

EXP 13119ALI

**P.A.I. UNIDAD DE EJECUCION Nº2 DEL
SECTOR 1/3 CALLE TRENTO DEL P.G.M.O.U
DE ALICANTE
PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA**

**URBANIZADOR:
DELCID VALENCIANA 21 S.L.**

**EQUIPO REDACTOR:
FR INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.L.P.**

**PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA DEL P.A.I. UNIDAD DE
EJECUCION Nº2 DEL SECTOR 1/3 CALLE TRENTO DEL
P.G.M.O.U DE ALICANTE**

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

2. PROMOTOR DEL PROGRAMA

3. AMBITO DE LA PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA

4. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA

5. DETERMINACIONES DE LA PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA

5.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

5.2. COMPROMISOS, OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR

5.3. ESTIMACION DE LOS COSTES Y CARGAS DE URBANIZACION.

5.3.1. CARGAS FIJAS

a) OBRAS PROGRAMADAS.

b) REDACCION DE LOS PROYECTOS TECNICOS Y LA DIRECCION DE OBRA NECESARIOS

c) GASTOS DE GESTION

d) BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR

5.3.2. CARGAS VARIABLES DE URBANIZACION

5.3.3. IMPORTE TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACION

5.3.4. RETASACION DE LAS CARGAS Y MODIFICACION DEL PROGRAMA

5.4. LICITACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

5.5. RELACION ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS

5.5.1. CONTEXTO LEGAL

5.5.2. DETERMINACION DE LOS DERECHOS INICIALES CONFORME AL REGIMEN URBANISTICO APLICABLE A LOS TITULARES AFECTADOS POR EL PROGRAMA

5.5.3. MODALIDADES DE RETRIBUCION CUOTAS DE URBANIZACION

5.5.3.1. ALTERNATIVA DE PAGO EN TERRENO

5.5.3.2. ALTERNATIVA DE PAGO EN METALICO

5.5.3.3. ALTERNATIVA DE PAGO MIXTA

5.6. RELACIONES CON LA ADMINISTRACION ACTUANTE

5.6.1. PLAZOS PARA LA EJECUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

5.6.2. REGIMEN DE GARANTIAS

5.7. HOJA RESUMEN DE MAGNITUDES ECONOMICAS. SINTESIS DE LA PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA

5.8. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

5.9. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

5.10. PROPUESTA DE CONVENIO DE PROGRAMACION

5.11. CONCLUSION

ANEXO I: PROPUESTA CONVENIO

ANEXO II: MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

ANEXO III: MEMORIA VIABILIDAD ECONOMICA

ANEXO IV: TASACION

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

Con fecha de 17 de agosto de 2.020 y nº de registro E2020060474, la mercantil **DELCID VALENCIANA 21 S.L.** al amparo de lo dispuesto en los artículos **113 114.1b y 118** de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP), solicitó el inicio de la tramitación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector P.P. I/3 “CALLE TRENTO ” del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante mediante el régimen de gestión por los propietarios.

Tras los trámites oportunos, por Decreto del concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 2 de noviembre de 2020, se resuelve:

Primero. - Admitir a trámite la iniciativa de Programa de Actuación Integrada, en régimen de gestión urbanística por los propietarios, formulada por la mercantil DELCID VALENCIA S.L., para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector P.P. I/3 “CALLE TRENTO”, del Plan General de Ordenación de Alicante.

Segundo. - Remitir a la mercantil los informes señalados en la parte expositiva anterior, para que sus determinaciones sean tenidas en cuenta en la elaboración del Programa.

Tercero. - Proseguir las actuaciones previstas en el artículo 118.4 de la LOTUP, según Ley 1/2019, y requerir a tal efecto a los aspirantes a adquirir la condición de “Agente Urbanizador”, para que en el plazo máximo de tres meses presenten la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

Dicho decreto fue notificado a la mercantil DELCID VALENCIA S.L. con fecha 5 de febrero de 2021, siendo dicha fecha desde la que se computaran los plazos legales otorgados.

Con posterioridad, con fecha 3 de mayo de 2021 se presentó por parte de la mercantil una solicitud de ampliación del plazo. Tras los trámites oportunos, por Resolución del concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 12 de mayo de 2021, se resuelve:

Primero. - Ampliar en 45 días naturales el plazo señalado en el Decreto de 2 de noviembre de 2020, concedido a la mercantil DELCID VALENCIANA 21, S.L., para presentar la Alternativa Técnica y de la Proposición Jurídico-Económica, del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector PP I/3, Calle Trento, del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

Segundo. - Notificar el contenido de la anterior resolución a la interesada.

El presente documento de programación junto con sus anexos, constituye la **PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 DEL SECTOR P.P. I/3 “CALLE TRENTO”** del término municipal de Alicante, cumplimentando así en tiempo y forma el mencionado decreto del concejal de urbanismo.

2. PROMOTOR DEL PROGRAMA

El presente programa de actuación integrada se ajusta al régimen de gestión por propietarios del **art 113, 114.1.b y 118 de la LOTUP**.

El Urbanizador es, al amparo de dicho régimen la mercantil **DELCID VALENCIANA 21 S.L.**, con domicilio social a efectos de notificaciones en calle Lepanto, edificio Provima, Local 15, CP 03503 de Benidorm (Alicante) y provista de CIF B-98480494, sin perjuicio de que la tramitación y comunicación con la Administración se deba hacer mediante medios electrónicos.

Actúa en su representación D. Serafín Martín Ferrer, cargo que manifiesta vigente según escritura pública de nombramiento de cargos de fecha de 23 de febrero de 2017; el resto de datos y circunstancias acreditativas de su personalidad y capacidad para resultar adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador mediante el sistema de gestión por propietarios fueron aportados junto con la solicitud de inicio de programación. No obstante, se adjunta en la Alternativa Técnica del P.A.I documentación acreditativa de la solvencia económica de dichas mercantiles actualizada.

Según el art 114 de la LOTUP

“1. La administración actuante podrá asignar la condición de urbanizador, en régimen de gestión urbanística por propietarios, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:[...] b) Los propietarios de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público”

La titularidad de la mercantil **DELCID VALENCIANA 21 S.L.** que inicia este procedimiento de programación de la U.E. 2 Sector 1/3 P.P. Calle Trento, conforme a lo indicado en el informe de la Unidad de Técnica de Cartografía y Topografía del Excmo. Ayto. de Alicante de fecha 8 de septiembre de 2.020, representa más del **80%** de la totalidad de superficie de la U.E.2 que, según el Levantamiento Topográfico actualizado, es de **80.704 m²**, porcentaje superior al 60% que se indica en el artículo 114 b) de la LOTUP.

La mercantil **DELCID VALENCIANA 21 S.L.** como propietaria de más del 60% exigido en dicho precepto, de los terrenos que integran la unidad de ejecución 2 del Sector 1/3 Calle Trento, está interesada en que se programe el suelo del ámbito en cuestión, pudiendo la Administración asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión indirecta.

SUPERFICIE DE LA U.E.2: 82.187,63m² Conforme al Plan Parcial Sector 1/3 Calle Trento. **80.704m²** según reciente medición topográfica georreferenciada, que es el valor adoptado.

SUPERFICIE REGISTRAL TITULARIDAD DE LA MERCANTIL DELCID VALENCIANA 21 S.L.: 71.158,29m² resultado del sumatorio de las superficies de las siguientes fincas registrales:

Finca nº: 6795

Superficie: 12.630,60m²

Inscripción: 26ª de fecha de 21 de marzo de 2018 al tomo 443, Libro 443 Folio 217

Título: Escritura de compraventa de fecha de 3 de noviembre de 2017.

Finca nº: 6796

Superficie: 22.106,90m²

Inscripción: 26ª de fecha de 21 de marzo de 2018 al tomo 408, Libro 408 Folio 39

Título: Escritura de compraventa de fecha de 3 de noviembre de 2017.

Finca nº: 6797

Superficie: 36.353,29 m²

Inscripción: 26ª de fecha de 21 de marzo de 2018 al tomo 404 Libro 404 Folio 154

Título: Escritura de compraventa de fecha de 3 de noviembre de 2017.

Se anexan notas simples del Registro de la Propiedad nº 8 de Alicante de las mencionadas fincas registrales.

Dichas fincas registrales no están coordinadas catastralmente en la actualidad.

SUPERFICIE CATASTRAL: 73.559m²

Ref. catastral 8709201YH1580H0001LW

En prueba de tales extremos se anexa al presente el certificado catastral.

SUPERFICIE TOPOGRAFICA GEORREFERENCIADA: Según reciente medición **70.682,62m²**, que es el valor adoptado.

3. AMBITO DE LA PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA

De conformidad con el art. **118 y 120 y ss de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP)** se ha elaborado el presente documento conforme al capítulo III, del título III del Libro I, siguiendo las determinaciones del art 57 de la LOTUP, pero sin la necesidad de realizar las actuaciones de los artículos 50 y 51 del mismo texto legal **por cuanto no se introduce modificación alguna de la ordenación aprobada**, limitándose, a advertir y corregir los errores materiales de las superficies trasladadas a los documentos aprobados, no coincidentes con la superficie real de la planimetría igualmente aprobada.

Simple regularización que no alteración de la superficie real, advertida al aplicar el Decreto 74/2016 de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana que no suponen modificación alguna de la ordenación aprobada.

Corrección de errores materiales o de hecho, que como viene reconociéndose en el art 109 de la Ley 39/2015 pueden apreciarse en cualquier momento, sin someterse a plazo preclusivo alguno, a instancia particular o de oficio por esa Administración.

El ámbito de actuación del presente documento es *la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector P.P. 1/3 "CALLE TRENTO", del Plan General de Ordenación de Alicante.*

La Unidad de Ejecución Nº 2 tiene una superficie según reciente medición topográfica georreferenciada de **80.704m²** que es el valor adoptado para el desarrollo de la programación.

LIMITES Y PARAMETROS de la expresada U.E. 2 se concretan a continuación:

Norte: Con espacio de servidumbre de la Autovía A-70 y con Termino municipal de San Vicente del Raspeig.

Sur: Con viarios ya urbanizados del Propio Plan Parcial Calle Trento y desarrollados en la U.E. 1.

Este: Con Calle Clot, de acceso a la EASDA y con Suelo No Urbanizable Rustico Común.

Oeste: Con suelo urbano consolidado con calificación Vivienda Unifamiliar.

El Área de Reparto incluye el sector de planeamiento y la superficie correspondiente de suelo dotacional público. La superficie de suelo dotacional público perteneciente a la Red Estructural que se adscribe al Área de Reparto corresponde a la Vía Parque, tramos 1 y 3, grafiados con las siglas AM/1 y AM/3, y con el aprovechamiento suficiente para absorber el exceso del sector.

Se adscriben **25.744,11m²** a la U.E.2 que se pretende desarrollar.

4. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA

El **art 111.4 de la LOTUP** establece el contenido documental de la proposición jurídico-económica:

4. *La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por los propietarios. Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la legislación del Estado, y contendrá:*

- a) *Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 144 de esta ley, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.*
- b) *La forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.*
- c) *Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 109.5 de esta ley.*
- d) *Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

Conforme al citado artículo, se redacta el presente documento de proposición jurídico-económica para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada de la *Unidad de Ejecución nº 2 del Sector P.P. 1/3 "CALLE TRENTO", del Plan General de Ordenación de Alicante*, que al regirse por el sistema de gestión por los propietarios incluye una memoria, incluyendo memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica y una propuesta de convenio urbanístico, regulando las obligaciones y derechos tanto del urbanizador, como de los propietarios integrantes y adheridos al programa de actuación integrada y a su vez de la administración.

La Alternativa Técnica presentada contiene el proyecto de urbanización completo de la totalidad del ámbito de la *Unidad de Ejecución nº 2 del Sector P.P. 1/3 "CALLE TRENTO", del Plan General de Ordenación de Alicante*, identificando las obras precisas para el desarrollo de dicha unidad de ejecución, así como las obras necesarias para su correcta conexión e integración con el entorno.

El coste de la urbanización y gestión de la U.E. 2, se repercutirá sobre la propiedad del suelo afectado por la Actuación Integrada según los conceptos enunciados en el artículo 144 de la LOTUP.

En conclusión, el presente Programa tiene por objeto la urbanización de la U.E. 2, conforme al fin principal del Programa que es el de generar solares de suelo urbano para su posterior edificación, desarrollando las previsiones contenidas en el P.P. 1/3 "CALLE TRENTO", del Plan General de Ordenación de Alicante.

5. DETERMINACIONES DE LA PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA

5.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Conforme se establece en el **artículo 111.4 de la LOTUP**, tal y como se ha recogido en el punto 4 del presente documento, la proposición jurídico económica regula las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa de Actuación Integrada y de la Administración, de conformidad con lo establecido en la LOTUP, así como en 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.

Conforme se establece en los **artículos 142 y 143 de la LOTUP**, los propietarios pueden participar con la actuación, optando por la retribución de su cuota de urbanización en metálico o en especie, o solicitar la indemnización de su inmueble por no ser de su interés participar en la gestión del suelo.

En la presente proposición jurídico económica se desarrolla el régimen propuesto para las relaciones entre Urbanizador y Ayuntamiento en esta materia. En el desarrollo posterior del documento se establece el régimen propuesto en esta materia.

Es necesario en primera instancia concretar el importe de las cargas de urbanización para así poder establecer el coeficiente de canje para el caso de que el propietario opte por retribuir las cargas de urbanización en especie, previa valoración del suelo conforme a la normativa vigente.

Dada el alto porcentaje sobre la propiedad de los terrenos de los proponentes, se facilita la gestión y las determinaciones económicas del Programa.

5.2. COMPROMISOS, OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR

El **art 112 de la LOTUP** establece los compromisos, obligaciones y derechos del urbanizador:

1. *El urbanizador es el responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a programa de actuación integrada. Todo programa de actuación integrada ha de designar a su urbanizador y regular sus compromisos, obligaciones y derechos.*
2. *Son funciones del urbanizador:*
 - a) *Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.*
 - b) *Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.*

- c) *Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en esta ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.*
- d) *Elaborar e impulsar la reparcelación.*
- e) *Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.*
- f) *Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.*
- g) *Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de éste.*

El urbanizador tendrá derecho, a obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo en el modo establecido en el **artículo 149 de la LOTUP**.

5.3. ESTIMACION DE LOS COSTES Y CARGAS DE URBANIZACION.

La documentación propia del programa de actuación integrada, exige en el contexto de su proposición jurídico-económica, que se incorpore (art. 111.4.a LOTUP) *“una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el art 144 de esta ley, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originaria y por unidad de aprovechamiento”*.

En el presente apartado se concretan la estimación de los costes necesarios para el desarrollo del Programa de Actuación. La relación de los mismos se acomoda a lo dispuesto en el **artículo 144.1 de la LOTUP**, que establece las cargas de urbanización, con la categoría de cargas fijas.

5.3.1. CARGAS FIJAS

El **art 144.1 de la LOTUP** establece las cargas fijas de urbanización del programa de actuación integrada:

1. *Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de esta ley:*
 - a) *Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley.*
 - b) *La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.*

- c) *Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:*
1. *º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.*
 2. *º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.*
 3. *º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.*
- d) *El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.*

a) OBRAS PROGRAMADAS.

La definición de las infraestructuras y servicios de la urbanización y sus calidades, así como las características de la totalidad de las redes de servicio y viaria, vienen definidos en el Proyecto de Urbanización.

Las cargas de urbanización previstas en el presente documento son consecuencia de los datos establecidos en la Alternativa Técnica de programa. Dicha Alternativa, incluye el proyecto de urbanización completo con su correspondiente presupuesto elaborado conforme al **Informe del Servicio de Estudios, Proyectos y Viario, de 30 de septiembre de 2020** donde se establece:

“El proyecto de urbanización de la U.E. nº 2 del Plan Parcial 1/3 "Calle Trento" a redactar deberá cumplir las condiciones generales establecidas por el Plan Parcial aprobado en el año 2003, ser acorde con el viario urbano consolidado colindante (calle del Clot y calle Trento), trama viaria urbanizada y servicios urbanos existentes en la Unidad de Ejecución nº 1 ejecutado en el año 2007 e incorporará las obras necesarias para que el viario definido por el planeamiento en esta Unidad de Ejecución nº 2 disponga de todos los elementos, dotaciones, servicios e infraestructuras urbanas.”

El resumen del Presupuesto es el siguiente:

RESUMEN DEL PRESUPUESTO		
Descripción		Importe (€)
1 MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES		417.295,95
2 RED DE SANEAMIENTO		167.431,05
3 RED DE AGUA POTABLE		124.473,02
4 RED DE TELEFONIA		95.372,55
4.1 INFRAESTRUCTURA NUEVA EJECUCIÓN		
4.1.1 ARQUETAS Y CÁMARAS DE REGISTRO	10.099,40	
4.1.2 CANALIZACIONES	68.420,96	
4.2 INFRAESTRUCTURA ENLACE CON URB. EXISTENTE		
4.2.1 ARQUETAS Y CÁMARAS DE REGISTRO	2.019,88	
4.2.2 CANALIZACIONES	3.158,90	
4.3 INFRAESTRUCTURA NUEVA SOBRE URB. EXISTENTE		
4.3.1 ARQUETAS Y CÁMARAS DE REGISTRO	1.009,94	
4.3.2 CANALIZACIONES	10.663,47	
5 RED DE GAS		56.430,98
6 RED DE RIEGO		77.647,30
7 RED DE ALUMBRADO PUBLICO		138.157,57
8 INSTALACIONES ELECTRICAS		821.780,24
8.1 MEDIA TENSION	164.639,81	
8.2 CENTROS DE TRANSFORMACION	366.025,28	
8.3 BAJA TENSION	291.115,15	
9 FIRMES Y PAVIMENTOS		758.182,27
10 SEÑALIZACION		5.144,05
11 JARDINERIA Y ZONAS VERDES		147.085,21
12 MOBILIARIO URBANO		8.315,40
13 CONTROL DE CALIDAD		21.000,00
14 SEGURIDAD Y SALUD		55.400,00
15 GESTION DE RESIDUOS		37.625,70
Presupuesto de ejecución material. PEM		2.931.341,29
13% de gastos generales		381.074,37
6% de beneficio industrial		175.880,48
Presupuesto de ejecución por contrata. PEC		3.488.296,14

b) REDACCION DE LOS PROYECTOS TECNICOS Y LA DIRECCION DE OBRA NECESARIOS

En este apartado se contemplan los honorarios técnicos y jurídicos, además de otros complementarios de otros profesionales como topógrafos, notarios, etc. Los honorarios por la intervención de profesionales liberales, a lo largo del Programa son los siguientes:

PROGRAMACION:	
Programa de actuación integrada.	
Gestión de programa.	
REPARCELACION:	
Proyecto de Reparcelación U.E. 2	
URBANIZACION:	
Proyecto de urbanización.	
Topografía de la U.E.2 y puntos de conexión con U.E.1.	
Dirección de obras de urbanización.	
Estudio de Seguridad y Salud.	
Coordinación de Seguridad y Salud.	
Total, Honorarios profesionales de asistencia técnica (8% PEC)	100.000€

c) GASTOS DE GESTION

Conforme al **artículo 144.1.c de la LOTUP**, estos gastos de gestión se cuantifican en un 10% del importe del presupuesto de ejecución por contrata, ascendiendo a la cantidad de **348.829,61 euros**.

Incluida en esta partida la tasa municipal de gestión de Programas, según ordenanza fiscal vigente.

d) BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR

Conforme al **artículo 144.1.d de la LOTUP**, se prevé una partida que contempla el beneficio empresarial del urbanizador del 10% del valor de los conceptos descritos en los apartados anteriores.

5.3.2. CARGAS VARIABLES DE URBANIZACION

El **art 144.2 de la LOTUP** establece las cargas fijas de urbanización del programa de actuación integrada:

2. *Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:*

- a) *El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.*

- b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.
- c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.
- d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 93.3 de esta ley.

Conforme a los estudios, proyectos realizados y la información de que se dispone en el momento de la redacción del presente documento, no existen obras de urbanización que resulten útiles a la actuación, ni gastos por realojo y retorno de ocupantes, por lo que no se considera la existencia de cargas variables.

5.3.3. IMPORTE TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACION

A continuación, se incluye un cuadro resumen con la estimación de las cargas totales del presente PAI, que aúna las cantidades correspondientes a los conceptos detallados en los apartados anteriores.

Presupuesto de Ejecución Material de las Obras de Urbanización	2.931.341,29 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)	556.954,85 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC)	3.488.296,14 €
CARGAS FIJAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PROGRAMADAS	3.488.296,14 €
HONORARIOS TECNICOS Y JURIDICOS, Redacción de proyectos y DO	100.000 €
GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR (10% PEC)	348.829,61 €
(Incluida la Tasa Municipal de gestión de programas del Excmo. Ayto. de Alicante.)	
	SUBTOTAL 3.937.125,75 €
BENEFICIO DEL URBANIZADOR 10%	393.712,57 €
TOTAL, CARGAS FIJAS (IVA No Incluido)	4.330.838,32 €
CARGAS VARIABLES INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS A ELIMINAR	0,00 €
INDEMNIZACIONES POR TRASLADOS, CESE DE ACTIVIDAD	0,00 €
INDEMNIZACIONES POR OBRAS YA SUFRAGADAS	0,00 €
GASTOS DE REALOJO Y RETORNO	0,00 €
TOTAL, CARGAS VARIABLES (IVA No Incluido)	0,00 €

CARGAS TOTALES (IVA No Incluido)

4.330.838,32 €

5.3.4. RETASACION DE LAS CARGAS Y MODIFICACION DEL PROGRAMA

El Importe total de las cargas de urbanización recogido en el apartado anterior, no podrá ser superado, ya que la oferta se hace a riesgo y ventura del urbanizador, sin perjuicio de lo establecido en el **artículo 147 de la LOTUP**.

El **art 147 de la LOTUP** establece la retasación de cargas y revisión de precios:

- 1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada sólo procede por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.*
- 2. La retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del urbanizador.*
- 3. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del urbanizador, exige audiencia de los afectados, por el plazo de un mes, y aprobación por el órgano que aprobó el programa de actuación integrada en el plazo de tres meses desde su inicio. No se podrá solicitar la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de obras por la administración, salvo resolución judicial firme.*
- 4. La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tiene un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada aprobado. Si lo supera, excediendo lo repercutible a los propietarios, el urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien.*
- 5. Los propietarios que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el urbanizador para su pago en suelo.*
- 6. Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público tras la aprobación del programa de actuación integrada, serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a un tercero, como compañías suministradoras, sólo justifican la retasación si el urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.*
- 7. La revisión de precios será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público.*

Respecto a la Modificación del Programa, el **art 135 de la LOTUP** establece la Modificación de programas de actuación integrada:

- 1. Los programas de actuación integrada solo podrán ser modificados, por razones de interés público, cuando así se haya previsto en las bases de programación. En estos casos, las bases deberán detallar de forma clara, precisa e inequívoca las condiciones en que podrá hacerse uso de la posibilidad de modificación, así como el alcance y límites de las que pueden acordarse, con expresa indicación del porcentaje máximo del coste del programa de actuación integrada al que puedan afectar, y el procedimiento que haya de seguirse para ello. Los supuestos en que podrá tener lugar la modificación deberán definirse con total*

concreción por referencia a circunstancias cuya concurrencia pueda verificarse de forma objetiva.

2. *No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, podrán efectuarse modificaciones no previstas en las bases de programación cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:*

- a) *Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer los objetivos de la programación, debido a errores u omisiones padecidos en la redacción de los documentos técnicos, ocasionados por una deficiente o insuficiente información facilitada por las administraciones públicas o empresas de servicios.*
- b) *Inadecuación del programa de actuación integrada por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto de urbanización.*
- c) *Fuerza mayor o caso fortuito, que hiciesen imposible la ejecución del programa de actuación en los términos inicialmente definidos.*
- d) *Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación integrada.*
- e) *Cambio de planeamiento o suspensión de licencias por causa justificada de interés público.*
- f) *Conveniencia de la división en fases de la obra de urbanización para facilitar la recepción y entrada en servicio anticipada de una parte de las mismas.*

3. *La modificación del programa no podrá realizarse, en ningún caso, con el fin de:*

- a) *Ampliar el objeto del programa de actuación integrada a fin de que pueda cumplir finalidades nuevas no contempladas en la documentación preparatoria del mismo.*
- b) *Alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, limitándose a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria. Se entenderá que se alteran las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato en los siguientes casos:*

1.º Cuando la modificación varíe sustancialmente la función y características esenciales del programa de actuación integrada aprobado.

2.º Cuando la modificación altere la relación entre la actuación urbanística y el precio, tal y como esa relación quedó definida por las condiciones de la programación.

3. ^º Cuando las modificaciones del programa de actuación integrada igualen o excedan, en más o en menos, el diez por cien del precio de adjudicación; en el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas no podrá superar este límite.

4. ^º Cuando la alteración exceda del veinte por cien del uso del terreno o del aprovechamiento de la actuación.

5. ^º En cualesquiera otros casos en que pueda presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado alternativas técnicas o proposiciones jurídico-económicas sustancialmente diferentes a las formuladas.

4. Las modificaciones acordadas por la administración serán obligatorias para el urbanizador.

5. En cualesquiera otros supuestos a los previstos en este artículo, si fuese necesario que la actuación urbanística se ejecutase en forma distinta a la programada inicialmente, deberá procederse a la resolución del programa de actuación en vigor y a la tramitación de otro bajo las condiciones pertinentes, de acuerdo con esta ley.

5.4. LICITACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

De conformidad con el artículo **156.2 de la LOTUP**: al no superar el presupuesto del programa de actuación la cantidad de 4.845.000 € o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada, en este caso 5.225.000 € conforme al Artículo 14.1 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, no será necesario la licitación de las obras de urbanización, lo que se justifica a efectos de lo dispuesto en el artículo **118.2 de la LOTUP**.

