

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"

2. Proposición Jurídico-Económica

Memoria

Mayo de 2025

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y CONDICIONES DE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INICIATIVA DE PROGRAMACIÓN	4
2. ESTIMACIÓN DE LOS CONCEPTOS ECONÓMICOS CONSTITUTIVOS DE LAS CARGAS DE LA ACTUACIÓN Y SU COSTE MÁXIMO TOTAL	7
2.1 Cargas de urbanización fijas	7
2.2 Cargas de urbanización variables.	13
2.3 Cargas de urbanización totales.	16
3. FORMA DE RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR	17
4. PROPUESTA DE PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA	19
4.1 Fase de tramitación de la aprobación del Programa	20
4.2 Fase de adjudicación de la condición de agente urbanización a la AIU en régimen de excepción licitatoria.	22
4.3 Fase de suscripción del convenio urbanístico y prestación de la garantía definitiva.	22
4.4 Fase de tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.	23
4.5 Fase de ejecución de las obras de urbanización.	25
5. ESTIMACIÓN DE LOS PLAZOS PARA IMPULSAR LA PROGRAMACIÓN DEL POLÍGONO A.2 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"	26
6. OBRAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: SERVIDUMBRE DE PASO PROVISIONAL DE ACCESO A LA CALLE DE LA CAIXA D'ESTALVIS Y SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PARA LA AMPLIACIÓN DE LA RED DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO EXISTENTE	26
7. JUSTIFICACIÓN DE LA FALTA DE NECESIDAD DE ORDENANZA REGULADORA DEL CANON DE URBANIZACIÓN	27

ANEXOS:

- **Anexo I: Cronograma orientativo de la ejecución del PAI**
- **Anexo II: Memoria de viabilidad económica**
- **Anexo III: Informe de sostenibilidad económica**
- **Anexo IV: Propuesta de convenio urbanístico**

1. INTRODUCCIÓN Y CONDICIONES DE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INICIATIVA DE PROGRAMACIÓN

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 lo 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 8 de abril de 2003 y publicado en el BOP nº 216 de 19 de septiembre de 2003 (modifica Plan Parcial aprobado el 8 de noviembre de 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 de septiembre de 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 nº 4 de 8 de enero de 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.

Es decir, tras 20 años desde la primera gestión relacionada con el desarrollo del Polígono A del sector 1/4 "Albufereta", aún no se ha logrado el objetivo íntegro de su desarrollo urbanístico.

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 Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, "TRLOTUP"), 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.

En fecha 14 de noviembre de 2022 fue notificado a la AIU el Decreto de la Concejalía de Urbanismo, de fecha 10 de noviembre de 2022, en el que se acordó lo siguiente:

"Primero: Dejar constancia expresa de la no admisión a trámite de la solicitud de inicio del procedimiento para la programación del Polígono A del Sector 1/4, realizada por la Agrupación de Interés Urbanístico correspondiente, el día 6 de agosto 2021 (E2021087963), por aplicación del apartado 3 del artículo 127 del TRLOTUP y por el desistimiento de la solicitante.

*Segundo: **Admitir a trámite la iniciativa de programación, en régimen de gestión por las personas propietarias, formulada por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 ALBUFERETA, en fecha 1 de agosto de 2022 y con n.º de registro E2022088107, para el desarrollo del Polígono A.1. del Sector 1/4, Albufereta, del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.***

Tercero: Remitir a la solicitante los informes señalados en la parte expositiva anterior, para que sus determinaciones sean tenidas en cuenta en la elaboración del Programa.

Cuarto: Solicitar a la Oficina de Plan General el informe al que se refiere el Departamento Técnico de Gestión Urbanística (ámbito de la previsible modificación del planeamiento y plazos de inicio y de finalización de ejecución de cada una de las unidades de ejecución resultantes).

Quinto: Continuar las actuaciones previstas en el artículo 124 del TRLOTUP, requiriendo a la promotora para que, en el plazo de TRES MESES, contado desde que se apruebe la liquidación del Programa anterior y obre en el expediente el informe de la Oficina de Plan General, presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

Sexto: Notificar este Decreto a la AIU que ha presentado la iniciativa y a las demás personas propietarias incluidas en el polígono A del Sector afectado".

Habiendo solicitado a la Oficina del Plan General informe en los términos señalados por el Decreto de admisión, se ha emitido Informe por la Directora en fecha 23 de diciembre de 2022, en el que se pone de manifiesto lo siguiente:

"No existe inconveniente desde el punto de vista del planeamiento urbanístico en llevar a cabo la programación de la Unidad de Ejecución A.1 del Sector 1/4 ALBUFERETA.

El ámbito de la modificación prevista afectará fundamentalmente a terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución A.2 cuya programación deberá postergarse hasta la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento que pretende llevar a cabo el Ayuntamiento, estimando un plazo de 1,5 años.

En base a esto, se considera que el plazo de finalización de ejecución de cada una de las unidades de ejecución resultantes no será superior a 5 años".

Asimismo, los condicionantes impuestos en los informes que motivan la adopción del Decreto de admisión a trámite de la iniciativa de programación han sido debidamente tomados en consideración en los documentos que conforman la Alternativa Técnica y

en la presente Proposición Jurídico-Económica, debiendo, salvo mejor criterio municipal, entenderse cumplidos.

De igual modo, por parte del Ayuntamiento se requirió que la propuesta de programación a formular debía recoger los importes económicos derivados de la anterior programación y resultado del expediente de liquidación tramitado por la Corporación local.

Así, por parte de los Servicios de Gestión Urbanística del Ayuntamiento se hizo constar en el Informe de admisión a trámite de la programación que:

*"Actualmente se encuentra en tramitación el expediente de Liquidación del Programa de Actuación Integrada para la ejecución del Polígono A del sector PP 1/4 (GES2019000083). **Para poder estudiar la viabilidad económica** de las dos unidades de ejecución, A.1 y A.2, resultantes de la división del Polígono A, **se estima necesario tener fijado el importe de los gastos ya realizados por el urbanizador del anterior programa** de actuación integrada del Polígono A y que son repercutibles en los propietarios de suelo."*

En la presente programación y a los efectos de acreditar la viabilidad económica de la actuación, se ha tomado en consideración el importe fijado por el Ayuntamiento en el referido Expte. GES2019000083, que ha finalizado mediante el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de noviembre de 2023, rectificado por el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de diciembre de 2023, que asciende al importe de 6.751.096,41 €.

El presente documento forma parte de la Proposición Jurídico-Económica del PAI del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta". Así, el artículo 117.4 del TRLOTUP, establece que, como parte del programa de actuación integrada, *"la proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias"*.

Así, dicho precepto establece que el referido documento *"regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:*

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada,

otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido".

De acuerdo con dicho precepto, el presente documento desarrolla los contenidos de la Memoria de la Proposición Jurídico-Económica.

2. ESTIMACIÓN DE LOS CONCEPTOS ECONÓMICOS CONSTITUTIVOS DE LAS CARGAS DE LA ACTUACIÓN Y SU COSTE MÁXIMO TOTAL

A continuación, se exponen las cargas urbanísticas, tanto fijas como variables, que se prevén para la urbanización del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", en aplicación del artículo 150 del TRLOTUP.

Al margen de las cargas variables expresamente contempladas en el artículo 150.2 del TRLOTUP, tendrán que tener la consideración de cargas variables aquellas partidas económicas *"ajena(s) al precio cierto del programa de actuación integrada"*.

2.1 Cargas de urbanización fijas

Según el artículo 150.1 del TRLOTUP, son cargas de urbanización fijas las siguientes:

"a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores".

En el presente caso, se ha de tener en cuenta que la presente programación se efectúa con el objetivo de dar continuidad -hasta su conclusión- a las obras de urbanización iniciadas con motivo de la anterior gestión urbanística resuelta de mutuo acuerdo entre el Excmo. Ayuntamiento de Alicante y el anterior agente urbanizador.

En este sentido, determinadas obras -consideradas necesarias al amparo del antecitado precepto-, han sido ejecutadas en el marco de la anterior gestión urbanística, por lo que el importe asociado a las mismas se recoge en el apartado de cargas variables 'obras útiles'. De este modo, en el apartado referido a las cargas fijas únicamente se recogen las cargas referidas a la presente gestión urbanística.

Efectuada la anterior precisión, en virtud de lo dispuesto en este precepto, las cargas fijas asociadas a la urbanización Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" son las siguientes:

a) Las obras de urbanización necesarias para la consecución de los objetivos legales del PAI.

Según el artículo 116 del TRLOTUP, los programas de actuación integrada deben prever, como mínimo, la realización de las obras de urbanización siguientes:

“1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.

4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

5.º Red de alumbrado público.

6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres”.

Asimismo, deben incluirse los costes asociados a las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

Por tanto, en este apartado, debe incluirse el coste estimado por cada una de las partidas del presupuesto del Proyecto de Urbanización del Polígono A.1 incluido en la Alternativa Técnica.

Aplicando el coste de todas las obras de urbanización previstas en la Alternativa Técnica, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) del Proyecto de Urbanización del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" asciende a la cantidad de **7.885.565,59 €**; de conformidad con el siguiente desglose:

OBRAS DE URBANIZACIÓN

Cápítulo 1. EJE A	688.535,19 €
Capítulo 1.1 TRABAJOS PREVIOS	8.614,70 €
Capítulo 1.2 OBRA CIVIL	217.744,49 €
Capítulo 1.3 SANEAMIENTO Y DRENAJE	126.406,21 €
Capítulo 1.4 RED DE AGUA POTABLE E HIDRANTES	31.596,72 €
Capítulo 1.5 ALUMBRADO PUBLICO	42.564,89 €
Capítulo 1.6 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	164.333,34 €
Capítulo 1.7 JARDINERIA Y RED DE RIEGO	15.992,95 €
Capítulo 1.8 SEÑALIZACION Y SEMAFOROS	1.487,18 €
Capítulo 1.9 MOBILIARIO URBANO	370,90 €
Capítulo 1.10 SERVICIOS NO MUNICIPALES	36.683,14 €
Capítulo 1.11 GESTION DE RESIDUOS	27.579,53 €
Capítulo 1.12 SEGURIDAD Y SALUD	15.161,14 €
Capítulo 2 RESTO URBANIZACION	7.197.030,40 €
Capítulo 2.1 TRABAJOS PREVIOS	60.363,90 €
Capítulo 2.2 OBRA CIVIL	1.539.733,32 €
Capítulo 2.3 SANEAMIENTO Y DRENAJE	910.023,99 €
Capítulo 2.4 RED DE AGUA POTABLE E HIDRANTES	301.746,28 €
Capítulo 2.5 ALUMBRADO PUBLICO	460.301,33 €
Capítulo 2.6 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	3.269.065,51 €
Capítulo 2.7 JARDINERIA Y RED DE RIEGO	244.934,79 €
Capítulo 2.8 SEÑALIZACION Y SEMAFOROS	22.580,10 €
Capítulo 2.9 MOBILIARIO URBANO	108.393,89 €
Capítulo 2.10 SERVICIOS NO MUNICIPALES	130.766,13 €
Capítulo 2.11 GESTION DE RESIDUOS	79.570,16 €
Capítulo 2.12 SEGURIDAD Y SALUD	69.551,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	7.885.565,59 €
GASTOS GENERALES (GG) 13% PEM	1.025.123,53 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (BI) 6% PEM	473.133,93 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE CONTRATA (PEC)	9.383.823,05 €

Por lo tanto, el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) sin IVA de las obras de urbanización del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" pendientes de ejecutar asciende a la cantidad total de **9.383.823,05 €**.

- b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios para la urbanización del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta".**

En este apartado se han de tomar en consideración el importe en concepto de honorarios del equipo redactor del Proyecto de Urbanización, del Propuesta de División/Delimitación de Unidades de Ejecución, del Proyecto de Reparcelación, así como otros documentos que han resultado necesarios para la programación del Polígono A.1 (tales como la elaboración de convenios con las compañías suministradoras, con Administraciones sectoriales, etc.).

Del mismo modo, queda incluido en dicho concepto los costes jurídicos y técnicos necesarios para la Dirección Facultativa de las Obras de Urbanización y los costes jurídicos, económicos y técnicos asociados a la elaboración y tramitación de la Memoria de Cuotas y la exacción de las cargas de urbanización.

Asimismo, se ha incluido el importe en concepto de honorarios de VALORACIONES DEL MEDITERRÁNEO, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España a la que se ha encargado la elaboración del 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, con el contenido previsto en el Anexo XIII del TRLOTUP, que forma parte de la Memoria de Viabilidad Económica integrante de la Proposición Jurídico-Económica.

Los costes asociados a estos conceptos ascienden a **715.000,00 €**.

c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores.

El artículo 150.1.c) del TRLOTUP incluye como cargas de urbanización fijas los siguientes gastos:

"c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones".

En esta partida, además de los gastos de gestión asociados a la tramitación del PAI del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" (tales como estudios geotécnicos previos, vuelos, notaría, registro, coste de

notificaciones y publicaciones, ...), se prevén gastos asociados al control de calidad y peritaje sobre la ejecución y a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización (incluidas los costes asociados al mantenimiento, conservación o, en su caso, erradicación, de las obras de urbanización ya realizadas con motivo de la anterior programación) hasta su recepción por parte del Ayuntamiento.

En atención a ello, se calcula que los gastos de gestión ascienden al 12% de las cargas asociadas a las obras de urbanización (artículo 150.1 a) del TRLOTUP) y a la redacción de los proyectos técnicos y la dirección de la obra (artículo 150.1 b) del TRLOTUP), esto es, el importe total de **1.211.858,77 €**.

Adicionalmente y a requerimiento de los técnicos municipales, se consideran también como gastos de gestión, los gastos asociados a la participación económica exigida por diferentes organismos y compañías suministradoras para la construcción o ampliación de las infraestructuras públicas existentes.

De este modo, a los gastos de gestión, se ha de añadir la participación económica que las siguientes compañías suministradoras están exigiendo al ámbito:

1) Canon de la EPSAR.

El artículo 150.4 del TRLOTUP dispone lo siguiente:

*"4. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. **Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el agente urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable en materia de sector público**".*

De este modo, se ha estimado como carga la cantidad de **459.777,50 €**, en atención a lo dispuesto en el "INFORME SOBRE DISTINTOS ASPECTOS DE COMPETENCIA DE LA ENTIDAD DE SANEAMIENTO DE AGUAS QUE DEBEN SER CONSIDERADOS EN EL EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL I-4 ALBUFERETA (ALICANTE)", emitido en fecha 21 de octubre de 2021.

2) Participación económica con i-DE para refuerzo infraestructuras eléctricas.

La compañía suministradora I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., nos comunica la necesidad de que el ámbito participe económicamente en las actuaciones a desarrollar entre la ST Cantalar-Nou Nazareth y el Hospital de San Juan (que es el punto de conexión más cercano al ámbito), así como en el refuerzo de dicha Subestación.

En relación con dicha participación, se nos informa que el Sector 1/4 "Albufereta" ha de participar en, aproximadamente, en el 60% (dado que existen otros sectores que se verán beneficiados por dicha actuación y refuerzo) de la inversión total que se estima en la cantidad de 2.300.000 €.

Como ocurre con el resto de gastos, la participación que le corresponde al Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" se ha de determinar en atención al aprovechamiento urbanístico que el mismo representa en el conjunto del sector. En este caso, el porcentaje de aprovechamiento que representa el Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" es del 71,21%, por lo que la participación económica tomada en consideración apriorísticamente ha sido de **982.655,22 €**.

d) Beneficio empresarial del agente urbanizador.

En este apartado se ha previsto el 10% de beneficio del agente urbanizador, en atención a la complejidad del desarrollo de la actuación urbanística.

Así, la complejidad de la presente actuación está fuera de duda a la vista de los antecedentes de gestión urbanística existentes. No en vano, resulta especialmente complejo la previsión de los trabajos arqueológicos que será necesario acometer con cargo a la urbanización (en base a los ya realizados y a las exigencias de las Administraciones con competencias concurrentes), la determinación de las obras útiles y servibles realizadas por el antiguo agente urbanizador, la conexión del Sector a las infraestructuras eléctricas y demás suministros del municipio, la resolución del expediente de liquidación del PAI anteriores, etc.

De este modo, el importe en concepto de beneficio del agente urbanizador asciende a **1.131.068,18 €**.

Por tanto, el coste de las CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN asciende a **13.884.182,72 €**, tal y como resulta del siguiente desglose:

Cargas de urbanización FIJAS		
Concepto	Importe	Total
1) Obras de Urbanización		
PEM	7.885.565,59 €	9.383.823,05 €
GG+BI	19,00%	
2) Proyectos y Dirección de Obra		715.000,00 €
3) Gastos de Gestión	12%	1.211.858,77 €
EPSAR		459.777,50 €
Participación i-DE		982.655,22 €
4) Beneficio Urbanizador	10%	1.131.068,18 €
TOTAL CARGAS FIJAS		13.884.182,72 €

2.2 Cargas de urbanización variables.

Según el artículo 150 del TRLOTUP, son cargas de urbanización variables aquellas partidas económicas que resulten "*ajena(s) al precio cierto del programa de actuación integrada*", debiendo constar, entre otras, las siguientes:

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

b) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido".

Por lo tanto, en virtud de lo dispuesto en este precepto, han de considerarse como cargas variables asociadas a la urbanización del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" las siguientes:

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

En esta partida deben incluirse los costes asociados a las indemnizaciones por la erradicación de elementos incompatibles con la

ordenación aprobada. En concreto, en este apartado se incluyen los siguientes conceptos:

- **Construcciones, instalaciones que, en ejecución del programa de actuación integrada, se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración.**

Existe un conjunto de construcciones situadas (viviendas, almacenes, vallados, etc.) y plantaciones en las parcelas catastrales números 31962011YH2439E0001EM, 31962021YH2439E0001SM y 3196203YH2439E0001ZM situadas en la superficie incluida en el Polígono B del Sector 1/4 del Sector, cuya indemnización debe repercutirse a todos los propietarios de todo el Sector 1/4 "Albufereta" en proporción a su respectivo aprovechamiento, por exigencia del planeamiento.

En este sentido, el porcentaje que le corresponderá al Polígono A.1 en relación con dicha indemnización asciende al 67,37%, que es el porcentaje que dicho Polígono representa del total aprovechamiento urbanístico del Sector 1/4 "Albufereta".

Aplicado dicho el porcentaje de participación del Polígono A.1 sobre los importes determinados en la Memoria de la Alternativa Técnica, el importe de cargas por este concepto es de 609.849,77 €.

A dicho importe se le adiciona el importe correspondiente a otras indemnizaciones de elementos de menor alcance en los términos expuestos en la Alternativa Técnica y cuyo importe asciende a la cantidad de 8.543,87 €.

Por lo tanto, el importe total que, estimativa y apriorísticamente, se establece para construcciones e instalaciones que se hayan de derribar asciende al importe de **618.393,64 €**.

- **Plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración.**

Se ha estimado un importe de **40.000,00 €** para atender a las eventuales indemnizaciones derivadas de la erradicación de plantaciones (fundamentalmente ornamentales) y sembrados existentes en el ámbito.

- **Indemnización por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos, extinción de servidumbres prediales y otras limitaciones en la propiedad.**

No constan en el ámbito actividades económicas legalmente implantadas, por lo que, en principio, no procede tomar en consideración partida económica alguna a dicho efecto.

Tampoco procede tomar en consideración gastos en concepto de resolución de arrendamientos por el mismo motivo.

No obstante, la realización de las obras de urbanización sí que exige que, previamente a las mismas, se extingan o levanten las limitaciones o servidumbres prediales existentes.

En sentido, el ámbito tiene una afección arqueológica que exige, según la normativa de patrimonio (recogida en el propio Plan Parcial), el desarrollo de unas actuaciones de naturaleza no urbanística coordinadas, fiscalizadas y autorizadas por la administración competente en materia de patrimonio y cultura.

Las afecciones arqueológicas del Sector 1/4 "Albufereta" determinan que deban realizarse nuevos estudios y sondeos arqueológicos, así como la actualización de los ya existentes en atención a los informes emitidos por las Administraciones sectoriales.

Los costes asociados a estos conceptos se han fijado en **1.400.000,00 €**, sin perjuicio de la actualización que proceda realizar de los mismos a medida que vayan avanzando las actuaciones en materia arqueológica, cuya determinación es ajena al precio cierto de este PAI.

Por lo tanto, el importe total por las cuestiones expuestas, asciende a la cantidad de **2.058.393,64 €**.

b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

Como se ha anticipado, la anterior programación, implicó la gestión y ejecución de cargas de urbanización que, indudablemente, resultan útiles y servibles para la presente programación en orden a la conclusión definitiva de dicha gestión urbanística.

A tal efecto, se tiene constancia de que el Excmo. Ayuntamiento de Alicante ha tramitado el correspondiente expediente de Liquidación del PAI del Polígono A del Sector 1/4 "Albufereta" (Expte. GES2019000083), cuya condición de agente urbanizador la ostentaba la mercantil NOZAR, S.A., y que ha finalizado mediante el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de noviembre de 2023, rectificado por el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de diciembre de 2023.

En la actualidad y sin perjuicio de que dicho coste resulta ajeno al precio cierto de la presente programación, se estima que la cantidad económica de las cargas útiles y servibles para la actuación asciende al importe de 6.751.096,41 €. Dicho importe deberá ser repercutido a los propietarios del ámbito de actuación en atención al porcentaje que representa cada Unidad de Ejecución (la A.1 y la A.2) en relación con el Polígono A. En este sentido, el porcentaje que representa la A.1 es del 71,21%, por lo

que el importe que hay que asignar a dicha Unidad de Ejecución asciende a la cantidad de **4.807.246,12 €**.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

De acuerdo con el artículo 150.2.c) del TRLOTUP, procede satisfacer los gastos por realojo y retorno de los ocupantes de parcelas que se vean afectadas por las obras de urbanización de los ámbitos.

No procede, en principio, tomar en consideración gastos por este concepto.

d) Consideraciones sobre el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 del TRLOTUP.

Tal y como justifica en apartado posterior, no resulta necesaria la ordenanza de canon de urbanización.

Por tanto, y sin perjuicio de que dichos importes deberán ser actualizados a medida que vayan desarrollándose las actuaciones de urbanización en el ámbito del Polígono A.1, se toma en consideración, a modo referencia aproximada, que el coste en concepto de cargas variables de urbanización asciende a **6.865.639,76 €**, tal y como resulta del siguiente desglose:

Cargas de urbanización VARIABLES		
Concepto	Importe	Total
Indemnizaciones el. incompatibles		
Construcciones e instalaciones	618.393,64 €	
Plantaciones y sembrados	40.000,00 €	2.058.393,64 €
Resolución de arrendamientos.	0,00 €	
Extinción servid. prediales o limitaciones arqueológicas	1.400.000,00 €	
Obras de urbanización útiles	4.807.246,12 €	4.807.246,12 €
TOTAL CARGAS VARIABLES		6.865.639,76 €

2.3 Cargas de urbanización totales.

Por lo tanto, el resumen de las **CARGAS DE URBANIZACIÓN TOTALES DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"** ascienden al importe de **20.749.822,48 €** de conformidad con el 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	7.885.565,59 €	9.383.823,05 €
GG+BI	19,00%	
2) Proyectos y Dirección de Obra		715.000,00 €
3) Gastos de Gestión	12%	1.211.858,77 €
EPSAR		459.777,50 €
Participación i-DE		982.655,22 €
4) Beneficio Urbanizador	10%	1.131.068,18 €
TOTAL CARGAS FIJAS		13.884.182,72 €
Cargas de urbanización VARIABLES		
Concepto	Importe	Total
Indemnizaciones el. incompatibles		
Construcciones e instalaciones	618.393,64 €	2.058.393,64 €
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	4.807.246,12 €	4.807.246,12 €
TOTAL CARGAS VARIABLES		6.865.639,76 €
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN		20.749.822,48 €

El aprovechamiento objetivo (AO) del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" son 122.018,00 unidades de aprovechamiento urbanístico (UDAs); no obstante, a los efectos de establecer el impacto de las cargas de urbanización por UDAs habrá que descontar al AO las UDAs que han de ser cedidas al Ayuntamiento de Alicante libre de cargas de urbanización, esto es, la repercusión unitaria se ha de efectuar sobre el aprovechamiento subjetivo (AS). Siendo el aprovechamiento subjetivo 110.490,6 UDAs, se estima un coste unitario total de **187,80 €/UDA**.

3. FORMA DE RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR

El artículo 149 del TRLOTUP establece lo siguiente:

*"1. Las personas propietarias retribuyen al agente urbanizador por los gastos presupuestados como máximos en el programa de actuación integrada **en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta**, según manifiesten en su escrito de adhesión, ello conforme al artículo 150 de este texto refundido, y sin perjuicio de las modificaciones que pueda introducir la administración en la aprobación del programa, así como de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se*

determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre las personas interesadas.

2. La retribución será en metálico cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.

[...]

5. En la gestión indirecta y en la gestión por las personas propietarias, se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el agente urbanizador a la administración y la persona propietaria.

6. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico".

Tratándose de un PAI por gestión por las personas propietarias, a la vista del referido precepto, se establece que:

- **Serán las personas propietarias las que habrán de optar**, con motivo de la formulación del escrito de adhesión, **la modalidad retributiva de las cargas de urbanización a favor del agente urbanizador**, si bien **se presumirá escogida la retribución en terrenos** a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, y en la parte no garantizada.

Sin perjuicio de ello, **serán satisfechas en metálico las cargas de urbanización derivadas de expedientes de retasación de cargas** que impliquen alteraciones de las cargas de urbanización en su conjunto (tanto variables como fijas en los términos previstos legalmente), manteniendo el sistema retributivo en caso de que únicamente se traten de reajustes entre los distintos conceptos de cargas de urbanización siempre que no implique un incremento de las cargas totales.

- En los supuestos de **retribución de la labor urbanizadora mediante pago en terrenos**, ésta se determinará mediante la **aplicación del coeficiente de canje** expresivo de la correlación entre el coste dinerario de las cargas de urbanización y el valor del suelo a efectos de la retribución en terrenos.

El coeficiente de canje aplicable, sin perjuicio del eventual recálculo con motivo de la tramitación del Proyecto de Reparcelación, es del **27,71 %** según la siguiente

$$\frac{\text{Importe cargas de urbanización}}{\text{Valor del suelo urbanizado (Vs)}} = \frac{187,80 \text{ €/UDA}}{677,76 \text{ €/UDA}^1} = 27,71 \%$$

¹ El cálculo unitario del Vs se obtiene de la división del valor total del suelo urbanizado según el Informe de Tasación entre la totalidad de las UDAs del ámbito, descontado el aprovechamiento municipal.

La justificación de valores de mercado del suelo urbanizado consta acreditado en el Informe de tasación anexo a la Memoria de Viabilidad Económica.

Dicho coeficiente se aplicará a la modalidad de pago en terrenos, salvo acuerdo entre las personas interesadas.

- En cuanto a los plazos de pago de la retribución de la labor urbanizadora, el artículo 156 del TRLOTUP establece lo siguiente:

"1. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación.

2. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del agente urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el agente urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Esta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del agente urbanizador.

3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el agente urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas".

4. PROPUESTA DE PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

Como se ha señalado anteriormente, el presente programa ha sido promovido por la AIU del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" en régimen de gestión por las personas propietarias, al amparo de lo previsto en los artículos 120, 124 y 127 del TRLOTUP.

Así, tras la formulación de solicitud de inicio de programación por parte de la AIU en fecha 1 de agosto de 2022, mediante Decreto del Concejal de Urbanismo, de fecha 10 de noviembre de 2022, se acordó lo siguiente:

"[...] Segundo: Admitir a trámite la iniciativa de programación, en régimen de gestión por las personas propietarias, formulada por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 ALBUFERETA, en fecha 1 de agosto de 2022 y con n.º de registro E2022088107, para el desarrollo del Polígono A.1. del Sector 1/4, Albufereta, del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

Tercero: Remitir a la solicitante los informes señalados en la parte expositiva anterior, para que sus determinaciones sean tenidas en cuenta en la elaboración del Programa.

Cuarto: Solicitar a la Oficina de Plan General el informe al que se refiere el Departamento Técnico de Gestión Urbanística (ámbito de la previsible

modificación del planeamiento y plazos de inicio y de finalización de ejecución de cada una de las unidades de ejecución resultantes).

