

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 “ALBUFERETA”

2. Proposición Jurídico-Económica

Anexo II: Memoria de Viabilidad Económica

Octubre de 2023

ÍNDICE

1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO	3
2. MARCO JURÍDICO APLICABLE	3
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOMETIDA A ESTUDIO: POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"	4
3.1. Antecedentes administrativos y planeamiento urbanístico vigente	4
3.2. Parámetros urbanísticos de la actuación	5
4. CÁLCULO DE LOS VALORES DE VENTA, CONSTRUCCIÓN, REPERCUSIÓN Y ESTIMACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS DEL SUELO INCLUIDO EN EL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"	7
4.1. Determinación del valor en venta del producto inmobiliario a desarrollar en el Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta".	7
4.2. Determinación del valor de construcción	8
4.3. Determinación del valor de repercusión del suelo sobre m ² techo	9
4.4. Estimación de las cargas de urbanización	10
5. VALOR DEL SUELO EN LA ACTUALIDAD	11
6. CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	12

1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

La presente memoria tiene por objeto analizar la viabilidad económica del Programa de Actuación Integrada del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" (PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta"), del municipio de Alicante.

2. MARCO JURÍDICO APLICABLE

La legislación urbanística vigente establece como requisito para el desarrollo de una actuación urbanística de transformación la realización de un análisis previo de su viabilidad económica que garantice la efectiva materialización de las determinaciones de la referida actuación urbanística.

Concretamente, el art. 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, "TRLSRU") establece la obligación de formular una Memoria de Viabilidad Económica que analice la situación jurídico-económica resultante de cualquier propuesta de programación urbanística:

*"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 [...]**".*

Por tanto, la finalidad del presente documento es analizar si el desarrollo de las actuaciones urbanísticas vinculadas al presente PAI resulta viable, en términos de rentabilidad económica, y respetuosos con el principio de equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios.

Con base en lo anterior, el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en lo sucesivo, "TRLOTUP"), establece la obligación de aportar una Memoria de Viabilidad Económica como documento integrante de la proposición jurídico-económica de los programas de actuación integrada en su artículo 117.4.d), "*en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*".

Asimismo, el TRLOTUP detalla en el apartado 1.a) de su ANEXO XIII el contenido mínimo que debe plasmarse la Memoria de Viabilidad Económica, consistente en:

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

Considerando lo anterior, en el presente documento se procederá a evaluar la viabilidad económica del PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", es decir, la capacidad de la propuesta de garantizar razonablemente la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

A fin de cumplir con los requisitos establecidos legalmente, la presente Memoria de Viabilidad Económica se realizará con base en el Estudio de mercado actualizado y acreditado por la sociedad de tasación Valoraciones del Mediterráneo, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España, titulado "*INFORME DE VALORACIÓN DEL SUELO INCLUIDO EN EL ÁMBITO POLÍGONO A.1. DEL SECTOR 1/4 ALBUFERETA*", que se acompaña como **Anexo I** al presente documento.

Finalmente, cabe indicar que, en el presente caso, la condición de agente urbanizador la instan los propietarios mayoritarios de los terrenos. Esta coincidencia de estatuto jurídico no impide la separación de la evaluación de viabilidad de ambas posiciones, la del propietario promotor, y la del urbanizador empresario de suelo, con sus ratios de rentabilidad. No obstante, la aludida coincidencia viene a significar un factor en sí mismo de solvencia y de credibilidad.

3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOMETIDA A ESTUDIO: POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"

3.1. Antecedentes administrativos y planeamiento urbanístico vigente

El planeamiento general vigente en el municipio de Alicante es el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante aprobado en el año 1987 (en lo sucesivo, "PGMO de Alicante").

El Plan Parcial que ordena pormenorizadamente el Sector 1/4 "Albufereta" fue aprobado por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante de fecha 8 de noviembre de 1991. Posteriormente, se aprobó un Texto Refundido en 2003 y una modificación en 2009. Por tanto, la ordenación pormenorizada viene recogida en los siguientes textos reglamentarios:

- Texto Refundido de Plan Parcial 1/4 "Albufereta" del PGMO de Alicante, aprobado por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante el 08.04.2003 y publicado en el BOP nº 216 de 19.09.2003 (modifica Plan Parcial de 08.11.1991).
- Modificación nº1 del Plan Parcial 1/4 "Albufereta" del PGMO de Alicante, aprobada por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante el 29.09.2009 (Nuevo texto refundido Ordenanzas, elimina plano P.0.6 del anterior que lo sustituye por el Plano P.0.8) y publicada en el BOP nº4 de 08.01.2010.

En cuanto a la gestión urbanística se refiere, desde el año 2003, se han llevado a término iniciativas de programación de dicho ámbito, pero, por los motivos que obran en los correspondientes expedientes, no han finalizado con la culminación de los objetivos propios de la programación urbanística: la urbanización íntegra del ámbito.

Así, tras conversaciones con los servicios técnicos y responsables políticos del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, se ha considerado adecuado formular una alternativa de programación que permita resolver secuencialmente la problemática del Sector 1/4 "Albufereta", mediante la división del Polígono A en dos unidades de ejecución, el Polígono A.1 y el Polígono A.2, previéndose en esta iniciativa únicamente la programación del Polígono A.1 con mantenimiento de las obras de urbanización ya ejecutadas en el mismo por el antiguo agente urbanizador (condición que ostentaba la mercantil NOZAR, SA) en la medida en que resulten útiles para la actuación.

Así, al amparo del artículo 127 del TRLOTUP, la AIU formuló solicitud de programación del PAI para el desarrollo del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" en régimen de gestión de las personas propietarias en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 120 del TRLOTUP.

3.2. Parámetros urbanísticos de la actuación

En la actualidad, el Polígono A del Sector 1/4 "Albufereta" cuenta con una superficie total de 173.991 m², según consta en la ficha de planeamiento y gestión.

El desarrollo del Polígono A, de acuerdo con la ficha de gestión está vinculada a una superficie adscrita de red primaria ubicada en dos tramos de la Vía Parque, que asciende, según la ficha a 90.153 m².

La Ficha de Planeamiento y Gestión del Plan Parcial establece una edificabilidad total del Polígono A de 190.122 m².

Según la mencionada ficha, el uso característico es el residencial y los usos permitidos son el comercial, hotelero, terciario y dotacional.

De acuerdo con mediciones efectuadas sobre bases cartográficas actualizadas, las superficies del Polígono A del Sector 1/4 "Albufereta" son:

SUP. UNIDAD 1:	17,3991	Ha
EDIF. TOTAL MÁXIMA:	190.122,00	m ² t
ÍNDICE EDIF. RES.:	0,9171	m ² t/m ² s
ÍNDICE EDIF. TER.:	0,1756	m ² t/m ² s
ÍNDICE EDIF. BRUTO:	1,0927	m ² t/m ² s

El reparto por usos y por manzanas en el Sector 1/4 "Albufereta", que incluye el polígono A y el polígono B, es el siguiente, de acuerdo con el planeamiento vigente aprobado definitivamente:

PARCELA	USO	M ² SUELO	I.E.R (m ² /m ² s)	I.E. Terc. (m ² /m ² s)	I.E. Total (m ² /m ² s)	Techo Max. Residencial (m ² t)	Techo Max. Terciario (m ² t)	Techo Max. (m ² t)	Nº Max. Viviendas
M1	Residencial	2.888	0,625	0'000	0'625	1.805	0	1.805	14
M2	Residencial Comercial Terciario	20.589	3,286	0'267	3'553	67.662	5.493	73.155	566
M3	Terciario- Hotelero	6.592	0'000	3'400	3'400	0	22.413	22.413	0
M4	Residencial Comercial Terciario	9.936	3,286	0,267	3,553	32.653	2.651	35.304	273
M5	Residencial	1.161	0,625	0,000	0,625	726	0	726	2
M6	Residencial	3.297	3,286	0,000	3,286	10.835	0	10.835	91
M7	Residencial	6.049	3,286	0,000	3,286	19.879	0	19.879	166
M8	Residencial	11.210	3,286	0,000	3,286	36.840	0	36.840	308
TOTAL		61.722	-----	-----	-----	170.400	30.557	200.957	1.420

Los coeficientes del Plan Parcial de aplicación por usos son:

RESIDENCIAL	1
TERCIARIO	0,90

Considerando el coeficiente de Sector: **0,915**

Las superficies, edificabilidades y aprovechamientos de la subdivisión propuesta del Polígono A en el Polígono A.1 y el Polígono A.2 es:

POLIGONOS A Y B	POL-A1	POL-A2	POL-B	Techo residencial	Techo terciario	
	SUPERFICIE MANZANAS. SUELO LUCRATIVO					
M1 POL A1	2.748,26 m ²			1.805 m ² t		
M2.1 POL A1	15.380,92 m ²			49.683 m ²	4.033 m ² t	
M2.2 POL A2		5.565,85 m ²		17.979 m ²	1.460 m ² t	
M3 POL A1	6.503,75 m ²				22.413 m ² t	
M4 POL A2		9.910,37 m ²		32.653 m ²	2.651 m ² t	
M5 POL A1	1.130,64 m ²			726 m ² t		
M6 POL B			3.297 m ²	10.835 m ² t		
M7 POL A1	5.971,75 m ²			19.879 m ²		
M8 POL A1	11.200,27 m ²			36.840 m ²		
				170.400 m ² t	30.557 m ² t	
				190.122 m ² t		
	42.935,59 m ²	15.476,22 m ²		10.835 m ² t		
	61.709 m ²			200.957 m ² t		
	POL-A1			108.933 m ² t	26.446 m ² t	135.380 m ² t
	POL-A2			50.632 m ² t	4.111 m ² t	54.742 m ² t
						190.122 m ² t

4. CÁLCULO DE LOS VALORES DE VENTA, CONSTRUCCIÓN, REPERCUSIÓN Y ESTIMACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS DEL SUELO INCLUIDO EN EL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"

4.1. Determinación del valor en venta del producto inmobiliario a desarrollar en el Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta".

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo ("RVLS"), establece, en su artículo 22, que la valoración del suelo urbanizado no edificado responde a la siguiente fórmula:

$$V_s = \text{Suma } E_i \times VRS_i$$

Siendo:

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Por su parte, los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos previstos en la actuación se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (V_v/K) - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas

unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del TRLSRU.

Partiendo de estos datos, en el Informe anexo a esta Memoria, VALMESA alcanza las siguientes conclusiones:

- 1. El valor en venta del producto inmobiliario Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto en función de los comparables seleccionados, alcanzaría el importe de 2.850 €/m²t.**
- 2. El valor en venta del producto inmobiliario Residencial Unifamiliar en función de los comparables seleccionados, alcanzaría el importe de 2.550 €/m²t.**
- 3. El valor en venta del producto inmobiliario Terciario-Alojamiento Temporal en función de los comparables seleccionados alcanzaría un importe de 2.560,50 €/m²t.**
- 4. El valor en venta del producto inmobiliario Terciario-Comercial en función de los comparables seleccionados alcanzaría un importe de 2.100 €/m²t.**

4.2. Determinación del valor de construcción y otros costes que han de ser tenidos en cuenta.

El valor de construcción se ha obtenido de acuerdo con los baremos establecidos por la Base de Datos del IVE, para la zona geográfica en la que se encuentra el Sector, y para las tipologías de usos que pueden realizarse en el Sector.

Conforme a estos datos se obtiene el siguiente valor de construcción por tipología de usos (añadiendo gastos generales, tasas de licencias, honorarios de proyectos, etc.):

Vc Uso Residencial Plurifamiliar = 1.091,65 €/m²techo

Vc Uso Residencial Unifamiliar = 1.175,65 €/m²techo

Vc Uso Terciario-Alojamiento Temporal = 1.065,60 €/m²techo

Vc Uso Terciario-Comercial = 533,85 €/m²techo

Aplicados estos valores sobre la edificabilidad correspondiente a cada uso dentro del Polígono A.1, se obtienen unos costes de construcción por importe de **165.656.598,47 €**.

Asimismo, según se desprende del Informe de VALMESA anexo a este informe, se han tomado en consideración una serie de gastos necesarios para ejecutar la promoción que nos ocupa, que se han calculado de la siguiente forma:

"En este apartado, es donde se consideran los gastos indirectos propios de la promoción (honorarios técnicos, dirección de obra, costes de licencias y tasas, primas de seguro y honorarios de organismos de control así como otros estudios necesarios) incluyendo también gastos de comercialización.

También hay que considerar un 3% s/ventas, para gastos de comercialización.

En total los estimaremos en un 25,13% sobre el Valor de Construcción.

Los gastos se descomponen en un 17,70% s/ingresos como costes indirectos + 3% s/ingresos para la comercialización del producto inmobiliario resultante, que se transforma en un 25,13% s/Valor construcción".

Así, se ha estimado que los costes por este concepto ascienden a **29.314.136,29 €**.

Por último, se han tomado en consideración los costes extraordinarios derivados de los trabajos de excavaciones arqueológicas pendientes en el ámbito, que se han estimado en un importe de **5.354.101,88 €**.

4.3. Determinación del valor de repercusión del suelo sobre m²techo

Aplicación de la fórmula del método residual estático para obtener los valores de las repercusiones de cada uno de los usos:

A) USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR: **639,30 €/m²techo**

B) USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: **340,41 €/m²techo**

C) USO TERCIARIO-ALOJAMIENTO TEMPORAL: **475,60 €/m²techo**

D) USO TERCIARIO-COMERCIAL: 786,65 €/m²techo

Aplicando estos valores de repercusión a las distintas edificabilidades por usos y su distribución aproximada en Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", el **valor de repercusión del suelo urbanizado que se obtiene en el Informe de valoración elaborado por VALMESA es el siguiente:**

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

$$VRS = 410.384.555/1,45 - (165.656.598,47 \text{ €} + 29.314.136,29 \text{ €} + 5.354.101,88 \text{ €})$$

$$VRS = 82.698.994,73 \text{ €}$$

Dicho de otro modo, el valor del suelo urbanizado del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" ascendería a **82.698.994,73 €**.

Asimismo, calculado el valor sobre la superficie bruta incluida en el Polígono A.1 (128.088,69 m²), el importe es de **645,64 €/m²**.

4.4. Estimación de las cargas de urbanización

Según lo expuesto en la Memoria de la Proposición Jurídico-Económica del PAI, las cargas de urbanización ascienden al importe total de **20.347.377,79 €**, tal y como resulta del siguiente desglose:

ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN PAI DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"		
Cargas de urbanización FIJAS		
Concepto	Importe	Total
1) Obras de Urbanización		
PEM	7.609.374,95 €	9.055.156,19 €
GG+BI	19,00%	
2) Proyectos y Dirección de Obra		715.000,00 €
3) Gastos de Gestión	12%	1.172.418,74 €
EPSAR		459.777,50 €
Participación i-DE		979.197,28 €
4) Beneficio Urbanizador	10%	1.094.257,49 €
TOTAL CARGAS FIJAS		13.475.807,21 €
Cargas de urbanización VARIABLES		
Concepto	Importe	Total
Indemnizaciones el. incompatibles		
Construcciones e instalaciones	618.939,04 €	2.058.939,04 €
Plantaciones y sembrados	40.000,00 €	
Resolución de arrendamientos.	0,00 €	
Extinción servid. prediales o limitaciones arqueológicas	1.400.000,00 €	
Obras de urbanización útiles	4.812.631,55 €	4.812.631,55 €
TOTAL CARGAS VARIABLES		6.871.570,59 €
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN		20.347.377,79 €

Una vez identificados los costes y gastos de transformación física y jurídica de los terrenos que constituyen el objeto del PAI, procede concretar su repercusión sobre el aprovechamiento subjetivo del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta":

20.347.377,79 €/135.379,69 m²t = 150,03 €/ m²t

20.347.377,79 €/109.543 UDAs = 185,75 €/UDA

5. VALOR DEL SUELO EN LA ACTUALIDAD

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 21.2 b) del TRLSRU¹, los terrenos incluidos en el Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" se encuentran en la situación básica del suelo rural en tanto que no cumplen con los requisitos para considerarlo suelo urbanizado.

Para la valoración de este suelo en su estado actual, debe estarse al artículo 36 del TRLSRU que prevé las reglas de "Valoración en el suelo rural". De su tenor:

"1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

*La renta potencial se calculará **atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos** conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.*

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de

¹ Según dicho precepto: "Está en la situación de suelo rural: (...) b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente".

Arrendamientos Rústicos.

2. *En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados".*

Para la determinación de la renta anual real o potencial se ha considerado que, en la actualidad, los terrenos no están siendo explotados ni existe dicha posibilidad, por lo que, de conformidad con el artículo 7 del RVLS, se ha de estar a lo dispuesto en el artículo 16 del mismo, que establece lo siguiente:

"Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R0, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

Donde: $V=R0/r1$

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

R0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.

r1 = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento".

Considerando los datos oficiales de producción publicados de los últimos tres años para la provincia de Alicante en regadío para terrenos sin cultivo en la actualidad, de conformidad con el análisis contenido en el Informe emitido por VALMESA (Anexo a esta Memoria de Viabilidad Económica), se aportan dos valores:

- Valor unitario por rentas agrarias: 20,09 €/m².
- Valor unitario de suelo corregido: 25,117 €/m².

Tomando como referencia el importe de valoración más elevado (es decir, 25,117 €/m²), se concluye Por tanto, el valor del suelo en el estado actual equivalente en m², aplicado sobre toda la superficie del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", asciende a 3.217.203,63 €.

6. CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

De la comparativa entre los ingresos previsibles de la actuación y los costes a asumir para la transformación del suelo, **se concluye la viabilidad económica del PAI.**

En atención a ello, queda acreditado el cumplimiento de la condición de viabilidad económica de la actuación, dado que el valor esperado del suelo urbanizado supera el valor de las cargas de urbanización + el valor del suelo en su estado actual:

82.698.994,73 € ≥ 3.217.203,63 € + 20.347.377,79 €

82.698.994,73 € ≥ 23.564.581,42 €

De la comparativa de ambas cifras se pone de manifiesto la viabilidad de la actuación desde la perspectiva económica en cuanto a la racionalidad de los costes, sin perjuicio de las fluctuaciones que pueda experimentar tanto el mercado inmobiliario como los costes de ejecución de los productos inmobiliarios.

En Alicante, a 31 de octubre de 2023.

Rubén
Navarro
Tudela

Digitally signed by
Rubén Navarro Tudela
Date: 2023.10.31
14:17:25 +01'00'

Fdo. Rubén Navarro Tudela

Abogado Col. ICALI nº 6719

ANEXO 1

**INFORME DE VALORACIÓN DEL SUELO INCLUIDO EN EL ÁMBITO POLÍGONO A.1.
DEL SECTOR 1/4 ALBUFERETA**

**ELABORADO POR VALORACIONES DEL MEDITERRÁNEO, S.A., SOCIEDAD DE
TASACIÓN HOMOLOGADA POR EL BANCO DE ESPAÑA, MAYO 2023**

INFORME DE VALORACIÓN DEL SUELO INCLUIDO EN EL ÁMBITO POLÍGONO A.1. DEL SECTOR 1/4 ALBUFERETA

EXPTE. VC-012-2023 (15/2023/7334/01)

CLIENTE: Agrupación de Interés Urbanístico PAI del Polig. A.1 Del Sector 1/4
Albufereta (V16918534)

MAYO DE 2023



valmesa  consultores

Índice

1.	DATOS SOLICITANTE	3
2.	OBJETO DEL INFORME	3
3.	SITUACION ACTUAL DEL SECTOR ALBEFERETA 1.4	¡Error! Marcador no definido.
4.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA PLAN PARCIAL SECTOR 1/4 ALBUFERETA	4
5.	PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA POLÍGONO A DEL PLAN PARCIAL SECTOR 1/4 ALBUFERETA	12
6.	ESTUDIO DE PRECIOS Y VALORES DE MERCADO (EM)	15
	6.1. ANÁLISIS DE PRECIOS DE VENTA	15
7.	ANÁLISIS DE RENTABILIDAD POR DISTRITO	44
8.	CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO	47
	7.1. APROVECHAMIENTOS Y USOS PREVISTOS EN EL ÁMBITO	47
	7.2... ANÁLISIS DEL PRECIO PARA PRODUCTOS INMOBILIARIOS A DESARROLLAR EN EL ÁMBITO SECTOR 1/4 ALBUFERETA	48
7.3.	JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADOS	53
7.4.	JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN	57
7.5.	METODOLOGÍA DE VALORACIÓN POR MÉTODO DINÁMICO	¡Error! Marcador no definido.
7.6.	CÁLCULO DEL VALOR DE SUELO PROPUESTA FINAL URBANIZADO	59
7.7.	VALORACIÓN ECONÓMICA-OBTENCIÓN DEL COEF. DE CANJE	¡Error! Marcador no definido.
	ANEXO 1: VALORACIÓN	¡Error! Marcador no definido.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA PLAN PARCIAL SECTOR 1/4 ALBUFERETA

3.1.- SUPERFICIE Y PRINCIPALES PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL POLÍGONO A DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA" EN LA ACTUALIDAD

En la actualidad, el polígono A del Sector 1/4 "Albufereta" cuenta con una superficie total de 173.991 m², según consta en la ficha de planeamiento y gestión, si bien, de acuerdo con datos de obtenidos de fuentes cartográficas más recientes, la superficie sería de 173.929, 76 m². Y una superficie "sin suelo dotacional afecto" que asciende a 145.435,56 m²s.

El desarrollo del polígono A, de acuerdo con la ficha de gestión está vinculada a una superficie adscrita de red primaria ubicada en dos tramos de la Vía Parque, que asciende, según la ficha facilitada el área de Red adscrita bruta asciende a 90.153,60 m² para ambas U. Ejecución, resultando un área global para las dos UE +RP adscrita sin suelo dotacional afecto que asciende a 231.254,98m²s.

La Ficha de Planeamiento y Gestión del Plan Parcial establece una edificabilidad total del polígono A de 190.122 m²t.

Según la mencionada ficha, el uso característico es el residencial y los usos permitidos son el comercial, hotelero, alojamiento temporal, terciario y dotacional.

De acuerdo con mediciones efectuadas sobre bases cartográficas actualizadas, las superficies del polígono A del Sector 1/4 "Albufereta" son:

SUP. POLÍGONO A PLAN PARCIAL: 173.991,00 m²

HITOS URBANÍSTICOS Y APROBACIONES

-Plan Parcial del Sector 1/4 "Albufereta" aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 8 de Noviembre de 1.991

-Modificación del Plan Parcial 1/4 "Albufereta", se aprobó el 8 de abril de 2003 por el Pleno del Ayto.

-Anteproyecto de Urbanización, y adjudicación a la mercantil "PROFU, S.A." la ejecución de la urbanización, aprobado el 8 de abril de 2003.

-Cesión de la condición de Urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Polígono A del Plan Parcial 1/4 "Albufereta" del P.G.M.O . a la mercantil "NOZAR, S.A.", acuerdo de aprobación el día 4 de noviembre de 2003.

-Aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº1 del Plan Parcial Sector 1/4 "Albufereta", por el Pleno del Ayto. el 29 de septiembre de 2009.

3.2.- EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTOS EN LA PROPUESTA DE REDELIMITACIÓN

La subdivisión propuesta del Polígono A queda diferenciada en dos unidades de ejecución diferentes (UE-A1 y UE-A2), cuyas superficies, edificabilidades y aprovechamientos quedarían como se indica en la tabla:

SUBDIVISIÓN POLIGONO A:											
	SUPERFICIE BRUTA	SUP SIN SUELO DOT AFECTO	MANZANAS	Techo residencial	Techo terciario	U.A.		AT MATERIALIZABLE	UE + RP ADSCRITA SIN SUELO DOT AFECTO	RP ADSCRITA SIN SUELO DOT AFECTO	RP ADSCRITA BRUTA
UE-A1	128.087,38 m²s	110.775,90 m²s	M1	1.805,00 m²t		1.651,58 U.A.	121.452,57 U.A.	0,730	166.271,92 m²s	55.496,02 m²s	59.830,20 m²s
			M2_1	49.683,26 m²t	4.033,43 m²t	48.781,71 U.A.					
			M3		22.413,00 m²t	18.457,11 U.A.					
			M5	726,00 m²t		664,29 U.A.					
			M7	19.879,00 m²t		18.189,29 U.A.					
			M8	36.840,00 m²t		33.708,60 U.A.					
				108.933,26 m²t	26.446,43 m²t						
UE-A2	45.903,62 m²s	34.659,66 m²s	M4	32.653,00 m²t	2.651,00 m²t	32.060,59 U.A.	49.713,09 U.A.	0,765	64.983,06 m²s	30.323,40 m²s	30.323,40 m²s
			M2_2	17.978,74 m²t	1.459,57 m²t	17.652,50 U.A.					
TOTAL POLÍGONO A:	173.991,00 m²s	145.435,56 m²s		50.631,74 m²t	4.110,57 m²t	171.165,66 U.A.	171.165,66 U.A.		231.254,98 m²s	85.819,42 m²s	90.153,60 m²s
				159.565,00	30.557,00						
				190.122,00							

3.3 NORMAS GENERALES QUE AFECTAN A LAS PARCELAS DEL POLÍGONO A.1

Las Ordenanzas se desarrollan las previsiones para el suelo objeto de análisis, determinadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, y constituyen el marco normativo que regirá el ámbito del Plan Parcial, regulando la actividad constructiva de forma ordenada, para alcanzar el desarrollo proyectado.

La vigencia de las Ordenanzas se considera indefinida, mientras no sean derogadas o modificadas, con arreglo a lo establecido en la vigencia Ley de Suelo.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

El PGM de Alicante, el suelo está clasificado como Suelo Urbanizable Programado, incluido en el primer cuatrienio de su Plan de Etapas, fijándose el uso característico como RESIDENCIAL.

El Plan Parcial desarrolla todas las determinaciones contenidas en el documento de la Memoria, mediante la redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación y Urbanización.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

La metodología en la definición de los parámetros edificatorios de las Ordenanzas, provienen de las propuestas tipológicas que se plantean en la ordenación del conjunto de la propuesta.

La facultad de edificar estará subordinada a la ejecución de la urbanización de la parcela sobre la que se pretenda actuar, *hasta adquirir la condición de solar*, así como al cumplimiento de ellos deberes y compromisos contraídos en varios artículos de la L.R.A.U.

Se podrá autorizar la edificación de las parcelas antes de que adquieran la calificación definitiva de solar, cuando ésta se realice de forma paralela y en las condiciones establecidas en los artículos 26 del RDL 1/92 y el art. 66 de la L.R.A.U.

Será obligación indispensable haberse aprobado definitivamente el proyecto de urbanización y disponer la parcela de los servicios mínimos exigidos para alcanzar la calificación de solar, y en las condiciones establecidos en los art. 26 del RDL 1/92 y el art. 66 de la L.R.A.U.

Las condiciones generales de la edificación se dividen en:

- Condiciones de volumen
- Condiciones estéticas
- Condiciones de seguridad
- Condiciones de salubridad
- Condiciones de calidad y confort

La tramitación de licencias de obra documentos necesarios para su concesión, serán los determinados con carácter general en el Título 1. de la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

Se deberán de tener en cuenta las condiciones de conservación del Patrimonio Arqueológico establecidos en el Título III (Ordenanza Arqueológica) de las presentes Ordenanzas.

3.3.1 NORMAS PARTICULARES

Serán de aplicación los conceptos del Título IV, condiciones Generales de los usos y actividades, de las Normas Urbanísticas del Plan General del Municipal de Ordenación. También serán de aplicación las condiciones de conservación del Patrimonio Arqueológico establecidos en el Título III (Ordenanza Arqueológica) de las Ordenanzas.

A. EDIFICACIÓN ABIERTA RESIDENCIAL (EA)

El uso predominante en esta zona es el Residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de Edificación Abierta.

➤ CONDICIONES DE PARCELACIÓN

La parcela mínima será de 1000m² con un linderos frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de parcela y el resto de linderos de longitud mínima de 15,00m.

No se podrá dejar vacante una parcela colindante con otra por razón de su superficie, salvo que ésta lindre a su vez con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Para cualquier alteración de las dimensiones de una parcela ya aprobadas en el Proyecto de Reparcelación, será objeto de análisis mediante un Estudio de Detalle, que incluya la justificación técnica relativa sobre la posibilidad de materializar la edificabilidad asignada a cada parcela de acuerdo a la ordenación volumétrica vinculante.

➤ ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de la edificación será de 10 plantas. La altura máxima de planta baja será de 6,00m. La altura mínima de planta de pisos será de 2,70m. Las edificaciones computarán la altura máxima a partir de la cota artificial de urbanización.

La altura de la edificación se medirá respecto de las cotas naturales del terreno (s/cartografía municipal), admitiéndose tolerancias de +1,50m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.

Si la edificación se situase sobre la alineación oficial, la base de medición de la altura de la edificación será la de la rasante de la calle.

➤ CONDICIONES DE VOLUMEN

La ordenación de volúmenes establecida constituye una envolvente máxima de la edificación y es vinculante en cuanto a las condiciones de adosamiento (retranqueos y fondos) en las parcelas en las que se divida.

Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior, siempre que ello no suponga realizar muros contención sobre la cota natural del terreno en los linderos, en cuyo caso las

construcciones subterráneas deberán guardar los mismos retranqueos que las edificaciones s/rasante. Las construcciones subterráneas deberán permitir que al menos 1/3 parte de la superficie libre de edificación sobre rasante esté ajardinada.

Se podrá modificar dicha ordenación de volúmenes mediante un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la manzana, respetando las siguientes condiciones de volumen:

- La edificación guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquella.
- Las edificaciones situadas en la misma parcela y/o manzana guardarán una separación entre sí superior a las 2/3 partes de las semisuma de sus alturas respectivas $[2/3 \times (h+h'/2)]$.
- Las edificaciones podrán adosarse a lindero formando un bloque continuo con la edificación de las parcelas colindantes. En este caso la profundidad de la edificación será obligatoriamente la que se establezca en la ordenación de los volúmenes en el Estudio de Detalle. En caso de disponer la edificación separada de los linderos, los retranqueos mínimos al resto de linderos serán de 3,00m.
- La ocupación máxima de la parcela para uso residencial, no excederá del 50% de la superficie de la misma.
- La edificabilidad de cada manzana está grafiada en los planos de planeamiento (P.O.-2). Las superficies construidas máximas de las citadas manzanas, la edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas vienen reflejadas en el cuadro del Plan Parcial.

B. EDIFICACIÓN ABIERTA RESIDENCIAL - COMERCIAL (EA-CO)

El uso predominante en esta zona es el residencial completado con el de comercial. El tipo de ordenación de la edificación es el de Edificación Abierta.

➤ CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Las mismas que para el uso EA Residencial.

➤ ALTURA MÁXIMA

Las mismas que para el uso precedente EA Residencial.

➤ CONDICIONES DE VOLUMEN

La ordenación de volúmenes establecida constituye una envolvente máxima de la edificación y es vinculante en cuanto a las condiciones de adosamiento (retranqueos y fondos) en las parcelas en las que se divida.

Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior, siempre que ello no suponga realizar muros contención sobre la cota natural del terreno en los linderos, en cuyo caso las construcciones subterráneas deberán guardar los mismos retranqueos que las edificaciones s/rasante. Las construcciones subterráneas deberán permitir que al menos 1/3 parte de la superficie libre de edificación sobre rasante esté ajardinada.

Se podrá modificar dicha ordenación de volúmenes mediante un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la manzana, respetando las siguientes condiciones de volumen:

- Los edificios destinados a usos terciarios, se adosarán a la alineación exterior, al menos en una de sus fachadas.
- La ocupación máxima de la parcela para uso residencial, no excederá del 50% de la superficie de la misma.
- La ocupación máxima de la parcela en usos terciarios, no excederá del 60% de la superficie de la misma.

Las superficies construidas máximas de las citadas manzanas, la edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas, que se especifican en el plano P.O.-2

➤ USOS:

1. El uso predominante será el residencial y el terciario.

Este último se dispondrá en plantas bajas y/o plantas de piso, en edificio exclusivo, con acceso directo desde el exterior y situado lo más próximo a la vía pública.

Cumpliendo las limitaciones establecidas en el art. de las Ordenanzas referidas al uso comercial, podrá disminuirse la edificabilidad residencial prevista pasándola a comercial siempre que se pueda justificar que se siguen cumpliendo dichas limitaciones.

Si se llega a optar por la opción de disminuir el uso residencial pasándolo a comercial, dentro de una misma manzana, dicho aumento se ubicará junto con el inicialmente proyectado en dicha manzana, que se ordenará mediante Estudio de Detalle que seguirá los criterios del artículo 20 de las Ordenanzas.

2. Para el uso terciario-comercial se establecen las siguientes condiciones:

A. La suma de las dimensiones de las salas de venta de los establecimientos que se dediquen al suministro al por menor de mercancías al público (uso comercial propiamente dicho), medidas de acuerdo con lo previsto por el art.2.3 del Dto. 256/94, no superarán los 6000 m², repartidos del siguiente modo:

PRODUCTO	DIMENSIÓN MÁXIMA
Bienes cotidianos	1.800m ²
Bienes no cotidianos	4.200 m ²
Total	6.000 m ²

B. Estas superficies útiles de venta se pueden concentrar en el Polígono A, integrándose con las superficies dedicadas al resto de los usos comerciales, servicios personales y de hostelería y salas de reunión (espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc.) en un centro comercial.

C. Ningunos de ellos establecimientos integrados en el centro comercial podrá superar los 2.000m² de superficie de venta útil.

Cuando la parcela se destine a uso hotelero, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 16 de las Ordenanzas urbanísticas.

En el interior de la parcela se deberá dar cabida a más de una plaza de aparcamiento por vivienda, además de cumplir para los restantes usos y determinaciones al respeto de las Normas Urbanísticas del PGMO.

C. EDIFICACIÓN TERCIARIA (EA-T)

El uso predominante de la zona es el de Terciario- alojamiento Temporal , clave EA-T.

➤ CONDICIONES DE PARCELACIÓN

No se podrá dividir la parcela establecida en el presente Plan Parcial, por los que deberá desarrollarse mediante un proyecto de edificación único y unitario.

➤ ALTURA MÁXIMA

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 17 de las NNUU, además de los siguientes apartados:

- Dentro de la planta baja podrán establecerse entreplantas que respeten las características indicadas en el art. 55.2 de las NNUU del PGMO.
- La altura de la edificación, se medirá para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno, admitiéndose tolerancias de +1,50m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.
Si la edificación se situase sobre la alineación oficial, la base de medición de la altura de la edificación será la de la rasante de la calle.
- El suelo urbanizado en contacto con la parcela vendrá definido por la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del solar, siempre que ésta no exceda de treinta metros de longitud (30,00m).
- Para mayores longitudes de fachada, se dividirá el solar en bandas o terrazas, según el sentido de la pendiente, de anchura no superior a 30,00m, que servirán para determinar los diferentes planos del suelo urbanizado.
- Por encima de la altura máxima se permitirán las vertientes de la cubierta de la edificación, con una pendiente máxima del 50% y también se permiten los antepechos y elementos de seguridad similares, las chimeneas y antenas.
- Se admiten dos plantas de sótano, con las tolerancias previstas en los artículos 55.2 de las NNUU del PGMO.

➤ CONDICIONES DE VOLUMEN

A. Retranqueo de la edificación respecto a los viales espacios libres públicos.

La edificación guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquella.

Las edificaciones situadas en la misma parcela y/o manzana mantendrán una separación entre sí no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de sus alturas respectivas $[2/3 (h+h'/2)]$. Podrá disminuirse esta separación, hasta un mínimo de 1/3 parte de la mayor de sus alturas respectivas,

cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la parcela, debiéndose demostrar de forma expresa dicha imposibilidad.

Las edificaciones podrán adosarse a lindero formando un bloque continuo con la edificación de las parcelas colindantes. En este caso la profundidad de la edificación será obligatoriamente la que se establezca en la ordenación de volúmenes en el Estudio de Detalle. En el caso de disponer la edificación separada de los linderos, los retranqueos mínimos al resto de linderos serán de 3,00m, manteniendo la distancia mínima entre edificaciones establecida.

B. Ocupación solar

La ocupación del solar por la edificación no excederá del 80% de su superficie. No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Las superficies construidas máximas de las citadas manzanas, la edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas, que se especifican en el plano P.O.-2

➤ USOS:

1. El uso predominante será el terciario.

A los efectos de su regulación por las Normas U., los usos terciarios se dividen en servicios de alojamiento temporal, comercio y oficinas. El uso comercial se admitirá con las limitaciones impuestas por la Conselleria de Industria y Comercio.

Usos compatibles: Se admiten en especial el Uso Dotacional según art. 99 de las NN.UU y el uso industrial s/art. 97.2 de las mismas NN.UU.

Si se llega a optar por la opción de disminuir el uso residencial pasándolo a comercial, dentro de una misma manzana, dicho aumento se ubicará junto con el inicialmente proyectado en dicha manzana, que se ordenará mediante Estudio de Detalle que seguirá los criterios del artículo 20 de las Ordenanzas.

D. VIVIENDA UNIFAMILIAR (VU-5A)

El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de Edificación Abierta, en Grado 5, Nivel A.

➤ CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Las mismas que se determinan en el art. 152 de las NN.UU del PGMO.

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establece en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 4'50 m.
2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán los siguientes parámetros mínimos:
 - a) En Grado 1: superficie de 1.200 m², fachada 25 m. y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 25 m. de diámetro.
 - b) En Grado 2: superficie de 600 m², fachada de 15 m. y posibilidad de inscribir un círculo de 15 m. de diámetro.
 - c) En Grado 3: superficie de 250 m², fachada de 12 m. y posibilidad de inscribir un círculo de 12 m. de diámetro.
 - d) En Grado 4: superficie de 180 m², fachada de 10 m. y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 10 m. de diámetro.
 - e) En Grado 5: superficie de 400 m², fachada de 12 m. y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 12 m. de diámetro.

1. CONDICIONES DE VOLUMEN

Las mismas que se determinan en el art. 153 de las NN.UU del PGMO.

1. Se observarán las siguientes condiciones en orden a retranqueos:

a) La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de 10 m. en Grado 1, de 7'0 m. en Grado 2, de 5'0 m. en Grado 3, de 4'0 m. en Grado 4 y de 5'0 m. en Grado 5.

En Grados 3 y 4 se podrá alcanzar la alineación exterior con un cuerpo de edificación si se destina a garaje, pérgola, porche o elemento análogo, la altura del cuerpo en cuestión no superase los 3'00 m. y la parte del lindero frontal ocupada no excediera de 4'00 m.

Cuando se trate de parcelas en esquina, en Grados 2, 3, 4 y 5, se le aplicará a uno de los tramos del lindero frontal la regulación de los párrafos anteriores, y al otro la del párrafo siguiente.

b) Los retranqueos a los restantes linderos serán de 5m. en Grado 1 y de 3 m. en Grados 2, 3, 4 y 5.

c) La separación mínima entre dos cuerpos de edificación independientes dentro de la misma parcela será de 0'80 m., sin perjuicio de que se requieran mayores distancias en función de los huecos que a ellos se abran.

A los efectos del establecimiento de los retranqueos de la edificación respecto a los linderos, la medición de la altura de la edificación será la que corresponda a la altura de la edificación respecto a la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la mayor de la que corresponda a la altura del edificio respecto a la cota natural del terreno en el lindero o a la línea imaginaria que une las rasantes oficiales con la natural del terreno en el lindero.

2. La ocupación máxima de parcela no excederá del 25% de la superficie de la misma en Grado 1, del 30% en Grado 2, del 50% en Grado 3, del 75% en Grado 4 y del 50% en Grado 5.

En las parcelas existentes que sean edificables según lo dispuesto en el artículo 152.1 anterior, si son inferiores a 600 m² y con la ocupación máxima indicada en el párrafo anterior no se alcanza una ocupación de 100 m², podrá llegarse a ésta, incrementando en lo necesario el porcentaje de ocupación, y cumpliendo las restantes condiciones establecidas en este artículo.

3. La edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el artículo 54.2 de estas Normas, será: de 0'375 m²/m² en Grado 1, de 0'50 m²/m² en Grado 2, de 0'75 m²/m² en Grado 3, de 1'00 m²/m² en Grado 4 y de 0'50 m²/m² en Grado 5.

4. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 10 m. en Grado 1, y de 2 plantas y 7'00 m. en los demás Grados. Se permite sobrepasar dicha altura con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

Se permite en todos los casos una planta sótano. Estas construcciones subterráneas deberán guardar las condiciones de retranqueo establecidas en el apartado 1 de este artículo.

5. Las obras de ampliación en altura podrán hacer excepción de las condiciones de retranqueo a alineaciones y a linderos expresadas en el apartado 1 de este artículo, si la altura total de la edificación objeto de ampliación guardase un retranqueo uniforme.

➤ CONDICIONES DE VOLUMEN

Las superficies construidas máximas de las citadas manzanas, la edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas, que se especifican en el plano P.O.-2 del Plan Parcial.