5.5. RELACION ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS

5.5.1. CONTEXTO LEGAL

El **art 138 de la LOTUP** establece el Principio de libertad de pactos:

Las relaciones entre los propietarios y el urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan. En defecto de acuerdo voluntario, regirán las reglas establecidas en esta ley. En todo caso, la administración actuante tutelaré con imparcialidad la efectividad de los derechos y deberes que, conforme a la ley, el programa de actuación integrada establezca para las personas afectadas por él.

El **art 139 de la LOTUP** establece los derechos y deberes básicos del propietario:

1. El propietario tiene derecho:

- a) *A que el urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.*
- b) *A obtener del urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.*
- c) *A participar en la actuación, en los términos de la presente ley, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en esta ley y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.*

2. *Los propietarios afectados por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:*

- a) *Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al urbanizador por su tarea.*
- b) *Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 87 de esta ley.*
- c) *Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.*

El art 140 de la LOTUP establece las posiciones básicas del propietario ante el programa de actuación integrada y sus efectos:

1. *Los propietarios afectados por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse.*

2. *En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor del propietario, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.*

3. *La adhesión al programa de actuación integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en esta ley y en la legislación estatal de suelo. Los propietarios que se adhieren al programa de actuación integrada están obligados a asumir las cargas y obligaciones establecidas en el mismo, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:*

- a) *Retribuir al urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el programa de actuación integrada, en justa proporción al valor de los solares adjudicados en la reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.*
- b) *Ceder gratuitamente a la administración, en régimen de equidistribución, los suelos de destino dotacional público o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles.*

4. *La adhesión al programa de actuación integrada no limita al propietario su facultad de ejercer acciones fundadas en derecho para depurar la legalidad del programa de actuación integrada, del*

instrumento de planeamiento que lo acompaña o de sus actos de ejecución. Ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del programa de actuación integrada.

El art 143 de la LOTUP establece las modalidades de retribución al urbanizador:

- 1. Los propietarios retribuyen al urbanizador en metálico o en terrenos, o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión al programa de actuación integrada, los gastos presupuestados en el mismo como máximo, conforme al artículo 144 de esta ley, sin perjuicio de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.*
- 2. La retribución será en metálico cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.*
- 3. La retribución en terrenos puede ser establecida con carácter forzoso cuando los terrenos que así sean adquiridos por un urbanizador público correspondan a la reserva legal destinada a viviendas de protección pública y se valoren conforme al precio máximo que se siga de esa vinculación.*
- 4. En gestión directa, la administración actuante determinará en la aprobación del programa de actuación si los propietarios y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos.*
- 5. En gestión indirecta y en gestión por propietarios, se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el urbanizador a la administración y al propietario.*
- 6. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.*

El art 149 de la LOTUP establece el pago de la retribución al urbanizador:

- 1. Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación.*
- 2. Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del urbanizador.*
- 3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, pero sólo tratándose de gastos previamente*

comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el registro de la propiedad. En todo caso, antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.

4. Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a los afectados antes de su aprobación administrativa. En el supuesto de retasación de cargas o cambios en el programa, el urbanizador podrá solicitar que se practique una nueva afección en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el incremento del importe total debido por cuenta de cada finca resultante.

5. Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del urbanizador al propietario, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario. La falta de pago en periodo voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

6. Las cuotas impagadas en periodo voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.

7. La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al urbanizador.

8. En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

5.5.2. DETERMINACION DE LOS DERECHOS INICIALES CONFORME AL REGIMEN URBANISTICO APLICABLE A LOS TITULARES AFECTADOS POR EL PROGRAMA

Conforme a la corrección efectuada, debido a la actualización de la medición topográfica georreferenciada, los datos de la Unidad de Ejecución nº 2 serian:

SECTOR 1/3 Calle TRENTO			UE2 (corrección)
Superficie	m ²		80.704,00
ΔT	UDA/m ²		0,79750
Δ objetivo	UDA		64361,44
Coefficiente homogenización	UDA/m ² t		0,5804
IEN	m ² t/m ²		1,37405
Superficie lucrativa	m ²		50.509,92
IEB	m ² t/m ²		2,351842
Edificabilidad	m ² t		118.791,35
Δ objetivo	UDA		68.946,50

Δ medio 1er cuatrienio	UDA/m ²		0,6477
Δ propio UE	UDA		52.271,98
Exceso Δ	UDA		16.674,51
Suelo adscrito Vía Parque	m ²	10.046,42 + 965	11.011,42
Δ Vía Parque	UDA		7.132,10
Exceso Δ sobrante	UDA	Ayuntamiento	9.542,42
Δ subjetivo UE	UDA	90% Δ medio (0,58293)	47.044,78
Δ subjetivo VP	UDA	90% Δ medio (0,58293)	6.418,89
Δ subjetivo	UDA		53.463,67
Δ entrega Ayto.	UDA	10%	5.940,41
Δ Ayuntamiento	UDA	(sobrante exceso Δ + entrega Δ)	15.482,83

Por lo que el reparto de UDAS en la U.E. 2 quedaría:

- Los titulares de suelo privado en la U.E. 2 junto con los titulares de suelos adscritos en Vía Parque tienen asignadas según el planeamiento 53.463,67 UDAS de un total de 68.946,50 UDAS, lo que supone un 77,54%.
- El Ayuntamiento es titular del resto de UDAS en concepto de excedente de aprovechamiento, es decir 15.482,83 UDAS, lo que supone un 22,46%. De las que es titular el Ayuntamiento 5.940,41 UDAS son resultado de la cesión del 10% libre de cargas por lo que no les corresponden cargas.

Conforme con estas consideraciones el reparto de cargas quedaría:

TITULAR	UDAS	% APROV.	% CARGAS
AYTO. (10% Libre de cargas)	5.940,41	8,62%	0%
AYUNTAMIENTO	9.542,42	13,84%	15,15%
TITULARES PRIVADOS	53.463,67	77,54%	84,85%
TOTAL	68.946,50	100%	100%

La asignación de derechos edificatorios a los titulares de aprovechamiento viene dada por la conversión de la UDAS en m²t. Conforme a las tablas anteriores el aprovechamiento es de 68.946,50 UDAS, que generan un techo edificable de 118.791,35 m²t. Lo que supone que a cada UDA le corresponden 1,7229 m²t, de los cuales el 67% (1,1543 m²t) son de uso industrial y el 33% (0,5686 m²t) de uso terciario.

5.5.3. MODALIDADES DE RETRIBUCION CUOTAS DE URBANIZACION

Conforme al **artículo 143.1 de la LOTUP** los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden participar en ella, aportando su suelo sin urbanizar y recibiendo parcelas edificables urbanizadas, estableciéndose tres modalidades posibles de cooperación:

- ALTERNATIVA DE PAGO EN METALICO
- ALTERNATIVA DE PAGO EN SUELO
- ALTERNATIVA DE PAGO EN SUELO O MIXTA

En gestión por propietarios, se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el urbanizador a la administración y al propietario.

5.5.3.1. ALTERNATIVA DE PAGO EN TERRENO

Conforme al **artículo 111 de la LOTUP**, La proposición jurídico-económica contendrá La forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

El coeficiente de Canje establece la correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo, salvo otro acuerdo entre los interesados.

1. VALOR DEL SUELO

El valor del suelo se obtiene mediante Tasación de una Sociedad de Tasación Homologada por el Banco de España, se acompaña al presente documento como **ANEXO IV: TASACION**.

De la tasación aportada, el valor del suelo sin urbanizar sería:

Para una superficie de 107.071,08 m² el valor del suelo es de 4.080.941,20 € lo que supone un Valor Unitario del Suelo de 38,11 €/m².

2. COEFICIENTE DE CANJE

Los propietarios que opten por contribuir con las cargas de urbanización mediante pago en suelo se les aplicara el coeficiente de canje conforme al cálculo:

DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE CANJE	
Valor del área reparcelable de la U.E. 2 sin urbanizar (1)	4.080.941,20 €
Importe de las Cargas de Urbanización (2)	4.330.838,32 €
Valor del suelo del Sector I-10 urbanizado (3) = (1) + (2)	8.411.779,52 €
Coeficiente de canje (2) / (3)	0,514854

Coeficiente de Canje = 0,514854

5.5.3.2. ALTERNATIVA DE PAGO EN METALICO

La Alternativa de pago en metálico es la modalidad de retribución en la que los propietarios podrán contribuir a sufragar las cargas de urbanización, incluidos los gastos del Programa, en metálico, de forma proporcional, en los porcentajes y cuotas que se señalarán, para cada finca resultante, en el Proyecto de Reparcelación, así como en la Cuenta de Liquidación Provisional, estableciéndose de forma subsidiaria el pago en especie. Esta deuda se garantizará de conformidad con las disposiciones del **artículo 153 de la LOTUP**.

Las cuotas se liquidarán en el modo expuesto en el **artículo 149 de la LOTUP**.

Para la correcta aplicación del coeficiente de canje –cuyo valor indica el coeficiente de aprovechamiento o la parte alícuota de los derechos que el propietario debe entregar al urbanizador para el pago de los costes de urbanización–, este coeficiente debe aplicarse respecto a al aprovechamiento objetivo del propietario, pues la cesión del 10% al Ayuntamiento debe realizarse libre de cargas de urbanización. Así, al aprovechamiento subjetivo que a cada propietario correspondería si abonara sus costes en metálico, se deberá detraer el resultado de multiplicar su aprovechamiento objetivo por el citado coeficiente de canje.

En el siguiente cuadro se resume el impacto de las cuotas, a falta de su concreción en la reparcelación, en caso de que todos los titulares de aprovechamiento opten por el pago en metálico de las cargas de urbanización:

REPERCUSIONES					
TITULAR	UDAS	% APROV.	% CARGAS	CUOTA TEÓRICA	REPERCUSIÓN UDA
AYTO. (10% Libre de cargas)	5.940,41	8,62%	0%	0 €	0 €
AYTO.	9.542,42	13,84%	15,15%	655.915,614 €	68,7368208 €
TITULARES PRIVADOS	53.463,67	77,54%	84,85%	3.674.922,70 €	68,7368208 €
TOTAL	68.946,50	100%	100%	4.330.838,32 €	68,7368208 €

5.5.3.3. ALTERNATIVA DE PAGO MIXTA

El **art 143 de la LOTUP** establece las modalidades de retribución al urbanizador:

1. *Los propietarios retribuyen al urbanizador en metálico o en terrenos, o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión al programa de actuación integrada, los gastos presupuestados en el mismo como máximo, conforme al artículo 144 de esta ley, sin perjuicio de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.*

5.6. RELACIONES CON LA ADMINISTRACION ACTUANTE

5.6.1. PLAZOS PARA LA EJECUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

DELCID VALENCIANA 21 S.L. propone los siguientes plazos para el desarrollo del programa:

El **art 127.3 de la LOTUP** establece:

3. Los programas desplegarán sus efectos a los quince días de la publicación en el boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación o normas de actuación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación.

De acuerdo con lo dispuesto, una vez aprobado y asignado el PAI en sede municipal, el plazo para la firma del convenio de programación será de quince días hábiles a contar desde la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana” tal y como se establece en el artículo **127.1 c) de la LOTUP**.

El Urbanizador contara con un plazo de cuatro meses desde el día de la suscripción del convenio, para presentar, en sede municipal, la Cuenta de liquidación Provisional del PAI para su tramitación.

Tras la aprobación por el Ayuntamiento de Alicante de la Cuenta de liquidación Provisional del PAI, se establecen tres meses de plazo desde la citada aprobación para levantar el acta de replanteo de las obras de urbanización.

Para la realización de las obras de urbanización del PAI, se establece un plazo máximo de 18 meses desde la firma del acta de replanteo.

Los plazos establecidos con anterioridad serán susceptibles de ser prorrogados conforme a lo establecido en el artículo **109.5 de la LOTUP**:

5. El plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurran circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga. Las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años.

5.6.2. REGIMEN DE GARANTIAS

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 151.2 de la LOTUP**, la mercantil **DELCID VALENCIANA 21 S.L.** asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien (5%) del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por la LOTUP en desarrollo del programa de actuación integrada (de aportación a favor del propietario, simultaneidad de obras de urbanización y edificación y otras).

Conforme a lo establecido en el presente documento, las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada se fijan en **4.330.838,32 €** por lo que el 5% asciende a la cantidad de **216.541,916 €**.

5.7. HOJA RESUMEN DE MAGNITUDES ECONOMICAS. SINTESIS DE LA PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA

Esta proposición jurídico-económica presenta las siguientes magnitudes:

REPERCUSIONES					
TITULAR	UDAS	% APROV.	% CARGAS	CUOTA TEÓRICA	REPERCUSIÓN UDA
AYTO. (10% Libre de cargas)	5.940,41	8,62%	0%	0 €	0 €
AYTO.	9.542,42	13,84%	15,15%	655.915,614 €	68,7368208 €
TITULARES PRIVADOS	53.463,67	77,54%	84,85%	3.674.922,70 €	68,7368208 €
TOTAL	68.946,50	100%	100%	4.330.838,32 €	68,7368208 €

VALORACION AYUNTAMIENTO	SUELO M2/S	TECHO M2/T TOTAL	INDUSTRIAL (67%) M2/T	TERCIARIO (33%) M2/T	
AYTO. (10% Libre de cargas)	4.351,92	10.235,02	6.857,47	3.377,56	
AYTO.	6.990,73	16.441,10	11.015,54	5.425,56	
CARGAS URBANIZACIÓN					655.915,614 €

VALORACION TITULARES PRIVADOS	SUELO M2/S	TECHO M2/T TOTAL	INDUSTRIAL (67%) M2/T	TERCIARIO (33%) M2/T	
TITULARES PRIVADOS	39.167,27	92.115,22	61.717,20	30.398,02	
CARGAS URBANIZACIÓN					3.674.922,70 €

Coficiente de Canje = 0,514854

5.8. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Conforme a la Normativa vigente se presenta como **Anexo II** al presente documento la Memoria de Sostenibilidad Económica.

5.9. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

Conforme a la Normativa vigente se presenta como **Anexo III** al presente documento la Memoria de Viabilidad Económica.

5.10. PROPUESTA DE CONVENIO DE PROGRAMACION

Conforme al **artículo 111.5 de la LOTUP**, se acompaña como **Anexo**, al presente documento de proposición jurídico económica, formando parte del mismo, la propuesta de Convenio de Programación de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector P.P. 1/3 "CALLE TRENTO" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

5.11. CONCLUSION

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector P.P. 1/3 "CALLE TRENTO", del Plan General de Ordenación de Alicante, formulado por la mercantil DELCID VALENCIA 21 S.L.

Estimando el que suscribe que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas tanto en la LOTUP, sin perjuicio de los ajustes y adaptaciones que fuera necesario introducir conforme a las modificaciones que el Ayuntamiento estime oportuno, con las condiciones y límites establecidos en el artículo 135 de la LOTUP.

Por lo que consideramos que la oferta presentada, cumple todos los requisitos exigidos por la Ley para poder resultar adjudicataria de la condición de Urbanizador.

Para que así conste a los efectos correspondientes, firman la presente en Alicante, a junio de 2021.

en Representación de:
DELCID VALENCIA 21 S.L.

Firmado
D. Serafín Martín Ferrer

ANEXO I: PROPUESTA DE CONVENIO

REUNIDOS

De una parte, en calidad de Administración actuante, el Ayuntamiento de Alicante, y en su nombre y representación el Alcalde de Alicante, Don _____, y actuando como fedatario público el Secretario de la Corporación, Don....

De otra parte, en calidad de Urbanizadores, Don Serafín Martín Ferrer, con DNI 52.772.196-F, representante de la mercantil DELCID VALENCIA 21, S.L., cuyo CIF es el número B-98480494, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia en el tomo 9537, folio 142, hoja V-150.811 y domicilio social en BENIDORM, calle Lepanto Edificio Provima, local 15. C.P 03503.

Con el carácter con el que intervienen

EXPONEN

1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

En fecha de 17 de agosto de 2020 y nº de registro E2020060474, la mercantil DELCID VALENCIANA 21 S.L. al amparo de lo dispuesto en los artículos 113 114.1b y 118 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP), solicitó el inicio de la tramitación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector P.P. I/3 "CALLE TRENTO" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante mediante el régimen de gestión por los propietarios.

Tras los trámites oportunos, por Decreto del concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 2 de noviembre de 2020, se resuelve:

Primero. - Admitir a trámite la iniciativa de Programa de Actuación Integrada, en régimen de gestión urbanística por los propietarios, formulada por la mercantil DELCID VALENCIA S.L., para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector P.P. I/3 "CALLE TRENTO", del Plan General de Ordenación de Alicante.

Segundo. - Remitir a la mercantil los informes señalados en la parte expositiva anterior, para que sus determinaciones sean tenidas en cuenta en la elaboración del Programa.

Tercero. - Proseguir las actuaciones previstas en el artículo 118.4 de la LOTUP, según Ley 1/2019, y requerir a tal efecto a los aspirantes a adquirir la condición de "Agente Urbanizador", para que en el plazo máximo de tres meses presenten la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

Por parte de la mercantil DELCID VALENCIA 21 S.L. se presenta la correspondiente documentación siendo la presente propuesta de convenio parte de la proposición jurídica económica presentada para su aprobación.

2. CONVENIO URBANISTICO

a) MARCO NORMATIVO CONTRACTURAL

El presente convenio urbanístico se formaliza en cumplimiento de lo previsto en los artículos 111.4 y 114.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), y de conformidad al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alicante de fecha de .. por el que se aprueba el PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL P.P. SECTOR 1/3 del Plan general de ordenación urbana de Alicante y se adjudica la condición de agente urbanizador por el sistema de gestión por propietarios a la mercantil DELCID VALENCIA 21 S.L.

El presente convenio urbanístico cuyo objeto, de acuerdo con el artículo 111.4 de la LOTUP, constituye la regulación de los derechos y obligaciones del Urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa y de la Administración actuante.

El presente contrato tiene naturaleza administrativa especial y le resulta de aplicación supletoria las disposiciones de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de contratos del Sector Público, por la que se traspone al ordenamiento español la directiva comunitaria D2014/23/EU y2014/24/EU, de 26 de febrero de 2014.

b) OBJETO

La UE nº 2 del Sector I/3 Calle Trento que es objeto de programación tiene un marco de gestión compuesto por el documento de homologación y el Plan Parcial de dicho sector aprobado por resolución de fecha de 6 de noviembre de 2002 del Conseller de obras públicas urbanismo y transporte, (B.O.P. Nº 283 de 11-11-2002), y el P.G.O.U de Alicante aprobado el 27 de marzo de 1987 (B.O.P. 15-05-1987 y correcciones en el B.O.P de Alicante de 16-06-1987)

El presente contrato, como señala la normativa anterior, tiene como objetivo las determinaciones del art 110 de la LOTUP según Ley 1/2019, a saber:

- a) *Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas* incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución. Esta tarea requerirá la elaboración de uno o varios Proyectos de Reparcelación (artículo 80 LOTUP), cuya elaboración e impulso es una de las funciones del Urbanizador (artículo 112.2.d LOTUP).
- b) *Urbanizar completamente las Unidades de Ejecución* que comprenda el PAI, realizando como mínimo las siguientes obras:
 - 1 Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
 - 2 Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - 3 Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
 - 5 Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones. 5.º Red de alumbrado público.
 - 6 5.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

- c) *Ejecutar las obras de conexión e integración* adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico (artículo 29.2 LOTUP).
- d) *Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales*, en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
- e) *Obtener gratuitamente*, a favor de la administración, y a cargo de los propietarios, la cesión de los suelos dotacionales públicos y del excedente de aprovechamiento previsto en el planeamiento. La cesión a la administración actuante del suelo dotacional público y del lucrativo equivalente al excedente de aprovechamiento se materializará en el Proyecto de Reparcelación (artículo 80.d LOTUP).
- f) *Ordenar el reparto equitativo de las cargas* (costes de la transformación urbanística) y beneficios (aprovechamiento urbanístico), a través del procedimiento de reparcelación (artículo 80.b LOTUP), debiendo observarse las reglas de equidistribución previstas en los artículos 74 y 75 LOTUP para los ámbitos sometidos a Actuaciones Integradas. Estas reglas se verificarán en el oportuno instrumento de planeamiento (PGE y POP, y en su caso, PP y PRI), pudiendo el Proyecto de Reparcelación realizar ajustes relacionados con el uso de coeficientes correctores (artículo 84.2 LOTUP).

El Ayuntamiento ejerce a través de este sistema de gestión la función pública urbanística de su competencia suscribiendo para ello el presente convenio que se articula con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - OBJETO DEL CONVENIO

La mercantil compareciente DELCID VALENCIA 21 S.L., en su condición de adjudicataria asume la gestión de la ejecución del Programa para el desarrollo de la U.E. 2 del P.P. Sector 1/3 Calle Trento de Alicante, adquiriendo tal condición de agente urbanizador de conformidad al acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alicante de fecha de _____

El presente convenio de programación establece los derechos y obligaciones del agente urbanizador, el Ayuntamiento de Alicante y los propietarios afectados por el programa de actuación integradas de la U.E. 2 del P.P. Sector calle Trento 1/3 de Alicante.

SEGUNDA. - COMPROMISOS QUE ASUME EL URBANIZADOR

De acuerdo con lo establecido en el artículo 112 de la LOTUP y el Programa de Actuación Integrada aprobado, el Urbanizador llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en esta ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.

- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.
- f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.
- g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de este.

El Urbanizador cumplirá sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el Programa de Actuación Integrada dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarse dicho Programa de Actuación Integrada.

Además, el Urbanizador responderá ante los afectados, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la Administración.

TERCERA. - COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

El Ayuntamiento de Alicante, con carácter general, actuará como Administración actuante, con plena observancia de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del Sector Público.

En especial, el Ayuntamiento de Alicante se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas bajo criterios de eficiencia y celeridad para asistir al Urbanizador en el cumplimiento de las funciones de este último para el buen fin del Programa de Actuación Integrada art 116 LOTUP según Ley 1/2019.

El Ayuntamiento de Alicante adquiere el compromiso de recibir las obras de urbanización objeto de programación sin dilaciones innecesarias una vez ejecutadas con total sujeción al Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada.

La conservación de la urbanización será asumida por el Ayuntamiento de Alicante en los términos del artículo 160 de la LOTUP según redacción Ley 1/2019.

CUARTA. - RELACIONES DEL URBANIZADOR CON LOS PROPIETARIOS

Conforme a lo dispuesto en el artículo 138 de la LOTUP según ley 1/2019, las relaciones de los propietarios afectados por el Programa de Actuación Integrada y el Urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.

Las cargas totales del Programa de Actuación integrada ascienden a la cantidad de 4.330.838,32 euros (IVA no incluido) y serán satisfechas por los propietarios de suelo en el modo y forma establecidos en los artículos 143 y 149 de la LOTUP según redacción ley 1/2019.

El cobro de las cuotas de urbanización exigirá previamente de autorización administrativa en los términos del artículo 149.2 de la LOTUP Ley 1/2019.

QUINTA. - DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Los derechos y deberes de los propietarios se regularán por lo dispuesto en la LOTUP, en lo que resulte de aplicación al Programa de Actuación Integrada.

SEXTA. - PLAZOS DE EJECUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

Una vez aprobado y asignado el Programa de Actuación Integrada en sede municipal, la firma del convenio de programación tendrá lugar en el plazo de quince (15) días hábiles a contar desde la publicación del acuerdo de programación en el Diari Oficial de la Comunidad Valenciana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 127.1.c) de la LOTUP Ley 1/2019.

Suscrito el convenio urbanístico, el urbanizador contará con el plazo de CUATRO meses para presentar el proyecto de reparcelación, contados desde la finalización del plazo concedido a los propietarios para que manifiesten su opción de pago y prestación de garantías, según el art 142.2 de la LOTUP ley 1/2019.

El pago de las indemnizaciones en su caso derivadas del presente programa, exigibles para la previa inscripción del documento del proyecto de reparcelación, será de UN mes desde la aprobación del proyecto y resolución definitiva de los recursos de reposición presentados en su caso.

Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 30 DÍAS NATURALES desde la suscripción del acta favorable de replanteo de las mismas por las personas designadas al efecto y con competencia para ello. Dicha acta deberá firmarse dentro del plazo máximo de TRES MESES desde la inscripción en el Registro de la propiedad el proyecto de reparcelación aprobado, o bien por contar con la autorización escrita de los propietarios, es decir desde la plena disponibilidad de los terrenos afectados, salva que se decida anticipar su inicio por el promotor de la actuación.

El plazo máximo para la ejecución del PAI será de 18 MESES contados desde la fecha de la firma del acta de comprobación de replanteo, salvo cuando concurren circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga, que deberá ser expresamente acordada.

Conforme establece el artículo 109.5 de la LOTUP ley 1/2019 el plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurren circunstancias que justifiquen su prórroga, que no podrá otorgarse por un plazo total adicional a superior a cinco años.

El cómputo de los plazos podrá quedar suspendido siempre que medie fuerza mayor, caso fortuito o circunstancias imprevistas ajenas y no imputables al urbanizador entendiéndose incluidas las circunstancias reflejadas en el art 135.2 de la LOTUP.

Se entiende expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización o suspensión de las actuaciones administrativas; catástrofes naturales como inundaciones; huelgas laborales que afecten al sector en la provincia de Alicante y otras circunstancias análogas.

Así mismo, será causa de suspensión de los plazos, mediante resolución municipal, cualquier dilación, respecto de los plazos legalmente establecidos, de la que sean responsables las compañías suministradoras, la administración actuante o cualquier otro organismo administrativo y registral.

El plazo de garantía será de **DOCE MESES** desde la recepción de las obras conforme establece el artículo 160.1 de la LOTUP mencionada y de conformidad a la Ley 9/2017 de contratos del sector público.

Los solares se edificarán en el plazo máximo de 6 años establecido en el artículo 179.1 LOTUP Ley 1/2019, es decir, **DOS años contados desde la terminación y recepción de las obras por el Ayuntamiento, prorrogables 4 años**, siempre que los propietarios asuman el vallado, limpieza y mantenimiento de las mismas en las condiciones mínimas fijadas por el Ayuntamiento.