Quinto: Continuar las actuaciones previstas en el artículo 124 del TRLOTUP, requiriendo a la promotora para que, en el plazo de TRES MESES, contado desde que se apruebe la liquidación del Programa anterior y obre en el expediente el informe de la Oficina de Plan General, presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

[...].

Así, consta en el expediente Informe de la Directora de la Oficina del Plan General, de fecha 23 de diciembre de 2022, en el que se concluye que **"no existe inconveniente desde el punto de vista del planeamiento urbanístico en llevar a cabo la programación de la Unidad de Ejecución A.1 del Sector 1/4 ALBUFERETA"**.

Asimismo, se ha tenido en cuenta lo acordado por el Ayuntamiento en el marco del expediente de liquidación de la programación impulsada por el anterior agente urbanizador (Expte. GES2019000083), que ha finalizado mediante el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de noviembre de 2023, rectificado por el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de diciembre de 2023.

Una vez cumplimentados los condicionantes establecidos en el Decreto de admisión a trámite, cabe continuar con el procedimiento para la aprobación del Programa mediante gestión por las personas propietarias, establecido en el artículo 124.2 del TRLOTUP:

*"Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. **Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido**, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. **Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta**".*

En virtud de lo establecido en este precepto, tras la elaboración de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica, la ejecución del presente Programa se desarrollará en las fases y plazos que se indican a continuación:

4.1 Fase de tramitación de la aprobación del Programa

Dado que el presente Programa cuenta ya con Plan Parcial aprobado, y éste se encuentra exento de sometimiento a evaluación ambiental y territorial estratégica, debe estarse al procedimiento previsto en el artículo 61 del TRLOTUP, que comprende las siguientes actuaciones:

"a) **Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días**, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.

b) **Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados**, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) **Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda**. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. **El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia**. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y

urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico".

Por tanto, en esta fase se desarrollarán las siguientes actuaciones:

- Sometimiento a información pública mediante anuncio en el DOGV de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica por 45 días hábiles.
- Consulta a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas, dentro del mismo plazo que el sometimiento a información pública.
- En caso de cambios sustanciales, nuevo sometimiento a información pública por 20 días mediante anuncio en el DOGV.
- Aprobación del Programa por parte del Ayuntamiento de Alicante, tras la evacuación de los informes pertinentes, que será publicado en el BOP.

4.2 Fase de adjudicación de la condición de agente urbanización a la AIU en régimen de excepción licitatoria.

La AIU del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" ha promovido la gestión urbanística del ámbito al amparo del artículo 120.1.b) del TRLOTUP, que establece que *"la administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias: [...] b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público"*.

En los supuestos expresamente previstos en el artículo 120.1 del TRLOTUP, el párrafo 3º del mismo precepto establece que *"la designación del agente urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico"*.

Por tanto, acreditado el requisito de propiedad y disponibilidad civil de los terrenos exigido en el artículo 120.1.b) del TRLOTUP, procede la adjudicación de la condición de agente urbanizador a la AIU del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" en régimen de excepción licitatoria.

La relación entre la Administración actuante y la AIU se regirá según lo previsto en la propuesta de convenio urbanístico que se aporta como **Anexo IV**.

4.3 Fase de suscripción del convenio urbanístico y prestación de la garantía definitiva.

Una vez aprobado el PAI con carácter definitivo, el órgano competente del Ayuntamiento de Alicante llevará a cabo las actuaciones previstas en el artículo 133 del TRLOTUP, es decir:

- a) Designará con la condición de urbanizador a la AIU del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" y declarará aprobado el PAI formulado por ésta.
- b) Citará a la AIU, en su condición de agente urbanizador, para suscribir el convenio de programación.
- c) Ordenará la inscripción en el registro de programas de actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el DOGV.

Asimismo, según lo previsto en el artículo 133.3 del TRLOTUP, el presente programa desplegará sus efectos a los quince días de la publicación en el BOP del texto íntegro del convenio de programación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación.

El agente urbanizador asegurará el cumplimiento de las funciones que le son propias, con una garantía del 2% del coste total de las cargas de urbanización previstas en la Proposición Jurídico-Económica del PAI, con carácter previo a la suscripción del convenio urbanístico.

Dicha garantía deberá ser incrementada hasta el 5% con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación en los términos previstos en el artículo 158.2 del TRLOTUP.

4.4 Fase de tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Tras la aprobación del Programa y previamente a dicha fase de reparcelación, deberá efectuarse notificaciones a los propietarios del ámbito a fin de que manifiesten su voluntad de adherirse a la programación en los términos contemplados en el artículo 146 y siguientes del TRLOTUP.

En dicha fase previa a la reparcelación, los propietarios, al margen de manifestar su opción a la adhesión, deberán aportar los títulos acreditativos de su propiedad y cuantas situaciones dominicales deban ser tomadas en consideración para definir la reparcelación.

Posteriormente, el Ayuntamiento deberá tramitar la reparcelación del Sector, en los términos previstos en el artículo 98 del TRLOTUP:

"1. El proyecto de reparcelación solamente podrá ser formulado por la administración actuante, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 86.2 del presente texto refundido.

2. El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, que se iniciará mediante el acuerdo de sometimiento a información pública por el órgano competente de la administración actuante, debe ajustarse a las siguientes reglas:

- a) En el plazo máximo de un mes desde el acuerdo de la administración, se remitirá anuncio para la información pública del proyecto de reparcelación forzosa por un plazo mínimo de un mes en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y notificación individual a las personas propietarias incluidas en el área reparcelable.
- b) Se acreditará, previa o simultánea al inicio del período de información pública, la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.
- c) Se dará audiencia, por quince días desde su notificación, a las y los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo y único de información pública.
- d) Tras la información pública y, en su caso, la audiencia adicional, se realizará, cuando proceda, la modificación del proyecto de reparcelación derivada de las mismas y de los requerimientos recíprocos y de pago regulados en el artículo 91 de este texto refundido a fin de extinguir o regularizar proindivisos.
- e) La aprobación del proyecto de reparcelación se acordará por el ayuntamiento dentro del plazo de seis meses desde la fecha de publicación del anuncio de información pública en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».
3. La resolución de aprobación debe ser motivada, decidir sobre todas las cuestiones planteadas por las personas interesadas y pronunciarse sobre todos los aspectos que deba contener el título inscribible. Si la resolución ordena la introducción de rectificaciones, estas deberán expresarse inequívocamente y quedar incorporadas definitivamente al proyecto de reparcelación, en su aprobación definitiva.
4. En los procedimientos de reparcelación, tanto en el caso de programas por gestión indirecta como por gestión por las personas propietarias, el silencio se entenderá negativo cuando hayan transcurrido seis meses desde la finalización del plazo previsto en la letra e) del apartado 2 sin que se haya notificado resolución expresa.
5. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a las personas interesadas. El acuerdo, una vez firme en vía administrativa, acompañado de la acreditación de la práctica de las notificaciones a las personas interesadas y de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos, se inscribirá en el registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido".

Por tanto, en esta fase se desarrollarán las siguientes actuaciones:

- Fase pre-reparcelatoria de adhesión de los propietarios al PAI y exposición de situación dominical.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación y Memoria de Cuotas en el plazo de **3 meses**, desde la conclusión del período (con sus prórrogas) para formalizar las adhesiones y se disponga de toda la información por parte de los propietarios.
- Aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento.
- Remisión del Proyecto de Reparcelación al DOGV para su publicación en el plazo máximo de un mes.
- Sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación mediante anuncio en el DOGV por plazo de un mes.
- En su caso, se concederá plazo de audiencia adicional a propietarios que no hayan sido incluidos en el Proyecto de Reparcelación por plazo de 15 días.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, en un máximo de 6 meses desde la fecha de publicación del anuncio de información pública del Proyecto de Reparcelación en el DOGV.
- Inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad en el plazo más breve posible.

4.5 Fase de ejecución de las obras de urbanización.

Una vez culminadas las anteriores actuaciones, deberán ejecutarse las obras de urbanización con estricta sujeción a las condiciones establecidas en el Programa aprobado.

El plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización es de **VEINTICUATRO (24) meses** a contar desde el inicio de las obras de urbanización.

No obstante, a instancia del agente urbanizador, podrán concederse prórrogas sucesivas por plazos de hasta 6 meses.

Asimismo, en el caso de que sea preceptiva la solicitud de autorización a la Administración con competencias en materia de Patrimonio en cumplimiento de la Ordenanza de Arqueología o de la normativa sectorial, el agente urbanizador podrá solicitar la suspensión del plazo de la ejecución de las obras de urbanización, total o parcial, hasta tanto recaiga resolución favorable a la continuación de las mismas, descontándose los plazos de suspensión de los plazos de ejecución máximos.

Las actuaciones de gestión urbanística finalizarán con la recepción formal de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Alicante, momento a partir del cual la Corporación local será la responsable de la conservación de las obras de urbanización (artículo 169.1 del TRLOTUP).

Según dispone el artículo 168 del TRLOTUP, las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas de forma tácita. También se entenderán recibidas desde el mismo momento en que queden abiertas al uso público

Desde la recepción expresa, o tácita, o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el agente urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

Asimismo, establece el artículo 168.2 del TRLOTUP que es posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.

Se adjunta como **Anexo I** un cronograma estimativo del desarrollo de las fases expuestas.

5. ESTIMACIÓN DE LOS PLAZOS PARA IMPULSAR LA PROGRAMACIÓN DEL POLÍGONO A.2 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"

Se ha emitido Informe por la Directora de la Oficina del Plan General, de fecha 23 de diciembre de 2022, en el que se hace constar la voluntad municipal de impulsar una modificación puntual del Plan Parcial del Sector 1/4 "Albufereta" que afectará, exclusivamente, a los terrenos incluidos en el Polígono A.2 del Sector.

Así, en el referido Informe se concluye lo siguiente:

"El ámbito de la modificación prevista afectará fundamentalmente a terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución A.2 cuya programación deberá postergarse hasta la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento que pretende llevar a cabo el Ayuntamiento, estimando un plazo de 1,5 años.

En base a esto, se considera que el plazo de finalización de ejecución de cada una de las unidades de ejecución resultantes no será superior a 5 años".

Por tanto, la previsión del plazo para que pueda instarse la programación del Polígono A.2 del Sector 1/4 "Albufereta" dependerá de la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial que pretende impulsar el Ayuntamiento de Alicante, que inicialmente se estima en un año y medio.

6. OBRAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: SERVIDUMBRE DE PASO PROVISIONAL DE ACCESO A LA CALLE DE LA CAIXA D'ESTALVIS Y SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PARA LA AMPLIACIÓN DE LA RED DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO EXISTENTE

Se ha trasladado por parte de la Corporación municipal la necesidad de incorporar dos servidumbres que acojan dos condiciones de conexión e integración del ámbito: una

para ejecutar un vial de conexión y otra para ampliar la red de agua potable y saneamiento ya existente, que se compartirá con el Polígono A.2

Por un lado, a fin de lograr una adecuada conexión e integración viaria del Polígono A.1 objeto de programación, en el Informe del Departamento Técnico de Urbanización del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 14 de septiembre de 2022, se estableció que *"deberá incorporar y justificar la redefinición de las diferentes infraestructuras de urbanización (ejecutadas, disponibles o no existentes), así como las condiciones de tráfico y accesibilidad de la trama viaria adaptada al ámbito del nuevo Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" que se propone para que sea viable su puesta en uso e integración en su entorno urbano"*.

En cumplimiento de lo expuesto y como solución provisional de unión entre la Rotonda proyectada en el norte y la Calle de la Caixa d'Estalvis, se prevé como obra de conexión e integración viaria la ejecución de un vial en el linde noreste del ámbito del Polígono A.1. El objetivo de dicho vial provisional es lograr una mejor integración del Polígono A.1 con los viales existentes en el municipio, así como solucionar los problemas relacionados con el volumen de tráfico existente en esta parte del municipio, hasta la tramitación del instrumento de planeamiento correspondiente (i.e. Estudio de Detalle) que recoja esta nueva conexión con carácter definitivo.

Igualmente, se establecerá la constitución de una servidumbre de acueducto para acoger la ampliación de la red de agua potable que transcurre por el interior del Polígono A.2.

Para el establecimiento de ambas condiciones, se obtendrá la disponibilidad civil de los terrenos para el Ayuntamiento mediante una servidumbre predial a favor del consistorio local o cualesquiera fórmulas que otorguen la disponibilidad civil de los terrenos afectados a favor del Ayuntamiento (i.e. cesión gratuita con reserva de aprovechamiento urbanístico), con carácter previo al inicio de las obras de urbanización.

El Proyecto de Urbanización recoge las soluciones técnicas articuladas para la incorporación de estas condiciones de conexión e integración, siendo que las cargas asociadas a este capítulo serán repartidas entre los propietarios, en proporción a su aprovechamiento.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA FALTA DE NECESIDAD DE ORDENANZA REGULADORA DEL CANON DE URBANIZACIÓN

El artículo 145 del TRLOTUP establece lo siguiente:

"1. Cuando una misma obra pública sea de común utilidad a varias actuaciones conexas, su coste se repartirá entre ellas a medida que se desarrollen y en proporción a su respectivo aprovechamiento.

2. Quien financie la obra común tendrá derecho a resarcirse del exceso de coste soportado con cargo a las actuaciones siguientes.

3. Las actuaciones posteriores sufragarán equitativamente su parte cuando se programen y reparcelen, si son actuaciones integradas, o cuando se edifiquen, si son actuaciones aisladas.

4. Para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor, se establecerá un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas de actualización y justo reparto.

5. Asimismo, podrá establecerse un canon con destino finalista, a cuenta de infraestructuras complementarias que razones técnicas exijan implantar después de la edificación".

De acuerdo con lo previsto en este precepto, no se estima necesaria la propuesta de Ordenanza de Canon de Urbanización por cuanto la obra pública a ejecutar no es de común utilidad a varias actuaciones conexas, en los términos expuestos en el artículo 152 del TRLOTUP.

En Alicante, a fecha de la firma electrónica.

Fdo. Rubén Navarro Tudela
Abogado Col. ICALI nº 6719

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

2. Proposición Jurídico-Económica

Anexo I: Cronograma orientativo de la ejecución del PAI

Mayo de 2025

CRONOGRAMA ORIENTATIVO PAI POL.A1 SECTOR 1/4 ALBUFERETA																							
HITO		Mes 1		Mes 2		Mes 3		Mes 4		Mes 5		Mes 6		Mes 7		Mes 8		Mes 9		Mes 10		Mes 11	
		1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª
ELABORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN	Elaboración de la Alternativa Técnica																						
	Elaboración de la Proposición Jurídico-Económica																						
TRAMITACIÓN DE LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA	Sometimiento a información pública en el DOGV de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica por 45 días hábiles																						
	Consulta a a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas, dentro del mismo plazo que el sometimiento a información pública																						
	Versión Final del Programa y aprobación definitiva																						
	Publicación en el BOP																						
Licitación de las Obras de Urbanización	Redacción de Pliegos y licitación de las Obras de Urbanización																						
TRAMITACIÓN DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	Elaboración del Proyecto de Reparcelación																						
	Aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento																						
	Remisión al DOGV del Proyecto para su publicación en el plazo máximo de un mes																						
	Sometimiento a información pública por plazo de un mes en el DOGV																						
	En su caso, audiencia adicional a propietarios no incluidos por 15 días																						
	Aprobación definitiva por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de 6 meses desde la remisión al DOGV para el sometimiento a información pública y notificación a los interesados																						
	Inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad																						
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	Las obras se han de ejecutar, como máximo, en 24 meses																						

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

2. Proposición Jurídico-Económica

Anexo II: Memoria de Viabilidad Económica

Mayo de 2025

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	9
4.3. Determinación del valor de repercusión del suelo sobre m ² techo	10
4.4. Estimación de las cargas de urbanización	11
5. VALOR DEL SUELO EN LA ACTUALIDAD	12
6. CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	13

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, "TRLRU") 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, "TRLUTUP"), 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 TRLUTUP 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 1** 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 8 de abril de 2003 y publicado en el BOP nº 216 de 19 de septiembre de 2003 (modifica Plan Parcial aprobado el 8 de noviembre de 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 de septiembre de 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 8 de enero de 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 m²t.

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:

PARCELA	USO	M² SUELO*	I.E.R.	I.E.T.	I.E.Total	Techo máximo residencial	Techo máximo terciario	Techo máx.	Nº max. Viviendas
M1	Residencial	2.748,26	0,625	0,00	0,625	1.805,00	0,00	1.805,00	14
M2.1	Residencial Comercial Terciario	15.380,92	3,286	0,267	3,553	49.683,26	4.033,43	53.716,69	566
M2.2	Residencial Comercial Terciario	5.565,85	3,286	0,267	3,553	17.978,74	1.459,57	19.438,31	
M3	Terciario Hotelero	6.503,75	0	3,40	3,400	0,00	22.413,00	22.413,00	0
M4	Residencial Comercial Terciario	9.910,37	3,286	0,267	3,553	32.653,00	2.651,00	35.304,00	273
M5	Residencial	1.130,64	0,625	0,00	0,625	726,00	0,00	726,00	2
M6	Residencial	3.297,00	3,286	0,00	3,286	10.835,00	0,00	10.835,00	91
M7	Residencial	5.971,75	3,286	0,00	3,286	19.879,00	0,00	19.879,00	166
M8	Residencial	11.200,27	3,286	0,00	3,286	36.840,00	0,00	36.840,00	308
						170.400,00	30.557,00	200.957,00	

Los coeficientes del Plan Parcial de aplicación por usos son:

RESIDENCIAL	1
TERCIARIO	0,90

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

La ficha de gestión del Polígono A vigente refleja los siguientes parámetros:

FICHA DE GESTIÓN		
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 - POLÍGONO A		
SECTOR= P.P. 1/4 "ALBUFERETA"		
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 - POLÍGONO A		
EDIFICABILIDAD:	190.122,00	m²t
COEF. HOMOGENEIZACIÓN:	0,9013	
APROV. U.E.1:	171.357	U.D.A.
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,98486	U.D.A./m²s
APROV SUBJ PROP SECTOR:	101.425	U.D.A.
APROV SUBJ PROP EXT:	52.552	U.D.A.
APROV AYTO:	17.380	U.D.A.

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:

$$Vs = \text{Suma } Ei \times VRSi$$

Siendo:

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

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

VRSi = 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:

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

Siendo:

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

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

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

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 ha tomado en consideración una estimación aproximada de los costes extraordinarios derivados de los trabajos de excavaciones arqueológicas que hayan de realizarse en las parcelas privadas con motivo de la promoción inmobiliaria correspondiente, que han sido estimados por VALORACIONES DEL MEDITERRÁNEO, S.A. (Sociedad Tasadora homologada por el Banco de España), en un importe de **5.354.101,88 €**.

Dicho importe, insistimos aproximado y estimativo, queda justificado y desglosado en las páginas 58 y 59 del Informe de Tasación adjunto a la presente Memoria (cfr. Anexo 1); siendo un importe, insistimos, referido a la promoción inmobiliaria y no a las obras de urbanización a costear por los propietarios.

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:**

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

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

$$VRS = 82.698.994,73 €$$

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

Descontando el aprovechamiento municipal, dicho valor ascendería a **74.886.177,02 €**.

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 **20.749.822,48 €**, 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	7.885.565,59 €	9.383.823,05 €
GG+BI	19,00%	
2) Proyectos y Dirección de Obra		715.000,00 €
3) Gastos de Gestión	12%	1.211.858,77 €
EPSAR		459.777,50 €
Participación i-DE		982.655,22 €
4) Beneficio Urbanizador	10%	1.131.068,18 €
TOTAL CARGAS FIJAS		13.884.182,72 €
Cargas de urbanización VARIABLES		
Concepto	Importe	Total
Indemnizaciones el. incompatibles		
Construcciones e instalaciones	618.393,64 €	2.058.393,64 €
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	4.807.246,12 €	4.807.246,12 €
TOTAL CARGAS VARIABLES		6.865.639,76 €
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN		20.749.822,48 €

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":

$$20.749.822,48 \text{ €} / 135.379,69 \text{ m}^2\text{t} = 153,27 \text{ €} / \text{m}^2\text{t}$$

$$20.749.822,48 \text{ €} / 110.490,6 \text{ UDAs} = 187,80 \text{ €} / \text{UDA}$$

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 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,

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".

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 1 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:

$$74.886.177,02 \text{ €} \geq 3.217.203,63 \text{ €} + 20.749.822,48 \text{ €}$$

$$74.886.177,02 \text{ €} \geq 23.967.026,11 \text{ €}$$

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 fecha de la firma.

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 SOLICITANTE3

2. OBJETO DEL INFORME3

3. SITUACION ACTUAL DEL SECTOR ALBEFERETA 1.4..... ¡Error! Marcador no definido.

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA PLAN PARCIAL SECTOR 1/4 ALBUFERETA4

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 VENTA15

7. ANÁLISIS DE RENTABILIDAD POR DISTRITO44

8. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO.....47

7.1. APROVECHAMIENTOS Y USOS PREVISTOS EN EL ÁMBITO47

7.2. ... ANÁLISIS DEL PRECIO PARA PRODUCTOS INMOBILIARIOS A DESARROLLAR EN EL ÁMBITO SECTOR 1/4
ALBUFERETA48

7.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADOS53

7.4. JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN57

7.5. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN POR MÉTODO DINÁMICO ¡Error! Marcador no definido.

7.6. CÁLCULO DEL VALOR DE SUELO PROPUESTA FINAL URBANIZADO59

7.7. VALORACIÓN ECONÓMICA-OBTENCIÓN DEL COEF. DE CANJE ¡Error! Marcador no definido.

ANEXO 1: VALORACIÓN..... ¡Error! Marcador no definido.

1. DATOS SOLICITANTE

Nombre del Cliente: J&A Garrigues Alicante

Titular: Agrupación de Interés Urbanístico del Polig. A.1 Del Sector 1/4 Albufereta

C.I.F. V-16918534

Domicilio social:

Nº: Informe/Ref.: VC-012-2023

Fecha del Informe: Marzo de 2023



2. OBJETO DEL INFORME

VALORACIONES MEDITERRÁNEO S.A. con CIF: A03319530 (en adelante Valmesa), ha sido contratada para la realización de un informe para la “VALORACIÓN DEL SUELO INCLUIDO EN EL ÁMBITO POLÍGONO A.1. DEL SECTOR 1/4 ALBUFERETA que comprende todos los trabajos de valoración que nos plantea el cliente:

- 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 por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

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.

TRABAJO A DESARROLLAR

El presente informe tiene por objeto analizar el potencial precio de venta de mercado para las futuras tipologías a desarrollar a partir de las cuales se deducirá el valor actual del suelo (sin urbanizar), y el valor del terreno para el supuesto de suelo urbanizado. Y para ello se analizarán diferentes escenarios para las diferentes tipologías que son viables desarrollar. Por un lado, se estudian datos de viviendas de obra nueva de futuros edificios a construir, y/o en construcción en estos momentos. Y también se examinan los precios de ofertas asking de inmuebles de 2ª mano en las áreas colindantes al PP Sector Albufereta 1/4.

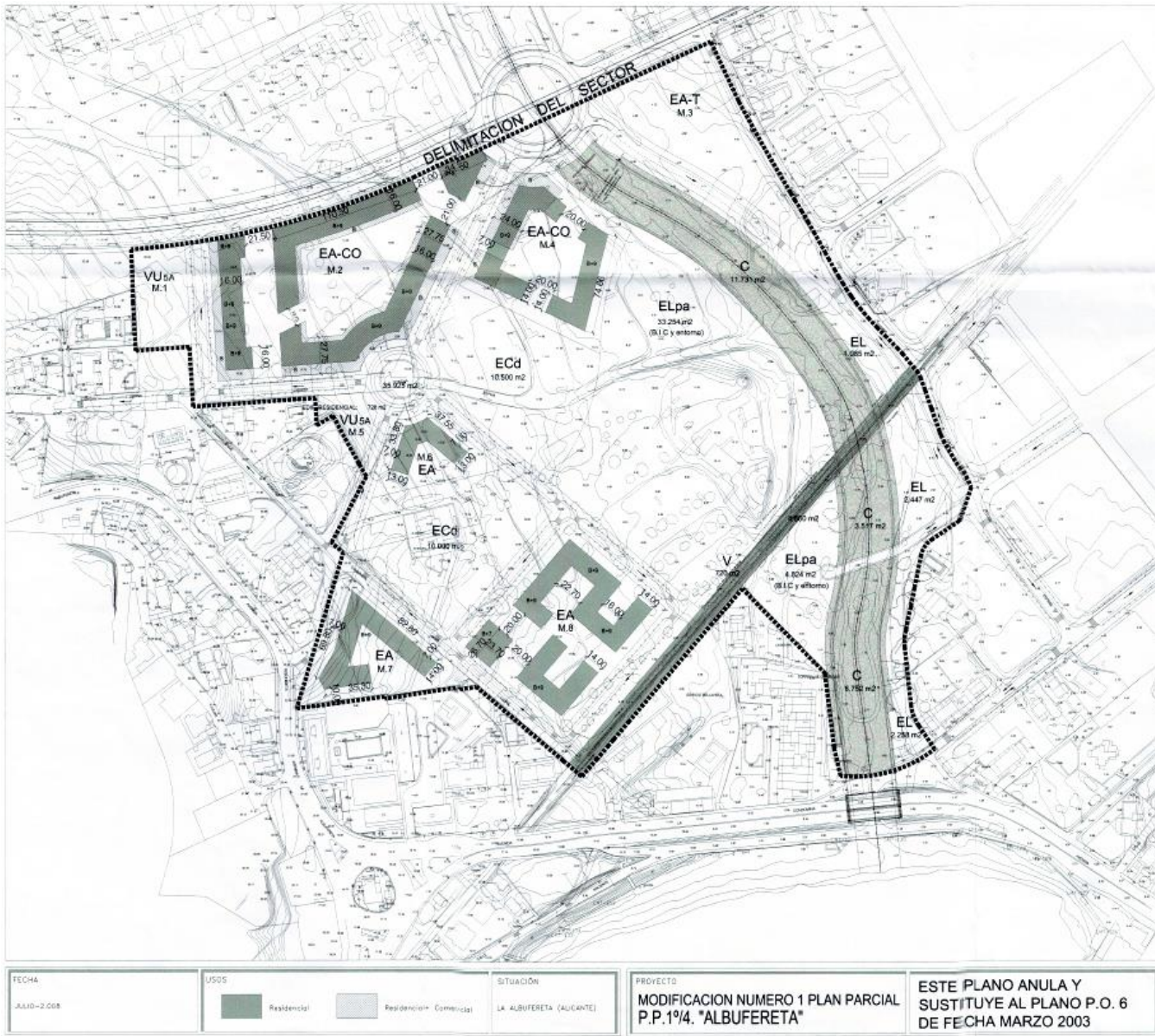
Por tanto, se analizarán principalmente los barrios y zonas próximas al PP Sector Albufereta con un nivel socio-económico comparable como Playa de San Juan, Cabo de las Huertas, Vistahermosa, PAU-5, etc.

El estudio de mercado (EM) se centra en las zonas con un nivel socio-económico comparable, y se parte del supuesto que los futuros edificios que se proyecten en la actuación corresponden a bloques residenciales y torres singulares de alto atractivo residencial, y por tanto el perfil de cliente que comprará será de un poder adquisitivo proporcional a la demanda que genere el nuevo desarrollo, ya que las condiciones diseñadas para el futuro plan

especial contemplará un gran parque urbano con tipología de edificio en bloque abierto con urbanización, con buenas condiciones de soleamiento y orientación, ubicados en un entorno con amplias zonas ajardinadas, y en general un diseño urbanístico modernizado acorde a otras áreas renovadas de la ciudad.

Dicho valor se encuentra circunscrito en el ámbito del asesoramiento interno de la mercantil solicitante, a efectos de conocimiento de valor, no poseyendo intereses específicos en la misma.