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 ALBUFERETA

USO	PARCELA	EDIFICABILIDAD (m ² techo)
EDIFICACIÓN ABIERTA	M7	19.879,00
	M8	36.840,00
	M2-1	49.683,26
VIV. UNIFAMILIAR	M1	1.805,00
	M5	726,00
TERCIARIO-COMERCIAL	M2-1	4.033,43
TERCIARIO-ALOJ. TEMPORAL	M3	22.413,00
TOTALES		135.379,69 m²techo

E. DOTACIONES

➤ **DELIMITACIÓN**

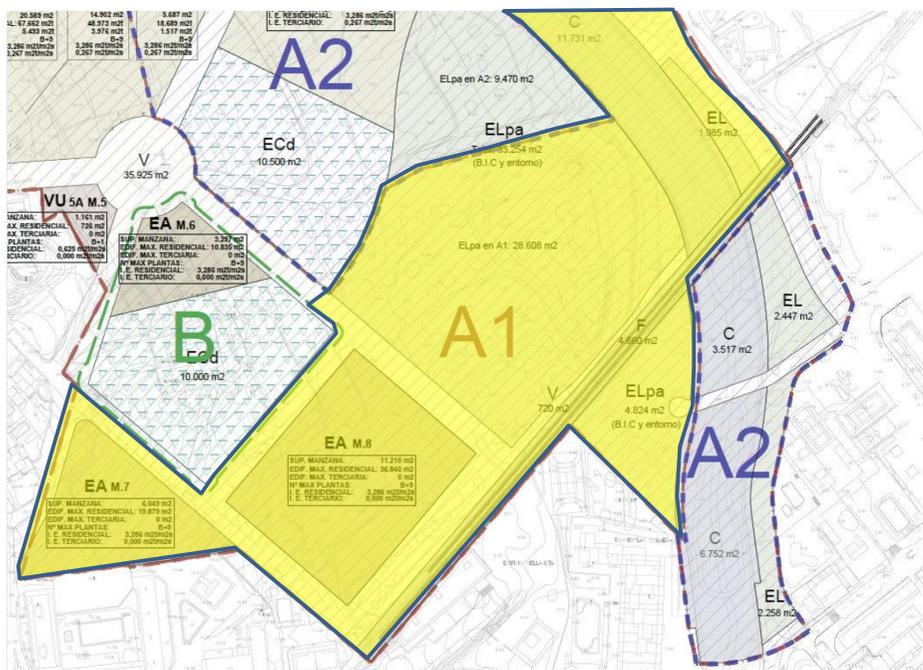
Son aquellas zonas que aparecen en el plano P.O.1 con las claves ELpa, EL y ECd, donde se ubicarán los usos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general, de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a la salud, ocio, bienestar y servicios.

La realización de cualquier actuación, tanto urbanizadora como edificatoria que se lleve a cabo en estas zonas deberá de tener en cuenta las condicionantes establecidos en el título III (Ordenanza Arqueológica) de las ordenanzas urbanísticas.

➤ **CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN:**

El tipo de ordenación será la edificación abierta. Los retranqueos a fachada serán libres.

En lo no prevista en las Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en las NNUU del PG, si bien se pretende dejar la máxima flexibilidad al proyectista, en el diseño de las edificaciones, con el fin de que el programa de necesidades del proyecto sea el que marque la pauta en la ordenación de la parcela.



➤ **CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN “ZONA ELpa” .:**

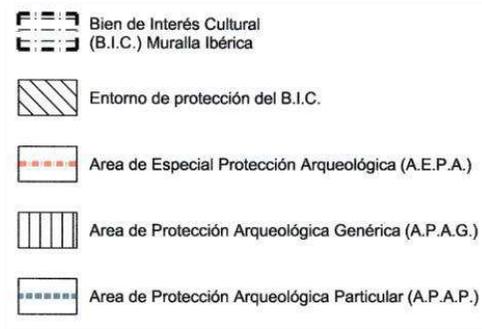
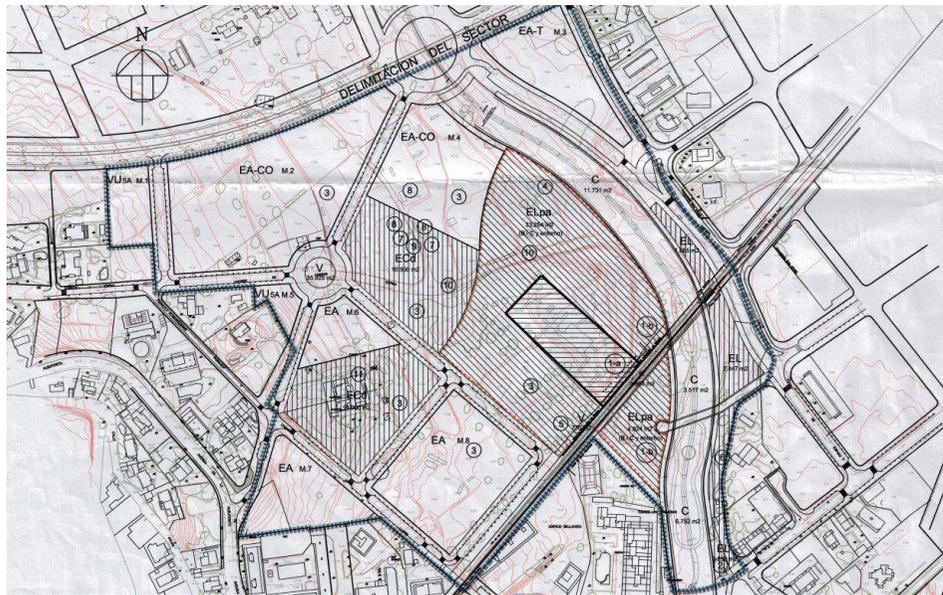
Se trata de zonas donde han aparecido restos arqueológicos a conservar.

La edificación no podrá ocupar más del 5% de la superficie de la zona, salvo edificaciones subterráneas, siempre y cuando no ponga en peligro la integridad de los restos hallados. En todo caso, habrá que tener en cuenta lo que dispongan los organismos competentes.

Se admiten usos complementarios que tengan relación con la zona y que en conjunción con esta suponga una mejora en las prestaciones de los mismos, como: templete, quioscos, etc.

➤ **DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS ARQUEOLÓGICAS:**

- Con el fin de poder garantizar la conservación del mayor número posible de restos arqueológicos, y con el objetivo de facilitar y posibilitar la ejecución del Plan Parcial objeto de análisis, la mayoría de las Zonas Arqueológicas, incluidas en las Ordenanzas como en el Catálogo de las mismas, se engloban en los espacios establecidos como Espacios Libres distinguiéndose, los condicionantes arqueológicos establecidos tanto para cada caso en el catálogo como en la Normas.
- Del resultado de los trabajos arqueológicos futuros a desarrollar en la zona, así como de las necesidades reales para la instalación de equipamientos educativos y/o asistenciales. se podría proceder de dos maneras:
 - En los suelos para equipamientos deberán integrarse aquellos restos arqueológicos que una excavados can método arqueológico, sean de interés, según informe emitido en su momento por el COPHIAM.
 - Si estos arqueológicos fueran de un interés extraordinario, lo que deberán justificarse sobradamente por el COPHIAM, deberán pasar a formar parte del conjunto del parque Arqueológico existen para lo cual se modificará la calificación de los suelos, reajustando las parcelas dotacionales para incluir los restos en los espacios.
- En cualquier caso, se tenderá a compatibilizar, la protección de elementos o conjuntos arqueológicos, con el establecimiento de amplias zonas verdes.
- En concordancia con la ordenación indicada, se establecen dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial, 3 áreas arqueológicas:
 - Área de Especial Protección Arqueológica (A.E.P.A.).
 - Área de Protección Arqueológica Genérica (A.P.A.G.).
 - Área de Protección Arqueológica Particular (A.P.A.P.).



El **Área de Especial Protección Arqueológica (A.E.P.A)**, Comprende el espacio delimitado por el BIC de la Muralla ibérica del Cerro de las Balsas su Entorno de Protección.

El **Área de Protección Arqueológica Genérica (A.P.A.G)**, Comprende el resto de los espacios establecidos en la zona del Plan Parcial destinada a Equipamientos y Espacios Libres.

El **Área de Protección Arqueológica Particular (A.P.A.P.)**, Comprende todas las manzanas destinadas para edificación lucrativa así como la red viaria del Plan Parcial.

4. PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA POLÍGONO A DEL PLAN PARCIAL SECTOR 1/4 ALBUFERETA

5.1 ANTECEDENTES.

El sector 1/4 Albufereta se encuentra situado en el Término Municipal de Alicante, al este del casco urbano de la ciudad y situado a una altura que va desde los 4 m a los 25 m sobre el nivel del mar.

En la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, aprobada el 27 de marzo de 1987, se clasifica el presente sector como Suelo Urbanizable Programado. El 8 de noviembre de 1.991 aprueba definitivamente el Excmo. Ayuntamiento de Alicante el Plan Parcial que desarrolla dicho sector.

En enero de 1.995, la mercantil PROFU, S.A. presenta un proyecto de Modificación del Plan Parcial del Sector 1/4 "Albufereta" y una alternativa técnica de Programa de Actuación Integrada cuyo ámbito es el polígono "A" de dicho sector.

Con fecha 10 de agosto de 1.995 se somete a información pública dicha modificación. De las alegaciones formuladas y de los informes de los Organismos y Entidades con intereses o competencias en dicho sector, junto con los informes técnicos municipales, hace preciso la reconsideración completa del planeamiento urbanístico proyectado.

El 7 de agosto de 1.996, la mercantil PROFU, S.A. presentó Proyecto de Modificación del Plan Parcial y nuevo Programa de Actuación Integrada del Polígono A, mediante los que se pretendía tomar en consideración las observaciones puestas de manifiesto por el Ayuntamiento y las alegaciones formuladas por los particulares, en relación con la documentación presentada.

El 7 de septiembre de 1.999, la mercantil PROFU, S.A. presentó la modificación del Plan Parcial y la modificación del Anteproyecto de Urbanización. Con fecha de diciembre de 1.999, los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Alicante informaron acerca del Plan Parcial 1/4 "Albufereta", en el que se solicitan ciertas modificaciones. El 10 de febrero de 2.000, la mercantil PROFU, S.A. presenta las modificaciones solicitadas.

Con fecha 30 de agosto de 2.000, los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Alicante informaron de nuevo acerca del Plan Parcial.

Con fecha 31 de marzo de 2.001 se presentó el "Texto Refundido del Plan Parcial (Modificado) del sector 1/4 "Albufereta", en el que se incluye un Anteproyecto de Urbanización. Este texto refundido sale a información pública y se vuelven a emitir informes por parte de todos los organismos afectados.

Fruto de la consideración de todos estos informes se encarga al ingeniero el Anteproyecto de Urbanización del Sector 1/4 "Albufereta".

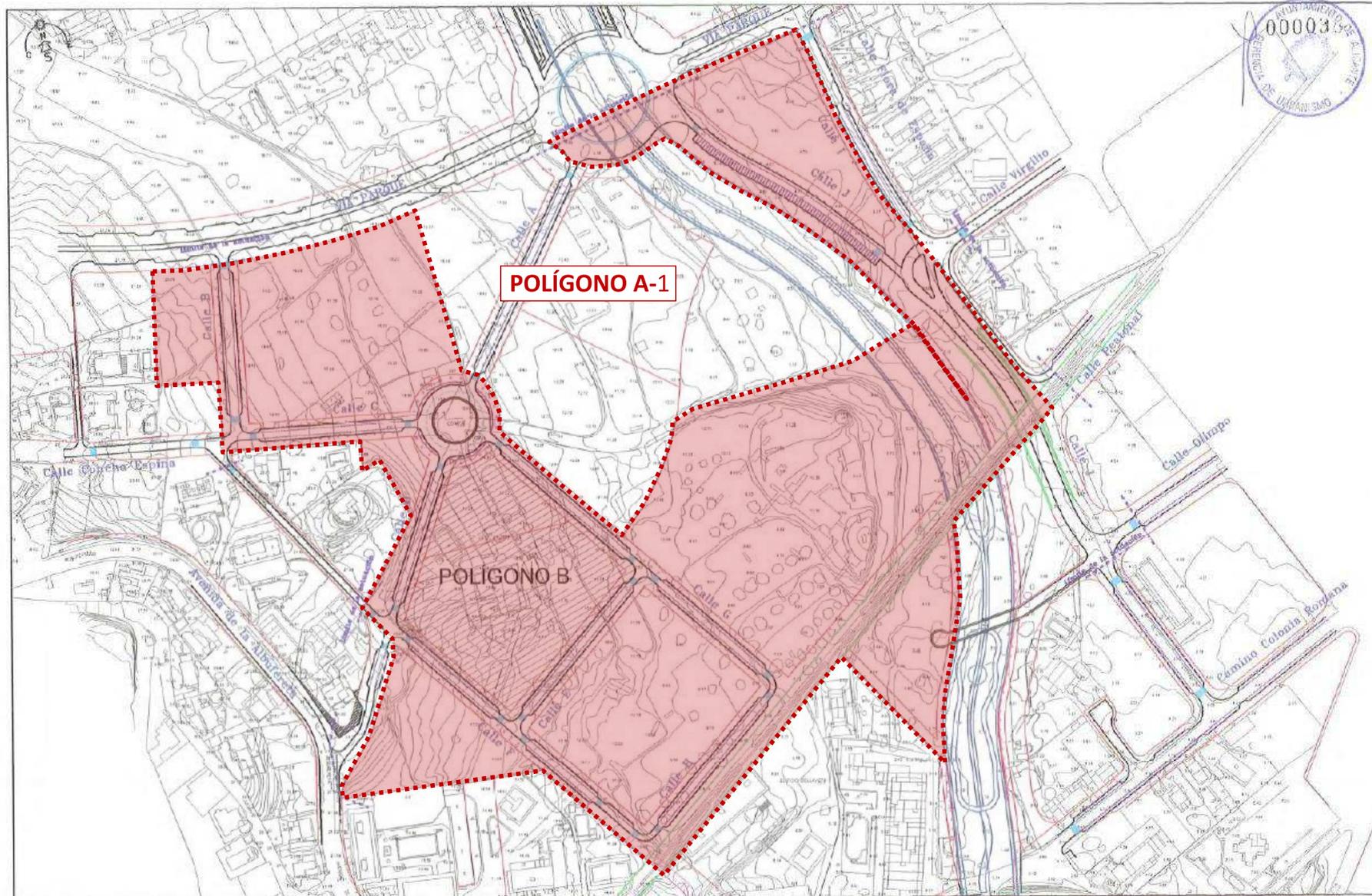
5.2. OBJETO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL P.A.I. DEL PLAN PARCIAL SECTOR 1/4 ALBUFERETA

El Proyecto de Urbanización del Sector 1/4 "Albufereta" en el Término Municipal de Alicante, tiene por objeto establecer la memoria de calidades así como describir y valorar todos los servicios correspondientes a obra civil del Plan Parcial, con suficiente detalle como para que sea posible su cuantificación económica precisa. Todos los detalles necesarios para su ejecución material quedan definidos en el P. de Urbanización.

Los servicios recogidos son:

- Red viaria.- Características y definición geométrica de firmes y pavimentos de aceras, así como de la señalización necesaria para la circulación de vehículos.
- Red de saneamiento.- Características, materiales y definición geométrica de la red de evacuación tanto de aguas lluvia como de residuales en el interior del sector, así como su conexión con la red de saneamiento municipal, de acuerdo con la empresa gestora (Aguas Municipales de Alicante) y con los Servicios Técnicos Municipal.
- Red de agua potable. Características, materiales, y definición geométrica de la red de distribución de agua potable en el interior de la unidad y su conexión con las redes de municipales también de acuerdo con la compañía encargada de la explotación (Aguas Municipales de Alicante).
- Red de telefonía. - Características de la infraestructura correspondiente a la red de telecomunicaciones para la unidad y su acometida con el exterior, de acuerdo con las dos compañías suministradoras que han manifestado su interés por el sector.
- Alumbrado público. - Definición de las características de los elementos destinados al alumbrado nocturno de calles y zonas verdes.
- Red de alta tensión.- Trazado y características principales de las redes de alta tensión y centros de transformación que alimentarán el sector.
- Red de baja tensión.- Trazado y características de la distribución de energía eléctrica a las viviendas en baja tensión .
- Red de riego.- Disposición de las infraestructuras necesarias para el riego de las plantas de los viales y de las zonas verdes .
- Plantación en viales y Jardinería.- Definición de las especies vegetales a plantar en los viales y estimación económica de la jardinería de zonas verdes. No se puede diseñar la configuración de las zonas verdes debido a la necesidad de efectuar una serie de estudios arqueológicos previos en ellas, actualmente en elaboración. En el Proyecto de urbanización se estará en condiciones de definir adecuadamente estas zonas.

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS Y VIALES DEL SECTOR



5. ESTUDIO DE PRECIOS Y VALORES DE MERCADO (EM)

En este apartado se analizan los precios de ofertas de mercado asking, de obra nueva, contrastándolos con precios de cierre de ventas reales.

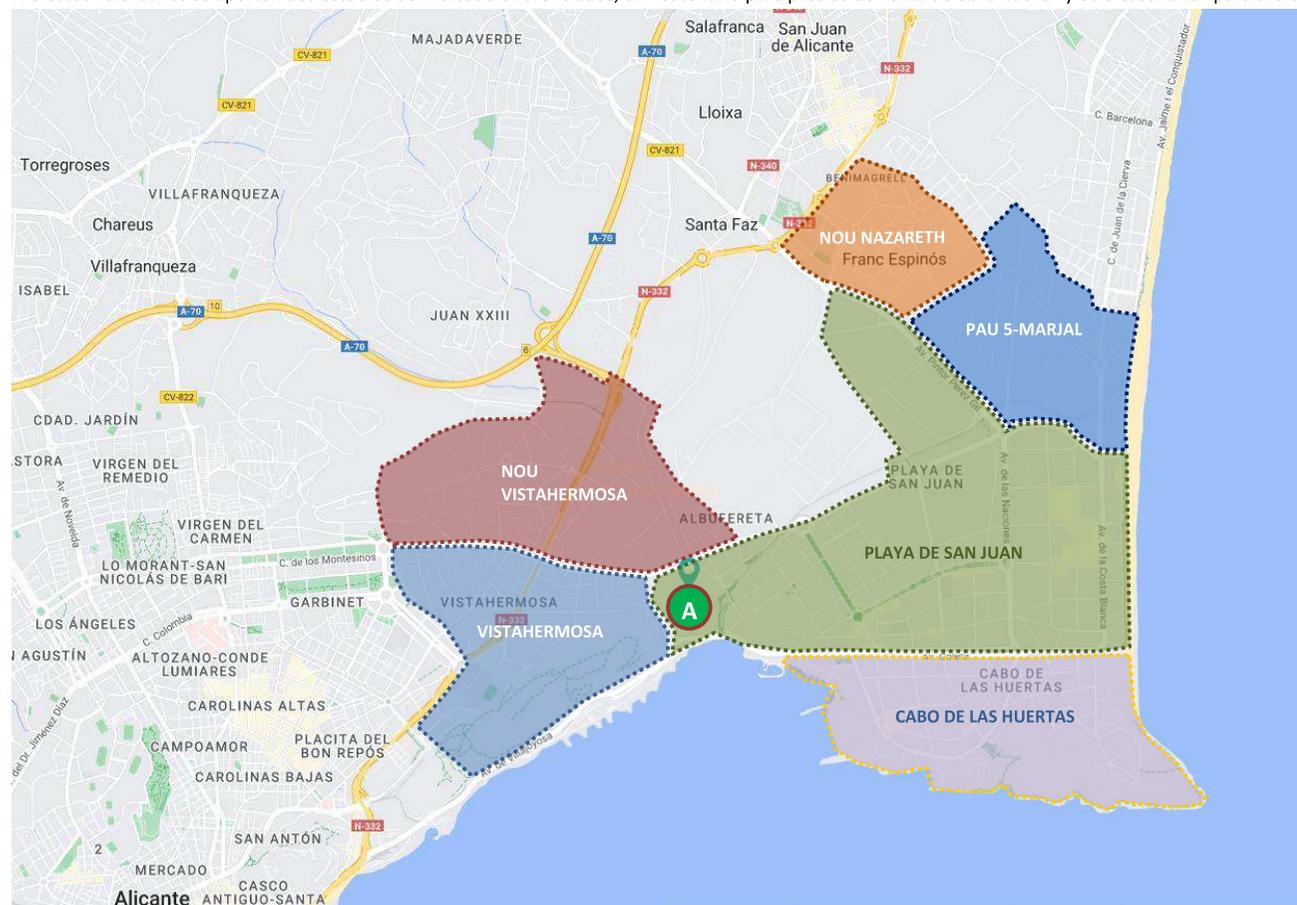
6.1 ANÁLISIS DE PRECIOS DE VENTA

Promociones de obra nueva uso residencial Edificación Abierta
 Promociones de obra nueva uso residencial Vivienda Unifamiliar

Ofertas de mercado asking de inmuebles comparables uso residencial
 Estudio de mercado de ofertas de locales comerciales
 Estudio de mercado de ofertas de aparcamientos

5.1. ANÁLISIS DE PRECIOS DE VENTA

A efectos valorativos se aportan dos estudios de mercado diferenciados; un “escenario para precios de venta de obra nueva” y otro escenario “para ofertas de mercado asking de inmuebles comparables”.



Por un lado, se ha realizado un estudio de mercado de promociones de obra nueva “en venta” que se encuentran tanto “en curso de construcción” y/o en fase de comercialización. Para completar los datos de obra nueva, también se aporta un amplio EM de ofertas asking de mercado en áreas consolidadas de los barrios limítrofes al ámbito analizado del Sector 1/4 Albufereta.

Estos barrios corresponden a:

- **Vistahermosa;**
- **Nuevo Vistahermosa;**
- **Playa San Juan;**
- **Cabo Huertas;**
- **Nou Nazareth (San Juan de Alicante);**
- **PAU-5 “La Marjal”**

Se han detectado suficientes promociones de obra nueva con urbanización que concuerda con las futuras tipologías a desarrollar en el sector analizado.

A SECTOR 1/4 ALBUFERETA

A.1 ESTUDIO DE MERCADO DE PRECIOS DE OBRA NUEVA-EDIFICACIÓN ABIERTA

De la investigación de mercado realizada se han detectado actualmente en las proximidades 6 promociones en curso o en fase de precomercialización que se puedan considerar comparables con el futuro producto inmobiliario a desarrollar en la actuación urbanística prevista para el *ámbito del Sector 1/4 Albufereta (Alicante)*.

	Nombre	Promotor	
Promoción 1	Residencial DRIZA	Cívica HOMES	https://civicahomes.com/promociones/driza/#viviendas
Promoción 2	Residencial ALHORA	Aedas Homes	https://www.aedashomes.com/casas-en-venta-en-alicante-obra-nueva-alhora?province=2521976&city=2511330
Promoción 3	Residencial FIORESTA	Aedas Homes	https://www.aedashomes.com/pisos-en-venta-en-alicante-obra-nueva-fioresta?province=2521976&city=2511330
Promoción 4	Residencial AMAIRE	Aedas Homes	https://www.aedashomes.com/pisos-en-venta-en-san-juan-de-alicante-obra-nueva-amaire?province=2521976&city=2511330
Promoción 5	Residencial NOU NAZHAR	Metrovacesa	https://metrovacesa.com/promociones/alicante/sant-juan-dalacant/residencial-nou-nazhar
Promoción 6	Resd. THE STYLE by TM	TM Grupo Inmobiliario	https://www.tmgrupoinmobiliario.com/es/promociones-inmobiliarias/U64-01_artamentos-obra-nueva-playa-de-san-juan-alicante-the-style-by-tm

OBSERVACIONES

- **La promoción nº1:** DRIZA es un residencial con un espectacular diseño, compuesto por 58 viviendas de 2 y 3 dormitorios, con amplias zonas comunes ajardinadas, plazas de garaje y trastero. Cuenta con piscina y zona de juegos infantil, bajos con jardín y áticos.
-Ubicado en Nou Nazareth, DRIZA tiene una situación estratégica: cercana a la playa de San Juan y al casco urbano de Sant Joan d'Alacant y con una perfecta conexión con el centro de Alicante. Diseño y confort en un hogar para disfrutar.
-La ubicación es excelente, estando perfectamente conectada con San Juan, a tan solo 900 m del centro de la ciudad y a 2 kilómetros de la Playa de San Juan-Muchavista. Supermercados, hipermercados, comercio de proximidad, Hospital de San Juan, todo a su alcance.
- **La promoción nº2** ALHORA es un residencial de 82 exclusivas viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios. En tu nueva casa disfrutarás de zonas comunes ajardinadas y piscina donde refrescarte los días de calor. Todas las viviendas cuentan con terraza, garaje (una o dos plazas en algunas viviendas) y trastero.
-La parcela se encuadrada dentro del Sector Nou Nazareth, que pertenece al término municipal de Sant Joan d'Alacant. Se trata de una zona residencial, tranquila, pero con servicios en el entorno cercano: hospital, universidad, centro comercial, zonas deportivas. Muy cercana a San Juan Playa al que se llega en menos de 3 minutos en coche. Hay unos 20-25 minutos andando hasta la playa. Hay transporte público cercano, que lleva a Alicante en unos 15 minutos.
- **La promoción nº3:** Resd. FIORESTA ofrece en San Juan de Alicante 51 exclusivos pisos nuevos de 2 y 3 dormitorios con estructura de madera y un consumo energético mínimo. Viviendas modernas, eficientes y sostenibles a un paso de las playas de San Juan y Muchavista.
-La promoción se encuentra en una zona consolidada, en las calles Cronista Isidro Buades con la calle Pedagogía Amelia Asensi Beviá, en el Sector Nou Nazareth.

-Floresta, a un paso de la Universidad de Miguel Hernández, el hospital de San Juan y un campo de golf, también cuenta en sus alrededores con una zona comercial y de ocio con supermercados, cines y un sinfín de opciones para que disfrutes de tu tiempo libre.

-En Floresta resultan muy cómodas las comunicaciones, ya que en solo 20 minutos a pie estarás en la costa mediterránea. Todo, sin renunciar a la cercanía con el centro de Alicante: en coche, todos los servicios de la ciudad estarán a tu alcance en 15 minutos.

-Floresta está integrada en la ciudad, con el transporte público a un paso y con las grandes vías interurbanas a un par de minutos en coche.

➤ **La promoción nº4:** Residencial Amaire, 104 viviendas de diseño, 60 viviendas en fase 1 y 44 en fase 2, con tipologías de 2 a 4 dormitorios con garaje, trastero y piscina comunitaria.

-Amaire, en Sant Joan de Alacant, ubicada dentro del Sector Nou Nazareth, la zona cercana a la Playa de San Juan, es un área dotada con todos los servicios como, colegios, centros médicos, supermercados y buenos accesos con el centro de Alicante y las playas, zona exclusiva.

-Se encuentra a 20 minutos caminando de la Playa de San Juan y a tan solo 15 minutos en coche a Alicante, y cuenta con rápidas conexiones con Alicante capital y autopistas.

-Fachada y cubierta Para que disfrutes de tu nueva casa incluso antes de entrar en ella, las fachadas se han diseñado mediante un Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE) consiguiendo una imagen atractiva y actual.

➤ **La promoción nº5:** Residencial Nou Nazhar es un exclusivo proyecto de nueva promoción de Metrovacesa. Se compone de 45 exclusivas viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios diseñados con altos estándares de calidad y sostenibilidad propios de Metrovacesa, con el Sello Verde GBCe y alta eficiencia energética CEE A-A.

El Residencial cuenta además con plazas de garaje y trasteros (incluye una por vivienda) plazas para motos y un espacio de aparcamiento de bicicletas.

Atractiva urbanización interior con zonas de esparcimiento.

Zona ajardinada con vegetación autóctona y mobiliario urbano.

Residencial Nou Nazhar está situado en el Plan Parcial Nou Nazareth, localización privilegiada del municipio de San Juan de Alicante, a tan solo 2 km de la playa, 15 minutos al centro de la ciudad de Alicante y próximo a todos los servicios.

➤ **La promoción nº6** The Style by TM representa un proyecto residencial ubicado en la zona de Pau 5 en Playa de San Juan (Alicante) a tan solo 300 metros del paseo de la playa. The Style by TM cuenta con un total de 190 viviendas de 2 y 3 dormitorios con 2 baños, 4 dormitorios con 3 baños y áticos con solárium. La urbanización ofrece excelentes zonas comunes con jardín interior con césped artificial y jardineras, piscinas comunitarias de adultos e infantil, piscina de juegos, 2 jacuzzis, gimnasio equipado, pista de pádel, zona de juegos infantiles, sala multiusos y mini-pista polideportiva. Además, para garantizarte la máxima tranquilidad, The Style by TM se encuentra perimetralmente cerrado, dispone de garita para conserje y acceso mediante video portero.

-Además, el edificio de acceso cuenta con una sala de gimnasio con aseos y vestuarios, aseos para las piscinas, una sala multiusos para el disfrute de la comunidad y una sala de instalaciones técnicas.

A continuación exponemos los principales datos de precios y tipologías de las promociones obtenidas en el Estudio de Mercado.

PROMOCIÓN 1

PROMOCIÓN Núm (1) Nombre:		Residencial DRIZA			Link:	https://civichomes.com/promociones/driza/#vivienda			Exposición de Materiales	Si	Dispone de visita virtual:	Si	Fecha Inicio de obra:	jun-23					
Dirección	Avda. Músico Maestro Antonio Climent-NOU NAZARETH				Promotor	Cívica HOMES			Fecha inicio comercialización:	oct-22	Dispone de Piso piloto	Si	Total unidades	58					
Población	San Juan de Alicante CP 03550				Vendedor	Cívica HOMES			Fecha entrega de llaves	mar-25	Núm. Unidades vendidas:	8	Ritmo venta/mes	1,3					
Tipología	Núm. Unidades	Sup. Const. con ZC	Sup. Útil	Sup. Jardín	Coef. relación	Precio mín.	Precio máx.	Precio Medio	€/M2	Unidades Vendidas	% vendido	Valor Pk	Valor Tr	Tipo de edificación					
1 D. Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
1 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
1 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
1 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
2 D. Estandar	-	89,27	67,38	-	1,33	249.000,00	253.000,00	214.000	2.397,17	-	-	-	-						
2 D. piso plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.000 €	3.000 €						
2 D. piso Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
2 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
3 D. Estandar	-	118,30	91,00	-	1,30	296.500,00	326.800,00	274.650	2.321,64	-	-	-	-						
3 D. Pl. elevadas	-	113,10	87,00	-	1,30	315.300,00	320.300,00	280.800	2.482,76	-	-	17.000 €	3.000 €						
3 D. Bajo jardín	-	113,10	87,00	39,00	1,30	330.500,00	326.800,00	291.650	2.578,69	-	-	-	-						
3 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
4 D. Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
4 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
4 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
4 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
Dotaciones y calidades de acabados de la Promoción																			
Zona Comunitaria ajardinada: Si Piscina: Si Parquing en la Promoción: Si Suministro gas: Si Climatización bomba calor: Si Calefacción radiadores: Aerotermia										Aire acondicionado: Aerotermia Calefacción radial: Aerotermia Tipo pavimento: Tarima Laminada Carpintería exterior: Aluminio con RPT Armarios empotrados: Si Tabiquería: PYL y Tabique Perforado			Domótica: Si T.V. Multisatélite: Si Videoportero: Si		Otras Dotaciones y calidades: En DRIZA la tecnología y los materiales se han elegido para garantizar una temperatura ideal todo el año. Con una instalación completa de aire acondicionado de frío y calor y sistemas de ventilación permanente y también para regular la temperatura y la humedad en la vivienda. El sistema de aerotermia genera agua caliente al menor coste energético. Las viviendas cuentan con los últimos avances en tecnología, eficiencia energética y materiales, como no podía ser de otro modo.		Observaciones: DRIZA es un residencial con un espectacular diseño, compuesto por 58 viviendas de 2 y 3 dormitorios, con amplias zonas comunes ajardinadas, plazas de garaje y trastero. Cuenta con piscina y zona de juegos infantil, bajos con jardín y áticos. Ubicado en Nou Nazareth, DRIZA tiene una situación estratégica: cercana a la playa de San Juan y al casco urbano de Sant Joan d'Alacant y con una perfecta conexión con el centro de Alicante. Diseño y confort en un hogar para disfrutar. La ubicación es excelente, estando perfectamente conectada con San Juan, a tan solo 900 m del centro de la ciudad y a 2 kilómetros de la Playa de San Juan-Muchavista. Supermercados, hipermercados, comercio de proximidad, Hospital de San Juan, todo a su alcance.		
Eficiencia energética. DRIZA cuenta con la mejor tecnología para minimizar el consumo y dotarse de energía limpia: Iluminación LED en las zonas comunes con detector de presencia Paneles solares en la cubierta de los bloques para autoconsumo Preinstalación en los garajes para recarga de baterías de coches eléctricos Agua caliente por sistema de aerotermia individual con acumulador Equipos de alta eficiencia energética Sistemas y materiales de aislamiento térmico																			
Datos de interés sobre la gestión comercial																			
Caseta venta en obra: Si Piso muestra: No Exposición de materiales: No Horario completo: Lunes a viernes de 8:30-20:00h y sábados de 10:00-14:00h Actualmente cerrada					Vistas virtuales: Si Material gráfico: planos, dossier, Página web-Internet: Si Publicitan en: Prensa.					Vallas información: Si Agencias externas: Se desconoce Trabaja con agencias: Se desconoce Comisión agencia acordada: -					Entidad Hipotecaria: - Cantidad de reserva: - Forma de Pago cliente: - Dtos. Promocionales: -				

Debilidades		Fortalezas
Entorno:	Entorno en desarrollo y sin consolidar en la periferia de la localidad de San Juan, desarrollando todos los servicios y equipamientos necesarios.	
Orientación:		El edificio ocupa una manzana y tiene diferentes orientaciones y vistas.
Superficies:		Ofrece diferentes tipologías de dimensiones variables
Distribución:		Las distribuciones conocidas son muy compactas, con un buen aprovechamiento del espacio.
Acabado:		Acabados de acuerdo a la normativa actual en cuanto a eficiencia energética, durabilidad y prestaciones.
Estado de a Obra:	Sin comenzar. Finalización en el 1º trimestre del año 2025	
Precio:		Se ajusta a la demanda de mercado

PROMOCIÓN 2

PROMOCIÓN Núm (2) Nombre:		Residencial ALHORA		Link:		https://www.aedashomes.com/casas-en-venta-en-alic		Exposición de Materiales Si		Dispone de visita virtual Si		Fecha Inicio de obr abr-23			
Dirección		Calle Joaquim Gonzalez i Caturla s/n-NOU NAZARETH		Promotor		Aedas Homes		Fecha inicio comercializaci nov-22		Dispone de Piso piloto no		Total unidades 82			
Población		San Juan de Alicante CP 03550		Vendedor		Aedas Homes e idealista		Fecha entrega de llaves abr-25		Núm. Unidades vendida: 6		Ritmo venta/mes 1,0			
Tipología	Núm. Unidades	Sup. Const. con ZC	Sup. Útil total	Coef. Relación	Sup. Terrazas	Precio mín.	Precio máx.	Precio Medio	€/M2	Unidades Vendidas	% vendido	Valor Pk	Valor Tr	Tipo de edificación	Plurifamiliar
1D. Pl. Estándar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1D. pisos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2D. Estándar (1ª-2ªPl)	4	74,75	57,50	1,30	-	225.800	251.000	217.400	2.908,36	-	-	-	-		
2D. pl. altas (3ª)	2	91,00	70,00	1,30	-	255.200	255.200	234.200	2.573,63	-	-	-	-		
2D. Bajo jardín	2	98,45	75,73	1,30	62,00	322.000	322.000	301.000	3.057,42	-	18.000 €	3.000 €	-		
2D. Ático	2	94,84	72,95	1,30	43,09	302.700	302.700	302.700	3.191,86	-	-	-	-		
3D. Estandar (1ª-3ªPl)	6	104,65	80,50	1,30	-	311.000	329.000	299.000	2.857,14	-	-	-	-		
3D. pl. altas (3ª)	4	111,42	85,71	1,30	-	344.000	344.000	323.000	2.899,03	-	18.000 €	3.000 €	-		
3D. Bajo Jardín	2	112,40	86,46	1,30	67,39+23,43	418.000	418.000	379.000	3.371,95	-	-	-	-		
3D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4D. Estandar	4	135,34	104,11	1,30	-	366.500	366.500	345.500	2.552,90	-	-	-	-		
4D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.000 €	3.000 €	-		
4D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Dotaciones y calidades de acabados de la Promoción															
Zona Comunitaria ajardinada:				Si	Aire acondicionado:	Si	Domótica	Si	Otras Dotaciones y calidades:					Observaciones:	
Piscina:				Si	Calefacción radial:	Aerotermia	T.V. Multisatélite	Si	-Viviendas de alta eficiencia energética para un control del gasto en calefacción y refrigeración. Uso de energías limpias como la aerotermia, vidrios con control solar, preinstalación para puntos de recarga para vehículos eléctricos, renovación del aire interior de las viviendas.					Alhora es un residencial de 82 exclusivas viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios. En tu nueva casa disfrutarás de zonas comunes ajardinadas y piscina donde refrescarte los días de calor. Todas las viviendas cuentan con terraza, garaje (una o dos plazas en algunas viviendas) y trastero.	
Aparcamiento en la Promoción:				Si	Tipo pavimento:		Videoportero:	Si	-Solados de viviendas en tarima flotante AC5 en gran formato y alta calidad.					La parcela se encuadra dentro del Sector Nou Nazareth, que pertenece al término municipal de Sant Joan d'Alacant. Se trata de una zona residencial, tranquila, pero con servicios en el entorno cercano: hospital, universidad, centro comercial, zonas deportivas... Muy cercana a San Juan Playa al que se llega en menos de 3 minutos en coche. Hay unos 20-25 minutos andando hasta la playa.	
Suministro gas:				Se desconoce	Carpintería exterior:	Aluminio RPT	Calificación Energética	B	-Cocinas: diseñadas a medida para cada vivienda, con muebles bajos y altos de gran calidad. Se incluye placa de inducción, horno, campana integrada, fregadero y microondas, según diseño.						
Climatización bomba calor:				Si	Armarios empotrados	Se desconoce									
Calefacción radiadores:				Aerotermia	Tabiquería:	Desconocido									
Datos de interes sobre la gestión comercial															
Caseta venta en obra:		No		Vista virtuales :		No		Vallas información:		No		Entidad Hipotecaria:		-	
Piso muestra:		No		Material gráfico:		Infografías y video		Agencias externas:		Se desconoce		Cantidad de reserva:		-	
Exposicion de materiales		No		Página web-Internet:		Si		Trabaja con agencias :		Se desconoce		Forma de Pago cliente:		-	
Horario completo:		Se desconoce.		Publicitan en:		Internet,, portales,		Comisión agencia acordada		-		Dtos. Promocionales:		-	

Debilidades		Fortalezas	
Entorno:	Entorno en desarrollo y sin consolidar en la periferia de la localidad de San Juan, desarrollando todos los servicios y equipamientos necesarios.		
Orientación:		Son 3 bloques dentro de una manzana, lo que favorece las vistas y el asoleamiento.	
Superficies:		Existen diferentes tipologías que se adaptan a la demanda de mercado.	
Distribución:		Cocina integrada en salón, acorde a las nuevas tendencias.	
Acabados:		La promoción dispone de memoria de calidades	
Estado de a Obra:	Sin comenzar. Finalización en abril 2025		
Precio:		Hay variedad de precios en función de la tipología y la altura. La promotora dispone de una web con los datos, memoria calidades y planos	

PROMOCIÓN 3

PROMOCIÓN Núm (3)	Nombre:	Residencial FIORESTA				Link:	https://www.aedashomes.com/pisos-en-venta-en-alicante-c				Exposición de Materiales	Si	Dispone de visita virtua	Si	Fecha Inicio de obra	dic-22
Dirección	Calle Pedagoga Amelia Asensi Beviá - NOU NAZARETH				Promotor	Aedas Homes				Fecha inicio comercializaci	oct-22	Dispone de Piso piloto	no	Total unidades	51	
Población	San Juan de Alicante CP 03550				Vendedor	Aedas Homes e idealista				Fecha entrega de llaves	mar-25	Núm. Unidades vendid:	5	Ritmo venta/mes	0,8	
Tipología	Núm. Unidades	Sup. Const. con ZC	Sup. Útil total	Coef. R (relación)	Sup. Terrazas	Precio mín.	Precio máx.	Precio Medio	€/M2	Unidades Vendidas	% vendido	Valor Pk	Valor Tr	Tipo de edificación Plurifamiliar		
1 D. piso Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2 D. piso Estandar	12	92,46	70,31	1,32	-	278.000	300.000	250.000	2.703,94	-	-	-	-			
2 D. Piso + terraza	2	88,61	67,39	1,32	36,74	300.000	300.000	261.000	2.945,45	-	-	18.000 €	3.000 €			
2 D. Bajo + terraza	2	93,15	70,84	1,32	118,54	316.000	346.000	292.000	3.134,68	-	-	-	-			
2 D. ático + terraza	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
3 D. Estandar	4	127,40	98,76	1,29	-	386.000	386.000	347.000	2.723,70	-	-	-	-			
3 D. Bajo jardín	2	126,47	98,04	1,29	-	392.000	392.000	353.000	2.791,28	-	-	18.000 €	3.000 €			
3 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
3 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
4 D. Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
4 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
4 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
4 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Dotaciones y calidades de acabados de la Promoción																
Zona Comunitaria ajardinada:	Si	Aire acondicionado:	Si	Domótica	Si	Otras Dotaciones y calidades:					Observaciones:					
Piscina:	Si	Calefacción radial:	Aerotermia	T.V. Multisatélite	Si	"El diseño de Fioresta conjuga una arquitectura serena y atemporal con el exterior. Además, la promoción incorpora innovadoras soluciones constructivas de alta eficiencia energética que respetan el medio ambiente. Fioresta cuenta con materiales y medidas que contribuyen a reducir las emisiones de CO2, ya que la estructura será en madera. La vivienda estará dotada con una instalación completa de aire acondicionado frío-calor por conductos con rejillas de impulsión en salón y dormitorios. La calefacción será mediante suelo radiante. Fioresta incorporará SATE en las fachadas. Estas siglas responden al Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior, que consigue que tu vivienda esté protegida frente a la climatología extrema.					Resd. FIORESTA ofrece en San Juan de Alicante 51 exclusivos pisos nuevos de 2 y 3 dormitorios con estructura de madera y un consumo energético mínimo. Viviendas modernas, eficientes y sostenibles a un paso de las playas de San Juan y Muchavista. La promoción se encuentra en una zona consolidada, en las calles Cronista Isidro Buades con la calle Pedagoga Amelia Asensi Beviá, en el Sector Nou Nazareth. Fioresta, a un paso de la Universidad de Miguel Hernández, el hospital de San Juan y un campo de golf, también cuenta en sus alrededores con una zona comercial y de ocio con supermercados, cines y un sinfín de opciones para que disfrutes de tu tiempo libre. En Fioresta resultan muy cómodas las comunicaciones, ya que en solo 20 minutos a pie estarás en la costa mediterránea. Todo, sin renunciar a la cercanía con el centro de Alicante: en coche, todos los servicios de la ciudad estarán a tu alcance en 15 minutos. Fioresta está integrada en la ciudad, con el transporte público a un paso y con las grandes vías interurbanas a un par de minutos en coche.					
Parquing en la Promoción:	Si	Tipo pavimento:	Porcelánico	Videoportero:	Si											
Suministro gas:	Se desconoce	Carpintería exterior:	Aluminio RPT	Calificación Energética	A											
Climatización bomba calor:	Si	Armarios empotrados	Si													
Calefacción radiadores:	Aerotermia	Tabiquería:	PYL													
Los suelos de las zonas comunes interiores irán acabados en baldosa cerámica y las paredes ofrecerán una combinación de distintos materiales según la zona. La tecnología también estará presente a través de alumbrado con detectores de presencia distintos para zonas y plantas, lo que a fin de mes repercutirá en un importante ahorro energético que optimizará el uso de los recursos y consumos. Los ascensores, con acceso desde el garaje a todas las plantas de las viviendas, tendrán acabados de cabina acorde con el resto del proyecto y dimensiones según Normativa de Accesibilidad. La piscina en Fioresta será de cloración salina. Este tratamiento de las aguas no utiliza cloro químico, lo que evitará las alergias, las reacciones en la piel y los problemas oculares.																
Datos de interes sobre la gestión comercial																
Caseta venta en obra:	No	Vista virtuales :	No	Vallas información:	Si	Entidad Hipotecaria:	-									
Piso muestra:	No	Material gráfico:	Planos, memoria calidades	Agencias externas:	No	Cantidad de reserva:	15%									
Exposición de materiales	No	Página web-Internet:	Si	Trabaja con agencias :	Se desconoce	Forma de Pago cliente:	-									
Horario completo:	Se desconoce el horario de visita	Publicitan en:	Internet,, portales,	Comisión agencia acordada	-	Dtos. Promocionales:	-									

Debilidades		Fortalezas	
Entorno:	Entorno en desarrollo y sin consolidar en la periferia de la localidad de San Juan, desarrollando todos los servicios y equipamientos necesarios.	Entorno:	Está situado en la esquina de una manzana, lo que favorece las vistas y el asoleamiento. Tiene zona de urbanización.
Orientación:		Orientación:	Existen diferentes tipologías que se adaptan a la demanda de mercado.
Superficies:		Superficies:	Gran variedad de distribuciones, con cocina independiente.
Distribución:	Existencia de demasiado pasillo en alguna de las tipologías	Distribución:	Acabados acordes a viviendas actuales, con porcelánicos en los revestimientos y cocina equipada.
Acabados:		Acabados:	
Estado de a Obra:	Sin comenzar. Finalización en abril 2025	Estado de a Obra:	
Precio:		Precio:	Hay variedad de precios en función de la tipología y la altura.