El urbanizador sin perjuicio de su obligación de ir cumpliendo los plazos y fases estipuladas, podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera actuaciones programadas e incluso simultaneirlas.

SÉPTIMA. - CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR EL URBANIZADOR

Respecto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta de los artículos 118.2 y 156 LOTUP 1/2019. Sin embargo, el coste previsto de transformación del presente programa está por debajo del umbral que establece el artículo 156.2 de la LOTUP (4.845.000 euros), de ahí que no sean de aplicación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público (concurencia, calificación del contratista, etc.) en el presente programa.

El urbanizador contratará a su libre elección un empresario constructor para la ejecución material de las obras definidas en el Programa, siendo todas las obras financiadas íntegramente por éste, sin perjuicio de su derecho a alegar los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros. Así mismo el urbanizador podrá subcontratar con terceros las prestaciones auxiliares de ejecución del presente programa de actuación, comunicando previamente a la administración actuante dicha circunstancia.

Las relaciones contractuales que el urbanizador promueva con terceras personas, ya sea por éste o por otro concepto, no implicarán la transmisión a estos de las obligaciones contraídas por el propio urbanizador, en virtud del presente convenio, ni conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

En virtud del art 158 de la LOTUP el urbanizador podrá previa autorización expresa de la Administración actuante y mediante escritura pública, ceder la condición de agente urbanizador en favor de un tercero que se subrogue en los derechos y sus obligaciones. El nuevo urbanizador cesionario deberá prestar las garantías precisas para ello.

OCTAVA. - GARANTÍA DE PROMOCIÓN

La mercantil DELCID VALENCIA 21 S.L., garantizará sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien (5%) del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada, lo que asciende a la cantidad de 216.541,916 euros (artículo 151 de la LOTUP).

Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por la LOTUP en desarrollo del programa de actuación integrada (de aportación a favor del propietario, simultaneidad de obras de urbanización y edificación y otras).

La garantía de promoción se podrá constituir por el Urbanizador por cualquiera de los medios y formas previstos en el artículo 150 LOTUP.

NOVENA. - EJECUCIÓN Y DESARROLLO. MODIFICACIONES DEL PROGRAMA

En cuanto a las circunstancias que puedan surgir durante la ejecución del Programa de Actuación Integrada y hasta su finalización –tales como modificaciones del Programa, retasación de cargas, subcontratación, etcétera-, se estará a lo establecido al respecto por la LOTUP y la Ley básica en materia de contratos del sector público.

La devolución de la garantía definitiva prestada por el urbanizador se efectuará finalizado el periodo de garantía previsto en el art 160.1 de la LOTUP Todo ello sin perjuicio de su cancelación de forma progresiva, conforme a los supuestos de recepción parcial de las obras de urbanización.

El precio global de la urbanización se considera precio cerrado, a riesgo y ventura del urbanizador, de forma que únicamente podrá formularse modificaciones debidamente justificadas según circunstancias previstas en la propia LOTUP y la legislación en materia de contratos del sector público.

El urbanizador tendrá derecho a las compensaciones correspondientes previstas en la ley estatal si la Administración actuante acordara la revocación anticipada del contrato de programación por causa no imputable al urbanizador, o cuando el inadecuado ejercicio de las potestades públicas impida el normal desarrollo de la actuación. Si se produjera la suspensión expresa o tácita por la administración actuante de las obras o de las actuaciones administrativas necesarias para la correcta ejecución del presente convenio durante un plazo superior a seis meses, el urbanizador podrá solicitar la resolución anticipada, con las compensaciones que procedan en derecho.

En todos los supuestos el urbanizador podrá exigir, desde el mismo momento de la resolución administrativa y como medida provisional, la devolución de las garantías prestadas, así como la cancelación de todos los efectos registrales que la actuación le hubiera podido producir en sus propiedades y derechos afectados.

DÉCIMA. - VIGENCIA CADUCIDAD Y RESOLUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

EL Programa de Actuación Integrada se llevará a cabo conforme al presente convenio urbanístico, la proposición jurídico-económica, los demás documentos técnicos y jurídicos integrantes del Programa –así como los establecidos para su desarrollo- y al acuerdo de aprobación de la programación y asignación de la condición de agente urbanizador.

Serán de aplicación las causas de finalización anormal del Programa de Actuación Integrada previstas en el artículo 162 y art 163 de la LOTUP, así como las causas de remoción del Urbanizador en sus funciones del artículo 162.4 y concordantes de la LOTUP.

UNDÉCIMA. - RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

El presente convenio urbanístico, previos los trámites correspondientes, será aprobado por el Ayuntamiento de Alicante y firmado por las partes, incorporado como anexo del programa presentado por la mercantil DELCID VALENCIA 21 S.L. PARA SU CONSTANCIA EN LA TRAMITACIÓN DE LOS DOCUMENTOS A INSCRIBIR EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE PROGRAMAS.

el presente convenio con naturaleza administrativa especial, se atenderá a lo dispuesto en la LOTUP y demás normativa de derecho público que, en su caso, resulte de aplicación.

Todo conflicto o litigio resultante de la ejecución, validez, existencia, alcance, contenido, suspensión, resolución o interpretación de este convenio urbanístico, se someterá a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Alicante, con renuncia expresa a su propio fuero, si otro les correspondiere.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes, en la representación que ostentan firman el presente convenio urbanístico, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

**ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE
P.A.I. UNIDAD DE EJECUCION Nº2 DEL SECTOR 1/3 CALLE
TRENTO DEL P.G.M.O.U DE ALICANTE**

ÍNDICE

1. BASES DE ESTUDIO

1.1. AGENTES

2. ANTECEDENTES Y NORMATIVA

2.1. ANTECEDENTES

2.2. DATOS DEL P.A.I.

2.3. NORMATIVA APLICABLE

3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

3.1. CONSIDERACIONES PREVIAS: CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

3.2. GENERALIDADES

3.2.1. Metodología y tratamiento general de las magnitudes del ISE

3.2.2. Datos Urbanísticos

3.2.3. Datos Económicos

3.2.4. Datos de población

3.3. EVALUACION DEL AUMENTO PATRIMONIAL

3.4. ESTUDIO DE LA LIQUIDACION DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

3.5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

3.6. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

3.7. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS PRESUPUESTARIOS ESTIMADOS.

1. BASES DE ESTUDIO

TITULO

Informe de Sostenibilidad Económica del Programa de Actuación Integrada sobre suelo urbano de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector P.P. 1/3 "CALLE TRENTO" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante mediante el régimen de gestión por los propietarios.

OBJETO

El análisis del impacto en las Haciendas Públicas afectadas y en concreto la del Ayuntamiento de Alicante, por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes de la actuación urbanística de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector P.P. 1/3 "CALLE TRENTO" y Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada, mediante la elaboración de un Informe de Sostenibilidad Económica (en adelante, ISE).

FASE

El presente documento constituye la fase de informe a adjuntar en la documentación de la Proposición Jurídico Económica de la actuación de urbanización.

Su contenido es suficiente para justificar el análisis requerido.

SITUACION

El ámbito de actuación del presente documento es *la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector P.P. 1/3 "CALLE TRENTO", del Plan General de Ordenación de Alicante.*

La Unidad de Ejecución Nº 2 tiene una superficie según reciente medición topográfica georreferenciada de **80.704m²** que es el valor adoptado para el desarrollo de la programación.

LIMITES Y PARAMETROS de la expresada U.E. 2 se concretan a continuación:

Norte: Con espacio de servidumbre de la Autovía A-70 y con Termino municipal de San Vicente del Raspeig.

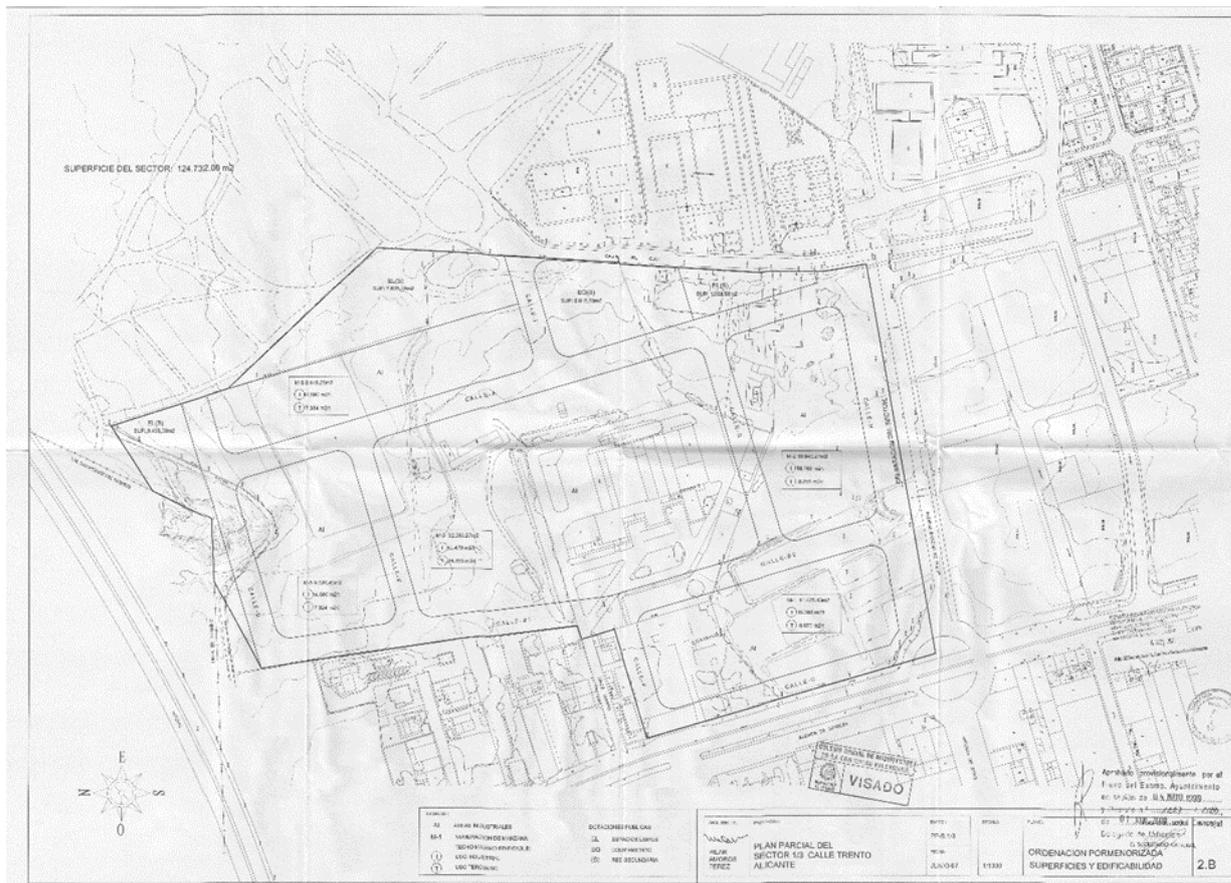
Sur: Con viarios ya urbanizados del Propio Plan Parcial Calle Trento y desarrollados en la U.E. 1.

Este: Con Calle Clot, de acceso a la EASDA y con Suelo No Urbanizable Rustico Común.

Oeste: Con suelo urbano consolidado con calificación Vivienda Unifamiliar.

El Área de Reparto incluye el sector de planeamiento y la superficie correspondiente de suelo dotacional público. La superficie de suelo dotacional publico perteneciente a la Red Estructural que se adscribe al Área de Reparto corresponde a la Vía Parque, tramos 1 y 3, grafiados con las siglas AM/1 y AM/3, y con el aprovechamiento suficiente para absorber el exceso del sector.

Se adscriben **25.744,11m²** a la U.E.2 que se pretende desarrollar.



1.1. AGENTES

AGENTE URBANIZADOR

El Urbanizador es la mercantil **DELICID VALENCIANA 21 S.L.**, con domicilio social a efectos de notificaciones en calle Lepanto, edificio Provima, Local 15, CP 03503 de Benidorm (Alicante) y provista de CIF B-98480494, sin perjuicio de que la tramitación y comunicación con la Administración se deba hacer mediante medios electrónicos.

Actúa en su representación D. Serafín Martín Ferrer, cargo que manifiesta vigente según escritura pública de nombramiento de cargos de fecha de 23 de febrero de 2017; el resto de datos y circunstancias acreditativas de su personalidad y capacidad para resultar adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador mediante el sistema de gestión por propietarios fueron aportados junto con la solicitud de inicio de programación.

REDACTOR

El informe ha sido redactado por David Martínez Calatayud, arquitecto en representación de la Sociedad Limitada Profesional FR Ingeniería y Arquitectura, la sociedad esta colegiada con el número 90444 en el Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante.

2. ANTECEDENTES Y NORMATIVA

2.1. ANTECEDENTES

Con fecha de 17 de agosto de 2020 y nº de registro E2020060474, la mercantil **DELCID VALENCIANA 21 S.L.** al amparo de lo dispuesto en los artículos **113 114.1b y 118** de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP), solicitó el inicio de la tramitación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector P.P. I/3 "CALLE TRENTO" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante mediante el régimen de gestión por los propietarios.

Tras los trámites oportunos, por Decreto del concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 2 de noviembre de 2020, se resuelve:

Primero. - Admitir a trámite la iniciativa de Programa de Actuación Integrada, en régimen de gestión urbanística por los propietarios, formulada por la mercantil DELCID VALENCIA S.L., para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector P.P. I/3 "CALLE TRENTO", del Plan General de Ordenación de Alicante.

Segundo. - Remitir a la mercantil los informes señalados en la parte expositiva anterior, para que sus determinaciones sean tenidas en cuenta en la elaboración del Programa.

Tercero. - Proseguir las actuaciones previstas en el artículo 118.4 de la LOTUP, según Ley 1/2019, y requerir a tal efecto a los aspirantes a adquirir la condición de "Agente Urbanizador", para que en el plazo máximo de tres meses presenten la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

Dicho decreto fue notificado a la mercantil DELCID VALENCIA S.L. con fecha 5 de febrero de 2021, siendo dicha fecha desde la que se computaran los plazos legales otorgados.

Con posterioridad, con fecha 3 de mayo de 2021 se presentó por parte de la mercantil una solicitud de ampliación del plazo. Tras los trámites oportunos, por Resolución del concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 12 de mayo de 2021, se resuelve:

Primero. - Ampliar en 45 días naturales el plazo señalado en el Decreto de 2 de noviembre de 2020, concedido a la mercantil DELCID VALENCIANA 21, S.L., para presentar la Alternativa Técnica y de la Proposición Jurídico-Económica, del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector PP I/3, Calle Trento, del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

Segundo. - Notificar el contenido de la anterior resolución a la interesada.

El presente documento constituye el **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 DEL SECTOR P.P. I/3 "CALLE TRENTO"**.

2.2. DATOS DEL P.A.I.

PLAN PARCIAL SECTOR 1/3 CALLE TRENTO U.E. 2 - SUPERFICIES DESGLOSADAS, USOS Y APROVECHAMIENTO, CONFORME AL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO ACTUALIZADO.

TECHO MAXIMO EDIFICABLE (2,35184 M2/M2)				
MANZANA	SUPERFICIE	USO INDUSTRIAL	USO TERCARIO	TOTAL
	M2 SUELO	M2 TECHO 67% 2,35184	M2 TECHO 33% 2,35184	
M-3	32.245,32	50.810,01	25.025,83	75.835,83
M-4	9.650,06	15.205,92	7.489,48	22.695,40
M-5	8.614,54	13.574,21	6.685,81	20.260,02
SUELO PRIVADO	50.509,92	79.590,14	39.201,11	118.791,25
EL(S)	11.205,82			
EQ(S)	3.508,09			
RV(S)	15.480,17			
TOTAL DOTACIONES	30.194,08			
U.E. 2 SECTOR	80.704,00	79.590,14	39.201,11	118.791,25

RED VIARIA ADSCRITA RV(P) 25.744,11 m2 En VIA PARQUE.

AREA DE REPARTO	106.448,11	79.590,14	39.201,11	118.791,25
-----------------	------------	-----------	-----------	------------

2.3. NORMATIVA APLICABLE

LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero. DOCV nº 7329, de 31 de julio de 2014 y DOCV nº 8481, de 7 de febrero de 2019.

Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica. Ministerio de Fomento.

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.

3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

3.1. CONSIDERACIONES PREVIAS: CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

Los terrenos localizados al norte del Sector 1/3 calle Trento con una superficie de **80.704m²** y que constituyen la U.E. 2 objeto de la programación, sigue expectante y sometido a las fuertes tensiones que supone estar enclavado entre una zona urbanizada, el límite de influencia de la autovía A-70 y el Suelo no urbanizable, lo que aconseja su programación inmediata.

Dichos terrenos son exclusivamente los que conforman la U.E.2, según documento de Homologación y el Plan Parcial del Sector 1/3 Calle Trento aprobados, ya que la U.E.1 ya se encuentra ejecutada, por lo que el desarrollo de la U.E.2 permitirá culminar las conexiones previstas por el planeamiento aplicable para ese Sector, como única bolsa de suelo industrial prevista dentro de la ciudad pendiente de desarrollo, dentro de un entorno cohesionado y sostenible.

El presente desarrollo es un modelo urbanístico de escala humana; concentra el crecimiento junto al núcleo urbano ya existente para que se optimicen las infraestructuras, servicios y equipamientos, reduciendo las distancias de los desplazamientos obligados, siendo ejemplo de la consecución de los objetivos y directrices básicos establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana - ETCV en adelante-, Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, aplicables al caso que nos ocupa: a saber:

Objetivo 1: Mantener la diversidad y vertebración del sistema de ciudades.

Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.

Objetivo 14: Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.

Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.

Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.

Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.

Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

Esta iniciativa de Programa se presenta así acorde e idónea a los intereses generales municipales, ya que dará respuesta a la demanda de suelo industrial prevista por el Plan desde hace más de una década en Alicante, siendo coherente con el desarrollo de la zona ya urbanizada y dando impulso a un sector económico empresarial importante fuente de empleo y de riqueza para la ciudad.

Además, culminada definitivamente esta unidad de ejecución, se logrará solventar tanto los problemas sociales en material de integración, seguridad y salubridad pública y como con la mala imagen de la zona que el actual estado de las calles pendientes de ejecutar y que terminan en fondo de saco sin salida, representan para esa zona Norte de la trama urbana de la ciudad.



Adicionalmente, el hecho de que el urbanizador sea propietario mayoritario de los terrenos de la unidad (antigua CLESA) actualmente sin funcionamiento, constituye garantía del interés máximo en que la urbanización se realice con la mayor agilidad y calidad.

No obstante, procede dar cumplimiento al requisito legal de informar sobre la sostenibilidad económica de la urbanización de la unidad de ejecución, tal como determina el Art. 22.4 y 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

*"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística **deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, **requerirá la elaboración 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".*

Por otro lado, la legislación autonómica constituida por la Ley 2/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, determina en el Art. 40, que:

"3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones. 3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º inventario de edificaciones existentes.

*5.º **Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.**"*

3.2. GENERALIDADES

3.2.1. Metodología y tratamiento general de las magnitudes del ISE

Para determinar la sostenibilidad del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector P.P. 1/3 "CALLE TRENTO" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, se procede a aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para este tipo de estudios, englobados bajo la denominación de ingresos-costes.

La esencia de estos estudios es que, partiendo de una situación ideal de equilibrio inicial en la prestación de servicios públicos por parte de la Administración, intentan evaluar la existencia, el valor y el signo de las externalidades económicas que generaría el nuevo desarrollo urbanístico.

El análisis va encaminado a determinar el impacto fiscal que producirá la nueva actuación urbana en las arcas públicas.

En rasgos generales se tratan los datos estadísticos de población, número de empresas dedicadas al sector industrial, número de trabajadores por empresas, tamaño medio de la empresa, etc. del municipio y se analiza qué repercusión tiene sobre los mismos indicadores la nueva actuación de urbanización. Para ello analizamos el número de nuevas empresas que se implantarán, el número de nuevos trabajadores y habitantes generados y el gasto/ingreso que al Ayuntamiento le supone ese incremento poblacional. El cálculo final será un balance de gasto e ingresos en la hacienda local sobre tres escenarios: recesivo, normalizado y expansivo.

En ese sentido, el ISE ha tomado los datos que arroja la liquidación del presupuesto general del Ayuntamiento de Alicante del ejercicio 2019, conforme al decreto de liquidación de fecha 17 de abril de 2020.

Únicamente se ha considerado como aumento poblacional el nº de trabajadores que trae la ordenación, sin contemplar el incremento asociado a otros sectores, como consecuencia indirecta del movimiento económico. Dicha consideración afecta al gasto municipal por habitante, así como al incremento por sus necesidades de vivienda y empleo que en otros sectores repercute.

3.2.2. Datos Urbanísticos

TECHO MAXIMO EDIFICABLE (2,35184 M2/M2)				
MANZANA	SUPERFICIE	USO INDUSTRIAL	USO TERCIARIO	TOTAL
	M2 SUELO	M2 TECHO 67% 2,35184	M2 TECHO 33% 2,35184	
M-3	32.245,32	50.810,01	25.025,83	75.835,83
M-4	9.650,06	15.205,92	7.489,48	22.695,40
M-5	8.614,54	13.574,21	6.685,81	20.260,02
SUELO PRIVADO	50.509,92	79.590,14	39.201,11	118.791,25
EL(S)	11.205,82			
EQ(S)	3.508,09			
RV(S)	15.480,17			
TOTAL DOTACIONES	30.194,08			
U.E. 2 SECTOR	80.704,00	79.590,14	39.201,11	118.791,25

Corresponde la cesión gratuita del viario y de las zonas verdes y los espacios libres, así como del 10% del suelo edificable resultante, con lo que las cesiones al Ayuntamiento de Alicante serían:

AYUNTAMIENTO	SUELO M2/S	TECHO M2/T TOTAL	INDUSTRIAL (67%) M2/T	TERCIARIO (33%) M2/T
EL(S)	11.205,82			
EQ(S)	3.508,09			
RV(S)	15.480,17			
AYTO. (10% Libre de cargas)	4.351,92	10.235,02	6.857,47	3.377,56
AYTO.	6.990,73	16.441,10	11.015,54	5.425,56

3.2.3. Datos Económicos

A continuación, se incluye un cuadro resumen con la estimación de las cargas totales del presente PAI, que aúna las cantidades correspondientes a los conceptos detallados en los apartados anteriores.

Presupuesto de Ejecución Material de las Obras de Urbanización	2.931.341,29 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)	556.954,85 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC)	3.488.296,14 €
CARGAS FIJAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PROGRAMADAS	3.488.296,14 €
HONORARIOS TECNICOS Y JURIDICOS, Redacción de proyectos y DO	100.000 €
GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR (10% PEC)	348.829,61 €
(Incluida la Tasa Municipal de gestión de programas del Excmo. Ayto. de Alicante.)	
SUBTOTAL	3.937.125,75 €
BENEFICIO DEL URBANIZADOR 10%	393.712,57 €
TOTAL, CARGAS FIJAS (IVA No Incluido)	4.330.838,32 €
CARGAS VARIABLES INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS A ELIMINAR	0,00 €
INDEMNIZACIONES POR TRASLADOS, CESE DE ACTIVIDAD	0,00 €
INDEMNIZACIONES POR OBRAS YA SUFRAGADAS	0,00 €
GASTOS DE REALOJO Y RETORNO	0,00 €
TOTAL, CARGAS VARIABLES (IVA No Incluido)	0,00 €
CARGAS TOTALES (IVA No Incluido)	4.330.838,32 €

3.2.4. Datos de población

Evolución de la población de Alicante desde 2011 hasta 2020

Año	Hombres	Mujeres	Total	Incremento	% Incremento	% Media en 10 Años
2020	163.385	174.097	337.482	2595	0,7748	0,0958
2019	162.191	172.696	334.887	3310	0,9982	
2018	160.595	170.982	331.577	1589	0,4815	
2017	160.062	169.926	329.988	-537	-0,1624	
2016	160.456	170.069	330.525	1877	0,5711	
2015	159.401	169.247	328.648	-3419	-1,0296	
2014	161.343	170.724	332.067	-2985	-0,8909	
2013	162.869	172.183	335.052	374	0,1117	
2012	162.536	172.142	334.678	349	0,1043	
2011	162.212	172.117	334.329			

3.3. EVALUACION DEL AUMENTO PATRIMONIAL

En virtud del principio de prudencia presupuestaria, y al carácter estacional y variable de la naturaleza de los ingresos patrimoniales, no se ha tenido en cuenta en este informe, los hipotéticos ingresos que en este concepto se pudieran obtener por el Ayuntamiento, ya que la fórmula de prorratear en función del porcentaje de edificación realizada en la actuación urbanística proyectada, podría reflejar unos ingresos irreales.

Con esto se quiere exponer que lógicamente el Ayuntamiento verá incrementado su patrimonio con esta operación, pero que dicho aumento no se incluirá en los cálculos, debido a que la enajenación de este patrimonio sólo tendría efecto positivo, en los presupuestos del ejercicio en el que se produzca dicha enajenación y no supondría una fuente de ingresos continuada en el tiempo que pudiera ser comparable en los presupuestos de otros ejercicios, motivo por el cual distorsionaría el análisis.

En cualquier caso, y aunque no se tenga en cuenta para la comparación de los presupuestos, se realiza la siguiente valoración para conocer su alcance, ya que es indudable que el aumento patrimonial para el Ayuntamiento existe.

La valoración del suelo urbanizado se ha llevado a cabo de conformidad con lo dispuesto en el Art. 21.1.a), del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y los Art. 19 y siguientes del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones.

