Si utilizamos la matemática financiera y por lo tanto los métodos del Valor Anual Neto (V.A.N.) y de la Tasa Interna de Retorno (T.I.R.) o lo que es lo mismo el Método Residual Dinámico, 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.

$$\uparrow \text{ TIR } \Leftrightarrow \text{ VMs } \downarrow$$

$$\downarrow \text{ TIR } \Leftrightarrow \text{ VMs } \uparrow$$

Tal como se puede apreciar en la siguiente tabla de Matriz de Sensibilidades, si establecemos un intervalo de variación de la Tasa de Actualización del 5 % al 40%, por ejemplo de un Suelo Urbanizable de un P.G.E.; así mismo también observamos que si se aumentan los plazos temporales debido a la prolongación de los plazos temporales en la aprobación de la planificación urbanística y su gestión, el valor de suelo disminuye llegando a ser incluso inferior al valor agropecuario (valor inicial LS 1956 y 1976), pudiendo llegar a un escenario temporal y de riesgo que el valor inmobiliario del suelo resultase negativo¹⁹.

Observando la tabla siguiente, 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 (como ha sucedido en las crisis de 1991 y 2.008); y por lo tanto a su no realización con el consecuente perjuicio para el desarrollo de la ciudad.

			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	188,43	144,08	130,69
10,00%	28.599.201	126,85	75,10	62,06
15,00%	19.431.322	86,60	40,15	30,36
20,00%	13.351.277	59,44	21,81	15,14
22,50%	11.091.642	49,19	16,11	10,74
25,00%	9.216.802	40,60	11,90	7,62
27,50%	7.652.656	33,36	8,77	5,39
30,00%	6.340.893	27,21	6,43	3,80
35,00%	4.299.234	17,48	3,36	1,84
40,00%	2.823.184	10,29	1,62	0,83

En una valoración, cuya finalidad sea hipotecaria o las que establece el artículo 2 de la ECO 805/2003, si utilizamos el Método Residual Dinámico, no se debe de tener en cuenta la financiación ajena, tal como regula el artículo 38 de la ECO 805/2003, que dice:

Artículo 38. Tipo de actualización en el método residual dinámico.

1. A los efectos del cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico previsto en el artículo 36 (Procedimiento de cálculo «dinámico») de esta Orden se utilizará como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto **sin tener en cuenta financiación ajena** que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

Es decir, tenemos que calcular el valor del suelo, sin un crédito o un préstamo hipotecario y por lo tanto todos los gastos que ocasiona ese crédito o préstamos hipotecario. Se trabaja en la hipótesis de que la promoción se realiza exclusivamente con recursos monetarios propios. Es decir, se analiza un proyecto de inversión.

Si tuviésemos un crédito o un préstamo hipotecario, tendríamos además un proyecto de financiación y añadiéndole el proyecto de inversión tendríamos el proyecto agregado de esa promoción inmobiliaria.

Y precisa el apartado 4 del artículo 38 que:

4. Cuando en la **determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena**, las primas de riesgo señaladas en el apartado anterior deberán ser incrementadas en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario. En todo caso, dicho incremento deberá ser debidamente justificado.

Es decir, en ese caso, se debe de corregir la Tasa de Actualización, para que el valor del suelo sea el mismo que si no hay financiación ajena. Esto es lógico, supongamos que estuviésemos en una expropiación, si utilizamos financiación ajena y mantenemos la misma Tasa de Actualización al valor del suelo baja ya que tenemos más gastos y por lo tanto los flujos de caja son inferiores. Es decir, habría un enriquecimiento injusto de la administración expropiante o lo que es lo mismo una pérdida del patrimonio del expropiado.

En conclusión, hay que calcular el valor del suelo sin financiación ajena hipotecaria.

Análogamente, se regula si se calcula el valor del suelo con el método residual estático del artículo 41 de la ECO 805/2003 y especialmente su *Disposición transitoria única. Primas de riesgo y márgenes de beneficio*, que reflejamos en la siguiente imagen:



Disposición transitoria única. Primas de riesgo y márgenes de beneficio.

Durante los tres primeros años, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Orden, las primas de riesgo a que se refiere el artículo 38.3 y los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que, para cada uno de ellos, se indican a continuación, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esta disposición:

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 de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados 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.

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

Las anteriores tablas se refieren a los artículos 38 y 41 de la ECO 805/2003:

Artículo 38. Tipo de actualización en el método residual dinámico.

Prima de riesgo sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)

Artículo 41. Margen de beneficio del promotor. (Método Residual Estático)

Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)

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 2020.

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 propia²⁰.

AÑO	Tipo de los préstamos libres para adquisición de vivienda de hogares.	Crédito a los hogares para adquisición de viviendas. Tasa Interanual.	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%

En la imagen siguiente, 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.

²⁰ 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.

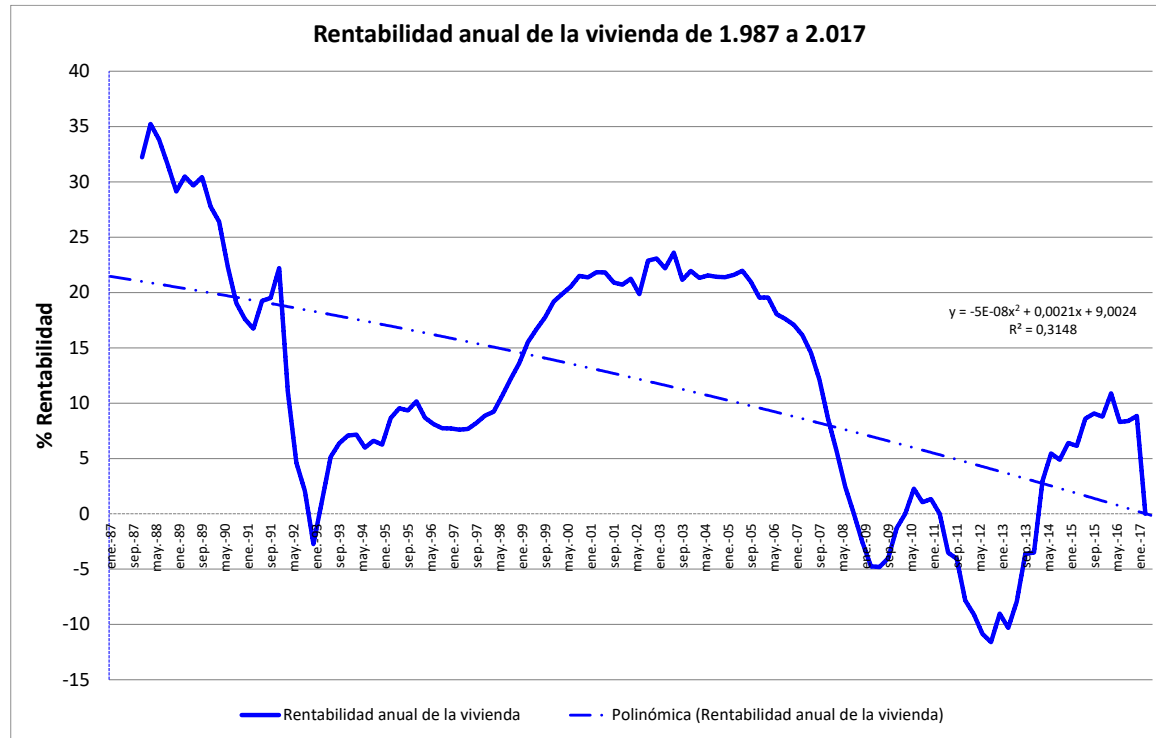




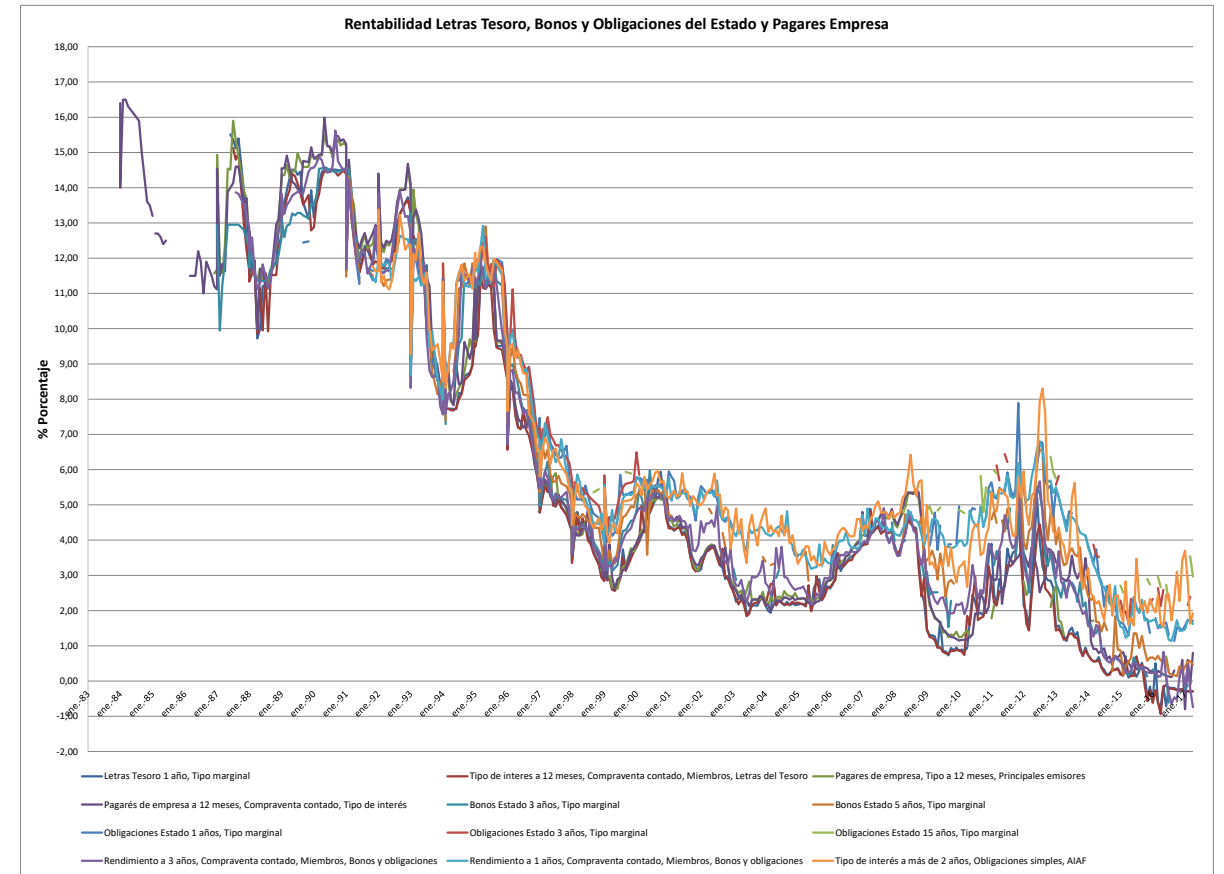
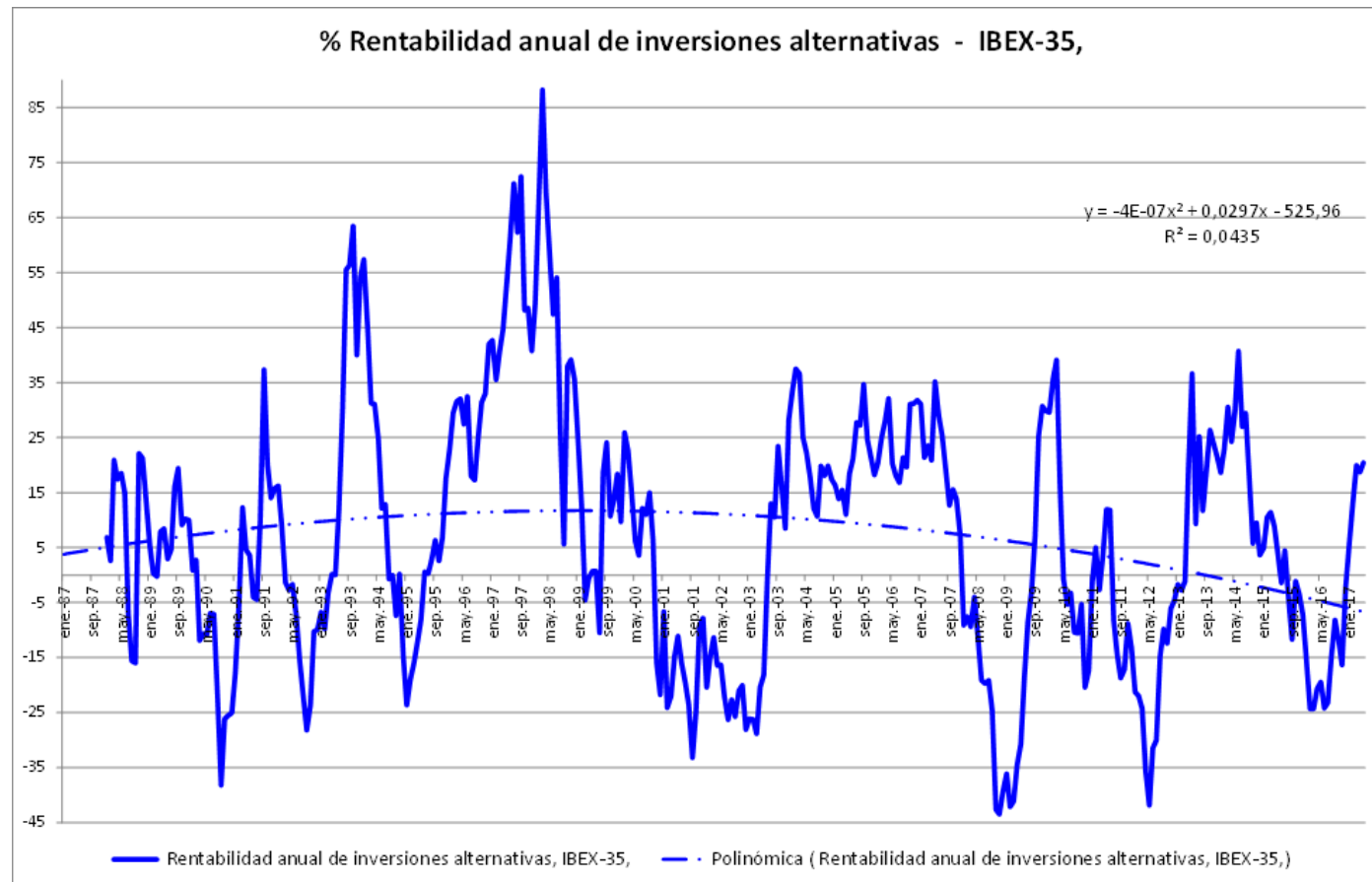
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA



AÑO	Bonos Estado años. Tipo ponderado	Bonos Estado 3 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
1995	9.65%	9.94%	10.20%	10.22%			9.02%	
1996	5.85%	6.28%	6.89%	7.11%		5.98%	5.82%	
1997	4.89%	5.29%	5.77%	6.01%	5.95%	4.57%	4.45%	4.42%
1998	3.53%	3.85%	4.31%	4.65%	5.44%	2.79%	2.94%	3.00%
1999	4.55%	4.92%	5.37%	5.67%	5.88%	3.30%	3.68%	4.04%
2000	4.80%	4.98%	5.24%	5.49%	5.90%	4.76%	4.71%	4.67%
2001	3.27%	4.11%	5.01%	4.97%	5.77%	4.42%	3.10%	3.31%
2002	3.60%	3.02%	4.51%	5.02%	5.04%	0.00%	2.85%	3.05%
2003	2.40%	3.52%	4.40%	4.40%	5.05%	2.11%	2.35%	2.64%
2004	2.63%	2.85%	3.56%	3.70%	4.41%	2.08%	2.15%	2.23%
2005	2.61%	3.02%	3.47%	3.70%	3.76%	2.48%	2.66%	2.79%
2006	3.65%	3.65%	3.86%		4.03%		3.77%	3.82%
2007	4.03%	4.19%	4.26%		4.70%	4.00%	4.10%	
2008	2.93%	3.31%	3.95%	4.92%	4.18%	2.16%	2.19%	
2009	2.14%	2.75%	3.89%	4.26%	4.70%	0.52%	0.94%	
2010	3.72%	3.58%	5.45%	5.95%	5.49%	2.60%	3.45%	3.72%
2011	5.19%	5.55%	5.55%	6.19%	6.00%	2.43%	4.05%	4.23%
2012	3.16%	4.08%	4.67%	5.56%	5.89%	1.61%	2.56%	2.78%
2013	2.18%	2.70%	4.10%	4.81%	5.21%	0.69%	0.88%	
2014	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%

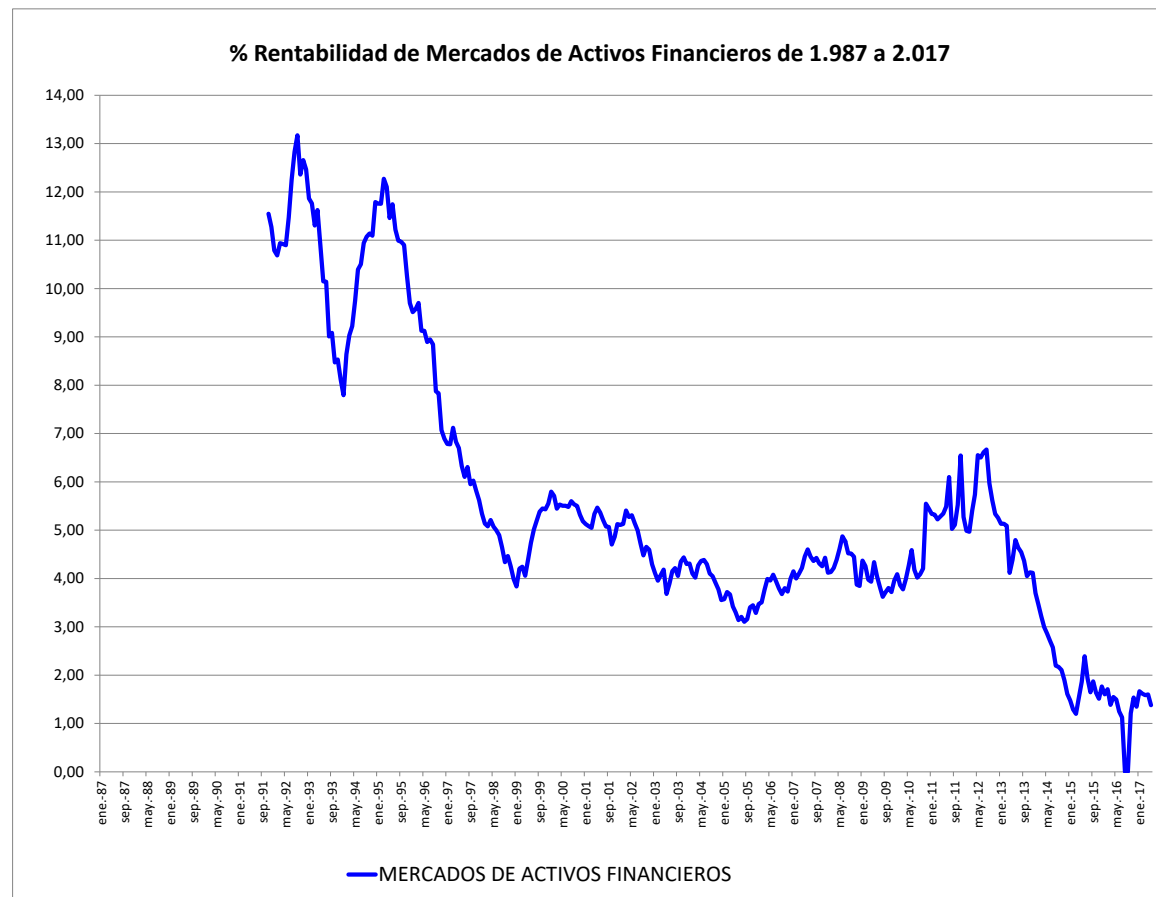
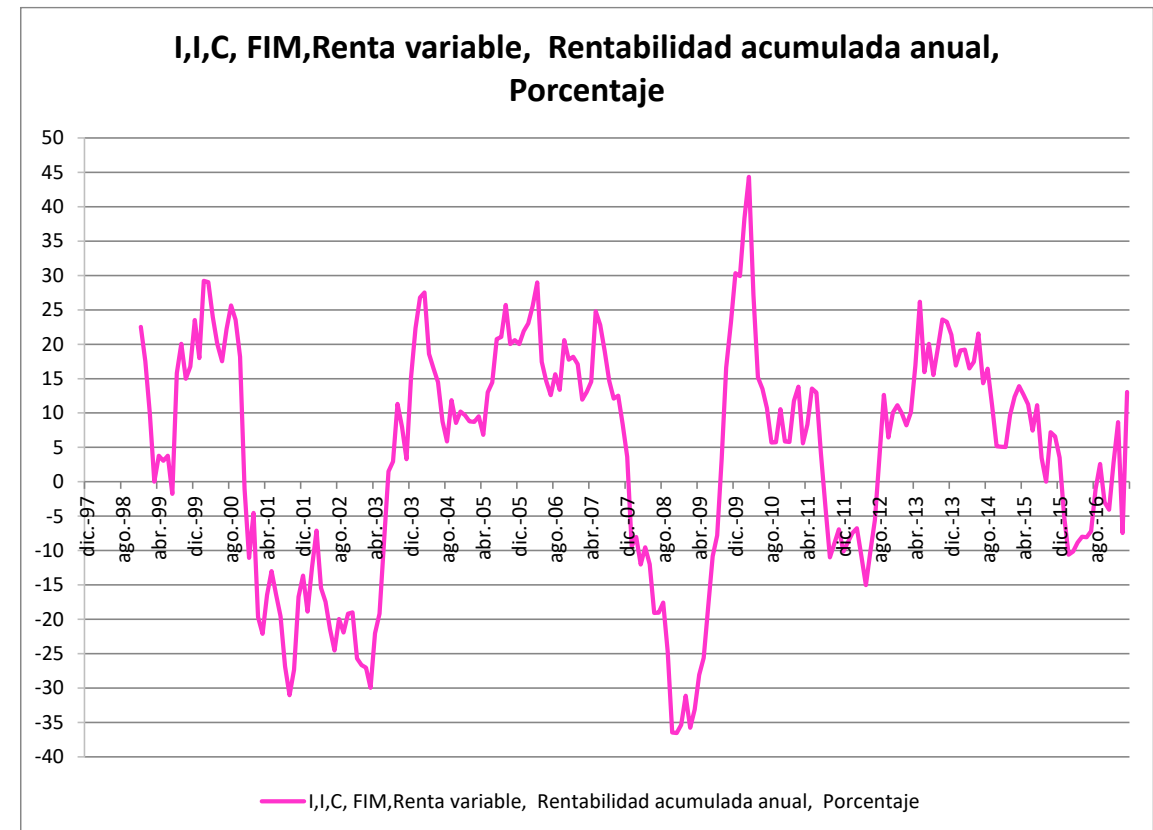
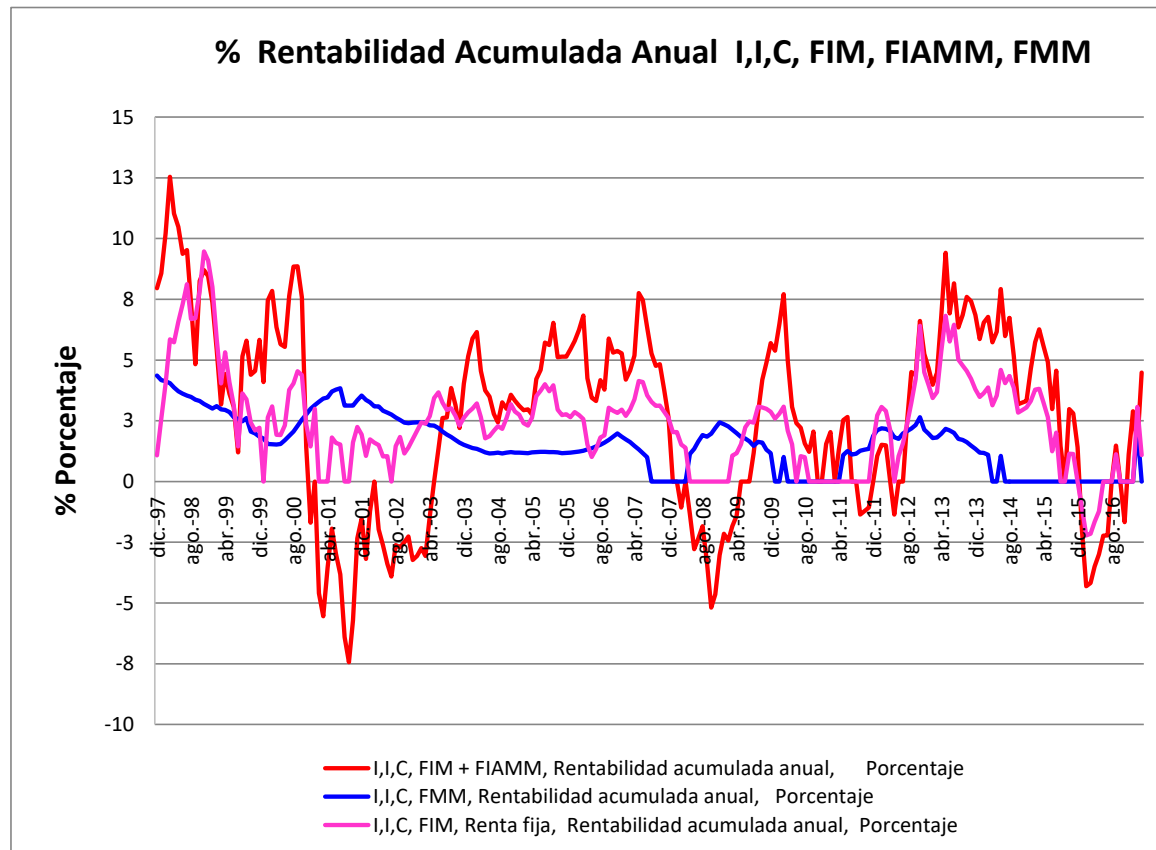




PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA



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%





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

AÑO	Central de Balances Integrada.. Ratio Resultado Explotación (EBIT) sobre fondos propios (precios corrientes).. Ratio.. Energía, con refino de petróleo.	Central de Balances Integrada.. Ratio 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%	13.90%
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%	7.40%	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	852.61%	1021.07%	808.12%	971.51%	310.16%	20419.18%	627.28%	745.07%
Periodo Año Final								
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 unas primas adicionales por el volumen económico de la inversión necesaria para la realización de la actuación urbanizador y sus correspondiente proyectos inmobiliarios, su grado de liquidez o iliquidez (calidad del activo de una entidad mercantil [banco, promotora, ...] que no puede transformarse fácilmente en dinero efectivo) durante el proceso de promoción inmobiliaria y el plazo de recuperación de la inversión inicial adoptamos un Margen Bruto de Promotor (b) para su utilización en el Método Residual Estático y una Tasa de Actualización Anual (TIR) de los flujos de caja para su utilización en el Método Residual Dinámico que queda reflejada en los apartados siguientes.



15.2.5. Cálculo de Indicadores de Rentabilidad.

15.2.5.1. Métodos Estáticos.

15.2.5.1.1. 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.

15.2.5.1.2. 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.

15.2.5.1.3. Plazo de recuperación o Payback.

El plazo de recuperación de una inversión o payback es el tiempo que transcurre desde el desembolso inicial P_0 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 estos 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 un instante temporal.

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, ya que toda la actuación urbanizadora y edificatoria se realizaría en un instante (por ejemplo, en un (1) segundo lo cual evidentemente no es real)

15.2.5.1.4. Método Residual Estático (mediante análisis de los valores actuales o presentes). ECO 805/2003 en esta M.V.E.

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:

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

Como ya hemos comentado la metodología del Método Residual Estático, está recogida en las siguientes normativas:

1. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 34 al 42.
2. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Art. 22.- Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.
3. 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.

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 Martin. Páginas 191 a 249. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.
5. “Valoración Inmobiliaria”. Alcázar Molina - páginas 373 a 383 – Editorial Montecorvo

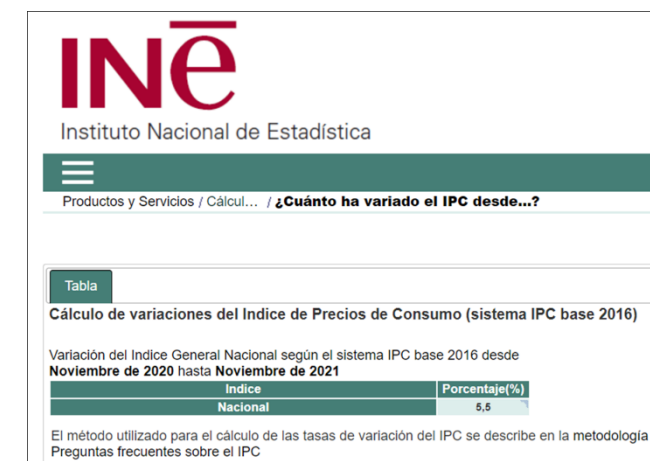
15.2.5.1.4.1. Tasa libre de riesgo y prima de riesgo en el Método Residual Estático

La **tasa libre de riesgo** es la rentabilidad media anual de la deuda del estado a un plazo no inferior a dos años del país donde esté situado el inmueble. Para inmuebles situados en España se tomará la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado con vencimiento residual entre dos y seis años. Por lo tanto es variable en el tiempo.

