

ANEJO 4 del

Programa de actuación aislada para el desarrollo de la actuación aislada denominada “Plaza Antonio Cortis” de Valencia.

Septiembre de 2023.

Promotor: URBANAS COVAL S.L.

Equipo Redactor:



OCTOGONO, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo.

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



PROPOSICION JURIDICO-ECONÓMICA

PROMOTOR: URBANAS COVAL, SL

EMPLAZAMIENTO: PLAZA ANTONIO CORTIS DE VALENCIA



Contenido

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



A.- RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.

URBANAS COVALS.L. ostenta la propiedad de más del 80% del ámbito, siendo el Ayuntamiento de Valencia titular de dos pequeños terrenos con destino a vial público, que no tienen aprovechamiento, y el Ministerio de Fomento titular de una pequeña parcela.

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

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

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

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

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

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

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

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

	CAPÍTULO	IMPORTE
1	LÍNEA SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN	13.995,19
2	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	38.630,00
3	RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSION	13.574,39
4	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	1.323,62



ANEJO 4. PROGRAMA DE ACTUACION AISLADA PZ ANTONIO CORTIS. VALENCIA.

5	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	9.508,38
6	RED DE TELEFONIA	7.045,39
7	JARDINERIA	15.715,78
8	RED DE RIEGO	5.714,26
9	SANEAMIENTO	505,92
10	CONTROL DE CALIDAD	270,52
11	SEGURIDAD Y SALUD	630,72
12	GESTION DE RESIDUOS	257,00
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	107.171,17

COSTES	Euros
P.E.M.	107.171,17 €
Gastos generales (13%)	13.932,25 €
Beneficio industrial (6%)	6.430,27 €
P.E.C.	127.533,69 €
INDEMNIZACIONES	Euros
Indemnización Algarrobo	5.000,00 €
Indemnización Pérdida de local	40.000,00 €
TOTAL INDEM.	45.000,00 €
HONORARIOS Y GASTOS GESTION	Euros
Honorarios técnicos	12.874,35 €
Otros honorarios	12.874,35 €
Otros GG	5.851,98 €
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN	31.600,68 €
BENEF. URB.	Euros
Costes obras	127.533,69 €
Gastos gestión	31.600,68 €
Subtotal	159.134,37 €
TOTAL BENEFICIO URBANIZADOR	8.918,41 €
COSTE TOTAL	Euros
Costes obras	127.533,69 €
Indemnizaciones	45.000,00 €
Gastos de gestión	31.600,68 €
Beneficio Urbanizador	8.918,41 €
COSTE TOTAL	213.052,78 €



D.- AVANCE DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

La mercantil URBANAS COVAL S.L y EL MINISTERIO DE FOMENTO, son los únicos propietarios de terrenos que generan aprovechamiento.

El Ministerio no se ha manifestado tras los requerimientos que le han sido realizados por la mercantil URBANAS COVAL S.L. promotora del programa, por lo que se le deberá compensar en caso de no estar interesado en participar.

Para el cálculo de los valores económicos del programa se van a seguir los criterios que emanan del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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

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

VALOR DE CONSTRUCCIÓN.

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



ANEJO 4. PROGRAMA DE ACTUACION AISLADA PZ ANTONIO CORTIS. VALENCIA.

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Febrero 2019 MBE 02/2019 = 590 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 603,24 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

Entre medianeras

Abierta

En hilera

Unifamiliar aislada

Ch Nº DE PLANTAS

n° de plantas < 3

3 < n° de plantas < 8

n° de plantas > 8

Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

No

Sí

Cv Nº DE VIVIENDAS

n° de viviendas > 80

20 < n° de viviendas < 80

n° de viviendas < 20

Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

S viviendas > 70m²

45m² < S viviendas < 70m²

S viviendas < 45m²

Cc CALIDADES

Básico

Medio

Alto

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

Utilizaremos un coste unitario de construcción de 603,24 €/m²

VALOR EN VENTA

Muestras obtenidas:

MUESTRAS										
RESIDENCIAL		VIVIENDAS								
URL	REFERENCIA CATASTRAL	Nº	PVP	SUPERFICIE	PRECIO/M2	Dirección Postal	DP	Año	Antigüedad	Coef. A. II
https://www.idealista.com/inmueble/82007807/	7309701YJ2770G0038JM	1	227.000	120	1.892	AV INSTITUTO OBRERO VALENCIA 17 Es:1 Pt:2 P	46013	1993	26	0,1638
https://www.idealista.com/inmueble/38841251/	6501004YJ2760A0011KD	2	132.000	115	1.148	AV AUSIAS MARCH 73 Es:1 R:04 Pt:11	46013	1994	25	0,1563
https://www.idealista.com/inmueble/81524076/	6501003YJ2760A0283BQ	3	170.000	90	1.889	AV AUSIAS MARCH 81 Es:1 R:06 Pt:19	46013	1993	26	0,1638
https://www.idealista.com/inmueble/36674837/	REFERENCIA CATASTRAL	4	112.000	78	1.436	CL MANUELA SOLIS CLARAS 2 Es:2 R:01 Pt:03	46013	2013	6	0,0318
https://www.idealista.com/inmueble/81188674/	6504101YJ2760D0099TS	5	110.000	106	1.038	AV HERMANOS MARISTAS 9 Es:1 R:11 Pt:40	46013	1979	40	0,2800
https://www.idealista.com/inmueble/82325195/	7110003YJ2770G0005SX	6	99.000	92	1.076	CL OSCAR ESPLA 6 Es:1 R:02 Pt:05	46013	1977	42	0,2982

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

HOMOGENEIZACIÓN								
Nº	RESIDENCIAL	SITUACION		SUPERFICIE		ANTIGÜEDAD Y CONSERV.		VRS HOMOGEN
	VRS INICIAL	K	VALOR	K	VALOR	K	VALOR	
1	1.892	0,90	189,17	1,10	189,17	0,90	189,17	1.702,50
2	1.148	0,95	57,39	1,10	114,78	1,10	110,10	1.315,32
3	1.889	0,95	94,44	1,05	94,44	0,90	188,89	1.700,00
4	1.436	1,05	71,79	1,00	-	1,02	26,03	1.533,73
5	1.038	1,00	-	1,10	103,77	1,15	155,66	1.297,17
6	1.076	1,05	53,80	1,05	53,80	1,15	161,41	1.345,11
								1.482,30

Por tanto, utilizaremos un valor de venta de 1.482,30 €/m².