Se presenta la Tasación de una Sociedad de Tasación Homologada por el Banco de España. Conforme a la misma, el VRS, Valor de repercusión de suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado es de 129,47€

Por tanto, el valor del suelo de cesión del 10% al Ayto. será:

AYUNTAMIENTO	SUELO M2	VALOR €/m2s	TOTAL €
AYTO. (10% Libre de cargas)	4.351,92	129,47€	563.443,08

3.4. ESTUDIO DE LA LIQUIDACION DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

El último Presupuesto Municipal liquidado es el correspondiente al ejercicio 2019.

La determinación de los Ingresos y Gastos se realiza aplicando el criterio de los "Derechos reconocidos netos" y las "Obligaciones reconocidas respectivamente".

Ambos conceptos son los que mejor recogen la información presupuestaria, pues incorporan las actuaciones que se han generado efectivamente durante el periodo analizado.

En relación con los capítulos de ingresos, el presupuesto de 2019, arroja las siguientes cifras:

(-) Unidad euros										
CAP	INGRESOS	Ayto	PMV	PMEI	PMT	ALDES	TV	Tot PTOS	Transf internas	CONSOLIDADO
1	Impuestos directos	133.019.216,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	133.019.216,54	0,00	133.019.216,54
2	Impuestos indirectos	12.399.263,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.399.263,16	0,00	12.399.263,16
3	Tasas y otros ingresos	39.984.129,28	0,00	468.319,43	1.904.615,42	85.910,13	0,00	42.442.974,26	0,00	42.442.974,26
4	Transferencias corrientes	75.058.970,51	0,00	1.481.962,00	1.115.682,79	2.437.108,92	310.383,00	80.404.107,22	6.772.535,94	73.631.571,28
5	Ingresos patrimoniales	7.227.354,81	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	7.227.654,81	0,00	7.227.654,81
	Ing.corrientes	267.688.934,30	0,00	1.950.281,43	3.020.298,21	2.523.319,05	310.383,00	275.493.215,99	6.772.535,94	268.720.680,05
6	Enajenación de inversiones reales	41.662,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.662,27	0,00	41.662,27
7	Transferencias de capital	1.103.751,51	0,00	27.234,16	190.545,92	48.889,80	0,00	1.370.421,39	1.601.764,02	-231.342,63
	Ing. no financieros	268.834.348,08	0,00	1.977.515,59	3.210.844,13	2.572.208,85	310.383,00	276.905.299,65	8.374.299,96	268.530.999,69
8	Activos financieros	564.482,42	0,00	3.885,00	0,00	0,00	0,00	568.367,42	0,00	568.367,42
9	Pasivos financieros	8.099.863,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.099.863,89	0,00	8.099.863,89
	Ing. de capital	9.809.760,09	0,00	31.119,16	190.545,92	48.889,80	0,00	10.080.314,97	1.601.764,02	8.478.550,95
	Ing.financieros	8.664.346,31	0,00	3.885,00	0,00	0,00	0,00	8.668.231,31	0,00	8.668.231,31
	INGRESOS TOTALES	277.498.694,39	0,00	1.981.400,59	3.210.844,13	2.572.208,85	310.383,00	285.573.530,96	8.374.299,96	277.199.231,00

Los impuestos directos son la partida principal, ya que representan el 47,98% del total de los ingresos públicos.

En relación con los capítulos de gastos, el presupuesto de 2019, arroja las siguientes cifras:

(-)										
CAP	GASTOS	Ayto	PMV	PMEI	PMT	ALDES	TV digital	Tot PTOS	Transf internas	CONSOLIDADO
1	Gastos de personal	92.479.910,55	909.834,81	1.467.430,80	425.180,62	1.106.700,60	80.823,21	96.469.880,59	0,00	96.469.880,59
2	Gastos en bienes corrientes y servic	92.367.396,53	1.367.876,58	143.636,46	1.531.928,09	899.703,90	204.059,50	96.514.601,06	0,00	96.514.601,06
3	Gastos financieros	689.238,45	110.676,16	9,99	137,48	316,41	0,00	800.378,49	0,00	800.378,49
4	Transferencias corrientes	27.785.133,94	4.068,20	0,00	68.939,30	287.407,81	0,00	28.145.549,25	6.772.535,94	21.373.013,31
5	Fondo de contingencia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Gast.corrientes	213.321.679,47	2.392.455,75	1.611.077,25	2.026.185,49	2.294.128,72	284.882,71	221.930.409,39	6.772.535,94	215.157.873,45
6	Inversiones reales	8.509.023,13	120.913,46	27.234,16	190.545,92	75.394,88	0,00	8.923.111,55	0,00	8.923.111,55
7	Transferencias de capital	1.681.934,32	1.062.021,34	0,00	0,00	0,00	0,00	2.743.955,66	1.601.764,02	1.142.191,64
	Gast.no financieros	223.512.636,92	3.575.390,55	1.638.311,41	2.216.731,41	2.369.523,60	284.882,71	233.597.476,60	8.374.299,96	225.223.176,64
8	Activos financieros	597.482,42	16.165,74	3.885,00	0,00	0,00	0,00	617.533,16	0,00	617.533,16
9	Pasivos financieros	7.690.271,63	584.519,31	0,00	0,00	0,00	0,00	8.274.790,94	0,00	8.274.790,94
	Gast. de capital	18.478.711,50	1.783.619,85	31.119,16	190.545,92	75.394,88	0,00	20.559.391,31	1.601.764,02	18.957.627,29
	Gast.financieros	8.287.754,05	600.685,05	3.885,00	0,00	0,00	0,00	8.892.324,10	0,00	8.892.324,10
	GASTOS TOTALES	231.800.390,97	4.176.075,60	1.642.196,41	2.216.731,41	2.369.523,60	284.882,71	242.489.800,70	8.374.299,96	234.115.500,74

Un 41,22% del presupuesto se destina a la compra de bienes y servicios, es decir a la gestión diaria de la ciudad. Y un 41,20% al personal.

El parámetro ingreso por habitante para la población de 334.887 en el año 2019 es, por tanto:

Ingresos totales 277.199.231,00€ / 334.887 Hab. = 827,74€/Hab.

El parámetro gasto por habitante para la población de 334.887 en el año 2019 es, por tanto:

Gastos totales 234.115.500,74€ / 334.887 Hab. = 699,09€/Hab.

(Fuente: Ayuntamiento de Alicante).

CAPITULO	INGRESOS	CONSOLIDADO	%	€/HABITANTE
1	Impuestos directos	133.019.216,54	47,98686348	397,2062712
2	Impuestos indirectos	12.399.263,16	4,473051067	37,02521495
3	Tasas y otros ingresos	42.442.974,26	15,31136075	126,738196
4	Transferencias corrientes	73.631.571,28	26,56268959	219,8699002
5	Ingresos patrimoniales	7.227.654,81	2,607386313	21,58236901
6	Enajenación de inversiones reales	41.662,27	0,015029721	0,124406949
7	Transferencias de capital	-231.342,63	-0,083457169	-0,690808034
8	Activos Financieros	568.367,42	0,205039321	1,69719165
9	Pasivos Financieros	8.099.863,89	2,922036927	24,18685673
	INGRESOS TOTALES	277.199.231,00	100	827,7395987

CAPITULO	GASTOS	CONSOLIDADO	%	€/HABITANTE
1	Gastos de personal	96.469.880,59	41,20610566	288,0669617
2	Gastos en bienes corrientes y serv,	96.514.601,06	41,22520754	288,2005006
3	Gastos Financieros	800.378,49	0,341873343	2,3899957
4	Transferencias corrientes	21.373.013,31	9,129260234	63,8215676
5	Fondo de contingencia	0,00	0,00	0,00
6	Inversiones reales	8.923.111,55	3,811414247	26,64514164
7	Transferencias de capital	1.142.191,64	0,487875274	3,410677751
8	Activos Financieros	617.533,16	0,263772863	1,844004575
9	Pasivos Financieros	8.274.790,94	3,534490845	24,70920322
	GASTOS TOTALES	234.115.500,74	100	699,0880528

3.5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Partiendo del Presupuesto Municipal liquidado en el ejercicio 2019 analizado y el parámetro de ingreso o gasto por habitante calculado previamente, se estima el impacto de la nueva actuación en las mencionadas magnitudes.

Se ha procedido a calcular la proyección presupuestaria en base al incremento poblacional asociado directamente a la actuación. Este incremento poblacional es una estimación, entendemos, conservadora y razonable. Como ya hemos mencionado con anterioridad únicamente se ha considerado como aumento poblacional el número de trabajadores que trae la ordenación, sin contemplar el incremento asociado a otros sectores, como consecuencia indirecta o directa del movimiento económico. Lo que, si se ha considerado para calcular este incremento, es el aumento poblacional asociado al incremento familiar de dichos trabajadores.

En base a estas premisas se analizan los gastos e ingresos por habitante estimados resultantes después de la actuación urbanística y se comparan con los ya expuestos con anterioridad en base a los presupuestos del ejercicio 2019.

Para el cálculo del incremento poblacional hemos supuesto las siguientes variables.

- Construcción de 118.791,25 m²t para naves industriales/terciario.
- Media de 1 empleado por cada 100,00 m²t de nueva empresa instalada. (Fuente: Círculo de empresarios según Eurostat).
- Incremento poblacional asociado a la actuación del 30%.
- Media de 3 personas por unidad familiar instalada en el municipio. (Fuente: Centro Nacional de Información Geográfica, Instituto Geográfico Nacional, Ministerio de Fomento, Gobierno de España).

Con las variables expuestas tendríamos un incremento poblacional de:

SUPERFICIE	EMPLEADOS	TOTAL	SUBTOTAL	SUBTOTAL	INCREMENTO
EDIFICABLE	1empleado/ m ² t	EMPLEADOS	EMPLEADOS YA RESIDENTES	INCREMENTO EMPLEADOS	POBLACIONAL 3 hab/empleado
			70%	30%	
118.791,25		1187	831	356	1068

El impacto de estas magnitudes en el presupuesto municipal sería el que se desglosa a continuación, en base exclusivamente a estas premisas, sin tener en cuenta otras actuaciones. Se analizan los ingresos y gastos por habitante estimados, resultantes después de la actuación urbanística y se comparan con los ya expuestos con anterioridad, en base a los presupuestos del ejercicio 2019, teniendo en cuenta los mismos módulos de €/hab que en 2019 y los escenarios de desarrollo de la actuación en recesivo, normalizado y expansivo, obteniendo lo siguiente:

1. En un primer contexto de crisis económica o escenario recesivo, contemplamos un desarrollo completo del sector de 20 años. El incremento poblacional y presupuestario municipal sería el siguiente:

PRESUPUESTO DE INGRESOS CON INCREMENTO POBLACIONAL	CENSO EN 2019	334.887	HABITANTES
ESCENARIO RECESIVO: DESARROLLO DEL SECTOR EN 20 AÑOS			
INCREMENTO DE HABITANTES PREVISTO: 1068	CENSO EN 2039	335.955	HABITANTES

CAPITULO	CAPITULOS	DERECHOS NETOS	%	€/HABITANTE
1	Impuestos directos	133.443.432,80	47,98686348	397,2062712
2	Impuestos indirectos	12.438.806,09	4,473051067	37,02521495
3	Tasas y otros ingresos	42.578.330,65	15,31136075	126,738196
4	Transferencias corrientes	73.866.392,33	26,56268959	219,8699002
5	Ingresos patrimoniales	7.250.704,78	2,607386313	21,58236901
6	Enajenación de inversiones reales	41.795,13	0,015029721	0,124406949
7	Transferencias de capital	-232.080,41	-0,083457169	-0,690808034
8	Activos Financieros	570.180,02	0,205039321	1,69719165
9	Pasivos Financieros	8.125.695,45	2,922036927	24,18685673
	INGRESOS TOTALES	278.083.256,90	100	827,7395987

PRESUPUESTO DE GASTOS CON INCREMENTO POBLACIONAL	CENSO EN 2019	334.887	HABITANTES
ESCENARIO RECESIVO: DESARROLLO DEL SECTOR EN 20 AÑOS			
INCREMENTO DE HABITANTES PREVISTO: 1068	CENSO EN 2039	335.955	HABITANTES

CAPITULO	CAPITULOS	OBLIGACIONES	%	€/HABITANTE
1	Gastos de personal	96.777.536,11	41,20610566	288,0669617
2	Gastos en bienes corrientes y serv,	96.822.399,19	41,22520754	288,2005006
3	Gastos Financieros	802.931,00	0,341873343	2,3899957
4	Transferencias corrientes	21.441.174,74	9,129260234	63,8215676
5	Fondo de contingencia	0,00	0,00	0,00
6	Inversiones reales	8.951.568,56	3,811414247	26,64514164
7	Transferencias de capital	1.145.834,24	0,487875274	3,410677751
8	Activos Financieros	619.502,55	0,263772863	1,844004575
9	Pasivos Financieros	8.301.180,36	3,534490845	24,70920322
	GASTOS TOTALES	234.862.126,80	100	699,0880528

Teniendo en cuenta las características del sector y los módulos de coste €/m² de mantenimiento de parques, jardines, vías públicas y limpieza viaria, más €/ml de mantenimiento de redes de servicios públicos y €/Ud de luminaria de alumbrado público, obtenemos el siguiente incremento de gasto anual:

INCREMENTO GASTOS ANUALES CAPITULO 2 POR EL INCREMENTO POBLACIONAL

CAPITULO	DENOMINACION DEL SERVICIO	COSTE €/M2. €/ML. €/UD.	M2/ML/ Nº LUMIN	IMPORTE €
1	MANTENIMIENTO DE PARQUES Y JARDINES EN M2	1,05	11.205,82	11.766,11
2	MANTENIMIENTO DE VIAS PUBLICAS EN M2	0,95	15.480,17	14.706,16
3	LIMPIEZA VIARIA EN M2	0,85	15.480,17	13.158,14
4	MANTENIMIENTO REDES SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPAL ML	1,25	1.680,00	2.100,00
5	MANTENIMIENTO Y COSTE ALUMBRADO PÚBLICO UD	160,00	60	9.600,00
	TOTAL, GASTOS ANUALES POR INCREMENTO			51.330,41

Por lo que siendo el total del Capítulo 2 en 2039 de 96.822.399,19 €, absorbe sobradamente los 51.330,41 € correspondiente al mantenimiento de servicios públicos y mantiene el equilibrio presupuestario, tal como se puede observar en el siguiente cuadro:

RECESIVO	INGRESOS EN EL PERIODO A LOS 20 AÑOS SEGÚN €/HAB 2019	278.083.256,90 €
	GASTOS EN EL PERIODO A LOS 20 AÑOS SEGÚN €/HAB 2019	234.862.126,80€ + 51.330,41€
	DIFERENCIA (Saldo positivo dado que los ingresos superan los gastos)	43.169.800,10€

2. En un segundo contexto de leve crisis económica o escenario normal, contemplamos un desarrollo completo del sector de 15 años. El incremento poblacional y presupuestario municipal sería el siguiente:

PRESUPUESTO DE INGRESOS CON INCREMENTO POBLACIONAL	CENSO EN 2019	334.887	HABITANTES
ESCENARIO NORMAL: DESARROLLO DEL SECTOR EN 15 AÑOS			
INCREMENTO DE HABITANTES PREVISTO: 1068	CENSO EN 2034	335.955	HABITANTES

CAPITULO	CAPITULOS	DERECHOS NETOS	%	€/HABITANTE
1	Impuestos directos	133.443.432,80	47,98686348	397,2062712
2	Impuestos indirectos	12.438.806,09	4,473051067	37,02521495
3	Tasas y otros ingresos	42.578.330,65	15,31136075	126,738196
4	Transferencias corrientes	73.866.392,33	26,56268959	219,8699002
5	Ingresos patrimoniales	7.250.704,78	2,607386313	21,58236901
6	Enajenación de inversiones reales	41.795,13	0,015029721	0,124406949
7	Transferencias de capital	-232.080,41	-0,083457169	-0,690808034
8	Activos Financieros	570.180,02	0,205039321	1,69719165
9	Pasivos Financieros	8.125.695,45	2,922036927	24,18685673
	INGRESOS TOTALES	278.083.256,90	100	827,7395987

PRESUPUESTO DE GASTOS CON INCREMENTO POBLACIONAL	CENSO EN 2019	334.887	HABITANTES
ESCENARIO NORMAL: DESARROLLO DEL SECTOR EN 20 AÑOS			
INCREMENTO DE HABITANTES PREVISTO: 1068	CENSO EN 2034	335.955	HABITANTES

CAPITULO	CAPITULOS	OBLIGACIONES	%	€/HABITANTE
1	Gastos de personal	96.777.536,11	41,20610566	288,0669617
2	Gastos en bienes corrientes y serv,	96.822.399,19	41,22520754	288,2005006
3	Gastos Financieros	802.931,00	0,341873343	2,3899957
4	Transferencias corrientes	21.441.174,74	9,129260234	63,8215676
5	Fondo de contingencia	0,00	0,00	0,00
6	Inversiones reales	8.951.568,56	3,811414247	26,64514164
7	Transferencias de capital	1.145.834,24	0,487875274	3,410677751
8	Activos Financieros	619.502,55	0,263772863	1,844004575
9	Pasivos Financieros	8.301.180,36	3,534490845	24,70920322
	GASTOS TOTALES	234.862.126,80	100	699,0880528

Por lo que siendo el total del Capítulo 2 en 2034 de 96.822.399,19 €, absorbe sobradamente los 51.330,41 € correspondiente al mantenimiento de servicios públicos y mantiene el equilibrio presupuestario, tal como se puede observar en el siguiente cuadro:

RECESIVO	INGRESOS EN EL PERIODO A LOS 15 AÑOS SEGÚN €/HAB 2019	278.083.256,90 €
	GASTOS EN EL PERIODO A LOS 15 AÑOS SEGÚN €/HAB 2019	234.862.126,80€ + 51.330,41€
	DIFERENCIA (Saldo positivo dado que los ingresos superan los gastos)	43.169.800,10€

3. En un tercer contexto de inexistencia de crisis económica o escenario expansivo, contemplamos un desarrollo completo del sector de 10 años. El incremento poblacional y presupuestario municipal sería el siguiente:

PRESUPUESTO DE INGRESOS CON INCREMENTO POBLACIONAL	CENSO EN 2019	334.887	HABITANTES
ESCENARIO EXPANSIVO: DESARROLLO DEL SECTOR EN 10 AÑOS			
INCREMENTO DE HABITANTES PREVISTO: 1068	CENSO EN 2029	335.955	HABITANTES

CAPITULO	CAPITULOS	DERECHOS NETOS	%	€/HABITANTE
1	Impuestos directos	133.443.432,80	47,98686348	397,2062712
2	Impuestos indirectos	12.438.806,09	4,473051067	37,02521495
3	Tasas y otros ingresos	42.578.330,65	15,31136075	126,738196
4	Transferencias corrientes	73.866.392,33	26,56268959	219,8699002
5	Ingresos patrimoniales	7.250.704,78	2,607386313	21,58236901
6	Enajenación de inversiones reales	41.795,13	0,015029721	0,124406949
7	Transferencias de capital	-232.080,41	-0,083457169	-0,690808034
8	Activos Financieros	570.180,02	0,205039321	1,69719165
9	Pasivos Financieros	8.125.695,45	2,922036927	24,18685673
	INGRESOS TOTALES	278.083.256,90	100	827,7395987

PRESUPUESTO DE GASTOS CON INCREMENTO POBLACIONAL	CENSO EN 2019	334.887	HABITANTES
ESCENARIO EXPANSIVO: DESARROLLO DEL SECTOR EN 10 AÑOS			
INCREMENTO DE HABITANTES PREVISTO: 1068	CENSO EN 2029	335.955	HABITANTES

CAPITULO	CAPITULOS	OBLIGACIONES	%	€/HABITANTE
1	Gastos de personal	96.777.536,11	41,20610566	288,0669617
2	Gastos en bienes corrientes y serv,	96.822.399,19	41,22520754	288,2005006
3	Gastos Financieros	802.931,00	0,341873343	2,3899957
4	Transferencias corrientes	21.441.174,74	9,129260234	63,8215676
5	Fondo de contingencia	0,00	0,00	0,00
6	Inversiones reales	8.951.568,56	3,811414247	26,64514164
7	Transferencias de capital	1.145.834,24	0,487875274	3,410677751
8	Activos Financieros	619.502,55	0,263772863	1,844004575
9	Pasivos Financieros	8.301.180,36	3,534490845	24,70920322
	GASTOS TOTALES	234.862.126,80	100	699,0880528

Por lo que siendo el total del Capítulo 2 en 2029 de 96.822.399,19 €, absorbe sobradamente los 51.330,41 € correspondiente al mantenimiento de servicios públicos y mantiene el equilibrio presupuestario, tal como se puede observar en el siguiente cuadro:

RECESIVO	INGRESOS EN EL PERIODO A LOS 15 AÑOS SEGÚN €/HAB 2019	278.083.256,90 €
	GASTOS EN EL PERIODO A LOS 15 AÑOS SEGÚN €/HAB 2019	234.862.126,80€ + 51.330,41€
	DIFERENCIA (Saldo positivo dado que los ingresos superan los gastos)	43.169.800,10€

3.6. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

TASAS Y OTROS INGRESOS. Se han tomado en consideración los DRN reconocidos, entre otros, en concepto de tasas, cánones y precios públicos por los siguientes hechos - prestación de servicios o la realización de actividades: servicio de alcantarillado, recogida de basuras, saneamiento, cementerio, licencias urbanísticas, licencias de apertura, expedición de documentos, retirada de vehículos, placas, patentes y distintivos, utilización del escudo municipal, entrada de vehículos, mesas y sillas en la vía pública, quioscos en la vía pública, puestos y casetas de feria, piscina municipal, utilización de salas municipales, utilización lavadero, multas por infracciones, recargos de apremio, intereses de demora, etc., establecidos por el Ayuntamiento y regulados en diversas ordenanzas fiscales aprobadas por éste.

PROYECCIÓN DE LA OPERACIÓN PROPUESTA. La confección del ISE en lo relativo al estado de ingresos, descansa sobre los siguientes conceptos. Todos ellos tienen en común el hecho de no tener un carácter finalista -afecto a financiar un determinado gasto- y de estar íntima y directamente conectados con la ejecución de las actuaciones proyectadas. Las variables obtenidas para la elaboración del ISE, se han obtenido proyectando en el momento actual las cifras existentes a lo largo de todo el periodo de tiempo que media entre el inicio de la actuación proyectada y la total conclusión de la misma, a fin de obtener los ingresos que de ser así percibiría el Ayuntamiento. Por ello, las magnitudes que se incorporan en los distintos escenarios deben analizarse teniendo en cuenta que la actual situación puede verse alterada, por voluntad municipal -por ejemplo, con un cambio de tipos de impositivos- o por circunstancias ajenas al mismo -como por ejemplo por un cambio legislativo o como consecuencia de la inflación-. Por ello, en su toma en consideración deberá tenerse muy presente dicha circunstancia.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles. La ejecución de la actuación proyectada llevaría aparejado un incremento en los derechos reconocidos netos en el concepto presupuestario de "Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana".

Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica. La sucesiva ocupación de las parcelas construidas provocará que -una vez concluido el proceso y si se mantienen las actuales ratios de vehículos/trabajador- los vehículos cuyo domicilio en el permiso de circulación sea Alicante se incrementen. Además, se procederá a una matriculación de camiones debido a la necesidad de estos vehículos para las empresas que se asienten en el sector industrial. Al igual que los ingresos por IBI, éstos tendrán un carácter sostenido en el tiempo.

Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. En este impuesto, también va a tener repercusión positiva la actuación, si bien con carácter temporal, dado

que el grueso de las transmisiones de inmuebles tendrá lugar durante los dos años siguientes a la conclusión de la urbanización de cada una de las fases.

Impuesto Sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. En este impuesto, también va a tener repercusión positiva la actuación, a medida que se vayan edificando y desarrollando las diferentes parcelas resultantes de la ordenación.

Impuesto de Actividades Económicas. La sucesiva implantación de empresas en el Polígono Industrial tendrá una repercusión positiva por el incremento de ingresos por el Impuesto de Actividades Económicas a aplicar en aquellas empresas con un volumen de facturación superior a 1.000.000 €. Estos ingresos tendrán un carácter sostenido en el tiempo según el número de empresas existentes.

Gastos de la nueva ordenación. Son los gastos corrientes que previsiblemente ocasionarán el mantenimiento y conservación de este nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios públicos a los nuevos ciudadanos, empresarios, trabajadores y demás usuarios de vinculados al nuevo espacio urbano.

Si bien el segundo concepto -prestación de servicios- será de aplicación subsiguiente a la recepción de la urbanización, el primero de ellos y sobre todo en lo referente a la conservación, planteará demandas paulatinas coincidentes con la consolidación del sector.

Tal y como se ha expuesto la proyección presupuestaria de los gastos de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector P.P. 1/3 "CALLE TRENTO" se ha realizado mediante una extrapolación a partir del gasto por habitante.

3.7. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS PRESUPUESTARIOS ESTIMADOS.

En los tres escenarios analizados se muestra un saldo equilibrado y positivo para el Ayuntamiento, aún sin aplicar la venta del 10% del aprovechamiento urbanístico, que afectará exclusivamente, al ejercicio presupuestario en que se produzca la enajenación.

De la proyección de la nueva ordenación urbanística sobre la hacienda local, se deduce que la operación es fiscalmente sostenible para la Entidad Local. Por tanto, de ejecutarse la actuación proyectada manteniéndose la situación actual, ésta sería sostenible para la entidad local desde el punto de vista económico

Arquitecto, en Representación de:
FR INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.L.P.



Firmado
DAVID MARTINEZ CALATAYUD

**ANEXO III: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA DE P.A.I.
UNIDAD DE EJECUCION Nº2 DEL SECTOR 1/3 CALLE TRENTO
DEL P.G.M.O.U DE ALICANTE**

ÍNDICE

1. BASES DE ESTUDIO

1.1. CUESTIONES PREVIAS

1.1. AGENTES

2. ANTECEDENTES Y NORMATIVA

2.1. ANTECEDENTES

2.2. DATOS DEL P.A.I.

2.3. NORMATIVA APLICABLE

3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

3.1. CONSIDERACIONES PREVIAS: CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

3.2. DATOS ECONOMICOS. COSTES DE PRODUCCION

3.2.1. Valor del suelo

3.2.2. Cargas de Urbanización

3.3. COSTES - INGRESOS - BENEFICIO

3.4. CONCLUSIONES

1. BASES DE ESTUDIO

1.1. CUESTIONES PREVIAS

TITULO

Estudio de Viabilidad Económica del Programa de Actuación Integrada sobre suelo urbano de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector P.P. 1/3 "CALLE TRENTO" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante mediante el régimen de gestión por los propietarios.