Plano Ámbito del Sector Albufereta 1/4



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 m²†		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 m²†	4.033,43 m²†	48.781,71 U.A.					
			M3		22.413,00 m²†	18.457,11 U.A.					
			M5	726,00 m²†		664,29 U.A.					
			M7	19.879,00 m²†		18.189,29 U.A.					
			M8	36.840,00 m²†		33.708,60 U.A.					
108.933,26 m²†				26.446,43 m²†							
UE-A2	45.903,62 m²s	34.659,66 m²s	M4	32.653,00 m²†	2.651,00 m²†	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 m²†	1.459,57 m²†	17.652,50 U.A.					
TOTAL POLÍGONO A:	173.991,00 m²s	145.435,56 m²s		50.631,74 m²†	4.110,57 m²†	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 PGMO 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 d 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 lindero 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 linde 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 si 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 manzanada, la edificabilidad máxima y el núm. 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	1.800m²
Bienes no cotidianos	4.200 m²
Total	6.000 m²

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 d 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:

1. Dentro de la planta baja podrán establecerse entreplantas que respeten las características indicadas en el art. 55.2 de las NNUU del PGMO.
2. 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.
3. 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).
4. 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.
5. 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.
6. 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 si 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 (m²techo)
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

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.

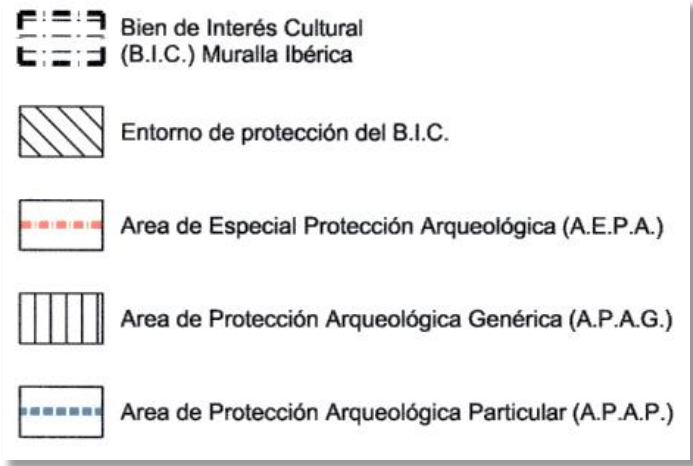
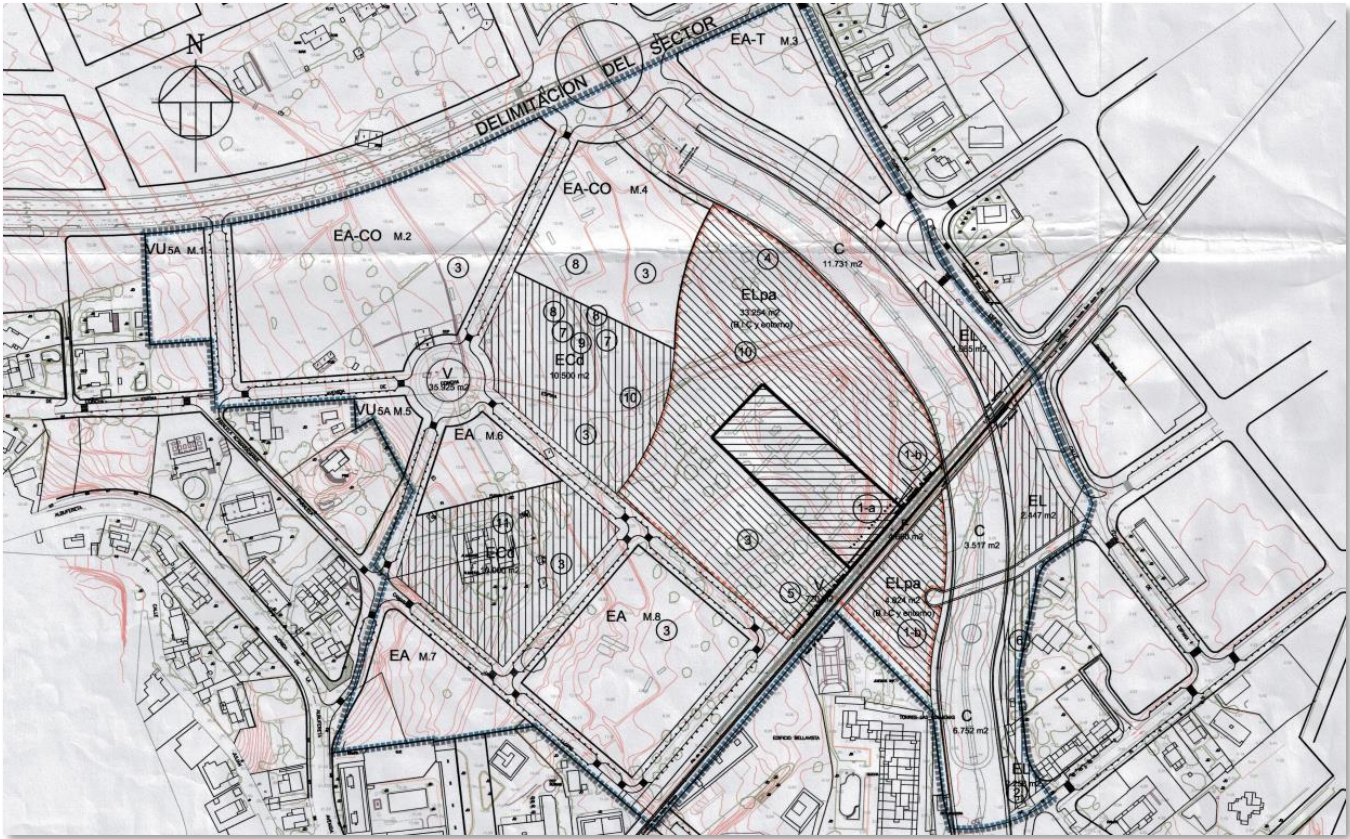
El 7 de agosto de 1.996, la mercantil PROFU, S.A. presentó Proyecto de Modificación del Plan Parcial y nuevo Programa de Actuación Integrada del Polígono A, mediante los que se pretendía tomar en consideración las observaciones puestas de manifiesto por el Ayuntamiento y las alegaciones formuladas por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



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.

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 pluvia les como 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.

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

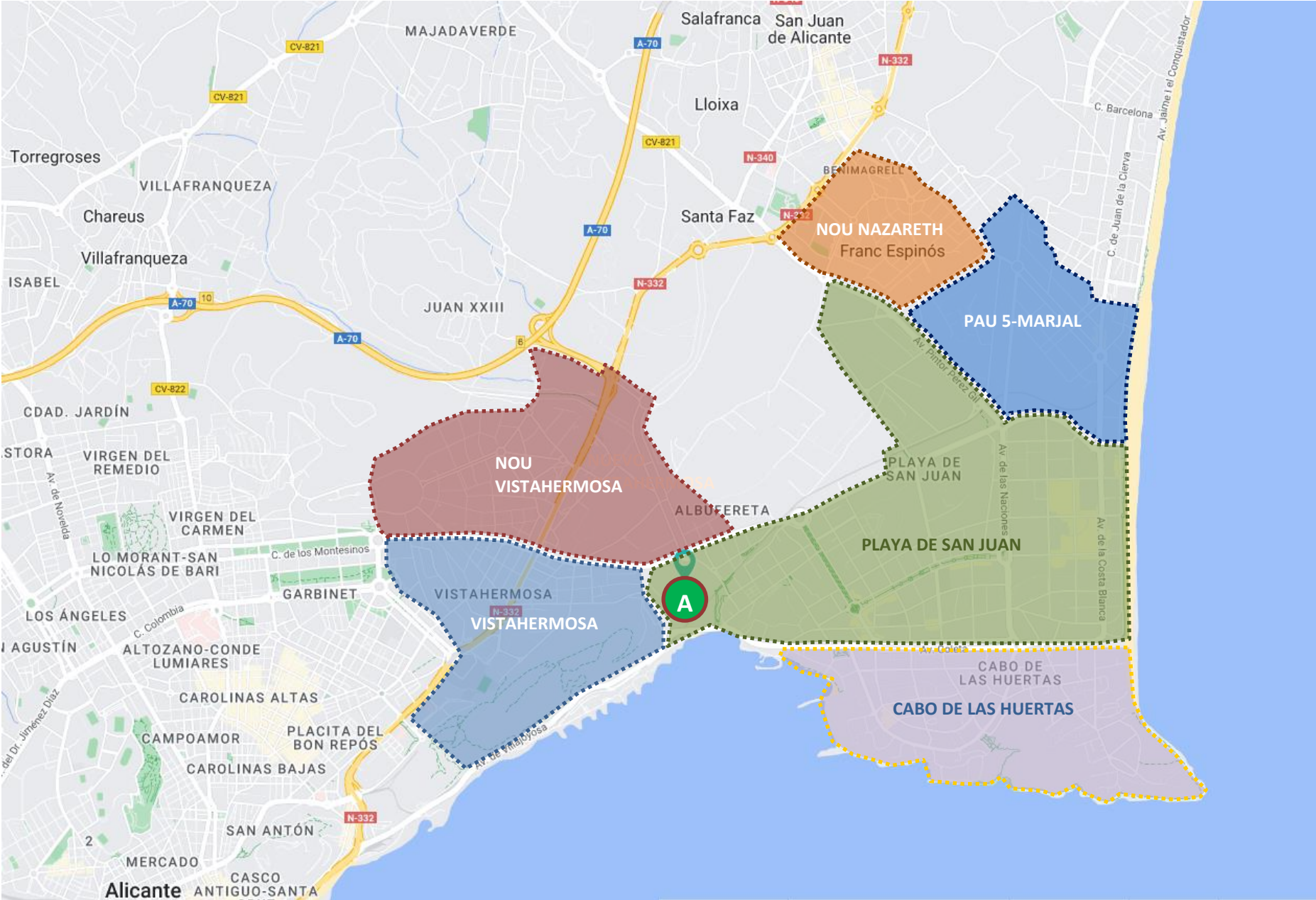
En este apartado se analizan los precios de ofertas de mercado asking, de obra nueva, contrastándolos con precios de cierre de ventas reales.

6.1 ANÁLISIS DE PRECIOS DE VENTA

Promociones de obra nueva uso residencial <u>Edificación Abierta</u>		Ofertas de mercado asking de inmuebles comparables uso residencial
Promociones de obra nueva uso residencial <u>Vivienda Unifamiliar</u>		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 Sector1/4 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 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.
- **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		Plurifamiliar					
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			17.000 €	3.000 €								
2 D. piso plus	-	-	-	-	-	-	-	-													
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			17.000 €	3.000 €								
3 D. Pl. elevadas	-	113,10	87,00	-	1,30	315.300,00	320.300,00	280.800	2.482,76												
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										Otras Dotaciones y calidades:				Observaciones:							
Zona Comunitaria ajardinada:		Si	Aire acondicionado:		Aerotermia		Domótica		Si	En DRIZA la tecnología y los materiales se han elegido para garantizar una temperatura ideal todo el año.				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.							
Piscina:		Si	Calefacción radial:		Aerotermia		T.V. Multisatélite		Si	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.				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.							
Parquing en la Promoción:		Si	Tipo pavimento:		Tarima Laminada		Videoportero:		Si	Un diseño rectangular para optimizar sus posibilidades: ideal para nadar y también para relajarse. Una piscina pensada también para que los pequeños se diviertan de forma segura.											
Suministro gas:		Si	Carpintería exterior:		Aluminio con RPT																
Climatización bomba calor:		Si	Armarios empotrados		Si		Calificación Energética		B												
Calefacción radiadores:		Aerotermia	Tabiquería:		PYL y Tabique Perforado																
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 interes sobre la gestión comercial																					
Caseta venta en obra:		Si	Vista virtuales :		Si		Vallas información:		Si	Entidad Hipotecaria:				-							
Piso muestra:		No	Material gráfico:		planos, dossier,		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:		Lunes a viernes de 8:30-20:00h y sábados de 10:00-14:00h Actualmente cerrada			Publicitan en:		Prensa.		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:											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					
1 D. Pl. Estándar	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
1 D. pisos	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
1 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
1 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-			18.000 €	3.000 €								
2 D. Estándar (1ª-2ªPl)	4	74,75	57,50	1,30	-	225.800	251.000	217.400	2.908,36												
2 D. pl. altas (3ª)	2	91,00	70,00	1,30	-	255.200	255.200	234.200	2.573,63												
2 D. Bajo jardín	2	98,45	75,73	1,30	62,00	322.000	322.000	301.000	3.057,42												
2 D. Ático	2	94,84	72,95	1,30	43,09	302.700	302.700	302.700	3.191,86			18.000 €	3.000 €								
3 D. Estandar (1ª-3ªPl)	6	104,65	80,50	1,30	-	311.000	329.000	299.000	2.857,14												
3 D. pl. altas (3ª)	4	111,42	85,71	1,30	-	344.000	344.000	323.000	2.899,03												
3 D. Bajo Jardín	2	112,40	86,46	1,30	67,39+23,43	418.000	418.000	379.000	3.371,95												
3 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-			18.000 €	3.000 €								
4 D. Estandar	4	135,34	104,11	1,30	-	366.500	366.500	345.500	2.552,90												
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	-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. -Solados de viviendas en tarima flotante ACS en gran formato y alta calidad. -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.				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													
Suministro gas:		Se desconoce	Carpintería exterior:		Aluminio RPT																
Climatización bomba calor:		Si	Armarios empotrados		Se desconoce	Calificación Energética		B					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.								
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 perfería de la localidad de San Juan, desarrollando todos los servicios y equipamientos necesarios.		
Orientación:		Son 3 bloques desntro 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 varidad 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 virtual		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 Piscina: Si Parquing en la Promoción: Si Suministro gas: Se desconoce Climatización bomba calor: Si Calefacción radiadores: Aerotermia												Aire acondicionado: Si Calefacción radial: Si Tipo pavimento: Si Carpintería exterior: Aluminio RPT Armarios empotrados Si Tabiquería: PYL				Domótica Si T.V. Multisatélite Si Videoportero: Si Calificación Energética <div>A</div>				Otras Dotaciones y calidades:				Observaciones:			
																				"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 CO 2, 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.							
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%													
Exposicion de materiales		No		Página web-Internet:		Si		Trabaja con agencias :		Se desconoce		Forma de Pago cliente:		-													
Horario completo:				Publicitan en:		Internet,, portales,		Comisión agencia acordada		-		Dtos. Promocionales:		-													
Se desconoce el horario de visita																											

Debilidades										Fortalezas									
Entorno:	Entorno en desarrollo y sin consolidar en la perfería de la localidad de San Juan, desarrollando todos los servicios y equipamientos necesarios.																		
Orientación:										Está situado en la esquina de una manzana, lo que favorece las vistas y el asoleamiento. Tiene zona de urbanización.									
Superficies:										Existen diferentes tipologías que se adaptan a la demanda de mercado.									
Distribución:	Existencia de demasiado pasillo en alguna de las tipologías									Gran variedad de distribuciones, con cocina independiente.									
Acabados:										Acabados acordes a viviendas actuales, con porcelánicos en los revestimientos y cocina equipada.									
Estado de a Obra:	Sin comenzar. Finalización en abril 2025																		
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 virtua		Si	Fecha Inicio de obr		01/01/2021			
Dirección		Parcela RC 1-2 -Sector Nou Nazareth					Promotor		Aedas Homes			Fecha inicio comercializaci			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						
1 D. Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
1 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
1 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
1 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
2 D. Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
2 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
2 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
2 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
3 D. piso estándar	4	110,50	85,00	1,30	-	264.000 €	285.000 €	254.500	2.303,17			17.000 €	3.000 €									
3 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
3 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
3 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
4 D. Estandar	4	138,00	106,15	1,30	-	318.000	335.000	306.500	2.221,01			17.000 €	3.000 €									
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: 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 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.								
Piscina: Si Calefacción radial: Aerotermita T.V. Multisatélite Si										Con el servicio Select de AEDAS Homes podrás personalizar varios aspectos de tu nueva casa:												
Parquing en la Promoción: Si Tipo pavimento: Tarima Laminada y gres en b Videoportero: Si										-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.												
Suministro gas: Si Carpintería exterior: Aluminio RPT										-Carpintería con perfilería de PVC o aluminio con rotura de puente térmico según diseño de proyecto de altas prestaciones térmicas y acústicas.												
Climatización bomba calor: Si Armarios empotrados Si Calificación Energética B										» Acristalamiento de doble vidrio con cámara de aire.												
Calefacción radiadores: Aerotermita Tabiquería: PYL										» Persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento inyectado y accionamiento manual en dormitorios, color similar al de la carpintería exterior.												
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, vídeo		Agencias externas:		Se desconoce		Cantidad de reserva: -									
Exposicion 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 perfería de la localidad de San Juan, desarrollando todos los servicios y equipamientos necesarios.		
Orientación:		Edificación abierta Y tiene orientación principal Sureste noroeste	
Superficies:		Superfies 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 viviwendas tienen pocos armarios empotrados	Calidades altas	
Estado de a Obra:		Obra prácticamente finalizada	
Precio:	Pocas viviendas libres	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 virtual		No		Fecha Inicio de obra		mar-23	
Dirección			Calle Aigües- Sector NOU NAZARETH				Promotor			Metrovacesa			Fecha inicio comercialización		nov-22		Dispone de Piso piloto		No		Total unidades		45	
Población y C.P.			San Juan de Alicante CP 03550				Vendedor			Metrevacesa e idealista			Fecha entrega de llaves		abr-25		Núm. Unidades vendidas		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			17.000 €	3.000 €											
2 D. Bajo	-	-	-	-	-	-	-	-	-			17.000 €	3.000 €											
2 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-			17.000 €	3.000 €											
2 D. Ático solarium	-	-	-	-	-	-	-	-	-			17.000 €	3.000 €											
3 D. Estándar	8	118,23	90,25	1,31	-	287.000	296.000 €	271.500	2.296,42			17.000 €	3.000 €											
3 D. Estandar plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-			17.000 €	3.000 €											
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-			17.000 €	3.000 €											
4 D. Estandar	4	138,19	106,30	1,30	-	331.500	340.500 €	316.000	2.286,71			17.000 €	3.000 €											
4 D. Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-			17.000 €	3.000 €											
4 D. Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-			17.000 €	3.000 €											
4 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-			17.000 €	3.000 €											
Dotaciones y calidades de acabados de la Promoción																								
Zona Comunitaria ajardinada:										Si	Aire acondicionado:	Si	Domótica	Si	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.			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.						
Piscina:										Si	Calefacción radial:	No	T.V. Multisatélite	Si										
Parqueo en la Promoción:										Si	Tipo pavimento:	Tarima Laminada	Videoportero:	Si										
Suministro gas:										Se desconoce	Carpintería exterior:	PVC												
Climatización bomba calor:										Si	Armarios empotrados	Si	Calificación Energética											
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 interés sobre la gestión comercial																								
Caseta venta en obra:	Si					Vista virtuales :	No				Vallas información:	Se desconoce		Entidad Hipotecaria:	-									
Piso muestra:	No					Material gráfico:					Agencias externas:	No		Cantidad de reserva:	-									
Exposición de materiales	Si					Página web-Internet:	Si				Trabaja con agencias :	No		Forma de Pago cliente:	10% firma, 5% en pagos mensuales, 5% sep 2023 y 80% entrega llaves									
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:	-									
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/promociones		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					
1 D. Estandar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1 D. Ático sin terraza	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
1 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
2 D. Estandar	2	90,00	69,23	1,30	-	289.000	319.000	279.000	3.100,00	-	-	21.000 €	4.000 €								
2 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
2 D. piso ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
2 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
3 D. Estandar	8	121,00	93,08	1,30	-	414.000	488.000	426.000	3.520,66	-	-	21.000 €	4.000 €								
3 D. premium	4	135,00	103,85	1,30	70,00	528.000	546.000	512.000	3.792,59	-	-	-	-								
3 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
3 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
4 D. Estandar	2	150,80	116,00	1,30	-	525.000	597.000	561.000	3.720,16	-	-	21.000 €	4.000 €								
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		No		Otras Dotaciones y calidades:		Observaciones:							
Piscina:		Si		Calefacción radial:		Aerotermia		T.V. Multisatélite		Si		-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 .		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.							
Parquing en la Promoción:		Si		Tipo pavimento:		A elegir		Videoportero:		Si		-Solado de gres porcelánico rectificado de primera calidad en toda la vivienda.		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.							
Suministro gas:		Si		Carpintería exterior:		Alumino con RPT						-Alicatado de gres porcelánico rectificado de primera calidad en baños.									
Climatización bomba calor:		Aerotermia		Armarios empotrados		Si		Calificación Energética		A		-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.									
Calefacción radiadores:		Aerotermia		Tabiquería:		PYL						-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)									
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 video 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:		Horario inmo Nidom		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 deisponibles 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	-	-	-	-	-	-	-	17.000 €	3.000 €
	1 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-		
	1 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-		
	1 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-		
	2 D. Estandar	-	89,27	67,375	1,33	-	214.000	2.397,17		
	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		
	3 D. Bajo jardín	-	113,10	87,00	1,30	-	280.800	2.482,76		
	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	-	-	-	-	-	-	18.000 €	3.000 €
	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		
	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		
	3 D. Bajo jardín	-	111,42	85,71	1,30	-	323.000	2.899,03		
	3 D. Ático	-	112,40	86,46	1,30	67,39+ 23,43	379.000	3.371,95		
	3 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-		
	4 D. Estandar	-	135,34	104,11	1,30	-	345.500	2.552,90		
	4 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-		
	4 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-		
3. Residencial FIORESTA	1 D. piso	3	-	-	-	-	-	-	18.000 €	3.000 €
	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		
	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		
	3 D. Bajo jardín	-	126,47	98,04	1,29	-	353.000	2.791,28		
	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	-	-	-	-	-	-	17.000 €	3.000 €
	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		
	3 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-		
	3 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-		
	3 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-		
	4 D. Estandar	-	138,00	106,15	1,30	-	306.500	2.221,01		
	4 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-		
	4 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-		
5. Residencial NOU NAZHAR	1 D. Estandar	3	-	-	-	-	-	-	17.000 €	3.000 €
	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		
	2 D. Bajo	-	-	-	-	-	-	-		
	2 D. Ático	2	-	-	-	-	-	-		
	3 D. Ático	2	-	-	-	-	-	-		
	3 D. Estándar	5	118,23	90,25	1,31	-	271.500	2.296,42		
	3 D. plus	-	-	-	-	-	-	-		
	3 D. Jardín	-	118,23	90,25	1,31	104,00	328.000	2.774,31		
	3 D. Pl. Ático	-	-	-	-	-	-	-		
6. Resd. THE STYLE by TM	1 D. Estándar	-	-	-	-	-	-	-	21.000 €	4.000 €
	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		
	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		
	3 D. Bajo jardín	-	135,00	103,85	1,30	70,00	512.000	3.792,59		
	3 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-		
	3 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-		
	4 D. Estándar	-	150,80	116,00	1,30	-	561.000	3.720,16		
	4 D. Bajo jardín	-	-	-	-	-	-	-		
	4 D. Ático	-	-	-	-	-	-	-		
	4 D. Dúplex	-	-	-	-	-	-	-		

RESUMEN DE VALORES DE PROMOCIONES DE OBRA NUEVA:

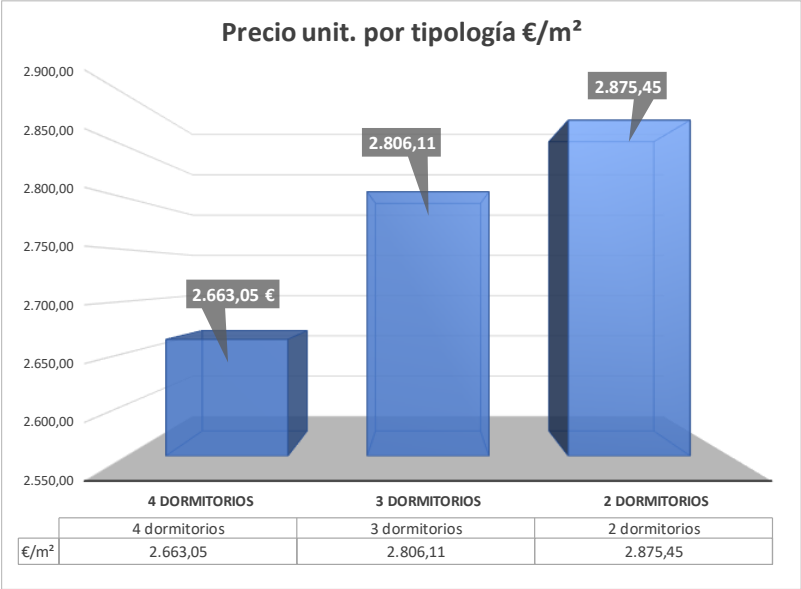
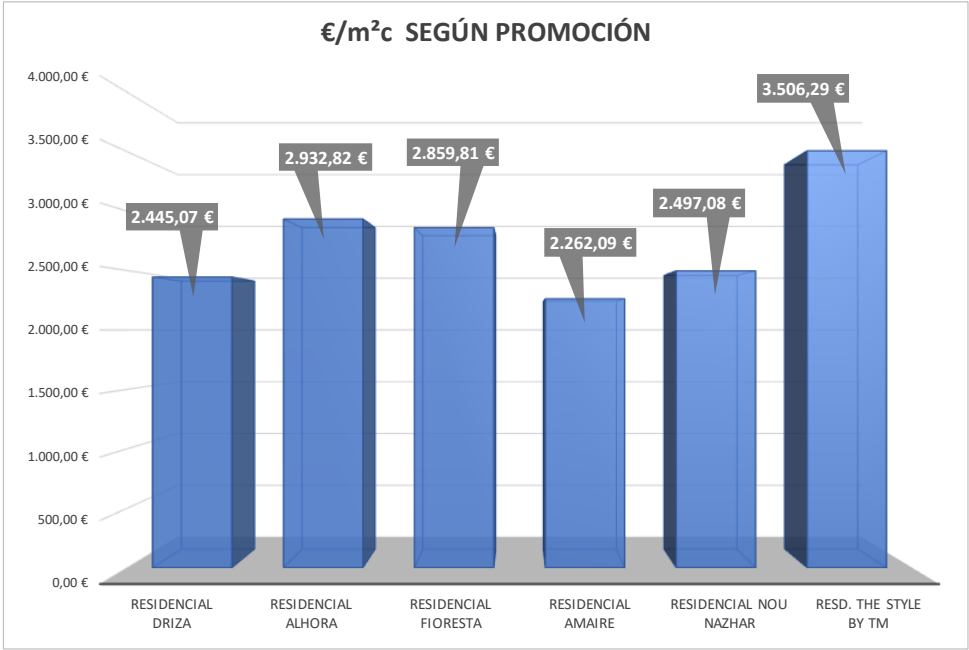
	1	2	3	4	5	6	7		
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²		
4 dormitorios									
3 dormitorios	2.321,64		2.482,76 €	2.578,69					
2 dormitorios	2.397,17 €				2.908,36	2.573,63	3.057,42	2.397,17 €	
1 dormitorios									
	8	9	10	11	12	13	14		
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²		
4 dormitorios									
3 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		
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²		
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	
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	Tipo	€/m²
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 ÚTIL	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				2.397,17 €
		3D	-	118,30	91,00	296.500	326.800	274.650		17.000	3.000	2.321,64 €
		3D	-	113,10	87,00	315.300	320.300	280.800				2.482,76 €
		3D	-	113,10	87,00	330.500	326.800	291.650				2.578,69 €
2	Residencial ALHORA	2D	4	74,75	57,50	225.800	251.000	217.400				2.908,36 €
		2D	2	91,00	70,00	255.200	255.200	234.200				2.573,63 €
		2D	2	98,45	75,73	322.000	322.000	301.000				3.057,42 €
		2D	2	74,75	57,50	225.800	251.000	217.400		18.000	3.000	3.191,86 €
		3D	6	104,65	80,50	311.000	329.000	299.000				2.857,14 €
		3D	4	111,42	85,71	344.000	344.000	323.000				2.899,03 €
		3D	2	112,40	86,46	418.000	418.000	379.000				3.371,95 €
		4D	4	135,34	104,11	366.500	366.500	345.500				2.552,90 €
3	Residencial FIORESTA	2D	12	92,46	70,31	278.000	300.000	250.000				2.703,94 €
		2D	2	88,61	67,39	300.000	300.000	261.000				2.945,45 €
		2D	2	93,15	70,84	316.000	346.000	292.000		18.000	3.000	3.134,68 €
		3D	-	127,40	98,76	386.000	386.000	347.000				2.723,70 €
		3D	4	126,47	98,04	392.000	392.000	353.000				2.791,28 €
4	Residencial AMAIRE	-	-	-	-	-	-	-				-
		3D	4	110,50	85,00	264.000	285.000	254.500		17.000	3.000	2.303,17 €
		4D	4	138,00	106,15	318.000	335.000	306.500				2.221,01 €
5	Residencial NOU NAZHAR	-	-	-	-	-	-	-				-
		2D	6	92,75	68,70	259.000	269.000	244.000				2.630,87 €
		3D	8	118,23	90,25	287.000	296.000	271.500				2.296,42 €
		3D	4	118,23	90,25	349.500	346.500	328.000		17.000	3.000	2.774,31 €
		4D	4	138,19	106,30	331.500	340.500	316.000				2.286,71 €
6	Resd. THE STYLE by TM	-	-	-	-	-	-	-				-
		2D	-	90,00	69,23	289.000	289.000	289.000				3.211,11 €
		3D	-	121,00	93,08	414.000	414.000	414.000				3.421,49 €
		3D	-	135,00	103,85	528.000	528.000	528.000		21.000	4.000	3.911,11 €
		4D	2	150,80	116,00	525.000	525.000	525.000				3.481,43 €