La **tasa libre de riesgo**, a la fecha de valoración es:

Tasa Libre Riesgo Nominal	T.L.R.n	-0,343%	en Noviembre de 2.021
Índice de Precios al Consumo	I.P.C.	5,500%	
Tasa Libre Riesgo Real o Cte.	T.L.R.c	-5,5384%	

Según los datos del Banco de España y del Instituto Nacional de Estadística, obtenidos de sus paginas webs.



INe Instituto Nacional de Estadística

Productos y Servicios / Cálcul... / ¿Cuánto ha variado el IPC desde...?

Tabla

Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2016)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2016 desde **Noviembre de 2020 hasta Noviembre de 2021**

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	5,5

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC



Tabla de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario

Acceso por año 2021

Pinchando en cada valor se accede al BOE en que fue publicado

Meses	Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para adquisición de vivienda libre	Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario	Tipo de Deuda Pública de plazo entre 2 y 6 años	Tipo interbancario	Euribor						Tipo medio préstamos hipotecarios	Permuta de Interes/ Interest rate swap
					Mibor a un año (**)	A 1 semana	A 1 mes	A 3 meses	A 6 meses	A 1 Año		
Ene	1,558	-0,382	-0,505	-0,568	-0,563	-0,547	-0,529	-0,505	1,520	-0,449		
Feb	1,565	-0,397	-0,501	-0,566	-0,553	-0,541	-0,521	-0,501	1,500	-0,376		
Mar	1,571	-0,399	-0,487	-0,565	-0,553	-0,539	-0,516	-0,487	1,490	-0,332		
Abr	1,480	-0,383	-0,484	-0,564	-0,555	-0,538	-0,516	-0,484	1,440	-0,306		
May	1,507	-0,350	-0,481	-0,565	-0,558	-0,540	-0,513	-0,481	1,480	-0,245		
Jun	1,527	-0,332	-0,484	-0,567	-0,555	-0,543	-0,515	-0,484	1,430	-0,265		
Jul	1,485	-0,326	-0,491	-0,566	-0,556	-0,545	-0,516	-0,491	1,430	-0,317		
Ago	1,529	-0,338	-0,498	-0,571	-0,560	-0,548	-0,527	-0,498	1,430	-0,370		
Sep	1,489	-0,351	-0,492	-0,570	-0,558	-0,545	-0,522	-0,492	1,470	-0,266		
Oct	1,467	-0,341	-0,477	-0,570	-0,560	-0,550	-0,527	-0,477	1,460	-0,100		
Nov	1,470	-0,344	-0,487	-0,573	-0,565	-0,567	-0,534	-0,487	1,412	-0,089		
Dic	----	-0,343	-0,502	-0,580	-0,596	-0,582	-0,545	-0,502	----	-0,092		



En base a la extensa información anterior refleja en el apartado “Fijación de la Tasa de Actualización (T.A) o Rentabilidad del Proyecto de Inversión”, estamos en disposición de adoptar 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 y sus los otros usos permitidos por el P.G.E. de Altea, así como las primas diferenciales adicionales de riesgo recomendadas por ATASA (Asociación de Sociedades de Tasación de España), para determinar la Tasa de Rentabilidad (estática) Anual o Beneficio del Promotor (Margen Bruto) de una actuación urbanizadora y/o promoción inmobiliaria en los terrenos objeto de esta M.V.E del P.G.E. de Altea; 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 apartados siguientes:

Prima de Riesgo Mínima		Prima de Riesgo Adicional recomendada	
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre - 1ª Residencia	8,00%	Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre - 1ª Residencia	5,00%
Residencial Unifamiliar en Hilera	8,00%	Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre - 2ª Residencia	9,00%
Residencial Unifamiliar Pareada	8,00%	Residencial Unifamiliar en Hilera	5,00%
Residencial Unifamiliar Aislada	8,00%	Residencial Unifamiliar Pareada	5,00%
Residencial Plurifamiliar - Vivienda V.P.P. - 1ª Residencia	8,00%	Residencial Unifamiliar Aislada	5,00%
Terciario - Locales Comerciales	12,00%	Residencial Plurifamiliar - Vivienda V.P.P. - 1ª Residencia	2,00%
Terciario Especifico	13,00%	Terciario - Locales Comerciales	7,00%
Hoteles	11,00%	Terciario Especifico	8,00%
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	7,00%	Hoteles	5,00%
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	6,00%	Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	8,00%
Oficinas	10,00%	Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	8,00%
Naves Industriales	12,00%	Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre - 2ª Residencia	9,00%
		Oficinas	6,00%
		Naves Industriales	6,00%
		Trasteros	6,00%

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 Descontado; 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.

En las páginas siguientes, vamos a calcular el valor del suelo de los suelos urbanizables, como si se urbanizasen y edificasen en un instante.

Es decir, sustituyendo en la formula $b = 1,5 * (TLR + PRM + PRP)$, tenemos

T.L.R. + P.R. - Residencial Plurifamiliar - Vivienda LIBRE - 1ª Residencia	12,66%	Mínimo tiene que ser el 18%
b	18,99%	
1-b	81,01%	
T.L.R. + P.R. - Residencial Plurifamiliar - Vivienda V.P.P. - 1ª Residencia	9,66%	Mínimo tiene que ser el 18% Viv Libre
b	14,49%	
1-b	85,51%	
T.L.R. + P.R. de Viviendas Plurif. - 2ª Residencia	16,66%	Mínimo tiene que ser el 24%
b	24,99%	
1-b	75,01%	
T.L.R. + P.R. de Locales comerciales	18,66%	Mínimo tiene que ser el 27%
b	27,99%	
1-b	72,01%	
T.L.R. + P.R. de Hoteles	15,66%	Mínimo tiene que ser el 22%
b	23,49%	
1-b	76,51%	
T.L.R. + P.R. de garajes	14,66%	Mínimo tiene que ser el 20%
b	21,99%	
1-b/100	78,01%	
T.L.R. + P.R. de Trasteros	13,66%	Mínimo tiene que ser el 20%
b	20,49%	
1-b/100	79,51%	
T.L.R. + P.R. de Viviendas Unifamiliares Aisladas	12,66%	Mínimo tiene que ser el 18%
b	18,99%	
1-b	81,01%	
T.L.R. + P.R. de Viviendas Unifamiliares Pareadas o en Hilera	12,66%	Mínimo tiene que ser el 18%
b	18,99%	
1-b	81,01%	

Estos son los Márgenes Brutos (b) que se tienen en cuenta en el cálculo del valor de mercado del suelo, por el método residual estático de la ECO 805/2003, objeto de valoración.



15.2.5.1.4.2. Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"

VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003											
Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	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
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	%	%	%	%		Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Numeración y relación entre columnas	1	2	3	4	5	6 = 4 + 5	7 = 1,5 * 6	8 = (1-7)/100	9 = (1*8)-(2+3)	10	11=9 * 10
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre											
Residencial Unifamiliar en Hilera	1.614,54	712,44	148,76	-0,343%	13,00%	12,66%	18,99%	0,8101	446,81	5.282,28	2.360.154
Residencial Unifamiliar Pareada	1.970,85	898,30	187,25	-0,343%	13,00%	12,66%	18,99%	0,8101	511,13	5.282,28	2.699.950
Residencial Unifamiliar Aislada	2.431,71	1.115,13	232,37	-0,343%	13,00%	12,66%	18,99%	0,8101	622,54	24.650,64	15.346.108
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.											
Terciario - Locales Comerciales											
Terciario Especifico - Hotelero											
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre											
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP											
Total										35.215,20	20.406.211

Valor total del suelo urbanizado	20.406.211	Euros
Total Cargas de Urbanización	5.490.680	Euros
Indemnizaciones	0	Euros
Valor total del suelo sin urbanizar	14.915.532	Euros

Area de Reparto	195.644	M2 sb
Valor Unitario del suelo con con PDAI y PR aprobado sin urbanizar	76,24	Euros /M2 sb



15.2.5.1.4.3. Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"

VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003											
Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	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
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	%	%	%	%		Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Numeración y relación entre columnas	1	2	3	4	5	6 = 4 + 5	7 = 1,5 %	8 = (1-7)/100	9 = (1*8)-(2+3)	10	11=9 *10
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	1.970,27	867,32	181,13	-0,343%	13,00%	12,66%	18,99%	0,8101	547,75	15.489,80	8.484.571
Residencial Unifamiliar en Hilera											
Residencial Unifamiliar Pareada											
Residencial Unifamiliar Aislada											
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	1.043,56	650,49	133,68	-0,343%	10,00%	9,66%	14,49%	0,8551	108,23	6.638,49	718.508
Terciario - Locales Comerciales	1.400,00	402,68	86,52	-0,343%	19,00%	18,66%	27,99%	0,7201	519,00	2.460,33	1.276.905
Terciario Especifico - Hotelero											
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	525,00	384,10	78,48	-0,343%	15,00%	14,66%	21,99%	0,7801	-53,00	4.840,56	-256.545
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	525,00	328,34	67,47	-0,343%	15,00%	14,66%	21,99%	0,7801	13,77	2.074,53	28.562
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	525,00	384,10	78,48	-0,343%	15,00%	14,66%	21,99%	0,7801	-53,00	1.537,71	-81.497
Total										33.041,42	10.170.504

Valor total del suelo urbanizado	10.170.504	Euros
Total Cargas de Urbanización	3.734.749	Euros
Indemnizaciones	0	Euros
Valor total del suelo sin urbanizar	6.435.755	Euros

Area de Reparto	81.360	M2 sb
Valor Unitario del suelo con con PDAI y PR aprobado sin urbanizar	79,10	Euros /M2 sb



15.2.5.1.4.4. Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"

VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003											
Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	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
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	%	%	%	%		Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Numeración y relación entre columnas	1	2	3	4	5	6 = 4 + 5	7 = 1,5 * 6	8 = (1-7)/100	9 = (1*8)-(2+3)	10	11=9 * 10
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	2.973,21	1.022,20	216,73	-0,343%	13,00%	12,66%	18,99%	0,8101	1.169,80	21.887,82	25.604.390
Residencial Unifamiliar en Hilera	1.614,54	712,44	148,76	-0,343%	13,00%	12,66%	18,99%	0,8101	446,81	2.918,38	1.303.947
Residencial Unifamiliar Pareada	1.970,85	898,30	187,25	-0,343%	13,00%	12,66%	18,99%	0,8101	511,13	2.918,38	1.491.679
Residencial Unifamiliar Aislada	2.431,71	1.115,13	232,37	-0,343%	13,00%	12,66%	18,99%	0,8101	622,54	1.459,19	908.409
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	1.043,56	650,49	133,68	-0,343%	10,00%	9,66%	14,49%	0,8551	108,23	12.507,32	1.353.713
Terciario - Locales Comerciales	1.400,00	402,68	86,52	-0,343%	19,00%	18,66%	27,99%	0,7201	519,00	10.415,71	5.405.727
Terciario Especifico - Hotelero	2.975,00	1.300,98	271,79	-0,343%	16,00%	15,66%	23,49%	0,7651	703,54	28.068,36	19.747.097
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	525,00	384,10	78,48	-0,343%	15,00%	14,66%	21,99%	0,7801	-53,00	6.839,94	-362.510
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	525,00	328,34	67,47	-0,343%	15,00%	14,66%	21,99%	0,7801	13,77	3.908,54	53.813
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	525,00	384,10	78,48	-0,343%	15,00%	14,66%	21,99%	0,7801	-53,00	6.509,82	-345.014
Total										97.433,45	55.161.251

Valor total del suelo urbanizado	55.161.251	Euros
Total Cargas de Urbanización	15.129.304	Euros
Indemnizaciones	0	Euros
Valor total del suelo sin urbanizar	40.031.947	Euros

Area de Reparto	422.998	M2 sb
Valor Unitario del suelo con con PDAI y PR aprobado sin urbanizar	94,64	Euros /M2 sb



15.2.5.1.4.5. Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"

VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003											
Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET	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
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	%	%	%	%		Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Numeración y relación entre columnas											
	1	2	3	4	5	6 = 4 + 5	7 = 1,5 * 6	8 = (1-7)/100	9 = (1*8)-(2+3)	10	11=9 * 10
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	1.582,78	712,44	148,61	-0,343%	13,00%	12,66%	18,99%	0,8101	421,24	13.621,12	5.737.720
Residencial Unifamiliar en Hilera											
Residencial Unifamiliar Pareada											
Residencial Unifamiliar Aislada											
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	1.043,56	650,49	133,68	-0,343%	10,00%	9,66%	14,49%	0,8551	108,23	5.837,62	631.827
Terciario - Locales Comerciales											
Terciario Asistencial	1.582,78	929,27	191,43	-0,343%	16,00%	15,66%	23,49%	0,7651	90,36	21.945,25	1.983.031
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	525,00	384,10	78,48	-0,343%	15,00%	14,66%	21,99%	0,7801	-53,00	4.086,33	-216.572
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	525,00	328,34	67,47	-0,343%	15,00%	14,66%	21,99%	0,7801	13,77	1.751,29	24.112
Total										47.241,61	8.160.118

Valor total del suelo urbanizado	8.160.118	Euros
Total Cargas de Urbanización	5.473.378	Euros
Indemnizaciones	0	Euros
Valor total del suelo sin urbanizar	2.686.740	Euros

Area de Reparto	115.819	M2 sb
Valor Unitario del suelo con con PDAI y PR aprobado sin urbanizar	23,20	Euros /M2 sb



15.2.5.1.4.6. Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"

VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003											
Suelo Urbanizable ZND - SI -1 - MONTAHUD	Valor de Mercado Suelo Urbanizado Uso Industrial	Coste de Contrata Edificacion	Gastos: Gap + Inr + HLT	Tasa Libre Riesgo TLRn	Prima de riesgo PRn	T.L.R. + P.R.	b	1-b/100	Valor Unitario Repercusion Suelo Urbanizado	Superficie Urbanizada	Valor Total Suelo Urbanizado
Usos Funcionales	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros / M2c	%	%	%	%		Euros / M2c	M2c	Euros
Industrial Aislada	625,00	309,76	51,14	-0,343%	18,66%	18,31%	27,47%	0,72531	92,43	24.701	2.282.980
Terciario	625,00	309,76	51,14	-0,343%	18,66%	18,31%	27,47%	0,72531	92,43	12.729	1.176.446
Total										37.429	3.459.426