OBJETO

Se trata de efectuar un análisis sobre la identificación de los parámetros que aseguren la viabilidad económica de las actuaciones programadas, así como la rentabilidad económica para sus promotores y propietarios, por la implantación de las infraestructuras necesarias, para el desarrollo de la actuación urbanística de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector P.P. 1/3 "CALLE TRENTO" y Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada, mediante la elaboración del presente Estudio de Viabilidad Económica (en adelante, EVE).

FASE

El presente documento constituye la fase de estudio a adjuntar en la documentación de la Proposición Jurídico Económica del Programa siendo su contenido es suficiente para justificar el análisis requerido.

SITUACION

El ámbito de actuación del presente documento es *la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector P.P. 1/3 "CALLE TRENTO", del Plan General de Ordenación de Alicante.*

La Unidad de Ejecución Nº 2 tiene una superficie según reciente medición topográfica georreferenciada de **80.704m²** que es el valor adoptado para el desarrollo de la programación.

LIMITES Y PARAMETROS de la expresada U.E. 2 se concretan a continuación:

Norte: Con espacio de servidumbre de la Autovía A-70 y con Termino municipal de San Vicente del Raspeig.

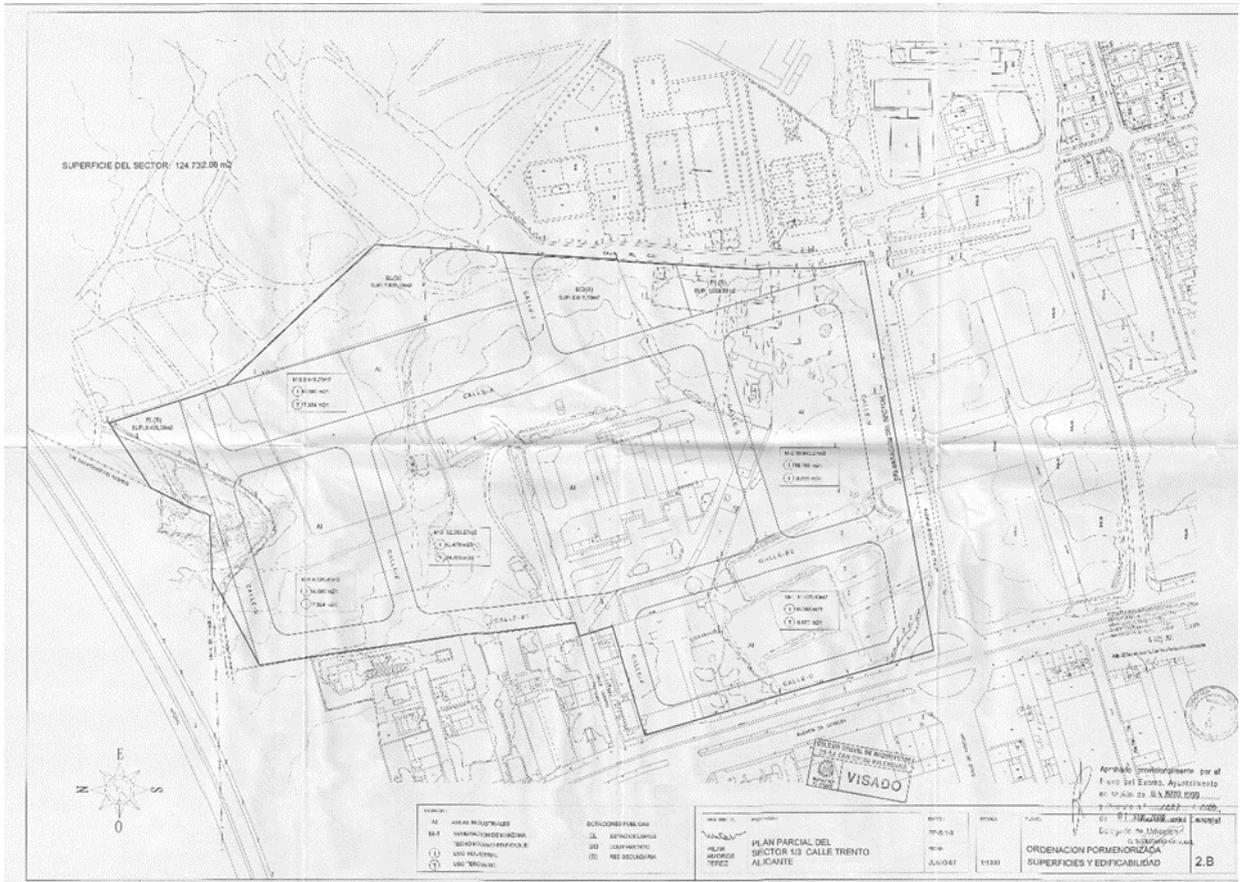
Sur: Con viarios ya urbanizados del Propio Plan Parcial Calle Trento y desarrollados en la U.E. 1.

Este: Con Calle Clot, de acceso a la EASDA y con Suelo No Urbanizable Rustico Común.

Oeste: Con suelo urbano consolidado con calificación Vivienda Unifamiliar.

El Área de Reparto incluye el sector de planeamiento y la superficie correspondiente de suelo dotacional público. La superficie de suelo dotacional publico perteneciente a la Red Estructural que se adscribe al Área de Reparto corresponde a la Vía Parque, tramos 1 y 3, grafiados con las siglas AM/1 y AM/3, y con el aprovechamiento suficiente para absorber el exceso del sector.

Se adscriben **25.744,11m²** a la U.E.2 que se pretende desarrollar.



1.1. AGENTES

AGENTE URBANIZADOR

El Urbanizador es la mercantil **DEL CID VALENCIANA 21 S.L.**, con domicilio social a efectos de notificaciones en calle Lepanto, edificio Provima, Local 15, CP 03503 de Benidorm (Alicante) y provista de CIF B-98480494, sin perjuicio de que la tramitación y comunicación con la Administración se deba hacer mediante medios electrónicos.

Actúa en su representación D. Serafín Martín Ferrer, cargo que manifiesta vigente según escritura pública de nombramiento de cargos de fecha de 23 de febrero de 2017; el resto de datos y circunstancias acreditativas de su personalidad y capacidad para resultar adjudicatario de la condición de Agente Urbanizador mediante el sistema de gestión por propietarios fueron aportados junto con la solicitud de inicio de programación.

REDACTOR

El Estudio ha sido redactado por David Martínez Calatayud, arquitecto en representación de la Sociedad Limitada Profesional FR Ingeniería y Arquitectura, la sociedad esta colegiada con el número 90444 en el Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante.

2. ANTECEDENTES Y NORMATIVA

2.1. ANTECEDENTES

Con fecha de 17 de agosto de 2020 y nº de registro E2020060474, la mercantil **DELCID VALENCIANA 21 S.L.** al amparo de lo dispuesto en los artículos **113 114.1b y 118** de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP), solicitó el inicio de la tramitación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector P.P. I/3 "CALLE TRENTO " del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante mediante el régimen de gestión por los propietarios.

Tras los trámites oportunos, por Decreto del concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 2 de noviembre de 2020, se resuelve:

Primero. - Admitir a trámite la iniciativa de Programa de Actuación Integrada, en régimen de gestión urbanística por los propietarios, formulada por la mercantil DELCID VALENCIA S.L., para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector P.P. I/3 "CALLE TRENTO", del Plan General de Ordenación de Alicante.

Segundo. - Remitir a la mercantil los informes señalados en la parte expositiva anterior, para que sus determinaciones sean tenidas en cuenta en la elaboración del Programa.

Tercero. - Proseguir las actuaciones previstas en el artículo 118.4 de la LOTUP, según Ley 1/2019, y requerir a tal efecto a los aspirantes a adquirir la condición de "Agente Urbanizador", para que en el plazo máximo de tres meses presenten la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

Dicho decreto fue notificado a la mercantil DELCID VALENCIA S.L. con fecha 5 de febrero de 2021, siendo dicha fecha desde la que se computaran los plazos legales otorgados.

Con posterioridad, con fecha 3 de mayo de 2021 se presentó por parte de la mercantil una solicitud de ampliación del plazo. Tras los trámites oportunos, por Resolución del concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 12 de mayo de 2021, se resuelve:

Primero. - Ampliar en 45 días naturales el plazo señalado en el Decreto de 2 de noviembre de 2020, concedido a la mercantil DELCID VALENCIANA 21, S.L., para presentar la Alternativa Técnica y de la Proposición Jurídico-Económica, del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector PP I/3, Calle Trento, del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

Segundo. - Notificar el contenido de la anterior resolución a la interesada.

El presente documento constituye el **ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 DEL SECTOR P.P. I/3 "CALLE TRENTO"**.

2.2. DATOS DEL P.A.I.

PLAN PARCIAL SECTOR 1/3 CALLE TRENTO U.E. 2 - SUPERFICIES DESGLOSADAS, USOS Y APROVECHAMIENTO, CONFORME AL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO ACTUALIZADO.

TECHO MAXIMO EDIFICABLE (2,35184 M2/M2)				
MANZANA	SUPERFICIE	USO INDUSTRIAL	USO TERCARIO	TOTAL
	M2 SUELO	M2 TECHO 67% 2,35184	M2 TECHO 33% 2,35184	
M-3	32.245,32	50.810,01	25.025,83	75.835,83
M-4	9.650,06	15.205,92	7.489,48	22.695,40
M-5	8.614,54	13.574,21	6.685,81	20.260,02
SUELO PRIVADO	50.509,92	79.590,14	39.201,11	118.791,25
EL(S)	11.205,82			
EQ(S)	3.508,09			
RV(S)	15.480,17			
TOTAL DOTACIONES	30.194,08			
U.E. 2 SECTOR	80.704,00	79.590,14	39.201,11	118.791,25

RED VIARIA ADSCRITA RV(P) 25.744,11 m2 En VIA PARQUE.

AREA DE REPARTO	106.448,11	79.590,14	39.201,11	118.791,25
-----------------	------------	-----------	-----------	------------

2.3. NORMATIVA APLICABLE

LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero. DOCV nº 7329, de 31 de julio de 2014 y DOCV nº 8481, de 7 de febrero de 2019.

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.

3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

3.1. CONSIDERACIONES PREVIAS: CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

Los terrenos localizados al norte del Sector 1/3 calle Trento con una superficie de **80.704m²** y que constituyen la U.E. 2 objeto de la programación, sigue expectante y sometido a las fuertes tensiones que supone estar enclavado entre una zona urbanizada, el límite de influencia de la autovía A-70 y el Suelo no urbanizable, lo que aconseja su programación inmediata.

Dichos terrenos son exclusivamente los que conforman la U.E.2, según documento de Homologación y el Plan Parcial del Sector 1/3 Calle Trento aprobados, ya que la U.E.1 ya se encuentra ejecutada, por lo que el desarrollo de la U.E.2 permitirá culminar las conexiones previstas por el planeamiento aplicable para ese Sector, como única bolsa de suelo industrial prevista dentro de la ciudad pendiente de desarrollo, dentro de un entorno cohesionado y sostenible.

El presente desarrollo es un modelo urbanístico de escala humana; concentra el crecimiento junto al núcleo urbano ya existente para que se optimicen las infraestructuras, servicios y, equipamientos, reduciendo las distancias de los desplazamientos obligados, siendo ejemplo de la consecución de los objetivos y directrices básicos establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana - ETCV en adelante-, Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, aplicables al caso que nos ocupa: a saber:

Objetivo 1: Mantener la diversidad y vertebración del sistema de ciudades.

Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.

Objetivo 14: Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.

Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.

Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.

Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.

Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

Esta iniciativa de Programa se presenta así acorde e idónea a los intereses generales municipales, ya que dará respuesta a la demanda de suelo industrial prevista por el Plan desde hace más de una década en Alicante, siendo coherente con el desarrollo de la zona ya urbanizada y dando impulso a un sector económico empresarial importante fuente de empleo y de riqueza para la ciudad.

Además, culminada definitivamente esta unidad de ejecución, se logrará solventar tanto los problemas sociales en material de integración, seguridad y salubridad pública y como con la mala imagen de la zona que el actual estado de las calles pendientes de ejecutar y que terminan en fondo de saco sin salida, representan para esa zona Norte de la trama urbana de la ciudad.



Adicionalmente, el hecho de que el urbanizador sea propietario mayoritario de los terrenos de la unidad (antigua CLESA) actualmente sin funcionamiento, constituye garantía del interés máximo en que la urbanización se realice con la mayor agilidad y calidad.

No obstante, procede dar cumplimiento al requisito legal de informar sobre la sostenibilidad económica de la urbanización de la unidad de ejecución, tal como determina el Art. 22.4 y 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

*"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística **deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, **requerirá la elaboración 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".*

Por otro lado, la legislación autonómica constituida por la Ley 2/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, determina en el Art. 40, que:

"3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones. 3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º inventario de edificaciones existentes.

*5.º **Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.**"*

3.2. DATOS ECONOMICOS. COSTES DE PRODUCCION

3.2.1. Valor del suelo

El valor del suelo se obtiene mediante Tasación de una Sociedad de Tasación Homologada por el Banco de España, se acompaña al presente documento como **ANEXO IV: TASACION**.

De la tasación aportada, el valor del suelo sin urbanizar sería:

Para una superficie de 107.071,08 m² el valor del suelo es de 4.080.941,20 € lo que supone un Valor Unitario del Suelo de 38,11 €/m².

3.2.2. Cargas de Urbanización

A continuación, se incluye un cuadro resumen con la estimación de las cargas totales del presente PAI, que aúna las cantidades correspondientes a los conceptos detallados en los apartados anteriores.

Presupuesto de Ejecución Material de las Obras de Urbanización	2.931.341,29 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)	556.954,85 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC)	3.488.296,14 €
CARGAS FIJAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PROGRAMADAS	3.488.296,14 €
HONORARIOS TECNICOS Y JURIDICOS, Redacción de proyectos y DO	100.000 €
GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR (10% PEC)	348.829,61 €
(Incluida la Tasa Municipal de gestión de programas del Excmo. Ayto. de Alicante.)	
SUBTOTAL	3.937.125,75 €
BENEFICIO DEL URBANIZADOR 10%	393.712,57 €
TOTAL, CARGAS FIJAS (IVA No Incluido)	4.330.838,32 €
CARGAS VARIABLES INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS A ELIMINAR	0,00 €
INDEMNIZACIONES POR TRASLADOS, CESE DE ACTIVIDAD	0,00 €
INDEMNIZACIONES POR OBRAS YA SUFRAGADAS	0,00 €
GASTOS DE REALOJO Y RETORNO	0,00 €
TOTAL, CARGAS VARIABLES (IVA No Incluido)	0,00 €
CARGAS TOTALES (IVA No Incluido)	4.330.838,32 €

La proposición jurídico-económica presenta las siguientes magnitudes:

Coefficiente de Canje = 0,514854

REPERCUSIONES					
TITULAR	UDAS	% APROV.	% CARGAS	CUOTA TEÓRICA	REPERCUSIÓN UDA
AYTO. (10% Libre de cargas)	5.940,41	8,62%	0%	0 €	0 €
AYTO.	9.542,42	13,84%	15,15%	655.915,614 €	68,7368208 €
TITULARES PRIVADOS	53.463,67	77,54%	84,85%	3.674.922,70 €	68,7368208 €
TOTAL	68.946,50	100%	100%	4.330.838,32 €	68,7368208 €

VALORACION AYUNTAMIENTO	SUELO M2/S	TECHO M2/T TOTAL	INDUSTRIAL (67%) M2/T	TERCIARIO (33%) M2/T	
AYTO. (10% Libre de cargas)	4.351,92	10.235,02	6.857,47	3.377,56	
AYTO.	6.990,73	16.441,10	11.015,54	5.425,56	
CARGAS URBANIZACIÓN					655.915,614 €

VALORACION TITULARES PRIVADOS	SUELO M2/S	TECHO M2/T TOTAL	INDUSTRIAL (67%) M2/T	TERCIARIO (33%) M2/T	
TITULARES PRIVADOS	39.167,27	92.115,22	61.717,20	30.398,02	
CARGAS URBANIZACIÓN					3.674.922,70 €

3.3. COSTES - INGRESOS - BENEFICIO

Conforme a la tasación:

Hipótesis de desarrollo. Valores de ingresos y gastos

Uso lucrativo a considerar	Unitario venta (€/m²)	Ingresos (€)	Coste Contrata (eur./m²)	Coste Contrata (eur.)	Valor otros gastos (€)	Coste de urbanización (€)	Total gastos (€)
Industrial (Nave industrial entre medianeras)	622,38	35.873.983,20	300,00	17.292.000,00	4.027.097,30	1.996.035,70	23.315.133,00
Comercial en otro uso (Edificio Comercial)	755,98	26.827.704,17	400,00	14.194.928,00	3.305.826,75	1.228.902,80	18.729.657,55
Total		62.701.687,37		31.486.928,00	7.332.924,05	3.224.938,50	42.044.790,55

Hipótesis de desarrollo. Ciclos de construcción y comercialización

Hipótesis para el desarrollo del suelo y/o la edificación (plazo en meses)

Plazo de gestión previsto	15	Retraso estimado comienzo obras	0
Plazo de urbanización previsto	20	Construcción comenzada	27
Número de fases de obra	2	Porcentaje de obra ejecutado (*)	--
Solape urbanización construcción	8	Gastos generales (% s.contrata)	17,31 %
Solape entre fase construcción y venta	7	Gastos comercialización (% s.Ingresos)	3,00 %
Plazo construcción	27	--	--
Plazo ventas	39	--	--
PLAZO TOTAL PREVISTO (años)	6,5	--	--

Hipótesis para el desarrollo del suelo y/o la edificación (plazo en meses)

	Inicio	Fin	Duración
Gestión	0	15	15
Urbanización	15	35	20
Construcción	27	54	27
Venta	39	78	39
Total años			6,5

Beneficio y Prima de Riesgo Ponderados

Uso lucrativo	% Beneficio mínimo estático	% Prima Riesgo Mínima	% Beneficio Estático Ponderada	% Prima Riesgo Dinámico Ponderada
Industrial (Nave industrial entre medianeras)	27,00	14,00	15,45	8,01
Comercial en otro uso (Edificio Comercial)	24,00	12,00	10,27	5,13
Total			25,72	13,14

Justificación de las tasas de actualización y primas de riesgo anuales

Prima de riesgo ponderada por usos	13,14 %	IPC (nominal)	0,78 %
Prima por ubicación	0,03 %	Deuda pública (nominal)	-0,35 %
Prima por liquidez	0,47 %	Tipo libre de riesgo real (*1)	-0,72 %
Prima por volumen de inversión	0,75 %	Prima total aplicada	14,48 %
Prima por plazo de ejecución	0,09 %	Tasa real actualización (anual) (*2)	13,76 %
Prima adicional	0,00 %	Tasa de actualización real (mensual)	1,08 %

(*1) Tasa libre de riesgo real = ((1 + Deuda pública) / (1 + IPC)) - 1

(*2) Prima total calculado + tasa libre de riesgo real

Resumen de valores totales

Tabla de gastos totales		Tabla de ingresos totales	
Gestión urbanística	85.471,97 €	Ingresos por ventas	62.701.687,37 €
Obras de Infraestructuras pendientes	3.139.466,53 €	--	--
Construcción (contrata)	31.486.928,00 €	--	--
Gastos Necesarios	5.451.873,43 €	--	--
Gastos comercialización	1.881.050,62 €	--	--
Total	42.044.790,55 €	Ingresos por ventas	62.701.687,37 €

Tabla de valores de suelo	Valor actual (€)	% Valor actual suelo sobre Ingresos	Valor suelo hipótesis urbanizado (€)	Tasa anual ponderada (%)
Valor de suelo dinámico	--	--	--	13,76

Valores medios del suelo (por usos)

Uso lucrativo	Valores actuales				Valores suelo finalista		
	Superficie construible (m ² t)	Valor suelo (€)	Repercusión de suelo (€/m ²)	% Suelo actual por uso	Valor suelo (€)	Repercusión de suelo (€/m ²)	% Suelo sobre Ingresos
Industrial (Nave industrial entre medianeras)	57.640,00	2.586.789,06	44,88	63,39	4.169.380,95	72,33	11,62
Comercial en otro uso (Edificio Comercial)	35.487,32	1.494.152,14	42,10	36,61	2.408.271,15	67,86	8,98
Total	93.127,32	4.080.941,20			6.577.652,10		

3.4. CONCLUSIONES

Del estudio teórico realizado, se demuestra la viabilidad de la actuación, puesto que el estado de ingresos permite atender los gastos derivados, tanto de la adquisición de suelo, como su transformación y edificación.

Todo ello, sin perjuicio de la situación económica del mercado inmobiliario y las coyunturas especiales en momentos determinados de este sector, por lo que este estudio debe de tomarse como referencia para la proyección de cada negocio, propio del promotor de la actuación en cada momento.

Arquitecto, en Representación de:
FR INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.L.P.



Firmado
DAVID MARTINEZ CALATAYUD

D. FERNANDO REVERTE SÁNCHEZ, en calidad de Consejero Delegado de Valoraciones Mediterráneo, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4350 el día 31 de Octubre de 1988, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número 15/2021/27053/000001 de fecha 31/05/2021 realizada por ALVARO MORALES ALFONSO tras visita del inmueble el día 28/05/2021.

INFORMA

Se ha realizado un informe de tasación de SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO U.EJECUCIÓN Nº2 P.P. SECTOR 1/3 CL. TRENTO resumido de la siguiente forma:

SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

Solicitante

Nº Identidad	B98480494	Nombre	DELCID VALENCIANA 21 S.L
Entidad	PARTICULARES (PERSONAS JURÍDICAS)		

Determinar, como valor de tasación, el valor de mercado de un inmueble. Valoración realizada como asesoramiento en cuanto al valor del bien a efectos de patrimonio.

A petición de la mercantil solicitante, nos contratan para que en la presente valoración se analice el valor de la totalidad de la U. Ejecución nº2. Los terrenos pertenecen al P.P.Sector 1/3 Cl. Trento, actualmente pendiente de desarrollo.

Este informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas por la pandemia global por el Nuevo Coronavirus. Ante la falta de normalidad en el mercado, los precios utilizados para valorar pueden no reflejar el efecto que se derive de la presente situación.

VALOR DE TASACIÓN / INFORME

Los métodos adoptados en el presente informe son: Método residual estático y Método residual dinámico

Resumen de valores de mercado por elemento

Identificador del bien	Superficie suelo adoptada	Valor comparación (€)(1)	Valor actualización (€)	Valor residual (€)	Mejoras y/o deducciones (€) (5)	Valor de mercado (€)	Método de valoración
Suelo en desarrollo U.E-2 P.P. SECTOR 1/3 CL. TRENTO	107.071,08	--	--	4.080.941,20 (4)	0,00	4.080.941,20	Residual Dinámico
Totales	107.071,08	0,00	0,00	4.080.941,20	0,00	4.080.941,20	

(1) Sin tener en cuenta ajuste hipotecario, (2) Teniendo en cuenta ajuste hipotecario, (3) Residual estático, (4) Residual dinámico, (5) Ver justificación en punto 5 de la impresión

Desglose de valores de tasación por finca registral

Identificador del bien	Superficie suelo adoptada	Valor del suelo sin descuentos (€)	Valor del suelo (€)	Valor unitario suelo (€/m²)	Valor de tasación informe (€)
Finca/componente Suelo en desarrollo U.E-2 P.P. SECTOR 1/3 CL. TRENTO	107.071,08	4.080.941,20	4.080.941,20	38,11	4.080.941,20
Suelo en desarrollo U.E-2 P.P. SECTOR 1/3 CL. TRENTO	107.071,08	4.080.941,20	4.080.941,20	38,11	4.080.941,20
Totales	107.071,08	4.080.941,20	4.080.941,20 €		4.080.941,20 €

Valor de informe

4.080.941,20 €

Equivalente a cuatro millones ochenta mil novecientos cuarenta y un euros con veinte céntimos.

OBSERVACIONES:

Cabe destacar que la valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, el valor obtenido constituye únicamente un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.

Por otra parte, es necesario saber que en el contexto de un mercado libre y abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular, debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

Para la presente valoración hemos aceptado los detalles que nos han sido proporcionados por el solicitante, planos, superficies, y otros datos de interés. Hemos supuesto que los activos objeto de valoración se encuentran libres de cargas, restricciones y otros aspectos que pudieran afectar a su valor.

Se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad, y que la información que se nos ha facilitado y que se encuentra resumida en el presente informe.

La información urbanística utilizada en nuestra valoración se ha obtenido de la consulta urbanística realizada en el planeamiento del municipio.

Se considera que los futuros edificios serán construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Asimismo, hemos presumido que cualquier construcción o utilización futura será legítima.

Con fecha 18/06/2021 nos aportan el proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución nº2 del Sector 1/3 calle Trento que ha sido redactado en junio de 2021.

PLAZO DE EJECUCIÓN: Las obras que define este Proyecto, se ejecutarán en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de aceptación del programa de trabajo por parte de la Dirección Técnica

>El importe de los costes de urbanización asciende a: 3.488.296,14 €*

Presupuesto de ejecución material. PEM 2.931.341,29 €

-13% de gastos generales 381.074,37 €

-6% de beneficio industrial 175.880,48 €

Presupuesto de ejecución por contrata. PEC 3.488.296,14 €

RESUMEN DE VALORES FUTUROS:

-Valor de suelo urbanizado: 7.757.210,86 €* (obras urbanización ejecutadas al 100%)- Método estático

(* Equivale a un importe unitario sobre suelo neto (s/50.805,25 m²) de 152,69 €/m²

-Aplicando el método residual dinámico se introduce la variable temporal, resultando un importe prudente de 6.577.652 €, que equivale a un importe unitario sobre suelo neto (s/50.805,25 m²) de 129,47 €/m².