promedio 2.815,90 €

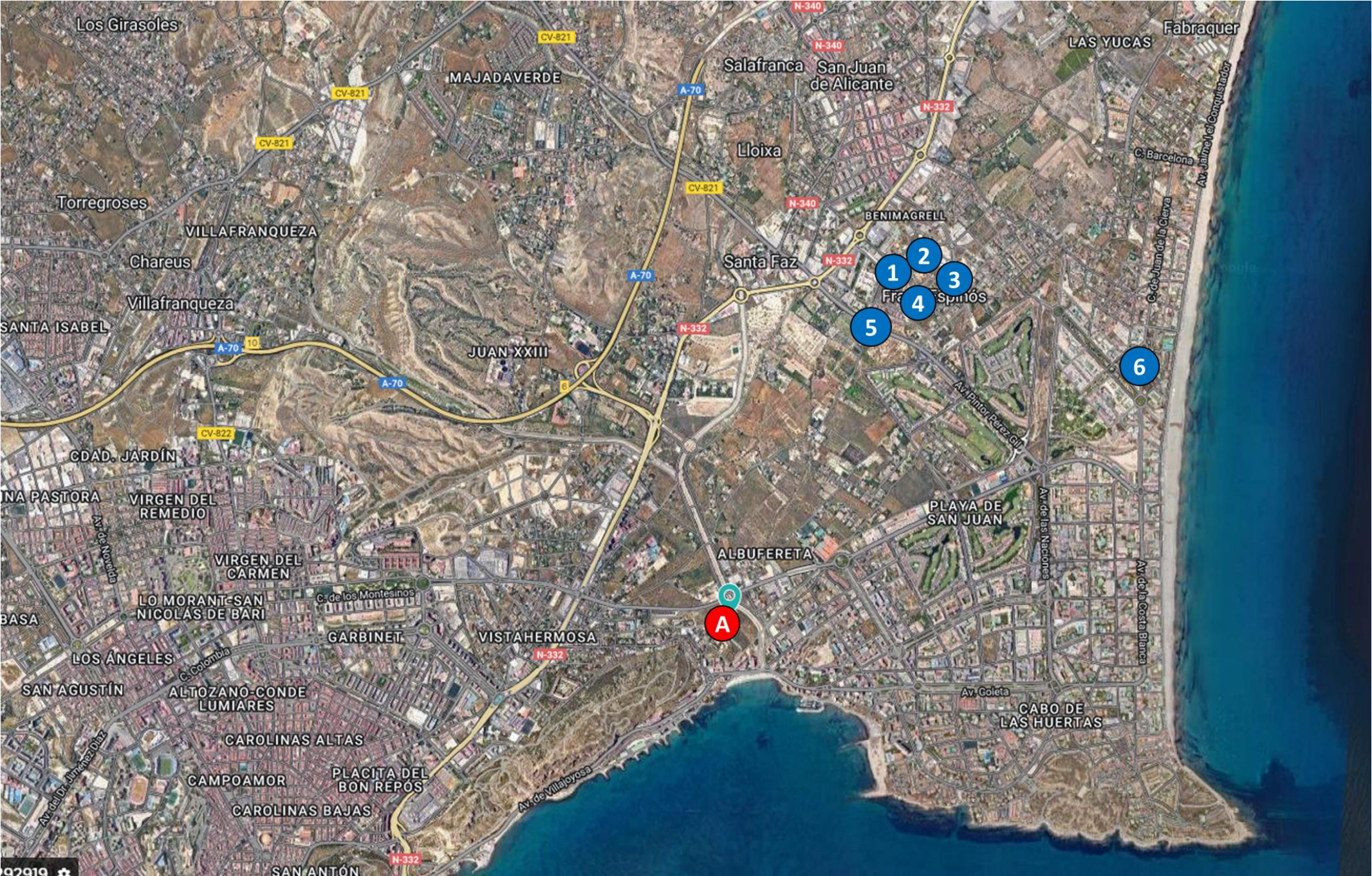
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
4 dormitorios														
3 dormitorios		2.321,64	2.482,76 €	2.578,69					2.857,14	2.899,03	3.371,95	2.552,90 €		
2 dormitorios	2.397,17 €				2.908,36	2.573,63	3.057,42	3.191,86					2.703,94 €	2.945,45 €
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				2.286,71				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

Tipologia	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 €/m² 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 €/m², 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 más comunes											
Tipologías	1 dormitorio			2 dormitorios			3 dormitorios			4 dormitorios	
	Bajo	Estándar	Ático	Bajo	Estándar	Ático	Bajo	Estándar	Atico	Estándar	
Sup Med m²CCC				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 €	-
€/ m² 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 ÚTIL	m² CCC	Dormitorios	Baños	Año ant. Aparente	Trastero/Gar.	Nº plantas	Piscina / Comunes	PVP TOTAL	Ajustes/ comisiones	PVP Neto	€/m² const	€/m² ÚTIL	REFORMA / ESTADO	LOCALIZACIÓN
Testigo 1	Calle la Cigüeña, 6 - Vistahermosa CP 03015 Red. Santa Clara	https://www.idealista.com/inmueble/100516171/	176,35	211,38	3 dormitorios	3 baños	2023	Si	SÓT+B+2PL	Piscina, pistas, z. ajardinadas	469.000 €	0 €	469.000 €	2.218,75 €	2.659,48 €	A estrenar	
Testigo 2	Cl. de la Encina s/n - Vistahermosa CP 03015 Red. Amura Village A/V	https://www.idealista.com/inmueble/96218138/	226,03	264,14	4 dormitorios	3 baños	2023	Si	2 PL. + SÓTANO	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. Amura 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/98788786/	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/97707683/	172,60	207,00	5 habitaciones	3 baños	2023	Si	2 PL. + SÓTANO	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/97707701/	151,70	181,90	4 dormitorios	3 baños	2023	Si	2 PL. + SÓTANO	Piscina, pistas, z. ajardinadas	447.500 €	25.000 €	422.500 €	2.322,70 €	2.785,10 €	A estrenar	
Testigo 8	Calle C23 s/n - Vistahermosa CP 03015 Red. Vistahermosa Norte	https://www.idealista.com/inmueble/99705489/	160,50	207,40	5 habitaciones	3 baños	2023	Si	SÓT+B+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. + SÓTANO	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	SÓT+B+2PL	Piscina, pistas, z. ajardinadas	630.000 €	0 €	630.000 €	2.521,92 €	3.099,78 €	Nuevo	
Testigo 11	Cl Concha Espina, 33 - Vistahermosa 03015 Red. Villas de Vistahermosa	https://www.idealista.com/obra-nueva/99245381/inmueble/1005191411/	260,30	312,00	5 habitaciones	4 baños	2022	Si	2 PL. + SÓTANO	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. + SÓTANO	Piscina, pistas, z. ajardinadas	589.459 €	90.000 €	499.459 €	2.408,19 €	3.111,89 €	Nuevo	
promedios			220,96								Ticket medio		523.060 €	2.411,72 €	2.909,53 €		
			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 const	€/m² ÚTIL	
5 dormitorios			-	-	-	-	2287,44	-	2843,56	-	-	2115,38	-	-	2.415,46 €	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 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 pareados 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: SÓT+B+2PL

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100516171/>

ASG Homes | ref. anuncio B2TB

Testigo 2

Superficie: 264

Habitaciones: 4 dormitorios

Baños: 3 baños

Garaje: 0 €

Trastero: Si

Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas

Altura: 2 PL. + SÓTANO

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. PXXYPG

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/98788786/>

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. + SÓTANO

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/97707683/>

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. + SÓTANO

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/97707701/>

Alquiler Protegido | ref. 28-00902

Testigo 8

Superficie: 207

Habitaciones: 5 habitaciones

Baños: 3 baños

Sótano garajes: 105.000 €

Trastero: Si

Piscina/Comune: Piscina, pistas, z. ajardinadas

Altura: SÓT+B+2PL

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/99705489/>

VALALCO 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. + SÓTANO

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: SÓT+B+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: 1º

Fuente: <https://www.idealista.com/obra-nueva/99245381/inmueble/1005191411/>

Torresubi Gestión Inmobiliaria

Testigo 12

Superficie: 207

Habitaciones: 4 dormitorios

Baños: 3 baños

Garaje: 90000

Trastero: Si

Piscina/Comune: si/si

Altura: 4º

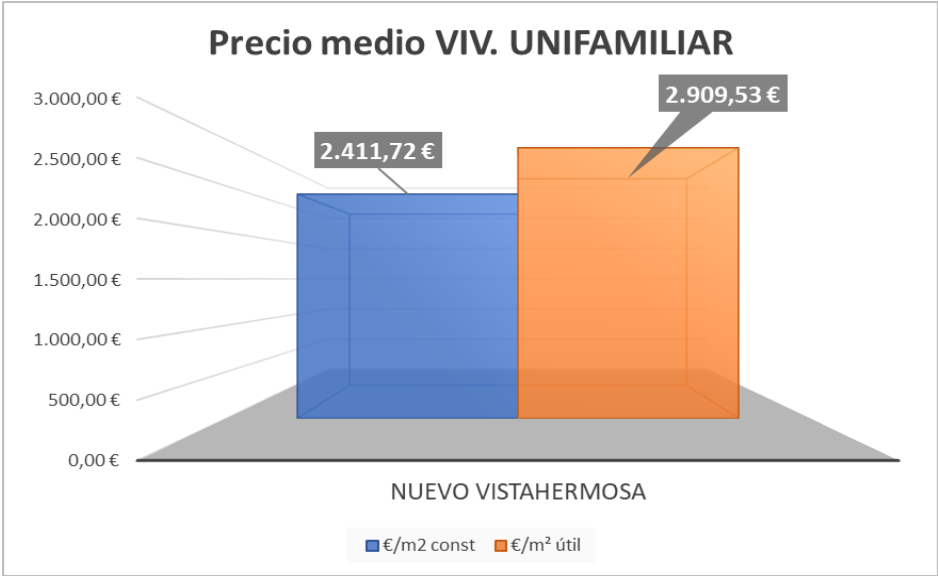
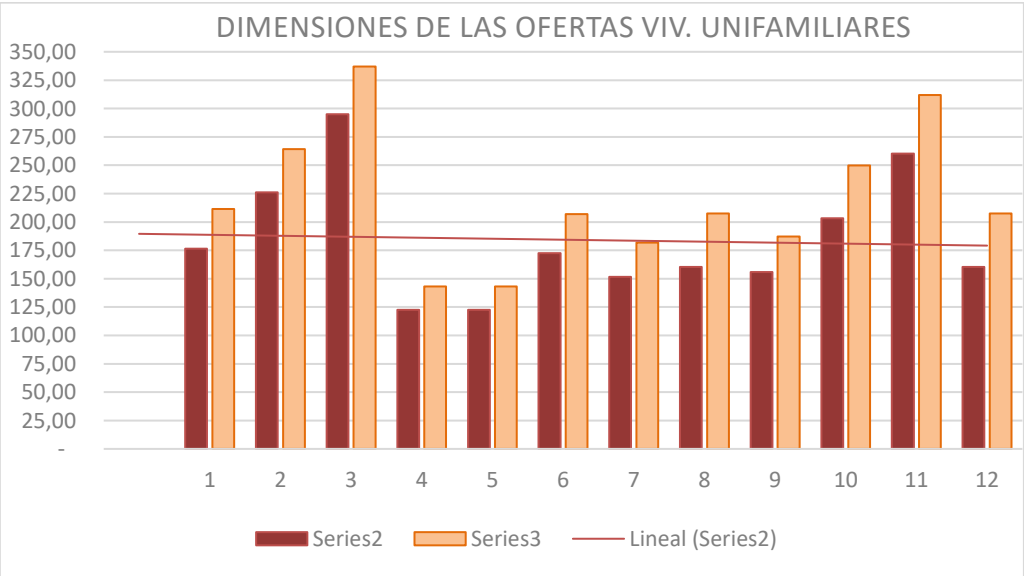
Fuente: <https://www.idealista.com/obra-nueva/99590616/>

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. ajal	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. ajal	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. ajal	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. ajal	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. ajal	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. ajal	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. ajal	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. ajal	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. ajal	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. ajal	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	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m² const	
5 dormitorios	-	-	-	-	-	2287,44	-	2843,56	-	-	2115,38	-	5 dormitorios	2.898,55 €
4 dormitorios	-	1779,36	-	2835,20	2699,02	-	2322,70	-	2564,92	2521,92	-	2408,19	4 dormitorios	2.936,80 €
3 dormitorios	2218,75	-	2344,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 dormitorios	2.737,78 €
2 dormitorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 dormitorios	-

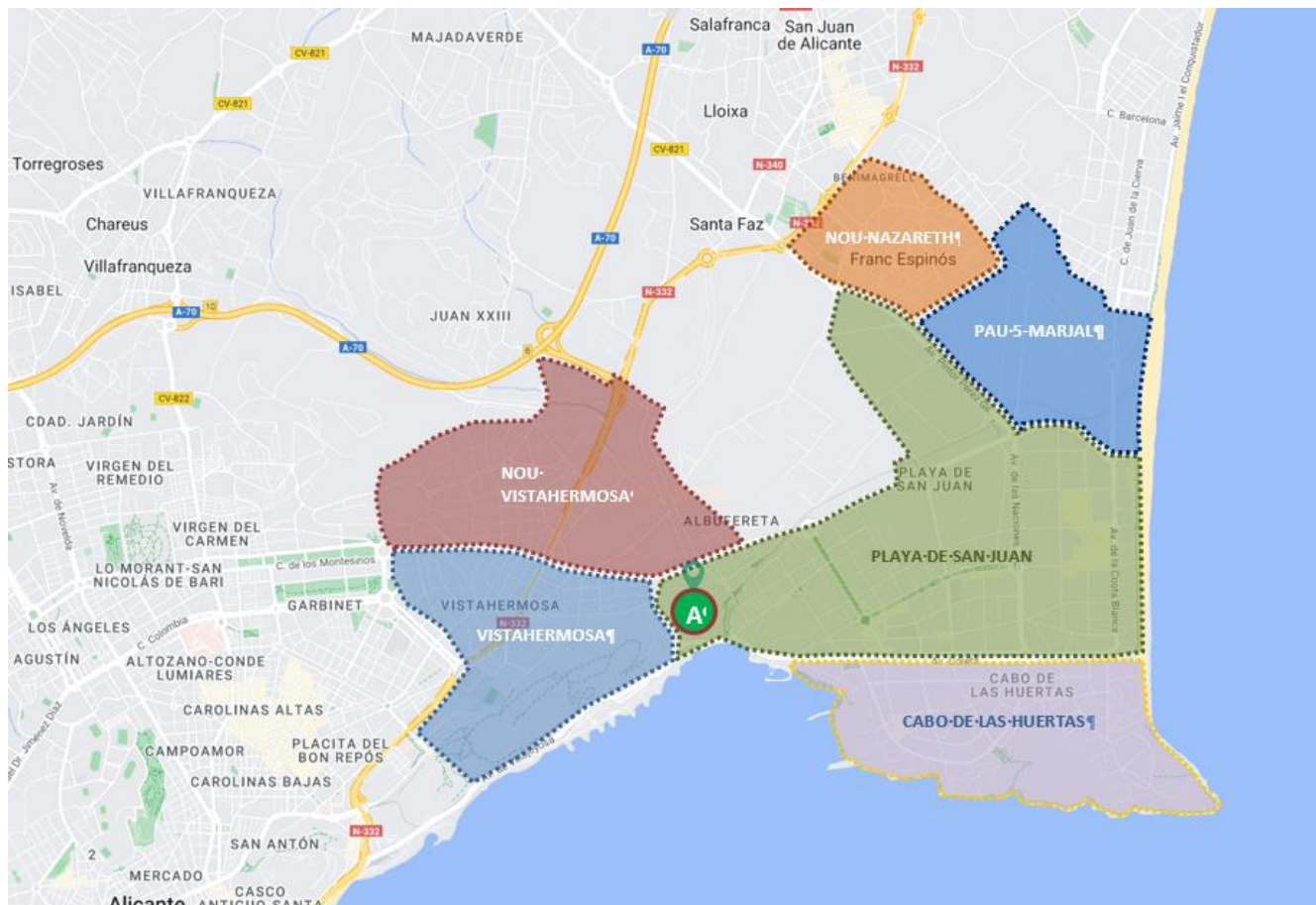


B ESTUDIO DE MERCADO DE PRECIOS ASKING DE OFERTAS DE 2ª MANO

Para completar los datos de obra nueva, también se aporta un amplio EM de áreas consolidadas de los barrios limítrofes *al ámbito dl 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 (€)	GARAJE/ 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 3015	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/98758895/	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/97623505/	150,00	195,00	3 dormitorios	2 baños	2020	Si	8º ático	No	650.000 €	20.000,00 €	630.000,00 €	3.230,77 €	4.200,00 €	Reformado	
Testigo 10	Calle José García Sellés, 1 Garbinet-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 €			
			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 const	€/m² Útil	
4 dormitorios			-	2.480,46 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.480,46 €	3.150,19 €	
3 dormitorios			2480,46	-	2864,62	2856,25	2743,75	2658,04	2453,78	2639,38	3230,77	-	-	-	2.740,88 €	3.480,92 €	
2 dormitorios			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.287,97 €	2.905,72 €	
1 dormitorio			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Comentarios: Los testigos seleccionados son viviendas actualmente en oferta de venta proximos 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 finca a valorar, 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: 160
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/98758895/

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/
Soluciones Inmobiliarias

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/97623505/

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/

#iREFI

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	m² útil	m² CCC	Dormitorios	Baños	Año ant. Aparente	Trastero/Gar -	Altura	Piscina / Comunes	PVP TOTAL	GARAJE/Trast	PVP Neto	€/m² const	€/m² útil	REFORMA / ESTADO	LOCALIZACIÓN	
Testigo 11	Calle Tridente, 41 - Playa de San Juan, Alicante 03540 Resd. Galatea	https://www.idealista.com/inmueble/100227442/	120,00	162,00	3 dormitorios	2 baños	2020	2 garajes + trast.	8º-ático	Piscina, pistas, 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/81598810/	80,00	108,00	2 dormitorios	2 baños	2000	3 garajes + trast.	2º	Piscina, pistas, 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. Atrium	https://www.idealista.com/inmueble/100598279/	120,00	150,00	3 dormitorios	2 baños	2006	si	9º-ático	Piscina, pistas, 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, pistas, z. ajardinadas	485.000 €	15.000 €	470.000 €	2.853,67 €	3.852,46 €	Reformado		
Testigo 15	Avda. Goleta, 20 Cabo de las Huertas, Alicante 03540 Resd. Mirador del Bulevar	https://www.idealista.com/inmueble/99417548/	125,00	156,25	3 dormitorios	2 baños	2007	garaje doble+trast.	9º-ático	Piscina, pistas, 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. Galatea	https://www.idealista.com/inmueble/98101128/	100,97	136,31	3 dormitorios	1 baño	2020	Si	5º	Piscina, pistas, 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/100559133/	177,00	221,25	4 dormitorios	2 baños	1972 2005	si	10º	Piscina, pistas, 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. Paraíso	https://www.idealista.com/inmueble/100538638/	102,00	132,60	3 dormitorios	2 baños	2006	Si	2º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	360.000 €	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, pistas, 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 Golf	https://www.idealista.com/inmueble/99400357/	114,00	142,50	4 dormitorios	2 baños	2020	si	1º	Piscina, pistas, 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/98299137/	115,00	143,75	3 dormitorios	2 baños	2005	si	1º-Dúplex	Piscina	415.000 €	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, pistas, z. ajardinadas	850.000 €	40.000 €	810.000 €	3.340,21 €	4.175,26 €	Reformado		
promedio			160,82								Ticket medio		470.750 €	2.920,72 €	3.764,09 €			
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	Media			
			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m² const	€/m² útil		
4 dormitorios			-	-	-	2.853,67 €	-	-	2.585,31 €	-	-	2.526,32 €	-	3.340,21 €	2.826,38 €	3.646,03 €		
3 dormitorios			3567,90	-	3486,67	-	2976,00	2553,01	-	2549,02	2529,41	-	2747,83	-	2.915,69 €	3.761,24 €		
2 dormitorios			-	3333,33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.333,33 €	4.300,00 €		
1 dormitorio			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
																3.025,13 €		

Comentarios: Los testigos seleccionados son viviendas actualmente en oferta de venta proximos al ámbito o 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/Comunes	Piscina, pistas, 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/Comune	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	2º
Fuente:	https://www.idealista.com/inmueble/81598810/



Testigo 13	
Superficie:	150
Habitaciones:	3 dormitorios
Baños:	2 baños
Garaje:	25.000 €
Trastero:	si
Piscina/Comune	Piscina, pistas, 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/Comune	Piscina, pistas, 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/Comunes	Piscina, pistas, 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/Comune	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	5º
Fuente:	https://www.idealista.com/inmueble/98101128/



Testigo 17	
Superficie:	221
Habitaciones:	4 dormitorios
Baños:	2 baños
Garaje:	18.000 €
Trastero:	si
Piscina/Comune	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	10º
Fuente:	https://www.idealista.com/inmueble/100559133/



Testigo 18	
Superficie:	133
Habitaciones:	3 dormitorios
Baños:	2 baños
Garaje:	22.000 €
Trastero:	Si
Piscina/Comune	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	2º
Fuente:	https://www.idealista.com/inmueble/100538638/



Testigo 19	
Superficie:	170
Habitaciones:	3 dormitorios
Baños:	2 baños
2 plazas Garaje:	20.000 €
Trastero:	Si
Piscina/Comunes	Piscina, pistas, 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/Comune	Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura:	1º
Fuente:	https://www.idealista.com/inmueble/99400357/



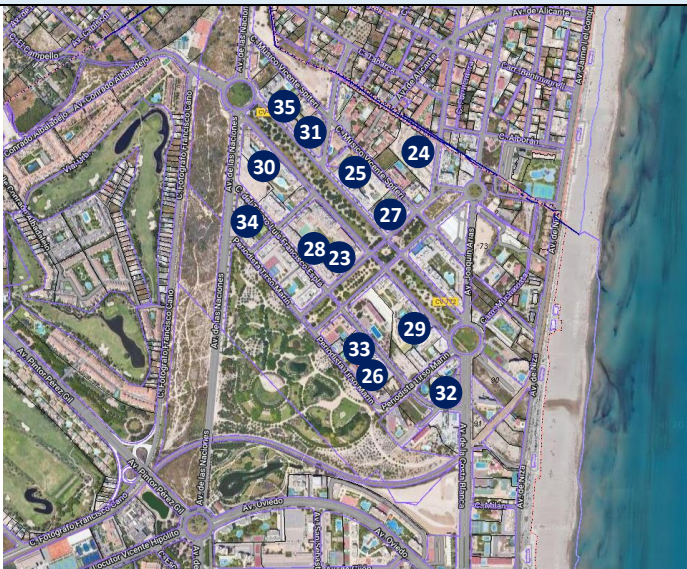
Testigo 21	
Superficie:	144
Habitaciones:	3 dormitorios
Baños:	2 baños
Garaje:	20.000 €
Trastero:	si
Piscina/Comune	si/si
Altura:	1º
Fuente:	https://www.idealista.com/inmueble/98299137/



Testigo 22	
Superficie:	243
Habitaciones:	4 dormitorios
Baños:	3 baños
Garaje:	40000
Trastero:	2 garajes + trast.
Piscina/Comune	si/si
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. Aparente	Trastero/Gar.	Altura	Piscina / Comunes	PVP TOTAL	GARAJE/ Equipamientos	PVP Neto	€/m² const	€/m² útil	REFORMA / ESTADO	LOCALIZACIÓN	
Testigo 23	Ci. Artista 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	Ci. Violoncellista Vicente Perello 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	Ci. Musico Vicente Spiteri 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 Esplá 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	Ci. Artista R. Soler López 9, PAU 5 Alicante - CP 03540 Resd. Nature Kronos	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	Ci. 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 5, 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 €	3.615,38 €	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 €	3.564,81 €	4.812,50 €	A estrenar		
Testigo 31	Ci. 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. Marv al, 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 Esplá 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. Arenas, 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/100585220/	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		416.808 €	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 €	-	-	
3 dormitorios			3703,70	3827,16	-	3464,00	3890,84	-	3615,38	-	2673,72	-	2656,00	-	-	3.404,40 €	3.530,22 €	
2 dormitorios			-	-	3282,65	-	-	-	-	3564,81	-	4129,41	-	3307,69	-	-	3.571,14 €	4.391,68 €
1 dormitorio			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Comentarios: Los testigos seleccionados son viviendas actualmente en oferta de venta proximos 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 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: 164
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: 2 baños
Garaje: 20000
Trastero: Si
Piscina/Comune Piscina, pistas, z. ajardinadas
Altura: 4º
Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/99991772/>

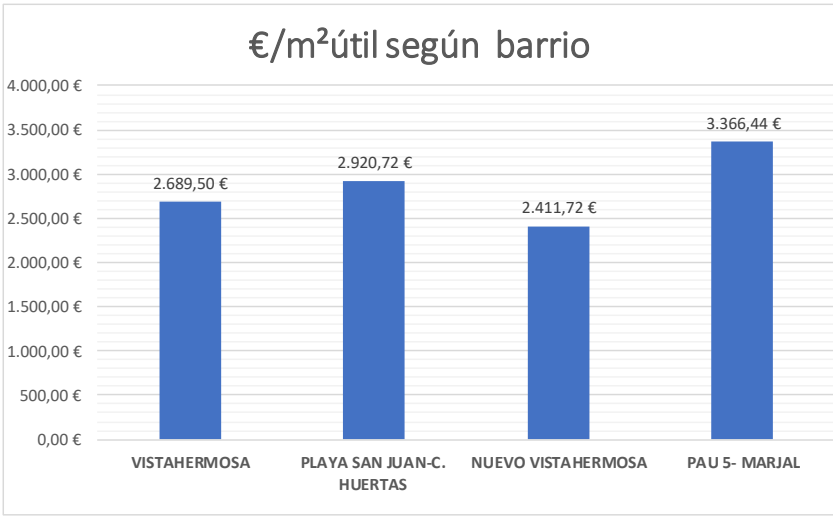
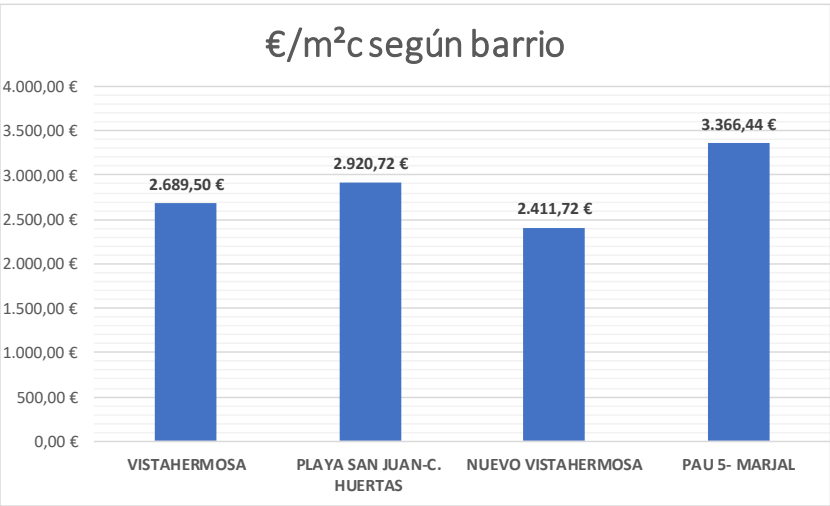
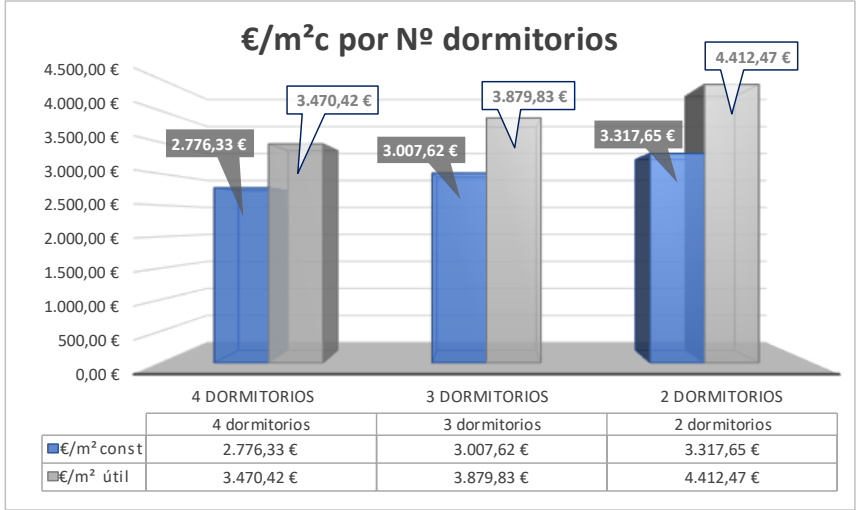