PROMOCIÓN 4

PROMOCIÓN Núm (4) Nombre:		Residencial AMAIRE			Link:	https://www.aedashomes.com/pisos-en-venta-en-san-juan-de-			Exposición de Materiales	no	Dispone de visita virtual:	Si	Fecha Inicio de obra:	01/01/2021	
Dirección	Parcela RC 1-2 -Sector Nou Nazareth				Promotor	Aedas Homes			Fecha inicio comercialización:	sep-20	Dispone de Piso piloto	no	Total unidades	104	
Población y C.P.	San Juan de Alicante CP 03550				Vendedor	Aedas Homes e idealista			Fecha entrega de llaves	mar-23	Núm. Unidades vendid:	90,00	Ritmo venta/mes	3,2	
Tipología	Núm. Unidades	Sup. Const. con ZC	Sup. Útil total	Coef. relación	Sup. Terrazas	Precio mín.	Precio máx.	Precio Medio	€/M2	Unidades Vendidas	% vendido	Valor Pk	Valor Tr	Tipo de edificación	Plurifamiliar
1D. Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2D. Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
3D. piso estándar	4	110,50	85,00	1,30	-	264.000€	285.000€	254.500	2.303,17	-	-	-	-		
3D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.000 €	3.000 €	-		
3D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4D. Estandar	4	138,00	106,15	1,30	-	318.000	335.000	306.500	2.221,01	-	-	-	-		
4D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.000 €	3.000 €	-		
4D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Dotaciones y calidades de acabados de la Promoción															
Zona Comunitaria ajardinada:	Si	Aire acondicionado:	Si	Domótica:	Si	Otras Dotaciones y calidades: Con el servicio Select de AEDAS Homes podrás personalizar varios aspectos de tu nueva casa: -Aerotermita: La producción de agua caliente sanitaria se realizará a través de una bomba de calor aerotérmica, un sistema eficiente y sostenible que aprovecha la energía térmica existente en el aire y la transfiere hacia el interior de la vivienda para proporcionar ACS. -Carpintería con perfilera de PVC o aluminio con rotura de puente térmico según diseño de proyecto de altas prestaciones térmicas y acústicas. -Acristalamiento de doble vidrio con cámara de aire. -Persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento inyectado y accionamiento manual en dormitorios, color similar al de la carpintería exterior.					Observaciones: Las viviendas incluyen plaza de garaje y trastero Descubre Amaire, 104 viviendas de diseño, 60 viviendas en fase 1 y 44 en fase 2, con tipologías de 2 a 4 dormitorios con garaje, trastero y piscina comunitaria. Amaire, en Sant Joan de Alacant, ubicada dentro del Sector Nou Nazareth, la zona cercana a la Playa de San Juan, es un área dotada con todos los servicios como, colegios, centros médicos, supermercados y buenos accesos con el centro de Alicante y las playas, zona exclusiva. Se encuentra a 20 minutos caminando de la Playa de San Juan y a tan solo 15 minutos en coche a Alicante. La promoción cuenta con rápidas conexiones con Alicante capital y autopistas. Fachada y cubierta Para disfrutes de tu nueva casa incluso antes de entrar en ella, las fachadas se han diseñado mediante un Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE) consiguiendo una imagen atractiva y actual.				
Piscina:	Si	Calefacción radial:	Aerotermita	T.V. Multisatélite:	Si										
Parquing en la Promoción:	Si	Tipo pavimento:	Tarima Laminada y gres en b	Videoportero:	Si										
Suministro gas:	Si	Carpintería exterior:	Aluminio RPT												
Climatización bomba calor:	Si	Armarios empotrados:	Si	Calificación Energética:	B										
Calefacción radiadores:	Aerotermita	Tabiquería:	PYL												
En Amaire, los suelos de las zonas comunes interiores irán acabados en baldosa cerámica y las paredes ofrecerán una combinación de distintos materiales. La tecnología también estará presente a través de alumbrado con detectores de presencia distintos para zonas y plantas, lo que a fin de mes repercutirá en un importante ahorro energético que optimizará el uso de los recursos y consumos. Los ascensores, con acceso desde el garaje a todas las plantas de las viviendas, tendrán acabados de cabina acorde con el resto del proyecto y dimensiones según Normativa de Accesibilidad. Las puertas serán automáticas y de acero inoxidable en cabina, y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía para urgencias.															
Datos de interes sobre la gestión comercial															
Caseta venta en obra:	Si	Vista virtuales :	Si	Vallas información:	Si	Entidad Hipotecaria:					-				
Piso muestra:	Se desconoce	Material gráfico:	planos, dossier, video	Agencias externas:	Se desconoce	Cantidad de reserva:					-				
Exposición de materiales:	Si	Página web-Internet:	Si	Trabaja con agencias :	Se desconoce	Forma de Pago cliente:					-				
Horario completo:	10-14h y 16-20h	Publicitan en:	Internet, revistas, ferias	Comisión agencia acordada	-	Dtos. Promocionales:					-				

Debilidades	Fortalezas
Entorno:	Entorno en desarrollo y sin consolidar en la periferia de la localidad de San Juan, desarrollando todos los servicios y equipamientos necesarios.
Orientación:	Edificación abierta Y tiene orientación principal Sureste noroeste
Superficies:	Superficies muy variadas para todo tipo de demanda y necesidades
Distribución:	Bien diferenciada la zona de día de la de noche en la vivienda.
Acabados:	Las viviendas tienen pocos armarios empotrados
Estado de a Obra:	Calidades altas
Precio:	Obra prácticamente finalizada
	Pocas viviendas libres y precios disponibles

PROMOCIÓN 5

PROMOCIÓN Núm (5)+ Nombre:	Residencial NOU NAZHAR	Link:	https://metrovacesa.com/promociones/alicante/sant-joan	Exposición de Materiales	No	Dispone de visita virtua:	No	Fecha Inicio de obr	mar-23
Dirección	Calle Aigües- Sector NOU NAZARETH	Promotor	Metrovacesa	Fecha inicio comercializacion	nov-22	Dispone de Piso piloto	No	Total unidades	45
Población y C.P.	San Juan de Alicante CP 03550	Vendedor	Metrovacesa e idealista	Fecha entrega de llaves	abr-25	Núm. Unidades vendid:	7	Ritmo venta/mes	1,8

Tipología	Núm. Unidades	Sup. Const. con ZC	Sup. Útil total	Coef. R	Sup. Terrazas	Precio mín.	Precio máx.	Precio Medio	€/M2	Unidades Vendidas	% vendido	Valor Pk	Valor Tr	Tipo de edificación	Plurifamiliar
1 D. Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1 D. Estudio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2 D. piso estándar	6	92,75	68,70	1,35	-	259.000	269.000	244.000	2.630,87	-	-	-	-		
2 D. Bajo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.000 €	3.000 €		
2 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2 D. Ático solarium	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3 D. Estándar	8	118,23	90,25	1,31	-	287.000	296.000 €	271.500	2.296,42	-	-	-	-		
3 D. Estandar plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3 D. Bajo jardín	4	118,23	90,25	1,31	104,00	349.500	346.500 €	328.000	2.774,31	-	-	17.000 €	3.000 €		
3D. Pl. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4 D. Estandar	4	138,19	106,30	1,30	-	331.500	340.500 €	316.000	2.286,71	-	-	-	-		
4 D. Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.000 €	3.000 €		
4 D. Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

Dotaciones y calidades de acabados de la Promoción

Zona Comunitaria ajardinada:	Si	Aire acondicionado:	Si	Domótica	Si	<p>Otras Dotaciones y calidades: ZONAS COMUNES pensadas para disfrutarlas. Piscinas comunitarias para adultos y niños, con sistema de depuración y profundidad variable y zona de playa para que disfrutes baños de sol. Zona de Juegos para niños con pavimento de caucho para amortiguación de caídas. Espacios para aparcamientos de bicicletas. Ascensores con puertas automáticas, de acero inoxidable en cabina, dispositivo telefónico para rescate en caso de avería y decoración de cabina con paneles y espejo. Puerta de Acceso a Garaje automatizada accionada con mando a distancia. Preinstalación eléctrica para la recarga de vehículos eléctricos conforme al Reglamento de Baja Tensión.</p>	<p>Observaciones: Residencial Nou Nazhar es un exclusivo proyecto de nueva promoción de Metrovacesa. Se compone de 45 exclusivas viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios diseñados con altos estándares de calidad y sostenibilidad propios de Metrovacesa, con el Sello Verde GBCE y alta eficiencia energética CEE A-A. El Residencial cuenta además con plazas de garaje y trasteros (incluye una por vivienda) plazas para motos y un espacio de aparcamiento de bicicletas. Atractiva urbanización interior con zonas de esparcimiento. Zona ajardinada con vegetación autóctona y mobiliario urbano. Residencial Nou Nazhar está situado en el Plan Parcial Nou Nazareth, localización privilegiada del municipio de San Juan de Alicante, a tan solo 2 km de la playa, 15 minutos al centro de la ciudad de Alicante y próximo a todos los servicios.</p>
Piscina:	Si	Calefacción radial:	No	T.V. Multisatélite	Si		
Parquing en la Promoción:	Si	Tipo pavimento:	Tarima Laminada	Videoportero:	Si		
Suministro gas:	Se desconoce	Carpintería exterior:	PVC	Calificación Energética	A		
Climatización bomba calor:	Si	Armarios empotrados	Si				
Calefacción radiadores:	No	Tabiquería:	PYL				
Viviendas de gran calidad con posibilidad de personalización y amplias terrazas en todas sus tipologías (plantas bajas con jardín, áticos y viviendas en altura) dentro de una urbanización con piscina, zonas verdes y juegos para los más pequeños, para disfrutar del maravilloso clima mediterráneo de la zona. -Carpintería PVC o de Aluminio con Rotura de Puente Térmico en color a definir por la Dirección Facultativa de las obras en combinación con la fachada, con persianas en dormitorios. Los vidrios son de baja emisividad térmica y doble hoja con cámara deshidratada. -Instalación de climatización para producción de aire frío y caliente con distribución por conductos de panel de lana de roca con rejillas en habitaciones y salón comedor, que serán regulables en la impulsión.							

Datos de interes sobre la gestión comercial

Caseta venta en obra:	Si	Vista virtuales :	No	Vallas información:	Se desconoce	Entidad Hipotecaria:	-
Piso muestra:	No	Material gráfico:	Maqueta, Zona Interactiva con App, Videowall, Mesa Táctil etc	Agencias externas:	No	Cantidad de reserva:	-
Exposicion de materiales	Si	Página web-Internet:	Si	Trabaja con agencias :	No	Forma de Pago cliente:	10% firma, 5% en pagos mensuales, 5% sep
Horario completo:	Lunes a Viernes: 10:00-14:00 y de 16:00-20:00. Sábado: 10:00-14:00 Domingo: cerrado	Publicitan en:	Internet, revistas, ferias	Comisión agencia acordada	-	Dtos. Promocionales:	2023 y 80% entrega llaves

Debilidades

Fortalezas

Entorno:	Entorno en desarrollo y sin consolidado en la periferia de la localidad de San Juan, desarrollando todos los servicios y equipamientos necesarios.
Orientación:	Edificación en edificación abierta con varias orientaciones diferentes, urbanización, etc,...
Superficies:	Espacio bien aprovechado, zonas húmedas agrupadas.
Distribución:	Hay viviendas con espacios muy reducidos. Distintas orientaciones y tamaños, 3 tipologías; dos dormitorios, tres dormitorios y bajos con 3 dorm con amplias terrazas y viv. con 4 dorm
Acabados:	Acabados personalizables en dos ambientes de cocina, con opciones de tarima y/o cerámico, diferentes opciones de frentes y puertas de muebles de cocina y encimera.
Estado de a Obra:	Sin comenzar. Finalización para 1º trimestre del 2025
Precio:	Al ser un edificio singular con calificación energética A+, los precios son elevados. Los precios están graduados en función de la altura, si dispone de terraza y la orientación.

PROMOCIÓN 6

PROMOCIÓN Núm (6) Nombre:		Resd. THE STYLE by TM		Link: https://www.tmgrupoinmobiliario.com/es/promocion		Exposición de Materiales		Si		Dispone de visita virtual		Si		Fecha Inicio de obr		sep-21			
Dirección		calle Violonchelista Perelló - PAU-5		Promotor		TM Grupo Inmobiliario		Fecha inicio comercializacion		ene-22		Dispone de Piso piloto		no		Total unidades		190	
Población y C.P.		Alicante- 03540		Vendedor		TM		Fecha entrega de llaves		oct-23		Núm. Unidades vendidas		160		Ritmo venta/mes		6,7	
Tipología	Núm. Unidades	Sup. Const. con ZC	Sup. Útil total	Coef. relación	Sup. Terrazas	Precio mín.	Precio máx.	Precio Medio	€/M2	Unidades Vendidas	% vendido	Valor Pk	Valor Tr	Tipo de edificación		Plurifamiliar			
1D. Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
1D. Ático sin terraza	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
1D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
1D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
2D. Estandar	2	90,00	69,23	1,30	-	289.000	319.000	279.000	3.100,00	-	-	-							
2D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.000 €	4.000 €							
2D. piso ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
2D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
3D. Estandar	8	121,00	93,08	1,30	-	414.000	488.000	426.000	3.520,66	-	-	-							
3D. premium	4	135,00	103,85	1,30	70,00	528.000	546.000	512.000	3.792,59	-	21.000 €	4.000 €							
3D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
3D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
4D. Estandar	2	150,80	116,00	1,30	-	525.000	597.000	561.000	3.720,16	-	-	-							
4D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.000 €	4.000 €							
4D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
4D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
Dotaciones y calidades de acabados de la Promoción																			
Zona Comunitaria ajardinada:		Si	Aire acondicionado:	Si	Domótica	No	Otras Dotaciones y calidades:		-La fachada principal de los edificios se caracteriza por grandes volúmenes en voladizo con bordes y esquinas curvas. Estos volúmenes crean amplias terrazas que permiten un cómodo uso del espacio exterior. Las terrazas cuentan con barandillas de vidrio.				Observaciones: The Style by TM representa un proyecto residencial ubicado en la zona de Pau 5 en Playa de San Juan (Alicante) a tan solo 300 metros del paseo de la playa. The Style by TM cuenta con un total de 190 viviendas de 2 y 3 dormitorios con 2 baños, 4 dormitorios con 3 baños y áticos con solárium. La urbanización ofrece excelentes zonas comunes con jardín interior con césped artificial y jardineras, piscinas comunitarias de adultos e infantil, piscina de juegos, 2 jacuzzis, gimnasio equipado, pista de pádel, zona de juegos infantiles, sala multiusos y mini-pista polideportiva. Además, para garantizarte la máxima tranquilidad, The Style by TM se encuentra perimetralmente cerrado, dispone de garita para conserje y acceso mediante video portero.						
Piscina:		Si	Calefacción radial:	Aerotermia	T.V. Multisatélite	Si	-Solado de gres porcelánico rectificado de primera calidad en toda la vivienda.		Alicatado de gres porcelánico rectificado de primera calidad en baños.				Además, el edificio de acceso cuenta con una sala de gimnasio con aseos y vestuarios, aseos para las piscinas, una sala multiusos para el disfrute de la comunidad y una sala de instalaciones técnicas.						
Parquing en la Promoción:		Si	Tipo pavimento:	A elegir	Videoportero:	Si	-Carpintería exterior con perfiles de PVC de altas prestaciones acabado foliado en color a juego con la fachada. Balconeras correderas en salón y dormitorio principal, con perfil inferior empotrado a la misma altura del suelo. Doble acristalamiento con cámara de aire, incluyendo vidrios laminados de seguridad en balconeras.		-Instalación de climatización (aire frío-caliente) mediante conductos. La unidad exterior (bomba de calor de aerotermia). El termostato de control está ubicado en salón comedor. Las rejillas de impulsión de aire de aire acondicionado (frío-calor)										
Suministro gas:		Si	Carpintería exterior:	Aluminio con RPT			A												
Climatización bomba calor:		Aerotermia	Armarios empotrados	Si	Calificación Energética														
Calefacción radiadores:		Aerotermia	Tabiquería:	PYL															
El residencial se desarrollará en dos fases constructivas independientes según se indica en los planos comerciales. La fase 1 incluye los bloques 1, 2, el edificio de acceso y amenities, parte del sótano y las amenities sobre rasante. La fase 2 incluye los bloques 3 y 4, el resto del sótano y urbanización. El complejo dispondrá de preinstalación para sistema de vídeo vigilancia perimetral. Además, los accesos cuentan con videoportero en las 2 entradas peatonales a la urbanización y en cada uno de los portales.																			
Datos de interes sobre la gestión comercial																			
Caseta venta en obra:		Si	Vista virtuales :	No	Vallas información:	Si	Entidad Hipotecaria:												
Piso muestra:		No	Material gráfico:	No	Agencias externas:	No	Cantidad de reserva:												
Exposicion de materiales Si			Página web-Internet:	No	Trabaja con agencias :	No	Forma de Pago cliente:												
Horario completo: <i>Horario inmo Nidom</i>			Publicitan en:	Internet, revistas, ferias	Comisión agencia acordada	-	Dtos. Promocionales:												

Debilidades		Fortalezas	
Entorno:		Entorno muy consolidado del barrio de Playa de san Juan de Alicante, que dispone de todos los servicios.	
Orientación:	Algunas orientaciones dan a Norte y tienen escaso soleamiento.	Edificación abierta dentro de la manzana.	
Superficies:		Diferentes tipologías con variedad de diseños y superficies.	
Distribución:		Distribuciones con amplias viviendas y aprovechado el espacio.	
Acabados:		Calidades altas	
Estado de a Obra:		Obra ya comenzada, en fase final	
Precio:	Pocas viviendas libres y pocos precios disponibles, solo áticos. Los precios disponibles son elevados		

RESUMEN DE DATOS DE OBRA NUEVA

Promocion	Tipologia	Núm. Uds	Sup. Const. con ZC	Sup. Útil total	Coef. relación	Sup. Terrazas	Precio Medio (€)	Unit. €/m2	Valor Pk	Valor Tr
1. Residencial DRIZA	1 D. Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 D. Estandar	-	89,27	67,375	1,33	-	214.000	2.397,17	17.000 €	3.000 €
	2 D. piso plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 D. Dúplex F	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3 D. Estandar	-	118,30	91,00	1,30	-	274.650	2.321,64	17.000 €	3.000 €
	3 D. Bajo jardín	-	113,10	87,00	1,30	-	280.800	2.482,76	17.000 €	3.000 €
3 D. Ático	-	113,10	87,00	1,30	39,00	291.650	2.578,69	-	-	
3 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. Residencial ALHORA	1 D. Pl. baja	2	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. piso 1º	2	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Ático	2	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 D. Pl. baja	2	74,75	57,50	1,30	-	217.400	2.908,36	18.000 €	3.000 €
	2 D. Bajo jardín	-	91,00	70,00	1,30	-	234.200	2.573,63	-	-
	2 D. Ático	-	98,45	75,73	1,30	62,00	301.000	3.057,42	-	-
	2 D. Dúplex	-	94,84	72,95	1,30	43,09	302.700	3.191,86	-	-
	3 D. Estandar	-	104,65	80,50	1,30	-	299.000	2.857,14	18.000 €	3.000 €
	3 D. Bajo jardín	-	111,42	85,71	1,30	-	323.000	2.899,03	18.000 €	3.000 €
	3 D. Ático	-	112,40	86,46	1,30	67,39+ 23,43	379.000	3.371,95	18.000 €	3.000 €
	3 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 D. Estandar	-	135,34	104,11	1,30	-	345.500	2.552,90	18.000 €	3.000 €	
4 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. Residencial FIORESTA	1 D. piso	3	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Ático	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 D. Estandar	3	92,46	70,31	1,32	-	250.000	2.703,94	18.000 €	3.000 €
	2 D. bajo + terraza	2	88,61	67,39	1,32	36,74	261.000	2.945,45	-	-
	2 D. Piso + terraza	3	93,15	70,84	1,32	118,54	292.000	3.134,68	-	-
	2 D. ático + terraza	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	3 D. Estandar	-	127,40	98,76	1,29	-	347.000	2.723,70	18.000 €	3.000 €
	3 D. Bajo jardín	-	126,47	98,04	1,29	-	353.000	2.791,28	18.000 €	3.000 €
3 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Promocion	Tipologia	Núm. Uds	Sup. Const. con ZC	Sup. Útil total	Coef. relación	Sup. Terrazas	Precio Medio (€)	Unit. €/m2	Valor Pk	Valor Tr
4. Residencial AMAIRE	1 D. Estandar	6	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 D. Estandar	4	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3 D. piso estándar	6	110,50	85,00	1,30	-	254.500	2.303,17	17.000 €	3.000 €
	3 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 D. Estandar	-	138,00	106,15	1,30	-	306.500	2.221,01	17.000 €	3.000 €	
4 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. Residencial NOU NAZHAR	1 D. Estandar	3	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Estudio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 D. piso estándar	4	92,75	68,70	1,35	-	244.000	2.630,87	17.000 €	3.000 €
	2 D. Bajo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 D. Ático	2	-	-	-	-	-	-	-	-
	3 D. Ático	2	-	-	-	-	-	-	-	-
	3 D. Estandar	5	118,23	90,25	1,31	-	271.500	2.296,42	17.000 €	3.000 €
	3 D. plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 D. Jardín	-	118,23	90,25	1,31	104,00	328.000	2.774,31	17.000 €	3.000 €	
3 D. Pl. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6. Resd. THE STYLE by TM	1 D. Estándar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Ático sin terraza	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Ático A	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 D. Ático B	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 D. Estándar piso	3	90,00	69,23	1,30	-	279.000	3.100,00	21.000 €	4.000 €
	2 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 D. piso	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3 D. Estándar	2	121,00	93,08	1,30	-	426.000	3.520,66	21.000 €	3.000 €
	3 D. Bajo jardín	-	135,00	103,85	1,30	70,00	512.000	3.792,59	21.000 €	3.000 €
3 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4 D. Estándar	-	150,80	116,00	1,30	-	561.000	3.720,16	21.000 €	4.000 €	
4 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

RESUMEN DE VALORES DE PROMOCIONES DE OBRA NUEVA:

	1	2	3	4	5	6	7
	€/m ²						
4 dormitorios							
3 dormitorios		2.321,64	2.482,76 €	2.578,69			
2 dormitorios	2.397,17 €				2.908,36	2.573,63	3.057,42 2.397,17 €
1 dormitorios							

	8	9	10	11	12	13	14
	€/m ²						
4 dormitorios							
3 dormitorios		2.857,14	2.899,03	3.371,95	2.552,90 €		
2 dormitorios	3.191,86					2.703,94 €	2.945,45 € 3.191,86
1 dormitorios							

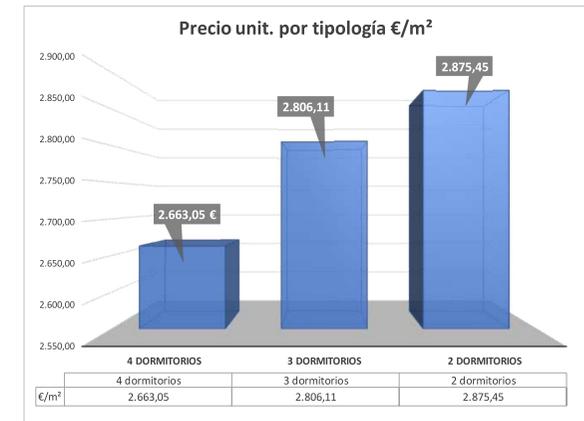
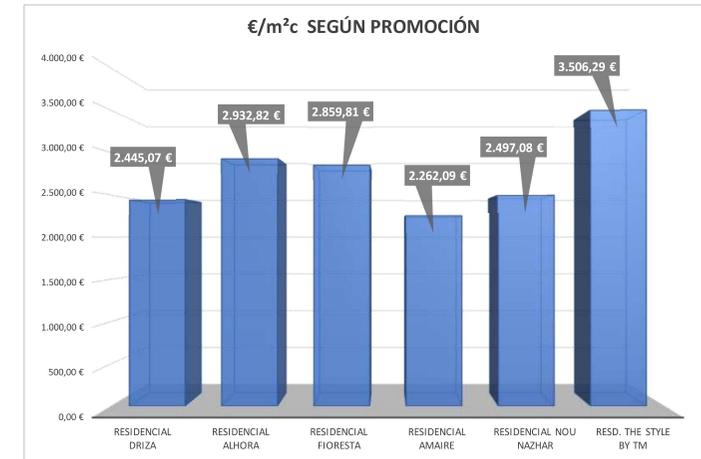
	15	16	17	18	19	20	21
	€/m ²						
4 dormitorios					2.221,01		
3 dormitorios		2.723,70	2.791,28	2.303,17			2.296,42
2 dormitorios	3.134,68					2.630,87	3.134,68
1 dormitorios							

	22	23	24	25	26	27	28	Valores promedio	
	€/m ²	Tipo	€/m ²						
4 dormitorios		2.286,71					3.481,43	4 dorm	2.663,05
3 dormitorios	2.774,31 €			3.421,49 €	3.911,11 €			3 dorm	2.806,11
2 dormitorios			3.211,11 €					2 dorm	2.875,45
1 dormitorios								1 dorm	-

RESUMEN DE VALORES DE PROMOCIONES DE OBRA NUEVA -EDIFICACIÓN ABIERTA-

RESUMEN DATOS DE OBRA NUEVA													
PROMOCIÓN	NOMBRE	Nº DORMITORIOS	Nº UNIDADES	m² CCC	m² ÚTI	PRECIO MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO	PRECIO MEDIO	UD. VENDIDAS	Garaje	Trastero	€/m²	
1	Residencial DRIZA	2D	-	89,27	67,38	249.000	253.000	214.000		17.000	3.000	2.397,17 €	1
		3D	-	118,30	91,00	296.500	326.800	274.650				2.321,64 €	2
		3D	-	113,10	87,00	315.300	320.300	280.800				2.482,76 €	3
		3D	-	113,10	87,00	330.500	326.800	291.650				2.578,69 €	4
2	Residencial ALHORA	2D	4	74,75	57,50	225.800	251.000	217.400		18.000	3.000	2.908,36 €	5
		2D	2	91,00	70,00	255.200	255.200	234.200				2.573,63 €	6
		2D	2	98,45	75,73	322.000	322.000	301.000				3.057,42 €	7
		2D	2	74,75	57,50	225.800	251.000	217.400				3.191,86 €	8
		3D	6	104,65	80,50	311.000	329.000	299.000				2.857,14 €	9
		3D	4	111,42	85,71	344.000	344.000	323.000				2.899,03 €	10
		3D	2	112,40	86,46	418.000	418.000	379.000				3.371,95 €	11
		4D	4	135,34	104,11	366.500	366.500	345.500				2.552,90 €	12
3	Residencial FIORESTA	2D	12	92,46	70,31	278.000	300.000	250.000		18.000	3.000	2.703,94 €	13
		2D	2	88,61	67,39	300.000	300.000	261.000				2.945,45 €	14
		2D	2	93,15	70,84	316.000	346.000	292.000				3.134,68 €	15
		3D	-	127,40	98,76	386.000	386.000	347.000				2.723,70 €	16
4	Residencial AMAIRE	3D	4	110,50	85,00	264.000	285.000	254.500		17.000	3.000	2.303,17 €	18
		4D	4	138,00	106,15	318.000	335.000	306.500				2.221,01 €	19
		-	-	-	-	-	-	-				-	20
		2D	6	92,75	68,70	259.000	269.000	244.000				2.630,87 €	21
5	Residencial NOU NAZHAR	3D	8	118,23	90,25	287.000	296.000	271.500		17.000	3.000	2.296,42 €	22
		3D	4	118,23	90,25	349.500	346.500	328.000				2.774,31 €	23
		4D	4	138,19	106,30	331.500	340.500	316.000				2.286,71 €	24
		-	-	-	-	-	-	-				-	25
6	Resd. THE STYLE by TM	2D	-	90,00	69,23	289.000	289.000	289.000		21.000	4.000	3.211,11 €	26
		3D	-	121,00	93,08	414.000	414.000	414.000				3.421,49 €	27
		3D	-	135,00	103,85	528.000	528.000	528.000				3.911,11 €	28
		4D	2	150,80	116,00	525.000	525.000	525.000				3.481,43 €	29

promedio **2.815,90 €**



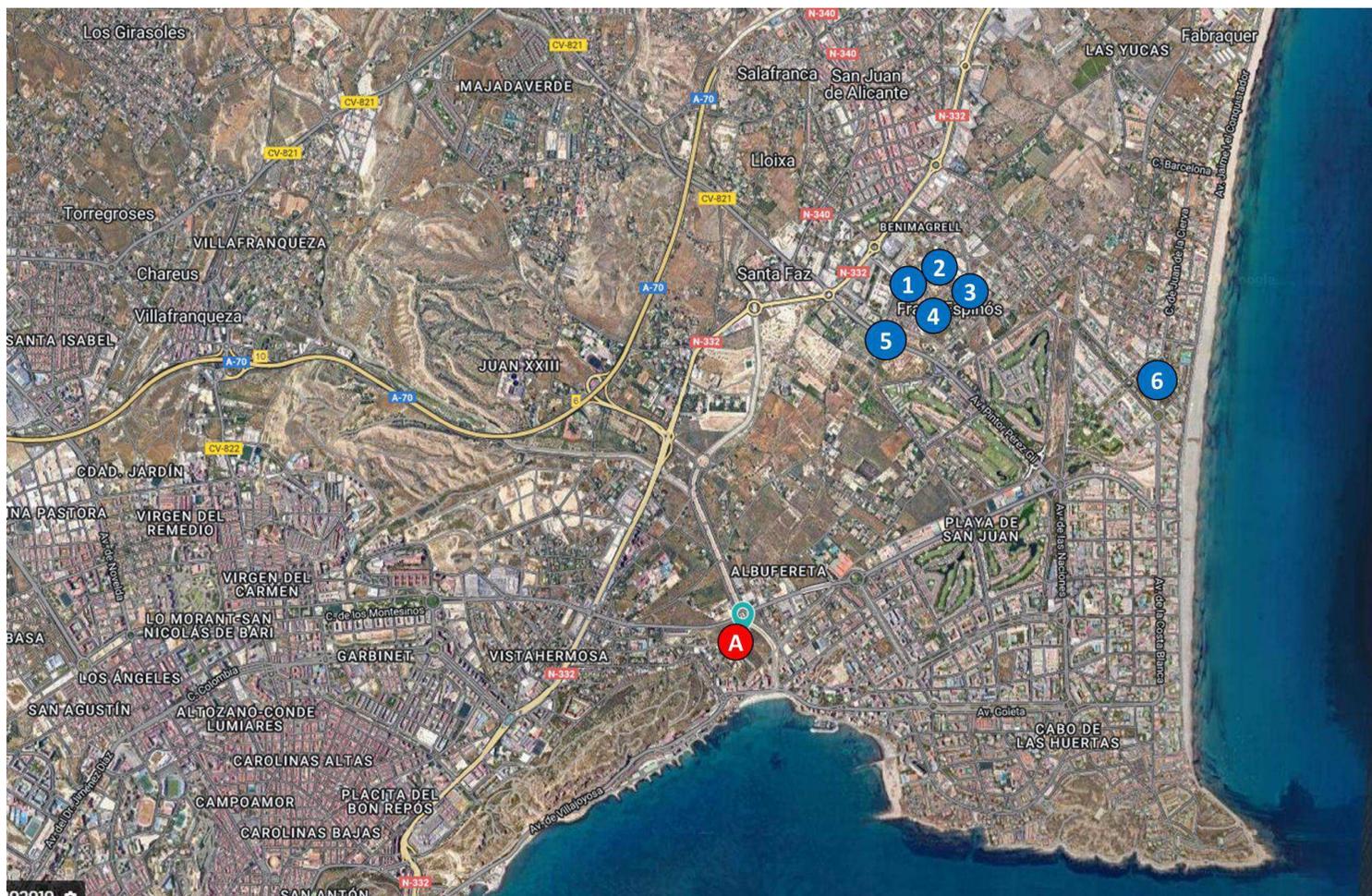
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	Valor promedio
4 dormitorios															4 dormitorios
3 dormitorios		2.321,64	2.482,76 €	2.578,69					2.857,14	2.899,03	3.371,95	2.552,90 €			3 dormitorios
2 dormitorios	2.397,17 €				2.908,36	2.573,63	3.057,42	3.191,86							2 dormitorios
1 dormitorios													2.703,94 €	2.945,45 €	1 dormitorios
	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27		Valor promedio
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	Tipología	€/m²
4 dormitorios						2.221,01							3.481,43	4 dormitorios	2.663,05
3 dormitorios		2.723,70	2.791,28	2.303,17			2.296,42	2.774,31 €			3.421,49 €	3.911,11 €	3 dormitorios	2.806,11	
2 dormitorios	3.134,68					2.630,87				3.211,11 €			2 dormitorios	2.875,45	
1 dormitorios													1 dormitorios	-	

RESUMEN DE LOS PRECIOS DE VIVIENDAS DE OBRA NUEVA POR TIPOLOGÍA

Tipología	Sup. Const. con ZC	Precio mín.	Precio máx.	Precio Medio	Unitario €/m2	PRECIO MEDIO UNIDAD	Precio unit. Medio €/m2	Comentarios promociones de obra nueva
2 D. Estandar	87,84	260.160	278.400	240.880	2.748,07	271.920 €	2.948,88	Se ha obtenido que el precio medio de vivienda con 2 dormitorios oscila sobre 271.900 €. El importe más económico para un piso con 2 dormitorios tiene un precio de 260.000 € (sin incluir los anejos). El precio de venta más elevado puede alcanzar un importe de 303.000 € aprox.. El precio medio unitario en venta se puede establecer en torno 2.950 €/m2const, con un precio mínimo de 2.750 €/m2 y un máximo de 3.200 €/m2. En el caso de inmuebles que incluyan garaje y trastero en el precio de venta, se han descontado para el cálculo del unitario €/m ² reflejado, estimando unos precios de mercado en la zona entre 17.000-21.000 €.
2 D. Bajo jardín	89,81	277.600	277.600	247.600	2.759,54			
2 D. Ático	95,80	319.000	334.000	296.500	3.096,05			
2 D. Dúplex	94,84	302.700	302.700	302.700	3.191,86			
3 D. Estandar	116,68	326.417	351.800	312.108	2.670,45	337.397 €	2.856,88	Se ha obtenido que el precio medio de vivienda con 3 dormitorios oscila sobre 337.400 €. El importe más económico para un piso con 3 dormitorios tiene un precio de 326.000 € (sin incluir los anejos). El precio de venta más elevado para un 3 dorm. estándar asciende en torno a 400.000 € aprox. y los áticos pueden alcanzar un importe más elevado de 450K€ al incluir terrazas . El precio medio unitario en venta se puede establecer en torno 2.850 €/m2const, con un precio mínimo de 2.670 €/m2 y un máximo de 3.000 €/m2. En el caso de inmuebles que incluyan garaje y trastero en el precio de venta, se han descontado para el cálculo del unitario €/m ² , estimando unos precios de mercado en la zona.
3 D. Bajo jardín	121,50	394.825	400.575	367.200	2.991,42			
3 D. Ático	112,75	366.000	363.767	332.883	2.908,32			
3 D. Dúplex	-	-	-	-	-			
4 D. Estandar	141,44	385.250	409.750	382.250	2.695,19	382.250 €	2.695,19	Se ha obtenido que el precio medio de vivienda con 4 dormitorios oscila sobre 382.250 €. El importe más económico para un piso con 4 dormitorios tiene un precio de 385 K€ (incluyendo los anejos). El precio de venta más elevado puede alcanzar un importe de superior a los 560 K€. El precio medio unitario en venta se puede establecer en torno 2.700 €/m2const, con un precio mínimo de 2.300 €/m2 y un máximo de 3500 €/m2.
4 D. Plus	-	-	-	-	-			
4 D. Ático	-	-	-	-	-			
4 D. Dúplex	-	-	-	-	-			

ANÁLISIS DE LA OFERTA

Tipologías	Tipologías más comunes										
	1 dormitorio			2 dormitorios			3 dormitorios			4 dormitorios	
	Bajo	Estándar	Ático	Bajo	Estándar	Ático	Bajo	Estándar	Atico	Estándar	
Sup Med m ² CCC				89,8	87,8	95,3	121,5	116,7	112,7	141,4	-
Precio medio / Unid.				247.600	240.880 €	299.600 €	367.200 €	312.108 €	332.883 €	382.250 €	-
€/ m ² CCC				2.760	2.748 €	3.144 €	2.991 €	2.670 €	2.908 €	2.695 €	-



A.2 ESTUDIO DE MERCADO DE PRECIOS DE OBRA NUEVA-VIVIENDA UNIFAMILIAR

EM BARRIO NUEVO VISTAHERMOSA (VIVIENDAS UNIFAMILIARES)

Ofertas OBRA NUEVA - NUEVO VISTAHERMOSA VIV. UNIFAMILIARES																		
ELEMENTO	Dirección	Link	m² UHl	m² CCC	Dormitorios	Baños	Año i ant. Apariente	Trastero/Gar.	N° plantas	Piscina / Comunes	PVP TOTAL	Ajustes/ comisiones	PVP Neto	€/m² const	€/m² UHl	REFORMA / ESTADO	LOCALIZACIÓN	
Testigo 1	Calle la Cigüeña, 6 - Vistahermosa CP 03015 Red. Santa Clara	https://www.idealista.com/inmueble/10051617/	176,35	211,38	3 dormitorios	3 baños	2023	Si	SOT+8+2PL	Piscina, pistas, z. ajardinadas	469.000 €	0 €	469.000 €	2.218,75 €	2.659,48 €	A estrenar		
Testigo 2	Ci. de la Encina s/n - Vistahermosa CP 03015 Red. Amara Village A/V	https://www.idealista.com/inmueble/96218138/	226,03	264,14	4 dormitorios	3 baños	2023	Si	2 PL. + SOTANO	Piscina, pistas, z. ajardinadas	470.000 €	0 €	470.000 €	1.779,36 €	2.079,37 €	Nuevo		
Testigo 3	Avenida Villajoyosa s/n - Vistahermosa, CP 03016 Red. Amara Village A/V	https://www.idealista.com/inmueble/99958479/	295,00	337,00	3 dormitorios	3 baños	2022	No	2 PLANTAS	Piscina	790.000 €	0 €	790.000 €	2.344,21 €	2.677,97 €	Nuevo		
Testigo 4	Calle la Cigüeña, 6 - Vistahermosa CP 03015 Red. Edetana	https://www.idealista.com/inmueble/98782786/	122,50	143,20	4 dormitorios	3 baños	2023	No	2 PLANTAS	Piscina, pistas, z. ajardinadas	406.000 €	0 €	406.000 €	2.835,20 €	3.314,29 €	A estrenar		
Testigo 5	Calle la Cigüeña, 6 - Vistahermosa CP 03015 Red. Edetana	https://www.idealista.com/inmueble/100346192/	122,50	143,20	4 dormitorios	3 baños	2023	No	2 PLANTAS	Piscina, pistas, z. ajardinadas	386.500 €	0 €	386.500 €	2.699,02 €	3.155,10 €	A estrenar		
Testigo 6	Calle la Pitera s/n - Vistahermosa CP 03015 Red. Peña Alta	https://www.idealista.com/inmueble/97707883/	172,60	207,00	5 habitaciones	3 baños	2023	Si	2 PL. + SOTANO	Piscina, pistas, z. ajardinadas	498.500 €	25.000 €	473.500 €	2.287,44 €	2.743,34 €	A estrenar		
Testigo 7	Calle la Pitera s/n - Vistahermosa CP 03015 Red. Peña Alta	https://www.idealista.com/inmueble/97707901/	151,70	181,90	4 dormitorios	3 baños	2023	Si	2 PL. + SOTANO	Piscina, pistas, z. ajardinadas	447.500 €	25.000 €	422.500 €	3.322,70 €	2.785,10 €	A estrenar		
Testigo 8	Calle C23 s/n - Vistahermosa CP 03015 Red. Vistahermosa Norte	https://www.idealista.com/inmueble/99245481/	160,50	207,40	5 habitaciones	3 baños	2023	Si	SOT+8+2PL	Piscina, pistas, z. ajardinadas	694.755 €	105.000 €	589.755 €	2.843,56 €	3.674,49 €	A estrenar		
Testigo 9	Calle C23 s/n - Vistahermosa CP 03015 Red. Mara Views	https://www.idealista.com/obra-nueva/89934958/	155,95	187,14	4 dormitorios	3 baños	2023	Si	2 PL. + SOTANO	Piscina, pistas, z. ajardinadas	480.000 €	0 €	480.000 €	2.564,92 €	3.077,91 €	A estrenar		
Testigo 10	Calle de la Pitera 7 - Vistahermosa CP 03015 Red. Mara Views	https://www.idealista.com/obra-nueva/89934958/	203,24	249,81	4 dormitorios	3 baños	2023	Si	SOT+8+2PL	Piscina, pistas, z. ajardinadas	630.000 €	0 €	630.000 €	2.521,92 €	3.099,78 €	Nuevo		
Testigo 11	Ci. Concha Espina, 33 - Vistahermosa 03015 Red. Villas de Vistahermosa	https://www.idealista.com/inmueble/100519/	260,30	312,00	5 habitaciones	4 baños	2022	Si	2 PL. + SOTANO	Piscina	770.000 €	110.000 €	660.000 €	2.115,38 €	2.535,58 €	Nuevo		
Testigo 12	Calle C23 s/n - Vistahermosa CP 03015 Red. Vistahermosa Norte	https://www.idealista.com/obra-nueva/99590616/	160,50	207,40	4 dormitorios	3 baños	2023	Si	2 PL. + SOTANO	Piscina, pistas, z. ajardinadas	589.459 €	90.000 €	499.459 €	2.408,19 €	3.111,89 €	Nuevo		
			promedios								Ticket medio							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Media			
			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m² const	€/m² UHl	
5 dormitorios			-	-	-	-	2287,44	-	-	2843,56	-	-	2115,38	-	-	2.898,55 €	-	
4 dormitorios			-	1779,36	-	2835,20	2699,02	-	2322,70	-	2.564,92 €	2.521,92 €	-	2408,19	-	2.447,33 €	2.936,80 €	
3 dormitorios			2218,75	-	2344,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.281,48 €	2.737,78 €	
2 dormitorios			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Comentarios: Los Testigos seleccionados corresponden a viviendas unifamiliares, la mayoría en promociones de obra nueva o de reciente construcción que se encuentran actualmente en venta en las proximidades al ámbito en estudio Sect 1/4 Albufereta. Se han incorporado viviendas con tres a cuatro dormitorios, de nueva construcción, con la menor antigüedad posible o reformados recientemente. Las características principales para seleccionar las muestras de mercado han sido la proximidad al ámbito objeto de valoración. Se aprecia que la tipología predominante son residenciales de unifamiliares adosados y/o pareadas en varios niveles con urbanización privada (piscina, zonas ajardinadas y pistas polideportivas). Se aportan ofertas asking con las dimensiones que se ajustan a las futuras tipologías unifamiliares (VU5) que son más probables a desarrollar en la futura actuación y desestimando aquellos que presentan características únicas como puede ser los que poseen equipamientos exclusivos. Aquellos inmuebles con equipamiento singular único y/o mobiliario se les ha descontado para el cálculo del unitario €/m², estimando unos precios de mercado en la zona.