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO.

DATOS
Superficie Viales 778,97 m²



ANEJO 4. PROGRAMA DE ACTUACION AISLADA PZ ANTONIO CORTIS. VALENCIA.

Superficie Zonas Verdes	0,00 m ²
Superficie neta	293,75 m ²
Superficie Total	1.072,72 m ²
Coste m2 vial	126,26 €/m ² vial
Coste m2 ZV	60,00 €/m ² ZV
Coefficiente edificabilidad (IEB)	2,74 m ² t/m ²
Aprovechamiento objetivo	2.937,50 m ² t
Edificabilidad media neta	10,00 m ² t/m ² s neto

% honorarios	11,00%
% beneficio urbanizador	6,00%

Vv (Valor en venta)	1.482,30 €/m²t
Vu de construcción	603,24 €/m²t
Vu + GG + BI	717,86 €/m ² t
Vc (Valor de construcción total)	826,44 €/m ² t

REPERCUSIONES

Repercusión m2 terreno inicial	198,61 €/m ² s bruto
Repercusión m2 de solar	725,29 €/m ² s neto
Repercusión m2 techo construido	72,53 €/m ² t

VALOR DE REPERCUSIÓN

Vv =	1.482,30 €/m ² t
Vc =	826,44 €/m ² t
Vr = (Vv / 1,40 FI) - Vc =	232,35 €/m ² t

RETRIBUCION EN SOLARES

Vu=Vr x ed. media =	2.323,50 €/m ² s neto
Sup. solar urb=Coste total / Vu =	91,69 m ² s neto
R=Sup. solares urb./ Sup. neta=	31,22%

RETRIBUCION EN METÁLICO

Coste total / Superficie total =	198,61 €/m ² s bruto
----------------------------------	---------------------------------

VALOR SUELO

Valor unitario suelo neto urbanizado	2.323,50 €/m ² s neto
Repercusión costes urbanización	725,29 €/m ² s neto
Superficie neta solares	293,75 m ² s neto
Superficie Bruta con derechos	1.011,53 m ² s bruto
VALOR SUELO BRUTO INICIAL	464,12 €/m²s bruto



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

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

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

COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN.

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

Está estimado en el apartado C de este documento.

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

REPERCUSIÓN DEL COSTE DE LA ACTUACIÓN.

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

REPERCUSIONES	Euros/m2
Rep.m2 terreno inicial	198,61 €/m ² s bruto
Rep.m2 de solar	725,29 €/m ² s neto
Rep.m2 techo construido	72,53 €/m ² t

ESTIMACIÓN PLAZO DE DESARROLLO.

El presente documento destinado a objetivar la viabilidad del programa utilizará la hipótesis del plazo de un año contado a partir del momento de inicio de la tramitación, al



otorgamiento del acta de replanteo (art. 14.2 TRLS/08) y siempre con la inscripción previa del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.

ANÁLISIS DE INGRESOS POSIBLES POR EL DESARROLLO DEL PAA.

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

VALORACIÓN SOLARES SIN DESARROLLAR

El Valor de los solares sin desarrollar, por comparación con otros de características similares se fija en 315,00 € m².

La superficie de nuestro ámbito es de 1.072,72 m².

$$VS= 1.072,72 \times 315,00 = 337.906,80 \text{ €}$$

VALORACIÓN PARCELA RESULTANTE

En apartados anteriores hemos obtenido el valor unitario del suelo urbanizado por m², que asciende a la cantidad de 2.325,50 €/m². Por lo que el valor de la parcela se obtiene al multiplicar este valor por la superficie neta del solar.

$$VP= 293,75 \text{ m}^2 \times 2.325,50 \text{ €/m}^2 = 682.528,13 \text{ €}$$

BENEFICIO ESTIMADO POR EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.

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

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

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

$$682.528,13 - (213.052,78 + (213.052,78 * 15\%)) - 337.906,80 = 99.610,79 \text{ €}$$

El beneficio estimado para el conjunto de la actuación es de 99.610,79€

VIABILIDAD ECONÓMICA.

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



E.- PLAN DE REALOJO Y RETORNO.

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

F.- VALORACION DE LAS INDEMNIZACIONES.

La actuación cuenta con dos elementos indemnizables. En primer lugar, un árbol de gran porte de la especie ceratonia siliqua; y en segundo, la pérdida de superficie de locales comerciales en planta baja, como consecuencia de la implantación de un centro de transformación.

VALOR LOCAL CT 20m2X2000€/m2	40.000,00
INDEMNIZACIÓN ALGARROBO	5.000,00

G.- PROPUESTA DE COEFICIENTE DE CANJE.

Tal y como se deduce de los cálculos realizados en aportados anteriores, el coeficiente de canje se establece en el **31,22%**.

En Valencia, septiembre de 2023.

Por URBANAS COVALS.L.