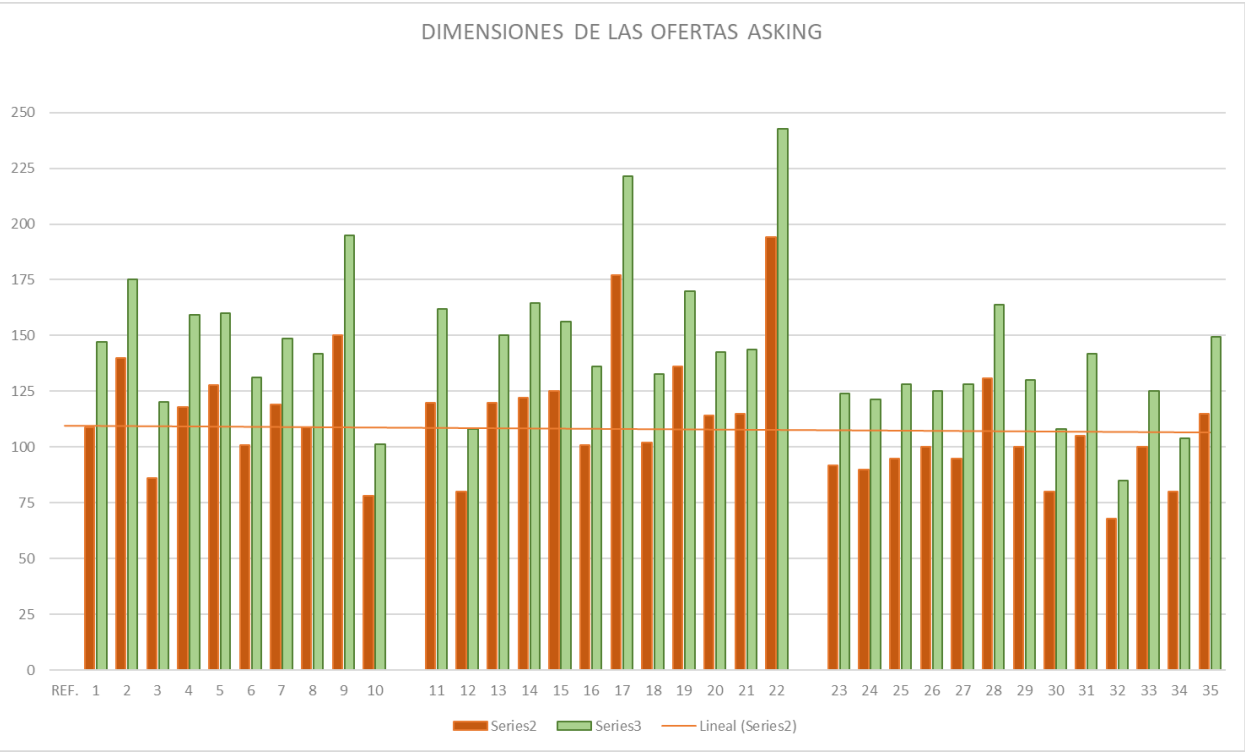
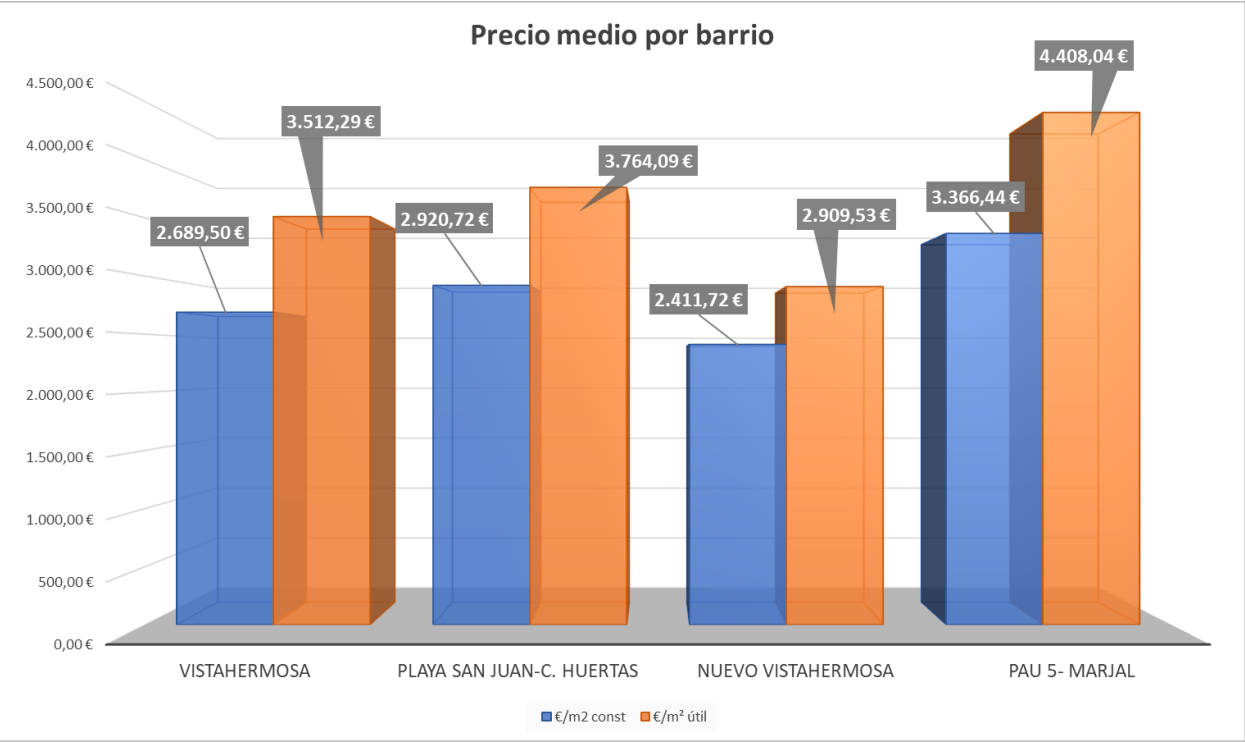
RESUMEN DE VALORES DE MERCADO DE OFERTAS ASKING:

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. ajar	385.000 €	20.000 €	365.000,00 €	2.480,46 €	3.348,62 €	2.689,50 €	3.512,29 €
	2	Calle Mª Teresa de Calcuta, 4 Vistahermos	140,00	175,00	4 dormitorios	2 baños	2015	No	Piscina, pistas, z. ajar	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. ajar	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. ajar	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. ajar	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 €		
	7	Avda de las Brisas, 4 -Vistahermosa, - CP 0	119,00	148,75	3 dormitorios	2 baños	2010	Si	Piscina, pistas, z. ajar	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-Parque	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, Alicante	120,00	162,00	3 dormitorios	2 baños	2020	2 garajes + trast.	Piscina, pistas, z. ajar	618.000 €	40.000 €	578.000,00 €	3.567,90 €	4.816,67 €	2.920,72 €	3.764,09 €
	12	Avenida Santander, 15 -11 Playa de San Juan	80,00	108,00	2 dormitorios	2 baños	2000	3 garajes + trast.	Piscina, pistas, z. ajar	400.000 €	40.000 €	360.000,00 €	3.333,33 €	4.500,00 €		
	13	Av. Condomina, 62 Cabo de las Huertas, Alicante	120,00	150,00	3 dormitorios	2 baños	2006	si	Piscina, pistas, z. ajar	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. ajar	485.000 €	15.000 €	470.000,00 €	2.853,67 €	3.852,46 €		
	15	Avda. Goleta, 20 Cabo de las Huertas, Alicante	125,00	156,25	3 dormitorios	2 baños	2007	garaje doble+trast.	Piscina, pistas, z. ajar	495.000 €	30.000 €	465.000,00 €	2.976,00 €	3.720,00 €		
	16	Avda Historiador Vicente Ramos, Playa de San Juan	100,97	136,31	3 dormitorios	1 baño	2020	Si	Piscina, pistas, z. ajar	372.000 €	24.000 €	348.000,00 €	2.553,01 €	3.446,57 €		
	17	Av. Costa Blanca, 22 Cabo de las Huertas, Alicante	177,00	221,25	4 dormitorios	2 baños	1972 2005	si	Piscina, pistas, z. ajar	590.000 €	18.000 €	572.000,00 €	2.585,31 €	3.231,64 €		
	18	Avda Historiador Vicente Ramos, Playa de San Juan	102,00	132,60	3 dormitorios	2 baños	2006	Si	Piscina, pistas, z. ajar	360.000 €	22.000 €	338.000,00 €	2.549,02 €	3.313,73 €		
	19	Avda de la Costa Blanca, Cabo de las Huertas	136,00	170,00	3 dormitorios	2 baños	2017	Si	Piscina, pistas, z. ajar	450.000 €	20.000 €	430.000,00 €	2.529,41 €	3.161,76 €		
	20	Calle Cat. Abelardo Rigual 2, Cabo de las Huertas	114,00	142,50	4 dormitorios	2 baños	2020	si	Piscina, pistas, z. ajar	385.000 €	25.000 €	360.000,00 €	2.526,32 €	3.157,89 €		
	21	Avda Arquitecto Félix Candela, Alicante C/Alfonso	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, Alicante	194,00	242,50	4 dormitorios	3 baños	2001 2015	2 garajes + trast.	Piscina, pistas, z. ajar	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. ajar	495.000 €	35.000 €	460.000,00 €	3.703,70 €	5.000,00 €	3.366,44 €	4.408,04 €
	24	Cl. Violoncellista Vicente Perello 1 - PAU 5	90,00	121,50	3 dormitorios	2 baños	2.023,00	Si	Piscina, pistas, z. ajar	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. ajar	446.000 €	25.000 €	421.000,00 €	3.282,65 €	4.431,58 €		
	26	Calle Torero Francisco Esplá 11- PAU 5 - Marjal	100,00	125,00	3 dormitorios	2 baños	2.020,00	Si	Piscina, pistas, z. ajar	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. ajar	499.000 €	25.000 €	499.000,00 €	3.890,84 €	5.252,63 €		
	28	Cl. Maestro J. Garbería Serrano , PAU 5 - Alicante	131,00	163,75	4 dormitorios	2 baños	2.010,00	Si	Piscina, pistas, z. ajar	424.000 €	21.000 €	403.000,00 €	2.461,07 €	3.076,34 €		
	29	Maestro José Garberí Serrano 5, PAU 5 Alicante	100,00	130,00	3 dormitorios	2 baños	2.020,00	Si	Piscina, pistas, z. ajar	495.000 €	25.000 €	470.000,00 €	3.615,38 €	4.700,00 €		
	30	Maestro José Garberí Serrano, 15 - PAU 5	80,00	108,00	2 dormitorios	2 baños	2.021,00	Si	Piscina, pistas, z. ajar	410.000 €	25.000 €	385.000,00 €	3.564,81 €	4.812,50 €		
	31	Cl. Maestro J. Garbería Serrano 16, PAU 5, Marjal	105,00	141,75	3 dormitorios	2 baños	2.020,00	No	Piscina, pistas, z. ajar	379.000 €	- €	379.000,00 €	2.673,72 €	3.609,52 €		
	32	Avenida de la Costa Blanca, 151 - PAU 5 Marjal	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 - Marjal	80,00	104,00	2 dormitorios	2 baños	2.017,00	Si	Piscina, pistas, z. ajar	364.000 €	20.000 €	344.000,00 €	3.307,69 €	4.300,00 €		
	35	Maestro José Garberí Serrano 14 - PAU 5 Marjal	115,00	149,50	4 dormitorios	2 baños	2.015,00	Si	Piscina, pistas, z. ajar	499.000 €	22.500 €	476.500,00 €	3.187,29 €	4.143,48 €		

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

VISTAHERMOSA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²				
	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	-	-	-	-
PLAYA SAN JUAN-	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²		
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
PAU 5- MARJAL	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
	4 dormitorios	-	-	-	-	2461,07	-	-	-	-	-	-	3187,29	4 dormitorios 2.776,33 €
	3 dormitorios	3703,70	3827,16	-	3464,00	3890,84	-	3615,38	-	2673,72	-	2656,00	-	3 dormitorios 3.007,62 €
	2 dormitorios	-	-	3282,65	-	-	-	3564,81	-	4129,41	-	3307,69	-	2 dormitorios 3.317,65 €
N. VISTAHERMOSA	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	Media	€/m² útil
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m² const	
	5 dormitorios	-	-	-	-	2287,44	-	2843,56	-	-	2115,38	-	5 dormitorios 2.415,46 €	3.470,42 €
	4 dormitorios	-	1779,36	-	2835,20	2699,02	-	2322,70	-	2564,92	2521,92	2408,19	4 dormitorios 2.447,33 €	3.879,83 €
	3 dormitorios	2218,75	-	2344,21	-	-	-	-	-	-	-	-	3 dormitorios 2.281,48 €	4.412,47 €
	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*

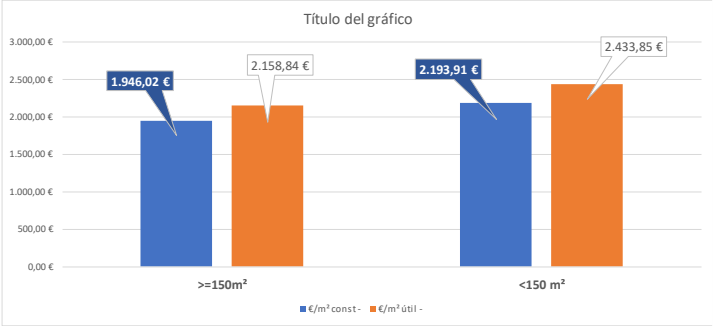


EM LOCALES COMERCIALES EN LOS BARRIOS LIMÍTROFES

Ofertas Asking LOCALES COMERCIALES - PLAYA SAN JUAN CABO HUERTAS VISTAHERMOSA																
Oferta mercado	Dirección	Link	m² ÚTIL	m² CCC	Fachada (m.l.)	Nº plantas	Instalaciones otros	V. Mercado (€)	Ajustes equipamientos	Valor Ajustado (€)	Valor unit. €/m²	CTF (coef Tabla fondo)	Unit. 1ª Crujía €/m²	€/m² ÚTIL	Estado inmueble	<div>LOCALIZACIÓN</div>
Testigo 1	Avda Países Escandinavos - Playa de San Juan, Alicante - CP 03540 Local 1ª planta	https://www.idealista.com/inmueble/93303386/	170,91	188,00	10m	pl. alta	No	280.000 €	0,00 €	280.000 €	1.489,36	0,800	1.861,70 €	2.047,87 €	Buen estado	
Testigo 2	avenida Historiador Vicente Ramos, 28 Playa de San Juan, CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/29227991/	184,55	203,00	8m	2 plantas +sót.	No	250.000 €	0,00 €	250.000 €	1.231,53	0,650	1.894,66 €	2.084,12 €	Reformado	
Testigo 3	Avenida Historiador Vicente Ramos, 26 Playa de San Juan - CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/39532639/	203,77	216,00	8m	2 plantas	Si	450.000 €	20.000,00 €	430.000 €	1.990,74	0,850	2.342,05 €	2.482,57 €	Reformado	
Testigo 4	Calle del Curican 44- CC Azahara Cabo de las Huertas - CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/95627873/	260,87	300,00	20m	2 plantas	Si	475.000 €	15.000,00 €	460.000 €	1.533,33	0,925	1.657,66 €	1.906,31 €	Reformado	
Testigo 5	Avenida Santander 20 - CCCCostablanca Playa de San Juan - CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/95940449/	323,48	372,00	10m	2 plantas	Si	585.000 €	12.000,00 €	573.000 €	1.540,32	0,875	1.760,37 €	2.024,42 €	Normal	
Testigo 6	Calle del Curican 12- CC Venecia Cabo de las Huertas - CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/99143561/	78,18	86,00	4m	1	No	207.000 €	0,00 €	207.000 €	2.406,98	0,980	2.456,10 €	2.701,71 €	Reformado	
Testigo 7	Avda. Costa Blanca nº21, CC Venecia Cabo de las Huertas - CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/82327428/	81,82	90,00	5m	1	No	199.000 €	0,00 €	199.000 €	2.211,11	0,950	2.327,49 €	2.560,23 €	Buen estado	
Testigo 8	Calle Jose Gª. Selles- CC Gran Vía Alicante - CP 03015, 2 plantas	https://www.idealista.com/inmueble/95411090/	109,09	120,00	8m	2 plantas	No	189.000 €	0,00 €	189.000 €	1.575,00	0,850	1.852,94 €	2.038,24 €	Reformado	
Testigo 9	Avenida Países Escandinavos nº8 Playa de San Juan - CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/95971073/	122,73	135,00	10m	1	No	285.000 €	0,00 €	285.000 €	2.111,11	0,980	2.154,20 €	2.369,61 €	Buen estado	
Testigo 10	Avenida Santander 21 - CCCCostablanca Playa de San Juan - CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/93141342/	127,27	140,00	6m	2 plantas	Si	299.000 €	15.000,00 €	284.000 €	2.028,57	0,900	2.253,97 €	2.479,37 €	Normal	
Testigo 11	Zona Cabo de las Huertas Alicante - CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/94064587/	130,91	144,00	12m	1 planta	No	299.000 €	0,00 €	299.000 €	2.076,39	0,980	2.118,76 €	2.330,64 €	Normal	
Testigo 12	calle Deportista Navarro Olcina, Parque de las Avenidas Alicante - CP 03015	https://www.idealista.com/inmueble/97613746/	136,36	150,00	8m	2 plantas	Si	273.000 €	15.000,00 €	258.000 €	1.720,00	0,900	1.911,11 €	2.102,22 €	Reformado	
Testigo 13	Av. Maestro José Garbén Serrano, PAU 5, Alicante - CP 03540	https://www.idealista.com/inmueble/98708397/	155,45	171,00	8m	1 planta	Si	455.000 €	15.000,00 €	440.000 €	2.573,10	0,975	2.639,08 €	2.902,98 €	Reformado	
Testigo 14	Avenida de la Condomina Cabo de las Huertas, Alicante - CP 03016	https://www.idealista.com/inmueble/85375672/	163,64	180,00	6m	4 plantas	Si	250.000 €	0,00 €	250.000 €	1.388,89	0,925	1.501,50 €	1.651,65 €	De origen	
PROMEDIOS			160,65	178,21	1,11	TICKET MEDIO			314.600 €			PROMEDIO		2.052,26 €	2.263,00 €	

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	Promedio		
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	Dimensiones	€/m² const	€/m² útil
>=150m²	1861,70	1894,66	2342,05	1657,66	1760,37	-	-	-	-	-	-	1911,11	2639,08	1501,50	>=150m²	1.946,02 €	2.158,84 €
<150 m²	-	-	-	-	-	2456,10	2327,49	1852,94	2154,20	2253,97	2118,76	-	-	-	<150 m²	2.193,91 €	2.433,85 €

Comentarios: 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. A 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.



Testigo 1
Superficie: 188
Fachada: 10m
Nº plantas: pl. alta
Equipamientos: 0,00 €
Mobiliario otros: No
V. unit. Ajustado: 1.861,70 €
Estado inmueble: Buen estado
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/93303386/



Testigo 2
Superficie: 203
Fachada: 8m
Nº plantas: 2 plantas +sót.
Equipamientos: 0
Mobiliario otro: No
V. unit. Ajustado: 1.894,66 €
Estado inmueble: Reformado
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/29227991/



Testigo 3
Superficie: 216
Fachada: 8m
Nº plantas: 2 plantas
Equipamientos: 20000
Mobiliario otro: Si
V. unit. Ajustado: 2.342,05 €
Estado inmueble: Reformado
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/39532639/



Testigo 4
Superficie: 300
Fachada: 20m
Nº plantas: 2 plantas
Equipamientos: 15000
Mobiliario otro: Si
V. unit. Ajustado: 1.657,66 €
Estado inmueble: Reformado
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/95627873/



Testigo 5
Superficie: 372
Fachada: 10m
Nº plantas: 2 plantas
Equipamientos: 12000
Mobiliario otros: Si
V. unit. Ajustado: 1.760,37 €
Estado inmueble: Normal
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/95940449/



Testigo 6
Superficie: 86
Fachada: 4m
Nº plantas: 1
Equipamientos: 0
Mobiliario otro: No
V. unit. Ajustado: 2.456,10 €
Estado inmueble: Reformado
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/99143561/



Testigo 7
Superficie: 90
Fachada: 5m
Nº plantas: 1
Equipamientos: 0
Mobiliario otro: No
V. unit. Ajustado: 2.327,49 €
Estado inmueble: Buen estado
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/82327428/



Testigo 8
Superficie: 120
Fachada: 8m
Nº plantas: 2 plantas
Equipamientos: 0
Mobiliario otro: No
V. unit. Ajustado: 1.852,94 €
Estado inmueble: Reformado
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/95411090/



Testigo 9
Superficie: 135
Fachada: 10m
Nº plantas: 1
Equipamientos: 0
Mobiliario otros: No
V. unit. Ajustado: 2.154,20 €
Estado inmueble: Buen estado
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/95971073/



Testigo 10
Superficie: 140
Fachada: 6m
Nº plantas: 2 plantas
Equipamientos: 15000
Mobiliario otro: Si
V. unit. Ajustado: 2.253,97 €
Estado inmueble: Normal
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/93141342/



Testigo 11
Superficie: 144
Fachada: 12m
Nº plantas: 1 planta
Equipamientos: 0
Mobiliario otro: No
V. unit. Ajustado: 2119
Estado inmueble: Normal
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/94064587/



Testigo 12
Superficie: 150
Fachada: 8m
Nº plantas: 2 plantas
Equipamientos: 15000
Mobiliario otro: Si
V. unit. Ajustado: 1911
Estado inmueble: Reformado
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/97613746/



Testigo 13
Superficie: 171
Fachada: 8m
Nº plantas: 1 planta
Equipamientos: 15000
Mobiliario otros: Si
V. unit. Ajustado: 2.639,08 €
Estado inmueble: Reformado
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/98708397/



Testigo 14
Superficie: 180
Fachada: 6m
Nº plantas: 4 plantas
Equipamientos: 0
Mobiliario otro: Si
V. unit. Ajustado: 1.501,50 €
Estado inmueble: De origen
Fuente: https://www.idealista.com/inmueble/85375672/



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.

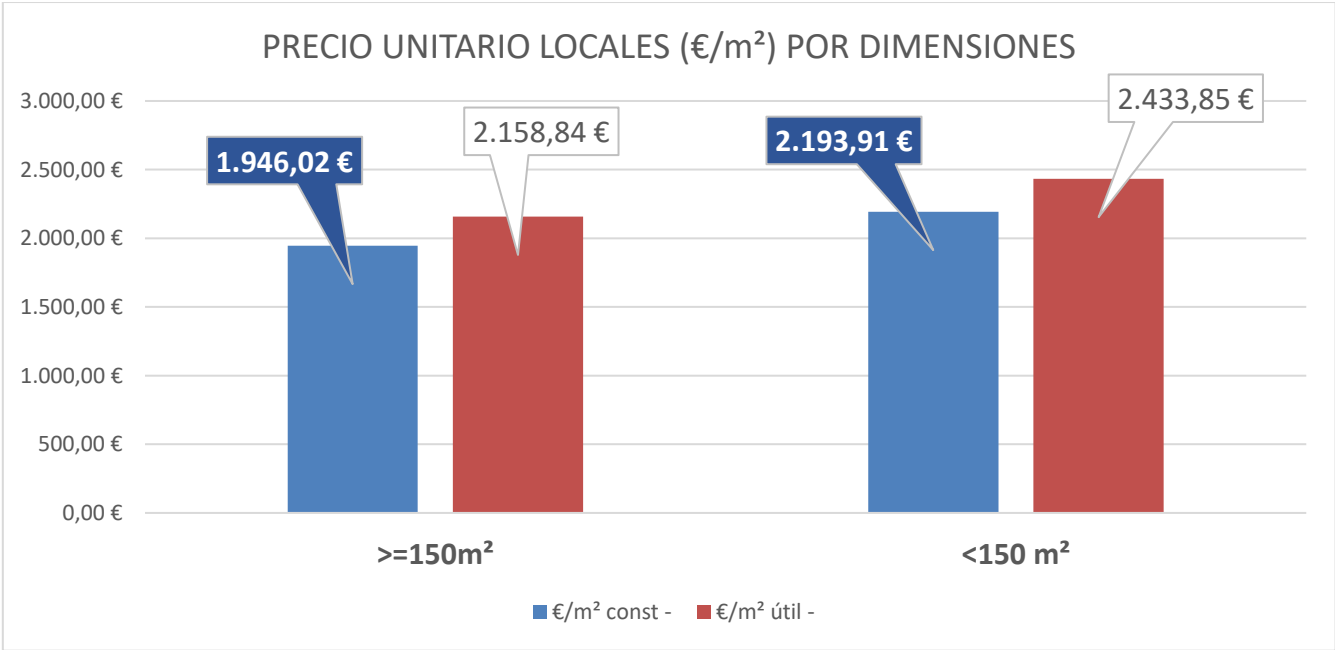
Las características más habituales de los locales se pueden resumir como que la mayoría se encuentran acondicionados, o parcialmente acondicionados, y con una pequeña inversión se pueden habilitar para cualquier actividad comercial.

(*) 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.

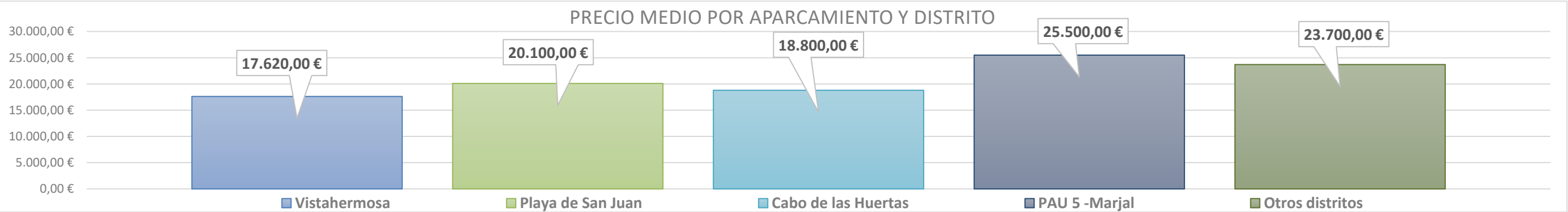
El coeficiente tabla fondo CTF de cada local tiene, en esencia, una doble finalidad: | a) homogeneizar el valor de todos los m² que constituyen la superficie total del local | b) expresar numéricamente la calidad funcional del local.