Los valores se pueden considerar razonables considerando el emplazamiento que poseen, la tipología a desarrollar y el aprovechamiento global de la UE-2

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Localización

Municipio	03011 ALICANTE/ALACANT	Provincia	ALICANTE
POLÍGONO INDUSTRIAL O EMPRESARIAL	LOS ANGELES		
Dirección	CALLE TRENTO, 8		
Estado actual	libre de edificaciones		
Clase general inmueble	Suelos	Estado de ocupación	Desocupado, sin uso aparente
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 38,378173998259300 -0,497494225289352		

Datos Registrales

Registro de la propiedad de ALACANT 8 (ALICANTE/ALACANT)

Elemento	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscr.	Documento utilizado	Expedición	Código Registral Único
SUELO	6795	443	443	217	26	Nota Simple	27/03/2018	03054000167321
Titular registral	DELICID VALENCIANA 21 S.L. 100,00% Pleno dominio							
Observaciones	Afecciones Fiscales							
SUELO	6796	408	408	39	26	Nota Simple	27/03/2018	03054000157575
Titular registral	DELICID VALENCIANA 21 S.L. 100,00% Pleno dominio							
Observaciones	Afecciones Fiscales							
SUELO	6797	404	404	154	26	Nota Simple	27/03/2018	03054000148436
Titular registral	DELICID VALENCIANA 21 S.L. 100,00% Pleno dominio							
Observaciones	Afecciones Fiscales							

Datos Catastrales

Referencia Catastral	Polígono	Parcela	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
8709201YH1580H0001LW	--	--	0,00 m²	73.559,00 m²	--	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar

RESERVAS DEL INFORME Y FIRMAS

Reservas, hipótesis y observaciones del informe

C2UA2 - NO SE HA DISPUESTO DE CÉDULA URBANÍSTICA O EQUIVALENTE: No se ha dispuesto de Cédula urbanística o certificado municipal u otra documentación que permita determinar las condiciones urbanísticas que afectan al inmueble valorado en cuanto su grado de cumplimiento de las mismas.

A3RB - (DESCRIPCIÓN REGISTRAL INCOMPLETA - DIRECCIÓN / LINDEROS-) DISCREPANCIAS ENTRE REALIDAD FÍSICA Y DESCRIPCIÓN REGISTRAL SIN DUDAS SOBRE IDENTIFICACIÓN O CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES: Realizada una comparación entre la descripción registral del bien y la realidad comprobada, se advierte que existen ciertas diferencias que no hacen dudar de su identificación ni influyen previsiblemente sobre el valor de tasación calculado.

En la nota simple de la FR 6797 consta que dentro de la parcela existe una factoría para central lechera con diversos edificios unidos entre si, constituyendo un único edificio en planta cuadrada, quedando todo comprendido en un rectángulo de 82,50m por 62,50m que totalizan 5166,25m² de los que 3825m² correspondían al edificio y el resto destinado a zona verde y viales. Actualmente estas construcciones se han derribado, encontrándose el terreno libre de edificaciones.

A3RK - VINCULACIÓN REGISTRAL-CATASTRAL: En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se debería consignar registralmente ésta a la finca registral valorada.

MER3-A1 - SITUACION DE MERCADO. PANDEMIA GLOBAL COVID-19.: Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

AZUF - SUELO SIN PLAZOS DE DESARROLLO ESTABLECIDOS : En orden a que se trata de un suelo en el que no están establecidos plazos para su

desarrollo urbanístico y atendiendo a la aplicación del "principio de probabilidad" establecido en la O.M. ECO 805/2003 de 27 de marzo, se ha considerado en la presente valoración que el escenario más probable de desarrollo del suelo valorado sea la consecución junto a las obras de urbanización del estado físico de "suelo urbanizado". No obstante se advierte a la Entidad financiera que, debido a que no se ha prorrogado la Disposición Transitoria Tercera de la Ley del suelo 8/2007 y que no tiene plazos de desarrollo urbanístico establecidos, podría haber la posibilidad de una expropiación y ser justipreciado por un valor inferior al de tasación al considerarse según los criterios de la Ley del Suelo 8/2007.

A3VO - ACTUALIZACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE EXPEDIENTE: Con fecha 18/06/2021, el presente informe de tasación ACTUALIZA Y SUSTITUYE al realizado por nuestra empresa de fecha 31/05/2021 y nº de expediente 15/2021/20679/000001

A3UB - LA VALORACIÓN SE REALIZA CON LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES, PENDIENTE DE SU DESARROLLO, CUALQUIER CAMBIO SUSTANCIAL A LO LARGO DE SU GESTIÓN HARÍAN QUE LA PRESENTE TASACIÓN NO TUVIESE VALIDEZ Y LA NECESIDAD DE ACTUALIZACIÓN DEL INFORME.: El valor de tasación expresado en el presente informe de valoración se basa en el Método Residual, adoptando unas premisas de valoración conforme los parámetros urbanísticos en coincidencia con la información urbanística facilitada.

Los costes de urbanización y gestión para el desarrollo urbanístico son los que figuran en los datos de la UE2, pudiendo estos variar, en cuyo caso el valor del terreno también se alteraría, se aconseja realizar un nuevo estudio del terreno una vez que se conozcan las cargas de la gestión urbanística así como los presupuestos de la urbanización.

Fecha de visita	28/05/2021
Fecha de emisión del informe	31/05/2021
Fecha límite de validez hasta	30/11/2021
Tasador	ALVARO MORALES ALFONSO
Titulación	ARQUITECTO TECNICO

El presente informe se ha realizado exclusivamente para la finalidad requerida y con validez en la fecha de emisión del informe.

Este informe consta de 3 páginas numeradas de la 1 a la 3.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado en Benidorm a 31 de Mayo de 2021



En representación de VALMESA, Valoraciones
Mediterráneo, S.A.
D. Fernando Reverte Sánchez



TASADOR ALVARO MORALES ALFONSO
ARQUITECTO TECNICO
COLEGIADO 2824 en C.O.A.A.ALICANTE

Los datos, en cuanto cargas del inmueble, son los obtenidos de la documentación aportada por el solicitante, así como el estado de dominio del mismo es a la fecha referida de visita. Valmessa no se hace responsable de la veracidad documental facilitada para la realización del informe cuando no sean originales.
El presente informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes en la inspección visual del inmueble.
Este documento no podrá ser usado para una finalidad distinta a la especificada en el mismo.

SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO U.EJECUCIÓN Nº2 P.P. SECTOR 1/3 CL. TRENTO

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

Valoraciones Mediterraneo, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4350 con fecha 31 de Octubre de 1988.

Solicitante

Nº Identidad	B98480494	Nombre	DELCID VALENCIANA 21 S.L				
Dirección	CALLE LEPANTO, 15						
C.Postal	03503	Municipio	BENIDORM	Provincia	ALICANTE	Pais	ESPAÑA

Entidad mandataria

Entidad	PARTICULARES (PERSONAS JURÍDICAS)
---------	-----------------------------------

Finalidad

Determinar, como valor de tasación, el valor de mercado de un inmueble. Valoración realizada como asesoramiento en cuanto al valor del bien a efectos de patrimonio.

A petición de la mercantil solicitante, nos contratan para que en la presente valoración se analice el valor de la totalidad de la U. Ejecución nº2. Los terrenos pertenecen al P.P.Sector 1/3 Cl. Trento, actualmente pendiente de desarrollo. Este informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas por la pandemia global por el Nuevo Coronavirus. Ante la falta de normalidad en el mercado, los precios utilizados para valorar pueden no reflejar el efecto que se derive de la presente situación.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Localización

Municipio	03011 ALICANTE/ALACANT
Provincia	ALICANTE
POLÍGONO INDUSTRIAL O EMPRESARIAL	LOS ANGELES
Dirección	CALLE TRENTO, 8
Estado actual	libre de edificaciones
Clase general inmueble	Suelos
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 38,378173998259300 -0,497494225289352

Datos Registrales

Registro de la propiedad de ALACANT 8 (ALICANTE/ALACANT)								
Elemento	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscr.	Documento utilizado	Expedición	Código Registral Único
SUELO	6795	443	443	217	26	Nota Simple	27/03/2018	03054000167321
Titular registral	DELCID VALENCIANA 21 S.L. 100,00% Pleno dominio							
Observaciones	Afecciones Fiscales							
Superficie	Terreno - parcela: 12.630,60 m²							

Datos Registrales

Registro de la propiedad de ALACANT 8 (ALICANTE/ALACANT)								
Elemento	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscr.	Documento utilizado	Expedición	Código Registral Único
SUELO	6796	408	408	39	26	Nota Simple	27/03/2018	03054000157575
Titular registral		DELCID VALENCIANA 21 S.L. 100,00% Pleno dominio						
Observaciones		Afecciones Fiscales						
Superficie		Terreno - parcela: 22.106,90 m ²						
SUELO	6797	404	404	154	26	Nota Simple	27/03/2018	03054000148436
Titular registral		DELCID VALENCIANA 21 S.L. 100,00% Pleno dominio						
Observaciones		Afecciones Fiscales						
Superficie		Terreno - parcela: 36.353,29 m ²		Edificado: 3.825,00 m ²				

Datos Catastrales

Referencia Catastral	Polígono	Parcela	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
8709201YH1580H0001LW	--	--	0,00 m ²	73.559,00 m ²	--	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar

Observaciones

A las 3 fincas registrales analizadas les corresponde una única ref. catastral y las dimensiones son muy similares; Registro (71.090,79 m²) y Catastro (73.559,00 m²).

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Relación de comprobaciones realizadas

Sí	Identificación física mediante localización exterior e Inspección ocular
Sí	Identificación física mediante Inspección ocular con acceso interior
Sí	Comprobación de la Descripción Registral
Sí *	Comprobación de Superficies (*Ver tipo de comprobación por inmueble en el cuadro de superficies del capítulo 5)
Sí	Comprobación de la Descripción Catastral
Sí	Comprobación de las Servidumbres visibles
Sí	Comprobación de los Linderos
--	Comprobación de su estado de conservación aparente
--	Comprobación de su estado actual de construcción
Sí	Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso o explotación a que se destine
--	Comprobación del Régimen de Protección Pública
--	Comprobación del Régimen de Protección del Patrimonio
Sí	Planeamiento Urbanístico Vigente
Sí	Comprobación de su Situación Urbanística
--	Análisis de los documentos contables de la explotación
--	Análisis del proyecto de edificación
--	Comprobación de la existencia de elementos especulativos
--	Comprobación de la situación coyuntural del Mercado Local

Resultados de las comprobaciones por identificación

Tipo de comprobación	Resultado
Comprobación de linderos	Linderos parcialmente comprobables
Comprobación de la dirección	Dirección no coincidente pero identificable: Las fincas registrales corresponden a los terrenos que se aportan al Sector, y por la descripción registral corresponde a la naturaleza original del terreno. No obstante las FFRR quedan identificadas en la documentación del PAI que se aporta como doc. auxiliar.

Resultados de las comprobaciones por identificación

Tipo de comprobación	Resultado
Comprobación de la descripción registral	En la nota simple de la FR 6797 consta que dentro de la parcela existe una factoría para central lechera con diversos edificios unidos entre si, constituyendo un único edificio en planta cuadrada, quedando todo comprendido en un rectángulo de 82,50m por 62,50m que totalizan 5166,25m ² de los que 3825m ² correspondían al edificio y el resto destinado a zona verde y viales. Actualmente estas construcciones se han derribado y actualmente el terreno se encuentra libre de edificaciones.
Comprobación de servidumbres	No se han detectado
Comprobación de limitaciones / Derechos reales	No se han detectado
Comprobación de la descripción catastral	No Consta

Relación de documentos utilizados

Nota simple del registro
Recibo de Impuesto de Bienes inmuebles (IBI) Ficha Catastral/Documentación catastro
Acreditación del aprovechamiento urbanístico

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad y Zona

Municipio	ALICANTE/ALACANT	Ocupación Laboral	Media nacional	Superficie del municipio (Km ²)	201,27 Km ²
Población	--	Ritmo de crecimiento (último quinquenio)	1,52 %	Densidad de la población (Hab./Ha.)	1.663,87 ----
Tipo de núcleo	--	Ritmo desarrollo	Medio	Caract. territoriales del entorno	Urbano
Censo municipal Fuente INE. Año 2019	334.887	Estructura económica	Vinculada al sector servicios	Usos dominantes del entorno	Residencial mixto
Evolución demográfica	Estable	Ubicación dentro de municipio	Neutra	Ubicación dentro de barrio/zona/sector	Nivel medio
Comarca	Alacantí (L')	Caracterización residencial municipio	Mixto	Caracterización residencial entorno	Mixto
Observaciones caracterización residencial	--				

Infraestructuras

Comunicaciones a nivel municipal	Muy buenas	Comunicaciones del entorno próximo	Buenas	Nivel de Comunicaciones	Buena
Alumbrado Público	Bueno	Suministro de Agua	Existente	Otras infraestructuras	--
Suministro Telefónico	Existente	Suministro Electrico	Existente	Otras infraestructuras	--
--	--	Alcantarillado	Existente	Otras infraestructuras	--
--	--	Vías públicas	Bueno	Nivel de infraestructuras	Completa

Calificación general de infraestructuras	Buena
---	--------------

Comunicaciones y entorno

Entorno residencial, en el que han quedado una zona de naves. Las de primera línea de carretera han venido reconvirtiéndose en naves más comerciales, quedando las traseras destinadas a uso más industrial.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIES

Información general

Nombre por el que se conoce la finca	La finca se conoce como SECTOR 1/3 CL. TRENTO	Topografía del suelo	Ondulado
Pendiente media parcela	2,00 %	Expectativas de futuro	--

Particularidades que puedan afectar o condicionar el valor

LA VALORACION SE REALIZA CON UNOS PARAMETROS URBANISTICOS PENDIENTES DE SU DESARROLLO. CUALQUIER CAMBIO SUSTANCIAL DE ESTOS A LO LARGO DE SU GESTION HARIAN QUE EL PRESENTE INFORME DE VALORACION NO TUVIESE VALIDEZ.

El valor de tasación expresado en el presente informe de valoración se basa en el Método Residual Dinámico, adoptando unas premisas de valoración conforme los parámetros urbanísticos aportados. Los costes de urbanización y gestión para el desarrollo urbanístico son estimativos, pudiendo estos variar, en cuyo caso el valor del terreno también se alteraría, se aconseja realizar un nuevo estudio del terreno una vez que se conozcan las cargas de la gestión urbanística así como los presupuestos de la urbanización.

HIPOTESIS DE SUELO URBANIZABLE CON GESTION URBANISTICA PENDIENTE

Se ha considerado en la presente valoración que el escenario más probable de desarrollo de suelo urbanizable valorado sea la gestión urbanística pertinente para alcanzar con las obras de urbanización el estado físico de "suelo urbanizado" al termino de las mismas. Por tanto, la presente valoración se ha realizado bajo la hipótesis de la aprobación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y REPARCELACION

Contaminación aparente No

Descripción física e infraestructuras existentes

Suelo en desarrollo P.PARCIAL SECTOR 1/3 CL. TRENTO

Suelo en desarrollo (1ud.)

Descripción de la finca

A petición de la mercantil solicitante, en el presente informe se analizará el valor de la totalidad de la U. Ejecución nº2. Los terrenos pertenecen al P.P.Sector 1/3 Cl. Trento, actualmente pendiente de desarrollo.

La mercantil solicitante DELCID VALENCIANA 21 S.L actualmente es propietaria de 3 fincas de terreno o suelo bruto con los siguientes números de finca:

La superficie registral de las 3 fincas que se valoran es:

FR 6795: 12.630,60m²

FR 6796: 22.106,90m²

FR 6797: 36.353,29m²

Total= 71.090,79 m² (suelo bruto)

Total U.E. 2= 82.187,63 m²

Red Estructural adscrita= 24.883,45 m²

Total Área reparcelable= 107.071,08 m²

La superficie bruta de suelo de la que es titular la mercantil DEL CID VALENCIANA 21 S.L representa el siguiente peso en la U.Ejecución nº2:

>3 fincas de terreno: 71.090,79 m² (suelo bruto)

-Equivale a un 86,50% con respecto al total de la U.E.2

-Equivale a un 66,40% con respecto al total del área reparcelable.

No obstante, el objeto del presente informe es analizar el valor del total de la U.E.2 para analizar el importe bruto de suelo para la situación actual como suelo bruto, y para ello vamos a considerar el aprovechamiento completo establecido para la U.Ejecución nº2, según el siguiente cuadro:

APROVECHAMIENTO OBJETIVO U.E.2:

>Edificabilidad bruta: 1,37405 m²/m²

-Industrial= 80.055,55 m² techo | 67% | 1,57573 m²/m²

-Terciario= 39.430,35 m² techo | 33% | 0,77611 m²/m²

Total= 119.485,90 m² techo

La superficie de suelo neto para uso INDUSTRIAL/TERCIARIO asciende a 50.805,25 m²

Por tanto, el aprovechamiento objetivo de la U.E.2 asciende a 119.485,90 m² y equivale a un índice de edificabilidad neta de 2,35184 m² s/área de 50.805,25 m².

Se trata de una edificabilidad muy alta para la tipología a desarrollar en el sector y para el entorno en el que se ubica. Ya que el índice de edificabilidad implica realizar edificaciones de varias plantas en altura, y aparentemente no es un enclave viable para desarrollar edificios en varias alturas para los usos previstos industrial y/o terciario.

En cuanto al uso industrial, se trata de un entorno junto al polígono industrial de Rabasa dónde predominan edificaciones industriales en una planta, en las que en algún caso poseen un altillo para oficinas.

En cuanto al uso terciario, hay que destacar que la situación del sector corresponde a una zona residencial de baja densidad situada entre el municipio de San Vicente del Raspeig y Alicante, donde las comunicaciones se consideran normales, ya que el acceso a la autovía no es inmediato, y por tanto, no se prevé demasiada demanda para un edificio exclusivo de oficinas.

Descripción física e infraestructuras existentes

Acceso o infraestructuras viales	Si	Tipo de acceso	Acceso rodado directo a vial público asfaltado
Observaciones al acceso	--		
Uso actual	--	Agua de regadío	--
Energía eléctrica	--	--	--

Conservación del inmueble y estado de reformas

Elemento	Año Construcción	Conservación	Reformas realizadas	Intensidad reforma	Año reforma
TERRENO EN DESARROLLO HIPÓTESIS EN DESARROLLO U.E-2 P.P. SECTOR 1/3 CL. TRENTO	--	--	No	--	--
Observaciones a las reformas realizadas	--				

Cuadro resumen de superficies adoptadas

Finca registral	Elemento	Referencia Catastral	Superficie registral (m ²)	TS	Superficie Catastral (m ²)	TS	Comprobada (m ²)	TS	Adoptada (m ²)	TS	C	A	J
	Suelo en desarrollo		--		73.559,00		82.187,63		107.071,08				
	U.E-2 P.P. SECTOR 1/3 CL. TRENTO	8709201YH1580H0001LW	--		73.559,00		82.187,63		107.071,08		C3	A3	J1
Total suelos			--		73.559,00		82.187,63		107.071,08				

TS. Tipo de superficie: SU - Superficie útil | SC - Superficie construida | SZ - Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes | OT - Otras.

C. Tipo de comprobación de superficies : C1 - Inspección con medición in situ | C2 - Inspección con comprobación in situ y medición sobre soporte digital | C3 - Sin poderse comprobar in situ, comprobada con medición sobre plano o cartografía digital | C4 - No comprobable | C5 - Sin comprobar, con dato de medición aportada | C6 - Sin comprobar, con medición sobre plano o cartografía digital. | C7 - Sin comprobar, sin medición | C8 - Medición Aproximada sobre Ortofoto

A. Clase superficie adoptada : A0 - Registral | A1 - Catastral | A2 - Comprobada | A3 - Manual | A4 - Menor | A5 - Estimada

Cuadro de justificaciones

J1 - A petición de la mercantil solicitante, en la presente valoración se analizará el valor de la totalidad de la U. Ejecución nº2. Los terrenos pertenecen al P.P.Sector 1/3 Cl. Trento, actualmente pendiente de desarrollo.

La mercantil solicitante DELCID VALENCIANA 21 S.L actualmente es propietaria de 3 fincas de terreno o suelo bruto con los siguientes números de finca:

La superficie registral de las 3 fincas que se valoran es:

FR 6795: 12.630,60m²

FR 6796: 22.106,90m²

FR 6797: 36.353,29m²

Total= 71.090,79 m²

A las 3 fincas registrales analizadas les corresponde una única ref. catastral y las dimensiones son muy similares; Registro (71.090,79 m²) y Catastro (73.559,00 m²).

Total U.E. 2= 82.187,63 m²

Red Estructural adscrita= 24.883,45 m²

Total Área reparcelable= 107.071,08 m²

La superficie bruta de suelo de la que es titular la mercantil DELCID VALENCIANA 21 S.L representa el siguiente peso en la U.Ejecución nº2:

>3 fincas de terreno: 71.090,79 m² (suelo bruto)

-Equivale a un 86,50% con respecto al total de la U.E.2

-Equivale a un 66,40% con respecto al total del área reparcelable.

No obstante, el objeto del presente informe es analizar el valor del total de la U.E.2 para determinar el importe bruto de suelo para la situación actual como suelo bruto, y para ello adoptamos el "área total reparcelable" de la U.Ejecución nº2, que asciende a 107.071,08 m².

El área Reparcelable corresponde con la superficie bruta de la UE-2 de 82.187,63 m² + 24.883,45m² de red viaria adscrita.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Suelo en desarrollo 1

Suelo en desarrollo (1ud.) **Superficie** 107.071,08 Superficie bruta (m²s.)

Parámetros urbanísticos y sectoriales

Planeamiento vigente	Plan General de ALICANTE/ALACANT	Superficie bruta total del ámbito	107.071,08 m²
Año de publicación efectiva	1.987	Superficie neta total del ámbito	82.187,63 m²
Sector	UNIDAD EJECUCIÓN Nº2 P. P. SECTOR 1/3 CL. TRENTO	Porcentaje del ámbito valorado	100,00 %
Clasificación urbanística	Suelo Urbanizable	Sujeto	Actuación Privada
Calificación urbanística	INDUSTRIAL y TERCIARIO	Aprovechamiento tipo	0,6477 m²/m²
Grado de sectorización	Sectorizado o equivalente sin ordenación pormenorizada	Cesión (%)	10,00 %
Condición de solar	No	Edificabilidad total del sector patrimonializable	62.414,81 m²c
Uso característico	Industrial	¿Cumple plazos de desarrollo?	No están establecidos en planamiento
Usos permitidos	Terciario		
Observaciones adecuación a normativa	--	¿Incoacción urbanística?	No
Número máximo de viviendas	--	Tipo documentación aportada	No se aporta
Tipo de comprobación urbanística	No	--	--

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PRINCIPALES:

- Área reparcelable total: 153.580,23 m²
 - Red Estructural: 28.848,23 m²
 - Superficie bruta del Sector P.General: 1,281 ha
 - Superficie bruta medición actual: 12,473 ha
 - Techo Edificable P.G.: 176.000 m²
 - Techo Edificable actual: 171.388 m²
- | | | |
|-------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| | P GENERAL | MEDICIÓN ACTUAL |
| -Techo Industrial: | 118.700 m ² | 114.830 m ² (67%) |
| -Techo Terciario: | 57.300 m ² | 56.558 m ² (33%) |
| -Aprov. medio sector: | 0,7975 uda | |
| -Aprov. tipo ponderado: | 0,6477 m ² /m ² | |

>U. EJECUCIÓN Nº1: (ejecutada al 100%)

- ÁREA REPARCELABLE: 46.509,15 m²
- M2 techo ponderado: 30.123,98 m² t

> U. EJECUCIÓN Nº2: (ejecutada al 0%)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO U.E.2

- Edificabilidad bruta: 1,37405 m²/m²s

Uso

INDUSTRIAL= 80.055,55 m² techo

TERCIARIO= 39.430,35 m² techo

Parámetros del ámbito/sector

La superficie de suelo neto para uso INDUSTRIAL/TERCIARIO asciende a 50.805,25 m²

Por tanto, el aprovechamiento objetivo de la U.E.2 asciende a 119.485,90 m² y equivale a un índice de edificabilidad neta de 2,35184 m² s/área de 50.805,25 m².

A la tipología Terciaria le corresponde una edificabilidad neta de 0,77611 m²/m², que se puede destinar a un bloque exento de locales comerciales en una planta, y se considera que puede funcionar y que toda la edificabilidad se puede desarrollar a nivel de calle.

Mientras que a la zona industrial le corresponde una edificabilidad neta de 1,57573m²/m² sobre los 50.805,25 m², que es un índice muy alto que genera naves o edificios industriales con varias alturas, y se ha comprobado que es una tipología que no funciona. Ya que la tipología industrial predominante en el entorno corresponde a naves de una única planta con una ocupación del terreno entre el 90-100% y con espacios destinados para oficinas que se desarrollan en entreplantas y/o attillos.

-ÁREA REPARCELABLE U.E.2 : 107.071,08 m²

-M2 techo ponderado: 69.349,79 u.a.

APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE DEL TERRENO: 69.349,79 u.a. x 0,90 (cesión del 10% A.Tipo)= 62.414,81 u.a.

Por tanto, a efectos valorativos se adoptan las edificabilidades globales establecidas para ambas tipologías (INDUSTRIAL y TERCIARIA).