Valor total del suelo urbanizado	3.459.426	Euros
Total Cargas de Urbanización	3.081.193	Euros
Indemnizaciones	0	Euros
Valor total del suelo sin urbanizar	378.233	Euros

Area de Reparto	72.453	M2 sb
Valor Unitario del suelo con con PDAI y PR aprobado sin urbanizar	5,22	Euros /M2 sb

15.2.5.1.4.7. Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"

Valor de Mercado del Suelo Urbano: Normas de Valoración de Bienes Inmuebles para determinadas entidades financieras. ECO 805/2003

Suelo Urbanizable ZND - SI - 2 - EXPO ALTEA	Valor de Mercado Suelo Urbanizado Uso Industrial	Coste de Contrata Edificación	Gastos: Gap + Inr + HLT	Tasa Libre Riesgo TLRn	Prima de riesgo PRn	T.L.R. + P.R.	b	1-b/100	Valor Unitario Repercusion Suelo Urbanizado	Superficie Urbanizada	Valor Total Suelo Urbanizado
Usos Funcionales	Euros / M2c	Euros / M2c	Euros / M2c	%	%	%	%		Euros / M2c	M2c	Euros
Industrial Aislada	625,00	309,76	51,14	-0,343%	18,66%	18,31%	27,47%	0,72531	92,43	67.460	6.235.021
Terciario	625,00	309,76	51,14	-0,343%	18,66%	18,31%	27,47%	0,72531	92,43	19.024	1.758.292
Total										86.484	7.993.313

Valor total del suelo urbanizado	7.993.313	Euros
Total Cargas de Urbanización	6.686.319	Euros
Indemnizaciones	0	Euros
Valor total del suelo sin urbanizar	1.306.994	Euros

Area de Reparto	164.953	M2 sb
Valor Unitario del suelo con con PDAI y PR aprobado sin urbanizar	7,92	Euros /M2 sb



15.2.5.1.5. Método Residual Estático del RD 1.492/2.011 del Reglamento de Valoraciones en esta M.V.E.

Vamos a utilizar en los suelos urbanizable analizados los mismos conceptos de Valor de Repercusión de Suelo y Método Residual Estático, definido en el artículo 22.- Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, en el apartado 2, del Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo; y es de esta forma ver donde nos encontramos en la horquilla del coeficiente K, entre 1,20 a 1,50. Dicho artículo 22 del RD 1494/2011, establece:

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como **el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad**.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Dicho coeficiente **K**, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

²¹ Léase: Rodríguez Sandias, Alfonso "Modelos de Análisis y Valoración." Editorial: Andavira. 2013. Pág. 133 - 150

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de **1,20** en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados

- ✓ a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria,
- ✓ viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial,
- ✓ naves industriales u
- ✓ otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas,

en razón de factores objetivos que justifiquen la **reducción del componente de gastos generales como son:**

- ▶ la calidad y la tipología edificatoria,
- ▶ así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

Si la K, es menor a 1,4 significa que el beneficio es menor, a Gc y Gf constantes. Y si el Beneficio se reduce significa que la inversión es más segura.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de **1,50** en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados

- ✓ a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser,
 - ▶ la extraordinaria localización,
 - ▶ la fuerte dinámica inmobiliaria,
 - ▶ la alta calidad de la tipología edificatoria,
 - ▶ el plazo previsto de comercialización,
 - ▶ el riesgo previsible, u
 - ▶ otras características de la promoción,justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Si la K, es mayor a 1,4 significa que el beneficio es mayor a Gc y Gf constantes. Y si el Beneficio aumento significa que la inversión tiene más riesgo²¹ es más insegura.

Para A.E.H. de Residencial Muy Alta o 1ª líneas de Playa la "K" varía de 1,20 a 1,25; y para A.E.H. de Residencial Alta la "K" varía de 1,25 a 1,30. En los apartados siguientes comprobamos que salen unos rangos de "K" semejantes a los anteriores con la obtención de unos valores del suelo semejantes a los calculados con la ECO 805/2003 lo que nos ratifica que los valores de suelo obtenidos son correctos. En los sectores industriales la "K" puede variar de 1,35 a 1,50 obteniéndose las mismas conclusiones.





PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

15.2.5.1.5.1. Valor del Terreno por el Método Residual Estático R.D. 1492/2011 del Suelo Urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"

METODO RESIDUAL ESTATICO - REGLAMENTO DE VALORACIONES RD. 1492/2011						
Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2011)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Numeración y operaciones matemáticas						
	1	2	3	(4)÷(3)·(1)-(2)÷(3)	5	(6)-(4)·(5)
Coeficiente de Relación con el Mercado				1,20		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre						
Residencial Unifamiliar en Hileras	1.614,54	712,44	148,76	484,24	5.282,28	2.557.914,00
Residencial Unifamiliar Pareada	1.970,85	898,30	187,25	556,83	5.282,28	2.941.354,00
Residencial Unifamiliar Aislada	2.431,71	1.115,13	232,37	678,93	24.650,64	16.736.094,00
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.						
Terciario - Locales Comerciales						
Terciario Especifico - Hotelero						
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre						
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP						
Total					35.215,20	22.235.362,00

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2011)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Coeficiente de Relación con el Mercado						
				1,50		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Residencial Unifamiliar en Hileras	1.614,54	712,44	148,76	215,15	5.282,28	1.136.505,00
Residencial Unifamiliar Pareada	1.970,85	898,30	187,25	228,36	5.282,28	1.206.254,00
Residencial Unifamiliar Aislada	2.431,71	1.115,13	232,37	273,85	24.650,64	6.745.540,00
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.						
Terciario - Locales Comerciales						
Terciario Especifico - Hotelero						
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre						
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP						
Total					35.215,20	9.088.299,00

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2011)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Coeficiente de Relación con el Mercado						
				1,23		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre						
Residencial Unifamiliar en Hileras	1.614,54	712,44	148,76	447,17	5.282,28	2.362.096,00
Residencial Unifamiliar Pareada	1.970,85	898,30	187,25	511,58	5.282,28	2.702.321,00
Residencial Unifamiliar Aislada	2.431,71	1.115,13	232,37	623,10	24.650,64	15.359.762,00
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.						
Terciario - Locales Comerciales						
Terciario Especifico - Hotelero						
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre						
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP						
Total					35.215,20	20.424.179,00

15.2.5.1.5.2. Valor del Terreno por el Método Residual Estático R.D. 1492/2011 del Suelo Urbanizable ZND-RE - 3. - sector "CARBONERA"

METODO RESIDUAL ESTATICO - REGLAMENTO DE VALORACIONES RD. 1492/2011						
Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2011)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Numeración y operaciones matemáticas						
	1	2	3	(4)÷(3)·(1)-(2)÷(3)	5	(6)-(4)·(5)
Coeficiente de Relación con el Mercado				1,20		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	1.970,27	867,32	181,13	593,44	15.489,80	9.192.257,00
Residencial Unifamiliar en Hileras						
Residencial Unifamiliar Pareada						
Residencial Unifamiliar Aislada						
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	1.043,56	650,49	133,68	85,47	6.638,49	567.403,00
Terciario - Locales Comerciales	1.400,00	402,68	86,52	677,46	2.460,33	1.666.777,00
Terciario Especifico - Hotelero						
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	525,00	384,10	78,48	-25,08	4.840,56	-121.378,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	525,00	328,34	67,47	41,69	2.074,53	86.491,00
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	525,00	384,10	78,48	-25,08	1.537,71	-38.558,00
Total					33.041,42	11.352.992,00

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2011)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Coeficiente de Relación con el Mercado						
				1,50		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	1.970,27	867,32	181,13	265,06	15.489,80	4.105.753,00
Residencial Unifamiliar en Hileras						
Residencial Unifamiliar Pareada						
Residencial Unifamiliar Aislada						
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	1.043,56	650,49	133,68	-88,46	6.638,49	-587.212,00
Terciario - Locales Comerciales	1.400,00	402,68	86,52	444,13	2.460,33	1.092.700,00
Terciario Especifico - Hotelero						
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	525,00	384,10	78,48	-112,58	4.840,56	-544.927,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	525,00	328,34	67,47	-45,81	2.074,53	-95.030,00
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	525,00	384,10	78,48	-112,58	1.537,71	-173.107,00
Total					33.041,42	3.798.177,00

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2011)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Coeficiente de Relación con el Mercado						
				1,238		
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	1.970,27	867,32	181,13	543,04	15.489,80	8.411.614,00
Residencial Unifamiliar en Hileras						
Residencial Unifamiliar Pareada						
Residencial Unifamiliar Aislada						
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	1.043,56	650,49	133,68	58,78	6.638,49	390.201,00
Terciario - Locales Comerciales	1.400,00	402,68	86,52	641,65	2.460,33	1.578.672,00
Terciario Especifico - Hotelero						
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	525,00	384,10	78,48	-38,50	4.840,56	-186.381,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	525,00	328,34	67,47	28,26	2.074,53	58.632,00
Plazas de aparcamiento - Terciario - Locales Comerciales	525,00	384,10	78,48	-38,50	1.537,71	-59.208,00
Total					33.041,42	10.193.530,00



15.2.5.1.5.3. Valor del Terreno por el Método Residual Estático R.D. 1492/2011 del Suelo Urbanizable ZND-RE - 5. - sector "CAP BLANC"

METODO RESIDUAL ESTATICO - REGLAMENTO DE VALORACIONES RD. 1492/2011						
Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2011)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Numeración y operaciones matemáticas						
	1	2	3	(4)÷(3)-(2)÷(3)	5	(6)÷(4)*5
Coeficiente de Relación con el Mercado						
	1,20					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	2.973,21	1.022,20	216,73	1.238,74	21.887,82	27.113.417,00
Residencial Unifamiliar en Hileras	1.614,54	712,44	148,76	484,24	2.918,38	1.413.207,00
Residencial Unifamiliar Pareada	1.970,85	898,30	187,25	556,83	2.918,38	1.625.051,00
Residencial Unifamiliar Aislada	2.431,71	1.115,13	232,37	678,93	1.459,19	990.688,00
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	1.043,56	650,49	133,68	85,47	12.507,32	1.069.023,00
Terciario - Locales Comerciales	1.400,00	402,68	86,52	677,46	10.415,71	7.056.239,00
Terciario Especifico - Hoteletero	2.975,00	1.300,98	271,79	906,40	28.068,36	25.441.052,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	525,00	384,10	78,48	-25,08	6.839,94	-171.512,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	525,00	328,34	67,47	41,69	3.908,54	162.954,00
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	525,00	384,10	78,48	-25,08	6.509,82	-163.234,00
Total					97.433,45	64.536.885,00

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2011)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Coeficiente de Relación con el Mercado						
	1,50					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	2.973,21	1.022,20	216,73	743,21	21.887,82	16.267.254,00
Residencial Unifamiliar en Hileras	1.614,54	712,44	148,76	215,15	2.918,38	627.901,00
Residencial Unifamiliar Pareada	1.970,85	898,30	187,25	228,36	2.918,38	666.436,00
Residencial Unifamiliar Aislada	2.431,71	1.115,13	232,37	273,65	1.459,19	399.300,00
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	1.043,56	650,49	133,68	-88,46	12.507,32	-1.106.344,00
Terciario - Locales Comerciales	1.400,00	402,68	86,52	444,13	10.415,71	4.625.906,00
Terciario Especifico - Hoteletero	2.975,00	1.300,98	271,79	410,56	28.068,36	11.523.825,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	525,00	384,10	78,48	-112,58	6.839,94	-770.007,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	525,00	328,34	67,47	-45,81	3.908,54	-179.043,00
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	525,00	384,10	78,48	-112,58	6.509,82	-732.844,00
Total					97.433,45	31.322.384,00

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2011)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Coeficiente de Relación con el Mercado						
	1,271					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	2.973,21	1.022,20	216,73	1.099,97	21.887,82	24.075.945,00
Residencial Unifamiliar en Hileras	1.614,54	712,44	148,76	408,89	2.918,38	1.193.282,00
Residencial Unifamiliar Pareada	1.970,85	898,30	187,25	464,84	2.918,38	1.356.591,00
Residencial Unifamiliar Aislada	2.431,71	1.115,13	232,37	565,43	1.459,19	825.070,00
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	1.043,56	650,49	133,68	36,76	12.507,32	459.811,00
Terciario - Locales Comerciales	1.400,00	402,68	86,52	612,12	10.415,71	6.375.624,00
Terciario Especifico - Hoteletero	2.975,00	1.300,98	271,79	767,54	28.068,36	21.543.528,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	525,00	384,10	78,48	-49,58	6.839,94	-339.121,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	525,00	328,34	67,47	17,19	3.908,54	67.178,00
Plazas de aparcamiento - Locales Comerciales	525,00	384,10	78,48	-49,58	6.509,82	-322.754,00
Total					97.433,45	55.235.154,00

15.2.5.1.5.4. Valor del Terreno por el Método Residual Estático R.D. 1492/2011 del Suelo Urbanizable ZND-TR - 1. - sector "EL PONTET"

METODO RESIDUAL ESTATICO - REGLAMENTO DE VALORACIONES RD. 1492/2011						
Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2011)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Numeración y operaciones matemáticas						
	1	2	3	(4)÷(3)-(2)÷(3)	5	(6)÷(4)*5
Coeficiente de Relación con el Mercado						
	1,20					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	1.582,78	712,44	148,61	457,94	13.621,12	6.237.644,00
Residencial Unifamiliar en Hileras						
Residencial Unifamiliar Pareada						
Residencial Unifamiliar Aislada						
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	1.043,56	650,49	133,68	85,47	5.837,62	498.952,00
Terciario - Locales Comerciales						
Terciario Asistencial	1.582,78	929,27	191,43	198,29	21.945,25	4.351.524,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	525,00	384,10	78,48	-25,08	4.086,33	-102.465,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	525,00	328,34	67,47	41,69	1.751,29	73.014,00
Total					47.241,61	11.058.669,00

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2011)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Coeficiente de Relación con el Mercado						
	1,50					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	1.582,78	712,44	148,61	194,14	13.621,12	2.644.431,00
Residencial Unifamiliar en Hileras						
Residencial Unifamiliar Pareada						
Residencial Unifamiliar Aislada						
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	1.043,56	650,49	133,68	-88,46	5.837,62	-516.371,00
Terciario - Locales Comerciales						
Terciario Asistencial	1.582,78	929,27	191,43	-65,51	21.945,25	-1.437.573,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	525,00	384,10	78,48	-112,58	4.086,33	-460.020,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	525,00	328,34	67,47	-45,81	1.751,29	-80.223,00
Total					47.241,61	150.244,00