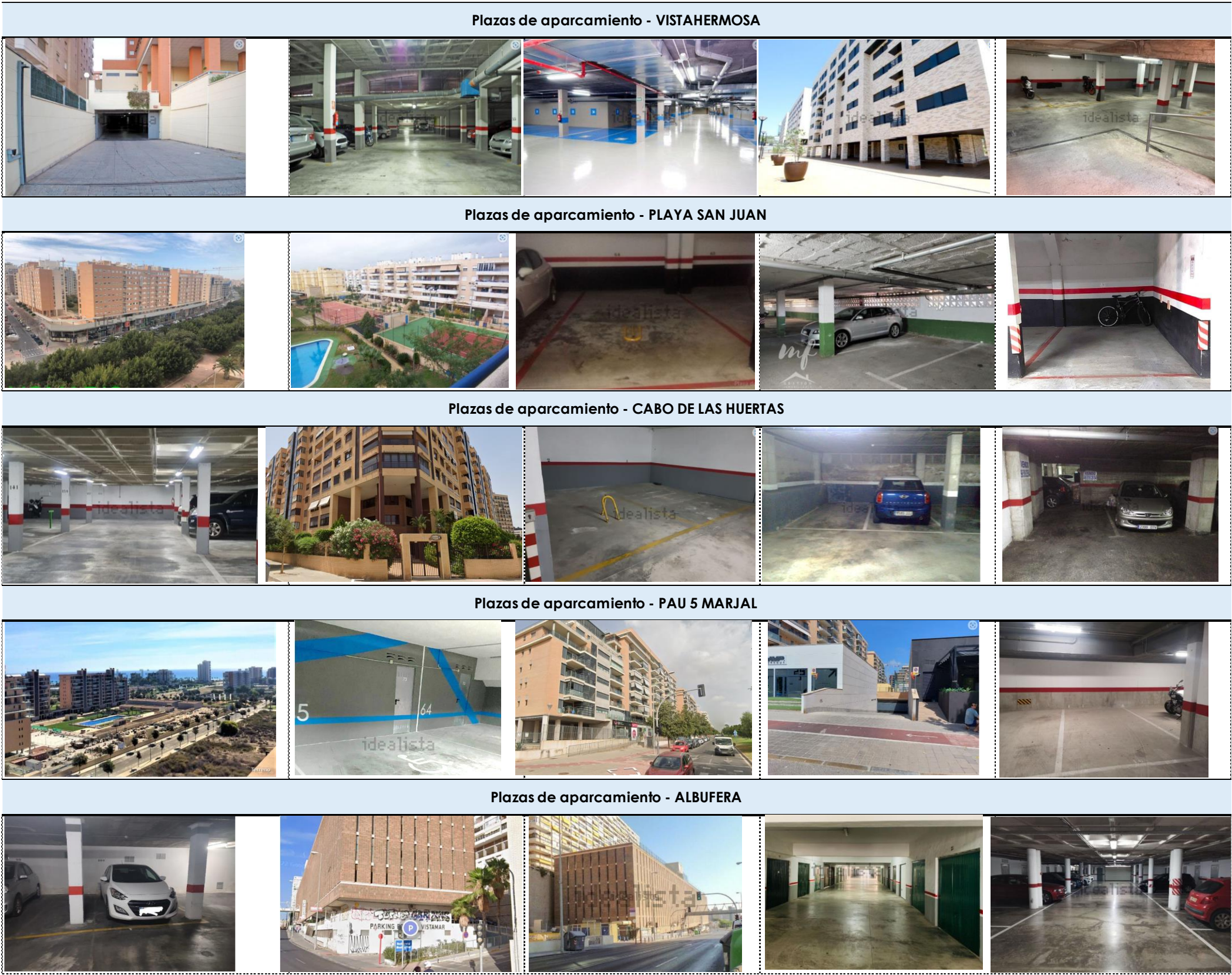
D ESTUDIO DE MERCADO DE PRECIOS DE MERCADO OFERTAS ASKING PARA LA TIPOLOGÍA DE APARCAMIENTOS

PRECIO VENTA - Plazas de aparcamiento												
PROMOCIÓN	Dirección	Link	m² CCC	m² Útil	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/10064629	36,80	16,00	1,5	Rampa	2012	Sótano -1	Vistahermosa	21.900,00 €	17.620,00 €	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		21.900,00 €		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	Playa de San Juan	20.000,00 €	20.100,00 €	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		24.000,00 €		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/98793248	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	Cabo de las Huertas	18.000,00 €	18.800,00 €	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		17.000,00 €		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	PAU 5 -Marjal	13.000,00 €	25.500,00 €	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		20.500,00 €		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	Otros distritos	16.500,00 €	23.700,00 €	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		19.000,00 €		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 proposito de asemejarlas con el EM más similar a las condiciones de los futuros garajes a desarrolla 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:



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 nueva 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.Neto 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																		
PROMOCIÓN	Dirección	Link	m² útil	m² CCC	Dormitorios	Baños	Año ant. Aparente	Garaje	Altura	Piscina / Comunes	ALQUILER (€/mes)	GARAJE/Trast	Alquiler Neto (€/mes)	€/m²/mes const	€/m²/anual	REFORMA / ESTADO		
Testigo 1	Av. Maestro J. Garberí 14- Barrio PAU 5, Alicante 03540 Resd. Boluwer del Mar	https://www.idealista.com/inmueble/100853566/	85,00	110,50	3 dormitorios	2 baños	2020	1 garaje	7º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	3.800 €	90 €	3.710 €	33,57 €	523,76 €	Buen estado		
Testigo 2	calle del Torero Luis Francisco Esplá, 11- Barrio PAU 5, Alicante Urb. Mariola	https://www.idealista.com/inmueble/100714976/	100,00	127,00	3 dormitorios	2 baños	2020	1 garaje	9º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	3.000 €	85 €	2.915 €	22,95 €	349,80 €	Nuevo		
Testigo 3	Arista Remegio Soler López, Barrio PAU 5 03540 Resd. Kronos	https://www.idealista.com/inmueble/100853567/	80,00	100,00	2 dormitorios	2 baños	2020	1 garaje	9º-ático	Piscina, pistas, z. ajardinadas	3.000 €	90 €	2.910 €	29,10 €	436,50 €	Nuevo		
Testigo 4	Calle la Doblada, Cabo de las Huertas, Alicante 03540 Residencial Sidi by Im	https://www.idealista.com/inmueble/100841431/	75,00	97,50	2 dormitorios	2 baños	2018	1 garaje	1º piso	Piscina, pistas, z. ajardinadas	2.800 €	85 €	2.715 €	27,85 €	434,40 €	Buen estado		
Testigo 5	Arista Remegio Soler López, Barrio PAU 5 03540 Resd. Kronos	https://www.idealista.com/inmueble/100924661/	88,46	115,00	3 dormitorios	2 baños	2020	1 garaje	8º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	3.000 €	90 €	2.910 €	25,30 €	394,75 €	Nuevo		
Testigo 6	Piso en Columbrètes s/n, Playa Muchavista Alicante 03540 2ª línea mar	https://www.idealista.com/inmueble/97949038/	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 Sidi by Im	https://www.idealista.com/inmueble/88439145/	75,00	97,50	2 dormitorios	2 baños	2019	1 garaje	7º piso	Piscina, pistas, z. ajardinadas	2.470 €	85 €	2.385 €	24,46 €	381,60 €	Buen estado		
Testigo 8	Av. Maestro J. Garberí 12- Barrio PAU 5, Alicante 03540 Resd. San Juan Homes	https://www.idealista.com/inmueble/99974955/	72,80	91,00	2 dormitorios	2 baños	2022	1 garaje	6º	Piscina, pistas, z. ajardinadas	2.000 €	90 €	1.910 €	20,99 €	314,84 €	Nuevo		
Testigo 9	Avda de la Costa Blanca, 151 - PAU 5, Alicante 03540 Resd. Marval	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/94206024/	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	Av da 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. ajardinadas	2.400 €	80 €	2.320 €	19,33 €	290,00 €	Buen estado		
Testigo 12	Avda de la Costa Blanca, 159 - PAU 5, Alicante 03540 Resd. Noray	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/96249809/	85,00	106,25	3 dormitorios	1 baño	1995	1 garaje	11º-piso	Piscina, pistas, z. ajardinadas	1.600 €	80 €	1.520 €	14,31 €	214,59 €	Reformado		
Testigo 14	Avenida Goleta - 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. ajardinadas	1.350 €	80 €	1.270 €	14,94 €	224,12 €	Buen estado		
promedio			101,34								Ticket medio		2.541 €	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 útil
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 proximos al ámbito en 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 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 alquiler unitario €/m²/mes, adoptando 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. ajardinadas

Altura: 7º

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100853566/>



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-ático

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100853567/>



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 coches: 90 €

Trastero: 1 garaje

Piscina/Comunes: Piscina, pistas, z. ajardinadas

Altura: 8º

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/100924661/>



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/97949038/>



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/99974955/>



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/94206024/>



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. ajardinadas

Altura: 11º-piso

Fuente: <https://www.idealista.com/inmueble/96249809/>



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/>



Superficie:

Habitaciones:

Baños:


Garaje:

Trastero:

Piscina/Comune: si/si

Altura: 1º

Fuente:



Superficie:

Habitaciones:

Baños:


Garaje:

Trastero:

Piscina/Comune: si/si

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/m²)	nº muestras	Renta mensual (eur/m²/mes)	Renta anual (eur/m²/año)	nº 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/m²)	nº muestras	Renta mensual (eur/m²/mes)	Renta anual (eur/m²/año)	nº 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/m²)	nº muestras	Renta mensual (eur/m²/mes)	Renta anual (eur/m²/año)	nº 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/m²)	nº muestras	Renta mensual (eur/m²/mes)	Renta anual (eur/m²/año)	nº 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)	nº muestras	Renta mensual (€/ud/mes)	Renta anual (€/ud/año)	nº 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)	nº muestras	Renta mensual (eur/m²/mes)	Renta anual (eur/m²/año)	nº 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)	nº muestras	Renta mensual (eur/m²/mes)	Renta anual (eur/m²/año)	nº 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)	nº muestras	Renta mensual (eur/m²/mes)	Renta anual (eur/m²/año)	nº muestras		
22.460,00	16	102,00	1224,00	21	131,3%	5,45%

7. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO

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 (m²techo)
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
	22413m²c/100m²c=	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.

>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 m²t (884 uds aprox)
VIVIENDAS UNIFAMILIARES (1,85%)=	2.531,00 m²t (16 uds aprox)
LOCALES COMERCIALES (2,91%)=	4.033,43 m²t
TERCIARIO-ALOJ. TEMPORAL (16,42%)=	22.413 m²t (300 aptos.)
APARCAMIENTOS B/RASANTE=	53.577,50 m²t
<hr/>	
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 hacía 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:

- a) homogeneizar el valor de todos los m² que constituyen la superficie total del local
- b) 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.Neto 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:

VALOR ACTUAL RENDIMIENTO NETO= (Rendimiento neto) x

$$\frac{1-(1+i)^{-n}}{i[1-(1+i)^{-12}]}$$

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				
Tasas	+conservador	30,0%	27,5%	25,00%	22,5%	20,0%
	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 €
						+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

n

FC_n

rs

=

=

=

=

Valor de Continuidad.

Año en el que termina la concesión

Estimación de la renta neta en el periodo n

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.(m²)	Coste unit. €/m²	(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. (m²)	Valor unit.
VALORACIÓN COMPLEJO (A + B)=	57.388.407 €	22.413 m²	2.560,50 €/m²

-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	€/m²
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 x Ct x Ch x Cu x Cv x Cs x 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 CATEGORIAS 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 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
	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

Entre medianeras

☒ Abierta

En hilera

Unifamiliar aislada

Ch

Nº DE PLANTAS

nº de plantas<3

3 < nº de plantas<8

☒ nº de plantas>8

Cu

UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

☒ No

Si

Cv

Nº DE VIVIENDAS

nº de viviendas>80

☒ 20 < nº de viviendas<80

nº de viviendas < 20

Cs

SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

☒ S viviendas>70m²

45m² < S viviendas < 70m²

S viviendas < 45m²

Cc

CALIDADES

Básico

Medio

☒ Alto

Edificación residencial abierta con una *altura de más de 8 plantas*, de *entre 20 y 80 viviendas* de una *superficie útil media 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

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

valmesa  consultores

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

Cv

Nº DE VIVIENDAS

☐ nº de viviendas>80

☐ 20 < nº de viviendas<80

☒ nº de viviendas < 20

Ch

Nº DE PLANTAS

☐ nº de plantas<3

☐ 3 < nº de plantas<8

☐ nº de plantas>8

Cs

SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

☒ S viviendas>70m²

☐ 45m² < S viviendas < 70m²

☐ S viviendas < 45m²

Cu

UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

☒ No

☐ Si

Cc

CALIDADES

☐ Básico

☐ Medio

☒ Alto

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	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

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	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.+BºInd.)= **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	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 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
	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.+BºInd.)= **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/m² (*)
Viviendas unifamiliares	1.175,55 Eur/m² (*)
Tipología Aloj. Temporal	1.065,60 Eur/m² (*)
Uso comercial	533,85 Eur/m²
Uso aparcamientos	382,45 Eur/m²

(*) 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/m²)	Edificabilidad (m²t)	Valor ingresos (Eur.)	Coste Contrata (eur./m²)	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 Viarios 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 m²t**, 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 m²t** 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 POL. A.1:	COSTE URBANIZACIÓN: (135.379,69 m²c x 134 €/m²techo)= 18,142 MM €
	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.

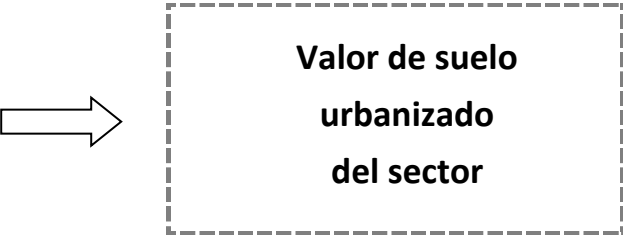
Para la obtención del valor del suelo en la fecha de valoración, debemos obtener, en primera instancia los siguientes datos previos a la introducción de los mismos en la fórmula.

- 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:

- 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 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: 128.087,38m²s Edificabilidad S/R: 135.379,69m²t	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.

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

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

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 €/m²/1,45) – (1.091,65 + 193,18 + 41,381) €/m²= **639,162 €/m2techo**
- B) USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:
VRS = (Vv/K) - Vc = (2.550,00 €/m²/1,45) – (1.175,55 + 208,02 + 22,034) €/m² = **340,335 €/m2techo**
- C) USO TERCIARIO HOTELERO-ALOJ. TEMPORAL:
VRS = (Vv/K) - Vc = (2.560,50 €/m²/1,45) – (1.065,60 + 188,57 + 30,784) €/m² = **475,490 €/m2techo**
- D) USO TERCIARIO COMERCIAL:
VRS = (Vv/K) - Vc = (2.100,00 €/m²/1,45) – (533,85 + 94,47 + 50,918) €/m²= **786,472 €/m2techo**
- E) USO TERCIARIO GARAJES B/RASANTE:
VRS = (Vv/K) - Vc = (650,00 €/m²/1,45) – (382,45 + 67,68+ 0,00) €/m²= **0,00 €/m2techo**

IMPORTES REPERCUSIÓN DE SUELO POR TIPOLOGÍA

ESCENARIO: PROPUESTA FINAL VALOR DE SUELO (URBANIZADO)			
Uso lucrativo	Superficies (m²t)	Valor actual de suelo (€)	Repercusión de suelo (€/m²t)
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 (m²t)	Repercusión de suelo (€/m²t)	% 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 determinarla 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.

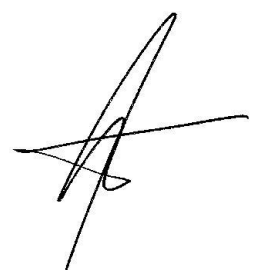


-Los principales parámetros urbanísticos se han obtenido del Plan Parcial aprobado inicialmente. No obstante, la Junta de Compensación nos ha facilitado nueva información relativa a la subdivisión de los polígonos en los que se ha dividido el Sector para un mejor desarrollo del mismo. Nos aportan cuadros 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

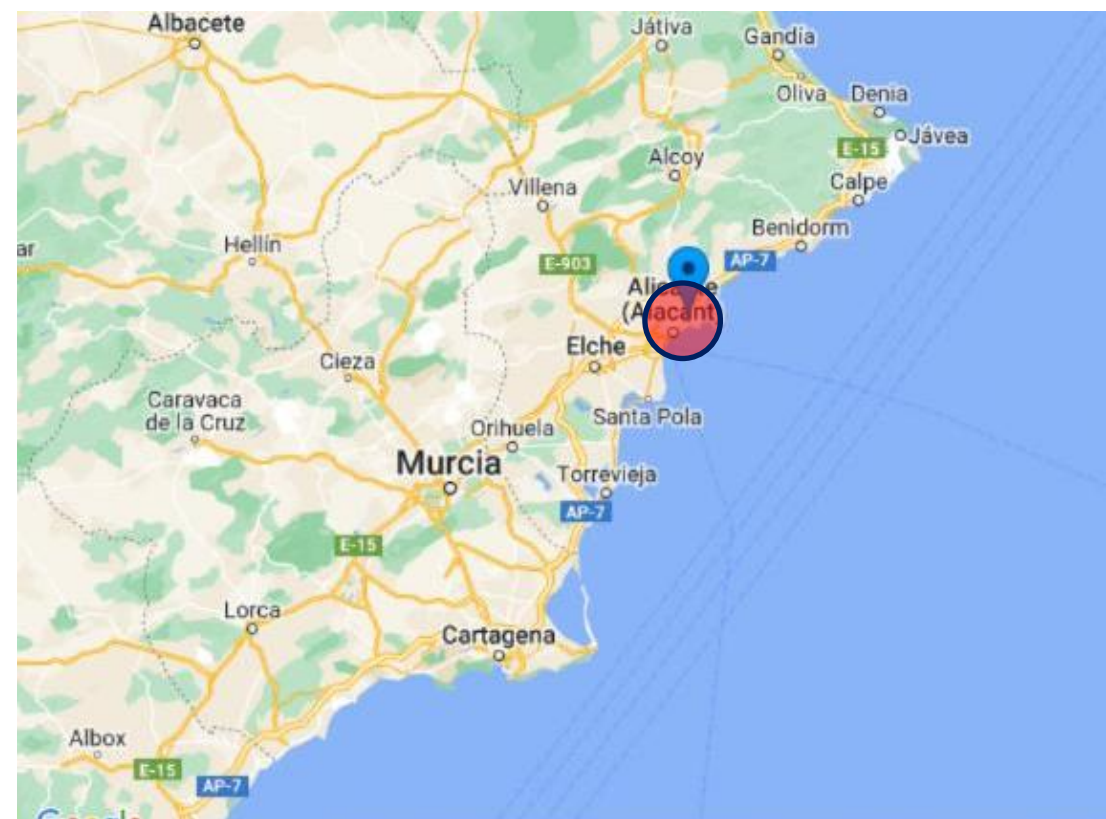
PREMISAS UTILIZADAS EN LA VALORACIÓN:

- 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.

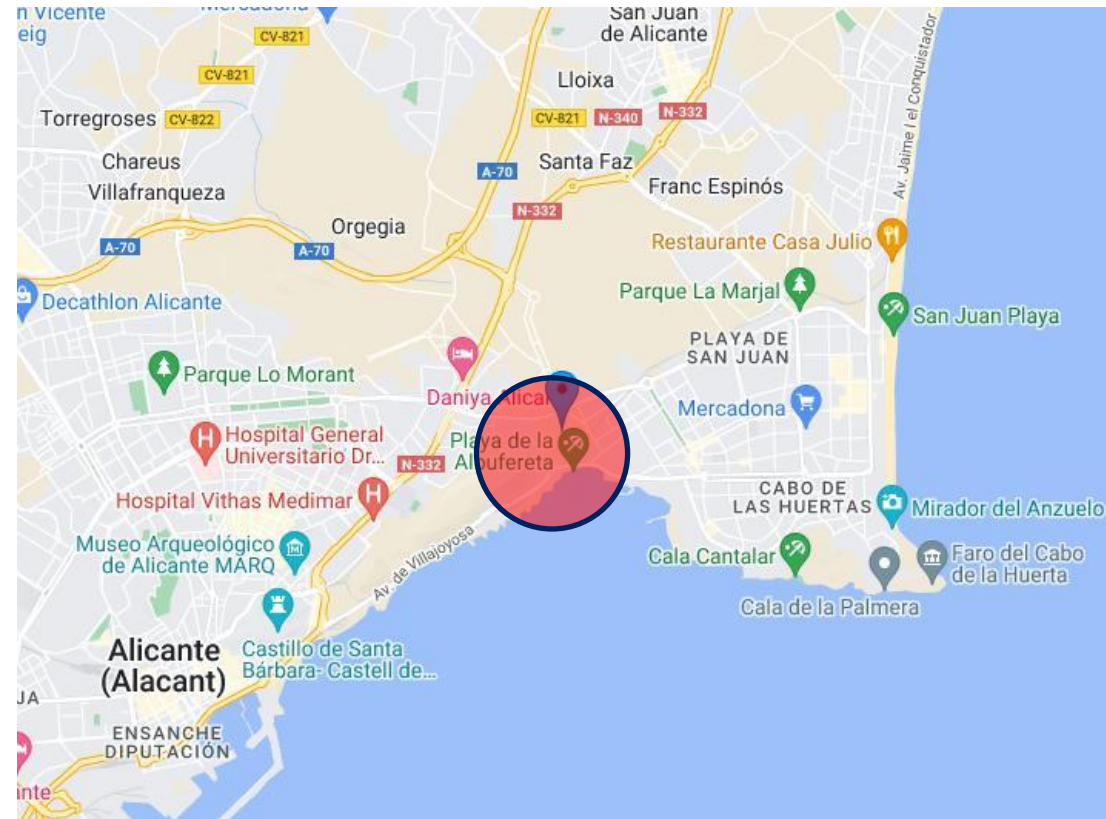
FECHA Y FIRMAS

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	

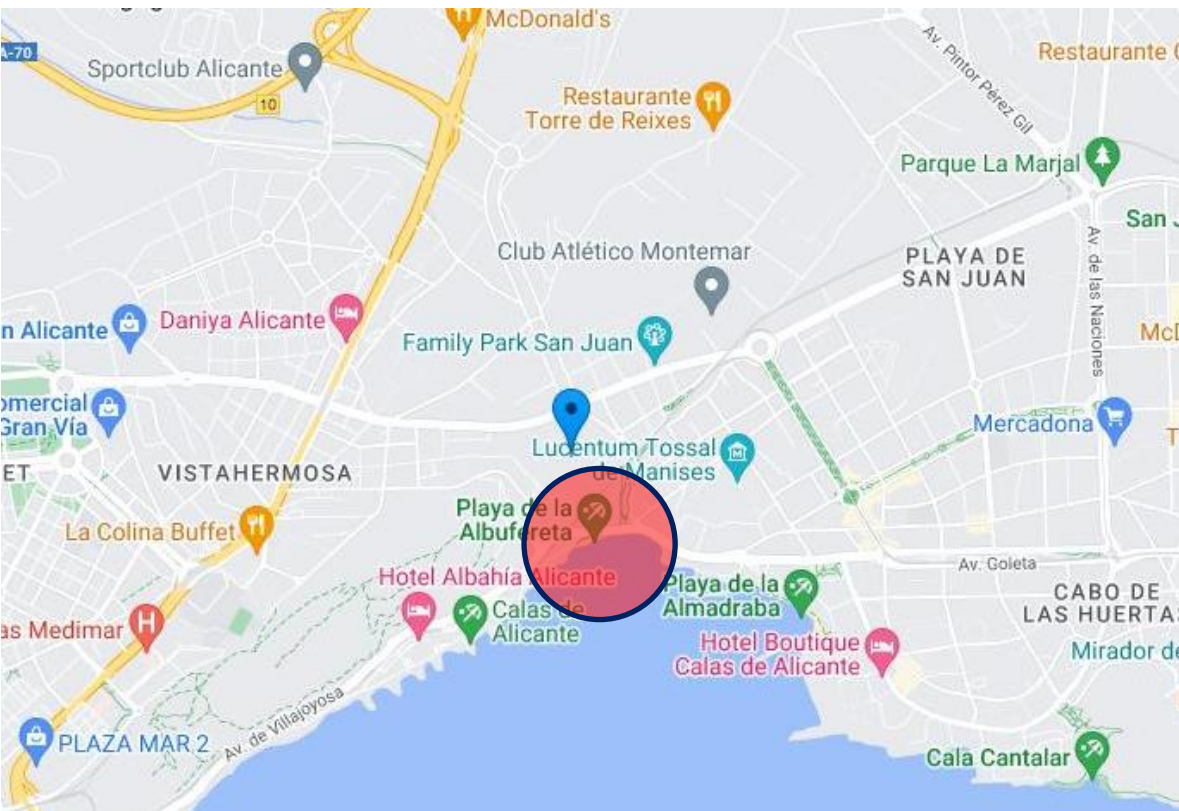
ANEXO 2: PLANOS DE SITUACIÓN



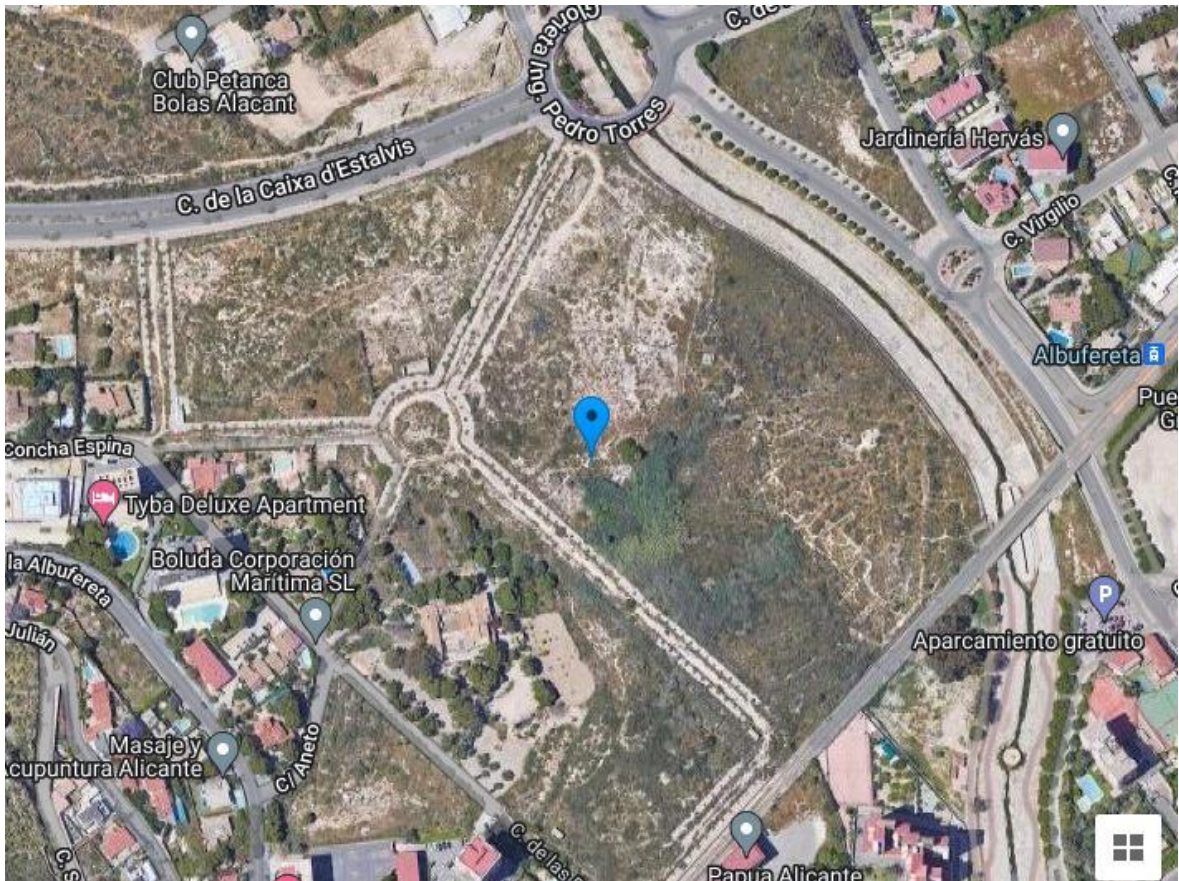
Plano de localización en la Comunidad



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 secano 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 secano	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 secano	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 secano	1	0,100	10,0	31.957,53	17.774,30
	Cerezo secano	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 secano	1	0,100	10,0	35.508,35	20.148,82
	Frutal pepita secano	1	0,100	10,0	29.294,40	15.993,42
	Especies varias secano	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 secano	1	0,023	43,6	48.915,08	23.683,87
	Aromáticas anuales secano	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	7.988,06 €
Impuestos (25%)	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:

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: 16/2023/07334/000003
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 Interés Urbanístico del Políg. A.1 del S				
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.