Testigo 1

Superficie:	211
Habitaciones:	3 dormitorios
Baños:	3 baños
Garaje:	0 €
Trastero:	Si
Piscina/Comunes:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	SOT+8+2PL
Fuente:	https://www.idealista.com/inmueble/10051617/

ASG Homes | ref. anuncio B2 T8



Testigo 2

Superficie:	264
Habitaciones:	4 dormitorios
Baños:	3 baños
Garaje:	0 €
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	2 PL. + SOTANO
Fuente:	https://www.idealista.com/inmueble/96218138/

Cívica Homes | ref. anuncio 8 Centro



Testigo 3

Superficie:	337
Habitaciones:	3 dormitorios
Baños:	3 baños
Garaje:	0 €
Trastero:	No
Piscina/Comune:	Piscina
Altura:	2 PLANTAS
Fuente:	https://www.idealista.com/inmueble/99958479/

Costa Blanca Sotheby's Realty | ref. FXXVPG



Testigo 4

Superficie:	143
Habitaciones:	4 dormitorios
Baños:	2023
Garaje:	0 €
Trastero:	No
Piscina/Comune:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	2 PLANTAS
Fuente:	https://www.idealista.com/inmueble/98782786/

Habitat Inmobiliaria | Ref. anuncio VI-3-33



Testigo 5

Superficie:	143
Habitaciones:	4 dormitorios
Baños:	3 baños
2 Garajes 2 coches:	0 €
Trastero:	No
Piscina/Comunes:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	2 PLANTAS
Fuente:	https://www.idealista.com/inmueble/100346192/

Habitat Inmobiliaria | Ref. anuncio VI-1-4



Testigo 6

Superficie:	207
Habitaciones:	5 habitaciones
Baños:	3 baños
Garaje:	25.000 €
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	2 PL. + SOTANO
Fuente:	https://www.idealista.com/inmueble/97707883/

Habitat Inmobiliaria | Ref. anuncio VI-1-14



Testigo 7

Superficie:	182
Habitaciones:	4 dormitorios
Baños:	3 baños
Garaje:	25.000 €
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	2 PL. + SOTANO
Fuente:	https://www.idealista.com/inmueble/97707701/

Aquilar Protegido | ref. 28-0202



Testigo 8

Superficie:	207
Habitaciones:	5 habitaciones
Baños:	3 baños
Sótano garaje:	105.000 €
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	SOT+8+2PL
Fuente:	https://www.idealista.com/inmueble/99705489/

VALIALCO INVERSIONES | Referencia chalet esquina 9



Testigo 9

Superficie:	187
Habitaciones:	4 dormitorios
Baños:	3 baños
2 plazas Garaje:	0 €
Trastero:	Si
Piscina/Comunes:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	2 PL. + SOTANO
Fuente:	https://www.idealista.com/obra-nueva/89934958/

Particular



Testigo 10

Superficie:	250
Habitaciones:	4 dormitorios
Baños:	3 baños
Garaje:	0 €
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	SOT+8+2PL
Fuente:	https://www.idealista.com/obra-nueva/89934958/

Altor Asesores



Testigo 11

Superficie:	312
Habitaciones:	5 habitaciones
Baños:	4 baños
Garaje:	110.000 €
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	si/si
Altura:	1ª
Fuente:	https://www.idealista.com/obra-nueva/99245381/inmueble/100519411/

Torresubi Gestión Inmobiliaria



Testigo 12

Superficie:	207
Habitaciones:	4 dormitorios
Baños:	3 baños
Garaje:	90000
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	si/si
Altura:	4ª
Fuente:	https://www.idealista.com/obra-nueva/99590616/

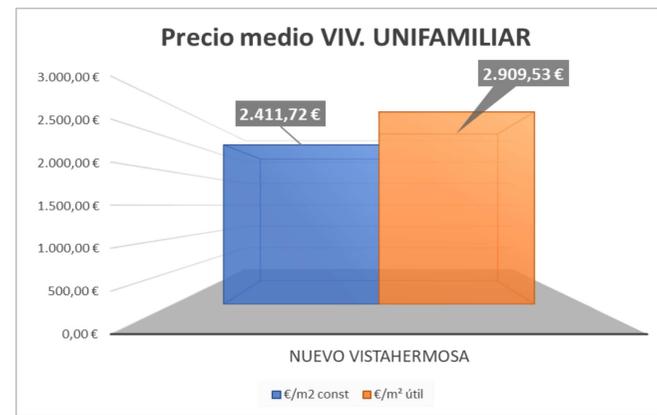
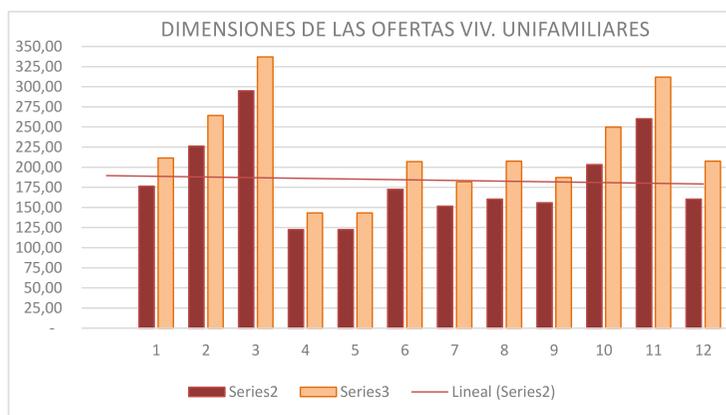
Torresubi Gestión Inmobiliaria



RESUMEN DE PRECIOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

RESUMEN PRECIOS VENTA USO RESIDENCIAL-VIVIENDA UNIFAMILIAR														PRECIO PROMEDIO		
REF.	Dirección	m² útil	m2 CCC	Dormitorios	Baños	Año	Trastero	Piscina / Comunes	PVP TOTAL	GARAJE	PVP Neto	€/m2 col	€/m2 útil	€/m2 const	€/m2 útil	
NUEVO VISTAHERMOSA	1	Calle la Cigüeña, 6 - Vistahermosa CP 03015 Red. Santa Clara	176,35	211,38	3 dormitorios	3 baños	2.023,00	Si	Piscina, pistas, z. ajai	469.000 €	- €	469.000,00 €	2.218,75 €	2.659,48 €	2.411,72 €	2.909,53 €
	2	Cl. de la Encina s/n - Vistahermosa CP 03015 Red. Amura Village A/V	226,03	264,14	4 dormitorios	3 baños	2.023,00	Si	Piscina, pistas, z. ajai	470.000 €	- €	470.000,00 €	1.779,36 €	2.079,37 €		
	3	Avenida Villajoyosa s/n - Vistahermosa, CP 03016 Red. Amura Village A/V	295,00	337,00	3 dormitorios	3 baños	2.022,00	No	Piscina	790.000 €	- €	790.000,00 €	2.344,21 €	2.677,97 €		
	4	Calle la Cigüeña, 6 - Vistahermosa CP 03015 Red. Edetana	122,50	143,20	4 dormitorios	3 baños	2.023,00	No	Piscina, pistas, z. ajai	406.000 €	- €	406.000,00 €	2.835,20 €	3.314,29 €		
	5	Calle la Cigüeña, 6 - Vistahermosa CP 03015 Red. Edetana	122,50	143,20	4 dormitorios	3 baños	2.023,00	No	Piscina, pistas, z. ajai	386.500 €	- €	386.500,00 €	2.699,02 €	3.155,10 €		
	6	Calle la Pitera s/n - Vistahermosa CP 03015 Red. Peña Alta	172,60	207,00	5 habitaciones	3 baños	2.023,00	Si	Piscina, pistas, z. ajai	498.500 €	25.000 €	473.500,00 €	2.287,44 €	2.743,34 €		
	7	Calle la Pitera s/n - Vistahermosa CP 03015 Red. Peña Alta	151,70	181,90	4 dormitorios	3 baños	2.023,00	Si	Piscina, pistas, z. ajai	447.500 €	25.000 €	422.500,00 €	2.322,70 €	2.785,10 €		
	8	Calle C23 s/n - Vistahermosa CP 03015 Red. Vistahermosa Norte	160,50	207,40	5 habitaciones	3 baños	2.023,00	Si	Piscina, pistas, z. ajai	694.755 €	105.000 €	589.755,00 €	2.843,56 €	3.674,49 €		
	9	Calle C23 s/n - Vistahermosa CP 03015 Red. Mara Views	155,95	187,14	4 dormitorios	3 baños	2.023,00	Si	Piscina, pistas, z. ajai	480.000 €	- €	480.000,00 €	2.564,92 €	3.077,91 €		
	10	Calle de la Pitera 7 - Vistahermosa CP 03015 Red. Mara Views	203,24	249,81	4 dormitorios	3 baños	2.023,00	Si	Piscina, pistas, z. ajai	630.000 €	- €	630.000,00 €	2.521,92 €	3.099,78 €		
	11	Cl Concha Espina, 33 - Vistahermosa 03015 Red. Villas de Vistahermosa	260,30	312,00	5 habitaciones	4 baños	2.022,00	Si	Piscina	770.000 €	110.000 €	660.000,00 €	2.115,38 €	2.535,58 €		
	12	Calle C23 s/n - Vistahermosa CP 03015 Red. Vistahermosa Norte	160,50	207,40	4 dormitorios	3 baños	2.023,00	Si	Piscina, pistas, z. ajai	589.459 €	90.000 €	499.459,00 €	2.408,19 €	3.111,89 €		

N. VISTAHERMOSA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Media	€/m² útil	
	€/m²	€/m²	€/m² const												
5 dormitorios	-	-	-	-	-	2287,44	-	2843,56	-	-	2115,38	-	5 dormitorios	2.415,46 €	2.898,55 €
4 dormitorios	-	1779,36	-	2835,20	2699,02	-	2322,70	-	2564,92	2521,92	2408,19	-	4 dormitorios	2.447,33 €	2.936,80 €
3 dormitorios	2218,75	-	2344,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 dormitorios	2.281,48 €	2.737,78 €
2 dormitorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 dormitorios	-	-

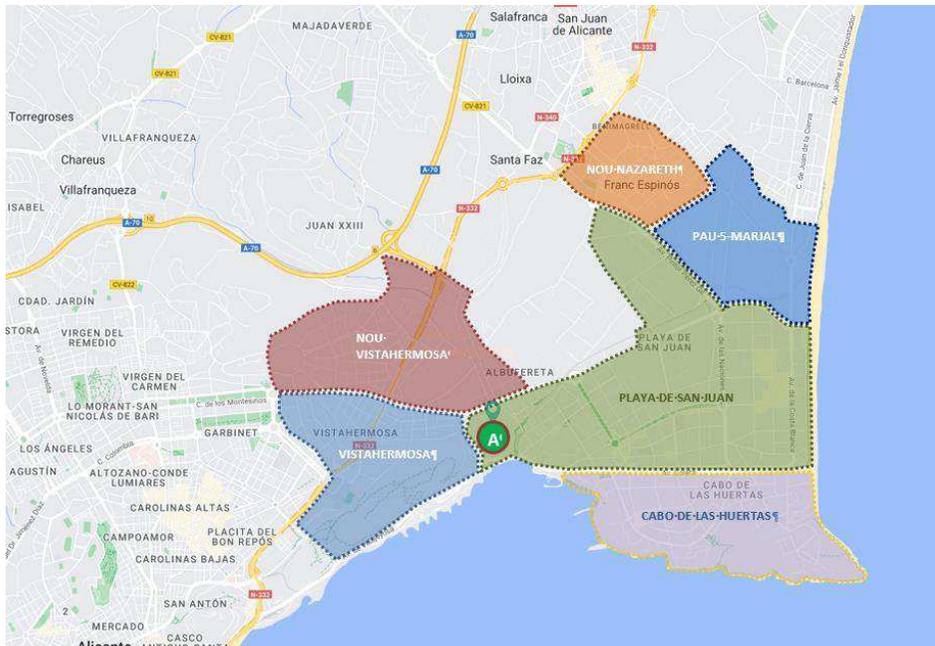


B ESTUDIO DE MERCADO DE PRECIOS ASKING DE OFERTAS DE 2ª MANO

Para completar los datos de obra nueva, también se aporta un amplio EM de áreas consolidadas de los barrios limítrofes al ámbito del Sector 1/4 Albufereta. Los barrios o distritos más característicos con un nivel socio-económico comparables corresponden a:

- **Vistahermosa;**
- **Nuevo Vistahermosa;**
- **Playa San Juan;**
- **Cabo Huertas;**
- **Nou Nazareth (San Juan de Alicante);**
- **PAU-5 "La Marjal"**

Se han detectado suficientes ofertas asking de edificios de viviendas con urbanización de reciente construcción y/o con una antigüedad inferior a 8 años, que concuerda con las futuras tipologías a desarrollar en el sector analizado.



B.1 EM BARRIO VISTAHERMOSA

Ofertas asking - VISTAHERMOSA																	
PROMOCIÓN	Dirección	Link	m² Útil	m² CCC	Dormitorios	Nº Baños	Año Ant. Aparente	Gar./Trastero	Altura	Piscina / Comunes	PVP TOTAL (€)	GAJARJE/ Muebles	PVP Neto	€/m² const	€/m² Útil	REFORMA / ESTADO	LOCALIZACIÓN
Testigo 1	Calle Mª Teresa de Calcuta, 4 Vistahermosa, Hacienda de Vistahermosa	https://www.idealista.com/inmueble/100384594/	109,00	147,15	3 dormitorios	2 baños	2005	Si	4º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	385.000 €	20.000,00 €	365.000,00 €	2.480,46 €	3.348,62 €	Obra nueva	
Testigo 2	Calle Mª Teresa de Calcuta, 4 Vistahermosa, Hacienda de Vistahermosa	https://www.idealista.com/inmueble/97213864/	140,00	175,00	4 dormitorios	2 baños	2015	No	5º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	484.000 €	15.000,00 €	469.000,00 €	2.680,00 €	3.350,00 €	Reformado	
Testigo 3	Hacienda de Vistahermosa - CP 03015	https://www.idealista.com/inmueble/100660839/	86,00	120,40	3 dormitorios	2 baños	2020	Si	4º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	364.900 €	20.000,00 €	344.900,00 €	2.864,62 €	4.010,47 €	Reformado	
Testigo 4	Calle Mª Teresa de Calcuta, 4 Vistahermosa, Hacienda de Vistahermosa	https://www.idealista.com/inmueble/96873198/	118,00	159,30	3 dormitorios	2 baños	2015	Si	5º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	475.000 €	20.000,00 €	455.000,00 €	2.856,25 €	3.855,93 €	Reformado	
Testigo 5	Calle Mª Teresa de Calcuta, 4 Vistahermosa, Hacienda de Vistahermosa	https://www.idealista.com/inmueble/100570799/	128,00	160,00	2 dormitorios	1 baño	2005	Si	2º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	448.000 €	9.000,00 €	439.000,00 €	2.743,75 €	3.429,69 €	Buen estado	
Testigo 6	Calle del Padre Arrupe s/n- Vistahermosa CP -03015	https://www.idealista.com/inmueble/98763886/	101,00	131,30	3 dormitorios	2 baños	2023	Si	6º ático	Piscina	367.000 €	18.000,00 €	349.000,00 €	2.658,04 €	3.455,45 €	A estrenar	
Testigo 7	Avda de las Brisas, 4 -Vistahermosa, - CP 03015	https://www.idealista.com/inmueble/100529830/	119,00	148,75	3 dormitorios	2 baños	2010	Si	4º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	385.000 €	20.000,00 €	365.000,00 €	2.453,78 €	3.067,23 €	Buen estado	
Testigo 8	Calle del Padre Arrupe s/n- Vistahermosa CP -03015	https://www.idealista.com/inmueble/97420658/	109,00	141,70	3 dormitorios	2 baños	2023	Si	6º ático	Piscina	392.000 €	18.000,00 €	374.000,00 €	2.639,38 €	3.431,19 €	A estrenar	
Testigo 9	Avenida Denia, 82- Vistahermosa CP 03015	https://www.idealista.com/inmueble/9762356/	150,00	195,00	3 dormitorios	2 baños	2020	Si	8º ático	No	650.000 €	20.000,00 €	630.000,00 €	3.320,77 €	4.200,00 €	Reformado	
Testigo 10	Calle José García Sells, 1 Garbine-Parque de las Avenidas CP 03015	https://www.idealista.com/inmueble/100349574/	78,00	101,40	2 dormitorios	2 baños	2020	Si	5º	Piscina	249.000 €	17.000,00 €	232.000,00 €	2.287,97 €	2.974,36 €	Reformado	
Promedios			114,33	148,09	1,30	Ticket medio			402.300,00 €	2.689,50 €	3.512,29 €						
															Media		
															€/m² const		
															€/m² Útil		
4 dormitorios	1														2.480,46 €		
3 dormitorios	2														2.740,88 €		
2 dormitorios	3														2.864,62 €		
1 dormitorio	4														2.856,25 €		
															5		
															6		
															7		
															8		
															9		
															10		
															11		
															12		
															2.480,46 €		
															3.150,19 €		
															2.740,88 €		
															3.480,92 €		
															2.287,97 €		
															2.905,72 €		

Comentarios: Los testigos seleccionados son viviendas actualmente en oferta de venta próximos a la promoción a estudio. Se han incorporado viviendas de 1 a 3 dormitorios, con la menor antigüedad posible o reformados recientemente. Las características principales para seleccionar las muestras de mercado han sido la proximidad a la trama o vilorio, la incorporación de zonas comunes, equipamientos, la superficie más probable según tipología y desestimando aquellos que presentan características únicas. Se observa que se trata de un barrio muy consolidado que presenta edificios de cierta antigüedad, existiendo muy poca oferta de bloques de obra nueva y/o reciente construcción. Aquellos inmuebles con garaje, trastero, o ambos, se les ha descontado para el cálculo del unitario €/m², estimando unos precios de mercado en la zona. Se ha estimado unos precios de garaje entre 17.000-20.000€ por plaza de garaje. La mayoría de los edificios corresponden a residenciales con bloques en edificación abierta y urbanización completa, piscina, zonas ajardinadas, juegos inf. y/o pistas deportivas.

Testigo 1

Superficie:	147
Habitaciones:	3 dormitorios
Baños:	2 baños
Garaje:	20.000
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	4º

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100384594/>



Testigo 2

Superficie:	175
Habitaciones:	4 dormitorios
Baños:	2 baños
Garaje:	15.000,00 €
Trastero:	No
Piscina/Comune:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	5º

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/97213864/>



Testigo 3

Superficie:	120
Habitaciones:	3 dormitorios
Baños:	2 baños
Garaje:	20000
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	4º

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100660839/>



Testigo 4

Superficie:	159
Habitaciones:	3 dormitorios
Baños:	2015
Garaje:	20000
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	5º

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/96873198/>



Testigo 5

Superficie:	140
Habitaciones:	2 dormitorios
Baños:	1 baño
Garaje:	9000
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	2º

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100570799/>



Testigo 6

Superficie:	131
Habitaciones:	3 dormitorios
Baños:	2 baños
Garaje:	18000
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	6º ático

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/98763886/>



Testigo 7

Superficie:	149
Habitaciones:	3 dormitorios
Baños:	2 baños
Garaje:	20000
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	4º

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100529830/>



Testigo 8

Superficie:	142
Habitaciones:	3 dormitorios
Baños:	2 baños
Garaje:	18000
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	Piscina
Altura:	6º ático

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/97420658/>



Testigo 9

Superficie:	195
Habitaciones:	3 dormitorios
Baños:	2 baños
Garaje:	20000
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	No
Altura:	8º ático

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/9762356/>



Testigo 10

Superficie:	101
Habitaciones:	2 dormitorios
Baños:	2 baños
Tras:	17000
Trastero:	Si
Piscina/Comune:	Piscina
Altura:	5º

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100349574/>



#REF!

Superficie:	0
Habitaciones:	0
Baños:	0
Garaje:	0
Trastero:	0
Piscina/Comune:	0
Altura:	0

Fuente:

00/01/1900

Superficie:	0
Habitaciones:	0
Baños:	0
Garaje:	0
Trastero:	0
Piscina/Comune:	0
Altura:	0

Fuente:

B.2 EM BARRIO PLAYA SAN JUAN | CABO DE LAS HUERTAS

Ofertas asking - PLAYA SAN JUAN CABO HUERTAS																		
PROMOCIÓN	Dirección	Link	m ² útil	m ² CCC	Dormitorios	Baños	Año ant. Aparente	Trastero/Gar.	Altura	Piscina / Comunas	PVP TOTAL	GARAJE/Trast.	PVP Neto	€/m ² const	€/m ² útil	REFORMA / ESTADO	LOCALIZACIÓN	
Testigo 11	Calle Iridante, 41 - Playa de San Juan, Alicante 03540 Resd. Galateo	https://www.idealista.com/inmueble/100227442/	120,00	162,00	3 dormitorios	2 baños	2020	2 garajes + trast.	8º-ático	Piscina, piscas, z. ajardinadas	618.000 €	40.000 €	578.000 €	3.567,90 €	4.816,67 €	Nuevo		
Testigo 12	Avenida Santander, 15-11 Playa de San Juan, Alicante Resd. Garden	https://www.idealista.com/inmueble/81598919/	80,00	108,00	2 dormitorios	2 baños	2000	3 garajes + trast.	2º	Piscina, piscas, z. ajardinadas	400.000 €	40.000 €	360.000 €	3.333,33 €	4.500,00 €	Buen estado		
Testigo 13	Av. Condomina, 62 Cabo de las Huertas, Alicante 03540 Resd. Atlium	https://www.idealista.com/inmueble/100598279/	120,00	150,00	3 dormitorios	2 baños	2006	si	9º-ático	Piscina, piscas, z. ajardinadas	548.000 €	25.000 €	523.000 €	3.486,67 €	4.358,33 €	Reformado		
Testigo 14	Avenida de Holanda, 5 Playa de San Juan, Alicante 03540 Residencial Leo	https://www.idealista.com/inmueble/99752495/	122,00	164,70	4 dormitorios	2 baños	1979 2005	Si	10º	Piscina, piscas, z. ajardinadas	485.000 €	15.000 €	470.000 €	2.853,67 €	3.852,46 €	Reformado		
Testigo 15	Avda. Goleto, 20 Cabo de las Huertas, Alicante 03540 Resd. Mirador del Bulevar	https://www.idealista.com/inmueble/99400357/	125,00	156,25	3 dormitorios	2 baños	2007	garaje doble+trast.	9º-ático	Piscina, piscas, z. ajardinadas	495.000 €	30.000 €	465.000 €	2.976,00 €	3.720,00 €	Buen estado		
Testigo 16	Avda Historiador Vicente Ramos, Playa de San Juan, Alicante 03540 Resd. Galateo	https://www.idealista.com/inmueble/98101128/	100,97	136,31	3 dormitorios	1 baño	2020	Si	5º	Piscina, piscas, z. ajardinadas	372.000 €	24.000 €	348.000 €	2.553,01 €	3.446,57 €	A estrenar		
Testigo 17	Av. Costa Blanca, 22 Cabo de las Huertas, Alicante 03540 Resd. Bahía de los Pinos	https://www.idealista.com/inmueble/10059133/	177,00	221,25	4 dormitorios	2 baños	1972 2005	si	10º	Piscina, piscas, z. ajardinadas	590.000 €	18.000 €	572.000 €	2.585,31 €	3.231,64 €	Buen estado		
Testigo 18	Avda Historiador Vicente Ramos, Playa de San Juan 03540 Resd. Paraiso	https://www.idealista.com/inmueble/100538638/	102,00	132,60	3 dormitorios	2 baños	2006	Si	2º	Piscina, piscas, z. ajardinadas	340.000 €	22.000 €	338.000 €	2.549,02 €	3.313,73 €	Buen estado		
Testigo 19	Avda de la Costa Blanca, Cabo de las Huertas, Alicante 03540	https://www.idealista.com/inmueble/97328990/	136,00	170,00	3 dormitorios	2 baños	2017	Si	7º	Piscina, piscas, z. ajardinadas	450.000 €	20.000 €	430.000 €	2.529,41 €	3.161,76 €	Reformado		
Testigo 20	Calle Cat. Abelardo Rigual 2, Cabo Huertas, Alicante 03540 Hacienda del	https://www.idealista.com/inmueble/99400357/	114,00	142,50	4 dormitorios	2 baños	2020	si	1º	Piscina, piscas, z. ajardinadas	385.000 €	25.000 €	360.000 €	2.526,32 €	3.157,89 €	A estrenar		
Testigo 21	Avda Arquitecto Félix Candela, Alicante Golf, Alicante 03540 Resd. Green 7	https://www.idealista.com/inmueble/98299133/	115,00	143,75	3 dormitorios	2 baños	2005	si	1º-Duplex	Piscina	41.500 €	20.000 €	395.000 €	2.747,83 €	3.434,78 €	Buen estado		
Testigo 22	Calle Corbeta 2 - Cabo de las Huertas, Alicante 03540 Resd. Bahía de Alicante	https://www.idealista.com/inmueble/96883838/	194,00	242,50	4 dormitorios	3 baños	2001 2015	2 garajes + trast.	8º-ático	Piscina, piscas, z. ajardinadas	850.000 €	40.000 €	810.000 €	3.340,21 €	4.175,26 €	Reformado		
promedio				140,82								ticket medio	470,750 €	2.920,72 €	3.764,09 €			
														Media				
														€/m ² const	€/m ² útil			
4 dormitorios																		
3 dormitorios	3567,90																	
2 dormitorios		3333,33																
1 dormitorio																		
															3.025,13 €			

Comentarios: Los Testigos seleccionados son viviendas actualmente en oferta de vent a proximas al ámbito en estudio. Se han incorporado viviendas de uno a cuatro dormitorios, con la menor antigüedad posible o reformados recientemente. Las características principales para seleccionar las muestras de mercado han sido la proximidad al ámbito objeto de valoración, buscando residenciales con urbanización y zonas comunes; piscina exterior, piscina climatizada; gimnasio, juegos infantiles, zonas ajardinadas. Se aportan ofertas asking con las dimensiones que se ajustan a las futuras tipologías que son más probables a desarrollar en la futura actuación y desestimando aquellos que presentan características únicas como puede ser los que poseen equipamientos exclusivos. Aquellos inmuebles con garaje, trastero, o ambos, se les ha descontado para el cálculo del unitario €/m², estimando unos precios de mercado en la zona.

Testigo 11

Superficie: 162
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 40.000 €
 Trastero: 2 garajes + trast.
 Piscina/Comunas: Piscina, piscas, z. ajardinadas
 Altura: 8º-ático
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100227442/>

Testigo 12

Superficie: 108
 Habitaciones: 2 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 40.000 €
 Trastero: 3 garajes + trast.
 Piscina/Comunas: Piscina, piscas, z. ajardinadas
 Altura: 2º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/81598919/>

Testigo 13

Superficie: 150
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 25.000 €
 Trastero: si
 Piscina/Comunas: Piscina, piscas, z. ajardinadas
 Altura: 9º-ático
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100598279/>

Testigo 14

Superficie: 165
 Habitaciones: 4 dormitorios
 Baños: 1979 | 2005
 Garaje: 15.000 €
 Trastero: si
 Piscina/Comunas: Piscina, piscas, z. ajardinadas
 Altura: 10º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/99752495/>

Testigo 15

Superficie: 156
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 2 Garajes-2 coches: 30.000 €
 Trastero: garaje doble+trast.
 Piscina/Comunas: Piscina, piscas, z. ajardinadas
 Altura: 9º-ático
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/99417548/>

Testigo 16

Superficie: 136
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 1 baño
 Garaje: 24.000 €
 Trastero: si
 Piscina/Comunas: Piscina, piscas, z. ajardinadas
 Altura: 8º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/98101128/>

Testigo 17

Superficie: 221
 Habitaciones: 4 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 18.000 €
 Trastero: si
 Piscina/Comunas: Piscina, piscas, z. ajardinadas
 Altura: 10º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/10059133/>

Testigo 18

Superficie: 133
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 22.000 €
 Garaje: 4000
 Trastero: si
 Piscina/Comunas: Piscina, piscas, z. ajardinadas
 Altura: 2º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100538638/>

Testigo 19

Superficie: 170
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 2 piscas: Garaje: 20.000 €
 Trastero: si
 Piscina/Comunas: Piscina, piscas, z. ajardinadas
 Altura: 7º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/97328990/>

Testigo 20

Superficie: 143
 Habitaciones: 4 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 25.000 €
 Trastero: si
 Piscina/Comunas: Piscina, piscas, z. ajardinadas
 Altura: 1º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/99400357/>

Testigo 21

Superficie: 144
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 20.000 €
 Trastero: si
 Piscina/Comunas: si/si
 Altura: 1º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/98299133/>

Testigo 22

Superficie: 243
 Habitaciones: 4 dormitorios
 Baños: 3 baños
 Garaje: 4000
 Trastero: 2 garajes + trast.
 Piscina/Comunas: Piscina, piscas, z. ajardinadas
 Altura: 4º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/96883838/>

B.3 EM BARRIO PAU 5 - MARJAL

Ofertas asking - PAU 5 MARJAL																	
PROMOCIÓN	Dirección	Link	m² útil	m² CCC	Dormitorios	Baños	Año ant. Aparante	Trastero/Gar.	Altura	Piscina / Comunes	PVP TOTAL	GARAJE/ Equipamientos	PVP Neto	€/m² const	€/m² útil	REFORMA / ESTADO	LOCALIZACIÓN
Testigo 23	C/ Alfaro R. Soler López 16, PAU 5, Alicante CP 03540 Resd. Torre de San Juan	https://www.idealista.com/inmueble/98213688/	92,00	124,20	3 dormitorios	2 baños	2020	Si	7º ático	Piscina, pistas, z. ajardinadas	495.000 €	35.000 €	460.000 €	3.703,70 €	5.000,00 €	Nuevo	
Testigo 24	C/ Violancella Vicente Peralto 1 - PAU 5, Alicante CP 03540 Resd. The Style	https://www.idealista.com/inmueble/100704708/	90,00	121,50	3 dormitorios	2 baños	2023	Si	2º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	495.000 €	30.000 €	465.000 €	3.827,16 €	5.166,67 €	A estrenar	
Testigo 25	C/ Musico Vicente Spileri 25 -PAU 5 Alicante CP 03540 Resd. Los Olivos del Mar	https://www.idealista.com/inmueble/100669140/	95,00	128,25	2 dormitorios	2 baños	2012	Si	8º ático	Piscina, pistas, z. ajardinadas	446.000 €	25.000 €	421.000 €	3.282,65 €	4.431,58 €	Buen estado	
Testigo 26	Calle Torero Francisco Espá 11 - PAU 5 - Mariola Garden Alicante CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/100646296/	100,00	125,00	3 dormitorios	2 baños	2020	Si	7º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	459.000 €	26.000 €	433.000 €	3.464,00 €	4.330,00 €	Nuevo	
Testigo 27	C/ Alfaro R. Soler López 7, PAU 5 Alicante - CP 03540 Resd. Nature Krans	https://www.idealista.com/inmueble/100587659/	95,00	128,25	3 dormitorios	2 baños	2019	Si	5º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	499.000 €	25.000 €	499.000 €	3.890,84 €	5.252,63 €	A estrenar	
Testigo 28	C/ Maestro J. Garbería Serrano - PAU 5 - Alicante CP 03540 Resd. Torre de San Juan	https://www.idealista.com/inmueble/96883838/	131,00	163,75	4 dormitorios	2 baños	2010	Si	1º ext	Piscina, pistas, z. ajardinadas	424.000 €	21.000 €	403.000 €	2.461,07 €	3.076,34 €	Reformado	
Testigo 29	Maestro José Garberí Serrano S. PAU 5 Alicante CP 3540 Resd. ITACA	https://www.idealista.com/inmueble/100581857/	100,00	130,00	3 dormitorios	2 baños	2020	Si	1º ext	Piscina, pistas, z. ajardinadas	495.000 €	25.000 €	470.000 €	3.415,38 €	4.700,00 €	Buen estado	
Testigo 30	Maestro José Garberí Serrano, 15 - PAU 5 Resd. Azahara, Alicante CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/100381754/	80,00	108,00	2 dormitorios	2 baños	2021	Si	3º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	410.000 €	25.000 €	385.000 €	4.812,50 €	4.812,50 €	A estrenar	
Testigo 31	C/ Maestro J. Garbería Serrano 16, PAU 5, Alicante CP 03540, Torre de San Juan III	https://www.idealista.com/inmueble/100258874/	105,00	141,75	3 dormitorios	2 baños	2020	No	4º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	379.000 €	0 €	379.000 €	2.673,72 €	3.609,52 €	Nuevo	
Testigo 32	Avenida de la Costa Blanca, 151 - PAU 5 Resd. Marval, Alicante 03540	https://www.idealista.com/inmueble/100763687/	68,00	85,00	2 dormitorios	2 baños	2012	Si	1º ext	Piscina	375.000 €	24.000 €	351.000 €	4.129,41 €	5.161,76 €	Buen estado	
Testigo 33	Calle Torero Francisco Espá 17- PAU 5 Resd. Essencia, Alicante CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/100055088/	100,00	125,00	3 dormitorios	2 baños	2017	Si	6º ext	Piscina	350.000 €	18.000 €	332.000 €	2.656,00 €	3.320,00 €	Buen estado	
Testigo 34	Avenida de las Naciones, 30 - PAU 5 - Resd. Avenida, Alicante 03540	https://www.idealista.com/inmueble/99991772/	80,00	104,00	2 dormitorios	2 baños	2017	Si	4º ext	Piscina, pistas, z. ajardinadas	364.000 €	20.000 €	344.000 €	3.307,69 €	4.300,00 €	Buen estado	
Testigo 35	Maestro José Garberí Serrano 14 - PAU 5 Resd. Bulevar del Mar Alicante CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/100582200/	115,00	149,50	4 dormitorios	2 baños	2015	Si	9º ext	Piscina, pistas, z. ajardinadas	499.000 €	22.500 €	476.500 €	3.187,29 €	4.143,48 €	Buen estado	
			promedio				123,73			ticket medio		416,805 €	3.366,44 €	4.430,08 €			
			23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	Media	
			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m² const	€/m² útil
4 dormitorios			-	-	-	-	2.461,07 €	-	-	-	-	-	-	3.187,29 €	-	2.824,18 €	3.530,22 €
3 dormitorios			3703,70	3827,16	-	3464,00	3890,84	-	3615,38	-	2673,72	2656,00	-	-	-	3.404,40 €	4.391,68 €
2 dormitorios			-	-	3282,65	-	-	-	-	3564,81	-	4129,41	-	3307,69	-	-	4.749,62 €
1 dormitorio			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Comentarios: Los Testigos seleccionados son viviendas actualmente en oferta de venta a proximidad al ámbito en estudio. Se han incorporado viviendas de uno a cuatro dormitorios, con la menor antigüedad posible o reformados recientemente. Las características principales para seleccionar las muestras de mercado han sido la proximidad al ámbito objeto de valoración, buscando residenciales con urbanización y zonas comunes; piscina exterior, piscina climatizada; gimnasio, juegos infantiles, zonas ajardinadas. Se apartan ofertas asking con las dimensiones que se ajustan a las futuras tipologías que son más probables a desarrollar en la futura actuación y desestimando aquellos que presentan características únicas como puede ser los que poseen equipamientos exclusivos. Aquellos inmuebles con garaje, trastero, o ambos, se les ha descontado para el cálculo del unitario €/m², estimando unos precios de mercado en la zona.