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2011)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Coeficiente de Relación con el Mercado						
	1,266					
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Libre	1.582,78	712,44	148,61	389,18	13.621,12	5.301.025,00
Residencial Unifamiliar en Hileras						
Residencial Unifamiliar Pareada						
Residencial Unifamiliar Aislada						
Residencial Plurifamiliar - Vivienda Protegida - V.P.P.	1.043,56	650,49	133,68	40,14	5.837,62	234.294,00
Terciario - Locales Comerciales						
Terciario Asistencial	1.582,78	929,27	191,43	129,53	21.945,25	2.842.518,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda libre	525,00	384,10	78,48	-47,88	4.086,33	-195.667,00
Plazas de aparcamiento - Vivienda Protegida VPP	525,00	328,34	67,47	18,88	1.751,29	33.071,00
Total					47.241,61	8.215.241,00





15.2.5.1.5.5. Valor del Terreno por el Método Residual Estático R.D. 1492/2011 del Suelo Urbanizable ZND-SI - 1. - sector "MONTAHUD"

METODO RESIDUAL ESTATICO REGLAMENTO DE VALORACIONES D. 1492/2013						
Suelo Urbanizable ZND - SI -1 - MONTAHUD	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Numeración y operaciones matemáticas						
	1	2	3	4)=(1)/1,4 - (2)-(3)	5	(6) = (4) * (5)
Coeficiente de Relacion con el Mercado				1,20		
Industrial Aislada	625,00	309,76	51,14	159,94	24.700,74	3.950.669,00
Terciario	625,00	309,76	51,14	159,94	12.728,57	2.035.825,00
Total						5.986.494,00

Suelo Urbanizable ZND - SI -1 - MONTAHUD	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Coeficiente de Relacion con el Mercado						
				1,50		
Industrial Aislada	625,00	309,76	51,14	55,77	24.700,74	1.377.675,00
Terciario	625,00	309,76	51,14	55,77	12.728,57	709.932,00
Total						2.087.607,00

Suelo Urbanizable ZND - SI -1 - MONTAHUD	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Coeficiente de Relacion con el Mercado						
				1,3800		
Industrial Aislada	625,00	309,76	51,14	92,01	24.700,74	2.272.630,00
Terciario	625,00	309,76	51,14	92,01	12.728,57	1.171.112,00
Total						3.443.742,00

15.2.5.1.5.6. Valor del Terreno por el Método Residual Estático R.D. 1492/2011 del Suelo Urbanizable ZND-SI - 2. - sector "EXPO ALTEA"

METODO RESIDUAL ESTATICO REGLAMENTO DE VALORACIONES D. 1492/2013						
Suelo Urbanizable ZND - SI -2 - EXPO ALTEA	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Numeración y operaciones matemáticas						
	1	2	3	4)=(1)/1,4 - (2)-(3)	5	(6) = (4) * (5)
Coeficiente de Relacion con el Mercado				1,20		
Industrial Aislada	625,00	309,76	51,14	159,94	67.459,92	10.789.628,00
Terciario	625,00	309,76	51,14	159,94	19.023,87	3.042.702,00
Total						13.832.330,00

Suelo Urbanizable ZND - SI -2 - EXPO ALTEA	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Coeficiente de Relacion con el Mercado						
				1,50		
Industrial Aislada	625,00	309,76	51,14	55,77	67.459,92	3.762.553,00
Terciario	625,00	309,76	51,14	55,77	19.023,87	1.061.049,00
Total						4.823.602,00

Suelo Urbanizable ZND - SI -2 - EXPO ALTEA	Valor de Mercado	Coste de Contrata	Gap+ Gp + Inr + HLT	Valor Unit. Reperc. Suelo	Superficie Construida	Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013)
Usos Funcionales	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	Euros / M2 c.	M2 const.	EUROS
Coeficiente de Relacion con el Mercado						
				1,380		
Industrial Aislada	625,00	309,76	51,14	92,01	67.459,92	6.206.753,00
Terciario	625,00	309,76	51,14	92,01	19.023,87	1.750.320,00
Total						7.957.073,00



15.2.5.1.6. Análisis de los resultados obtenidos por los Métodos Residuales Estáticos

En primer lugar hemos utilizado, el Método Residual Estático definido en la normativa del mercado hipotecario ECO/805/2003, en su artículo 40 y siguientes; ya que es la metodología más científica, y que se aplica a diario cuando las entidades financieras dan préstamos a las empresas y particulares; y en consecuencia se quieren aproximar totalmente a la obtención del Valor de Mercado.

En segundo lugar hemos utilizado el Método Residual Estático, definido en el artículo 22.- *Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado*, en el apartado 2, del Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, para ver comparar en donde nos encontramos en la horquilla del coeficiente K, entre 1,20 a 1,50.

Y por último hemos utilizado la normativa catastral del R.D. 1.020/1993, N.T.V.C.; para comprobar y comparar los valores obtenidos con el coeficiente K=1,4, con la formula $V_r = V_v / 1,4 - V_c$, que aunque no tiene un apartado específico en esta M.V.E. pero si está recogido en los cuadros resumen de Excel que reflejamos en los apartados siguientes

Los resultados obtenidos con el Reglamento de Valoraciones, avalan el valor del suelo obtenido con la ECO 805/2003, al tratarse de promociones estándar y normal de la zona con un nivel de riesgo bajo o medio bajo para los sectores residenciales.

Una vez obtenido el valor de suelo urbanizado, que adoptamos el obtenido con la ECO 805/2003, hay que descontar las cargas de urbanización que tiene los sectores, tal y como hemos calculado en las páginas anteriores, para obtener el valor del suelo en su estado actual sin urbanizar.

El valor del suelo urbanizado, corresponde a todos los solares (del 90% del aprovechamiento urbanístico) de cada uno de los sectores, en la hipótesis de que en instante (1 segundo ó 1 día) se ejecutasen al mismo tiempo los siguientes factores: Todas las obras de urbanización, todos los proyectos técnicos, se obtuviesen todas las licencias de obras, se construyesen materialmente todos los edificios y se vendiesen todas las vivienda libres y V.P.P., las plazas de aparcamiento y todo el terciario, en un solo instante, ya que estamos trabajando en una situación ESTÁTICA, es decir sin tiempo.

Evidentemente la anterior situación es irreal e inverosímil para TODOS los solares de cada uno de los sectores.

¿Entonces cuál es la situación real?

La situación real, es que todo el **proceso se desarrolla en el tiempo** y por lo tanto tenemos que poner los anteriores factores en cada una de sus momentos temporales donde realmente se realizan y se ejecutan, para “Actualizarlos” al presente y así obtener el Valor Actúa Neto (V.A.N.) que es el valor de los terrenos en su estado actual, con las técnicas de la matemática financiera del Interés Compuesto que es el fundamento del Método Residual Dinámico.

La siguiente pregunta, que nos tenemos que hacer es: ¿Salen resultados coherentes y verosímiles con los valores de mercado, costes, gastos y beneficio adoptados, si tuviésemos “solares” en cada sector con promociones de 50 – 100 viviendas que el proceso durase de 2 a 3 años?

La respuesta es SI, ya que la repercusión del suelo (sobre el valor en venta) para Viviendas de Protección Publica sale un 10,37 %, que es lógico, recordemos que el artículo 2 de Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, regula que *“El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del quince por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas”*.

En promedio, en los diferentes sectores, la repercusión para las viviendas libres en altura varia de un 25% a un 40%; para las plazas de aparcamiento de menos – 10% lo que nos indica que los aparcamientos se construyen por que obliga el Plan General Estructural de Altea y se venden por debajo del coste de producción; para las viviendas adosadas, bien pareadas o en hilera, la repercusión es del 25% a un 28% y para el uso terciario de un 20% a un 40% si se trata de locales comerciales a pie de calle dependiendo de su ubicación. Todo ello lógico y coherente.



Todos los sectores de esta M.V.E. del Plan General Estructural de Altea, en un análisis de viabilidad estático con el método residual de la ECO 805/2003, R.D. 1020/93 y R.D. 1492/2015 son viables económicamente, pero estos estudios deben de ser ratificados con un método dinámico, ya que el método estático implica que toda la planificación, programación, gestión y equidistribución urbanística; así como, la ejecución material de las obras de urbanización, la ejecución material de las obras de edificación y la venta de todos los productos inmobiliarios, se realizan en un (1) segundo ya que el método estático no introduce la variable tiempo que es imprescindible en un análisis de viabilidad real de cualquier proyecto de inversión (y si posteriormente le añadimos el proyecto de financiación tendremos el proyecto agregado, que no son objeto de esta M.V.E.). Tal como quede reflejado en los cuadros resúmenes de los sectores en los apartados siguientes

En conclusión, podemos continuar trabajando con el Método Residual Dinámico, ya que con los valores de mercado, costes, gastos y beneficio adoptados en el método residual estático salen resultado coherentes, si todo se realizase en un instante (1 segundo ó 1 día) y con el Método Residual Dinámico, vamos a introducir la variable “Tiempo” con los mismos valores, costes, cargas y gastos utilizados anteriormente para ratificar que todos los sectores son viables económicamente en el tiempo, que es realmente como hay que hacerlo.

15.2.5.1.6.1. Análisis de los resultados obtenidos por los Métodos Residuales Estáticos del Suelo Urbanizable ZND-RE - 1. - sector “FINCA ALHAMA”

En el cuadro resumen siguiente se reflejan los valores totales del suelo, urbanizado y sin urbanizar, obtenidos con los métodos residuales de la ECO 805/2003, R.D. 1020/93 y R.D. 1492/2015; así como que sus valores unitarios de suelo bruto que son superiores a los valores iniciales agrarios del entorno agropecuario que nos indica que este sector es viable económicamente a efectos urbanísticos

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO POR LOS METODOS RESIDUALES ESTATICOS	EUROS

HIPOTESIS Nº 1: Valor de Repercusión de Suelo, obtenido Método Residual Estático s/ ECO 805/2003	20.406.211,40
--	---------------

HIPOTESIS Nº 2: Valor de Repercusión de Suelo, obtenido por la Normativa Catastral RD 1020/93	17.171.450,00
---	---------------

HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,2	22.235.362,00
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,5	9.088.299,00
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,216	20.424.179,00

VALOR TOTAL DEL SUELO EN SU ESTADO ACTUAL	EUROS
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	20.406.211,40
Total Cargas de Urbanización	5.490.679,69
Indemnizaciones	0,00
VALOR TOTAL DEL SUELO SIN URBANIZAR	14.915.531,71

Superficie bruta del terreno (m2 sb)	195.644,00
---------------------------------------	-------------------

VALOR UNITARIO DEL SUELO	EUROS / M2 sb
Valor total del suelo urbanizado de la parcela S/ Método Residual Estático	104,30
Total Cargas de Urbanización	28,06
Valor total del suelo sin urbanizar	76,24



15.2.5.1.6.2. Análisis de los resultados obtenidos por los Métodos Residuales Estáticos del Suelo Urbanizable ZND-RE - 3. - sector “CARBONERA”

En el cuadro resumen siguiente se reflejan los valores totales del suelo, urbanizado y sin urbanizar, obtenidos con los métodos residuales de la ECO 805/2003, R.D. 1020/93 y R.D. 1492/2015; así como que sus valores unitarios de suelo bruto que son superiores a los valores iniciales agrarios del entorno agropecuario que nos indica que este sector es viable económicamente a efectos urbanísticos

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO POR LOS METODOS RESIDUALES ESTATICOS	EUROS
HIPOTESIS Nº 1: Valor de Repercusión de Suelo, obtenido Método Residual Estático s/ ECO 805/2003	10.170.503,86
HIPOTESIS Nº 2: Valor de Repercusión de Suelo, obtenido por la Normativa Catastral RD 1020/93	8.573.007,00
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,2	11.352.992,00
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,5	3.798.177,00
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,238	10.193.530,00
VALOR TOTAL DEL SUELO EN SU ESTADO ACTUAL	
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	10.170.503,86
Total Cargas de Urbanización	3.734.749,00
Indemnizaciones	0,00
VALOR TOTAL DEL SUELO SIN URBANIZAR	6.435.754,85
Superficie bruta del terreno (m2 sb)	81.360,00
VALOR UNITARIO DEL SUELO	
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	125,01
Total Cargas de Urbanización	45,90
Valor total del suelo sin urbanizar de la parcela expropiada	79,10

15.2.5.1.6.3. Análisis de los resultados obtenidos por los Métodos Residuales Estáticos del Suelo Urbanizable ZND-RE - 5. - sector “CAP BLANC”

En el cuadro resumen siguiente se reflejan los valores totales del suelo, urbanizado y sin urbanizar, obtenidos con los métodos residuales de la ECO 805/2003, R.D. 1020/93 y R.D. 1492/2015; así como que sus valores unitarios de suelo bruto que son superiores a los valores iniciales agrarios del entorno agropecuario que nos indica que este sector es viable económicamente a efectos urbanísticos

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO POR LOS METODOS RESIDUALES ESTATICOS	EUROS
HIPOTESIS Nº 1: Valor de Repercusión de Suelo, obtenido Método Residual Estático s/ ECO 805/2003	55.161.251,24
HIPOTESIS Nº 2: Valor de Repercusión de Suelo, obtenido por la Normativa Catastral RD 1020/93	50.980.673,00
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,2	64.536.885,00
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,5	31.322.384,00
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,27	55.235.154,00
VALOR TOTAL DEL SUELO EN SU ESTADO ACTUAL	
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	55.161.251,24
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	15.129.304,06
Indemnizaciones	0,00
VALOR TOTAL DEL SUELO SIN URBANIZAR	40.031.947,18
Superficie bruta del terreno (m2 sb)	422.998,00
VALOR UNITARIO DEL SUELO BRUTO	
Valor Unitario del suelo urbanizado s/ Método Residual Estático	130,41
Cargas Unitarias de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	35,77
Valor total del suelo sin urbanizar	94,64



15.2.5.1.6.4. Análisis de los resultados obtenidos por los Métodos Residuales Estáticos del Suelo Urbanizable ZND-TR - 1. - sector “EL PONTET”

En el cuadro resumen siguiente se reflejan los valores totales del suelo, urbanizado y sin urbanizar, obtenidos con los métodos residuales de la ECO 805/2003, R.D. 1020/93 y R.D. 1492/2015; así como que sus valores unitarios de suelo bruto que son superiores a los valores iniciales agrarios del entorno agropecuario que nos indica que este sector es viable económicamente a efectos urbanísticos