En este caso, como consideramos que no es viable una edificabilidad neta asignada al uso INDUSTRIAL de 1,57573 m²/m², por tanto, proponemos reducir el índice de edificabilidad industrial un 20%, hasta un 1,260584 m²/m². Este índice de aprovechamiento neto de suelo se ajusta a la realidad del mercado dónde las edificaciones industriales del entorno se corresponden a naves en una planta, que en algún caso poseen espacios para oficinas en entreplantas.

Por tanto, el aprovechamiento OBJETIVO DE LA U.E-2, quedan de la siguiente manera:

APROVECHAMIENTO OBJETIVO U.E.2

INDUSTRIAL= 1,260584 m²/m² x 50.805,25 m²= 64.044,44 m² techo

TERCIARIO= 0,77611 m²/m² x 50.805,25 m²= 39.430,35 m² techo

Parámetros de la edificación

Edificabilidad	2,3518 m ² /m ²	Parcela mínima	1.200,00 m ²
Densidad	--	Ocupación máxima	80,00
Se dispone de proyecto de obra	No	Fachada mínima	--
Alturas permitidas	--	Fondo máximo edificable	--
Observaciones altura	--	Retranqueos	--

Normativa relacionada

Con fecha 18/06/2021 nos aportan el proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución nº2 del Sector 1/3 calle Trento que ha sido redactado en junio de 2021.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CALIDADES

>INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Las infraestructuras en este Sector son prácticamente inexistentes, con la salvedad de una línea eléctrica aérea de Media Tensión, que cruza el área por su zona central, en dirección Oeste-Este, la cual no se encuentra en servicio actualmente.

A continuación se definen las soluciones adoptadas para dotar de las correspondientes infraestructuras, viaria y de servicios al sector, describiendo la estructura de las obras de urbanización y concretando las calidades de las obras y elementos de urbanización a ejecutar, así como las características de las redes de evacuación de agua y las directrices para la implantación de los demás servicios, alcantarillado, pluviales, agua potable, media y baja tensión, red de gas, telecomunicaciones y alumbrado público.

Red viaria:

b.1) Secciones tipo:

Para la red viaria se adoptan 4 secciones transversales, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Reforma Interior y los criterios de los Servicios Técnicos Municipales:

>Vial Tipo 1

Vial de 17,00 mts. de anchura. C/ B1

>Vial Tipo 2

Vial de 17,00 mts. de anchura. C/ A – D.

>Vial Tipo 3

Vial de 15,00 mts. de anchura. C/ E – I.

>Vial Tipo 4

Vial de 17,00 mts. de anchura. Correspondiente a fondo de saco peatonal.

Calzadas:

La sección estructural tipo prevista estará formada por:

- Sub-base de 25 cm. de espesor de zahorra artificial de granulometría definida por los husos Z2 y Z3.
- Aglomerado asfáltico tipo AC 32, base 35/50 S árido calizo. Mínimo 13cm.

_Aceras:

Las aceras se construirán tendiendo sobre la explanada mejorada; una base de zahorra artificial de 20 cm.,

- Bordillos:

Bordillo de hormigón 12/15x25xL MOD.C-5, tomado con mortero de cemento M-40a, sobre dado de hormigón HM-20 de 20 x 30 cm.

- Alcorques:

Los alcorques serán de pletina de acero galvanizado 100x10 con 1 redondo del 16 cada metro anclado al suelo, formado un rectángulo de 1mx1m.

- Pavimentos de bandas de aparcamiento:

EL pavimento será el mismo que en la calzada, pendiente 2% sacando aguas hacia la rigola.

- Red de saneamiento y pluviales:

El alcantarillado del Sector se ha proyectado a partir de las siguientes premisas básicas:

Se ha optado por red compartida para aguas fecales y aguas pluviales.

Aguas residuales y pluviales:

La zona en la que se proyecta el alcantarillado está ubicada e el Sector 1/3 del Plan General de Alicante.

La red a desarrollar es continuación de la red ejecutada en la U.E.1 de este mismo Sector, por lo que a la hora de calcular y dimensionar se contempla la totalidad del Sector.

Red de gas natural:

La red de gas natural acometerá desde las conducciones generales de la compañía suministradora.

La acometida general llegará hasta la Estación de Regulación, en donde se reducirá la presión de MPB a MPA

Red de Media Tensión:

e.1) Líneas de media tensión:

- Conexión con el exterior:

Se eliminará la totalidad de la línea aérea que cruza todo el Sector en dirección Oeste-Este.

Las líneas discurrirán enterradas, para alimentar a los distintos CT que se ubican en el sector.

- Descripción de la red:

La línea de media tensión que nos ocupa se ejecutará subterránea a lo largo del Sector.

Centros de transformación:

Se instalarán 4 centros de transformación para dar servicio a las parcelas del sector. Se instalarán en espacios de las aceras, debidamente acondicionados y con acceso desde la calle según reglamentaciones y disposiciones oficiales.

Red de Baja Tensión:

A partir de lo ya explicado en los puntos anteriores, al hablar de la media tensión y los centros de transformación, se organiza la red subterránea de baja tensión para dar servicio a las naves, solares de uso dotacional y alumbrado público y riego.

Jardinería:

- Diseño atento de los recorridos.

El punto de partida del diseño de los espacios verdes es la movilidad de los usuarios y vehículos de grandes dimensiones. Los espacios verdes están ubicados en los cruces ortogonales, evitando las franjas de aparcamiento en los espacios de giro de los vehículos.

- Espacios de descanso y aislamiento.

El sector dispone de dos zonas de Espacio Libre, en las cuales se crean zonas frondosas de vegetación, siendo a su vez espacio de separación con vías agresivas como es la Autovía y el espacio fuera del sector en la parte Este del mismo. La orografía del terreno se ha mantenido la existente

Mobiliario urbano:

Debido al carácter industrial del sector, el mobiliario urbano a colocar es el siguiente:

BANCOS: Se ha previsto el modelo "Neobarcano" de la casa comercial "Benito".

Se trata de un banco con pies de fundición dúctil tratado con Ferrus. El respaldo y zona de asiento se forma mediante seis tabloneros de madera tropical.

La tornillería es de acero inoxidable.

PAPELERAS: Se ha previsto el modelo "Itálica" de la casa comercial "Contenur". Las unidades se han emplazado junto a los bancos, cerca de las intersecciones viarias y de recorridos y junto a las entradas y salidas previstas de los equipamientos urbanos.

APARCABICIS

PLAZO DE EJECUCIÓN

Las obras que define este Proyecto, se ejecutarán en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de aceptación del programa de trabajo por parte de la Dirección Técnica

El importe de los costes de urbanización asciende a:
 Presupuesto de ejecución material. PEM 2.931.341,29 €
 13% de gastos generales 381.074,37 €
 6% de beneficio industrial 175.880,48 €
 Presupuesto de ejecución por contrata. PEC 3.488.296,14 €

Gestión urbanística y urbanización

Estado gestión	Gestión pendiente	Plazo de gestión previsto	15 Meses
Figuras de desarrollo pendiente	Licencia y/o proyecto de urbanización	Fase de gestión alcanzada	Constitución junta/asociación
Sistema de actuación	Agente urbanizador o concierto	Composición de la propiedad (estimado)	No procede
Simultaneidad urbanización / construcción (estimada)	Inicio con porcentaje de urbanización entre 60 y 100	Incertidumbres legales / administrativas de la urbanización	Alguna incertidumbre
Estado de la urbanización	Urbanización en marcha	% Plazo Realizado	10,00 %
Incertidumbres legales / administrativas de la urbanización	Alguna incertidumbre	Plazo de urbanización previsto	20 Meses
Obras de urbanización recepcionadas Ayto	No procede	--	--

7. DOCUMENTACIÓN LEGAL, RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Régimen de tenencia y ocupación

Elemento	Estado de ocupación	Ocupación	Servidumbres visibles
TERRENO EN DESARROLLO HIPÓTESIS EN DESARROLLO U.E-2 P.P. SECTOR 1/3 CL. TRENTO	Desocupado, sin uso aparente	--	No
Observación conservación y servidumbres	--		

8. ANÁLISIS DE MERCADO

Datos de mercado (Matriz Banco de España)

Tipología/uso y morfología	Industrial, logística, aparcamiento, Industrial, logística, aparcamiento, Industrial, logística, aparcament		
Volumen de oferta competitiva suelo	(100;200]	Volumen de oferta competitiva producto terminado	(50;100]
Volumen de demanda (suelo y producto terminado y en curso)	Mediana	Relación oferta/demanda	Demanda equilibrada con la oferta
Capacidad de acceso a financiación	Condiciones muy estrictas (sólo riesgo bajo)	Opinión subjetiva del valorador sobre el riesgo	Medio

Información de mercado de suelos

Oferta y demanda similar	Se detectan terrenos de similares características en entornos comparables Valores que reflejan valores unitarios, para un Aprovechamiento similar de entre 30 y 50 eur/m ² de suelo bruto.
Precio actual venta contado	No se han detectado transacciones recientes. No es posible determinar precio actual venta contado.
Expectativa de mercado	Mejoría de la demanda y de los actuales precios de venta, conforme se vaya consolidando la recuperación del mercado

9. CÁLCULO DE VALORES

A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan a nivel II.

Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Los métodos adoptados en el presente informe son:

Método residual estático

Método residual dinámico

Valor por aplicación del método residual

DEFINICIÓN DEL MÉTODO:

El valor del suelo en aplicación del 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.

El método residual nos permite obtener tanto valores de repercusión como unitarios del suelo, ya que si partimos de valores en venta por m² construido, obtendremos valores de repercusión de suelo por m² construido y, partiendo de valores en venta totales del producto inmobiliario, aplicando el método residual obtendremos valores totales del suelo que, divididos por el total de la superficie de suelo nos arrojará un valor unitario del mismo en euros por m² de suelo.

Suelo en desarrollo 1

Nivel en el que se encuentran los terrenos a valorar: Nivel I

Elementos Suelo en desarrollo (1ud.)

Parámetros de cálculo

Valor de los aprovechamientos adoptados para usos a desarrollar en los terrenos

Tipología	S. Aprovechamiento (m ² t)	VM. Comparación (€/m ² c)(*)	VM. Actualización (€/m ² c)	V. máximo legal (€/m ² util)	VM. adoptado (€/m ²)
Industrial (Nave industrial entre medianeras)	57.640,00	622,38	--	--	622,38
Comercial en otro uso (Edificio Comercial)	35.487,32	755,98	--	--	755,98

(*) Ver justificación de unitarios de venta para obtención de ingresos en ANEXO 1

Hipótesis de desarrollo. Superficies construibles

Uso lucrativo a considerar	Ubic. B/R	Uso lucrativo equivalente	Superficie construible (m ² c)	Cesión (%)	Superficie útil (m ²)	S. equivalente cálculo (m ² c)	Uds (nº)	S. media Ud (m ² c)
Industrial (Nave industrial entre medianeras)	No	--	64.044,44	10,00	--	57.640,00	40	1.441,00
Comercial en otro uso (Edificio Comercial)	No	--	39.430,35	10,00	--	35.487,32	100	354,87
Total			103.474,79			93.127,32		1.795,87

Justificación superficies a construir

A petición de la mercantil solicitante, nos contratan para que en la presente valoración se analice el valor de la totalidad de la U. Ejecución nº2. Los terrenos pertenecen al P.P.Sector 1/3 Cl. Trento, actualmente pendiente de desarrollo.

La mercantil solicitante DELCID VALENCIANA 21 S.L actualmente es propietaria de 3 fincas de terreno o suelo bruto con los siguientes números de finca:

La superficie registral de las 3 fincas que se valoran es:

FR 6795: 12.630,60m²

FR 6796: 22.106,90m²

FR 6797: 36.353,29m²

Total= 71.090,79 m² (suelo bruto)

Total U.E. 2= 82.187,63 m²

Red Estructural adscrita= 24.883,45 m²

Total Área reparcelable= 107.071,08 m²

No obstante, el objeto del presente informe es analizar el valor del total de la U.E.2 para analizar el importe bruto de suelo para la situación actual

Justificación superficies a construir

como suelo bruto, y para ello vamos a considerar el aprovechamiento completo establecido para la U.Ejecución nº2, según el siguiente cuadro:

APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO U.E-2

Para un techo edificable de 171.388 m2 y una superficie de sector de 124.732 m2 resulta una edificabilidad unitaria de 1,37405 m2/m2.

El aprovechamiento objetivo se obtiene corrigiendo la edificabilidad mediante el coeficiente de homogeneización de sector previsto en el Plan General. el cual pondera la situación, accesibilidad, tipología edificatoria y repercusión de urbanización del sector, del modo siguiente:

Coefficientes correctores del aprovechamiento objetivo:

a. De uso:

-Uso industrial 0,6

-Usos terciarios 0,9

Coefficiente de uso: $(0,6 \times 67\% + 0,9 \times 33\%) = 0,699$

b. De sector:

-Situación: 0,7

-Accesibilidad: 0,8

-Tipología edificatoria: 0,9

-Repercusión urbanización: 0,92

$$\text{Coeficiente de sector: } \frac{0,7+0,8+0,9+0,92}{4} = 0,83$$

Coefficiente de homogeneización: $0,699 \times 0,83 = 0,5804$

Aprovechamiento objetivo ponderado U.E.2 del sector:

$119.485,90 \text{ m}^2 \times 0,5804 = 69.349,62 \text{ m}^2 \text{ techo}$

> U. EJECUCIÓN Nº2: (ejecutada al 0%)

-ÁREA REPARCELABLE: 107.071,08 m²

-M2 techo ponderado: 69.349,62 m² t

-ÁREA REPARCELABLE U.E.2 : 107.071,08 m²

-M2 techo ponderado: 69.349,79 u.a.

APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE DEL TERRENO: $69.349,79 \text{ u.a.} \times 0,90 \text{ (cesión del 10\% A.Tipo)} = 62.414,81 \text{ u.a.}$

La superficie neta de las parcelas edificables de la U.E.2 ascienden a:

M-3: 32.035,27 m²

M-4: 9.320,40 m²

M-5: 9.449,58 m²

Total neta: 50.805,25 m²

El índice de edificabilidad neta resultante asciende a: $69.349,79 \text{ m}^2\text{t} / 50.805,25 \text{ m}^2\text{s} = 1,365 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$

El índice resultante neto implica que el 26,74% de la edificabilidad se tiene que desarrollar en plantas altas, por lo que la tipología más indicada corresponde al uso de oficina, que no es necesario el acceso directo a calle.

La superficie de suelo neto para uso INDUSTRIAL/TERCIARIO asciende a 50.805,25 m²

Por tanto, el aprovechamiento objetivo de la U.E.2 asciende a 119.485,90 m² y equivale a un índice de edificabilidad neta de 2,35184 m² s/área de 50.805,25 m².

A la tipología Terciaria le corresponde una edificabilidad neta de 0,77611 m²/m², que se puede destinar a un bloque exento de locales comerciales en una planta, y se considera que puede funcionar y que toda la edificabilidad se puede desarrollar a nivel de calle.

Mientras que a la zona industrial le corresponde una edificabilidad neta de 1,57573 m²/m² sobre los 50.805,25 m², que es un índice muy alto que genera naves o edificios industriales con varias alturas, y se ha comprobado que es una tipología que no funciona. Ya que la tipología industrial predominante en el entorno corresponde a naves de una única planta con una ocupación del terreno entre el 90-100% y con espacios destinados para oficinas que se desarrollan en entreplantas y/o altillos.

-ÁREA REPARCELABLE U.E.2 : 107.071,08 m²

-M2 techo ponderado: 69.349,79 u.a.

APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE DEL TERRENO: $69.349,79 \text{ u.a.} \times 0,90 \text{ (cesión del 10\% A.Tipo)} = 62.414,81 \text{ u.a.}$

Por tanto, a efectos valorativos se adoptan las edificabilidades globales establecidas para ambas tipologías (INDUSTRIAL y TERCIARIA).

En este caso, como consideramos que no es viable una edificabilidad neta asignada al uso INDUSTRIAL de 1,57573 m²/m², por tanto, proponemos reducir el índice de edificabilidad industrial un 20%, hasta un 1,260584 m²/m². Este índice de aprovechamiento neto de suelo se ajusta a la realidad del mercado dónde las edificaciones industriales del entorno se corresponden a naves en una planta, que en algún caso poseen espacios para oficinas en entreplantas.

Por tanto, el aprovechamiento OBJETIVO DE LA U.E-2, quedan de la siguiente manera:

APROVECHAMIENTO OBJETIVO U.E.2

INDUSTRIAL= $1,260584 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 50.805,25 \text{ m}^2 = 64.044,44 \text{ m}^2 \text{ techo}$

TERCIARIO= $0,77611 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 50.805,25 \text{ m}^2 = 39.430,35 \text{ m}^2 \text{ techo}$

Hipótesis de desarrollo. Urbanización

	Coste urbanización total	Coste ejecutado	Coste pendiente
Gestión urbanística	316.562,87 €	231.090,90 €	73,00 %
Coste Urbanización	3.488.296,14 €	348.829,61 €	10,00 %
		85.471,97 €	
		3.139.466,53 €	

Hipótesis de desarrollo. Urbanización

	Coste urbanización total	Coste ejecutado	Coste pendiente
Total	3.804.859,01 €	579.920,51 €	3.224.938,50 €

Tipo de gasto de infraestructuras Aportado

ESTIMACIÓN DE LOS COSTES Y CARGAS DE URBANIZACIÓN

En el documento borrador PAI de la U.E.-2 del SECTOR 1/3 CL. TRENTO, consta lo siguiente:

La documentación propia del programa de actuación integrada, exige en el contexto de su proposición jurídico-económica, que se incorpore (art. 111.4.a LOTUP) "una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el art. 144 de la LOTUP, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originaria y por unidad de aprovechamiento".

En el presente apartado se concretan la estimación de los costes necesarios para el desarrollo del Programa de Actuación.

a. REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA.

En este apartado se contemplan los honorarios técnicos y jurídicos, además de otros complementarios de otros profesionales como topógrafos, notarios, etc. Los honorarios por la intervención de profesionales liberales, a lo largo del Programa son los siguientes:

- Asesoría Jurídica y Gestión
- Programa, Memoria y Convenio
- Reparcelación e inscripción de fincas resultantes.
- Proyecto de Urbanización y Estudio de Seguridad y Salud.
- Dirección obra urbanización y Coordinación de Seguridad y Salud.

b. GASTOS DE GESTIÓN

Conforme al artículo 144.1.c de la LOTUP, los gastos de gestión del urbanizador se cuantifican como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, y suponen los gastos generales y financieros, relativos a:

- i) El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
- ii) Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
- iii) Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de la actuación.

c. BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR.

Se prevé una partida que contempla el beneficio empresarial del urbanizador del 10% de los tres conceptos descritos en el apartado anterior, según el artículo 144.1.d de la LOTUP.

d. CARGAS FIJAS TOTALES

A continuación, se incluye un cuadro resumen con la estimación de las cargas fijas totales del presente PAI, que aúna las cantidades correspondientes a los conceptos detallados en los apartados anteriores.

El importe de los costes de urbanización asciende a:
 Presupuesto de ejecución material. PEM 2.931.341,29 €
 13% de gastos generales 381.074,37 €
 6% de beneficio industrial 175.880,48 €
 Presupuesto de ejecución por contrata. PEC 3.488.296,14 €

SUELO DOTACIONAL U.E.-2 (s/ficha urbanística de planeamiento y gestión)

-Área de Red Viaria RV= 16.745,06 m²
 -Equipameinto (EQ)= 3.135,22 m²
 -Espacion libres (EL)=11.502,10 m²
 Total= 31.382,38 m²

Valor unitario coste urbanización s/m² red viaria: 111,15 €/m² dotacional
 3.488.296,14 €/31.382,38 m² = 111,15 €/m²

JUSTIFICACION DEL COSTE DE URBANIZACION PREVISTO

Se han contrastado los costes de urbanización del Plan Parcial, con los costes de ejecución para el momento actual.

Para obtener el coste de la urbanización de viales e infraestructuras lo más viable es utilizar los precios de edificación publicados en las revistas de divulgación técnica como emedos (agenda de la construcción). En la base de datos se establecen diferentes precios en función del ancho de vial de acuerdo al siguiente esquema:

Presupuesto Contrata Zona Levante (Eur/m.l.) Conversión m.l. a m²
 Calle Tipo A (6 m ancho) 857,49 €/ml (*) 122,50 €/m²
 Calle Tipo B (10 m ancho) 1045,27 €/ml (*) 95,02 €/m²
 Calle Tipo C (16 m ancho) 1915,53 €/ml (*) 112,68 €/m²
 Calle Tipo D (20 m ancho) 2383,22 €/ml (*) 108,33 €/m²

Justificación urbanización

Hipótesis de desarrollo. Urbanización

	Coste urbanización total	Coste ejecutado	Coste pendiente
--	--------------------------	-----------------	-----------------

(*) En el coste está incluido el movimiento de tierras preliminar.

PRESUPUESTO CONTRATA ADOPTADO

En la U.Ejecución nº2, el ancho más habitual de los viales oscila sobre 16m, por tanto aplicaremos el promedio resultante de los costes descritos para 16-20m, en torno a 108-112,00 Eur/m² aprox..

Por tanto, el presupuesto de contrata final (i/gastos necesarios) queda de la siguiente manera:

GASTOS INDIRECTOS (18%)

Al coste de urbanización hay que repercutir los costes indirectos necesarios para desarrollar la obra (honorarios técnicos, licencias, proyectos, tasas, etc...) incluso gastos de gestión del urbanizador. Estos gastos indirectos suelen representar en torno a un 16-21%, dependiendo del volumen final ejecutado.

COSTE GLOBAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS (A NUEVO)

108,00 Eur/m² suelo x 1,18 (gastos indirectos) = 127,44 eur/m² vial (a nuevo)

El coste del Equipamiento y Espacios libres representan un importe del 35% so/coste de vial: 44,60 €/m²

-Equipamiento (EQ)= 3.135,22 m² x 44,60 €/m²= 139.843,35 €

-Espacios libres (EL)=11.502.10 m² x 44,60 €/m²= 513.039,67 €

SubTotal= 652.883,02 €

El coste total de las infraestructuras representa un importe unitario de 88,80 €/m² s/31.382,38 m²

El importe de urbanización justificado mediante el m² de vial, es ligeramente inferior al coste de urbanización que consta en el documento del PAI de la UE-2 del Sector 1/3 Cl. TRENTO, por tanto, a efectos valorativos se asume como correcto el IMPORTE GLOBAL DE URBANIZACIÓN DE 3.488.296,14 €

>>COSTE DE URBANIZACIÓN DE LA TOTALIDAD UE-2= 3.488.296,14 €

Área reparcelable del U.E.-1: 82.187,63 m²

Valor unitario coste urbanización: 42,44 €/m² s.bruto

Hipótesis de desarrollo. Valores de ingresos y gastos

Uso lucrativo a considerar	Unitario venta (€/m²)	Ingresos (€)	Coste Contrata (eur./m²)	Coste Contrata (eur.)	Valor otros gastos (€)	Coste de urbanización (€)	Total gastos (€)
Industrial (Nave industrial entre medianeras)	622,38	35.873.983,20	300,00	17.292.000,00	4.027.097,30	1.996.035,70	23.315.133,00
Comercial en otro uso (Edificio Comercial)	755,98	26.827.704,17	400,00	14.194.928,00	3.305.826,75	1.228.902,80	18.729.657,55
Total		62.701.687,37		31.486.928,00	7.332.924,05	3.224.938,50	42.044.790,55

Hipótesis de desarrollo. Ciclos de construcción y comercialización

Hipótesis para el desarrollo del suelo y/o la edificación (plazo en meses)

Plazo de gestión previsto	15	Retraso estimado comienzo obras	0
Plazo de urbanización previsto	20	Construcción comenzada	27
Número de fases de obra	2	Porcentaje de obra ejecutado (*)	--
Solape urbanización construcción	8	Gastos generales (% s.contrata)	17,31 %
Solape entre fase construcción y venta	7	Gastos comercialización (% s.Ingresos)	3,00 %
Plazo construcción	27	--	--
Plazo ventas	39	--	--
PLAZO TOTAL PREVISTO (años)	6,5	--	--

Hipótesis para el desarrollo del suelo y/o la edificación (plazo en meses)

	Inicio	Fin	Duración
Gestión	0	15	15
Urbanización	15	35	20
Construcción	27	54	27
Venta	39	78	39
Total años			6,5

Beneficio y Prima de Riesgo Ponderados

Uso lucrativo	% Beneficio mínimo estático	% Prima Riesgo Mínima	% Beneficio Estático Ponderada	% Prima Riesgo Dinámico Ponderada
Industrial (Nave industrial entre medianeras)	27,00	14,00	15,45	8,01
Comercial en otro uso (Edificio Comercial)	24,00	12,00	10,27	5,13
Total			25,72	13,14

Justificación de las tasas de actualización y primas de riesgo anuales

Prima de riesgo ponderada por usos	13,14 %	IPC (nominal)	0,78 %
Prima por ubicación	0,03 %	Deuda pública (nominal)	-0,35 %
Prima por liquidez	0,47 %	Tipo libre de riesgo real (*1)	-0,72 %
Prima por volumen de inversión	0,75 %	Prima total aplicada	14,48 %
Prima por plazo de ejecución	0,09 %	Tasa real actualización (anual) (*2)	13,76 %
Prima adicional	0,00 %	Tasa de actualización real (mensual)	1,08 %

(*1) Tasa libre de riesgo real = $((1 + \text{Deuda pública}) / (1 + \text{IPC})) - 1$

(*2) Prima total calculado + tasa libre de riesgo real

Cálculo del valor del suelo

DEFINICIÓN DEL MÉTODO: (Ver ANEXO 3 Metodología)

El método residual dinámico tiene en consideración un estudio temporal de los ingresos y los gastos, será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \text{SUM} (E_j / (1+i)^j) - \text{SUM} (S_k / (1+i)^k)$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

tk = Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Flujo de ingresos y gastos