Testigo 23
 Superficie: 124
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 35.000 €
 Trastero: Si
 Piscina/Comunes: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 7º ático
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/98213688/>

Testigo 24
 Superficie: 122
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 30.000 €
 Trastero: Si
 Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 2º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100704708/>

Testigo 25
 Superficie: 128
 Habitaciones: 2 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 25.000 €
 Trastero: Si
 Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 8º ático
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100669140/>

Testigo 26
 Superficie: 125
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2020
 Garaje: 26.000 €
 Trastero: Si
 Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 7º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100646296/>

Testigo 27
 Superficie: 128
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 2 Garajes-2 coches: 25.000 €
 Trastero: Si
 Piscina/Comunes: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 5º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100587659/>

Testigo 28
 Superficie: 144
 Habitaciones: 4 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 21.000 €
 Trastero: Si
 Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 1º ext
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/96883838/>

Testigo 29
 Superficie: 130
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 25.000 €
 Trastero: Si
 Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 1º ext
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100581857/>

Testigo 30
 Superficie: 108
 Habitaciones: 2 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 25.000 €
 Trastero: Si
 Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 3º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100381754/>

Testigo 31
 Superficie: 142
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 2 plazas Garaje: 0 €
 Trastero: No
 Piscina/Comunes: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 4º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100258874/>

Testigo 32
 Superficie: 85
 Habitaciones: 2 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 24.000 €
 Trastero: Si
 Piscina/Comune: Piscina
 Altura: 1º ext
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100763687/>

Testigo 33
 Superficie: 125
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 18.000 €
 Trastero: Si
 Piscina/Comune: Piscina
 Altura: 1º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100055088/>

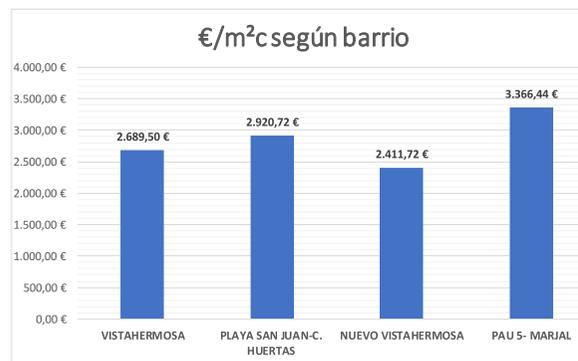
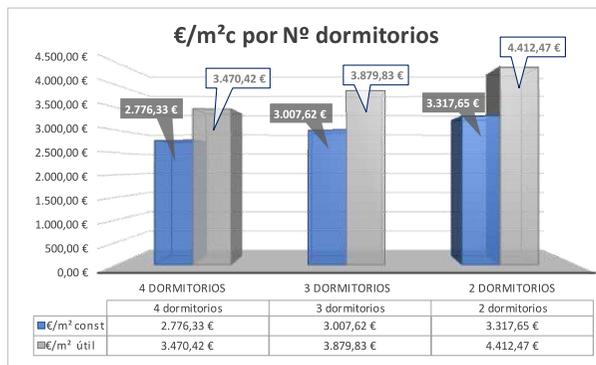
Testigo 34
 Superficie: 104
 Habitaciones: 2 dormitorios
 Baños: 2020
 Garaje: 20.000 €
 Trastero: Si
 Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 4º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/99991772/>

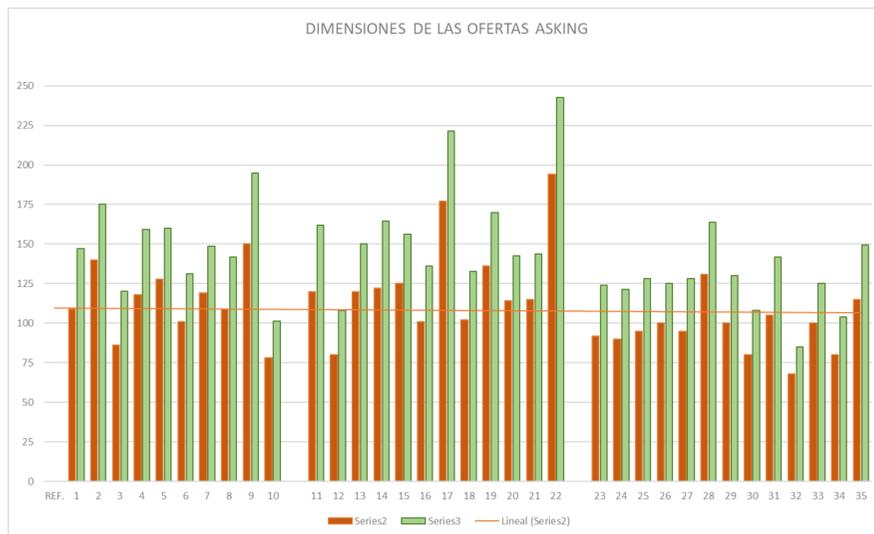
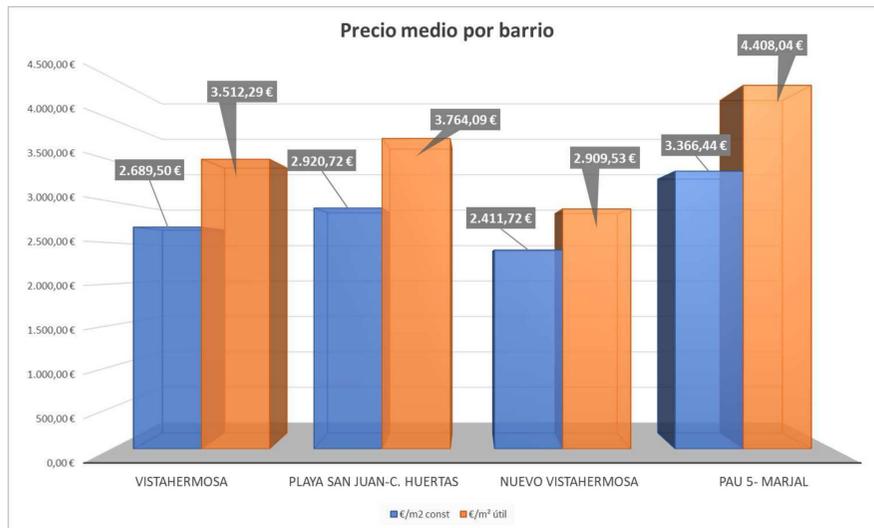
RESUMEN DE VALORES DE MERCADO DE OFERTAS ASKING:

RESUMEN PRECIOS VENTA OFERTAS ASKING													PRECIO PROMEDIO			
REF.	Dirección	m² útil	m2 CCC	Dormitorios	Baños	Año	Trastero	Piscina / Comunes	PVP TOTAL	GARAJE	PVP Neto	€/m2 col	€/m2 útil	€/m2 const	€/m2 útil	
VISTAHERMOSA	1	Calle Mª Teresa de Calcuta, 4 Vistahermos	109,00	147,15	3 dormitorios	2 baños	2005	Si	Piscina, pistas, z. aja	385.000 €	20.000 €	365.000,00 €	2.480,46 €	3.348,62 €		
	2	Calle Mª Teresa de Calcuta, 4 Vistahermos	140,00	175,00	4 dormitorios	2 baños	2015	No	Piscina, pistas, z. aja	484.000 €	15.000 €	469.000,00 €	2.680,00 €	3.350,00 €		
	3	Hacienda de Vistahermosa - CP 3015	86,00	120,40	3 dormitorios	2 baños	2020	Si	Piscina, pistas, z. aja	364.900 €	20.000 €	344.900,00 €	2.864,62 €	4.010,47 €		
	4	Calle Mª Teresa de Calcuta, 4 Vistahermos	118,00	159,30	3 dormitorios	2 baños	2015	Si	Piscina, pistas, z. aja	475.000 €	20.000 €	455.000,00 €	2.856,25 €	3.855,93 €		
	5	Calle Mª Teresa de Calcuta, 4 Vistahermos	128,00	160,00	2 dormitorios	1 baño	2005	Si	Piscina, pistas, z. aja	448.000 €	9.000 €	439.000,00 €	2.743,75 €	3.429,69 €		
	6	Calle del Padre Arrupe s/n- Vistahermosa	101,00	131,30	3 dormitorios	2 baños	2023	Si	Piscina	367.000 €	18.000 €	349.000,00 €	2.658,04 €	3.455,45 €	2.689,50 €	3.512,29 €
	7	Avda de las Brisas, 4-Vistahermosa, - CP 0	119,00	148,75	3 dormitorios	2 baños	2010	Si	Piscina, pistas, z. aja	385.000 €	20.000 €	365.000,00 €	2.453,78 €	3.067,23 €		
	8	Calle del Padre Arrupe s/n- Vistahermosa	109,00	141,70	3 dormitorios	2 baños	2023	Si	Piscina	392.000 €	18.000 €	374.000,00 €	2.639,38 €	3.431,19 €		
	9	Avenida Denia, 82- Vistahermosa CP 03015	150,00	195,00	3 dormitorios	2 baños	2020	Si	No	650.000 €	20.000 €	630.000,00 €	3.230,77 €	4.200,00 €		
	10	Calle José García Sellés, 1 Garbinet-Parqu	78,00	101,40	2 dormitorios	2 baños	2020	Si	Piscina	249.000 €	17.000 €	232.000,00 €	2.287,97 €	2.974,36 €		
PLAYA SAN JUAN-C. HUERTAS	11	Calle Tridente, 41 - Playa de San Juan, Alic	120,00	162,00	3 dormitorios	2 baños	2020	2 garajes + trast.	Piscina, pistas, z. aja	618.000 €	40.000 €	578.000,00 €	3.567,90 €	4.816,67 €		
	12	Avenida Santander, 15 -11 Playa de San Ju	80,00	108,00	2 dormitorios	2 baños	2000	3 garajes + trast.	Piscina, pistas, z. aja	400.000 €	40.000 €	360.000,00 €	3.333,33 €	4.500,00 €		
	13	Av. Condomina, 62 Cabo de las Huertas, A	120,00	150,00	3 dormitorios	2 baños	2006	si	Piscina, pistas, z. aja	548.000 €	25.000 €	523.000,00 €	3.486,67 €	4.358,33 €		
	14	Avenida de Holanda, 5 Playa de San Juan	122,00	164,70	4 dormitorios	2 baños	1979 2005	Si	Piscina, pistas, z. aja	485.000 €	15.000 €	470.000,00 €	2.853,67 €	3.852,46 €		
	15	Avda. Goleta, 20 Cabo de las Huertas, Alic	125,00	156,25	3 dormitorios	2 baños	2007	garaje doble+trast.	Piscina, pistas, z. aja	495.000 €	30.000 €	465.000,00 €	2.976,00 €	3.720,00 €		
	16	Avda Historiador Vicente Ramos, Playa de	100,97	136,31	3 dormitorios	1 baño	2020	Si	Piscina, pistas, z. aja	372.000 €	24.000 €	348.000,00 €	2.553,01 €	3.446,57 €		
	17	Av. Costa Blanca, 22 Cabo de las Huertas,	177,00	221,25	4 dormitorios	2 baños	1972 2005	si	Piscina, pistas, z. aja	590.000 €	18.000 €	572.000,00 €	2.585,31 €	3.231,64 €	2.920,72 €	3.764,09 €
	18	Avda Historiador Vicente Ramos, Playa de	102,00	132,60	3 dormitorios	2 baños	2006	Si	Piscina, pistas, z. aja	360.000 €	22.000 €	338.000,00 €	2.549,02 €	3.313,73 €		
	19	Avda de la Costa Blanca, Cabo de las Hur	136,00	170,00	3 dormitorios	2 baños	2017	Si	Piscina, pistas, z. aja	450.000 €	20.000 €	430.000,00 €	2.529,41 €	3.161,76 €		
	20	Calle Cat. Abelardo Rigual 2, Cabo Huerf	114,00	142,50	4 dormitorios	2 baños	2020	si	Piscina, pistas, z. aja	385.000 €	25.000 €	360.000,00 €	2.526,32 €	3.157,89 €		
21	Avda Arquitecto Félix Candela, Alicante C	115,00	143,75	3 dormitorios	2 baños	2005	si	Piscina	415.000 €	20.000 €	395.000,00 €	2.747,83 €	3.434,78 €			
22	Calle Corbeta 2 - Cabo de las Huertas, Alic	194,00	242,50	4 dormitorios	3 baños	2001 2015	2 garajes + trast.	Piscina, pistas, z. aja	850.000 €	40.000 €	810.000,00 €	3.340,21 €	4.175,26 €			
PAU 5- MARJAL	23	Cl. Artista R. Soler López 16, PAU 5, Alicante	92,00	124,20	3 dormitorios	2 baños	2.020,00	Si	Piscina, pistas, z. aja	495.000 €	35.000 €	460.000,00 €	3.703,70 €	5.000,00 €		
	24	Cl. Violoncellista Vicente Perello 1 - PAU 5	90,00	121,50	3 dormitorios	2 baños	2.023,00	Si	Piscina, pistas, z. aja	495.000 €	30.000 €	465.000,00 €	3.827,16 €	5.166,67 €		
	25	Cl. Musico Vicente Spiteri 25 -PAU 5 Alicante	95,00	128,25	2 dormitorios	2 baños	2.012,00	Si	Piscina, pistas, z. aja	446.000 €	25.000 €	421.000,00 €	3.282,65 €	4.431,58 €		
	26	Calle Torero Francisco Esplá 11- PAU 5 - M	100,00	125,00	3 dormitorios	2 baños	2.020,00	Si	Piscina, pistas, z. aja	459.000 €	26.000 €	433.000,00 €	3.464,00 €	4.330,00 €		
	27	Cl. Artista R. Soler López 9, PAU 5 Alicante	95,00	128,25	3 dormitorios	2 baños	2.019,00	Si	Piscina, pistas, z. aja	499.000 €	25.000 €	499.000,00 €	3.890,84 €	5.252,63 €		
	28	Cl. Maestro J. Garbería Serrano , PAU 5 - A	131,00	163,75	4 dormitorios	2 baños	2.010,00	Si	Piscina, pistas, z. aja	424.000 €	21.000 €	403.000,00 €	2.461,07 €	3.076,34 €		
	29	Maestro José Garberí Serrano 5, PAU 5Alic	100,00	130,00	3 dormitorios	2 baños	2.020,00	Si	Piscina, pistas, z. aja	495.000 €	25.000 €	470.000,00 €	3.615,38 €	4.700,00 €	3.366,44 €	4.408,04 €
	30	Maestro José Garberí Serrano, 15 - PAU 5	80,00	108,00	2 dormitorios	2 baños	2.021,00	Si	Piscina, pistas, z. aja	410.000 €	25.000 €	385.000,00 €	3.564,81 €	4.812,50 €		
	31	Cl. Maestro J. Garbería Serrano 16, PAU 5,	105,00	141,75	3 dormitorios	2 baños	2.020,00	No	Piscina, pistas, z. aja	379.000 €	- €	379.000,00 €	2.673,72 €	3.609,52 €		
	32	Avenida de la Costa Blanca, 151 - PAU 5	68,00	85,00	2 dormitorios	2 baños	2.012,00	Si	Piscina	375.000 €	24.000 €	351.000,00 €	4.129,41 €	5.161,76 €		
	33	Calle Torero Francisco Esplá 17- PAU 5 - F	100,00	125,00	3 dormitorios	2 baños	2.017,00	Si	Piscina	350.000 €	18.000 €	332.000,00 €	2.656,00 €	3.320,00 €		
	34	Avenida de las Naciones, 30 - PAU 5 -	80,00	104,00	2 dormitorios	2 baños	2.017,00	Si	Piscina, pistas, z. aja	364.000 €	20.000 €	344.000,00 €	3.307,69 €	4.300,00 €		
	35	Maestro José Garberí Serrano 14 - PAU 5	115,00	149,50	4 dormitorios	2 baños	2.015,00	Si	Piscina, pistas, z. aja	499.000 €	22.500 €	476.500,00 €	3.187,29 €	4.143,48 €		

RESUMEN DE VALORES DE MERCADO OFERTAS ASKING POR Nº DORM.:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²				
VISTAHERMOSA	4 dormitorios	-	2480,46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3 dormitorios	2480,46	-	2864,62	2856,25	2743,75	2658,04	2453,78	2639,38	3230,77	-	-	-	
	2 dormitorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2287,97	-	-	
	1 dormitorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PLAYA SAN JUAN	4 dormitorios	-	-	-	2853,67	-	2585,31	-	-	2526,32	-	3340,21	-	
	3 dormitorios	3567,90	-	3486,67	-	2976,00	2553,01	2549,02	2529,41	-	2747,83	-	-	
	2 dormitorios	-	3333,33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1 dormitorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PAU 5- MARJAL	4 dormitorios	-	-	-	-	2461,07	-	-	-	-	3187,29	4 dormitorios	2.776,33 €	3.470,42 €
	3 dormitorios	3703,70	3827,16	-	3464,00	3890,84	-	3615,38	-	2673,72	2656,00	3 dormitorios	3.007,62 €	3.879,83 €
	2 dormitorios	-	-	3282,65	-	-	-	-	3564,81	-	4129,41	2 dormitorios	3.317,65 €	4.412,47 €
	1 dormitorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 dormitorios	-	-
N. VISTAHERMOSA	5 dormitorios	-	-	-	-	2287,44	-	2843,56	-	-	2115,38	5 dormitorios	2.415,46 €	2.898,55 €
	4 dormitorios	-	1779,36	-	2835,20	2699,02	-	2322,70	-	2564,92	2521,92	4 dormitorios	2.447,33 €	2.936,80 €
	3 dormitorios	2218,75	-	2344,21	-	-	-	-	-	-	-	3 dormitorios	2.281,48 €	2.737,78 €
	2 dormitorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 dormitorios	-	-





C. ESTUDIO DE MERCADO DE PRECIOS DE MERCADO OFERTAS ASKING TIPOLOGÍA COMERCIAL

El estudio de mercado de precios de locales también se ha desarrollado en los barrios próximos al área de influencia de la futura actuación urbanística, para intentar reflejar la oferta y demanda de la tipología comercial en el entorno inmediato, y extraer el comportamiento del mercado así como datos precisos de precios y ratios de rentabilidad que se pueden extrapolar para el futuro desarrollo en el ámbito analizado.

Para ello se han analizado los distritos de los barrios más próximos como:

- *Vistahermosa*
- *Playa San Juan*
- *Cabo de las Huertas*
- *PAU 5 - Marjal*



ESTADÍSTICAS

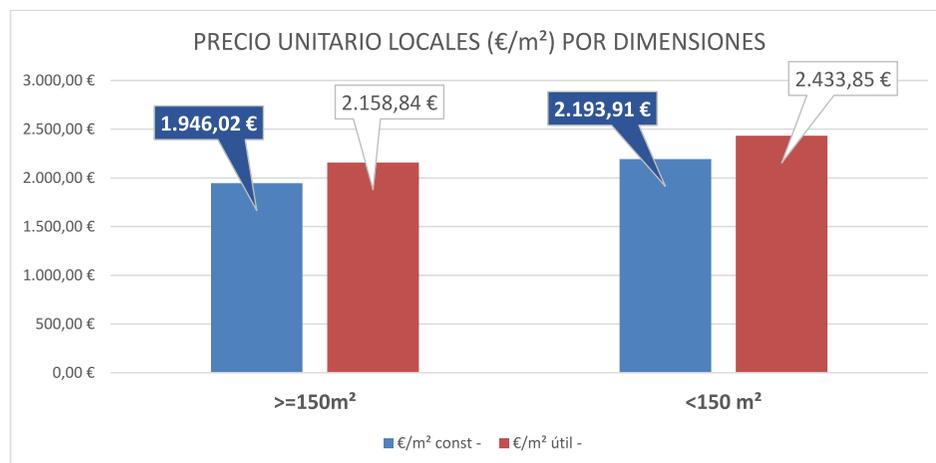
El precio medio de locales comerciales en venta de amplias dimensiones es de 315 k€. El local más económico tiene un precio de 189.000 €. El precio de venta más elevado es de 585 K€ . El precio medio unitario de locales en venta se puede establecer en torno a 2.050 €/m²const, con un precio mínimo de 1.657 €/m² y un máximo de 2.639 €/m². Aquellos inmuebles con instalaciones desmontables y/o elementos polivalentes se han descontado para el cálculo del unitario €/m², estimando unos precios de mercado en la zona. Atendiendo a la calificación por nivel comercial, se pueden evaluar como con un nivel comercial medio-alto.

Las características más habituales de los locales se pueden resumir como que la mayoría se encuentran acondicionados, o parcialmente acondicionados, y con una pequeña inversión se pueden habilitar para cualquier actividad comercial.

(*) La diferencia de los valores de mercado corresponde al valor unitario de la 1ª crujía de fachada a nivel de calle, que es el valor que se utiliza en la homogeneización para establecer el valor de mercado para la futura tipología comercial a desarrollar.

Hay que resaltar que la obtención de muestras de mercado de locales comerciales dentro de un mercado local que sean totalmente comparables y que además tengan similar valor unitario puede ser complicado, teniendo en cuenta que la mayoría de las muestras que se consiguen corresponden a inmuebles en alquiler. Por tanto, para ponderar los valores de mercado resultantes se introduce un coef. de ajuste que absorbe las diferencias generadas por la diferencia de situación, superficie, y según la relación fachada/fondo.

El coeficiente tabla fondo CTF de cada local tiene, en esencia, una doble finalidad: | a) homogeneizar el valor de todos los m² que constituyen la superficie total del local | b) expresar numéricamente la calidad funcional del local.



D ESTUDIO DE MERCADO DE PRECIOS DE MERCADO OFERTAS ASKING PARA LA TIPOLOGÍA DE APARCAMIENTOS

PRECIO VENTA - Plazas de aparcamiento												
PROMOCIÓN	Dirección	Link	m² CCC	m² ÚHl	Capacidad coch	Tipo acceso	Año	Nivel sótano	Barrio	Precio venta (€)	Precios Promedio (€)	Precios unit. (€)
Testigo 1	Cl Mesonero Lucio nº6- Alicante 03015	https://www.idealista.com/inmueble/100646294	36,80	16,00	1,5	Rampa	2012	Sótano -1		21.900,00 €		595,11 €
Testigo 2	Cl Mesonero Lucio nº6, Alicante 03015	https://www.idealista.com/inmueble/96357098	32,20	14,00	1,0	Rampa	2012	Sótano -1		16.500,00 €		512,42 €
Testigo 3	Cl. Padre Arrupe, Vistahermosa- CP 03015	https://www.idealista.com/inmueble/92591415	41,40	18,00	2,0	Rampa	2020	Sótano -1	Vistahermosa	21.900,00 €	17.620,00 €	528,99 €
Testigo 4	Cl. Padre Arrupe, Vistahermosa- CP 03015	https://www.idealista.com/inmueble/96355901	32,20	14,00	1,5	Rampa	2020	Sótano -1		15.800,00 €		490,68 €
Testigo 5	Camino Cruz de Piedra, 19- Alicante 03015	https://www.idealista.com/inmueble/96455647	23,00	10,00	1,0	Rampa	1999	Sótano -1		12.000,00 €		521,74 €
Testigo 6	Cl. María Moliner, Playa S. Juan -CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/86642346	26,40	11,00	1,0	Rampa	2012	Sótano -1		20.000,00 €		757,58 €
Testigo 7	Av. Hdor. Vicente Ramos, Playa S.J. -CP 035	https://www.idealista.com/inmueble/97805421	36,00	18,00	2,0	Rampa	2015	Sótano -1	Playa de San Juan	24.000,00 €	20.100,00 €	666,67 €
Testigo 8	Científico Jaime Santana, 1 -3, CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/39947462	35,20	16,00	1,5	Rampa	2005	Sótano -1		22.000,00 €		625,00 €
Testigo 9	Av. Santander 25, Playa S. Juan CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/96476990	33,00	15,00	1,0	Rampa	1990	Sótano -1		16.500,00 €		500,00 €
Testigo 10	calle Trident, Playa S. Juan CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/98793248	29,90	13,00	1,0	Rampa	2008	Sótano -1		18.000,00 €		602,01 €
Testigo 11	Av. Condomina 40-Cabo Huertas -CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/10054673	54,00	27,00	2,0	Rampa	2010	Sótano -1		38.000,00 €		703,70 €
Testigo 12	Av. Condomina 62-Cabo Huertas -CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/90542100	28,80	12,00	1,0	Rampa	2012	Sótano -1		14.500,00 €		503,47 €
Testigo 13	Av. Cataluña 25-Cabo Huertas -CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/91826801	32,40	13,50	1,0	Rampa	1995	Sótano -1	Cabo de las Huertas	17.000,00 €	18.800,00 €	524,69 €
Testigo 14	Av. Apón, 9-Cabo Huertas -CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/98644196	23,00	10,00	1,0	Rampa	1995	Sótano -1		11.500,00 €		500,00 €
Testigo 15	Cl. Deportista Kiko Sánchez s/n-Cabo Huert	https://www.idealista.com/inmueble/25308170	26,45	11,50	1,0	Rampa	2000	Sótano -1		13.000,00 €		491,49 €
Testigo 16	Maestro J. Garberí Serrano 5 -PAU 5 03540	https://www.idealista.com/inmueble/96591327	54,60	26,00	2,0	Rampa	2021	Sótano -1		35.000,00 €		641,03 €
Testigo 17	Cl. Periodista Tirso Marín, 16 -PAU 5 03540	https://www.idealista.com/inmueble/89052856	34,50	15,00	1,0	Rampa	2018	Sótano -1		25.500,00 €		739,13 €
Testigo 18	Cl. Artista R. Soler López, 15 -PAU 5 03540	https://www.idealista.com/inmueble/98006762	35,20	16,00	1,0	Rampa	2018	Sótano -1	PAU 5 -Marjal	20.500,00 €	25.500,00 €	582,39 €
Testigo 19	Avda de las Naciones 30, 15 -PAU 5 03540	https://www.idealista.com/inmueble/29509323	30,00	12,50	1,0	Rampa	2018	Sótano -1		16.500,00 €		550,00 €
Testigo 20	Maestro José Garberí Serrano 1 -PAU 5 0354	https://www.idealista.com/inmueble/98718847	44,10	18,00	2,0	Rampa	2022	Sótano -1		30.000,00 €		680,27 €
Testigo 21	G. Dep. Sergio Cardell 2, Albufera 03016	https://www.idealista.com/inmueble/10014930	44,00	20,00	2,0	Rampa	2005	Sótano -1		24.000,00 €		545,45 €
Testigo 22	Avda de Villajoyosa 102, Albufera 03016	https://www.idealista.com/inmueble/10038341	31,20	13,00	1,0	Rampa	1985	Sótano -1		21.000,00 €		673,08 €
Testigo 23	Avda de Villajoyosa 103, Albufera 03016	https://www.idealista.com/inmueble/99652673	39,60	18,00	1,0	Rampa	1985	Sótano -1	Otros distritos	19.000,00 €	23.700,00 €	479,80 €
Testigo 24	Avda de Villajoyosa 103, Albufera 03016	https://www.idealista.com/inmueble/99862154	57,50	25,00	2,0	Rampa	1985	Sótano -1		38.500,00 €		669,57 €
Testigo 25	Calle de Dafne, 1, Albufera 03016	https://www.idealista.com/inmueble/97870591	28,75	12,50	2,0	Rampa	2022	Sótano -1		16.000,00 €		556,52 €

OBSERVACIONES

Se ha realizado un EM de aparcamientos en los barrios colindantes al edificio analizado, observando que el precio medio más frecuente de los garajes de dimensiones estándar oscila entre 16.000 € y 25.000 €/ud. El precio para plazas dobles o de grandes dimensiones asciende entre 25.000-38.000 €

De las muestras obtenidas observamos que la zona con precios más elevados corresponden a los distritos de La Albufera y el PAU 5. por la dificultad de aparcamiento que existe en estos barrios, con una media de 23.000-25.500 €/mes/ud. También se aprecian precios elevados para los garajes situados en los edificios de "obra nueva", ya que oscilan entre 17.000-24.000 €/ud dependiendo de la zona donde recaen. En el resto de los distritos como Cabo Huertas | Playa San Juan y Vistahermosa el importe medio es más económico a los anteriores y oscila entre 15.000-20.000 €/ud.

Se han seleccionado testigos de edificaciones recientes con el propósito de asemejarlas con el EM más similar a las condiciones de los futuros garajes a desarrollar en la actuación. Existe una considerable oferta en ambos barrios que entendemos cubre la demanda actual de aparcamiento de los habitantes.



RESUMEN DE PRECIOS DE OFERTAS ASKING | GARAJES:

Plazas de aparcamiento - VISTAHERMOSA



Plazas de aparcamiento - PLAYA SAN JUAN



Plazas de aparcamiento - CABO DE LAS HUERTAS



Plazas de aparcamiento - PAU 5 MARJAL



Plazas de aparcamiento - ALBUFERA



E JUSTIFICACIÓN VALOR DE MERCADO “TIPOLOGÍA TERCARIA PARA ALOJAMIENTO TEMPORAL” (APTO. TURÍSTICO)

Para la parcela calificada como EA-T (M3) se ha previsto que el mayor y mejor uso sería para el alojamiento temporal como hotel y/o edf. de aptos. turísticos, teniendo en cuenta las condiciones urbanísticas diseñadas para la parcela, donde se establece un nº máximo de plantas de Pb + 9 alturas para materializar la edificabilidad total de 22.413m².

Por tanto, se aporta un E. Mercado de precios de alquiler de habitaciones y aptos. turísticos a partir del cual se desprende el valor unitario de mercado para la tipología TERCARIA- ALOJAMIENTO TEMPORAL.

En función del volumen edificable en torno a 22.413m²c, se plantea diseñar una torre para aptos. con una dimensión promedio en torno a 65-90m², lo que representa un total aproximado de 300 unidades susceptibles de generar un rendimiento económico mediante la explotación por alquiler vacacional, etc...

Por tanto, a efectos de valoración se ha considerado realizar una torre de apartamentos para destinarlos al alquiler. Para agotar la edificabilidad que permite el planeamiento se puede realizar una torre de PB+9 alturas, por tanto, dejando la planta baja para zonas comunes, hall recepción, cafetería-bar, aseos, etc..., se plantea una huella para el edificio en torno a 2500m²/planta hasta agotar los 22.413 m²construidos.

Para justificar los futuros ingresos que puede generar la torre, se ha realizado un EM en el entorno de edificios con urbanización comparables a la futura torre de aptos. a construir en la parcela EA-T. Se han buscado ofertas de alquiler de mercado de aptos. estándar y de alto standing situados en edificios de reciente construcción que se asimilen a la futura torre, y por tanto, con un nivel de eficiencia energética que se ajuste a las nuevas normativas. Las ofertas se ubican en complejos con urbanización completa (piscinas, zonas ajardinadas, pistas polideportivas, club social, zonas co-living, y además con un emplazamiento que se puede considerar similar, es decir, que reúnan las similares condiciones de soleamiento y orientación, y vistas panorámicas de la costa.

Se considera que el mayor y mejor para esta tipología es destinar los aptos. alquiler vacacional por temporadas, incluye un porcentaje para larga temporada, que es la modalidad que genera más garantía de continuidad.

Por tanto, se aporta un EM de inmuebles disponibles en alquiler en los barrios próximos al sector objeto de estudio como Playa de San Juan, Cabo de las Huertas, PAU-5, Playa Muchavista, etc...



En el EM se han obtenido precios de alquiler que oscilan entre 1.500-3.800 €/mes, dependiendo de la modalidad como larga duración, y/o alquiler por temporada, etc...

Los precios unitarios de alquiler más frecuentes para las tipologías de aptos. situados en residenciales con urbanización privada (piscinas, zonas ajardinadas, pistas polideportivas, etc) que se destinan al alquiler oscilan en torno a un importe medio de 26,50 €/m²/mes, que equivale a 425 €/m²/año.

El enfoque de la valoración se realiza mediante el método por actualización de rentas del rendimiento neto que generan los alquileres. Al importe del V.A.Netto se le añadirá el valor de reversión/continuidad del inmueble al final del periodo de análisis elegido entre 30-35 años, considerando un periodo de explotación coherente para una tipología ligada a explotación económica.

Las tipologías ligadas a explotación económica normalmente implica alguna limitación adicional con respecto a la tipología de referencia para uso residencial, ya que para garantizar el buen funcionamiento de usos para alojamiento temporal es necesario considerar gastos adicionales de explotación que no hay que considerar en tipologías residenciales, ya que es estos usos es necesario contar con una empresa gestora que se encargue de todas las gestiones relativas a la explotación de los inmuebles, por tanto, el valor unitario de mercado alcanza importes sensiblemente inferiores a los valores de mercado para la tipología de vivienda en edificio con urbanización.

RESUMEN DE PRECIOS DE ALQUILER DE OFERTAS ASKING | APTOS.:

ALQUILER APTOS. - PLAYA SAN JUAN CABO HUERTAS PAU-5																LOCALIZACIÓN			
PROMOCIÓN	Dirección	Link	m² Oll	m² CCC	Dormitorios	Baños	Año / ant. Aparte	Garaje	Altura	Piscina / Comun	ALQUILER (€/mes)	GARAJE/Trast	Alquiler Neto (€/mes)	€/m²/mes const	€/m²/annual	REFORMA / ESTADO			
Testigo 1	Av. Maestro J. Garberí 14- Barrio PAU 5, Alicante 03540 Resd. Balcon del Mar	https://www.idealista.com/inmueble/100833566/	85,00	110,50	3 dormitorios	2 baños	2020	1 garaje	7º	Piscina, pistas, z. ajardinada	3.800 €	90 €	3.710 €	33,57 €	523,74 €	Buen estado			
Testigo 2	Calle del Torero Luis Francisco Espo, 11- Barrio PAU 5, Alicante Urb. Marisla	https://www.idealista.com/inmueble/100714976/	100,00	127,00	3 dormitorios	2 baños	2020	1 garaje	9º	Piscina, pistas, z. ajardinada	3.000 €	85 €	2.915 €	22,95 €	349,80 €	Nuevo			
Testigo 3	Avenida Remigio Soler López, Barrio PAU 5 03540 Resd. Kronos	https://www.idealista.com/inmueble/100833567/	80,00	100,00	2 dormitorios	2 baños	2020	1 garaje	9º-difco	Piscina, pistas, z. ajardinada	3.000 €	90 €	2.910 €	29,10 €	436,50 €	Nuevo			
Testigo 4	Calle la Doblada, Cabo de las Huertas, Alicante 03540 Residencial Sol by Im	https://www.idealista.com/inmueble/100841433/	75,00	97,50	2 dormitorios	2 baños	2018	1 garaje	1º piso	Piscina, pistas, z. ajardinada	2.800 €	85 €	2.715 €	27,85 €	434,40 €	Buen estado			
Testigo 5	Avenida Remigio Soler López, Barrio PAU 5 03540 Resd. Kronos	https://www.idealista.com/inmueble/100824663/	88,46	115,00	3 dormitorios	2 baños	2020	1 garaje	8º	Piscina, pistas, z. ajardinada	3.000 €	90 €	2.910 €	25,30 €	394,75 €	Nuevo			
Testigo 6	Piso en Columbreres s/n, Playa Muchavista Alicante 03540 2ª línea mar	https://www.idealista.com/inmueble/92949038/	60,00	78,00	2 dormitorios	1 baño	2006	1 garaje	1º piso	Piscina	3.600 €	120 €	3.480 €	44,62 €	696,00 €	Buen estado			
Testigo 7	Calle la Doblada, Cabo de las Huertas, Alicante 03540 Residencial Sol by Im	https://www.idealista.com/inmueble/98439146/	75,00	97,50	2 dormitorios	2 baños	2019	1 garaje	7º piso	Piscina, pistas, z. ajardinada	2.470 €	85 €	2.385 €	24,46 €	381,40 €	Buen estado			
Testigo 8	Av. Maestro J. Garberí 12- Barrio PAU 5, Alicante 03540 Resd. San Juan Homes	https://www.idealista.com/inmueble/98974955/	72,80	91,00	2 dormitorios	2 baños	2022	1 garaje	6º	Piscina, pistas, z. ajardinada	2.000 €	90 €	1.910 €	20,99 €	314,84 €	Nuevo			
Testigo 9	Avda de la Costa Blanca, 151 - PAU 5, Alicante 03540 Resd. Marví	https://www.idealista.com/inmueble/100770618/	72,00	90,00	2 dormitorios	2 baños	2015	1 garaje	4º	Piscina	1.800 €	80 €	1.720 €	19,11 €	286,67 €	Buen estado			
Testigo 10	Camino Muchavista, 24 - PAU 5, Alicante 03540 1ª línea	https://www.idealista.com/inmueble/9426026/	60,00	81,00	2 dormitorios	2 baños	2005	1 garaje	3º	Piscina	3.800 €	100 €	3.700 €	45,68 €	740,00 €	Buen estado			
Testigo 11	Avenida Santander 23, Playa San Juan 03540 Resd. Garden	https://www.idealista.com/inmueble/100422279/	96,00	120,00	3 dormitorios	2 baños	2000	1 garaje	1º-piso	Piscina, pistas, z. ajardinada	2.400 €	80 €	2.320 €	19,33 €	290,00 €	Buen estado			
Testigo 12	Avda de la Costa Blanca, 159 - PAU 5, Alicante 03540 Resd. Naray	https://www.idealista.com/inmueble/83601139/	92,31	120,00	3 dormitorios	2 baños	2022	1 garaje	3º-piso	Piscina	2.200 €	90 €	2.110 €	17,58 €	274,30 €	Nuevo			
Testigo 13	Calle de la Dorada, Cabo de las Huertas, Alicante 03540	https://www.idealista.com/inmueble/9624980/	85,00	104,25	3 dormitorios	1 baño	1995	1 garaje	11º-piso	Piscina, pistas, z. ajardinada	1.600 €	80 €	1.520 €	14,31 €	214,59 €	Reformado			
Testigo 14	Avenida Goleña - Cabo de las Huertas, Alicante 03540 Resd. Hacienda del Mar	https://www.idealista.com/inmueble/101009075/	68,00	85,00	2 dormitorios	1 baño	2020	1 garaje	1º-piso	Piscina, pistas, z. ajardinada	1.350 €	80 €	1.270 €	14,94 €	224,12 €	Buen estado			
			promedio									ticket medio	2,54 €	26,53 €	426,88 €				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	Media		
			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m² const	€/m² Oll	
Apto. Premium			33,57 €		29,10 €	27,85 €	25,30 €	44,62 €	24,46 €	-	-	45,68 €	-	-	-	-	32,94 €	42,49 €	
Apto. Estándar				22,95					20,99	19,11		19,33	17,58	14,31	14,94	19,99 €	25,79 €		

Comentarios: Los testigos seleccionados son viviendas actualmente en oferta de venta o próximos al ámbito de estudio. Se han incorporado viviendas de 2 y 3 dormitorios, con la menor antigüedad posible o reformados recientemente. Las características principales para seleccionar las muestras de mercado han sido la proximidad al ámbito objeto de valoración, buscando residenciales con urbanización y zonas comunes; piscina exterior, piscina climatizada; gimnasio, juegos infantiles, zonas ajardinadas. Se aportan ofertas asking de aptos. disponibles en alquiler por temporada y/o de larga duración, con las dimensiones que se ajustan a las futuras tipologías que son más probables a desarrollar en la futura actuación y diseccionando aquellos que presentan características únicas como pueden ser las que poseen equipamientos exclusivos. Aquellos inmuebles con garaje, trastero, o ambos, se les ha descontado para el cálculo del alquiler unitario €/m²/mes, adaptando unos precios potenciales de alquiler de mercado en la zona.

Testigo 1

Superficie: 111
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 90 €
 Trastero: 1 garaje
 Piscina/Comunes: Piscina, pistas, z. ajardinada
 Altura: 7º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100833566/>

Testigo 2

Superficie: 127
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 85 €
 Trastero: 1 garaje
 Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 9º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100714976/>

Testigo 3

Superficie: 100
 Habitaciones: 2 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 90 €
 Trastero: 1 garaje
 Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 9º-difco
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100833567/>

Testigo 4

Superficie: 98
 Habitaciones: 2 dormitorios
 Baños: 2018
 Garaje: 85 €
 Trastero: 1 garaje
 Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 1º piso
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100841431/>

Testigo 5

Superficie: 115
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 2 Garajes 2 cocheros: 90 €
 Trastero: 1 garaje
 Piscina/Comunes: Piscina, pistas, z. ajardinada
 Altura: 8º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100924611/>

Testigo 6

Superficie: 78
 Habitaciones: 2 dormitorios
 Baños: 1 baño
 Garaje: 120 €
 Trastero: 1 garaje
 Piscina/Comune: Piscina
 Altura: 1º piso
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/92949038/>

Testigo 7

Superficie: 98
 Habitaciones: 2 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 85 €
 Trastero: 1 garaje
 Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 7º piso
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/88439145/>

Testigo 8

Superficie: 91
 Habitaciones: 2 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 90 €
 Trastero: 1 garaje
 Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 6º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/9974955/>

Testigo 9

Superficie: 90
 Habitaciones: 2 dormitorios
 Baños: 2 baños
 2 plazas Garaje: 80 €
 Trastero: 1 garaje
 Piscina/Comunes: Piscina
 Altura: 4º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100770618/>

Testigo 10

Superficie: 81
 Habitaciones: 2 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 100 €
 Trastero: 1 garaje
 Piscina/Comune: Piscina
 Altura: 3º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/9426026/>

Testigo 11

Superficie: 120
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 80 €
 Trastero: 1 garaje
 Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 1º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100422279/>

Testigo 12

Superficie: 120
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 2 baños
 Garaje: 90 €
 Trastero: 1 garaje
 Piscina/Comune: Piscina
 Altura: 4º
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/83601139/>

Testigo 13

Superficie: 106
 Habitaciones: 3 dormitorios
 Baños: 1 baño
 2 plazas Garaje: 80 €
 Trastero: 1 garaje
 Piscina/Comunes: Piscina, pistas, z. ajardinada
 Altura: 11º-piso
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/9624980/>

Testigo 14

Superficie: 85
 Habitaciones: 2 dormitorios
 Baños: 1 baño
 Garaje: 80 €
 Trastero: 1 garaje
 Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas
 Altura: 1º-piso
 Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/101009075/>

Testigo 15

Superficie:
 Habitaciones:
 Baños:
 Garaje:
 Trastero:
 Piscina/Comune: s/n
 Altura: 1º
 Fuente:

Testigo 16

Superficie:
 Habitaciones:
 Baños:
 Garaje:
 Trastero:
 Piscina/Comune: s/n
 Altura: 4º
 Fuente:

6. ANÁLISIS DE RENTABILIDAD POR DISTRITO

RENTABILIDAD DE VIVIENDA

Según los últimos datos publicados por el Banco de España, en España la rentabilidad bruta por alquiler de vivienda se sitúa en el 3,9%. Una cifra que puede rondar sobre el 10% si añadimos la revalorización de su precio, es decir, la plusvalía que se obtiene por vender ese mismo inmueble.

Por lo general, los municipios costeros y las grandes ciudades ofrecen mejores ganancias. Pero disponer de una propiedad con el metro cuadrado más caro no es sinónimo de rentabilidad, como puede ser el caso de San Sebastián o Barcelona. Otras capitales como Lleida o Santa Cruz de Tenerife ofrecen unos márgenes de recuperación del capital invertido mucho más rápidos que otras grandes capitales que demandan más años.

Recuperar rápidamente la inversión

Para calcular el valor de un inmueble es necesario calcular su rentabilidad bruta por alquiler, porcentaje resultante de dividir el dinero anual obtenido por una vivienda en alquiler entre su precio de venta.

Pese a estos indicadores, el mercado inmobiliario no es estático. Además, el inversor debe analizar el periodo en el que tardará en recuperar una determinada inversión en un momento dado.

CLAVES PARA ESCOGER UNA INVERSIÓN INMOBILIARIA RENTABLE

Comprar inmuebles para alquiler es una forma de invertir que parece estar más en forma que nunca, especialmente en el mercado de la vivienda con las hipotecas más asequibles hasta el momento. Si bien es cierto que el crecimiento de la rentabilidad que ofrece el mercado inmobiliario se ha ralentizado respecto al año pasado, esta es, según el portal Idealista, hasta 30 veces superior que la que ofrecen los Bonos del Estado a 10 años: 0,2%.

La inversión inmobiliaria es percibida como un activo capaz de ofrecer un retorno prácticamente asegurado. Una ganancia determinada eso sí, por su ubicación. Las grandes capitales siguen siendo, en general, las plazas más rentables, aunque hay otros muchos municipios españoles con potencial y otras modalidades de inversión inmobiliaria capaces de ofrecer rendimientos de gran atractivo como son algunos ejemplos; locales, las oficinas, los garajes y los almacenes y el suelo industrial.