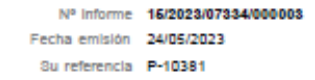
2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

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

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 (tud.)

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

Descripción de la finca

Producción real de los últimos 3 años	No se aportan
Cultivos recomendados	Cítricos y almendro 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 (tud.)					
Variedad	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			



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

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 el "Estándar de medición y definición de superficies de inmuebles" de la A.E.V.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

(Misma normativa)

Finca rústica. Labor-regadío (tud.)			
Parámetros urbanísticos			
Planeamiento vigente	Plan General de ALICANTE/ALACANT	Edificabilidad	-
Año de publicación efectiva	1.987	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 HERBACEO Tierras de Labor - Regadío	Propietario	-	No
Observación conservación y servidumbres	-		

8. 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.
Precio actual venta contado	Similares a los obtenidos del sondeo de mercado. 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.



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
Finca rústica. Labor-regadío. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (38,353 -0,563341). CP: 03113 Superficie parcela: 0,6500ha. 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 rustico 14. 865 m² dispone de agua magnífica zona por su proximidad al centro de alicante a 1 kilómetro de el rebolledo.				
2	SAN VICENTE DEL RASPEIG	155.200,00 €	SAN VICENTE DEL RASPEIG (SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG)	154.427,86 €/ha
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 rustica urbanizable de 10.050m2 con una edificabilidad de un 2% (205m2) en San Vicente del Raspeig en la zona Girasoles. .				
3	SAN VICENTE DEL RASPEIG	130.950,00 €	SAN VICENTE DEL RASPEIG (SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT VICENT DEL RASPEIG)	123.212,27 €/ha
Finca rústica. Labor-regadío. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (38,4888 -0,519249). CP: 03699 Superficie parcela: 1,0628ha. Oferta de venta: API. P.V.P.: 135.000,00€. Precio neto: 130.950,00€ [*1]. Observaciones : Se vende parcela rustica urbanizable de 10.628m2 con una edificabilidad de un 2% (205m2) en San Vicente del Raspeig en la zona de Sol y Luz. Con magnificas vistas a la montaña, tramo en camino y acceso asfaltado..				
4	ALTEA	27.000,00 €	ALTEA	158.823,53 €/ha
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 vieja.				
5	CALLOSA D'EN SARRIÀ	55.290,00 €	CALLOSA D'EN SARRIÀ	98.732,14 €/ha
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. Botisant de Callosa. Cerca del Pueblo (a unos 600 mts). Bastante agua de riego. Parcela plana y con sol todo el día.				
6	ALTEA	170.000,00 €	ALTEA	100.000,00 €/ha
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 rustico de 17000.- metros,15000.-metros en escritura.				

[*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 cruja) se obtiene de aplicar al unitario neto obtenido (Eur/m2), el coeficiente CTF (Tabla/fondo) expresado en cada uno de los testigos.

Homogeneización

Nº	Dirección	Grado de comparabilidad	Unitario origen	Coeficiente 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 SARRIÀ	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

Insc.Reg. Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoga 9. 028 - CIF: A-03316530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4350 con fecha 3/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03002 Benidorm (Alicante)



Nº Informe

16/2023/07334/000003


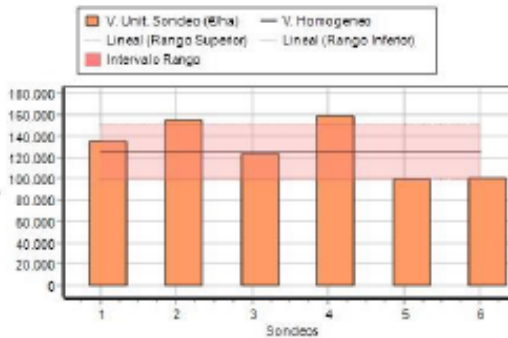
Fecha emisión

24/05/2023

Su referencia

P-10381

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 99619,09 €/ha y 151552,87 €/ha.

Resumen de valores unitarios adoptados por elemento

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

Criterios de homogeneización pomenorizados

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 descritas.

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

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

valmesa



consultores



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-REGADÍO	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-REGADÍO					76.886,44
Finca rústica. Labor-regadio	12,8000	BARBECHO	20	5.991,05	76.886,44

Detalle características

Orientación productiva	Hipotesis Nispero	Margen bruto	13.313,43 €/ha
Producción	- kg/ha	Margen neto	7.988,06 €/ha
Precio unitario	- €/kg	Impuesto	25,00 %
Producción bruta	- €/ha	Margen neto antes de impuestos	7.988,06 €/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	Diari Oficial de la Comunitat Valenciana Num7731/ 01.03.2016.		

Cálculo del valor de actualización de rentas agrarias

Metodología

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

- 1ª La estimación de los flujos de caja
- 2ª El cálculo del valor de reversión
- 3ª La elección del tipo de actualización
- 4ª 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 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 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 (No Cítricos)	10 - 25 años
- Frutales de fruto seco	18 - 25 años
- Vid Según variedad (se excluye "vitis vieja")	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


Datos de partida. Tasas de referencia

Ejercicio	2023	Mes	2
I.P.C.	6,00	Plusvalía suelo (%)	0,00
Tipo de interés hipotecario		Media IPC (corto plazo)	6,21
		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-REGADÍO	LABOR-REGADÍO	Reales	35,00	Largo plazo	2,72	-0,45	0,00	2,27



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

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-REGADÍO							
Finca rústica. Labor-regadío (1ud.)	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

Desglose de tramos			Flujo de caja				
Nº Per.	Renta anual neta (€)	Estado del cultivo	Periodo	Renta anual neta (€)	Factor de actualización	CF actualizado (€)	Cash flow acumulado (€)
LABOR-REGADÍO							
	76.685,44 --		1	76.685,44	1,0200	74.983,32	74.983,32
			2	76.685,44	1,0500	73.320,05	148.303,37
			3	76.685,44	1,0700	71.688,74	219.992,11
			4	76.685,44	1,0900	70.102,79	290.094,90
			5	76.685,44	1,1200	68.542,58	358.637,48
			6	76.685,44	1,1400	67.021,01	425.658,49
			7	76.685,44	1,1700	65.537,51	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	58.578,75	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

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-REGADÍO	12,8000	1.607.500,54	2.571.046,94	--	0,00	12,55	Otros métodos
Totales (€)	12,8000	1.607.500,54	2.571.046,94	0,00	0,00	12,66	

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

11. VALOR DE TASACIÓN / INFORME

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

Desglose de valores de tasación por finca registral

Identificador del bien	Superficie suelo adoptada	Valor del suelo (€)	Valor unitario suelo (€/ha)	Valor de suelo (€)	Valor de tasación / informe (€)
Finca/Componente LABOR-REGADÍO	12,8000	1.607.600,64	126.686,98	--	12,66
LABOR-REGADÍO	12,8000	1.607.500,54	125.585,9797	--	12,55
Totales (€)	12,8000	1.607.600,64	--	--	12,66

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

[ODC6][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 tal y como se ha descrito en el



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

presente Informe.
[DR1][C2] C3RA - 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/visita 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

Fechas informe y otros intervinientes			
Fecha de visita	25/04/2023	Otros técnicos	DAVID ROS RUIZ (ARQUITECTO TECNICO)
Fecha de emisión del informe	24/05/2023		
Fecha límite de validez hasta	24/11/2023		
Tasador	MARIA CRUZ PEREA NAVARRO		
Titulación	ING.TEC.AGRICOLA		

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

Firmas



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

SUPERVISOR
ALVARO MORALES ALFONSO
ARQUITECTO TECNICO
COLEGIADO 2824 en C.O.A.A.ALCANTE

TASADOR MARIA CRUZ PEREA NAVARRO
ING.TEC.AGRICOLA
COLEGIADO 931 en C.O.I.T.A.G.R.A.

ARTICULO 5 LEY ORGÁNICA 15/1999, DE 13 DE DICIEMBRE, DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL (en adelante, LOPD): VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. incorporará los datos personales que proporcione en este documento a un fichero de su responsabilidad. Útilidad es comunicar 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 Urb. Barina Norte 36, 03002 BENIDORM (Alicante) dirección a la cual, usted podrá remitir un escrito identificado con la referencia Protección de Datos para el ejercicio de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición. QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL.

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. (FIN-4)
La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECI/805/2003.

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

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

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

No obstante, la presente valoración ha sido realizada por una Sociedad de Tasación homologada, registrada y supervisada por el Banco de España y que está sujeta a normas de aplicación obligatoria en el ejercicio de su actividad siguiendo las disposiciones contenidas en el RD 775-1987, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1987), en especial las referidas a los aspectos que regulan las competencias profesionales del tasador y de la sociedad de tasación que suscribe el informe, así como las normas éticas a las que estos quedan sujetos.

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

La presente valoración aplica también, tal y como se refleja en el informe, otros estándares sobre principios y criterios de valoración: En este caso, también cumplen los requisitos de las Normas Europeas de Valoración (<http://www.legovis.org>). Así mismo se cumplen los requisitos en cuanto al Código Ético y los Estándares de la AEV (<http://www.asociacionaev.org>), así como el Reglamento Interno de Conducta de Valoraciones Mediterráneo, S.A. (<http://www.valmesa.com/wp-content/uploads/2018/01/00154ReglamentoInternoDeConducta.pdf>)

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

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

En el apartado 2. Identificación y Localización del expediente se incorporan la información procedente de las fuentes especificadas en "Datos registrales" y "Datos catastrales" (Sede Electrónica del Catastro) así como en el apartado 6. Situación urbanística que 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, las especificadas en concreto en el apartado "Resultado de las comprobaciones por identificación" que se expresado si se ha realizado o no visita interior al inmueble valorado. En el capítulo 5. Análisis del mercado, en concreto "Sondeos de mercado" se predice la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas). En el capítulo 9. Cálculo de valores, quedan justificadas los costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc., utilizados en la estimación del valor de tasación.

4.- ASUNCIONES ESPECIALES

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

- capítulo 3. Comprobaciones y documentación. Las especificadas en concreto en el apartado "Resultado de las comprobaciones por identificación".
- capítulo 5. Descripción y superficies. En concreto las especificadas en el "Cuadro de comprobación de superficies". En el caso de que no hubiera sido posible visitar interiormente al inmueble, la calidad interior del inmueble así como el grado de calidades interiores será medio para dicha tipología en el entorno donde se ubica, a no ser que el informe exprese otro grado distinto.

5.- ALCANCE DEL INFORME

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

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

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

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

6.- CAUTELAS

Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA), emite el presente informe de valoración de acuerdo a la documentación obtenida de los registros públicos de Catastro o del Registro de la Propiedad (en caso de aportarlo por el cliente), así como de otras documentaciones aportadas por el mismo. Dichas documentaciones se consideran fieles y completas, salvo que se indique lo contrario, no se verifica la certeza de la misma y, por tanto, VALMESA NO asume responsabilidad sobre su veracidad o posibles incongruencias o omisiones que conllevan y sobre las consecuencias que esta pueda tener sobre el valor de tasación.

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

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

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

VALMESA no posee ningún interés específico en la valoración.

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

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

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

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

REPORTAJE FOTOGRÁFICO (ESTADO ACTUAL DEL SECTOR)



TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"

2. Proposición Jurídico-Económica

Anexo III: Informe de Sostenibilidad Económica

Mayo de 2025

ÍNDICE

1. OBJETO	4
2. MARCO JURÍDICO APLICABLE	4
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOMETIDA A ESTUDIO	5
3.1. Antecedentes administrativos y planeamiento urbanístico vigente	5
3.2. Parámetros urbanísticos de la actuación	6
4. BREVE EXPOSICIÓN DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA	8
4.1. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial relativos al PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta"	8
4.2. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal	9
4.3. Estimación de los gastos e ingresos corrientes tras la recepción de la urbanización	10
4.4. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos sobre la Hacienda Pública municipal (impacto del PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta")	10
4.5. Conclusiones	11
5. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL RELATIVOS AL PAI DEL POL. A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"	11
5.1. Inversión pública	11
5.2. Incremento patrimonial	11
6. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL	12
6.1. Estudio del presupuesto municipal	12
6.2. Estudio de los gastos corrientes	12
6.3. Estudio de los ingresos corrientes	13
7. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL PAI DEL POL. A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"	14
7.1. Determinación de gastos tras la nueva programación	14
7.2. Determinación de ingresos tras la nueva programación	16

8. ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS PÚBLICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL (IMPACTO DEL PAI EN EL PRESUPUESTO)	18
8.1. Análisis estático de la sostenibilidad económica de la actuación	18
8.2. Análisis dinámico de la sostenibilidad económica de la actuación	19
9. CONCLUSIÓN	21

1. OBJETO

El presente Informe de Sostenibilidad Económica del Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión por las personas propietarias del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" (PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta"), del municipio de Alicante, se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 117.4.d) y Anexo XIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, "TRLOTUP").

En este sentido, el presente informe se redacta con el fin de ponderar el impacto de la referida actuación urbanizadora en la hacienda pública del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

2. MARCO JURÍDICO APLICABLE

La legislación urbanística vigente establece, como requisito *sine qua non* para el desarrollo de una actuación urbanística de transformación, la realización de un análisis previo de su sostenibilidad económica.

Esta necesaria vinculación de la ordenación y ejecución urbanísticas a la disponibilidad económica de las haciendas públicas afectadas fue introducida en nuestro ordenamiento con la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

En la actualidad, dicha relación se encuentra regulada por el artículo 22.4 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 lo sucesivo, "TRLSRU"). Dicho artículo establece, en los mismos términos que el artículo 15.4 de su antecesora, la obligación de que todos los instrumentos de ordenación de las Actuaciones de Urbanización incluyan un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el que se pondere:

"en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

El contenido mínimo de dicha memoria viene detallado en el artículo 3.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

"1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras

necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta

El TRLOTUP, adaptándose a lo dispuesto en el TRLSRU, establece la obligación de aportar una Memoria de Sostenibilidad Económica como documento integrante de la proposición jurídico-económica de los programas de actuación integrada:

"Artículo 117. [...] 1. Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica. [...]"

4. La proposición jurídico-económica [...] contendrá:

d) Memoria de [...] sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas".

El contenido del referido documento, siguiendo la norma estatal de bases, se establece de forma sucinta en el Anexo XIII.2 TRLOTUP:

"El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos".

Considerando lo anterior, en el presente documento se procederá a evaluar el impacto que puede representar el desarrollo del PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" para la Hacienda Local del municipio de Alicante.

3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOMETIDA A ESTUDIO

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 lo tanto, la ordenación pormenorizada viene recogida en los siguientes textos reglamentarios:

- Texto Refundido de Plan Parcial 1/4 "Albufereta" del PGM 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 PGM 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 nº 4 de 08/01/2010.

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.

Tras conversaciones con los servicios técnicos y responsables políticos del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, se ha considerado adecuado formular una alternativa de gestión 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 la programación de la A.1.

En atención a ello, la propuesta de programación formulada tiene como objetivo principal dar continuidad y culminar la gestión urbanística **de una parte del Polígono A del Sector 1/4 "Albufereta", en concreto del Polígono A.1**, manteniendo las obras de urbanización ya ejecutadas en el mismo en la medida en que resulten útiles para la actuación.

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 m²t.

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	m²t/m²s
ÍNDICE EDIF. TER.:	0,1756	m²t/m²s
ÍNDICE EDIF. BRUTO:	1,0927	m²t/m²s

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:

PARCELA	USO	M² SUELO*	I.E.R.	I.E.T.	I.E.Total	Techo máximo residencial	Techo máximo terciario	Techo máx.	Nº max. Viviendas
M1	Residencial	2.748,26	0,625	0,00	0,625	1.805,00	0,00	1.805,00	14
M2.1	Residencial Comercial Terciario	15.380,92	3,286	0,267	3,553	49.683,26	4.033,43	53.716,69	566
M2.2	Residencial Comercial Terciario	5.565,85	3,286	0,267	3,553	17.978,74	1.459,57	19.438,31	
M3	Terciario Hotelero	6.503,75	0	3,40	3,400	0,00	22.413,00	22.413,00	0
M4	Residencial Comercial Terciario	9.910,37	3,286	0,267	3,553	32.653,00	2.651,00	35.304,00	273
M5	Residencial	1.130,64	0,625	0,00	0,625	726,00	0,00	726,00	2
M6	Residencial	3.297,00	3,286	0,00	3,286	10.835,00	0,00	10.835,00	91
M7	Residencial	5.971,75	3,286	0,00	3,286	19.879,00	0,00	19.879,00	166
M8	Residencial	11.200,27	3,286	0,00	3,286	36.840,00	0,00	36.840,00	308
						170.400,00	30.557,00	200.957,00	

Los coeficientes del Plan Parcial de aplicación por usos son:

RESIDENCIAL	1
TERCIARIO	0,90

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

La ficha de gestión del Polígono A vigente refleja los siguientes parámetros:

FICHA DE GESTIÓN		
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 - POLÍGONO A		
SECTOR= P.P. 1/4 "ALBUFERETA"		
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 - POLÍGONO A		
EDIFICABILIDAD:	190.122,00	m ² t
COEF. HOMOGENEIZACIÓN:	0,9013	
APROV. U.E.1:	171.357	U.D.A.
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,98486	U.D.A./m ² s
APROV SUBJ PROP SECTOR:	101.425	U.D.A.
APROV SUBJ PROP EXT:	52.552	U.D.A.
APROV AYTO:	17.380	U.D.A.

4. BREVE EXPOSICIÓN DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA

Para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica vamos a seguir, con carácter general, la metodología propuesta en la "*Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*" aprobada por el Ministerio de Fomento en 2011, que consideramos plenamente adecuada para la redacción del documento en los términos que este Informe es contemplado en el Anexo XIII, apartado 2, del TRLOTUP.

A continuación, presentamos el contenido que será desarrollado en los apartados siguientes.

4.1. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial relativos al PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta"

En este apartado, se realizará un estudio de la inversión pública y el incremento patrimonial que supondrá la programación de referencia para el Ayuntamiento de Alicante.

Por lo tanto, el estudio se dividirá en dos áreas:

a) Inversión pública

En este apartado, se procederá a diferenciar la inversión pública que habrá de realizar la Administración entre:

- i) La inversión en ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, si existiera.
- ii) La inversión destinada a la ejecución de los espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales (o redes primarias), en tanto que estos equipamientos prestan un servicio a

escala municipal, es decir, superior a la actuación, y, por lo tanto, sería posible que el Ayuntamiento tuviera que asumir todo o parte de su financiación.

- iii) La inversión en edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones incluidos en el ámbito de la actuación, si existieran.

b) Incremento patrimonial

Se realizará un estudio del incremento patrimonial producido, fundamentalmente, por la recepción de:

- i) Parcelas destinadas a equipamientos.
- ii) Parcelas lucrativas donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

En este sentido, se estudiarán las dos vías por las que podría producirse un incremento patrimonial, siendo estas:

- a) El aprovechamiento susceptible de apropiación del Ayuntamiento como propietario del suelo aportado, si fuera el caso.
- b) El porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda al Ayuntamiento como Administración actuante.
- iii) Los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora.

4.2. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal

Una vez examinados los gastos de inversión, analizaremos los gastos ordinarios en los que el Ayuntamiento, con la finalidad de obtener un patrón de estimación de gastos ordinarios por habitante, que nos servirá de base para estimar los gastos corrientes en los que incurrirá la Administración tras la ejecución del PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta".

En dicha labor, analizaremos la última liquidación del presupuesto municipal a fin de obtener las siguientes magnitudes relevantes:

- a) Repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica.
- b) Análisis del presupuesto de gastos, clasificación por programas, identificándose los gastos dependientes e independientes de los habitantes y la repercusión del gasto corriente por habitante de los Capítulos 1 y 2 del Presupuesto.
- c) Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento, etc.

4.3. Estimación de los gastos e ingresos corrientes tras la recepción de la urbanización

a) Gastos corrientes

La *Guía Metodológica para la redacción de ISE* señala tres posibles escenarios que pueden presentarse en la estimación del gasto público de una actuación urbanizadora y que, por lo tanto, exigen el uso de metodologías de cálculo distintas. Estos son:

- i) No existe cambio de modelo urbanístico: el modelo previsto en el instrumento de ordenación es un modelo de continuidad del casco urbano en modelo compacto en bloque exento, no modificándose, por tanto, la relación de usos urbanísticos preexistentes.
- ii) No se presume modificación de servicios y/o forma de gestión: la programación que se propone no comporta la necesidad de incorporar nuevos servicios distintos a los exigidos en el municipio ni, apriorísticamente, comporta la modificación de la forma de gestión de los mismos.
- iii) La programación sí que implica, en consecuencia, la ampliación de servicios existentes y el mantenimiento de su forma de gestión.

Por lo tanto, procederemos a estimar el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

b) Ingresos corrientes

En lo referente a los ingresos corrientes que generará la actuación, estimaremos:

- i) Los ingresos que estimativamente percibirá el Ayuntamiento derivados de los Tributos relacionados directamente con los inmuebles y con la actividad inmobiliaria: Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza Urbana (IIVTNU). Se realizará una estimación de las Bases imponibles a partir de una valoración teórica de los inmuebles (solares y edificaciones).
- ii) Y los ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: entre otros, el impuesto de vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), el impuesto de Actividades Económicas (IAE), Tasas y otros tributos y transferencias corrientes. Todo ello sobre la base de la mayor población prevista.

4.4. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos sobre la Hacienda Pública municipal (impacto del PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta")

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analizará el impacto económico sobre el presupuesto municipal.

Para ello, se realizarán dos análisis: uno estático, que contemplará la sostenibilidad de la actuación desde una óptica fija y global; y uno dinámico, en el que se analizará la sostenibilidad de la actuación, considerando tres escenarios distintos en cuanto al ritmo de producción y terminación de las construcciones (recesivo, normalizado y expansivo).

Con el análisis dinámico, se obtendrán para cada escenario los SalDOS Fiscales Anuales, entendiendo estos como la diferencia entre los ingresos y gastos corrientes. De esta manera, se ponderarán financieramente los saldos fiscales de distinto signo que se puedan presentar a lo largo de los ejercicios fiscales analizados.

4.5. Conclusiones

Tras el análisis y evaluación de las implicaciones de las actuaciones de urbanización sobre las Haciendas Públicas, se concluirá sobre la sostenibilidad económica de las mismas y, en su caso, se propondrán medidas correctoras que permitan neutralizar aquellos impactos negativos que se pudieran presentar.

5. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL RELATIVOS AL PAI DEL POL. A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"

5.1. Inversión pública

Las obras de urbanización necesarias para la completa transformación del suelo incluido en el Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" y de los Sistemas Generales adscritos (Vía Parque tramos IV y V) no requerirán de inversión pública por parte del Ayuntamiento de Alicante, puesto que van a ser costeadas íntegramente por los propietarios de la unidad de ejecución en proporción a su aprovechamiento urbanístico.

En cuanto al área de especial protección arqueológica (Espacio Libre Parque Arqueológico, "ELpa"), es objeto de gestión y tutela pública, por lo que, el coste asociado a la gestión, conservación y tutela del área de especial protección arqueológica, no será repercutido como carga de urbanización a los propietarios, sino que correrá a cargo de las Administraciones públicas competentes (incluyéndose la Administración Autonómica).

No se requerirá inversión municipal para la ejecución de otros equipamientos públicos o dotaciones.

5.2. Incremento patrimonial

Siguiendo la *Guía Metodológica para la redacción de ISE*, las principales fuentes de incremento patrimonial para el Ayuntamiento de Alicante, como Administración actuante, provendrían de:

1. La obtención de parcelas destinadas a equipamientos en la red primaria de los tramos IV y V de Vía Parque.
2. La obtención del aprovechamiento que le corresponde a la Corporación según las fichas de gestión del Plan Parcial.

3. La obtención de suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, en pleno dominio y libres de cargas en el ámbito de la actuación.

6. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

6.1. Estudio del presupuesto municipal

Se analiza el último Presupuesto Municipal liquidado, concretamente el correspondiente al ejercicio 2022.

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

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

6.2. Estudio de los gastos corrientes

El Presupuesto de Gastos liquidado de 2022, su clasificación económica, así como la repercusión de cada uno de los Capítulos sobre la población¹, son los que se muestran a continuación:

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2022			
GASTOS	273.335.307,52 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP. 1.- Gastos de Personal	101.776.975,55 €	37,24%	300,60 €
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	107.473.499,30 €	39,32%	317,43 €
CAP. 3.- Gastos Financieros	1.032.877,20 €	0,38%	3,05 €
CAP. 4.- Transferencias corrientes	37.860.051,66 €	13,85%	111,82 €
Total Operaciones Corrientes	248.143.403,71 €	90,78%	732,90 €
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP. 6.- Inversiones Reales	24.007.948,26 €	8,78%	70,91 €
CAP. 7.- Transferencias de Capital	329.791,09 €	0,12%	0,97 €
CAP. 8.- Activos Financieros	854.164,46 €	0,31%	2,52 €
Total Operaciones de Capital	25.191.903,81 €	9,22%	74,41 €

Es decir, la liquidación del Presupuesto Municipal del año 2022 se cerró con unos gastos de 273,3 millones de euros.

Las partidas corrientes que forman el conjunto de gastos necesarios para el funcionamiento habitual de la Administración suponen un 90,78%del total.

Un 39,32%del Presupuesto se destina a la compra de bienes y servicios, es decir, a la gestión diaria de la ciudad, y un 37,24%al personal.

Si atendemos a la clasificación por Programas del Presupuesto de Gastos, tenemos el siguiente desglose:

¹ Considerando una población de 338.577 habitantes.

ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE GASTOS (CLASIFICACIÓN POR PROGRAMAS Y REPERCUSIÓN DEL GASTO CORRIENTE POR HABITANTE DE CAPÍTULOS 1 Y 2)					
Clasificación por programas de gastos			Dependiente (D) /Independiente (I) de uso por habitante	€	€/habitante
Área de Gasto	Política de gasto	Denominación			
1		SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS			
	13	Seguridad y movilidad ciudadana	D	53.880.583,73 €	159,14 €
	15	Vivienda y urbanismo	I	14.858.714,35 €	43,89 €
	16	Bienestar comunitario	D	51.915.717,27 €	153,34 €
	17	Medio ambiente	I	13.073.698,06 €	38,61 €
2		ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL			
	21	Pensiones	D	236.591,19 €	0,70 €
	22	Otras prestaciones económicas a favor de empleados	D	556.241,09 €	1,64 €
	23	Servicios sociales y promoción social	D	26.052.837,14 €	76,95 €
	24	Fomento del empleo	D	3.428.530,45 €	10,13 €
3		PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE			
	31	Sanidad	D	618.352,51 €	1,83 €
	32	Educación	D	11.968.446,48 €	35,35 €
	33	Cultura	I	16.271.106,52 €	48,06 €
	34	Deporte	I	6.820.343,30 €	20,14 €
4		ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO			
	43	Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas	I	11.223.471,89 €	33,15 €
	44	Transporte público	I	15.872.622,08 €	46,88 €
	45	Infraestructuras	I	736.196,50 €	2,17 €
	49	Otras actuaciones de carácter económico	I	1.257.362,04 €	3,71 €
9		ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
	91	Órganos de gobierno	I	4.194.514,52 €	12,39 €
	92	Servicios de carácter general	I	31.286.235,13 €	92,41 €
	93	Administración financiera y tributaria	I	8.444.548,79 €	24,94 €
	94	Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	639.194,48 €	1,89 €
				Habitantes Alicante 2022:	338.577

6.3. Estudio de los ingresos corrientes

En relación con los Capítulos de Ingresos, la liquidación presupuestaria de 2022 arroja las siguientes cifras:

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2022			
INGRESOS	318.593.199,79 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP. 1.- Impuestos Directos	126.868.200,67 €	39,82%	374,71 €
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	16.090.583,20 €	5,05%	47,52 €
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	44.574.119,14 €	13,99%	131,65 €
CAP. 4.- Transferencias corrientes	100.731.869,49 €	31,62%	297,52 €
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	7.505.034,46 €	2,36%	22,17 €
Total Operaciones de Capital	295.769.806,96 €	92,84%	873,57 €
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP. 6.- Enajenación de Inversiones Reales	6.076.717,67 €	1,91%	17,95 €
CAP. 7.- Transferencias de Capital	16.252.510,70 €	5,10%	48,00 €
CAP. 8.- Activos Financieros	494.164,46 €	0,16%	1,46 €
Total Operaciones de Capital	22.823.392,83 €	7,16%	67,41 €

Los derechos reconocidos netos del ejercicio 2022 ascienden a 318,6millones de euros.