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO POR LOS METODOS RESIDUALES ESTATICOS	EUROS
HIPOTESIS Nº 1: Valor de Repercusión de Suelo, obtenido Método Residual Estático s/ ECO 805/2003	8.160.118,31
HIPOTESIS Nº 2: Valor de Repercusión de Suelo, obtenido por la Normativa Catastral RD 1020/93	7.531.247,00
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,2	11.058.669,00
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,5	150.244,00
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,266	8.215.241,00
VALOR TOTAL DEL SUELO EN SU ESTADO ACTUAL	
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	8.160.118,31
Total Cargas de Urbanización	5.473.378,41
Indemnizaciones	0,00
VALOR TOTAL DEL SUELO SIN URBANIZAR	2.686.739,90
Superficie bruta del terreno (m2 sb)	115.819,00
VALOR UNITARIO DEL SUELO	
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	70,46
Total Cargas de Urbanización	47,26
Valor total del suelo sin urbanizar de la parcela expropiada	23,20

15.2.5.1.6.5. Análisis de los resultados obtenidos por los Métodos Residuales Estáticos del Suelo Urbanizable ZND-SI - 1. - sector “MONTAHUD”

En el cuadro resumen siguiente se reflejan los valores totales del suelo, urbanizado y sin urbanizar, obtenidos con los métodos residuales de la ECO 805/2003, R.D. 1020/93 y R.D. 1492/2015; así como que sus valores unitarios de suelo bruto que son superiores a los valores iniciales agrarios del entorno agropecuario que nos indica que este sector es viable económicamente a efectos urbanísticos

Suelo Urbanizable ZND - SI -1 - MONTAHUD	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO POR LOS METODOS RESIDUALES ESTATICOS	EUROS
HIPOTESIS Nº 1: Valor de Repercusión de Suelo, obtenido Método Residual Estático s/ ECO 805/2003	3.459.426
HIPOTESIS Nº 2: Valor de Repercusión de Suelo, obtenido por la Normativa Catastral RD 1020/93	4.477.933
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,2	5.986.494
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,5	2.087.607
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,375	3.443.742
VALOR TOTAL DEL SUELO EN SU ESTADO ACTUAL	
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	3.459.426
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	3.081.193
Indemnizaciones	0
VALOR TOTAL DEL SUELO SIN URBANIZAR	378.233
Superficie bruta del terreno (m2 sb)	73.788
VALOR UNITARIO DEL SUELO BRUTO	
Valor Unitario del suelo urbanizado s/ Método Residual Estático	46,88
Cargas Unitarias de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	41,76
Valor total del suelo sin urbanizar	5,13



15.2.5.1.6.6. Análisis de los resultados obtenidos por los Métodos Residuales Estáticos del Suelo Urbanizable ZND-SI - 2. - sector “EXPO ALTEA”

En el cuadro resumen siguiente se reflejan los valores totales del suelo, urbanizado y sin urbanizar, obtenidos con los métodos residuales de la ECO 805/2003, R.D. 1020/93 y R.D. 1492/2015; así como que sus valores unitarios de suelo bruto que son superiores a los valores iniciales agrarios del entorno agropecuario que nos indica que este sector es viable económicamente a efectos urbanísticos

Suelo Urbanizable ZND - SI -2 - EXPO ALTEA	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO POR LOS METODOS RESIDUALES ESTATICOS	EUROS
HIPOTESIS Nº 1: Valor de Repercusión de Suelo, obtenido Método Residual Estático s/ ECO 805/2003	7.993.313
HIPOTESIS Nº 2: Valor de Repercusión de Suelo, obtenido por la Normativa Catastral RD 1020/93	10.346.665
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,2	13.832.330
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,5	4.823.602
HIPOTESIS Nº 3: Valor Total Suelo Urbanizado (RD 1492/2013) con K=1,38	7.957.073

VALOR TOTAL DEL SUELO EN SU ESTADO ACTUAL	EUROS
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	7.993.313
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	6.686.319
Indemnizaciones	0
VALOR TOTAL DEL SUELO SIN URBANIZAR	1.306.994

Superficie bruta del terreno (m2 sb)	164.953
---------------------------------------	---------

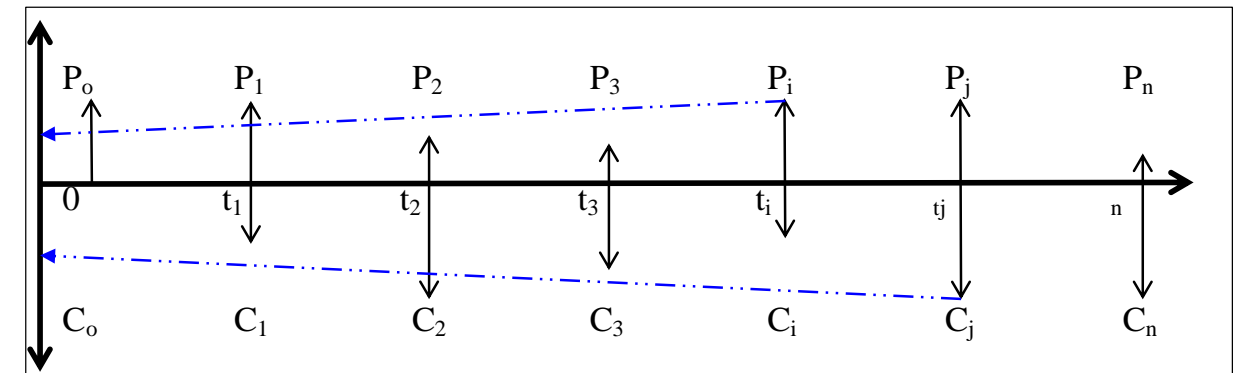
VALOR UNITARIO DEL SUELO BRUTO	EUROS / M2 sb
Valor Unitario del suelo urbanizado s/ Método Residual Estático	48,46
Cargas Unitarias de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	40,53
Valor total del suelo sin urbanizar	7,92

15.2.5.2. Métodos 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, CFi = Ii - Gi
- 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.

15.2.5.3. 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 (tasa de rentabilidad)

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 de los instrumentos medioambientales, P.P. o P.R.I, P.D.A.I, y las licencias necesarias para poder comenzar la edificación.

Si se trata de terrenos (y no de solares), según el grado de desarrollo:

- De los instrumentos de tramitación y gestión medioambiental
- 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 significativo y la determinación mediante la comparación y homogenización de las muestras del valor del producto inmobiliario terminado obtenido por 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; así como de las edificaciones, incluyendo en ambos casos 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 (avales,...) 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 las promociones inmobiliarias.

Deben considerarse e incluirse los gastos financieros (no el apalancamiento financiero de un préstamo o crédito hipotecario) y los comerciales, debidamente periodificados.

7. Establecer el beneficio que un promotor normal de tipo medio para una actuación urbanizadora y/o promoción inmobiliaria similar a las evaluadas y en la fecha a que se refiere la valoración exigiría para hacer atractiva la inversión en función del riesgo que se asume (que normalmente es alto o muy alto)

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 los 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, como ya hemos comentado, y que en resumen es:

$$(1 + \text{Tasa Actualización TA}) = (1 + \text{Rentabilidad libre de riesgo TLR}) * (1 + \text{prima de riesgo PR del mercado y producto}).$$



Además, para determinar la T.A. deberá tenerse en cuenta:

- ↳ Nivel de riesgo de la operación.
- ↳ Periodo de iliquidez o liquidez de la inversión.
- ↳ Plazo de recuperación de la inversión

Se obtiene mediante técnicas de matemática financiera y de análisis de inversiones alternativas²².

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 mercado, del producto, del volumen económico, del periodo de iliquidez, plazo de recuperación de la inversión, 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):

²² Véase: G.Nebreda, Turmo y Villalonga. "La valoración Inmobiliaria: Teoría y Práctica." Editorial: La Ley. 2006. Pág. 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 elegida 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 y/o promoción inmobiliaria.
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 o una promoción inmobiliaria o la combinación de los 2 proyectos de inversión, ya que las tasas serán distintas dependiendo del riesgo.
14. Calcular el Valor Actual Neto (V.A.N.) de los flujos de caja.
15. Identificar el V.A.N. 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 cuadro reflejados en el apartado anterior “*Determinación de los flujos de caja*”

15.2.5.4. 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 o no del proyecto de inversión.

En concordancia con datos expuestos en el apartado “*Fijación de la Tasa de Actualización (T.A) o Rentabilidad del Proyecto de Inversión*”, 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 inicialmente una tasa de actualización anual (TIR) de los flujos de caja del 27,50% para el uso Residencial y usos complementarios; así como una tasa del 30% para el uso terciario y/o industrial, unidades monetarias constantes de 2021**, 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 y usos complementarios

Tasa Actualizacion Anual (Cte)	27,50%
Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte)	12,92%

Uso Terciario y/o Industrial

Tasa Actualizacion Anual (Cte)	30,00%
Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte)	14,02%





15.2.5.5. 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, por los Métodos Residuales Estático y Dinámico, de los sectores del Suelo Urbanizable del P.G.E de Altea, en la hipótesis de que este está aprobado definitivamente y tenga plena vigencia legal, tal como queda reflejado en los apartados siguientes

15.2.5.6. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector "FINCA ALHAMA"

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

VALOR TOTAL DEL SUELO EN SU ESTADO ACTUAL	EUROS
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	20.406.211,40
Total Cargas de Urbanización	5.490.679,69
Indemnizaciones	0,00
VALOR TOTAL DEL SUELO SIN URBANIZAR	14.915.531,71

Superficie bruta del terreno (m2 sb)	195.644,00
---------------------------------------	-------------------

VALOR UNITARIO DEL SUELO	EUROS / M2 sb
Valor total del suelo urbanizado de la parcela S/ Método Residual Estático	104,30
Total Cargas de Urbanización	28,06
Valor total del suelo sin urbanizar	76,24

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 (Cte)	12,92%
Coef. Actualizador	" = 1/ (1+i)^n"
Valor Actual Flujos Caja (euros)	1.732.113,67
VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo (euros)	1.732.113,67

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado "Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío)", tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA		
VALOR DEL SUELO ESTATICO sin urbanizar	14.915.532	Euros
	76,24	Euros /m2 sb
VALOR DEL SUELO DINAMICO sin urbanizar	1.732.114	Euros
	8,85	Euros /m2 sb
Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico		11,61%



15.2.5.7. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector “CARBONERA”

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

VALOR TOTAL DEL SUELO EN SU ESTADO ACTUAL	EUROS
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	10.170.503,86
Total Cargas de Urbanización	3.734.749,00
Indemnizaciones	0,00
VALOR TOTAL DEL SUELO SIN URBANIZAR	6.435.754,85
Superficie bruta del terreno (m2 sb)	81.360,00
VALOR UNITARIO DEL SUELO	EUROS / M2 sb
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	125,01
Total Cargas de Urbanización	45,90
Valor total del suelo sin urbanizar de la parcela expropiada	79,10

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 (Cte)	12,92%
Coef. Actualizador	" = 1/ (1+i)^n"
Valor Actual Flujos Caja (euros)	847.056,63
VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo (euros)	847.056,63

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado “Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío)”, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA		
VALOR DEL SUELO ESTATICO sin urbanizar	6.435.755	Euros
	79,10	Euros /m2 sb
VALOR DEL SUELO DINAMICO sin urbanizar	847.057	Euros
	10,41	Euros /m2 sb
Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico		13,16%

15.2.5.8. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector “CAP BLANC”

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

VALOR TOTAL DEL SUELO EN SU ESTADO ACTUAL	EUROS
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	55.161.251,24
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	15.129.304,06
Indemnizaciones	0,00
VALOR TOTAL DEL SUELO SIN URBANIZAR	40.031.947,18
Superficie bruta del terreno (m2 sb)	422.998,00
VALOR UNITARIO DEL SUELO BRUTO	EUROS / M2 sb
Valor Unitario del suelo urbanizado s/ Método Residual Estático	130,41
Cargas Unitarias de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	35,77
Valor total del suelo sin urbanizar	94,64

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 (Cte)	12,92%
Coef. Actualizador	" = 1/ (1+i)^n"
Valor Actual Flujos Caja (euros)	3.450.338,42
VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo (euros)	3.450.338,42

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado “Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío)”, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC		
VALOR DEL SUELO ESTATICO sin urbanizar	40.031.947	Euros
	94,64	Euros /m2 sb
VALOR DEL SUELO DINAMICO sin urbanizar	3.450.338	Euros
	8,16	Euros /m2 sb
Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico		8,62%



15.2.5.9. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector “EL PONTET”

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

VALOR TOTAL DEL SUELO EN SU ESTADO ACTUAL	EUROS
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	8.160.118,31
Total Cargas de Urbanización	5.473.378,41
Indemnizaciones	0,00
VALOR TOTAL DEL SUELO SIN URBANIZAR	2.686.739,90

Superficie bruta del terreno (m2 sb)	115.819,00
---------------------------------------	------------

VALOR UNITARIO DEL SUELO	EUROS / M2 sb
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	70,46
Total Cargas de Urbanización	47,26
Valor total del suelo sin urbanizar de la parcela expropiada	23,20

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 (Cte)	12,92%
Coef. Actualizador	" = 1/ (1+i)^n"
Valor Actual Flujos Caja (euros)	742.663,98
VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo (euros)	742.663,98

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado “Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío)”, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET		
VALOR DEL SUELO ESTATICO sin urbanizar	2.686.740	Euros
	23,20	Euros /m2 sb
VALOR DEL SUELO DINAMICO sin urbanizar	742.664	Euros
	6,41	Euros /m2 sb
Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico		27,64%

15.2.5.10. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector “MONTAHUD”

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

VALOR TOTAL DEL SUELO EN SU ESTADO ACTUAL	EUROS
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	3.459.426
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	3.081.193
Indemnizaciones	0
VALOR TOTAL DEL SUELO SIN URBANIZAR	378.233

Superficie bruta del terreno (m2 sb)	73.788
---------------------------------------	--------

VALOR UNITARIO DEL SUELO BRUTO	EUROS / M2 sb
Valor Unitario del suelo urbanizado s/ Método Residual Estático	46,88
Cargas Unitarias de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	41,76
Valor total del suelo sin urbanizar	5,13

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 (Cte)	14,02%
Coef. Actualizador	" = 1/ (1+i)^n"
Valor Actual Flujos Caja (euros)	326.169
VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo (euros)	326.169

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado “Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío)”, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND - SI - 1 - MONTAHUD		
VALOR DEL SUELO ESTATICO sin ur	378.233	Euros
	5,22	Euros /m2 sb
VALOR DEL SUELO DINAMICO sin u	326.169	Euros
	4,50	Euros /m2 sb
Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico		86,23%



15.2.5.11. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector “EXPO ALTEA”

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

VALOR TOTAL DEL SUELO EN SU ESTADO ACTUAL	EUROS
Valor total del suelo urbanizado de la parcela expropiada S/ Método Residual Estático	7.993.313
Total Cargas de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	6.686.319
Indemnizaciones	0
VALOR TOTAL DEL SUELO SIN URBANIZAR	1.306.994