OBSERVACIONES y CRITERIOS EMPLEADOS PARA CALCULAR LA RENTABILIDAD POR DISTRITOS:

Se ha realizado un Estudio de Mercado de ofertas asking del portal de compraventas "idealista".

Se han filtrado las referencias de la página web, para escoger únicamente muestras de pisos.

Se han utilizado las muestras que poseen plaza de garaje incluida en el precio de oferta de venta y alquiler.

Del estudio de rentabilidad realizado se aprecia que el distrito más rentable corresponde a los barrios con los precios de mercado relativamente más económicos. Y ocurre lo contrario con los barrios con precios más elevados, en los que se detectan las menores rentabilidades.

Se deduce que esto viene motivado porque en los barrios con un nivel socioeconómico medio y/o más modestos, sigue existiendo alta demanda de pisos en alquiler, y por tanto, los arrendamientos no son proporcionales con respecto a los previos de venta de inmuebles, ya que la alta demanda genera un aumento paulatino del valor de mercado. Este incremento de los precios de alquiler no es tan substancial en los barrios de rentas altas, ya que aunque los alquileres son más elevados, no mantienen la proporcionalidad con el precio de mercado, y por tanto, tienen a generar una menor rentabilidad.

CUADRO RESUMEN DE LA “RENTABILIDAD RESIDENCIAL” POR DISTRITO | BARRIO

VISTAHERMOSA



CUADRO RENTABILIDAD DEL BARRIO VISTAHERMOSA

2023 (venta)		2023 (alquiler)			% alquiler/total venta+alquiler	Rentabilidad Bruta % (Yield)
Valor mercado (eur/m²)	nº muestras	Renta mensual (eur/m²)	Renta anual (eur/m²/año)	nº muestras		
2.248,00	43	14,74	176,88	12	27,9%	7,87%

CUADRO RENTABILIDAD DEL BARRIO DE PLAYA DE SAN JUAN

2023 (venta)		2023 (alquiler)			% alquiler/total venta+alquiler	Rentabilidad Bruta % (Yield)
Valor mercado (eur/m²)	nº muestras	mensual (eur/m²)	Renta anual (eur/m²/año)	nº muestras		
3.079,00	199	12,50	150,00	57	28,6%	4,87%

PLAYA SAN JUAN



CUADRO RENTABILIDAD DEL BARRIO CABO DE LAS HUERTAS

2023 (venta)		2023 (alquiler)			% alquiler/total venta+alquiler	Rentabilidad Bruta % (Yield)
Valor mercado (eur/m²)	nº muestras	mensual (eur/m²)	Renta anual (eur/m²/año)	nº muestras		
3.172,00	94	14,02	168,24	36	38,3%	5,30%

CUADRO RENTABILIDAD DEL BARRIO PAU 5 - MARJAL

2023 (venta)		2023 (alquiler)			% alquiler/total venta+alquiler	Rentabilidad Bruta % (Yield)
Valor mercado (eur/m²)	nº muestras	mensual (eur/m²)	Renta anual (eur/m²/año)	nº muestras		
3.385,00	82	17,32	207,84	43	52,4%	6,14%

CABO DE LAS HUERTAS



PAU 5 MARJAL



CUADRO RESUMEN DE LA RENTABILIDAD DE LA "TIPOLOGÍA COMERCIAL" POR DISTRITO | BARRIO

CUADRO RENTABILIDAD DEL BARRIO VISTAHERMOSA

2023 (venta)		2023 (alquiler)			% alquiler/total venta+alquiler	Rentabilidad Bruta % (Yield)
Valor mercado (eur/m ²)	n ^o muestras	Renta mensual (eur/m ² /mes)	Renta anual (eur/m ² /año)	n ^o muestras		
1.505,00	26	8,8	105,6	16	61,5%	7,02%

CUADRO RENTABILIDAD DEL BARRIO DE PLAYA DE SAN JUAN

2023 (venta)		2023 (alquiler)			% alquiler/total venta+alquiler	Rentabilidad Bruta % (Yield)
Valor mercado (eur/m ²)	n ^o muestras	Renta mensual (eur/m ² /mes)	Renta anual (eur/m ² /año)	n ^o muestras		
2.480,00	36	13,13	157,56	30	83,3%	6,35%

CUADRO RENTABILIDAD DEL BARRIO CABO DE LAS HUERTAS

2023 (venta)		2023 (alquiler)			% alquiler/total venta+alquiler	Rentabilidad Bruta % (Yield)
Valor mercado (eur/m ²)	n ^o muestras	Renta mensual (eur/m ² /mes)	Renta anual (eur/m ² /año)	n ^o muestras		
1.905,00	18	11,13	133,56	18	100,0%	7,01%

CUADRO RENTABILIDAD DEL BARRIO PAU 5 - MARJAL

2023 (venta)		2023 (alquiler)			% alquiler/total venta+alquiler	Rentabilidad Bruta % (Yield)
Valor mercado (eur/m ²)	n ^o muestras	Renta mensual (eur/m ² /mes)	Renta anual (eur/m ² /año)	n ^o muestras		
2.429,00	10	14,61	175,32	8	80,0%	7,22%

CUADRO RESUMEN DE LA RENTABILIDAD DE LA "TIPOLOGÍA DE GARAJES" POR DISTRITO | BARRIO

CUADRO RENTABILIDAD DEL BARRIO VISTAHERMOSA

2023 (venta)		2023 (alquiler)			% alquiler/total venta+alquiler	Rentabilidad Bruta % (Yield)
Valor mercado (eur/ud)	n ^o muestras	Renta mensual (€/ud/mes)	Renta anual (€/ud/año)	n ^o muestras		
16.950,00	28	62,5	750	10	35,7%	4,42%

CUADRO RENTABILIDAD DEL BARRIO DE PLAYA DE SAN JUAN

2023 (venta)		2023 (alquiler)			% alquiler/total venta+alquiler	Rentabilidad Bruta % (Yield)
Valor mercado (eur/ud)	n ^o muestras	Renta mensual (eur/m ² /mes)	Renta anual (eur/m ² /año)	n ^o muestras		
21.525,00	20	70,00	840,00	11	55,0%	3,90%

CUADRO RENTABILIDAD DEL BARRIO CABO DE LAS HUERTAS

2023 (venta)		2023 (alquiler)			% alquiler/total venta+alquiler	Rentabilidad Bruta % (Yield)
Valor mercado (eur/ud)	n ^o muestras	Renta mensual (eur/m ² /mes)	Renta anual (eur/m ² /año)	n ^o muestras		
16.290,00	29	64,20	770,40	13	44,8%	4,73%

CUADRO RENTABILIDAD DEL BARRIO PAU 5 - MARJAL

2023 (venta)		2023 (alquiler)			% alquiler/total venta+alquiler	Rentabilidad Bruta % (Yield)
Valor mercado (eur/ud)	n ^o muestras	Renta mensual (eur/m ² /mes)	Renta anual (eur/m ² /año)	n ^o muestras		
22.460,00	16	102,00	1224,00	21	131,3%	5,45%

7.1. APROVECHAMIENTOS Y USOS PREVISTOS EN EL ÁMBITO

En el Escenario de valoración se analiza la totalidad de las parcelas, de acuerdo a las condiciones urbanísticas para cada uso:

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4

USO	PARCELA	EDIFICABILIDAD (m ² techo)
EDIFICACIÓN ABIERTA	M7	19.879,00
	M8	36.840,00
	M2-A1	49.683,26
VIV. UNIFAMILIAR	M1	1.805,00
	M5	726,00
TERCIARIO-COMERCIAL	M2-A1	4.033,43
TERCIARIO-ALOJ. TEMPORAL	M3	22.413,00
TOTALES		135.379,69 m²techo

La edificabilidad máxima prevista para el nuevo ámbito urbanístico completo del Sector 1/4 asciende a 192.813m² techo, para más de 1670 viviendas aproximadamente. Concretando para la UE -A1, la edificabilidad objeto de análisis asciende a **135.379,69 m²t**, para un total aproximado de 1.167 viviendas.

Del EM realizado se desprende que las tipologías más habituales y que son viables desarrollar en el nuevo sector son las siguientes:

- VIVIENDAS UNIFAMILIARES (viviendas con urbanización, etc...)
- VIVIENDAS EN BLOQUE ABIERTO (bajos con jardín; áticos con terraza, viviendas con urbanización, etc...)
- LOCALES COMERCIALES EN BAJOS DEL EDIFICIO
- EDIFICACIÓN TERCIARIA (EA-T)
- APARCAMIENTOS EN SÓTANO

Para el emplazamiento del futuro ámbito, se prevé una demanda razonable en las necesidades de aparcamientos, por tanto, de acuerdo al nº de viviendas totales, se estima razonable ejecutar 1,25 plazas de garaje por vivienda y un garaje x 100m² const. uso terciario, con la siguiente superficie construida para el uso de aparcamiento + trastero/almacén:

-APARCAMIENTOS EN SÓTANO=	1.167 uds x 1,25=	1.459 garajes	1.683 garajes
	22413m ² c/100m ² c=	224 garajes	

Además de los 1683 aparcamientos, se prevé la ejecución de 1459 trasteros/almacén vinculados a las potenciales viviendas. Se estima una superficie construida media para los aparcamientos en torno a 27,5m², que incluye la p.p. de zonas de tránsito y maniobra. Se estima una superficie media para trasteros de 5,0 m².

7. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO

>La superficie construida para ambas tipologías asciende a:

APARCAMIENTOS= 46.282,50 m²c | TRASTEROS= 7.295,00 m²c | TOTAL B/S= 53.577,50 m²c

Además de estas tipologías también existen otros usos para Equipamientos; usos Dotacionales para Educación; Deportivos; Sanitario -Asistencial, etc..., pero al no ser usos lucrativos, no se consideran en el presente informe, ya que no se dispone de ratios medios de rendimientos económicos para estos usos, pero que normalmente al corresponder con usos complementarios no generan un beneficio importante.

Por tanto, de acuerdo a las unidades urbanas analizadas, a efectos valorativos consideraremos el siguiente reparto de las edificabilidades para los diferentes usos:

>Desglose de EDIFICABILIDADES por USOS:

VIVIENDAS EN BLOQUE ABIERTO (78,81%)=	106.402,26 m ² t (884 uds aprox)
VIVIENDAS UNIFAMILIARES (1,85%)=	2.531,00 m ² t (16 uds aprox)
LOCALES COMERCIALES (2,91%)=	4.033,43 m ² t
TERCIARIO-ALoj. TEMPORAL (16,42%)=	22.413 m ² t (300 aptos.)
APARCAMIENTOS B/RASANTE=	53.577,50 m ² t

TOTAL= 135.379,69 m²t Sobre/RASANTE + 53.577,50 m²t Bajo/RASANTE

Dentro de la tipología Residencial en bloque abierto, podemos diferenciar el valor de mercado de la tipología de viviendas con perfil estándar, con respecto a las tipologías de *vivienda prime* en plantas elevadas, áticos con terraza, o bajos con jardín.

CONCLUSIONES:

Para establecer un valor actual de los terrenos que pertenecen al ámbito del polígono A.1 del Sector 1/4 Albufereta se parte de las siguientes premisas:

-Se trata de un nuevo barrio con buenas expectativas de desarrollo, las cuales dependerán del nivel de conexiones que se consigan completar con el resto de la ciudad. Esta circunstancia incide de manera importante, ya que si se consigue resolver de manera eficiente las conexiones hacia el área consolidada de la zona centro, se tendrá la percepción que el *nuevo barrio* se encuentra totalmente integrado, y esto genera un mayor atractivo residencial y comercial, que se traduce en una mayor demanda de mercado para las futuras tipologías que se desarrollen en el ámbito.

- Se plantean edificios en bloque abierto con alta eficiencia energética con equipamientos completos, y buenas condiciones de orientación y soleamiento.

Con todos los datos obtenidos en la investigación de mercado y en función de las condiciones urbanísticas que afectan al nuevo ámbito a desarrollar, podemos diferenciar dos enfoques a efectos de valoración:

7.2. ANÁLISIS DEL VALOR DE VENTA PARA LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS A DESARROLLAR EN EL ÁMBITO SECTOR 1/4 ALBUFERETA

En función del emplazamiento del ámbito urbanístico y de acuerdo a la propuesta urbanística, se deduce que se pretende formalizar la volumetría edificable apoyada en una estructura vial periférica que reserva el interior como espacio de relación de sus habitantes solo peatonal.

Del estudio de mercado de precios de las diferentes tipologías se desprenden los siguientes datos:

USO RESIDENCIAL

En el plan diseñado se prevé que la tipología predominante a desarrollar corresponde a bloques en edificación abierta, de alta eficiencia energética, con alturas variables, que dispondrán de equipamientos completos que se desarrollan a lo largo de un bulevar ajardinado y por tanto, con excelentes condiciones de orientación y soleamiento.

A. PROPUESTA DE PRECIO PARA EL USO RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN ABIERTA

En las futuras promociones de obra nueva se proyectarán fundamentalmente viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, y en menor medida viviendas con 1 dorm.

Partiendo del diseño para el nuevo barrio, nos centraremos en los precios obtenidos de viviendas situadas en la zona de la Albufera, y los distritos de Playa de San Juan, Cabo de las Huertas y PAU 5 Marjal. También nos apoyaremos en los datos obtenidos en las promociones de obra analizadas, situadas en entornos con similar nivel socio-económico, situadas en el nuevo Sector todavía en desarrollo Nou Nazareth.

Se han analizado los distritos próximos al ámbito del Sector Albufereta, y aunque se trata de barrios consolidados que encuentren en el área de influencia del nuevo barrio, se ha llegado a la conclusión que la tipología inmobiliaria predominante corresponde a bloque en edificación abierta con una antigüedad media para los edificios que se puede considerar baja, por tanto, se presume que gozan de una calidad sensiblemente inferior a los futuros edificios proyectados de alta eficiencia energética. Por estos motivos, el precio unitario de venta en estos barrios oscila alrededor de 2700-3000 €/m².

Del EM desarrollado en **promociones de obra nueva**, similares a las futuras tipologías que se pueden desarrollar en el sector Albufereta, se desprenden los siguientes datos:

>TIPO 2 DORM: Se ha obtenido que el precio medio de vivienda con 2 dormitorios oscila sobre 271.920 €. **El precio medio unitario en venta se puede establecer en torno 2.949€/ m²const**, con un precio mínimo de 2.748 €/m² y un máximo de 3191 €/m².

>TIPO 3 DORM: Se ha obtenido que el precio medio de vivienda con 3 dormitorios oscila sobre 337.400 €. **El precio medio unitario en venta se puede establecer en torno 2.857 €/ m²const**, con un precio mínimo de 2.670 €/m² y un máximo de 2910 €/m².

>TIPO 4 DORM: Se ha obtenido que el precio medio de vivienda con 4 dormitorios oscila sobre 382.250 €. **El precio medio unitario en venta se puede establecer en torno 2.695 €/ m²const.**, con un precio mínimo de 2.300 €/m² y un máximo de 2.900 €/m².

En el caso de inmuebles que incluyan garaje y trastero en el precio de venta, se han descontado para el cálculo del unitario €/m², estimando unos precios de mercado en la zona.

Del EM desarrollado de precios y valores de ofertas asking de viviendas de 2ª mano en los distritos más comparables ya mencionados, que se sitúan en la zona de influencia del ámbito analizado, se aprecia que los importes unitarios varían ligeramente de unos barrios a otros:

VISTAHERMOSA:

Se ha obtenido que el ticket medio por vivienda en el distrito asciende a 402 K€/ud, **con un precio unitario medio de 2700 €/m²** para una superficie media de vivienda de 148,00 m²c.

PLAYA DE SAN JUAN - CABO HUERTAS:

Se ha obtenido que el ticket medio por vivienda en el distrito asciende a 470 K€/ud, **con un precio unitario de 2.900 €/m²** para una superficie media de vivienda de 160 m²c.

PAU 5 MARJAL:

Se ha obtenido que el ticket medio por vivienda en el distrito asciende a 417 €/ud, **con un precio unitario de 3.360 €/m²** para una superficie media de vivienda de 125,00 m²c.

Se ha comprobado que el precio unitario medio de mercado varía en función de diferentes variables como la orientación, la altura, vistas panorámicas, condiciones de orientación, nivel de equipamientos, calidad del edificio, de la calificación de la eficiencia energética, etc.

De la investigación de mercado realizada en las zonas más consolidadas del entorno, así como las manzanas residenciales que se han desarrollado recientemente en el área del PAU 5, y los nuevos edificios que se están construyendo en el Sector Nou Nazareth y PAU 5, se ha comprobado que en estos momentos el precio medio de vivienda es superior a los 3000 €/m², pudiendo llegar a importes unitarios de 4.000 €/m² para las viviendas más singulares tipo ático con amplias terrazas, viviendas en las plantas más elevadas, o también plantas bajas con amplio jardín.

También se aprecia que los nuevos edificios se están diseñando con alta eficiencia energética, con equipamientos muy completos, es decir, disponen de pistas polideportivas, áreas ajardinadas, piscinas abiertas, y/o climatizadas, incluso dispones de espacios de co-working, y espacios de gastroteca equipados con cocina dónde poder hacer celebraciones, y otros servicios integrados, que cada son más demandados.

Con las premisas expuestas podemos establecer los siguientes precios de mercado para los diferentes escenarios:

SUPUESTO ESCENARIO DE MERCADO

Después de analizar los diferentes valores de mercado de las ofertas asking de viviendas disponibles en venta en edificaciones consolidadas, los precios de venta de las promociones de "obra nueva" similares a los futuros edificios a ejecutar, , podemos establecer que los potenciales precios para las futuras vivienda a desarrollar y para ello se estima que un 25% de la edificabilidad se destina a viviendas prime al ser áticos, y/o o viviendas singulares en pl. baja con jardín, etc..., y el otro 75% se considera para viviendas estándar con buenas calidades:

Independientemente que en el EM se hayan obtenido ofertas de *viviendas prime* que pueden alcanzar un importe de mercado entorno a 3600 €/m², y un valor de mercado de 3000 €/m² ligeramente más prudente para las *viviendas denominadas estándar*. En este sentido, se pretende obtener un precio de venta que plasme de alguna manera todas las circunstancias que puedan intervenir en el desarrollo del sector, y una de las principales características es aplicar la prudencia valorativa, teniendo en cuenta que se trata de un sector sin desarrollar, al cual le puede afectar una ralentización de la dinámica de mercado, que perjudica en mayor medida a zonas sin consolidar frente a los barrios y distritos mas arraigados y afianzados. Por todas estas circunstancias, se plantea un precio de venta sensato que de alguna manera se pueda considerar sostenible en el tiempo.

-PRECIO MEDIO VIVIENDAS EN BLOQUE ABIERTO CON URB. (100%)= 2.850,00 €/m²

B. PROPUESTA DE PRECIO PARA EL USO RESIDENCIAL PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

Las futuras promociones a construir corresponden a viviendas unifamiliares en varias plantas, es decir, 2 plantas s/rasante + sótano para aparcamiento, o viviendas con sótano acondicionado + 3 niveles s/rasante, normalmente con 3, 4 y 5 dormitorios/habitaciones, incluso con plantas bajo cubierta, y/o terrazas solárium en la parte superior. Las futuras viviendas unifamiliares dispondrán de parcela con jardín con piscina privada, o con zonas comunes de urbanización.

Partiendo del diseño para el nuevo barrio, nos centraremos principalmente en los precios obtenidos de las viviendas que se están comercializando en la zona de reciente creación conocida como Nuevo Vistahermosa, ya que se considera que mantienen similares condiciones de mercado, y un nivel socio-económico equivalente.

Los testigos seleccionados corresponden a viviendas unifamiliares, la mayoría en promociones de obra nueva o de reciente construcción que se encuentran actualmente en venta en las proximidades al ámbito en estudio Sector 1/4 Albufereta. Se han incorporado viviendas con tres a cuatro dormitorios, de nueva construcción, con la menor antigüedad posible o reformados recientemente. Las características principales para seleccionar las muestras de mercado han sido la proximidad al ámbito objeto de valoración. Se aprecia que la tipología predominante son residenciales de unifamiliares adosados y/o pareadas en varios niveles con urbanización privada (piscina, zonas ajardinadas y pistas polideportivas). Se aportan ofertas de mercado con las dimensiones que se ajustan a las futuras tipologías unifamiliares (VU5) que son más probables a desarrollar en la futura actuación y desestimando aquellos que presentan características únicas como puede ser los que poseen equipamientos exclusivos.

Aquellos inmuebles con equipamiento singular único y/o mobiliario se les ha descontado para el cálculo del unitario €/m², estimando unos precios de mercado en la zona.

Del EM desarrollado en **promociones de obra nueva**, similares a las futuras tipologías que se pueden desarrollar en el sector Albufereta, se desprenden los siguientes datos:

Se ha obtenido que el ticket medio por vivienda en el distrito asciende a 523 K€/ud, con un precio mínimo de 386 K€/ud y un máximo de 660 K€/ud, **con un precio unitario medio de 2400 €/m²** para una superficie media de vivienda de 220,00 m²c.

En función del nº de habitaciones se ha obtenido que el precio medio de vivienda con 3 dormitorios **se puede establecer en torno 2.280 €/ m²const.**; el precio medio de vivienda con 4 dormitorios **se puede establecer en torno 2.450 €/ m²const.**; y el precio medio de vivienda con 5 habitaciones o más **se puede establecer en torno 2.415 €/ m²const**

Teniendo en cuenta que el nº total de viviendas unifamiliares en el sector son 16uds, y el emplazamiento del ámbito próximo a la costa, se propone un precio de venta por encima de la meda observada:

-PRECIO MEDIO VIVIENDAS UNIFAMILIARES= 2.550,00 €/m²

C. PROPUESTA DE PRECIO PARA USO DE LOCALES COMERCIALES

Para ponderar los valores de mercado resultantes se introduce un coef. de ajuste que absorbe las diferencias generadas por la diferencia de situación, superficie, y según la relación fachada/fondo.

El coeficiente tabla fondo CTF de cada local tiene, en esencia, una doble finalidad:

- homogeneizar el valor de todos los m² que constituyen la superficie total del local
- expresar numéricamente la calidad funcional del local.

En relación al EM hemos obtenido los siguientes datos:

BARRIO VISTAHERMOSA-ALBUFERA:

Las características más habituales de los locales en esta zona es que la mayoría se encuentran acondicionados, o parcialmente acondicionados, y con una pequeña inversión se pueden habilitar para cualquier actividad comercial. Se trata de barrios con una antigüedad medio-alta, a excepción de la zona de a Gran Vía, que representa un eje comercial importante de la ciudad, en el que la demanda comercial es elevada debido a la alta densidad residencial.

BARRIO PLAYA DE SAN JUAN-CABO HUERTAS

Las características más habituales de los locales en esta zona es que la mayoría se encuentran acondicionados, o parcialmente acondicionados, y con una pequeña inversión se pueden habilitar para cualquier actividad comercial. Se trata de barrios muy consolidados, con zonas de edificaciones antiguas, a excepción de las avenidas más recientes como Hdor. Vicente Ramos, Av. Costa Blanca que representan los principales ejes comerciales de estos barrios, en el que la demanda comercial es elevada debido a la alta densidad residencial, y alto tránsito de vehículos y personas.

BARRIO PAU 5 MARJAL:

Se trata de una zona de reciente creación en la que la oferta de locales disponibles es escasa, debido a la alta ocupación que se ha producido en los últimos 2 años, ya que se han implantando gran cantidad de actividades, sobre todo las relacionadas con la restauración y los servicios.

Aquellos inmuebles con instalaciones desmontables y/o elementos polivalentes se han descontado para el cálculo del unitario €/m², estimando unos precios de mercado en la zona.

El precio medio de locales comerciales en venta para unas dimensiones medias de 160-200m²c, oscila alrededor de 315 k€. El local más económico tiene un precio de 189.000 € y el importe de venta más elevado es de 585 K€. El precio medio unitario de locales en venta se puede establecer en torno a 2.050 €/m²const, con un precio mínimo de 1.657 €/m² y un máximo de 2.639 €/m². Aquellos inmuebles con instalaciones desmontables y/o elementos polivalentes se han descontado para el cálculo del unitario €/m², estimando unos precios de mercado en la zona. Atendiendo a la calificación por nivel comercial, se pueden evaluar como con un nivel comercial medio-alto.

-PRECIO MEDIO POTENCIAL LOCAL COMERCIAL= 2.100,00 €/m²

D. CÁLCULO DEL IMPORTE DE MERCADO PARA LA TIPOLOGÍA TERCIARIA- ALOJAMIENTO TEMPORAL

El enfoque de la valoración se realiza mediante el método por actualización de rentas del rendimiento neto que generan los alquileres. Al importe del V.A.Netto se le añadirá el valor de reversión/continuidad del inmueble al final del periodo de análisis elegido entre 30-35 años, considerando un periodo de explotación coherente para una tipología ligada a explotación económica.

En el EM se han obtenido precios de alquiler que oscilan entre 1.500-3.800 €/mes, dependiendo de la modalidad como larga duración, y/o alquiler por temporada, etc...

Los precios unitarios de alquiler más frecuentes para las tipologías de aptos. situados en residenciales con urbanización privada (piscinas, zonas ajardinadas, pistas polideportivas, etc) que se destinan al alquiler oscilan en torno a un importe medio de 26,50 €/m²/mes, que equivale a 425 €/m²/año.

Las tipologías ligadas a explotación económica normalmente implica alguna limitación adicional con respecto a la tipología de referencia para uso residencial, ya que para garantizar el buen funcionamiento de usos para alojamiento temporal es necesario considerar gastos adicionales de explotación que no hay que considerar en tipologías residenciales, ya que es estos usos es necesario contar con una empresa gestora que se encargue de todas las gestiones relativas a la explotación de los inmuebles, por tanto, el valor unitario de mercado alcanza importes sensiblemente inferiores a los valores de mercado para la tipología de vivienda en edificio con urbanización.

A partir de los ingresos previsible por el alquiler potencial de los futuros apartamentos, se descontarán los gastos de explotación lógicos para desarrollar de manera viable la actividad de inmuebles sujetos a explotación económica.

Para calcular el valor actual neto (VAN) por el método de actualización de rentas del rendimiento neto anual, que se deduce después de descontar el gasto de explotación y ponderar los ingresos en función de la ocupación anual estabilizada estimada para complejo turístico con 300 aptos., se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{VALOR ACTUAL RENDIMIENTO NETO} = (\text{Rendimiento neto}) \times \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i[1 - (1+i)^{-n}]}$$

i= tasa rendimiento
n= núm. de años del estudio

Al importe obtenido para el VAN, se añadirá un valor de continuidad:

Valor de Continuidad (VC) es el valor de mercado atribuido al inmueble en funcionamiento en el año n. En este caso n sería el año en el que finaliza el periodo considerado de explotación. Por lo que el Valor de Mercado esperado de continuidad se calcula en ese momento n. Su cálculo se basa en la actualización de la renta perpetua que se estima que se ingresará a partir de ese momento.

Se estimará un CAPEX al final del periodo. Dado que cuando llegue el final el inmueble revertirá al arrendador bajo la hipótesis asumida que el inmueble no se demolerá y continuará con la actividad actual

VALORACIÓN DE LA TIPOLOGÍA DESTINADA AL ALOJAMIENTO TEMPORAL

A continuación se establecen los ingresos brutos para los futuros aptos. en función del EM de precios de alquiler obtenidos para inmuebles comparables en el entorno:

Se han diferenciado ingresos por alquiler para aptos. singulares premium y para aptos. estándar y del EM se desprenden los siguientes importes:

ALQUILER APTO. PREMIUM=	33,00 €/m²/mes	396 €/m²/año
ALQUILER APTO. ESTÁNDAR=	20,00 €/m²/mes	240 €/m²/año

Tipo de APTO.	Renta mensual unitaria (€/m²/mes)	Superficie (m²)	Renta bruta mes (€)	Renta bruta anual (€)
Premium	33,00 €	6.723,90	221.888,70 €	2.662.664,40 €
Estandar	20,00 €	15.689,10	313.782,00 €	3.765.384,00 €
			100%	6.428.048,40 €
Ocupación potencial			87,5%	5.624.542,35 €

VALOR POR ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

INGRESOS anuales utilizados:	6.428.048 €
Gastos anuales arrendador (28%):	1.526.661 €
Nivel ocupación potencial:	87,50%
Rendimiento neto anual (media):	4.288.714 €
Periodo (años):	35
Tasa rendimiento anual (%):	8,00%
VALOR NETO ACTUALIZADO:	50.353.533 €

Para obtener el valor neto actualizado, se ha planteado una matriz de sensibilidad de valores a partir de la cual se analizan diferentes variables con distintas tasas de rendimiento y distintos porcentajes de gastos de explotación:

Matriz de sensibilidad Renta neta-tasa actualización

		Gastos anuales					VAN MEDIO
		30,0%	27,5%	25,00%	22,5%	20,0%	
Tasas	+conservador	9,50%	41.729.610 €	43.219.953 €	44.710.297 €	46.200.640 €	47.690.983 €
	8,50%	44.601.237 €	46.194.139 €	47.787.040 €	49.379.941 €	50.972.843 €	
	7,50%	47.851.151 €	49.560.120 €	51.269.090 €	52.978.060 €	54.687.029 €	
	6,00%	52.890.223 €	54.779.160 €	56.668.096 €	58.557.033 €	60.445.970 €	
							50.353.533 €
							+optimista

VALOR DE REVERSIÓN/VALOR DE CONTINUIDAD

La renta neta se actualiza a una tasa que refleja todos los riesgos y posible apreciación de los ingresos futuros. Esta tasa recoge implícitamente los posibles crecimientos de ingresos. En la terminología anglosajona se conoce como "All risk yield".

Para el **Valor de Continuidad** utilizan la siguiente fórmula:

$$VC_n = \frac{FC_n}{rs}$$

VC_n = Valor de Continuidad.
n = Año en el que termina la concesión
FC_n = Estimación de la renta neta en el periodo n
rs = Tasa de descuento aplicada en el año "n", "all risk yield"

Tasa de descuento:

La tasa de descuento "rs" se determina como sigue:

rs = tasa libre de riesgo + prima de riesgo

VALOR DE REVERSIÓN ACTIVO	
n = años	35 años
FCn actual =	4.288.714 €
Tasa crecimiento anual estabilizada:	1,0%
FCn final=	7.221.684,61 €
rs = Tasa descuento aplicada:	7,50%
VCn=	7,869 MM€
Capex año _n =	88,420 MM€
VC año _n = 93,133 MM € - MM€=	0,079561644
Factor actualización: 1/(1+7,5%)^35=	35 años
VALOR DE CONTINUIDAD	7.034.874,35 €

CAPEX estimado al final del periodo de explotación asciende a un 25% del valor total de construcción estimado de 28,356 MM€, que equivale a, teniendo hay que realizar una inversión proporcional para continuar con la actividad ligada a explotación económica:

CAPEX:	7,869 MM€
--------	-----------

VALOR CONSTRUCCIÓN EDIFICIO	Sup.(m ²)	Coste unit. €/m ²	(Gastos incluidos)
Valor s/rasante:	22.413,00	x 1288,65	31,475 MM€
Valor sótano:	6.592,00	x 393,25	

VALOR MERCADO ACTIVO

V. ACT. RENTAS (A)=	50.353.533 €		
V. CONTINUIDAD (B)=	7.034.874 €	Sup. (m ²)	Valor unit.
VALORACIÓN COMPLEJO (A + B)=	57.388.407 €	22.413 m ²	2.560,50 €/m ²

-PRECIO MEDIO POTENCIAL TIPOLOGIA EA-T= 2.560,50 €/m²

E. PROPUESTA DE PRECIO PARA EL USO DE ELEMENTOS SUBTERRÁNEOS B/RASANTE

Se ha realizado un EM de aparcamientos en los barrios colindantes al edificio analizado, observando que el precio medio más frecuente de los garajes oscila entre 17.000 € y 27.000 €/ud.

De las muestras obtenidas observamos que la zona con precios más elevados corresponde a los distritos del PAU 5 y la Albufera, con una media de 23.000-25.500 €/mes/ud, debido fundamentalmente porque la Albufera es una zona muy consolidada, con alta demanda de garajes, y escaso aparcamiento en vial público.

También se aprecian precios elevados para los garajes situados en los edificios de "obra nueva", ya que oscilan por encima de los 17.000 €/ud dependiendo de la zona donde recaen, y que normalmente van vinculados con la vivienda.

En el resto de los distritos como Playa de San Juan, Cabo Huertas y Vistahermosa el importe medio es más económico a los anteriores y oscila entre 16.000-21.000 €/ud.

En las promociones de obra nueva en la zona de Nou Nazareth los aparcamientos libres se comercializan a partir de los 16.000 €

Se han seleccionado testigos de edificaciones recientes con el propósito de asemejarlas con el EM más similar a las condiciones de los futuros garajes a desarrollar en la nueva ordenación urbanística proyectada. Existe una considerable oferta en ambos barrios que entendemos cubre la demanda actual de aparcamiento de los habitantes.

El valor unitario medio más frecuente oscila entre 550-700 €/m², y teniendo en cuenta que los futuros garajes serán de obra nueva, el valor unitario de venta propuesto de 650 €/m², se considera coherente para la situación actual del mercado de aparcamientos. Considerando una superficie media de garaje de 27,50m² (i/zonas de tránsito), resulta un valor de venta por ud de garaje de 17.875 €, proporcional para un garaje de obra nueva.

-PRECIO MEDIO POTENCIAL APARCAMIENTOS Y TRASTEROS= 650,00 €/m²

RESUMEN DE LOS POTENCIALES VALORES DE VENTA POR TIPOLOGÍA

TIPOLOGÍA	€/m ²
VIVIENDAS EDIFICACIÓN ABIERTA	2.850,00
VIVIENDAS UNIFAMILIARES	2.550,00
USO LOCAL COMERCIAL	2.100,00
TIPOLOGÍA EA-T (ALOJ. TEMPORAL)	2.560,50
ELEMENTOS BAJO RASANTE	650,00

7.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADOS

A continuación detallamos los costes de construcción más habituales para las tipologías analizadas, diferenciados para los diferentes escenarios.

Se trata de costes de construcción que corresponden exclusivamente al *presupuesto de contrata* de una promoción, es decir no están incluidos los gastos indirectos necesarios para ejecutar una promoción.

Para justificar los importes de construcción se utiliza la base de datos del Instituto Valenciano de Estadística (IVE): <https://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-edificacion/>

La determinación del Coste Unitario de Ejecución se realiza según los criterios siguientes:

Edificaciones de tipo Residencial, el CUE es el resultado de ponderar el MBE vigente en un determinado momento con 6 coeficientes:

$$CUE = MBE \times Ct \times Ch \times Cu \times Cv \times Cs \times Cc = PEM/Sc$$

Otros tipos constructivos. En estos casos, se identifica el Edificio de referencia con la tipología correspondiente a un uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano y en manzana abierta, definida como la construcción media, por las Normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

El CUE es el resultado de aplicar al MBE vigente en un determinado momento, el coeficiente que por uso, clase y modalidad para las categorías 3-4-5, que les corresponda en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones del anexo de las normas.

CUADRO CON LAS TIPOLOGÍAS Y CATEGORÍAS EMPLEADAS PARA EL CÁLCULO:

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20

A. COSTE VIVIENDA EN EDIFICACIÓN ABIERTA

MBE = 736 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Febrero 2023

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Mayo 2023 MBE 05/2023 = 736 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 903,02 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN <input type="radio"/> Entre medianeras <input checked="" type="radio"/> Abierta <input type="radio"/> En hilera <input type="radio"/> Unifamiliar aislada	Ch Nº DE PLANTAS <input type="radio"/> nº de plantas < 3 <input type="radio"/> 3 < nº de plantas < 8 <input checked="" type="radio"/> nº de plantas > 8	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO <input checked="" type="radio"/> No <input type="radio"/> Si
Cv Nº DE VIVIENDAS <input type="radio"/> nº de viviendas > 80 <input checked="" type="radio"/> 20 < nº de viviendas < 80 <input type="radio"/> nº de viviendas < 20	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS <input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m ² <input type="radio"/> 45m ² < 5 viviendas < 70m ² <input type="radio"/> 5 viviendas < 45m ²	Cc CALIDADES <input type="radio"/> Básico <input type="radio"/> Medio <input checked="" type="radio"/> Alto

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

PEM: Viviendas Ed. Abierta (tipología/Categoría 1.1.2.3): 1.032,02 Eur/m² (*)

PEM: Viviendas Ed. Abierta (tipología/Categoría 1.1.2.4): 903,02 Eur/m² (*)

PEM: Viviendas Ed. Abierta (tipología/Categoría 1.1.2.5): 817,02 Eur/m² (*)

PEM PROMEDIO: 917, 35 €/m²c

En el coste de construcción utilizado se ha incluido el acondicionamiento de parcela (zonas ajardinadas, y equipamientos comunitarios)

PRESUPUESTO DE CONTRATA (PC):

Al importe de PEM obtenido en función de las diferentes categorías que ofrece el IVE, hay que añadirle los gastos generales (6%) y el Bº industrial del contratista (13%), que suele representa un 19% s/PEM:

P.CONTRATA= 917,35 €/m² x 1,19 (G.G.+BºInd.)= 1.091,65 €/m²c

Coste Viviendas en bloque abierto **1.091,65 €/m²c**

B. COSTE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Mayo 2023 MBE 05/2023 = 736 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 989,86 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN
 Entre medianeras
 Abierta
 En hilera
 Unifamiliar aislada

Ch Nº DE PLANTAS
 nº de plantas < 3
 3 < nº de plantas < 8
 nº de plantas > 8

Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
 No
 Sí

Cv Nº DE VIVIENDAS
 nº de viviendas > 80
 20 < nº de viviendas < 80
 nº de viviendas < 20

Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS
 5 viviendas > 70m²
 45m² < 5 viviendas < 70m²
 5 viviendas < 45m²

Cc CALIDADES
 Básico
 Medio
 Alto

USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORÍA								
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANA	1.2.1	EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
	1.2.2	EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
	1.2.3	GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35

PEM: Viviendas Unifamiliares (tipología/Categoría 1.2.2.3): 1.072,67 €/m² (*)
 PEM: Viviendas Unifamiliares (tipología/Categoría 1.2.2.4): 989,86 €/m² (*)
 PEM: Viviendas Unifamiliares (tipología/Categoría 1.2.2.5): 901,05 €/m² (*)
 PEM PROMEDIO: 987,86 €/m²c

En el coste de construcción utilizado se ha incluido el acondicionamiento de parcela (zonas ajardinadas, y equipamientos comunitarios)

PRESUPUESTO DE CONTRATA (PC):

Al importe de PEM obtenido en función de las diferentes categorías que ofrece el IVE, hay que añadirle los gastos generales (6%) y el Bº industrial del contratista (13%), que suele representa un 19% s/PEM:

P.CONTRATA= 987,86 €/m²c x 1,19 (G.G.+BºInd.)= **1.175,55 €/m²c**

Coste Viviendas Unifamiliares **1.175,55 €/m²c**

C. COSTE CONSTRUCCIÓN TIPOLOGÍA TERCIARIA-ALOLAMIENTO TEMPORAL

OCIO Y HOSTELERÍA

Fecha de cálculo: Mayo 2023 MBE 05/2023 = 736 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 993,60 €/m²

CON RESIDENCIA
 HOTELES, HOSTALES, MOTELES
 APARTHOTELES, BUNGALOWS

SIN RESIDENCIA
 RESTAURANTES
 BARES Y CAFETERÍAS

EXPOSICIONES Y REUNIONES
 CASINOS Y CLUBS SOCIALES
 EXPOSICIONES Y CONGRESOS

USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORÍA								
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1	HOTELES, HOSTALES, HOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	7.1.2	APARTAHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1	RESTAURANTE	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	7.2.2	BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80

PEM: Hostelería-alojamiento temporal (tipología/Categoría 7.1.1.6): 993,60 €/m² (*)
 PEM: Hostelería-alojamiento temporal (tipología/Categoría 7.1.1.7): 883,20 €/m² (*)
 PEM: Hostelería-alojamiento temporal (tipología/Categoría 7.1.1.8): 809,60 €/m² (*)
 PEM PROMEDIO: 895,47 €/m²c

En el coste de construcción utilizado se ha incluido el acondicionamiento de parcela (zonas ajardinadas, y equipamientos comunitarios)

PRESUPUESTO DE CONTRATA (PC):

Al importe de PEM obtenido en función de las diferentes categorías que ofrece el IVE, hay que añadirle los gastos generales (6%) y el Bº industrial del contratista (13%), que suele representa un 19% s/PEM:

P.CONTRATA= 895,47 €/m²c x 1,19 (G.G.+BºInd.)= **1.065,60 €/m²c**

Coste tipología Terciaria-alojamiento Temporal **1.065,60 €/m²c**

D. COSTE CONSTRUCCIÓN LOCALES COMERCIALES

COMERCIAL

Fecha de cálculo: Abril 2023 MBE 04/2023 = 736 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 441,60 €/m²

COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO
 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES
 GALERÍAS COMERCIALES

COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO
 EN UNA PLANTA
 EN VARIAS PLANTAS

MERCADOS Y SUPERMERCADOS
 MERCADOS
 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
4.1	COMERCIOS EN	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
4.2	COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
4.3	MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20

Dada la tipología en los bajos de un edificio residencial, hay que ponderar el uso entre *comercio en edificio mixto* y *locales comerciales en estructura*.

PEM: Local com. "en bruto" / comercio edf. mixto (bajos edificio) (Categoría 1.1.2.4): 504,69 €/m²

PEM: Local com. "en bruto" / comercio edf. mixto (bajos edificio) (Categoría 1.1.2.5): 441,60 €/m²

PEM: Local com. "en bruto" / comercio edf. mixto (bajos edificio) (Categoría 1.1.2.6): 399,54 €/m²

PEM PROMEDIO: 448,60 €/m²c

P.CONTRATA= 448,60 €/m²c x 1,19 (G.G.+B⁹Ind.)= **533,85 €/m²c (*)**

(*) El coste de construcción se ha calculado para locales comerciales en los bajos de los edificios en Bloque Abierto, por tanto, bajo la hipótesis que se entregan sin acabados, con cerramiento, puerta de acceso y/o carpintería en fachada únicamente, para que el cliente final lo acondicione para la actividad específica. Es decir, se debe el coste se debe ponderar entre local "en estructura" y locales "semi-acondicionados".