Periodo	Gestión e infraestructura	Gastos de construcción	Otros gastos construcción	Pagos	Cobros	Flujo de caja	Flujo de caja actualizado
0	5.698,13	0,00	0,00	5.698,13	0,00	-5.698,13	-5.698,13
1	5.698,13	0,00	0,00	5.698,13	0,00	-5.698,13	-5.637,25
2	5.698,13	0,00	0,00	5.698,13	0,00	-5.698,13	-5.577,11
3	5.698,13	0,00	0,00	5.698,13	0,00	-5.698,13	-5.517,17
4	5.698,13	0,00	0,00	5.698,13	0,00	-5.698,13	-5.458,50
5	5.698,13	0,00	0,00	5.698,13	0,00	-5.698,13	-5.400,05
6	5.698,13	0,00	0,00	5.698,13	0,00	-5.698,13	-5.342,33
7	5.698,13	0,00	0,00	5.698,13	0,00	-5.698,13	-5.285,34

Flujo de ingresos y gastos

Periodo	Gestión e infraestructura	Gastos de construcción	Otros gastos construcción	Pagos	Cobros	Flujo de caja	Flujo de caja actualizado
8	5.698,13	0,00	0,00	5.698,13	0,00	-5.698,13	-5.228,60
9	5.698,13	0,00	0,00	5.698,13	0,00	-5.698,13	-5.172,59
10	5.698,13	0,00	0,00	5.698,13	0,00	-5.698,13	-5.117,31
11	5.698,13	0,00	0,00	5.698,13	0,00	-5.698,13	-5.062,75
12	5.698,13	0,00	0,00	5.698,13	0,00	-5.698,13	-5.008,90
13	5.698,13	0,00	0,00	5.698,13	0,00	-5.698,13	-4.955,33
14	5.698,13	0,00	0,00	5.698,13	0,00	-5.698,13	-4.902,04
15	156.973,33	0,00	0,00	156.973,33	0,00	-156.973,33	-133.605,69
16	156.973,33	0,00	0,00	156.973,33	0,00	-156.973,33	-132.176,94
17	156.973,33	0,00	0,00	156.973,33	0,00	-156.973,33	-130.756,63
18	156.973,33	0,00	0,00	156.973,33	0,00	-156.973,33	-129.366,52
19	156.973,33	0,00	0,00	156.973,33	0,00	-156.973,33	-127.984,78
20	156.973,33	0,00	0,00	156.973,33	0,00	-156.973,33	-126.611,82
21	156.973,33	0,00	0,00	156.973,33	0,00	-156.973,33	-125.258,00
22	156.973,33	0,00	0,00	156.973,33	0,00	-156.973,33	-123.923,05
23	156.973,33	0,00	0,00	156.973,33	0,00	-156.973,33	-122.597,10
24	156.973,33	0,00	54.518,73	211.492,06	0,00	-211.492,06	-163.415,28
25	156.973,33	0,00	109.037,47	266.010,80	0,00	-266.010,80	-203.341,08
26	156.973,33	0,00	109.037,47	266.010,80	0,00	-266.010,80	-201.157,59
27	156.973,33	11.020,42	38.600,69	206.594,44	0,00	-206.594,44	-154.555,58
28	156.973,33	69.271,24	47.678,06	273.922,63	0,00	-273.922,63	-202.740,46
29	156.973,33	176.326,80	64.360,79	397.660,92	0,00	-397.660,92	-291.177,36
30	156.973,33	321.166,67	86.931,55	565.071,55	0,00	-565.071,55	-409.323,83
31	156.973,33	492.770,42	113.672,99	763.416,74	0,00	-763.416,74	-547.095,27
32	156.973,33	680.117,64	142.867,77	979.958,74	0,00	-979.958,74	-694.809,09
33	156.973,33	873.762,25	227.562,62	1.258.298,20	0,00	-1.258.298,20	-882.582,73
34	156.973,33	1.061.109,47	311.276,14	1.529.358,94	0,00	-1.529.358,94	-1.061.244,15
35	0,00	1.234.287,58	338.262,91	1.572.550,49	0,00	-1.572.550,49	-1.079.529,41
36	0,00	1.390.147,87	253.513,54	1.643.661,41	0,00	-1.643.661,41	-1.116.314,46
37	0,00	1.555.454,24	279.273,64	1.834.727,88	0,00	-1.834.727,88	-1.232.767,51
38	0,00	1.722.334,96	305.279,08	2.027.614,04	0,00	-2.027.614,04	-1.347.789,18
39	0,00	1.865.600,48	327.604,50	2.193.204,98	100.175,63	-2.093.029,35	-1.376.449,66
40	0,00	1.966.358,65	343.305,90	2.309.664,55	103.517,90	-2.206.146,65	-1.435.265,53
41	0,00	1.989.973,85	346.985,91	2.336.959,76	107.430,07	-2.229.529,69	-1.434.980,81
42	0,00	1.955.338,23	341.588,56	2.296.926,79	111.970,10	-2.184.956,69	-1.391.249,09
43	0,00	1.790.031,86	315.828,45	2.105.860,31	117.173,87	-1.988.686,44	-1.252.794,78
44	0,00	1.508.223,85	271.913,61	1.780.137,46	123.149,02	-1.656.988,44	-1.032.648,91
45	0,00	1.379.127,45	251.796,20	1.630.923,65	856.681,99	-774.241,66	-477.367,08
46	0,00	1.486.183,00	268.478,93	1.754.661,93	872.546,00	-882.115,93	-538.039,60
47	0,00	1.546.008,16	277.801,64	1.823.809,80	891.226,40	-932.583,40	-562.746,44
48	0,00	1.544.433,82	277.556,30	1.821.990,12	516.876,94	-1.305.113,18	-779.125,53
49	0,00	1.473.588,23	266.516,26	1.740.104,49	545.650,84	-1.194.453,65	-705.441,56
50	0,00	1.309.856,20	241.001,49	1.550.857,69	579.079,04	-971.778,65	-567.793,54
51	0,00	1.081.575,98	205.428,02	1.287.004,00	617.823,90	-669.180,10	-386.809,31
52	0,00	728.922,38	150.473,13	879.395,51	662.640,96	-216.754,55	-123.951,82
53	0,00	273.936,27	79.571,52	353.507,79	714.507,10	360.999,31	204.242,89
54	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	1.066.928,34	1.030.044,99	576.539,23
55	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	1.144.590,95	1.107.707,60	613.382,58
56	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	1.235.176,57	1.198.293,22	656.419,18
57	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	1.340.878,48	1.303.995,13	706.695,82
58	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	1.464.354,19	1.427.470,84	765.358,88
59	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	1.608.840,67	1.571.957,32	833.796,91
60	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	1.778.282,13	1.741.398,78	913.832,27
61	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	1.977.501,32	1.940.617,97	1.007.485,19

Flujo de ingresos y gastos

Periodo	Gestión e infraestructura	Gastos de construcción	Otros gastos construcción	Pagos	Cobros	Flujo de caja	Flujo de caja actualizado
62	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	2.212.417,65	2.175.534,30	1.117.377,66
63	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	2.490.321,32	2.453.437,97	1.246.602,29
64	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	2.820.209,86	2.783.326,51	1.399.078,37
65	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	3.213.242,89	3.176.359,54	1.579.649,66
66	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	3.683.302,97	3.646.419,62	1.793.968,13
67	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	4.247.733,97	4.210.850,62	2.049.574,41
68	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	4.871.898,03	4.835.014,68	2.328.220,10
69	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	1.272.428,33	1.235.544,98	588.578,97
70	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	1.432.034,23	1.395.150,88	657.500,77
71	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	1.621.059,57	1.584.176,22	738.612,56
72	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	1.845.747,79	1.808.864,44	834.347,07
73	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	2.113.837,72	2.076.954,37	947.775,11
74	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	2.434.965,53	2.398.082,18	1.082.606,74
75	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	2.821.172,54	2.784.289,19	1.243.541,40
76	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	3.287.559,48	3.250.676,13	1.436.318,54
77	0,00	0,00	36.883,35	36.883,35	3.796.753,07	3.759.869,72	1.643.587,04
Total						4.080.941,20	4.080.941,20

Resumen de valores totales

Tabla de gastos totales		Tabla de ingresos totales	
Gestión urbanística	85.471,97 €	Ingresos por ventas	62.701.687,37 €
Obras de Infraestructuras pendientes	3.139.466,53 €	--	--
Construcción (contrata)	31.486.928,00 €	--	--
Gastos Necesarios	5.451.873,43 €	--	--
Gastos comercialización	1.881.050,62 €	--	--
Total	42.044.790,55 €	Ingresos por ventas	62.701.687,37 €

Tabla de valores de suelo	Valor actual (€)	% Valor actual suelo sobre Ingresos	Valor suelo hipótesis urbanizado (€)	Tasa anual ponderada (%)
Valor de suelo dinámico	--	--	--	13,76

Valores medios del suelo (por usos)

Uso lucrativo	Valores actuales				Valores suelo finalista		
	Superficie construible (m²t)	Valor suelo (€)	Repercusión de suelo (€/m²)	% Suelo actual por uso	Valor suelo (€)	Repercusión de suelo (€/m²)	% Suelo sobre Ingresos
Industrial (Nave industrial entre medianeras)	57.640,00	2.586.789,06	44,88	63,39	4.169.380,95	72,33	11,62
Comercial en otro uso (Edificio Comercial)	35.487,32	1.494.152,14	42,10	36,61	2.408.271,15	67,86	8,98
Total	93.127,32	4.080.941,20			6.577.652,10		

Indicadores del riesgo de mercado de la promoción

(más información en ANEXO 4)

Jurídico - administrativo	Físicos - producto	Mercado
B	B	C
El riesgo derivado de la ordenación y gestión urbanística del suelo y de su situación jurídico administrativa es limitado	El riesgo derivado de las características físicas del suelo y de la tipología previstas en el proyecto es limitado	El riesgo derivado de las características del mercado local es medio

10. RESUMEN DE VALORES AGRUPADOS

Resumen de valores de mercado por elemento

Identificador del bien	Superficie suelo adoptada	Valor comparación (€)(1)	Valor actualización (€)	Valor residual (€)	Mejoras y/o deducciones (€) (5)	Valor de mercado (€)	Método de valoración
Suelo en desarrollo U.E-2 P.P. SECTOR 1/3 CL. TRENTO	107.071,08	--	--	4.080.941,20 (4)	0,00	4.080.941,20	Residual Dinámico
Totales	107.071,08	0,00	0,00	4.080.941,20	0,00	4.080.941,20	

(1) Sin tener en cuenta ajuste hipotecario, (2) Teniendo en cuenta ajuste hipotecario, (3) Residual estático, (4) Residual dinámico, (5) Ver justificación en punto 5 de la impresión

11. VALOR DE TASACIÓN / INFORME

El valor de mercado expresado en la presente tabla corresponde al menor valor de los calculados por los procedimientos anteriores, pudiendo ser el valor final del informe otro distinto justificado en el siguiente apartado

Desglose de valores de tasación por finca registral

Identificador del bien	Superficie suelo adoptada	Valor del suelo (€)	Valor unitario suelo (€/m ²)	Valor de vuelo (€)	Valor de tasación / informe (€)
Finca/componente Suelo en desarrollo U.E-2 P.P. SECTOR 1/3 CL. TREN	107.071,08	4.080.941,20	38,11	--	4.080.941,20
Suelo en desarrollo U.E-2 P.P. SECTOR 1/3 CL. TRENTO	107.071,08	4.080.941,20	38,11	--	4.080.941,20
Totales	107.071,08	4.080.941,20		--	4.080.941,20 €

Valor de informe

4.080.941,20 €

Equivalente a cuatro millones ochenta mil novecientos cuarenta y un euros con veinte céntimos.

OBSERVACIONES:

Cabe destacar que la valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, el valor obtenido constituye únicamente un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.

Por otra parte, es necesario saber que en el contexto de un mercado libre y abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular, debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

Para la presente valoración hemos aceptado los detalles que nos han sido proporcionados por el solicitante, planos, superficies, y otros datos de interés. Hemos supuesto que los activos objeto de valoración se encuentran libres de cargas, restricciones y otros aspectos que pudieran afectar a su valor.

Se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad, y que la información que se nos ha facilitado y que se encuentra resumida en el presente informe.

La información urbanística utilizada en nuestra valoración se ha obtenido de la consulta urbanística realizada en el planeamiento del municipio.

Se considera que los futuros edificios serán construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Asimismo, hemos presumido que cualquier construcción o utilización futura será legítima.

Con fecha 18/06/2021 nos aportan el proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución nº2 del Sector 1/3 calle Trento que ha sido redactado en junio de 2021.

PLAZO DE EJECUCIÓN: Las obras que define este Proyecto, se ejecutarán en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de aceptación del programa de trabajo por parte de la Dirección Técnica

>El importe de los costes de urbanización asciende a: 3.488.296,14 €*

Presupuesto de ejecución material. PEM 2.931.341,29 €

-13% de gastos generales 381.074,37 €

-6% de beneficio industrial 175.880,48 €

Presupuesto de ejecución por contrata. PEC 3.488.296,14 €

RESUMEN DE VALORES FUTUROS:

-Valor de suelo urbanizado: 7.757.210,86 €* (obras urbanización ejecutadas al 100%)- Método estático

(*) Equivale a un importe unitario sobre suelo neto (s/50.805,25 m²) de 152,69 €/m²

-Aplicando el método residual dinámico se introduce la variable temporal, resultando un importe prudente de 6.577.652 €, que equivale a un importe unitario sobre suelo neto (s/50.805,25 m²) de 129,47 €/m².

Los valores se pueden considerar razonables considerando el emplazamiento que poseen, la tipología a desarrollar y el aprovechamiento global de la UE-2

Determinar, como valor de tasación, el valor de mercado de un inmueble. Valoración realizada como asesoramiento en cuanto al valor del bien a efectos de patrimonio.

A petición de la mercantil solicitante, nos contratan para que en la presente valoración se analice el valor de la totalidad de la U. Ejecución nº2. Los terrenos pertenecen al P.P.Sector 1/3 Cl. Trento, actualmente pendiente de desarrollo.

Este informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas por la pandemia global por el Nuevo Coronavirus. Ante la falta de normalidad en el mercado, los precios utilizados para valorar pueden no reflejar el efecto que se derive de la presente situación.

12. RESERVAS DEL INFORME

Reservas, hipótesis y observaciones del informe

C2UA2 - NO SE HA DISPUESTO DE CÉDULA URBANÍSTICA O EQUIVALENTE: No se ha dispuesto de Cédula urbanística o certificado municipal u otra documentación que permita determinar las condiciones urbanísticas que afectan al inmueble valorado en cuanto su grado de cumplimiento de las mismas.

A3RB - (DESCRIPCIÓN REGISTRAL INCOMPLETA - DIRECCIÓN / LINDEROS-) DISCREPANCIAS ENTRE REALIDAD FÍSICA Y DESCRIPCIÓN REGISTRAL SIN DUDAS SOBRE IDENTIFICACIÓN O CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES: Realizada una comparación entre la descripción registral del bien y la realidad comprobada, se advierte que existen ciertas diferencias que no hacen dudar de su identificación ni influyen previsiblemente sobre el valor de tasación calculado.

En la nota simple de la FR 6797 consta que dentro de la parcela existe una factoría para central lechera con diversos edificios unidos entre si, constituyendo un único edificio en planta cuadrada, quedando todo comprendido en un rectángulo de 82,50m por 62,50m que totalizan 5166,25m² de los que 3825m² correspondían al edificio y el resto destinado a zona verde y viales. Actualmente estas construcciones se han derribado, encontrándose el terreno libre de edificaciones.

A3RK - VINCULACIÓN REGISTRAL-CATASTRAL: En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se debería consignar registralmente ésta a la finca registral valorada.

MER3-A1 - SITUACION DE MERCADO. PANDEMIA GLOBAL COVID-19.: Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

A2UF - SUELO SIN PLAZOS DE DESARROLLO ESTABLECIDOS : En orden a que se trata de un suelo en el que no están establecidos plazos para su desarrollo urbanístico y ateniendo a la aplicación del "principio de probabilidad" establecido en la O.M. ECO 805/2003 de 27 de marzo, se ha considerado en la presente valoración que el escenario más probable de desarrollo del suelo valorado sea la consecución junto a las obras de urbanización del estado físico de "suelo urbanizado". No obstante se advierte a la Entidad financiera que, debido a que no se ha prorrogado la Disposición Transitoria Tercera de la Ley del suelo 8/2007 y que no tiene plazos de desarrollo urbanístico establecidos, podría haber la posibilidad de una expropiación y ser justipreciado por un valor inferior al de tasación al considerarse según los criterios de la Ley del Suelo 8/2007.

A3VO - ACTUALIZACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE EXPEDIENTE: Con fecha 18/06/2021, el presente informe de tasación ACTUALIZA Y SUSTITUYE al realizado por nuestra empresa de fecha 31/05/2021 y nº de expediente 15/2021/20679/000001

A3UB - LA VALORACIÓN SE REALIZA CON LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES, PENDIENTE DE SU DESARROLLO, CUALQUIER CAMBIO SUSTANCIAL A LO LARGO DE SU GESTIÓN HARÍAN QUE LA PRESENTE TASACIÓN NO TUVIESE VALIDEZ Y LA NECESIDAD DE ACTUALIZACIÓN DEL INFORME.: El valor de tasación expresado en el presente informe de valoración se basa en el Método Residual, adoptando unas premisas de valoración conforme los parámetros urbanísticos en coincidencia con la información urbanística facilitada.

Los costes de urbanización y gestión para el desarrollo urbanístico son los que figuran en los datos de la UE2, pudiendo estos variar, en cuyo caso el valor del terreno también se alteraría, se aconseja realizar un nuevo estudio del terreno una vez que se conozcan las cargas de la gestión urbanística así como los presupuestos de la urbanización.

13. FECHAS DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fechas informe y otros intervinientes

Fecha de visita	28/05/2021	Otros técnicos	MATILDE RODRIGUEZ-ARIAS CID (ARQUITECTA)
Fecha de emisión del informe	31/05/2021		
Fecha límite de validez hasta	30/11/2021		
Tasador	ALVARO MORALES ALFONSO		
Titulación	ARQUITECTO TECNICO		

El presente informe se ha realizado exclusivamente para la finalidad requerida y con validez en la fecha de emisión del informe.

Este informe consta de 20 páginas numeradas de la 1 a la 19 y anexos numerados.

Firmas



En representación de VALMESA, Valeraciones Mediterráneo, S.A.

SUPERVISOR
RAFAEL MIRALLES BOTELLA
ARQUITECTO TECNICO
COLEGIADO 1143 en ALICANTE

TASADOR ALVARO MORALES ALFONSO
ARQUITECTO TECNICO
COLEGIADO 2824 en C.O.A.A.ALICANTE

ANEXO - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/RESUMEN o CERTIFICADO DE VALORACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR DE MERCADO DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO. (FIN.4)

La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003.

Objeto y Aplicabilidad: Inmuebles en compraventa, herencias, división de gananciales, etc. ...

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

2.- LA PRESENTE TASACIÓN/VALORACIÓN NO ESTÁ SUJETA A NINGUNA NORMATIVA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA.

No obstante, la presente valoración ha sido realizada por una Sociedad de Tasación homologada, registrada y supervisada por el Banco de España y que está sujeta a normas de aplicación obligatoria en el ejercicio de su actividad siguiendo las disposiciones contenidas en el RD 775-1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997), en especial las referidas a los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas éticas a las que estos quedan sujetos.

Además,

- el Informe incluye la utilización de principios y metodologías contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.02.2003), aunque no sea necesario su cumplimiento por no ser una finalidad regulada por dicha orden ministerial.

- La presente valoración aplica también, tal y como se refleja en el informe, otros estándares sobre principios y criterios de valoración:

En este caso, también cumpliría los requisitos de las Normas Europeas de Valoración (<http://www.tegova.org>)

Así mismo se cumplen los requisitos en cuanto al Código Ético y los Estándares de la AEV (<http://www.asociacionaev.org>), así como el Reglamento Interno de Conducta de Valoraciones Mediterráneo, SA. <http://www.valmesa.com/wp-content/uploads/2018/01/2018-ReglamentoInternoDeConducta.pdf>

La visita al inmueble constituye, en estos casos, una buena práctica profesional. En el presente informe el carácter de la visita, según el solicitante del informe nos ha proporcionado, queda reflejado en el apartado 3. Comprobaciones, "Resultado de las comprobaciones por identificación")

3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/RESUMEN o CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR DE MERCADO (VENAL, como BASE DE VALOR) FINIDO POR LAS EVS (European Valuation Standards – Normas Europeas de Valoración) como "la cuantía estimada por la que una propiedad podría intercambiarse, en la fecha de valoración, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado suficientemente informadas, de manera prudente y sin coacciones", definición similar a la que aparece también en la normativa española ECO/805/2003 que regula las tasaciones para el mercado hipotecario. Dicho valor se ha estimado a través de la/s metodologías señaladas tanto en el Informe como Resumen o Certificado.

En el apartado 2 Identificación y Localización del expediente se incorporan la información procedente de las fuentes especificadas en "Datos registrales" y "Datos catastrales" (Sede Electrónica del Catastro) así como en el apartado 6. Situación urbanística queda especificada las características urbanísticas comprobadas por la Sociedad de Tasación del ayuntamiento de la localidad donde se ubica. En el capítulo 3. Comprobaciones y documentación, las especificadas en concreto en el apartado "Resultado de las comprobaciones por identificación" queda expresado si se ha realizado o no visita interior al inmueble valorado. En el capítulo 8 Análisis del mercado, en concreto "Sondeos de mercado" se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas). En el capítulo 9. Cálculo de valores, quedarán justificados los costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc., utilizados en la estimación del valor de tasación.

4.- ASUNCIONES ESPECIALES

A efectos de las asunciones que se han llevado a cabo en el informe serán las especificadas en:

- capítulo 3. Comprobaciones y documentación. Las especificadas en concreto en el apartado "Resultado de las comprobaciones por identificación";

- capítulo 5. Descripción y superficies. En concreto las especificadas en el "Cuadro de comprobación de superficies". En el caso de que no hubiera sido posible visitar interiormente el inmueble, la calidad interior del inmueble así como el grado de calidades interiores será medio para dicha tipología en el entorno donde se ubica, a no ser que el informe exprese otro grado distinto.

5.- ALCANCE DEL INFORME

El presente informe, al establecer como valor de tasación el valor de Mercado del mismo, pretende ofrecer una referencia del valor del inmueble que tendría en cuenta un posible vendedor o un posible comprador a los efectos de realizar una posible transacción del mismo en un tiempo adecuado de comercialización, en el momento de referencia del informe de tasación (en el caso de realizarse para una fecha retrospectiva, esta queda expresada tanto en el informe como en su resumen o certificado emitido de manera evidente).

En el capítulo 12 del informe en "RESERVAS DEL INFORME", se encuentran especificados, en caso de existir, los pertinentes Condicionantes o Advertencias al mismo, así como observaciones relevantes.

Dichas reservas expresarán limitaciones en cuanto a calidad de la visita al inmueble y, por tanto, de la capacidad de la sociedad de tasación de estudiar el inmueble de manera completa a efectos de la valoración así como limitaciones en cuanto al uso del informe por el propio cliente en exclusiva o terceros, e indicaciones en cuanto a la relación del elemento valorado respecto un conjunto en que se ubique, sinergias que pueda tener de terceros, etc.

Así mismo, en el caso de considerar una comercialización distinta a la "normal" en el mercado donde se ubica, se encontrará referida dicha limitación o alcance.

6.- CAUTELAS

Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA), emite el presente informe de valoración de acuerdo a la documentación obtenida de los registros públicos de Catastro o del Registro de la Propiedad (en caso de aportarlo por el cliente), así como de otras documentaciones aportada por el mismo.

Dichas documentaciones se consideran fidedignas y completas; salvo que se indique lo contrario, no se verifica la certeza de la misma y, por tanto, VALMESA NO asume responsabilidad sobre su veracidad o posibles incorrecciones o erratas que contengan y sobre las consecuencias que esta pueda traer sobre el valor de tasación.

En caso de que se hayan detectado discrepancias entre la realidad observada y alguno de los documentos, VALMESA ha adoptado la información más realista aunándola con el principio de prudencia a efectos de adoptarla en la presente valoración.

VALMESA no se responsabiliza del uso de este informe para una finalidad distinta para la que ha emitido este informe de tasación. El presente informe se ha realizado para uso exclusivo del solicitante y para la finalidad expresada. VALMESA, no asume responsabilidad por su uso por terceros.

La responsabilidad de la Sociedad de Tasación VALMESA queda limitada al importe de lo pagado por el servicio.

VALMESA no posee ningún interés específico en la valoración.

A efectos de la visita realizada al inmueble (expresada en el apartado 3. Comprobaciones, "Resultado de las comprobaciones por identificación"), se ha limitado a una inspección ocular (tanto exterior como interior en su caso), pero no se han realizado ningún tipo de comprobación sobre estados estado constructivo o estructural de la edificación ni de instalaciones o cualquier elemento oculto a la vista, por lo que el presente informe no constituye en ningún caso un informe pericial sobre dichos aspectos del inmueble valorado.

Respecto a los terrenos, no se han efectuado mediciones topográficas ni estudios medioambientales, por lo que no son objeto de este informe este tipo de actuación.

En la valoración del inmueble se han considerado las servidumbres, cargas, arrendamientos o cualquier otra limitación que contempla el informe, conforme la documentación aportada. Por tanto para cualquier otra carga o afectación distinta a las tenidas en cuenta, se deberá realizar un nuevo estudio valorándose su incidencia en el valor de la misma.

Salvo que se indique lo contrario en el informe, se presume que no existen procedimientos judiciales o administrativos que puedan alterar el uso o propiedad del inmueble o su legalidad misma.

En el informe de valoración si se ha realizado en su caso desglose de valor entre edificación y terreno y en su caso anejos inseparables, se indican a efectos meramente informativos y no podrán utilizarse los valores parciales de manera independiente y separada, salvo que se indique lo contrario en el informe. Los valores que se indican lo son del inmueble en su conjunto y no como partes aisladas del mismo.