Superficie bruta del terreno (m2 sb)	164.953
---------------------------------------	---------

VALOR UNITARIO DEL SUELO BRUTO	EUROS / M2 sb
Valor Unitario del suelo urbanizado s/ Método Residual Estático	48,46
Cargas Unitarias de Urbanización sin I.V.A. (sin indemnizaciones)	40,53
Valor total del suelo sin urbanizar	7,92

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 (Cte)	14,02%
Coef. Actualizador	" = 1/ (1+i)^n"
Valor Actual Flujos Caja (euros)	894.869
VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo (euros)	894.869

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado “Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío)”, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Suelo Urbanizable ZND - SI -1 - MONTAHUD		
VALOR DEL SUELO ESTATICO sin ur	1.306.994	Euros
	7,92	Euros /m2 sb
VALOR DEL SUELO DINAMICO sin u	894.869	Euros
	5,42	Euros /m2 sb
Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico	68,47%	

15.3. Análisis del riesgo económico y financiero.

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

15.3.1.1. Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión en el Suelo urbanizable ZND-RE - 1. - sector “FINCA ALHAMA”

El Sector SR 1 – FINCA ALHAMA en un análisis de viabilidad económica real, en el que se introduce la variable tiempo con el Método Residual Dinámico de la ECO 805/2003 (que está fundamentado en la Matemática Financiera cuya base es el Interés Compuesto) con el riesgo que supone la incertidumbre en el tiempo de la planificación, programación, gestión y equidistribución urbanística; así como, la ejecución material de las obras de urbanización, la ejecución material de las obras de edificación y la venta completa de todos los productos inmobiliarios, se propone fijar diferentes Tasas de Actualización o Rentabilidad entre el 5% y el 40 % en unidades monetarias constantes de 2021, en base a la comparación de inversiones alternativas de semejante riesgo e iliquidez de esta inversión, para obtener el Valor Actual Neto (V.A.N.) de los flujos de caja de ese proyecto de inversión, que es el Valor del Suelo en su estado actual, con lo que obtendremos una matriz de sensibilidad de aversión al riesgo, en la hipótesis temporal propuesta en esta Memoria de Viabilidad Económica (M.V.E.), tal como que reflejado en el siguiente cuadro.

La exigencia, por parte de los inversionistas o promotores inmobiliarios, de Tasas de Rentabilidad entre el **5% y el 30 %**, en unidades monetarias constantes, sobre los flujos de caja (Cash-Flow) generados en el proyecto de inversión nos da como resultado unos valores positivos del suelo en su estado actual (V.A.N. > 0) de entre **6,37 a 91,88 euros / m² suelo bruto**, es decir todos ellos superiores al valor inicial agropecuario de los terrenos en secano, que nos indica que el sector es viable económicamente con los parámetros urbanísticos actuales, en la hipótesis de la aprobación definitiva y entrada en vigor del P.G.E. de Altea con los parámetros e hipótesis de consideras en esta M.V.E.

No obstante, si la Tasa Interna de Rentabilidad (T.I.R) es igual o superior **al 35 %**, en unidades monetarias constantes, sobre los flujos de caja (Cash-Flow) generados en el proyecto de inversión del mencionado sector, nos da valores urbanísticos inferiores al valor inicial agrícola del suelo.



La modificación de la hipótesis temporal propuesta de cada ingreso y gasto y por lo tanto de su Cash-Flow, reflejada en los cuadros anteriores, hará variar los resultados del V.A.N. y en consecuencia la viabilidad o no del sector según la tasa de rentabilidad exigida al proyecto de inversión inmobiliario del sector por el urbanizador o promotor inmobiliario.

Cuanto más se retrasen los plazos temporales en la planificación, programación, gestión y equidistribución urbanística; así como, en la ejecución material de las obras de urbanización, la ejecución material de las obras de edificación y la venta de todos los productos inmobiliarios menor será el V.A.N.; y en consecuencia variara la viabilidad económica del sector.

Observando la tabla, 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 Altea de forma prudente y probable en aplicación de los Principios de la valoración inmobiliaria reflejados esta M.V.E

Matriz de Sensibilidades		Total Superficies				
Suelo Urbanizable ZND - RE - 1 - FINCA ALHAMA		Área de Reparto (m2sb)	Superficie del Sector (m2 sb)	Superficie Computable del Sector (m2sb)	Suelo Lucrativo Neto (m2sn)	Edificabilidad Total (m2c)
		195.644	195.644	195.644	147.711	39.128
TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte	Valor Total del suelo pendiente de PP, PDAI, PU y PR (euros)	Valor Unitario del suelo estado actual del Área de Reparto (m2sb)	Valor Unitario del suelo estado actual de al Superficie del Sector (m2 sb)	Valor Unitario del suelo estado actual de la Superficie Computable del Sector (m2sb)	Valor Unitario del suelo estado actual del Suelo Lucrativo Neto (m2sn)	Valor Unitario del suelo estado actual de la Edificabilidad Total (m2c)
5,00%	17.975.901	91,88	91,88	91,88	121,70	459,41
10,00%	10.947.439	55,96	55,96	55,96	74,11	279,79
15,00%	6.679.593	34,14	34,14	34,14	45,22	170,71
20,00%	4.023.140	20,56	20,56	20,56	27,24	102,82
22,50%	3.085.943	15,77	15,77	15,77	20,89	78,87
25,00%	2.335.415	11,94	11,94	11,94	15,81	59,69
27,50%	1.732.114	8,85	8,85	8,85	11,73	44,27
30,00%	1.245.601	6,37	6,37	6,37	8,43	31,83
35,00%	533.544	2,73	2,73	2,73	3,61	13,64
40,00%	65.099	0,33	0,33	0,33	0,44	1,66



15.3.1.2. Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión en el Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector “CARBONERA”

El Sector RE – 3 – CARBONERA, en un análisis de viabilidad económica real, en el que se introduce la variable tiempo con el Método Residual Dinámico de la ECO 805/2003 (que está fundamentado en la Matemática Financiera cuya base es el Interés Compuesto) con el riesgo que supone la incertidumbre en el tiempo de la planificación, programación, gestión y equidistribución urbanística; así como, la ejecución material de las obras de urbanización, la ejecución material de las obras de edificación y la venta completa de todos los productos inmobiliarios, se propone fijar diferentes Tasas de Actualización o Rentabilidad entre el 5% y el 40 % en unidades monetarias constantes de 2021, en base a la comparación de inversiones alternativas de semejante riesgo e iliquidez de esta inversión, para obtener el Valor Actual Neto (V.A.N.) de los flujos de caja de ese proyecto de inversión, que es el Valor del Suelo en su estado actual, con lo que obtendremos una matriz de sensibilidad de aversión al riesgo, en la hipótesis temporal propuesta en esta Memoria de Viabilidad Económica (M.V.E.), tal como que reflejado en el siguiente cuadro.

La exigencia, por parte de los inversionistas o promotores inmobiliarios, de Tasas de Rentabilidad entre el **5% y el 35 %**, en unidades monetarias constantes, sobre los flujos de caja (Cash-Flow) generados en el proyecto de inversión nos da como resultado unos valores positivos del suelo en su estado actual (V.A.N. > 0) de entre **2,02 a 115,23 euros / m² suelo bruto**, es decir todos ellos superiores al valor inicial agropecuario de los terrenos en secano, que nos indica que el sector es viable económicamente con los parámetros urbanísticos actuales, en la hipótesis de la aprobación definitiva y entrada en vigor del P.G.E. de Altea con los parámetros e hipótesis de consideras en esta M.V.E.

No obstante, si la Tasa Interna de Rentabilidad (T.I.R) es superior al 40 %, en unidades monetarias constantes, sobre los flujos de caja (Cash-Flow) generados en el proyecto de inversión del mencionado sector, nos da valores urbanísticos inferiores al valor inicial agrícola del suelo con valores negativos (V.A.N < 0)

La modificación de la hipótesis temporal propuesta de cada ingreso y gasto y por lo tanto de su Cash-Flow, reflejada en los cuadros anteriores, hará variar los resultados del V.A.N. y en consecuencia la viabilidad o no del sector según la tasa de rentabilidad exigida al proyecto de inversión inmobiliario del sector por el urbanizador o promotor inmobiliario.

Cuanto más se retrasen los plazos temporales en la planificación, programación, gestión y equidistribución urbanística; así como, en la ejecución material de las obras de urbanización, la ejecución material de las obras de edificación y la venta de todos los productos inmobiliarios menor será el V.A.N.; y en consecuencia variara la viabilidad económica del sector.

Matriz de Sensibilidades		Total Superficies				
Suelo Urbanizable ZND - RE - 3 - CARBONERA		Área de Reparto (m2sb)	Superficie del Sector (m2 sb)	Superficie Computable del Sector (m2sb)	Suelo Lucrativo Neto (m2sn)	Edificabilidad Total (m2c)
		81.360	81.360	81.360	41.834	27.321
TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte	Valor Total del suelo pendiente de PP, PDAI, PU y PR (euros)	Valor Unitario del suelo estado actual del Área de Reparto (m2sb)	Valor Unitario del suelo estado actual de al Superficie del Sector (m2 sb)	Valor Unitario del suelo estado actual de la Superficie Computable del Sector (m2sb)	Valor Unitario del suelo estado actual del Suelo Lucrativo Neto (m2sn)	Valor Unitario del suelo estado actual de la Edificabilidad Total (m2c)
5,00%	9.375.433	115,23	115,23	115,23	224,11	343,16
10,00%	5.807.518	71,38	71,38	71,38	138,82	212,57
15,00%	3.562.073	43,78	43,78	43,78	85,15	130,38
20,00%	2.122.670	26,09	26,09	26,09	50,74	77,69
22,50%	1.605.171	19,73	19,73	19,73	38,37	58,75
25,00%	1.186.523	14,58	14,58	14,58	28,36	43,43
27,50%	847.057	10,41	10,41	10,41	20,25	31,00
30,00%	571.309	7,02	7,02	7,02	13,66	20,91
35,00%	164.581	2,02	2,02	2,02	3,93	6,02
40,00%	-104.535	-1,28	-1,28	-1,28	-2,50	-3,83



15.3.1.3. Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión en el Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector “CAP BLANC”

El Sector SR – 5 – CAP BLANC en un análisis de viabilidad económica real, en el que se introduce la variable tiempo con el Método Residual Dinámico de la ECO 805/2003 (que está fundamentado en la Matemática Financiera cuya base es el Interés Compuesto) con el riesgo que supone la incertidumbre en el tiempo de la planificación, programación, gestión y equidistribución urbanística; así como, la ejecución material de las obras de urbanización, la ejecución material de las obras de edificación y la venta completa de todos los productos inmobiliarios, se propone fijar diferentes Tasas de Actualización o Rentabilidad entre el 5% y el 40 % en unidades monetarias constantes de 2021, en base a la comparación de inversiones alternativas de semejante riesgo e iliquidez de esta inversión, para obtener el Valor Actual Neto (V.A.N.) de los flujos de caja de ese proyecto de inversión, que es el Valor del Suelo en su estado actual, con lo que obtendremos una matriz de sensibilidad de aversión al riesgo, en la hipótesis temporal propuesta en esta Memoria de Viabilidad Económica (M.V.E.), tal como que reflejado en el siguiente cuadro.

La exigencia, por parte de los inversionistas o promotores inmobiliarios, de Tasas de Rentabilidad entre el **5% y el 35 %**, en unidades monetarias constantes, sobre los flujos de caja (Cash-Flow) generados en el proyecto de inversión nos da como resultado unos valores positivos del suelo en su estado actual (V.A.N. > 0) de entre **1,28 a 112,65 euros / m² suelo bruto**, es decir todos ellos superiores al valor inicial agropecuario de los terrenos en secano, que nos indica que el sector es viable económicamente con los parámetros urbanísticos actuales, en la hipótesis de la aprobación definitiva y entrada en vigor del P.G.E. de Altea con los parámetros e hipótesis de consideras en esta M.V.E.

No obstante, si la Tasa Interna de Rentabilidad (T.I.R) es igual o superior **al 40 %**, en unidades monetarias constantes, sobre los flujos de caja (Cash-Flow) generados en el proyecto de inversión del mencionado sector, nos da valores urbanísticos inferiores al valor inicial agrícola del suelo con valores negativos (V.A.N < 0)

La modificación de la hipótesis temporal propuesta de cada ingreso y gasto y por lo tanto de su Cash-Flow, reflejada en los cuadros anteriores, hará variar los resultados del V.A.N. y en consecuencia la viabilidad o no del sector según la tasa de rentabilidad exigida al proyecto de inversión inmobiliario del sector por el urbanizador o promotor inmobiliario.

Cuanto más se retrasen los plazos temporales en la planificación, programación, gestión y equidistribución urbanística; así como, en la ejecución material de las obras de urbanización, la ejecución material de las obras de edificación y la venta de todos los productos inmobiliarios menor será el V.A.N.; y en consecuencia variara la viabilidad económica del sector.

Matriz de Sensibilidades		Total Superficies				
Suelo Urbanizable ZND - RE - 5 - CAP BLANC		Área de Reparto (m2sb)	Superficie del Sector (m2 sb)	Superficie Computable del Sector (m2sb)	Suelo Lucrativo Neto (m2sn)	Edificabilidad Total (m2c)
		422.998	422.998	356.344	166.338	89.084
TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte	Valor Total del suelo pendiente de PP, PDAI, PU y PR (euros)	Valor Unitario del suelo estado actual del Área de Reparto (m2sb)	Valor Unitario del suelo estado actual de la Superficie del Sector (m2 sb)	Valor Unitario del suelo estado actual de la Superficie Computable del Sector (m2sb)	Valor Unitario del suelo estado actual del Suelo Lucrativo Neto (m2sn)	Valor Unitario del suelo estado actual de la Edificabilidad Total (m2c)
5,00%	47.651.105	112,65	112,65	133,72	286,47	534,90
10,00%	27.851.239	65,84	65,84	78,16	167,44	312,64
15,00%	16.252.706	38,42	38,42	45,61	97,71	182,44
20,00%	9.263.426	21,90	21,90	26,00	55,69	103,99
22,50%	6.855.379	16,21	16,21	19,24	41,21	76,95
25,00%	4.955.310	11,71	11,71	13,91	29,79	55,63
27,50%	3.450.338	8,16	8,16	9,68	20,74	38,73
30,00%	2.254.666	5,33	5,33	6,33	13,55	25,31
35,00%	543.420	1,28	1,28	1,52	3,27	6,10
40,00%	-544.981	-1,29	-1,29	-1,53	-3,28	-6,12



15.3.1.4. Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión en el Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector “EL PONTET”

El Sector TR – 1 – EL PONTET en un análisis de viabilidad económica real, en el que se introduce la variable tiempo con el Método Residual Dinámico de la ECO 805/2003 (que está fundamentado en la Matemática Financiera cuya base es el Interés Compuesto) con el riesgo que supone la incertidumbre en el tiempo de la planificación, programación, gestión y equidistribución urbanística; así como, la ejecución material de las obras de urbanización, la ejecución material de las obras de edificación y la venta completa de todos los productos inmobiliarios, se propone fijar diferentes Tasas de Actualización o Rentabilidad entre el 5% y el 40 % en unidades monetarias constantes de 2021, en base a la comparación de inversiones alternativas de semejante riesgo e iliquidez de esta inversión, para obtener el Valor Actual Neto (V.A.N.) de los flujos de caja de ese proyecto de inversión, que es el Valor del Suelo en su estado actual, con lo que obtendremos una matriz de sensibilidad de aversión al riesgo, en la hipótesis temporal propuesta en esta Memoria de Viabilidad Económica (M.V.E.), tal como que reflejado en el siguiente cuadro.