Coste tipología locales comercial "en bruto" **533,85 €/m²c**

E. COSTE CONSTRUCCIÓN APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo: Abril 2023 MBE 04/2023 = 736 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 368,00 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO
 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA
 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS
 ALMACENAMIENTO

GARAJES Y APARCAMIENTOS
 GARAJES
 APARCAMIENTOS

SERVICIOS DE TRANSPORTE
 ESTACIONES DE SERVICIO
 ESTACIONES

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA									
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
			1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
			1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35	
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	

PEM: Aparcamientos/garajes subterráneos (tipología/Categoría 1.1.2.5): 368,00 €/m²

PEM: Aparcamientos/garajes subterráneos (tipología/Categoría 1.1.2.6): 338,56 €/m²

PEM: Aparcamientos/garajes subterráneos (tipología/Categoría 1.1.2.7): 257,60 €/m²

PEM PROMEDIO: 321,39 €/m²c

P.CONTRATA= 321,39 €/m²c x 1,19 (G.G.+B⁹Ind.)= **382,45 €/m²c**

Coste aparcamiento subterráneo **382,45 €/m²c**

ESCENARIO | VALORES DE CONSTRUCCIÓN:

Considerando unas calidades de construcción medio-altas, tomaremos como valores de construcción los siguientes:

Viviendas Ed. Abierta	1.091,65 Eur/m ² (*)
Viviendas unifamiliares	1.175,55 Eur/m ² (*)
Tipología Aloj. Temporal	1.065,60 Eur/m ² (*)
Uso comercial	533,85 Eur/m ²
Uso aparcamientos	382,45 Eur/m ²

(*) En el coste adoptado está incluidos los equipamientos necesarios, urbanización privada, piscinas, zonas ajardinadas, etc..

Los costes de construcción utilizados en el presente informe provienen de un estudio interno de la sociedad en los distintos mercados locales a partir de la información directa de distintos participantes en el mercado de la construcción junto a datos de publicaciones sectoriales, generando unos rangos de costes unitarios de construcción adecuados a la tipología constructiva y entorno donde se ubican los inmuebles.

El coste unitario de construcción considerado en el presente informe está dentro del rango medio utilizado para la tipología constructiva valorada en el entorno donde se ubica, debido a que la edificación considerada presenta unas técnicas constructivas tradicionales y unas calidades en sus componentes constructivos y de acabados dentro de la media utilizada en la zona para este tipo de inmueble.

GASTOS INDIRECTOS (NECESARIOS PARA EJECUTAR UNA PROMOCIÓN)

En este apartado, es donde se consideran los gastos indirectos propios de la promoción (honorarios técnicos, dirección de obra, costes de licencias y tasas, primas de seguro y honorarios de organismos de control así como otros estudios necesarios) incluyendo también gastos de comercialización.

También hay que considerar un 3% s/ventas, para gastos de comercialización.

En total los estimaremos en un 25,13% sobre el Valor de Construcción.

Los gastos se descomponen en un 17,70% s/ingresos como costes indirectos + 3% s/ingresos para la comercialización del producto inmobiliario resultante, que se transforma en un 25,13% s/Valor construcción.

ESCENARIO DE VALORACIÓN | RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS

Usos lucrativos	Unitario Ventas (eur/m ²)	Edificabilidad (m ² t)	Valor ingresos (Eur.)	Coste Contrata (eur./m ²)	Coste Contrata (eur.)
Vivienda en bl. abierto					
Comparación	2.850,00	106.402,26	303.246.441,00	1.091,65	116.154.027,13
Tipología Alojamiento Temporal					
Comparación	2.560,50	22.413,00	57.388.486,50	1.065,60	23.883.292,80
Viviendas unifamiliares					
Comparación	2.550,00	2.531,00	6.454.050,0	1.175,55	2.975.317,0
Comercio (Locales comerciales)					
Comparación	2.100,00	4.033,43	8.470.203,00	533,85	2.153.246,61
Garajes / Trasteros subterráneos					
Comparación	650,00	53.577,50	34.825.375,00	382,45	20.490.714,88
TOTALES		INGRESOS	410.384.555,50	COSTE CONST.	165.656.598,47

DESGLOSE DE LOS GASTOS NECESARIOS PARA EJECUTAR UNA PROMOCIÓN

Los gastos se descomponen en un 17,70% s/ingresos como costes indirectos + 3% s/ventas para la comercialización del producto inmobiliario resultante, que se transforma en un 25,13 % s/Valor construcción.

El 17,70% sobre ingresos (410,385 MM€) asciende a 29,314 MM€

El 3% s/ingresos (410,385 MM€) asciende a 12,312 MM€

La suma de ambas cifras 41,626 MM€, equivale al 25,13 % s/ el valor de construcción de 165.656.598,47 €

RESUMEN COSTES DE CONSTRUCCIÓN + GASTOS

Agrupación	Coste Contrata (€)	Valor total otros gastos (€)	Total Coste Const. + Otros Gastos €
Polig. A.1 del Sector 1/4	165.656.598,47 €	41.625.672,96 €	207.282.271,42 €

Valor total otros gastos (€)	
Gastos Comercialización (€)	G. General Necesarios (s/c) (€)
12.311.536,67 €	29.314.136,29 €

7.4. JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

JUSTIFICACION DE LO COSTES DE URBANIZACION PENDIENTES:

Cálculo de coste de Urbanización pendiente de materialización y otros deberes y cargas en euros por metro cuadrado edificable. Para poder convertir el aprovechamiento otorgado en edificaciones, es necesario Urbanizar los Sectores de acuerdo con lo especificado en las fichas de planeamiento y la normativa vigente, es decir es necesario realizar las obras de urbanización, que consisten en: dotar de conexiones a los sectores, introducir los servicios de Agua potable, Redes de saneamiento, Redes eléctricas y otros, así como realizar los Varios y las Zonas Verdes. Además es necesario redactar los documentos, tanto de planeamiento y asesoramiento jurídico, como los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, así como otros documentos necesarios, para poder tramitar las autorizaciones necesarias para transformar el suelo de Urbanizable a Urbano.

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.

Será necesario dotar de las infraestructuras básicas a las parcelas valoradas, que en ese momento (y ahora) se encuentra sin urbanizar y sin la infraestructura de acometidas necesarias.

En las cargas de urbanización se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Costes de las obras de urbanización
- Costes de redacción y dirección de proyectos técnicos
- Gastos por la gestión de la promoción
- Beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción
- Indemnizaciones

También existen unos otros gastos correspondientes a:

- Expropiaciones
- Canon depuración
- Obras exteriores

Los ratios que normalmente se manejan para el coste de urbanización son por m² de techo, o el ratio de coste por vivienda.

Los ratios relativos al coste de infraestructuras normalmente se deduce de los índices establecidos por los proyectos de urbanización de suelos en desarrollo que normalmente corresponde a un uso residencial.

El coste unitario más frecuente para infraestructuras para uso residencial suelo representa aproximadamente entre 75-180 Euros/m² construido, dependiendo principalmente de la superficie del sector, la edificabilidad, y de la tipología edificatoria, que son los parámetros a partir de los cuales se deduce la necesidad de dotaciones a desarrollar.

En nuestro caso tenemos por un lado una zona de viales poco importante, pero en contrapartida una orografía poco favorable y un parque urbano a desarrollar.

Por tanto, en función de la edificabilidad asignada, y otros parámetros como el coef. de tipología/uso, cercanía/lejanía a los servicios básicos, la orografía/desnivel, y por la calidad prevista de la urbanización se estiman los costes de urbanización para las infraestructuras.

La edificabilidad máxima prevista para el nuevo ámbito urbanístico completo del Sector 1/4 asciende a 192.813m² techo, para más de 1670 viviendas aproximadamente. Concretando para la UE -A1, la edificabilidad objeto de análisis asciende a **135.379,69 m²**, para un total aproximado de 1.167 viviendas.

La entidad formada por la Junta de Compensación del Sector, nos ha facilitado el importe que han elaborado para infraestructuras y que han estimado como cargas de urbanización pendientes de ejecutar en el Pol. A-1 de Sector. **Nos aportan un primer importe global de 18.142.881,55 €** y que podría variar hasta los 20.009.660,42 € pudiendo incluir otras contingencias y/o los gastos de gestión para los proyectos de urbanización, y otros proyectos de ingeniería, etc.

Analizando los costes de urbanización para el Sector, y de acuerdo a los datos relativos a la edificabilidad de **135.379,69 m²** para una total de 1.167 viviendas + 22.413 m² para uso terciario, estimamos que el valor global de las obras de urbanización e infraestructuras asciende aproximadamente a:

Considerando un coste unitario en torno a 15.000-16.000 €/viv., se obtendría un importe potencial para el Polígono A-1 del Sector similar al importe facilitado por la Junta de Compensación de 18,142 MM€.

El importe global orientativo de 18,142 MM€ equivale a un importe unitario en torno a 134 €/m² techo aprox., que se puede considerar razonable para el momento actual de valoración. Faltaría analizar que parte de la urbanización ya ejecutada podría aprovecharse, ya que existe obra civil enterrada, viales, y algunas infraestructuras que son reutilizables aplicando algunas medidas correctoras, etc.

Se añaden unos gastos por gestión urbanística que representan aproximadamente un 6,42% son respecto al coste de urbanización de contrata calculado de 18,142 MM€, por tanto, los gastos asociados ascienden a 1,165 MM€

>Viviendas totales estimadas para la edificabilidad residencial: 1167uds. (ratio 116m²c/viv)

>La edificabilidad del uso terciario 22.413 m²c podría representar (300 uds. adicionales (74m² por ud)

Por las tipologías necesarias a desarrollar y el tipo de urbanización se calcula el importe de urbanización:

IMPORTE URBANIZACIÓN	COSTE URBANIZACIÓN: (135.379,69 m ² c x 134 €/m ² techo)= 18,142 MM €
POL. A.1:	Gastos gestión urbanística (6,42% s/coste): 1,165 MM€
	IMPORTE TOTAL CON GASTOS= 19,307 MM €

El coste de urbanización estimado repercutido en el nº total de viviendas previsto para el ámbito urbanístico de 1.167 uds + 300 uds adicionales de aptos. (1467 uds), equivale una repercusión de 13.100 Eur/viv. que se considera aceptable considerando el emplazamiento del Sector y el desarrollo urbanístico pendiente de efectuar sobre los mismos.

7.5. COSTES EXTRAORDINARIOS POR TRABAJOS DE EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA PENDIENTE

El sector objeto de análisis se puede considerar como “singular” o “especial”, ya que le afectan unas circunstancias que no es habitual que se produzca en la mayoría de suelos urbanizables que son objeto de una actuación urbanística. La principal circunstancia que afecta de manera directa e importante en el desarrollo del Sector es que dentro del ámbito urbanístico existen zonas calificadas como yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

Este hecho provoca un encarecimiento tanto de los trabajos de urbanización como de las obras de construcción, ya que durante la ejecución de los trabajos hay que llevar especial cuidado con cualquier resto arqueológico o paleontológico, y todas estas labores se traducen en un encarecimiento extraordinario de los costes de construcción y urbanización en general, es decir, en este proceso se deben revisar con especial cuidado los restos que vayan saliendo en la excavación, y movimiento de tierras, para el posterior análisis de expertos que determinen si se deben recuperar para su catalogación, y/o museización.

Para poder tener una idea del impacto que pueden suponer estos trabajos especiales, la Junta de Compensación disponer de varios estudios en los que se ha realizado una estimación económica aproximada de los costes extraordinarios que pueden suponer los trabajos de excavación en el Sector.

En los documentos urbanísticos consultados que ha emitido el Ayuntamiento aparece que todos los costes relativos por labores de excavación arqueológica, deben ser sufragados por el conjunto de los propietarios de los terrenos, es decir, al Ayuntamiento de Alicante quedará exento del pago de cualquier importe económico relacionado con los restos arqueológicos.

ESTIMACIÓN ECONÓMICA POR LOS TRABAJOS DE EXCAVACIÓN (ESTUDIO ARQUEOLÓGICO):

ESTUDIO ARQUEOLÓGICO PREVIO
INFORME EVALUATORIO DE ACTUACIONES REALIZADAS
PERITAJE PATRIMONIAL ARQUEOLÓGICO
YACIMIENTO “TOSSAL DE LES BASSES”
PAI DEL SECTOR PLAN PARCIAL ¼ “ALBUFERETA”.
MIGUEL VICENTE GABARDA
ARQUEÓLOGO COLEGIADO
CVDL Nº 16.119

Del estudio aportado se desprende la siguiente información:

Sondeos arqueológicos (Primera Fase años 2003 y 2004).

En estos trabajos de evaluación de presencia de restos, encargados a la empresa Arpa Patrimonio ya se pone en conocimiento de los promotores la existencia de vestigios que superaban enormemente las áreas arqueológicas estimadas en las previsiones iniciales.

.....el informe sostiene que debería haberse previsto la realización de actuaciones arqueológicas de cierto calibre, por todo lo anteriormente expuesto.

Redundando en ello el hecho de que, tras haber realizado la intervención de evaluación, mediante catas o sondeos arqueológicos del año 2003, ya se tenía un diagnóstico mucho más aproximado de la situación patrimonial en el subsuelo. Concluyendo que no debería ser, por tanto, imprevisible, la presencia de restos arqueológicos de esta envergadura en un sitio donde según la Ordenación Urbanística de Protección Arqueológica del Plan Parcial se establece la obligación de efectuar intervenciones arqueológicas previas en la totalidad del ámbito.

Dejando de lado la excepcionalidad de los restos aparecidos y su gran importancia, el hecho de aparición de vestigios arqueológicos, sea cual fuere su relevancia, en el subsuelo siempre requiere de la obligatoria intervención arqueológica, a

cargo del promotor de las obras.

De nuevo recalcar que, en base a los restos localizados a día de hoy no se ve ningún impedimento a su excavación y correcta documentación previa a su destrucción para poder proceder a liberar esos terrenos cara a futuras intervenciones arquitectónicas.

El Departamento de Patrimonio Cultural propone al Urbanizador, siempre según la información que obra en nuestro poder, como alternativa a la desclasificación, una única solución posible, que es la de la excavación integral en extensión de todas las zonas afectadas hasta el sustrato geológico. Tras lo que, de nuevo según el informe técnico del Ayuntamiento, el Urbanizador decide seguir adelante con el proyecto en esos términos y asume de facto el incremento consiguiente de los gastos relativos a la documentación del patrimonio arqueológico en PAI del Polígono A del Sector Plan Parcial 1 / 4 “Albufereta”.

Según un Informe Arqueológico sobre Proyecto de Urbanización en el Plan Parcial 1 / 4 “Albufereta” de fecha 3 de abril del 2006. Se incluye como anexo al Proyecto de Urbanización las partidas económicas de Restauración de Elementos Patrimoniales y tratamiento como Jardín del BIC “Cerro de las Balsas” que carecen de sus respectivos proyectos.

Se trata de partidas alzadas, es decir, sin mediciones que las justifiquen, que parecen corresponder a un acuerdo entre Urbanizadora y el COPHIAM, en el que se acuerda este monto económico para salvaguardar la obligada realización de dichos trabajos, que no se pueden concretar mediante proyecto ya que no se ha procedido a su excavación.

Independientemente de a quién corresponda asumir este coste, Urbanizadora o Propietarios, es evidente que “la totalidad de los trabajos arqueológicos deben ser sufragados, con independencia de cuál sea finalmente su importe, por el conjunto de propietarios”, y de aquí excluye expresamente al Ayuntamiento de Alicante.

ACTUACIONES PENDIENTES DE EJECUCIÓN.

El artículo 62 establece que, en caso de ser necesarios estudios arqueológicos previos a la realización de obras, será el “promotor” de estas obras el que debe sufragar los estudios:

“Artículo 62. Actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de obras”.

1. Para la realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, sean públicas o privadas, en Zonas, Espacios de Protección, y Áreas de Vigilancia Arqueológicas, así como, en todos aquellos ámbitos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos de interés relevante, el promotor deberá aportar ante la Conselleria competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de esta naturaleza.
2. El Ayuntamiento competente para otorgar la licencia remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior a la Conselleria competente en materia de cultura, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica previa a cargo del promotor, a la que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 64 de esta ley. Una vez realizada la actuación arqueológica la Conselleria determinará, a través de la correspondiente autorización administrativa, las condiciones a que deba ajustarse la obra, intervención o actividad a realizar.
3. Los Ayuntamientos no concederán ninguna licencia o permiso en los casos señalados en el apartado anterior sin que se haya aportado el correspondiente estudio previo arqueológico y se haya obtenido la autorización de la Conselleria competente.
4. Todo acto realizado contraviniendo lo dispuesto en este artículo se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de esta ley.”

Por otro lado, **hay que considerar la posibilidad de realizar excavaciones en la totalidad de las parcelas lucrativas del sector, ya que será un tema a valorar por los propietarios en el momento de abordar la reparcelación de la unidad de ejecución**, ya que nos encontramos en la actualidad con parcelas en donde se han realizado trabajos arqueológicos, y por tanto están liberadas de esta carga y pueden obtener licencia de obras de edificación, mientras que otras parcelas, en donde no se han llevado a cabo estos trabajos, no estarían en disposición de obtener la citada licencia.

ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LA EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA RESTANTE

A nivel general, en el trabajo arqueológico la presunción de existencia, o la ausencia en su caso, de restos patrimoniales está siempre sujeta a imprevistos de todo tipo. **Las intervenciones previas en las zonas de actuación, sea mediante sondeos arqueológicos, estudios de detalle u de otra índole, pueden ayudar a elaborar previsiones, más o menos ajustadas, de lo que nos vamos a encontrar tras la retirada de los sedimentos.** No obstante, siempre hay que tener en cuenta que **la arqueología como ciencia no se acoge a los parámetros de otras disciplinas.** Y aunque últimamente, sobre todo en aquellas intervenciones de urgencia que así lo requieran, **aparece siempre ligada al mundo de la construcción de infraestructuras de todo tipo, sus presupuestos no pueden regirse por las mismas escalas que las obras a las que precede.**

PARQUE ARQUEOLÓGICO. (Vallado arqueológico del BIC)

También resta por efectuarse el vallado perimetral del Parque Arqueológico del Cerro de las Balsas, tal y como se especifica en el apartado 3.2. VALLADO DEL PARQUE ARQUEOLÓGICO. Se prevé una actuación metodológica que consistirá en el Seguimiento y Control Arqueológico de las Obras de la instalación de dicha cerca. Es imposible realizar una estimación del tiempo de duración de dichos trabajos, pues como siempre dependerá de la aparición o no de restos arqueológicos en el subsuelo y de la entidad de los mismos y de la duración de la instalación de dicha valla. Esta actuación requiere de un técnico arqueólogo en campo en todo momento, supervisando los movimientos de tierra mientras estos se produzcan. La presencia de este, a pie de obra, será ineludible a la hora de supervisar todas las zonas susceptibles de afectación para la construcción de las ya citadas infraestructuras. La excavación para la instalación de esta infraestructura se verá compaginada con el apoyo de la maquinaria necesaria, a aportar por la empresa promotora, así como de los operarios que vayan a ejecutar el vallado. En cualquier caso, estimamos un jornal del técnico arqueólogo participante de 160€ por jornada de ocho horas de seguimiento y control de obra en campo, a las que habrá que sumar la posterior redacción de la memoria científica de dicha actuación arqueológica, que se estima en 2.500€, aunque siempre dependiendo de los restos aparecidos durante los trabajos.

Tratamiento como jardín del BIC

A ello hay que añadir la partida prevista para la museización y puesta en valor de 860.580 € con tratamiento "blando" y ajardinado de la zona propia del BIC, y cuya estimación queda recogida en el expediente del COPHIAM, así en el informe de 3 de abril de 2006.

Cantidad económica que, de acuerdo con estas previsiones, será gestionada por el propio Ayuntamiento de Alicante, para la ejecución de este parque arqueológico. No así el coste del vallado, que de acuerdo con las conversaciones mantenidas con el arqueólogo municipal, deberá ser ejecutado por el propio urbanizador y costado por los propietarios.

ESTIMACIÓN DE TRABAJOS ARQUEOLOGICOS PENDIENTES A REALIZAR EN POLIGONO "A" DEL P.P. 1/4 "ALBUFERETA" DE ALICANTE	
TOTAL MEMORIAS EJECUTADAS PENDIENTES DE PAGO	341.890,57 €
TOTAL MEMORIAS SIN EJECUTAR CONTRATADAS	388.264,31 €
TOTAL TRABAJOS DE ARQUEOLÓGICA PENDIENTES VIALES	681.209,00 €
TOTAL TRABAJOS DE ARQUEOLÓGICA PENDIENTES PARCELAS	2.909.403,00 €
VIGILANCIA ARQUEÓLOGO VALLADO DEL PARQUE ARQUEOLÓGICO	2.500,00 €
VALLADO DEL PARQUE ARQUEOLÓGICO	20.000,00 €
RESTAURACIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES	150.255,00 €
TRATAMIENTO COMO JARDÍN DEL B.I.C.	860.580,00 €
TOTAL ESTIMACIÓN TRABAJOS ARQUEOLÓGICOS PENDIENTES DE REALIZAR (SOLO VIALES)	2.444.698,88 €
ESTIMACIÓN TRABAJOS ARQUEOLÓGICOS PENDIENTES DE REALIZAR (PARCELAS + VIALES)	5.354.101,88 €

7.6. CÁLCULO DEL VALOR DE SUELO PROPUESTA FINAL URBANIZADO

Para el cálculo del valor de suelo se tendrán los criterios de valoración que se recogen en la siguiente normativa:

Desarrollar la valoración del suelo del ámbito del sector Albufereta 1/4, según el Anexo XIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP) que consiste en un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado.

Para la obtención del valor del suelo en la fecha de valoración, debemos obtener, en primera instancia los siguientes datos previos a la introducción de los mismos en la fórmula.

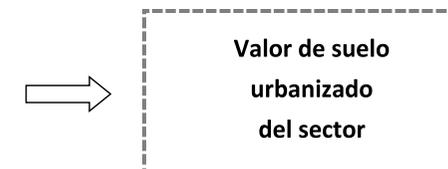
- Valor de mercado del producto inmobiliario a desarrollar (Viviendas, locales y garajes)
- Costes de construcción edificación + gastos necesarios para la ejecución

Procederemos a calcular, el valor del suelo por el mencionado método del VALOR RESIDUAL DINÁMICO.

El método del Valor Residual se basa en la capacidad de producir beneficios, derivado de una hipotética promoción realizada sobre el supuesto que éste sería su mayor y mejor uso.

Para ello es necesario establecer los siguientes parámetros:

1. Superficie edificable a considerar
2. Valor mercado de las tipologías a desarrollar
3. Coste de construcción edificaciones.
4. Costes necesarios para ejecutar las promociones
5. Establecer el Bº de promotor medio a considerar



RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS A CONSIDERAR

INGRESOS VENTAS=	410.384.555,50 €
COSTES CONSTRUCCIÓN =	165.656.598,47 €
GASTOS NECESARIOS EDIFICACIÓN=	29.314.136,29 €
COSTES EXTRAORDINARIOS TRABAJOS ARQUEOLÓGICOS=	5.354.101,88 €

Los gastos de comercialización de 12.311.536,67 € se consideran incluidos dentro del coef. del Bº de promotor (K:1,45) a considerar en el cálculo del valor de suelo.

En este apartado procedemos a determinar el valor del terreno para el supuesto de "suelo urbanizado", y para ello aplicaremos los criterios del Real Decreto 2/2008 de 20 de Junio (Reglamento de la Ley del Suelo.)

Valoración en situación de suelo urbanizado

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

Los valores de repercusión del suelo para el uso logístico (€/m²techo) a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción (comercialización), así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
- Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

En este concepto de costes de construcción y edificación, se incluyen también los costes extraordinarios por los trabajos de excavación.

Resumen de valores de mercado según Método Residual Estático

SECTOR 1/4 ALBUFERETA	Valor residual Estático (MM €)	Costes extraordinarios Excavación (MM €)	Valor de suelo urbanizado (MM €)	Valor de suelo urbanizado (€)
Ámbito Sector: 128.087,38m ² Edificabilidad S/R: 135.379,69m ²	88,053	5,354	82,699	82.698.994,73 €

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

$$VRS = \frac{410.384.555,50 €}{1,45} - (165.656.598,47 € + 29.314.136,29 € - 5.354.101,88 €) =$$

Valor residual suelo (VRS)= 82.698.994,73 €

El valor de suelo para la situación de suelo finalista urbanizado, asciende a **OCHENTA Y DOS MILLONES, SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS, CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS.**

7.5.1 Determinación del valor de repercusión del suelo sobre m²techo

Aplicación de la fórmula del método residual estático para obtener los valores de las repercusiones de cada uno de los usos:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc \text{ (costes y gastos extraordinarios)}$$

A) USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO:

$$VRS = (Vv/K) - Vc = (2.850,00 €/m^2/1,45) - (1.091,65 + 193,18 + 41,381) €/m^2 = 639,162 €/m^2\text{techo}$$

B) USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

$$VRS = (Vv/K) - Vc = (2.550,00 €/m^2/1,45) - (1.175,55 + 208,02 + 22,034) €/m^2 = 340,335 €/m^2\text{techo}$$

C) USO TERCIARIO HOTELERO-ALOJ. TEMPORAL:

$$VRS = (Vv/K) - Vc = (2.560,50 €/m^2/1,45) - (1.065,60 + 188,57 + 30,784) €/m^2 = 475,490 €/m^2\text{techo}$$

D) USO TERCIARIO COMERCIAL:

$$VRS = (Vv/K) - Vc = (2.100,00 €/m^2/1,45) - (533,85 + 94,47 + 50,918) €/m^2 = 786,472 €/m^2\text{techo}$$

E) USO TERCIARIO GARAJES B/RASANTE:

$$VRS = (Vv/K) - Vc = (650,00 €/m^2/1,45) - (382,45 + 67,68 + 0,00) €/m^2 = 0,00 €/m^2\text{techo}$$

IMPORTE REPERCUSIÓN DE SUELO POR TIPOLOGÍA

ESCENARIO: PROPUESTA FINAL VALOR DE SUELO (URBANIZADO)			
Uso lucrativo	Superficies (m ²)	Valor actual de suelo (€)	Repercusión de suelo (€/m ²)
Vivienda en Edificación Abierta	106.402,26	68.008.271,84 €	639,162 €
Tipología EA-T (Aloj. Temporal)	22.413,00	10.657.155,83 €	475,490 €
Viviendas unifamiliares	2.531,00	861.387,70 €	340,335 €
Comercio Locales comerciales	4.033,43	3.172.179,36 €	786,472 €
Aparcamientos	53.577,50	0,00 €	0,000 €
Totales		82.698.994,73 €	

Valor residual suelo (VRS)= 82.698.994,73 €

El valor de suelo para la situación de suelo finalista urbanizado, asciende a *OCHENTA Y DOS MILLONES, SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS, CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS.*

ESCENARIO: % VALORES SUELO MÉTODO ESTÁTICO SUELO FINALISTA S/INGRESOS			
Uso lucrativo	Superficies (m ²)	Repercusión de suelo (€/m ²)	% suelo s/ ingresos
Vivienda en Edificación Abierta	106.402,26	639,162 €	22,43%
Tipología EA-T (Aloj. Temporal)	22.413,00	475,490 €	18,57%
Viviendas unifamiliares	2.531,00	340,335 €	13,35%
Comercio Locales comerciales	4.033,43	786,472 €	37,45%
Aparcamientos	53.577,50	0,000 €	0,00 %
Totales			

Premisas a considerar para determinar la propuesta final de valor del suelo para el ámbito del Sector, por el método residual estático:

-En el aprovechamiento urbanístico considerado no se ha descontado la cesión habitual que se realiza al Ayuntamiento para el desarrollo de nuevos Sectores, que suele representar entre el 5-10% de la edificabilidad.

-En el aprovechamiento potencial planteado para el nuevo ámbito urbanístico, no se especifica el porcentaje destinado a viviendas con algún tipo de protección. La Ley de Suelo establece unos porcentajes orientativos en los que la horquilla más habitual oscila entre el 20-30% de la edificabilidad residencial.

-Para el supuesto del valor actual de suelo bruto, se han descontado el 100% de los los costes de urbanización a falta de ajustar el importe de las obras pendientes, de acuerdo a un nuevo análisis que haya podido redactar el estudio de arquitectura encargado de los trabajos pendientes para completar la urbanización.

-El coef. de canje se ha calculado teniendo en cuenta en el cálculo el 100% del importe económico de construcción por las infraestructuras.

-En la inspección in situ realizada se aprecia que la urbanización se encuentra ejecutada parcialmente, por tanto, en caso de que se altere el % ejecutado por las obras de urbanización, afectará al importe económico a considerar, y por tanto, será necesario realizar un nuevo análisis.

-Los principales parámetros urbanísticos se han obtenido del Plan Parcial aprobado inicialmente. No obstante, la Junta de Compensación nos ha facilitado nueva información relativa a la subdivisión de los polígonos en los que se ha dividido el Sector para un mejor desarrollo del mismo. Nos aportan cuadros con las edificabilidades del Sector y también la correspondiente al Polígono A.1, pero no se nos han facilitado los planos definitivos con la delimitación de polígonos, ni el detalle de superficies netas; edificabilidades; nº de viviendas; ocupación; nº de alturas, por Manzana y/o por parcela.

RESUMEN Y FIRMAS

PREMISAS UTILIZADAS EN LA VALORACIÓN:

-En el aprovechamiento urbanístico considerado en el cálculo no se ha tenido en cuenta la cesión habitual que se realiza al Ayuntamiento para el desarrollo de nuevos Sectores, que suele representar entre el 5-10% de la edificabilidad.

-En el aprovechamiento potencial planteado para el nuevo ámbito urbanístico, no se especifica el porcentaje destinado a *viviendas con algún tipo de protección*. La Ley de Suelo establece unos porcentajes orientativos en los que la horquilla más habitual oscila entre el 20-30% de la edificabilidad residencial, y que varían en función de cada localidad, y también dependiendo del análisis de necesidades de vivienda protegida que establezca cada municipio.

-Para el supuesto del valor actual de suelo bruto, si se han descontado los costes de urbanización a falta de ajustar el importe de las obras pendientes, de acuerdo a un nuevo análisis que haya podido redactar el estudio de arquitectura encargado de los trabajos pendientes para completar la urbanización.

-El coef. de canje se ha calculado teniendo en cuenta en el cálculo el 100% del importe económico de construcción por las infraestructuras.

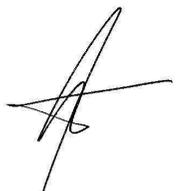
-En la inspección in situ realizada se aprecia que la urbanización se encuentra ejecutada parcialmente, por tanto, en caso de que se altere el % ejecutado por las obras de urbanización, afectará al importe económico a considerar, y por tanto, será necesario realizar un nuevo análisis.

FECHA Y FIRMAS

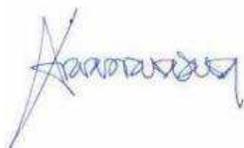
Fecha redacción informe	Mayo/2023	Consultores que han intervenido en el informe:
Fecha emisión	Mayo/2023	

Técnico supervisor:

Técnicos Redactores:



Matilde Rodríguez-Arias Cid,
Arquitecto del COAM

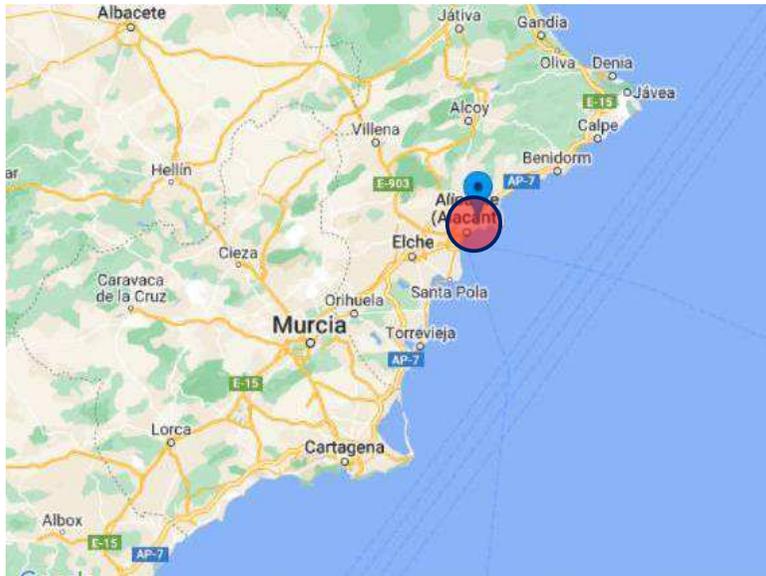


Álvaro Morales Alfonso
Consultor senior,
Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación.

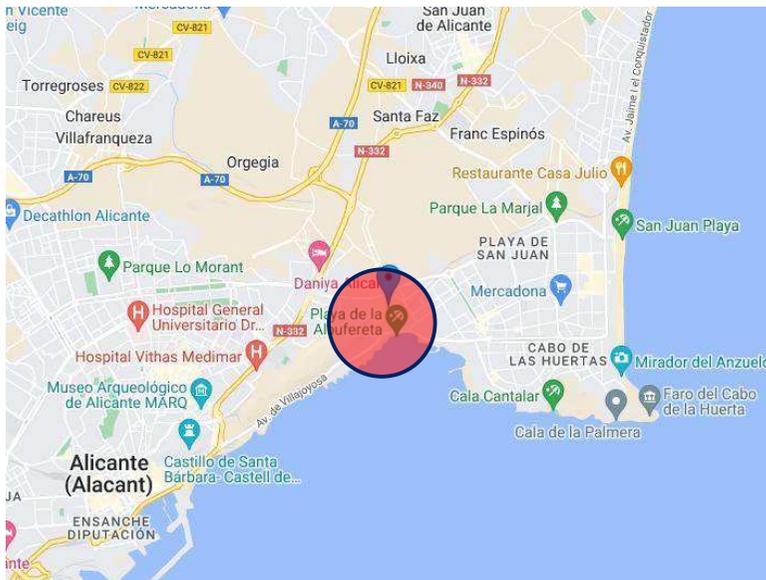


Raúl Estrada Niñoles
Consultor senior,
Arquitecto col. 13.964 del COACV

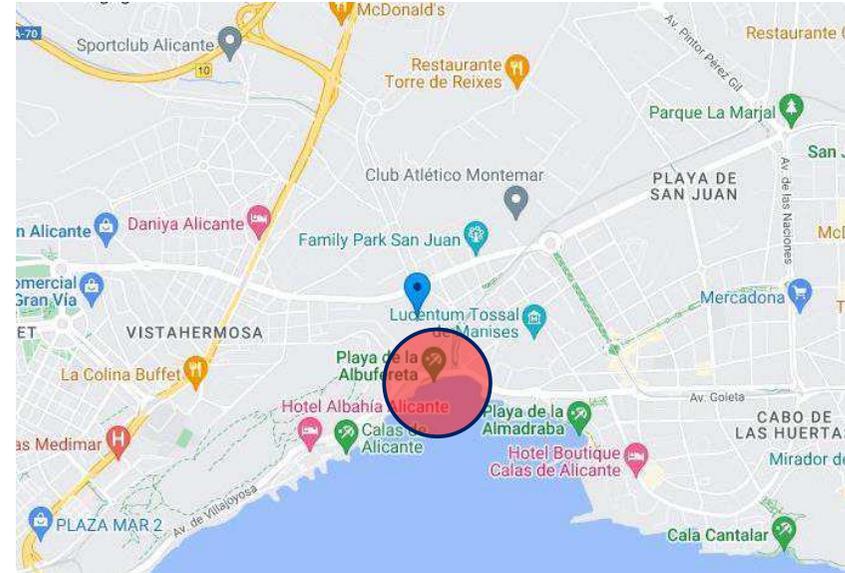
ANEXO 2: PLANOS DE SITUACIÓN



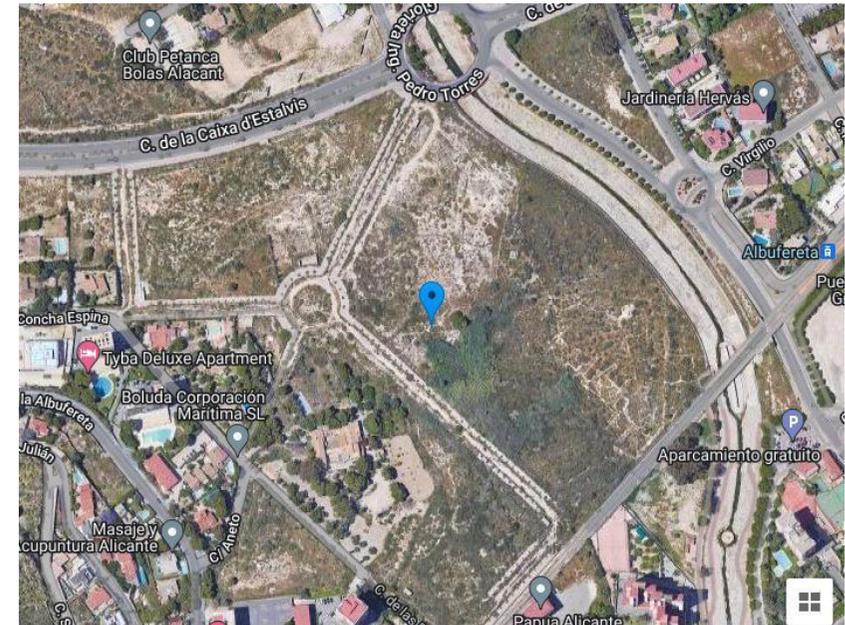
Plano de localización en la Comunidad



Plano de situación general



Plano de situación general



Área de actuación (estado actual)



Vista aérea del ámbito del sector



Vista aérea del ámbito del sector

ANEXO 1: VALORACIÓN SUELO RENTAS AGRARIAS

ANÁLISIS DEL VALOR DE SUELO POR "RENTAS AGRARIAS"

Superficie del Polígono A.1 del Sector 1/4 ALBUFERETA = 12,808738 ha

En este apartado se analiza el rendimiento de los cultivos que se pueden plantar en los terrenos analizados. En este sentido y en función del histórico de cultivos que se han desarrollado en Alicante, destacan plantaciones cítricos, almendro regadio o seco y níspero.

A continuación se detallan las orientaciones productivas aplicables a estudios económicos bajo la hipótesis de plantar Níspero:

Fruticultura: Hipótesis Níspero

ANEXO 1
Orientaciones productivas. Modulación y valores aplicables a los estudios económicos

Orientaciones productivas		Nº ciclos/año	UTA/ha	Ha/UTA	Producto bruto (euros/UTA)	Margen bruto (euros/UTA)
Citricultura	Mandarinas	1	0,294	3,4	22.143,25	10.809,01
	Naranja dulce	1	0,233	4,3	26.864,25	13.672,93
	Limones	1	0,294	3,4	20.834,96	12.923,30
	Pomelos	1	0,233	4,3	26.863,15	14.446,10
	Otros cítricos	1	0,196	5,1	32.235,77	17.335,33
Cultivos extensivos	Cereal seco	1	0,015	68,0	23.890,43	19.246,31
	Trigo duro regadio	2	0,063	16,0	38.821,96	28.953,20
	Arroz	1	0,125	8,0	21.501,39	16.857,27
	Otros de seco	1	0,040	25,0	25.682,22	24.521,19
	Otros de regadio	2	0,050	20,0	29.863,04	24.638,41
Fruticultura	Frutal hueso regadio	1	0,213	4,7	44.385,46	24.886,33
	Frutal pepita regadio	1	0,213	4,7	39.946,91	23.116,96
	Caqui regadio	1	0,294	3,4	30.600,00	16.616,00
	Almendro regadio	1	0,196	5,1	29.155,33	15.545,35
	Almendro seco	1	0,100	10,0	31.957,53	17.774,30
	Cerezo seco	1	0,200	5,0	36.334,78	20.707,52
	Cerezo regadio	1	0,400	2,5	49.711,71	27.249,33
	Níspero regadio	1	0,500	2,0	53.262,55	26.626,86
	Granado regadio	1	0,345	2,9	20.106,91	10.650,86
	Higuera regadio	1	0,345	2,9	20.106,91	10.650,86
Cultivos industriales	Especies varias regadio	1	0,196	5,1	29.155,33	15.545,35
	Frutal hueso seco	1	0,100	10,0	35.508,35	20.148,82
	Frutal pepita seco	1	0,100	10,0	29.294,40	15.993,42
	Especies varias seco	1	0,100	10,0	31.957,53	17.774,30
	Vivero de frutales	1	1,429	0,7	37.283,79	20.736,68
	Girasol	1	0,015	68,0	24.477,23	20.853,37
	Tabaco	2	0,455	2,2	27.514,72	24.961,95
	Aromáticas plurianuales seco	1	0,023	43,6	48.915,08	23.683,87
	Aromáticas anuales seco	1	0,057	17,4	30.571,93	22.311,95
	Aromáticas plurianuales regadio	1	0,286	3,5	42.800,70	24.478,16
Aromáticas anuales regadio	1	0,588	1,7	21.400,34	18.246,70	

Orientación productiva:	UTA/ha	Margen bruto (€/UTA)
Hipótesis Níspero	0,50	26.626,86

A partir del margen bruto del tipo de cultivo por Unidad de Trabajo Agrario (UTA) obtenemos el margen bruto por hectárea:

Orientación productiva:	Margen bruto (€/ha)
Hipótesis Níspero	13.313,43 €

A. CÁLCULO VALOR POR ACTUALIZACIÓN RENDIMIENTO AGRARIO

A.1 CÁLCULO DEL MARGEN NETO CAPITALIZABLE

Consejería de Agricultura Pesca y Alimentación y Agua. Orientaciones Productivas Diari Oficial de la Comunitat Valenciana Num 7731./ 01.03.2016.

Orientación productiva	Limones
Margen bruto:	13.313,43 €
Coste indirecto (40 %):	5.325,37 €
Margen neto:	7.988,06 €
Margen neto A. Impuestos Impuestos (25%)	7.988,06 € 25%
Margen neto D. impuestos	5.991,05 €
MARGEN NETO CAPITALIZABLE:	5.991,05 €/ha

MÉTODO ACTUALIZACIÓN RENTAS AGRARIAS

El método de valoración por actualización de rentas se realiza mediante:

- 1º La estimación de los flujos de caja
- 2º El cálculo del valor de reversión
- 3º La elección del tipo de actualización
- 4º La aplicación de cálculos financieros

En base al análisis económico financiero de los rendimientos del inmueble (según ratios medios del sector, datos contables de los tres últimos años, o previsiones económicas aportadas por la Propiedad) se realiza una estimación de las cuantías de la explotación (proyecciones de flujos de caja) que corresponderían al ciclo de tiempo supuesto (vida útil productiva del inmueble, en las condiciones actuales, de 35 períodos)

Los citados flujos de caja se estiman teniendo en cuenta el régimen y uso del inmueble objeto de valoración, utilizando las hipótesis más probables para determinar sus cuantías y las fechas en que se realizarán los cobros y pagos.

El número de periodos adoptado en el cálculo del valor de la finca por actualización de rentas (que puede generar o genera), se basa en nuestra experiencia de valoración en la zona, así como en la bibliografía específica consultada, teniendo siempre como referencia máxima los periodos de amortización de bienes inmovilizados marcados en la Orden EHA/3718/2005. De aquí se extrae la siguiente tabla orientativa:

TIPO DE CULTIVO	MÁXIMO VIDA PRODUCTIVA
- Cultivos herbáceos anuales / Pastos ganadería extensiva	En función de la tipología de las instalaciones existentes - Secano/Riego por gravedad: 35 años. - Riego a presión: 20 años.
- Cultivos herbáceos plurianuales	3 - 10 años
- Cítricos	25 - 30 años
- Frutales de fruto fresco	10 - 25 años (No Cítricos)
- Frutales de fruto seco	18 - 25 años
- Vid Según variedad	11 - 25 años
- Olivar	Según modelo productivo (superintensivo, intensivo, tradicional) 15 - 100 años
- Aprovechamientos forestales	Variable, en función del Plan Forestal aprobado por la Administración.

El tipo de actualización se obtiene a partir del tipo de interés nominal, corregido del efecto inflacionista mediante la aplicación del pertinente índice de evolución de precios, y de un diferencial o "prima de riesgo" adecuado a la explotación económica del inmueble. Para explotaciones agropecuarias y forestales, el tipo de capitalización general se verá corregido por los coeficientes establecidos en el Anexo I del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011), según el tipo de cultivo o aprovechamiento existente o potencial.

La tasa de actualización utilizada está de acuerdo con la norma ECO/805/2003

Estado cultivo	vida útil	Superficie terreno (ha)	Margen neto (€/ha)	Total rendimiento año (€)
Barbecho Cultivo potencial: Níspero	20	12,808738	5.991,05 €/ha	76.685,44 €

Tipo de cultivo	HIPÓTESIS NÍPERO
Renta neta anual:	76.685,44 €
Tasa actualización (largo plazo)	2,27%
Prima riesgo	0,00%
Tasa actualización de cálculo:	2,27%
años periodo cálculo	35,00
Factor actualización	17,33
Flujo de caja:	1.838.286,17 €

Valor suelo (Comparación)	125.585,98 €/ha	1.607.500,54 €
Factor actualización		1,73
Valor reversión suelo (a 20 años)		1.607.500,54 €
Valor Reversión suelo actualizado		732.760,77 €

VALOR INMUEBLE POR ACTUALIZACIÓN DE RENTAS (Flujo de caja + valor suelo actualizado) **2.571.046,94 €**

V.unitario rentas agrarias 20,09 €/m²

	VALOR comparación terrenos análogos	VALOR actualización rentas agrarias	Factor corrección por Localización	VALOR SUELO CORREGIDO (€/m ² s)
VALOR RESULTANTE DE SUELO:	12,559	20,09	2,00	25,117

FACTOR DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde: d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

valmesa TASAS Y MARGENES - FINCAS RUSTICAS ABRIL 2023

TASAS ACTUALIZACIÓN RENTAS

INTEGRALES	LABOR SEC-CINGO	LABOR REG-HORF-PROF	FRUTALES CÍTRICOS	FRUTALES NO CÍT	VÍVEDO	OUVAR	PLATANERA	FRADOS NAT	PASTRALES	ORNAS AGROP	FORESTALES
CP	M.P.	L.P.	CP	M.P.	L.P.	CP	M.P.	L.P.	CP	M.P.	L.P.

TASAS INFLACION PREVISIONALES

LABOR SEC-CINGO	LABOR REG-HORF-PROF	FRUTALES CÍTRICOS	FRUTALES NO CÍT	VÍVEDO	OUVAR	PLATANERA	FRADOS NAT	PASTRALES	ORNAS AGROP	FORESTALES	
CP	M.P.	L.P.	CP	M.P.	L.P.	CP	M.P.	L.P.	CP	M.P.	L.P.

TIPOS DE INTERES, PRIMAS DE RIESGO Y COEFICIENTES CORRECTORES

LABOR SEC-CINGO	LABOR REG-HORF-PROF	FRUTALES CÍTRICOS	FRUTALES NO CÍT	VÍVEDO	OUVAR	PLATANERA	FRADOS NAT	PASTRALES	ORNAS AGROP	FORESTALES
0,41	0,78	0,41	0,72	0,51	0,43	0,72	0,37	0,51	0,54	0,51

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde: p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u3, se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno,

ANÁLISIS DEL VALOR DE SUELO POR "RENTAS AGRARIAS" (INFORME JUSTIFICATIVO)



Nº informe: 16/2023/07834/000008
 Fecha emisión: 24/05/2023
 Su referencia: P-10381

FINCA RÚSTICA. LABOR-REGADÍO

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	V16918534	Nombre	AGRUPACIÓN DE INTERÉ URBANÍSTICO DEL POLIG. A.1 DEL 2		
Dirección	SECTOR 1/4-				
C.Postal	03016	Municipio	ALICANTE/ALACANT	Provincia	ALICANTE
				País	ESPAÑA

Entidad mandataria

Entidad	DESPACHOS PROFESIONALES
---------	-------------------------

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.

informe para la "VALORACIÓN DEL SUELO INCLUIDO EN EL ÁMBITO DEL P.PARCIAL SECTOR 1/4 ALBUFERETA que comprende todos los trabajos de valoración:

1º ESCENARIO: desarrollar la valoración del sector calculando el valor de repercusión de suelo de los diferentes usos que se van a desarrollar en el ámbito del Sector Albufereta 1/4. Para ello, se aplicará el método residual estático que permite realizar un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

2º ESCENARIO: determinación del coeficiente de canje correspondiente por las cargas de urbanización, para analizar también la opción a efectos de retribución al urbanizador "en especie con terrenos", en lugar de la opción "en metálico", es decir abonar el importe económico por los gastos derivados de las obras de urbanización.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Localización

Municipio	03016 - ALICANTE/ALACANT
Población o entidad menor	ALICANTE
Provincia	ALICANTE
Dirección	AVENIDA CAJA DE AHORROS, 15 - PAI SECTOR 1/4 ALBUFERETA
Estado actual	balido
Clase general inmueble	Suelos
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 0,000000000000000 0,000000000000000

Visita

Fecha de visita	25/04/2023
-----------------	------------



Nº Informe: 16/2023/07334/000003
 Fecha emisión: 24/05/2023
 Su referencia: P-10381



Nº Informe: 16/2023/07334/000003
 Fecha emisión: 24/05/2023
 Su referencia: P-10381

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Relación de comprobaciones realizadas

SI	Identificación física mediante localización exterior e Inspección ocular
SI	Identificación física mediante Inspección ocular con acceso interior
--	Comprobación de la Descripción Registral
--	Comprobación de Superficies
SI	Comprobación de la Descripción Catastral
--	Comprobación de las Servidumbres visibles
SI	Comprobación de los Linderos
--	Comprobación de su estado de conservación aparente
--	Comprobación de su estado actual de construcción
SI	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
SI	Planeamiento Urbanístico Vigente
--	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	
Comprobación de la dirección	
Comprobación de la descripción registral	
Comprobación de servidumbres	
Comprobación de limitaciones / Derechos reales	
Comprobación de la descripción catastral	

Relación de documentos utilizados

Acreditación del aprovechamiento urbanístico

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad y Zona

Municipio	ALICANTE/ALACANT	Ocupación Laboral	Media nacional	Superficie del municipio (Km²)	201,27 Km²
Población / núcleos	ALICANTE	Ritmo de crecimiento (último quinquenio)	0,41 %	Densidad de la población (Hab./Ha.)	1.682,20
Tipo de núcleo	Capital de Provincia	Ritmo desarrollo	Medio	Caract. territoriales del entorno	Suburbano
Censo municipal Fuente INE Año 2022	338.577	Estructura económicas	Vinculada al sector servicios	Usos dominantes del entorno	Residencial
Evolución demográfica	Estable	Ubicación dentro de municipio	Buena	Ubicación dentro de barrio/zona/sector	Por encima del nivel medio
Comarca	Central	Caracterización residencial municipio	Mixto	Caracterización residencial entorno	Primera residencia

Localidad y Zona

Observaciones caracterización residencial	-
-------------------------------------------	---

Infraestructuras (existencia y/o calidad)

Comunicaciones a nivel municipal	Muy buenas	Comunicaciones del entorno próximo	Buenas	Nivel de Comunicaciones	Buena
----------------------------------	------------	------------------------------------	--------	-------------------------	-------

Comunicaciones y entorno

-

Tipificación comercial

Actividad minorista	En la media nacional	Apuntamientos públicos	Suficientes
Grado de ocupación	Medio-alta	Grado de actividad estimado	Medio-alta
Traño peatonal	Medio	Traño rodado	Alto
Áreas comerciales/terciarias	-		

Equipamientos y servicios afectos a la explotación económica

Datos generales			
Tipo vía de acceso	-	Estado de la vía	-
Fincas de recreo	Normal	Mercado de venta	Nacional
Infraestructuras públicas	Viales públicos		
Núcleos de aprovisionamiento	Locales		
Núcleos de transformación	Locales		
Accesos a la finca y distancia a la población	Viales públicos		
Tipo explotación predominante			
Tipo de bien	Tamaño de la explotación	Forma de la explotación	
T5002 CULTIVO HERBACEO Tierras de Labor - Regadío	Mediano (5-30 ha)	Propiedad	

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIES

Características morfológicas del suelo

Comarca	Central		
Clima/Orografía	El clima de la zona es Mediterráneo Cálido que se caracteriza por poseer unos inviernos suaves y unos veranos largos y calurosos. En invierno suele existir algún riesgo de heladas. La Temperatura media anual suele ser de 17 grados centígrados.		
Comarca	Las precipitaciones son más bien escasas, inferiores a los 300 mm/año.		
Clase de suelo	La orografía de la zona es bastante sinuosa, a excepción de la zona de cultivo de almendros, la cual se encuentra abanqueada. Fuente clase: No se ha consultado, se supone.		
Observaciones a la clase	Clase I: Son suelos planos o casi planos, con pendientes entre 0 y 3%, con muy pocas limitaciones de uso. Son apropiados para cultivos (impio). Son suelos mecanizables, sin procesos erosivos, profundos, bien drenados y fáciles de trabajar. Poseen buena capacidad de retención de humedad y buen contenido de nutrientes		
Pendiente media parcela	1,00 %	Textura aparente	Arcilloso/Franco
Topografía del suelo	Llano	Pedregosidad	Medio
Profundidad aparente	Se desconoce	Salinidad aparente	Medio (La sociedad no ha realizado el análisis edafológico.)



Nº Informe: 16/2023/07334/000003
 Fecha emisión: 24/05/2023
 Su referencia: P-10381



Nº Informe: 16/2023/07334/000003
 Fecha emisión: 24/05/2023
 Su referencia: P-10381

Características morfológicas del suelo

Contaminación aparente: No

Descripción de la finca

Nombre por el que se conoce la finca: No se conoce por ningún nombre en especial

Tipo vía de acceso: Carretera local Estado de la vía: Bueno

FINCAS RUSTICAS

Finca rústica. Labor-regadío (Iud.)

Infraestructuras interiores de la finca

Energía eléctrica	No tiene	Agua de regadío	Se desconoce
Procedencia del agua	Se desconoce		
Caudal	-	Sistema de riego	Otros
Estración y distribución	Se desconoce		
Red viaria	Caminos interiores suficientes	Conjunta infraestructuras	Suficiente y en buen estado

Descripción de la finca

Producción real de los últimos 3 años: No se aportan
 Cultivos recomendados: Cítricos y almendra regadío

Ganadería

Existe ganadería: No existe
 Especie: - Unidades: -
 Tipo aprovechamiento: -
 Forma de la explotación: -

Unidades y Mejoras por Cultivo (o Ganado)

LABOR-REGADÍO

Finca rústica. Labor-regadío (Iud.)					
Variación	Año plantación	Marco (fila x columna)	Sistema	Densidad	Totales (€)
-	-	-	-	-	12.8000 ha
Totales (€)					12.8000 ha

Observación: -

Cuadro resumen de superficies adoptadas

Elemento	Finca registral	Referencia Catastral	Superficie registral (ha)	Superficie Catastral (ha)	Comprobada (ha)	Adoptada (ha)	C	A	J
LABOR-REGADÍO	-	-	-	-	-	12.8000	C4	A3	-
Total suelos	-	-	-	-	-	12.8000			

Cuadro resumen de superficies adoptadas

Elemento	Finca registral	Referencia Catastral	Superficie registral (ha)	Superficie Catastral (ha)	Comprobada (ha)	Adoptada (ha)	C	A	J
----------	-----------------	----------------------	---------------------------	---------------------------	-----------------	---------------	---	---	---

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

Tanto el estándar de transformación de VALMESA como el resto de consideración en las mediciones adoptadas se han realizado conforme al "Estándar de medición y definición de superficies de Inmuebles" de la A.E.V.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

(Misma normativa)

Finca rústica. Labor-regadío (Iud.)			
Parámetros urbanísticos			
Planesamiento vigente	Plan General de ALICANTE/ALACANT	Edificabilidad	-
Año de publicación efectiva	1987	Parcela mínima	-
Clasificación urbanística	Suelo Urbanizable	Alturas permitidas	-
Calificación urbanística	-	Ocupación máxima	-
Uso característico	Residencial	Fachada mínima	-
Usos permitidos	-	Fondo máximo edificable	-
		Retranqueos	-
Sector	-	Tipo documentación aportada	-

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

Régimen de tenencia y ocupación

Elemento	Estado de ocupación	Ocupación	Servidumbres visibles
CULTIVO HERBÁCEO Tierras de Labor - Regadío	Propietario	-	No
Observación conservación y servidumbres	-	-	-

B. ANÁLISIS DE MERCADO

Información de mercado de suelos

Oferta y demanda similar: No se ha detectado terrenos en otras áreas de características similares. En la actualidad, la oferta y la demanda se encuentran igualadas, aunque pueda apreciarse un ligero aumento de la demanda. Similares a los obtenidos del sondeo de mercado.
 Precio actual venta contado: De acuerdo con el sondeo efectuado en la zona, se han obtenido los valores siguientes, para fincas rústicas cuyo valor queda determinado entre los 2,0 y los 5,0 €/m² de terreno en blanco de regadío sin ningún tipo de mejoras.

Inm. Reg. Mercantil de Alicante. Tomo 882. Libro 420. Sección 7ª. Folio 65. Hoja 6.026 - CIF: A-03919633. Valoraciones Meritómicas, S.A. Homologado por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.131 con fecha 31/07/1985. Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barri de Nova, 36 - 03002 Benidorm (Alicante)

Inm. Reg. Mercantil de Alicante. Tomo 882. Libro 420. Sección 7ª. Folio 65. Hoja 6.026 - CIF: A-03919633. Valoraciones Meritómicas, S.A. Homologado por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.131 con fecha 31/07/1985. Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barri de Nova, 36 - 03002 Benidorm (Alicante)



Nº Informe: 16/2023/07334/000003
 Fecha emisión: 24/05/2023
 Su referencia: P-10381



Nº Informe: 16/2023/07334/000003
 Fecha emisión: 24/05/2023
 Su referencia: P-10381

Sondeos de mercado LABOR-REGADÍO

Estudio de mercado

Nº	Dirección	Precio neto	Localidad / Municipio	Valor unitario
1	ALICANTE	88.270,00 €	EL REBOLLEDO (ALICANTE/ALACANT)	135.800,00 €/ha
<p>Fincas rústicas. Labor-regadío. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (38,353 -0,563341). CP: 03113 Superficie parcela: 0,5600ha. Oferta de venta. API. P.V.P.: 91.000,00€. Precio neto: 88.270,00€ [*1]. Observaciones: parcela rústica en rebolledo, Alicante. terreno en la zona del rebolledo suelo rústico 14. 866 m² dispone de agua magnífica zona por su proximidad al centro de Alicante a 1 kilómetro de el rebolledo.</p>				
2	SAN VICENTE DEL RASPEIG	155.200,00 €	SAN VICENTE DEL RASPEIG (SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG)	154.427,86 €/ha
<p>Finca rústica. Labor-regadío. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (38,3977 -0,511718). CP: 03690 Superficie parcela: 1,0050ha. Oferta de venta. API. P.V.P.: 160.000,00€. Precio neto: 155.200,00€ [*1]. Observaciones: Se vende parcela rústica urbanizable de 10,050m2 con una edificabilidad de un 2% (205m2) en San Vicente del Raspeig en la zona de Del y Luz. Con magníficas vistas a la montaña, bruno en camino y acceso asfaltado.</p>				
3	SAN VICENTE DEL RASPEIG	130.950,00 €	SAN VICENTE DEL RASPEIG (SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG)	123.212,27 €/ha
<p>Finca rústica. Labor-regadío. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (38,4888 -0,519249). CP: 03699 Superficie parcela: 1,0500ha. Oferta de venta. API. P.V.P.: 135.000,00€. Precio neto: 130.950,00€ [*1]. Observaciones: Se vende parcela rústica urbanizable de 10,500m2 con una edificabilidad de un 2% (205m2) en San Vicente del Raspeig en la zona de Del y Luz. Con magníficas vistas a la montaña, bruno en camino y acceso asfaltado.</p>				
4	ALTEA	27.000,00 €	ALTEA	158.823,53 €/ha
<p>Finca rústica. Cítricos. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (38,6055 -0,0493581). CP: 03590 Superficie parcela: 0,1700ha. Oferta de venta: Particular. P.V.P.: 27.000,00€. Precio neto: 27.000,00€ [*4]. Observaciones: Se vende terreno situado por Altea la vista.</p>				
5	CALLOSA D'EN BARRIA	55.290,00 €	CALLOSA D'EN BARRIA	98.732,14 €/ha
<p>Finca rústica. Labor-regadío. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (38,6508 -0,121618). CP: 03510 Superficie parcela: 0,5600ha. Oferta de venta. API. P.V.P.: 57.000,00€. Precio neto: 55.290,00€ [*1]. Observaciones: Este terreno se encuentra en Pda. Salsat de Callosa. Cerca del Fluvió (a unos 500 mts). Bastante agua de riego. Parcela plana y son sol todo el día.</p>				
6	ALTEA	170.000,00 €	ALTEA	100.000,00 €/ha
<p>Finca rústica. Cítricos. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (38,606 -0,0540144). CP: 03590 Superficie parcela: 1,7000ha. Oferta de venta: Particular. P.V.P.: 170.000,00€. Precio neto: 170.000,00€ [*4]. Observaciones: Terreno rústico de 17000- metros,16000-metros en escritura.</p>				

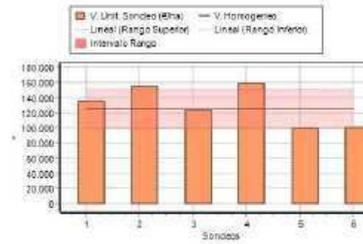
[*1] El valor del precio de la oferta en el mercado se ha visto corregido en un porcentaje determinado (%) a efectos de eliminar los honorarios de la empresa intermediaria que comercializa el mismo.
 [*2] El valor del inmueble ofertado en el mercado por el propietario se ha visto corregido en un porcentaje determinado (%) debido a que es posible la bajada efectiva del valor en la transmisión efectiva del mismo, según se ha podido comprobar.
 [*3] El valor ofertado del inmueble se ha visto ajustado a la baja en un porcentaje determinado (%) debido a que se ha eliminado del valor los honorarios de intermediación de la empresa comercializadora que tramita su oferta de venta así como un ajuste debido a que el precio final de oferta se ha comprobado que se está dispuesto a negociar a la baja en la venta efectiva del mismo.
 [*4] El valor ofertado del inmueble se ha comprobado que se corresponde con un valor ajustado a su mercado y, por lo tanto, no procede reducirlo, considerándolo un valor efectivo de posible transacción.

El Valor Unitario (1ª cja) se obtiene de aplicar al unitario neto obtenido (Eur/m²), el coeficiente OTF (Tabla/fondo) expresado en cada uno de los testigos.

Homogeneización

Nº	Dirección	Grado de comparabilidad	Unitario origen	Coefficiente homogeneización	Peso (%)	Unitario homogeneizado
1	ALICANTE	Máximo	135.800,00	1,00000	15,00	20.370,00
2	SAN VICENTE DEL RASPEIG	Máximo	154.427,86	1,00000	15,00	23.164,18
3	SAN VICENTE DEL RASPEIG	Máximo	123.212,27	1,00000	15,00	18.481,84
4	ALTEA	Mínimo	158.823,53	1,00000	15,00	23.823,53
5	CALLOSA D'EN BARRIA	Mínimo	98.732,14	1,00000	20,00	19.746,43
6	ALTEA	Mínimo	100.000,00	1,00000	20,00	20.000,00
			Valor homogeneo adoptado (€/ha)		100,00	125.585,98

Histograma de valores y situación en los mercados locales



Observaciones de la homogeneización

El Valor homogeneizado de 125585,98 €/ha, se ha obtenido mediante el ajuste de las muestras con una desviación típica de 25966,89 €/ha sobre el valor medio. Para la elección de los testigos se ha tenido en cuenta el grado de comparabilidad que contempla, entre otros, la ubicación, superficie, antigüedad, fecha y tipologías análogas. La muestra obtenida, indica que la población de inmuebles comparables en este mercado local se distribuye normalmente, por lo que el valor unitario medio oscila entre los 99519,05 €/ha y 151552,67 €/ha.

Resumen de valores unitarios adoptados por elemento

Tipología	Superficie adoptada (ha)	Valor homogeneo adoptado (€/ha)	Coefficiente tabla fondo	Valor unitario adoptado
LABOR-REGADÍO	12,8000	125.585,98	--	125.585,98

Criterios de homogeneización ponderados

La selección de los testigos de mercado a incorporar sigue una lógica en cuanto deben cumplir unos mínimos establecidos para utilizarse según tipología de finca rústica, entorno y superficie.
 En el valor unitario de los sondeos o testigos de mercado se encuentra repercutido en dicho valor, en cambio, las infraestructuras y otras mejoras realizadas sobre el terreno, necesarias para su explotación.
 Los testigos de mercado se homogeneizan en función de los siguientes conceptos, principalmente: Tipología finca rústica, Calidad de la finca y Ubicación concreta.
 Se asigna el mayor peso a los testigos que se encuentran más próximos a la finca valorada, repartiendo el peso restante entre los demás testigos. Se homogeneizan los comparables empleados en función de su superficie y características desortas.
 Obtención del valor medio ponderado:
 - Valor unitario homogeneizado ponderado del testigo (Eur/ha) = Unitario origen x Coef. Homogeneización x Peso (%)
 - N = nº de testigos utilizados en la comparación.
 - Valor homogeneo adoptado (Eur/ha) = Sumatorio de los valores unitarios ponderados de los distintos testigos.

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 estando, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.



Nº Informe: 16/2023/07334/000003
 Fecha emisión: 24/05/2023
 Su referencia: P-10381



Nº Informe: 16/2023/07334/000003
 Fecha emisión: 24/05/2023
 Su referencia: P-10381

Los métodos adoptados en el presente informe son:

Método de comparación
 Método de actualización

Observaciones del cálculo

Analizado el mercado inmobiliario donde se ubica el inmueble a valorar, al sector primario, y tras analizar el mercado local en el que se agrupa y su evolución en los últimos años, los valores de testigos de venta (con su ajuste en el caso de ofertas). Además, se ha incluido método de valoración por Actualización de Rentas Agrarias a efectos de corregir el valor por comparación.

Valor por aplicación del método de comparación

Tipología	Superficie adoptada (ha)	V. unitario sin equipamient. adoptado (€/ha)	Coefficiente "K" de mercado resultante	Valor por comparación asignado (€)	Valor comparación con anejos (€)
LABOR-REGADIO	12,8000	125.585,98	-	1.607.500,54	1.607.600,64
Valor total por comparación (€)				1.607.500,54	
Valor total por comparación ajustado (€)				-	
Valor total por comparación con anejos (€)				1.607.500,54	

Análisis técnico económico

Resumen de rendimientos por cultivo

Elementos	Superficie adoptada (Ha)	Estado cultivo	Vida útil (años)	Margen neto capitalizable (€/Ha)	Rendimiento total (€)
LABOR-REGADIO					78.885,44
Finca rústica, Labor-regadio	12,8000	BARBECHO	20	5.991,05	76.895,44

Detalle características

Orientación productiva	Hipotesis Nispero	Margen bruto	13.313,43 €/ha
Producción	- kg/ha	Margen neto	7.988,05 €/ha
Precio unitario	- €/kg	Impuesto	25,00 %
Producción bruta	- €/ha	Margen neto antes de impuestos	7.988,05 €/ha
Costes directos	- €/ha	Margen neto después de impuestos	5.991,05 €/ha
Costes indirectos	5.325,37 €/ha	Amortizaciones	- €/ha
Costes de rehabilitación	- €	Margen neto capitalizable (€/Ha)	5.991,05 €/ha
Observación	-		
Fuente unidad cultivo	-		
Descripción	-		
Fuente económica	Fuente económica		
Observación	Dian Oficial de la Comunitat Valenciana Num7731 / 01.03.2015.		

Cálculo del valor de actualización de rentas agrarias

Metodología

El método de valoración por actualización de rentas se realiza mediante:

- 1º La estimación de los flujos de caja
- 2º El cálculo del valor de reversión
- 3º La elección del tipo de actualización
- 4º La aplicación de cálculos financieros

En base al análisis económico financiero de los rendimientos del inmueble (según ratios medios del sector, datos contables de los tres últimos años, o previsiones económicas aportadas por la Proiedad) se realiza una estimación de las cuantías de la explotación (proyecciones de flujos de caja) que correspondieron al ciclo de tiempo supuesto (vida útil productiva del inmueble, en las condiciones actuales, de 35 periodos)

Los citados flujos de caja se estiman teniendo en cuenta el régimen y uso del inmueble objeto de valoración, utilizando las hipótesis más probables para determinar sus cuantías y las fechas en que se realizarán los cobros y pagos.

El número de periodos adoptado en el cálculo del valor de la finca por actualización de rentas (que puede generar o general), se basa en nuestra experiencia de valoración en la zona, así como en la bibliografía específica consultada, teniendo siempre como referencia máxima los periodos de amortización de bienes inmovilizados marcados en la Orden EHA/3718/2005. De aquí se extrae la siguiente tabla orientativa:

TIPO DE CULTIVO	MÁXIMO VIDA PRODUCTIVA
- Cultivos herbáceos anuales / Pastos ganadería extensiva	En función de la tipología de las Instalaciones existentes. - Secano/Riego por gravedad: 35 años. - Riego a presión: 20 años.
- Cultivos herbáceos plurianuales	3 - 10 años
- Cítricos	25 - 30 años
- Frutales de fruto fresco (No Cítricos)	10 - 25 años
- Frutales de fruto seco	18 - 25 años
- Vid según variedad (se excluye "vinya vinya")	11 - 25 años
- Olivar	Según modelo productivo (suplementario, intensivo, tradicional) 15 - 100 años
- Aprovechamientos forestales	Variable, en función del Plan Forestal aprobado por la Administración.

El tipo de actualización se obtiene a partir del tipo de interés nominal, corregido del efecto inflacionista mediante la aplicación del pertinente índice de evolución de precios, y de un diferencial o "prima de riesgo" adecuado a la explotación económica del inmueble. Para explotaciones agropecuarias y forestales, el tipo de capitalización general se verá corregido por los coeficientes establecidos en el Anexo I del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1482/2011), según el tipo de cultivo o aprovechamiento existente o potencial.

La tasa de actualización utilizada está de acuerdo con la norma ECO/1806/2003

Datos de partida. Tasas de referencia

Ejercicio	2023	Mes	1		
L.P.C.	6,00	Plusvalía suelo (%)	0,00	Media IPC (corto plazo)	6,21
Tipo de interés hipotecario	3,04	Media deuda pública (nominal)	2,04	Media IPC (medio plazo)	3,70
				Media IPC (largo plazo)	2,05

Cálculo del valor de actualización o renta

Desglose de tasas de cálculo adoptadas

Agrupación	Tipo Bien	Tipo de tasa adoptada	Nº de periodos (años)	Tasa periodo	Prima de riesgo	Interés real corregido	Prima adicional tasador (%)	Tasa de cálculo (%)
LABOR-REGADIO	LABOR-REGADIO	Reales	35,00	Largo plazo	2,72	-0,45	0,00	2,27



Nº Informe: 16/2023/0734/000008
 Fecha emisión: 24/05/2023
 Su referencia: P-10381

Desglose de los valores de actualización de renta

Agrupación / Elementos	Superficie cultivo (ha)	Margen neto capitalizable (€/ha)	Renta neta anual considerada (€)	Valores de los flujos de caja (€)	Valor equipamiento actualizado (€)	Valor suelo actualizado (€)	Valor de actualización (€)
LABOR-REGADIO							
Finca rústica. Labor-regadio (1 ud.)	12,8000	5.991,05	76.685,44	1.838.286,17	0,00	732.760,77	2.571.046,94
Totales (€)	12,8000		76.685,44	1.838.286,17	0,00	732.760,77	2.571.046,94

Desglose detalle de los flujos de caja por cultivo

Nº Per.	Renta anual neta (€)	Estado del cultivo	Periodo	Flujo de caja			Cash flow acumulado (€)
				Renta anual neta (€)	Factor de actualización	CF actualizado (€)	
LABOR-REGADIO							1.838.286,17
	76.685,44	-	1	76.685,44	1,0200	74.993,32	74.993,32
			2	76.685,44	1,0500	73.320,05	148.303,37
			3	76.685,44	1,0700	71.668,74	219.992,11
			4	76.685,44	1,0900	70.102,79	290.094,90
			5	76.685,44	1,1200	68.542,58	368.637,48
			6	76.685,44	1,1400	67.021,01	425.658,49
			7	76.685,44	1,1700	65.537,61	491.196,00
			8	76.685,44	1,2000	64.080,76	555.276,76
			9	76.685,44	1,2200	62.656,62	617.933,38
			10	76.685,44	1,2500	61.269,93	679.203,31
			11	76.685,44	1,2800	59.905,82	739.109,13
			12	76.685,44	1,3100	58.579,75	797.687,88
			13	76.685,44	1,3400	57.279,24	854.967,12
			14	76.685,44	1,3700	56.007,48	910.974,60
			15	76.685,44	1,4000	54.763,58	965.738,18
			16	76.685,44	1,4300	53.547,55	1.019.285,73
			17	76.685,44	1,4600	52.359,31	1.071.645,04
			18	76.685,44	1,5000	51.195,30	1.122.840,34
			19	76.685,44	1,5300	50.059,04	1.172.899,38
			20	76.685,44	1,5700	48.950,24	1.221.849,62
			21	76.685,44	1,6000	47.862,59	1.269.712,21
			22	76.685,44	1,6400	46.799,37	1.316.511,58
			23	76.685,44	1,6800	45.760,50	1.362.272,08
			24	76.685,44	1,7100	44.745,85	1.407.017,93
			25	76.685,44	1,7500	43.752,75	1.450.770,68
			26	76.685,44	1,7900	42.781,28	1.493.551,96
			27	76.685,44	1,8300	41.831,46	1.535.383,42
			28	76.685,44	1,8700	40.903,26	1.576.286,68
			29	76.685,44	1,9200	39.996,58	1.616.283,26
			30	76.685,44	1,9600	39.107,27	1.655.390,53
			31	76.685,44	2,0100	38.239,47	1.693.630,00
			32	76.685,44	2,0500	37.391,12	1.731.021,12
			33	76.685,44	2,1000	36.560,40	1.767.581,52
			34	76.685,44	2,1500	35.749,12	1.803.330,64
			35	76.685,44	2,1900	34.955,53	1.838.286,17
			Totales (€)				1.838.286,17



Nº Informe: 16/2023/0734/000008
 Fecha emisión: 24/05/2023
 Su referencia: P-10381

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
LABOR-REGADIO							
	12,8000	1.607.600,54	2.571.046,94	--	0,00	12,55	Otros métodos
Totales (€)	12,8000	1.607.600,54	2.571.046,94	0,00	0,00	12,55	Otros métodos

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 (€/ha)	Valor de vuelo (€)	Valor de tasación / informe (€)
Finca/componente LABOR-REGADIO					
	12,8000	1.607.600,54	126.686,88	--	12,55
LABOR-REGADIO					
	12,8000	1.607.600,54	126.686,88	--	12,55
Totales (€)	12,8000	1.607.600,54			12,55

Valor unitario (€/m²)

12,55

Equivalente a doce euros con cincuenta y cinco céntimos.

Al valor unitario de 12,55 €/m² le aplicamos el valor de corrección por localización de 2; por lo que el valor unitario se queda en 25,1 €/m².

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.

Informe para la "VALORACIÓN DEL SUELO INCLUIDO EN EL ÁMBITO DEL P.PARCIAL SECTOR 1/4 ALBUFERETA que comprende todos los trabajos de valoración:

1º ESCENARIO: desarrollar la valoración del sector calculando el valor de repercusión de suelo de los diferentes usos que se van a desarrollar en el ámbito del Sector Albufereta 1/4. Para ello, se aplicará el método residual estático que permite realizar un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

2º ESCENARIO: determinación del coeficiente de canje correspondiente por las cargas de urbanización, para analizar también la opción a efectos de retribución al urbanizador "en especie con terrenos", en lugar de la opción "en metálico", es decir abonar el importe económico por los gastos derivados de las obras de urbanización.

12. RESERVAS DEL INFORME

Reservas, hipótesis y observaciones del informe

10051[C1] C3CA - FALTA DOCUMENTACIÓN CATASTRAL: No se ha dispuesto de documentación catastral que permita contrastar con la realidad física comprobada (visita exterior al inmueble/visita al inmueble) se ha valorado el inmueble en la hipótesis de cuerpo cierto (a) y como se ha descrito en el



Nº Informe: 16/2023/0734/000003
Fecha emisión: 24/05/2023
Su referencia: P-10381

presente informe.
[DR1][02] CSRA - NO SE HA DISPUESTO DE DOCUMENTACIÓN REGISTRAL VÁLIDA: No se ha dispuesto de documentación registral válida que permita contrastar con la realidad física comprobada (visita exterior al inmueble) se ha valorado el inmueble en la hipótesis de cuerpo cierto tal y como se ha descrito en el presente informe.

13. FECHAS DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Table with 2 columns: Fechas informe y otros intervinientes, and Otros técnicos. Rows include Fecha de visita, Fecha de emisión del informe, Fecha límite de validez hasta, Tasador, and Titulación.

Este informe consta de 13 páginas numeradas de la 1 a la 12 y anexos numerados.

Firmas



Handwritten signature of Supervisor Alvaro Morales Alfonso

Handwritten signature of Tasador Maria Cruz Perea Navarro

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

SUPERVISOR ALVARO MORALES ALFONSO ARQUITECTO TÉCNICO COLEGIADO 2824 en C.D.A.A.ALICANTE

TASADOR MARIA CRUZ PEREA NAVARRO ING.TEC.AGRICOLA COLEGIADO 931 en C.O.I.T.A.G.R.A.



Nº Informe: 16/2023/0734/000003
Fecha emisión: 24/05/2023
Su referencia: P-10381

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 O MERCADO DEL BIEN INMUEBLE MENCIONADO. (RUA)

Objeto y Aplicabilidad. Inmuebles en común, herencias, división de garantías, 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 obligatorias en el ejercicio de su actividad siguiendo las disposiciones contenidas en el R.O. 775/1987, sobre régimen jurídico de homologación de sociedades de tasación (BOE de 10.06.1987), en especial las referidas a los aspectos que regulan la competencia profesional de los facultados y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas éticas a las que están sometidos.

Además, el informe incluye la utilización de principios y metodologías contenidas en la Orden ECI/2005/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 02.02.2005), aunque no sea necesario su cumplimiento por no ser una finalidad regulada por dicha orden ministerial.

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

- En el caso, también cumple las normas de las Normas Europeas de Valoración (http://www.legovox.org)

- Así mismo se cumplen los requisitos en cuanto al Código Ético y los Estándares de la AGV (http://www.asociacionagv.org), así como el Reglamento Interno de Conducta de Valoraciones Mediterráneo, S.A. (http://www.valmessa.com/contenidos/1001003/ReglamentoInternoConducta.pdf)

La visita al inmueble constituyó, en estos casos, una buena praxis 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 CALCULARE 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 (FINDO POR EURO SIVS (European Valuation Standards - Normas Europeas de Valoración) como "la cantidad 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 y voluntariamente, en un mercado activo". Definición similar a la que establece la normativa española ECI/2005/2003 que regula las tasaciones para el mercado hipotecario. Dicho valor se ha estimado a través de las metodologías señaladas tanto en el informe como en Resumen o Certificado.

En el apartado 2. Identificación y Caracterización se incorporan la información procedente de las fuentes especificadas en: "Datos registrales" y "Datos catastrales" (Sede Electrónica del Catastro) así como el apartado 3. Comprobaciones y documentación, se especifica las características urbanísticas comprobadas por la Sociedad de Tasación del Ayuntamiento de la localidad donde se ubica. En el capítulo 3. Comprobaciones y documentación, se especifica en concreto en el apartado "Resultado de las comprobaciones por identificación" queda expresado si se ha realizado o no el intento al inmueble valorado. En el capítulo 5. Alcance del informe, se especifica "Sondaje de mercado" se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya sea tanto de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas y peticiones). En el capítulo 9. Criterios de valoración, quedan justificados los criterios de selección de obras, de relevancia por la explotación del bien, etc. Utilizados en la estimación del valor de tasación.

4.- ASUNCIÓNES 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. Alcance del informe. En concreto las especificadas en el "Cuadro de comprobaciones especiales". En el caso de que no hubiera sido posible visitar internamente el inmueble, la calidad interior del inmueble se como el grado de calidad interior se hará mención en el entorno donde se ubica, así como que el informe expresa otro grado distinto.

5.- ALCANCE DEL INFORME
Es presente informe, al establecer como valor de tasación el valor de Mercado del mismo, pretende ofrecer una referencia del valor del inmueble que tendrá en cuenta un posible comprador o un posible vendedor y los efectos de realizar una posible transacción del mismo en un tiempo adecuado de comercialización, en el momento de relevancia del informe de tasación (en el caso de realizarse para una fecha retrospectiva, este queda expresado tanto en el informe como en el Resumen o Certificado emitido de manera adjunta).

En el capítulo 12 del Informe en "RESERVAS DEL INFORME", se encuentran especificados, en caso de existir, los pertinentes Condicionantes Advertencias al mismo, así como observaciones relevantes. Dichas reservas expresan 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, siempre que pueda tener de trascendencia, etc.

Así mismo, en el caso de considerarse una comercialización distinta a la "normal" en el mercado donde se ubica, se encontrará reflejada dicha limitación o advertencia.

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 fieles y completas, así como se indica en el contrato, no se verifica la autenticidad de la misma, y, por tanto, VALMESA NO asume responsabilidad sobre su veracidad o posibilidad incoherencias o errores que conllevan y sobre las consecuencias que esta puede 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 de máxima autoridad con el principio de prudencia a efectos de adoptar en la presente valoración.

VALMESA no asume responsabilidad 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 posterior.

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 edificados o estructurales de la edificación o cualquier elemento sujeto a visita, por lo que el presente informe no constituye en ningún caso un informe parcial sobre dichos aspectos del inmueble valorado.

Respecto a las técnicas, 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 contemple el informe, conforme la documentación aportada. Por tanto para cualquier otra carga o afectación distinta a las señaladas en el informe, se deberá realizar un nuevo estudio valorativo con incidencia en el valor de la misma.

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

En el informe de valoración al se ha realizado en su caso desglose de valor entre edificación y terreno y en su caso, anexo inseparable, se han incluido efectos impositivos 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 son del inmueble en su conjunto y no como partes aisladas del mismo.

Imp: Reg. Mercantil de Alicante. Tomo 982. Libro 005. Serie 7ª. Folio 68. Reg. S.º. C.I.F. A-03256733. Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España. Inscripción en el Registro de la Propiedad de Alicante. Tomo 1130. Folio 317.018. Dominio Social. Edificio VALMESA, Caserío nº 302. 03002 Sanjoan (Alicante).

ARTÍCULO 5 L.EY ORGANICA 15/1999, DE 13 DE DICIEMBRE, DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL (en adelante, L.O.P.D.): VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. incorporará los datos personales que proporcione en este documento a un fichero de su propiedad. Usted se consiente que dichos datos serán tratados con las finalidades de servir para la realización de un trabajo de valoración. El responsable del mencionado fichero es VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A., y su dirección es Lfz. Santa Rosa 36, 03002 SANJOAN (Alicante) dirección a la cual, usted podrá remitir un escrito identificado con la referencia Protección de Datos que el extracto de su dirección de correo, y dirección, cancelación y supresión. QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL.

REPORTAJE FOTOGRÁFICO (ESTADO ACTUAL DEL SECTOR)