La exigencia, por parte de los inversionistas o promotores inmobiliarios, de Tasas de Rentabilidad entre el **5% y el 30 %**, en unidades monetarias constantes, sobre los flujos de caja (Cash-Flow) generados en el proyecto de inversión nos da como resultado unos valores positivos del suelo en su estado actual (V.A.N. > 0) de entre **4,04 a 84,84 euros / m² suelo bruto**, es decir todos ellos superiores al valor inicial agropecuario de los terrenos en secano, que nos indica que el sector es viable económicamente con los parámetros urbanísticos actuales, en la hipótesis de la aprobación definitiva y entrada en vigor del P.G.E. de Altea con los parámetros e hipótesis de consideras en esta M.V.E.

No obstante, si la Tasa Interna de Rentabilidad (T.I.R) es igual o superior **al 35 %**, en unidades monetarias constantes, sobre los flujos de caja (Cash-Flow) generados en el proyecto de inversión del mencionado sector, nos da valores urbanísticos inferiores al valor inicial agrícola del suelo o incluso valores negativos (V.A.N < 0)

La modificación de la hipótesis temporal propuesta de cada ingreso y gasto y por lo tanto de su Cash-Flow, reflejada en los cuadros anteriores, hará variar los resultados del V.A.N. y en consecuencia la viabilidad o no del sector según la tasa de rentabilidad exigida al proyecto de inversión inmobiliario del sector por el urbanización o promotor inmobiliario.

Cuanto más se retrasen los plazos temporales en la planificación, programación, gestión y equidistribución urbanística; así como, en la ejecución material de las obras de urbanización, la ejecución material de las obras de edificación y la venta de todos los productos inmobiliarios menor será el V.A.N.; y en consecuencia variara la viabilidad económica del sector.

Matriz de Sensibilidades		Total Superficies				
Suelo Urbanizable ZND - TR - 1 - EL PONTET		Área de Reparto (m2sb)	Superficie del Sector (m2 sb)	Superficie Computable del Sector (m2sb)	Suelo Lucrativo Neto (m2sn)	Edificabilidad Total (m2c)
		115.819	115.819	114.639	54.086	46.004
TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte	Valor Total del suelo pendiente de PP, PDAI, PU y PR (euros)	Valor Unitario del suelo estado actual del Área de Reparto (m2sb)	Valor Unitario del suelo estado actual de al Superficie del Sector (m2 sb)	Valor Unitario del suelo estado actual de la Superficie Computable del Sector (m2sb)	Valor Unitario del suelo estado actual del Suelo Lucrativo Neto (m2sn)	Valor Unitario del suelo estado actual de la Edificabilidad Total (m2c)
5,00%	9.825.642	84,84	84,84	85,71	181,67	213,58
10,00%	5.902.845	50,97	50,97	51,49	109,14	128,31
15,00%	3.519.492	30,39	30,39	30,70	65,07	76,50
20,00%	2.031.891	17,54	17,54	17,72	37,57	44,17
22,50%	1.505.468	13,00	13,00	13,13	27,83	32,72
25,00%	1.082.991	9,35	9,35	9,45	20,02	23,54
27,50%	742.664	6,41	6,41	6,48	13,73	16,14
30,00%	467.673	4,04	4,04	4,08	8,65	10,17
35,00%	64.283	0,56	0,56	0,56	1,19	1,40
40,00%	-201.449	-1,74	-1,74	-1,76	-3,72	-4,38



15.3.1.5. Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión en el Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector “MONTAHUD”

El Sector SI – 1 – MONTAHUD en un análisis de viabilidad económica real, en el que se introduce la variable tiempo con el Método Residual Dinámico de la ECO 805/2003 (que está fundamentado en la Matemática Financiera cuya base es el Interés Compuesto) con el riesgo que supone la incertidumbre en el tiempo de la planificación, programación, gestión y equidistribución urbanística; así como, la ejecución material de las obras de urbanización, la ejecución material de las obras de edificación y la venta completa de todos los productos inmobiliarios, se propone fijar diferentes Tasas de Actualización o Rentabilidad entre el 5% y el 40 % en unidades monetarias constantes de 2021, en base a la comparación de inversiones alternativas de semejante riesgo e iliquidez de esta inversión, para obtener el Valor Actual Neto (V.A.N.) de los flujos de caja de ese proyecto de inversión, que es el Valor del Suelo en su estado actual, con lo que obtendremos una matriz de sensibilidad de aversión al riesgo, en la hipótesis temporal propuesta en esta Memoria de Viabilidad Económica (M.V.E.), tal como que reflejado en el siguiente cuadro.

La exigencia, por parte de los inversionistas o promotores inmobiliarios, de Tasas de Rentabilidad entre el **5% y el 35 %**, en unidades monetarias constantes, sobre los flujos de caja (Cash-Flow) generados en el proyecto de inversión nos da como resultado unos valores positivos del suelo en su estado actual (V.A.N. > 0) de entre **1,51 a 56,60 euros / m² suelo bruto**, es decir todos ellos superiores al valor inicial agropecuario de los terrenos en secano, que nos indica que el sector es viable económicamente con los parámetros urbanísticos actuales, en la hipótesis de la aprobación definitiva y entrada en vigor del P.G.E. de Altea con los parámetros e hipótesis de consideras en esta M.V.E.

No obstante, si la Tasa Interna de Rentabilidad (T.I.R) es superior **al 40 %**, en unidades monetarias constantes, sobre los flujos de caja (Cash-Flow) generados en el proyecto de inversión del mencionado sector, nos da valores urbanísticos inferiores al valor inicial agrícola del suelo con valores negativos (V.A.N < 0)

La modificación de la hipótesis temporal propuesta de cada ingreso y gasto y por lo tanto de su Cash-Flow, reflejada en los cuadros anteriores, hará variar los resultados del V.A.N. y en consecuencia la viabilidad o no del sector según la tasa de rentabilidad exigida al proyecto de inversión inmobiliario del sector por el urbanizador o promotor inmobiliario.

Cuanto más se retrasen los plazos temporales en la planificación, programación, gestión y equidistribución urbanística; así como, en la ejecución material de las obras de urbanización, la ejecución material de las obras de edificación y la venta de todos los productos inmobiliarios menor será el V.A.N.; y en consecuencia variara la viabilidad económica del sector.

Matriz de Sensibilidades		Total Superficies				
		Área de Reparto (m2sb)	Superficie del Sector (m2 sb)	Superficie Computable del Sector (m2sb)	Derecho Suelo Lucrativo Neto (m2sn)	Edificabilidad Total (m2c)
Suelo Urbanizable ZND - SI -1 - MONTAHUD		72.453	73.788	72.453	36.601	37.429
TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte	Valor Total del suelo pendiente de PP, PDAI, PU y PR (euros)	Valor Unitario del suelo estado actual del Área de Reparto (m2sb)	Valor Unitario del suelo estado actual de al Superficie del Sector (m2 sb)	Valor Unitario del suelo estado actual de la Superficie Computable del Sector (m2sb)	Valor Unitario del suelo estado actual del Suelo Lucrativo Neto (m2sn)	Valor Unitario del suelo estado actual de la Edificabilidad Total (m2c)
5,00%	4.101.164	56,60	55,58	56,60	112,05	109,57
10,00%	2.688.651	37,11	36,44	37,11	73,46	71,83
15,00%	1.736.156	23,96	23,53	23,96	47,44	46,38
20,00%	1.085.814	14,99	14,72	14,99	29,67	29,01
22,50%	841.075	11,61	11,40	11,61	22,98	22,47
25,00%	637.439	8,80	8,64	8,80	17,42	17,03
27,50%	467.744	6,46	6,34	6,46	12,78	12,50
30,00%	326.169	4,50	4,42	4,50	8,91	8,71
32,50%	207.965	2,87	2,82	2,87	5,68	5,56
35,00%	109.242	1,51	1,48	1,51	2,98	2,92
40,00%	-41.991	-0,58	-0,57	-0,58	-1,15	-1,12



15.3.1.6. Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión en el Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector “EXPO ALTEA”

El Sector SI – 2 – EXPO ALTEA en un análisis de viabilidad económica real, en el que se introduce la variable tiempo con el Método Residual Dinámico de la ECO 805/2003 (que está fundamentado en la Matemática Financiera cuya base es el Interés Compuesto) con el riesgo que supone la incertidumbre en el tiempo de la planificación, programación, gestión y equidistribución urbanística; así como, la ejecución material de las obras de urbanización, la ejecución material de las obras de edificación y la venta completa de todos los productos inmobiliarios, se propone fijar diferentes Tasas de Actualización o Rentabilidad entre el 5% y el 40 % en unidades monetarias constantes de 2021, en base a la comparación de inversiones alternativas de semejante riesgo e iliquidez de esta inversión, para obtener el Valor Actual Neto (V.A.N.) de los flujos de caja de ese proyecto de inversión, que es el Valor del Suelo en su estado actual, con lo que obtendremos una matriz de sensibilidad de aversión al riesgo, en la hipótesis temporal propuesta en esta Memoria de Viabilidad Económica (M.V.E.), tal como que reflejado en el siguiente cuadro.

La exigencia, por parte de los inversionistas o promotores inmobiliarios, de Tasas de Rentabilidad entre el **5% y el 35 %**, en unidades monetarias constantes, sobre los flujos de caja (Cash-Flow) generados en el proyecto de inversión nos da como resultado unos valores positivos del suelo en su estado actual (V.A.N. > 0) de entre **2,61 a 58,12 euros / m² suelo bruto**, es decir todos ellos superiores al valor inicial agropecuario de los terrenos en secano, que nos indica que el sector es viable económicamente con los parámetros urbanísticos actuales, en la hipótesis de la aprobación definitiva y entrada en vigor del P.G.E. de Altea con los parámetros e hipótesis de consideras en esta M.V.E.

No obstante, si la Tasa Interna de Rentabilidad (T.I.R) es igual o superior **al 40 %**, en unidades monetarias constantes, sobre los flujos de caja (Cash-Flow) generados en el proyecto de inversión del mencionado sector, nos da valores urbanísticos inferiores al valor inicial agrícola del suelo o incluso valores negativos (V.A.N < 0)

La modificación de la hipótesis temporal propuesta de cada ingreso y gasto y por lo tanto de su Cash-Flow, reflejada en los cuadros anteriores, hará variar los resultados del V.A.N. y en consecuencia la viabilidad o no del sector según la tasa de rentabilidad exigida al proyecto de inversión inmobiliario del sector por el urbanizador o promotor inmobiliario.

Cuanto más se retrasen los plazos temporales en la planificación, programación, gestión y equidistribución urbanística; así como, en la ejecución material de las obras de urbanización, la ejecución material de las obras de edificación y la venta de todos los productos inmobiliarios menor será el V.A.N.; y en consecuencia variara la viabilidad económica del sector.

Matriz de Sensibilidades		Total Superficies				
Suelo Urbanizable ZND - SI - 2 - EXPO ALTEA		Área de Reparto (m2sb)	Superficie del Sector (m2 sb)	Superficie Computable del Sector (m2sb)	Derecho Suelo Lucrativo Neto (m2sn)	Edificabilidad Total (m2c)
		164.953	164.953	161.974	87.466	86.484
TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte	Valor Total del suelo pendiente de PP, PDAI, PU y PR (euros)	Valor Unitario del suelo estado actual del Área de Reparto (m2sb)	Valor Unitario del suelo estado actual de al Superficie del Sector (m2 sb)	Valor Unitario del suelo estado actual de la Superficie Computable del Sector (m2sb)	Valor Unitario del suelo estado actual del Suelo Lucrativo Neto (m2sn)	Valor Unitario del suelo estado actual de la Edificabilidad Total (m2c)
5,00%	9.586.370	58,12	58,12	59,18	109,60	110,85
10,00%	6.206.757	37,63	37,63	38,32	70,96	71,77
15,00%	4.008.633	24,30	24,30	24,75	45,83	46,35
20,00%	2.550.430	15,46	15,46	15,75	29,16	29,49
22,50%	2.011.367	12,19	12,19	12,42	23,00	23,26
25,00%	1.566.997	9,50	9,50	9,67	17,92	18,12
27,50%	1.199.544	7,27	7,27	7,41	13,71	13,87
30,00%	894.869	5,42	5,42	5,52	10,23	10,35
32,50%	641.663	3,89	3,89	3,96	7,34	7,42
35,00%	430.830	2,61	2,61	2,66	4,93	4,98
40,00%	108.276	0,66	0,66	0,67	1,24	1,25





16. 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. - sector “FINCA ALHAMA”
- ❖ Suelo urbanizable ZND-RE - 3. - sector “CARBONERA”
- ❖ Suelo urbanizable ZND-RE - 5. - sector “CAP BLANC”
- ❖ Suelo urbanizable ZND-TR - 1. - sector “EL PONTET”
- ❖ Suelo urbanizable ZND-SI - 1. - sector “MONTAHUD”
- ❖ Suelo urbanizable ZND-SI - 2. - sector “EXPO ALTEA”

son viables económicamente, ya que los escenarios de inversión son positivos y el valor del suelo sin urbanizar de cada sector es superior al valor agropecuario de los terrenos en esos ámbitos.

Y para que así conste, a los efectos oportunos emitimos la presente M.V.E., como expertos, según nuestro leal saber y entender y que sometemos a otro mejor fundado, motivado, justificado y constatado.

Este M.V.E. consta de 257 páginas numeradas, del nº 1 al nº 257, en Altea a 2 de noviembre de 2023

Fdo. D. Julio Turmo de Padura

Arquitecto.

Master en "Valoraciones Inmobiliarias" por la Universidad Politécnica de Cataluña.

Fdo. D. Eva Ayela Aznar

Arquitecta