Los Impuestos directos son la partida principal, ya que representan el 39,82%de los ingresos públicos. El IBI es el más importante, al haberse recaudado 87.666.145,09euros, es decir, el 69,09%de los impuestos directos y el 27,52de los ingresos corrientes totales.

7. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL PAI DEL POL. A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"

Sobre la base del Presupuesto Municipal liquidado y el parámetro de ingreso o gasto por habitante, se proyecta el correspondiente al nuevo espacio urbano.

La actuación urbanizadora se financia por los titulares de los derechos urbanísticos y, por lo tanto, no se prevé gasto público de inversión independiente. Así, el análisis se centrará en los capítulos de ingresos y gastos corrientes.

Las principales variables a tener en cuenta para realizar la proyección presupuestaria son la población, la edificabilidad y su distribución por usos, cuya determinación se ha realizado de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- El incremento poblacional asociado al PAI. Se estima mediante la proyección directa del tamaño medio familiar sobre las nuevas viviendas previstas:

INFORMACIÓN ESTADÍSTICA ALICANTE				
ACTUAL				
A	Número de habitantes	Año 2022		Hab.
B	Número de habitantes	Censo Habitantes 2022	338.577	Hab.
C	Número de viviendas	Censo Viviendas 2021	187.658	Uds.
C1	Principales		135.864	Uds.
C2	No principales		51.794	Uds.
D	Número de vehículos	DGT	225.124	Uds.
E	Tamaño medio familiar	$E=B/C1$	2,49	Hab./Vivienda
F	Relación Vehículos/Vivienda	$F=D/C1$	1,66	Vehículos/Vivienda
NUEVO DESARROLLO				
G	Nuevos habitantes	$G=HxE$	2.964	Hab.
H	Nuevas viviendas	Estimadas	1.167	Uds.
I	Nuevos vehículos	$I=HxF$	1.934	Vehículos

- La edificabilidad y su distribución por usos del nuevo espacio urbano, para la determinación de los ingresos fiscales relacionados con la actividad inmobiliaria (IBI e ICIO, básicamente). Estas, de acuerdo con la exposición previa, son:

EDIFICABILIDAD Y USOS	
Aprovechamiento objetivo (AO)	
Usos y tipologías edificatorias	(m2t)
Residencial	108.933,26
Terciario	26.446,43

7.1. Determinación de gastos tras la nueva programación

Como ha sido expuesto, la proyección presupuestaria de los gastos corrientes para el PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", se realizará a partir del parámetro gasto por habitante.

Lo anterior, toda vez que, al estar ante una extensión natural de la malla urbana del Municipio de Alicante, la programación en cuestión reproduce las características básicas del modelo preexistente con una ampliación de servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

Realizando las operaciones oportunas, los gastos corrientes que previsiblemente ocasionarán el mantenimiento y conservación de este nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios públicos a los nuevos ciudadanos, empresarios, trabajadores y demás usuarios vinculados al nuevo espacio urbano, se estiman en 2.393.012,16 euros:

PROYECCIÓN GASTOS NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
GASTOS	2.393.012,16 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP. 1.- Gastos de Personal	891.038,89 €	37,24%	300,60 €
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	940.919,66 €	39,32%	317,43 €
CAP. 3.- Gastos Financieros	9.040,75 €	0,38%	3,05 €
CAP. 4.- Transferencias corrientes	331.454,61 €	13,85%	111,82 €
Total Operaciones Corrientes	2.172.447,52 €	90,78%	732,90 €
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP. 6.- Inversiones Reales	210.190,00 €	8,78%	70,91 €
CAP. 7.- Transferencias de Capital	2.875,25 €	0,12%	0,97 €
CAP. 8.- Activos Financieros	7.469,73 €	0,31%	2,52 €
Total Operaciones de Capital	220.564,63 €	9,22%	74,41 €

La proyección presupuestaria de la nueva programación según la clasificación por programas de gasto, y la identificación entre gastos dependientes e independientes del uso por los nuevos habitantes, se presenta en el siguiente cuadro:

Clasificación por programas de gastos		Dependiente (D) / Independiente (I) de uso por habitante		€/habitante según liquidación presupuestaria de 2022	Gasto
Área de gasto	Política de gasto	Denominación			
1		SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS			
	13	Seguridad y movilidad ciudadana	D	159,14 €	471.719,61 €
	15	Vivienda y urbanismo	I	43,89 €	130.097,86 €
	16	Bienestar comunitario	D	153,34 €	454.527,36 €
	17	Medio ambiente	I	38,61 €	114.446,99 €
2		ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL			0,00 €
	21	Pensiones	D	0,70 €	2.074,93 €
	22	Otras prestaciones económicas a favor de empleados	D	1,64 €	4.861,26 €
	23	Servicios sociales y promoción social	D	76,95 €	228.093,65 €
	24	Fomento del empleo	D	10,13 €	30.027,14 €
3		PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE			
	31	Sanidad	D	1,83 €	5.424,45 €
	32	Educación	D	35,35 €	104.783,76 €
	33	Cultura	D	48,06 €	142.458,49 €
	34	Deporte	I	20,14 €	59.698,59 €
4		ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO			
	43	Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas	D	33,15 €	98.262,57 €
	44	Transporte público	D	46,88 €	138.960,76 €
	45	Infraestructuras	I	2,17 €	6.432,27 €
	49	Otras actuaciones de carácter económico	I	3,71 €	10.997,11 €
9		ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
	91	Órganos de gobierno	I	12,39 €	36.726,19 €
	92	Servicios de carácter general	I	92,41 €	273.919,87 €
	93	Administración financiera y tributaria	I	24,94 €	73.926,65 €
	94	Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	1,89 €	5.602,30 €

7.2. Determinación de ingresos tras la nueva programación

La estimación de ingresos presupuestarios del PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", se realiza a partir de la mayor población, salvo para los tributos que están directamente relacionados con la actividad inmobiliaria (ICIO) y el valor del inmueble (IBI), cuya cuantificación se realiza atendiendo a la calificación y edificabilidades establecidas por el Plan para el Sector.

7.2.1. Los ingresos por el IBI

La Base Imponible de este tributo es el Valor Catastral de los Inmuebles y éste se determina a partir de Estudios de Mercado.

Para ajustar los datos de este informe a una situación realista, hemos partido del informe de valoración solicitado a la sociedad tasadora Valoraciones del Mediterráneo, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España, que se adjunta como Anexo I a la Memoria de Viabilidad Económica.

Esto se justifica en que el valor de mercado nunca puede ser inferior al valor catastral, es decir, el valor catastral nunca podrá exceder al del mercado. Concretamente, el Valor Catastral \leq Valor de mercado x Edificabilidad.

Aplicando esa estimación obtenemos un valor catastral teórico (referido al uso dominante) y sobre el valor catastral (base imponible del impuesto), se ha aplicado el tipo de gravamen vigente en Alicante para 2022, que es el 0,62795 % para las edificaciones.

Aplicando sobre los distintos usos del Sector, y considerando que Total IBI = Valor Catastral x Tipo IBI, tendríamos el siguiente resultado:

IBI edificaciones				
	Edificabilidad	Valor mercado	Valor catastral	IBI
Residencial	108.933,26	2.850,00	155.229.895,50	974.766,13
Terciario	26.446,43	2.560,00	33.851.430,40	212.570,06
Total	135.379,69			1.187.336,19

Teniendo en cuenta que la edificabilidad total de la actuación es de 135.379,69 m², los ingresos teóricos que anualmente obtendría el Ayuntamiento por el desarrollo de esa actuación (una vez concluidas las edificaciones), calculados con los tipos de gravamen vigentes en 2022, ascenderían a **1.187.336,19 €**, respecto del valor de la construcción a realizar en el PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta".

Adicionalmente, habrá que calcularse el valor del suelo neto urbanizado a fin de poder establecer el ingreso de IBI en situación de suelo neto solar no edificado.

De conformidad con el Informe de Tasación que se adjunta como Anexo a la Memoria de Viabilidad Económica, el valor total del suelo urbanizado es de 144,559 MME.

Total de IBI Suelo = Superficie lucrativa x Valor unitario de repercusión del suelo x 50% x 0,62795% = **87.035,99 €**.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que la base imponible del impuesto irá actualizándose a medida que se desarrollen las obras de urbanización, puesto que el valor catastral de los inmuebles se incrementará.

7.2.2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

En relación con ICIO y teniendo en cuenta que la Base Imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra y que la Ordenanza Fiscal vigente del municipio de Alicante establece un módulo orientativo de valoración de las construcciones a efectos de la liquidación provisional, para viviendas colectivas en edificación abierta de 644,60 € y el tipo de gravamen es del 4 %, el resultado de los ingresos teóricos a obtener por parte del Ayuntamiento:

ICIO = Edificabilidad total x módulo orientativo x tipo gravamen ICIO = 3.490.629,93 €.

El resultado sería el siguiente:

ICIO	
Edificabilidad total	135.379,69
Módulo orientativo	644,6
Tipo de gravamen ICIO	4%
Total ICIO	3.490.629,93

7.2.3. Otros ingresos.

La estimación del resto de ingresos corrientes se realiza sobre la base del parámetro de repercusión por habitante:

PROYECCIÓN INGRESOS PAI			
INGRESOS	2.789.234,10 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP. 1.- Impuestos Directos	1.110.707,89 €	39,82%	374,71 €
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	140.857,83 €	5,05%	47,52 €
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	390.234,30 €	13,99%	131,65 €
CAP. 4.- Transferencias corrientes	881.902,83 €	31,62%	297,52 €
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	65.715,87 €	2,36%	22,17 €
Total Operaciones de Capital	2.589.418,72 €	92,84%	873,57 €
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP. 6.- Enajenación de Inversiones Reales	53.207,03 €	1,91%	17,95 €
CAP. 7.- Transferencias de Capital	142.280,64 €	5,10%	48,00 €
CAP. 8.- Activos Financieros	4.326,07 €	0,16%	1,46 €
Total Operaciones de Capital	199.815,37 €	7,16%	67,41 €

Es decir, que, considerando que la programación del Polígono A1 mantendría los parámetros medios del municipio en cuanto a ingresos corrientes, la repercusión global en cuanto a los mismos sería de 2.789.234,10€.

8. ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS PÚBLICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL (IMPACTO DEL PAI EN EL PRESUPUESTO)

8.1. Análisis estático de la sostenibilidad económica de la actuación

El signo resultante de la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes del Presupuesto estimado para el PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" determinará la sostenibilidad económica de la ordenación propuesta.

Con base en lo expuesto, tenemos que los gastos e ingresos corrientes derivados del PAI, serían los siguientes:

OPERACIONES CORRIENTES			
CAP. 1.- Gastos de Personal	891.038,89 €	37,24%	300,60 €
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	940.919,66 €	39,32%	317,43 €
CAP. 3.- Gastos Financieros	9.040,75 €	0,38%	3,05 €
CAP. 4.- Transferencias corrientes	331.454,61 €	13,85%	111,82 €
Total Operaciones Corrientes	2.172.447,52 €	90,78%	732,90 €
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP. 1.- Impuestos Directos	1.110.707,89 €	39,82%	374,71 €
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	140.857,83 €	5,05%	47,52 €
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	390.234,30 €	13,99%	131,65 €
CAP. 4.- Transferencias corrientes	881.902,83 €	31,62%	297,52 €
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	65.715,87 €	2,36%	22,17 €
Total Operaciones de Capital	2.589.418,72 €	92,84%	873,57 €

El Saldo Fiscal resulta ser positivo, pues **los ingresos superan en 416.971,2 € los gastos corrientes en los que incurre el Ayuntamiento** para hacer frente al mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios a los nuevos usuarios, tras deducir los importes de los tributos no recurrentes mencionados.

8.2. Análisis dinámico de la sostenibilidad económica de la actuación

Considerando que las viviendas a edificar serían 1.167, y que los metros cuadrados de techo de promoción inmobiliaria totales serían 135.379,69, y que la superficie lucrativa sería de 42.935,19 metros cuadrados, se podrían presentar los siguientes escenarios en cuanto al ritmo de edificación y la relación gastos-ingresos que estos supondrían:

- a) **Escenario recesivo.** La edificación de la totalidad de los solares se realizaría en 12 años desde la entrega de la urbanización a la Administración, por lo que el ritmo de producción inmobiliaria sería de 97 viviendas/año, lo que vendrían a representar unos 11.385,88 metros cuadrados de techo de promoción inmobiliaria.
- b) **Escenario normalizado.** La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media. Se ha considerado un ritmo de edificación un 50% superior al previsto en el escenario recesivo, es decir, una consolidación de todas las edificaciones en 9 años desde la entrega de la urbanización a la Administración, con un ritmo de producción de 130 viviendas/año, o lo que es lo mismo, 15.181,17 metros cuadrados de techo de promoción inmobiliaria.
- c) **Escenario expansivo.** El ritmo de construcción de las edificaciones sería el doble del recesivo, culminando los trabajos de edificación en 6 años, con un ritmo de producción de 194 viviendas por año, o, en otros términos, 22.771,75 metros cuadrados de techo de promoción inmobiliaria.

Para calcular los saldos finales que se producirían anualmente en cada uno de los escenarios, se calculan las siguientes cuantías:

- Gastos corrientes: los mismos estarán compuestos, a su vez, por gastos dependientes del uso por los habitantes y por gastos independientes del uso.

Es decir, se calcularán unos gastos independientes que permanecerán invariables desde el momento en que se realice la urbanización del polígono, y otros que irán variando conforme vaya aumentando el número de habitantes que se establezcan en el Polígono urbanizado.

- Ingresos corrientes: en su cálculo se tendrá en cuenta la distinción entre los ingresos de carácter recurrente y aquellos ingresos que se devengan de forma puntual con motivo de la construcción (ICIO y Plusvalía municipal).

Así, respecto a los corrientes:

- Se calculará la diferencia entre el total de ingresos corrientes menos los ingresos correspondientes a IBI, ICIO y Plusvalía municipal en los Presupuestos de Alicante de 2022. Esta operación dejará un resultado que, dividido por el número de habitantes de la ciudad, otorgará una ratio de ingresos corrientes recurrentes por habitante que podrá ser aplicada a la variación de habitantes año a año en el PAI.
- Se tendrá un IBI del suelo fijo todos los años, correspondiente con la superficie lucrativa, y un IBI variable que irá dependiendo de los metros de techo que van siendo materializados, y que, por lo tanto, variará según los escenarios.

Y respecto a los impuestos con hechos imponible puntuales y vinculados a la actividad inmobiliaria:

- El ICIO se calculará utilizando la fórmula expresada anteriormente.
- La Plusvalía, dado su carácter particular, se utilizará aplicando el parámetro o la relación existente entre el impuesto recaudado en tal concepto y el IBI en el Presupuesto Municipal de Alicante de 2022 (7,39%), al IBI que se vaya recaudando anualmente en las estimaciones anuales de los distintos escenarios.

Proyectando la metodología y datos señalados, tenemos los siguientes resultados:

a) Escenario recesivo (12 años desde la entrega de la urbanización a la Administración para la construcción de la total edificabilidad).

ANÁLISIS DINÁMICO DE GASTOS - INGRESOS TRAS PAI (RECESIVO)								
Año	Gastos corrientes		Ingresos vinculados a actividad inmobiliaria no recurrentes		IBI		Resto de Ingresos recurrentes	Saldo final
	Gastos Independientes del uso por los hab.	Gastos Dependientes del uso por los hab.	ICIO	Plusvalía	IBI Suelo	IBI Edificación		
2025					87.035,99 €			87.035,99 €
2026					87.035,99 €			87.035,99 €
2027	355.923,91 €	140.099,50 €	290.885,83 €	13.736,03 €	87.035,99 €	98.944,68 €	157.320,50 €	151.899,62 €
2028	355.923,91 €	280.199,00 €	290.885,83 €	21.043,82 €	87.035,99 €	197.889,36 €	314.640,99 €	275.373,09 €
2029	355.923,91 €	420.298,49 €	290.885,83 €	28.351,61 €	87.035,99 €	296.834,05 €	471.961,49 €	398.846,56 €
2030	711.847,83 €	560.397,99 €	290.885,83 €	35.659,39 €	87.035,99 €	395.778,73 €	629.281,98 €	166.396,11 €
2031	711.847,83 €	700.497,49 €	290.885,83 €	42.967,18 €	87.035,99 €	494.723,41 €	786.602,48 €	289.869,58 €
2032	711.847,83 €	840.596,99 €	290.885,83 €	50.274,97 €	87.035,99 €	593.668,09 €	943.922,98 €	413.343,05 €
2033	711.847,83 €	980.696,48 €	290.885,83 €	57.582,76 €	87.035,99 €	692.612,78 €	1.101.243,47 €	536.816,52 €
2034	711.847,83 €	1.120.795,98 €	290.885,83 €	64.890,55 €	87.035,99 €	791.557,46 €	1.258.563,97 €	660.289,98 €
2035	711.847,83 €	1.260.895,48 €	290.885,83 €	72.198,33 €	87.035,99 €	890.502,14 €	1.415.884,46 €	783.763,45 €
2036	711.847,83 €	1.400.994,98 €	290.885,83 €	79.506,12 €	87.035,99 €	989.446,82 €	1.573.204,96 €	907.236,92 €
2037	711.847,83 €	1.541.094,47 €	290.885,83 €	86.813,91 €	87.035,99 €	1.088.391,50 €	1.730.525,46 €	1.030.710,39 €
2038	711.847,83 €	1.681.193,97 €	290.885,83 €	86.813,91 €	87.035,99 €	1.088.391,50 €	1.887.845,95 €	1.047.931,39 €

b) Escenario normalizado (9 años para la construcción de la total edificabilidad del ámbito).

ANÁLISIS DINÁMICO DE GASTOS - INGRESOS TRAS PAI (NORMALIZADO - 9 AÑOS DE CONSTRUCCIÓN)								
Año	Gastos corrientes		Ingresos vinculados a actividad inmobiliaria no recurrentes		IBI		Otros ingresos recurrentes	Saldo final
	Gastos Independientes del uso por los hab.	Gastos Dependientes del uso por los hab.	ICIO	Plusvalía	IBI Suelo	IBI Edificación		
2025					87.035,99 €			87.035,99 €
2026					87.035,99 €			87.035,99 €
2027	355.923,91 €	186.799,33 €	387.847,77 €	16.171,96 €	87.035,99 €	131.926,24 €	209.760,66 €	290.019,38 €
2028	711.847,83 €	373.598,66 €	387.847,77 €	25.915,68 €	87.035,99 €	263.852,49 €	419.521,32 €	98.726,76 €
2029	711.847,83 €	560.397,99 €	387.847,77 €	35.659,39 €	87.035,99 €	395.778,73 €	629.281,98 €	263.358,05 €
2030	711.847,83 €	747.197,32 €	387.847,77 €	45.403,11 €	87.035,99 €	527.704,97 €	839.042,65 €	427.989,34 €
2031	711.847,83 €	933.996,65 €	387.847,77 €	55.146,83 €	87.035,99 €	659.631,21 €	1.048.803,31 €	592.620,63 €
2032	711.847,83 €	1.120.795,98 €	387.847,77 €	64.890,55 €	87.035,99 €	791.557,46 €	1.258.563,97 €	757.251,93 €
2033	711.847,83 €	1.307.595,31 €	387.847,77 €	74.634,26 €	87.035,99 €	923.483,70 €	1.468.324,63 €	921.883,22 €
2034	711.847,83 €	1.494.394,64 €	387.847,77 €	84.377,98 €	87.035,99 €	1.055.409,94 €	1.678.085,29 €	1.086.514,51 €
2035	711.847,83 €	1.681.193,97 €	387.847,77 €	94.121,70 €	87.035,99 €	1.187.336,19 €	1.887.845,95 €	1.251.145,80 €

c) Escenario expansivo (6 años para la construcción).

ANÁLISIS DINÁMICO DE GASTOS - INGRESOS TRAS PAI (EXPANSIVO)								
Año	Gastos corrientes		Ingresos vinculados a actividad inmobiliaria no recurrentes		IBI		Resto de Ingresos recurrentes	Saldo final
	Gastos Independientes del uso por los hab.	Gastos Dependientes del uso por los hab.	ICIO	Plusvalía	IBI Suelo	IBI Edificación		
2025					87.035,99 €			87.035,99 €
2026					87.035,99 €			87.035,99 €
2027	711.847,83 €	280.199,00 €	581.771,65 €	21.043,82 €	87.035,99 €	197.889,36 €	314.640,99 €	210.335,00 €
2028	711.847,83 €	560.397,99 €	581.771,65 €	35.659,39 €	87.035,99 €	395.778,73 €	629.281,98 €	457.281,94 €
2029	711.847,83 €	840.596,99 €	581.771,65 €	50.274,97 €	87.035,99 €	593.668,09 €	943.922,98 €	704.228,87 €
2030	711.847,83 €	1.120.795,98 €	581.771,65 €	64.890,55 €	87.035,99 €	791.557,46 €	1.258.563,97 €	951.175,81 €
2031	711.847,83 €	1.400.994,98 €	581.771,65 €	79.506,12 €	87.035,99 €	989.446,82 €	1.573.204,96 €	1.198.122,75 €
2032	711.847,83 €	1.681.193,97 €	581.771,65 €	94.121,70 €	87.035,99 €	1.187.336,19 €	1.887.845,95 €	1.445.069,68 €

Como puede apreciarse, la sostenibilidad del programa de actuación se mantiene incluso en el peor de los escenarios, al no incurrirse en déficit, sino más bien al contrario, resulta una intervención beneficiosa para las arcas públicas.

9. CONCLUSIÓN

De lo expuesto a lo largo de esta memoria, **se pone de manifiesto la sostenibilidad económica** del PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta".

En Alicante, a fecha de la firma.

Fdo. Rubén Navarro Tudela
Abogado Col. ICALI nº 6719

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

2. Proposición Jurídico-Económica

Anexo IV: Propuesta de Convenio Urbanístico

Mayo de 2025

CONVENIO URBANÍSTICO

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

En Alicante, a fecha de la firma electrónica

REUNIDOS

De una parte, D./D^a _____, con DNI _____, y
D./D^a _____, con DNI _____.

De otra parte, D./D^a _____, con DNI _____, y
D./D^a _____, con DNI _____.

INTERVIENEN

D./D^a _____, en calidad de _____ del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, la
Administración actuante, y D./D^a _____, en calidad de Secretario de la
Corporación.

D./D^a _____ y D./D^a _____ en calidad de
Presidente/Presidenta y Vicepresidente/Vicepresidenta de la Agrupación de Interés
Urbanístico del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" (en adelante, "AIU"), con CIF V-
16918534, inscrita con el 01/2021 en el RAIUs del Ayuntamiento de Alicante, con
domicilio en Avenida Salamanca, nº 14, planta 6^a, 03003, Alicante.

Ambas partes reconociéndose capacidad legal suficiente para el otorgamiento del
presente convenio urbanístico.

MANIFIESTAN

- I. Que, al amparo del artículo 127 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, "TRLOTUP"), la AIU formuló solicitud de programación del Programa de Actuación Integrada (en adelante, "PAI") 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.

- II. Que, mediante Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 10 de noviembre de 2022, la iniciativa de programación formulada por la AIU fue admitida a trámite.
- III. Que, a la vista de los documentos de Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica presentadas por la AIU y tras seguir el procedimiento legalmente establecido, en sesión de fecha 8 de abril de 2025, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante ha acordado aprobar definitivamente el PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" y adjudicar la condición de agente urbanizador a la AIU en régimen de excepción licitatoria, en los términos previstos en el artículo 120.3 del TRLOTUP.
- IV. Que, en virtud de lo dispuesto en los artículos 117.4 y concordantes del TRLOTUP, el presente convenio urbanístico contiene la regulación de los derechos y obligaciones del agente urbanizador, de la Administración actuante y de las personas propietarias adheridas al Programa, todo ello con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONVENIO URBANÍSTICO.

La relación jurídica entre el Ayuntamiento de Alicante y la AIU, en su condición de agente urbanizador del PAI del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", se regirá por lo dispuesto en el presente convenio urbanístico, como parte integrante de la Proposición Jurídico-Económica del PAI, en los Estatutos de la AIU, así como en el TRLOTUP y disposiciones legales que resulten de aplicación.

Asimismo, con carácter supletorio, será aplicable la legislación en materia de contratación pública, en tanto no se oponga, contradiga o sea incompatible con la legislación urbanística, así como el resto del Ordenamiento Jurídico.

SEGUNDA.- OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO Y DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

El objeto del presente convenio es la regulación de los derechos y obligaciones de la Administración actuante, de la AIU como agente urbanizador y de los propietarios adheridos, a fin de conseguir los objetivos legales del PAI, de conformidad con los documentos de Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica definitivamente aprobados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 del TRLOTUP y observadas las circunstancias del ámbito de programación, el objetivo del PAI del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", promovido por la AIU, consiste en:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas incluidas en el Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", en los términos que quede configurado por el Ayuntamiento de Alicante.
- b) Urbanizar completamente las parcelas incluidas en el Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", realizando las obras de urbanización contenidas en la Alternativa Técnica del PAI, con los condicionantes impuestos por las Administraciones sectoriales y las compañías suministradoras.
- c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes, en los términos y condiciones pactados con las compañías suministradoras y con las Administraciones públicas competentes.
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles, de acuerdo con la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica.
- e) Obtener gratuitamente, a favor del Ayuntamiento de Alicante:
 - 1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el Plan Parcial del Sector.
 - 2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo.
- f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios, de acuerdo con el Plan Parcial y la documentación integrante del PAI.
- g) Garantizar, en su caso, el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por la actuación en los términos exigidos por la ley.

TERCERA.- FUNCIONES DEL AGENTE URBANIZADOR.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 118.2 del TRLOTUP, la AIU, en su condición de agente urbanizador, tiene las siguientes funciones:

- a) Promover y gestionar la actuación programada, de acuerdo con la Proposición Jurídico-Económica y el resto de documentación integrante del PAI.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos que integran la Alternativa Técnica del PAI.

- c) Contratar, financiar y fiscalizar la ejecución de las obras públicas de urbanización en los términos y condiciones que le resulte exigible y según el proyecto de urbanización que se apruebe.
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación de los terrenos, tras la aprobación definitiva del PAI por parte del Ayuntamiento de Alicante, hasta su inscripción registral.
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución, de acuerdo con su cuota de participación en la AIU y el aprovechamiento que le corresponda, y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del PAI de las personas propietarias adheridas, en los términos y plazos contenidos en el presente Convenio y en la Proposición Jurídico-Económica y con las prerrogativas que le atribuya la ley.
- f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora de acuerdo con el coeficiente de canje establecido en la Proposición Jurídico-Económica; y, cuando corresponda, también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación, reconociéndoles la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerles la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

El agente urbanizador cumplirá sus funciones de acuerdo con el Ordenamiento Jurídico y ajustándose al presente convenio y al Programa de Actuación Integrada.

El agente urbanizador responderá de los daños y perjuicios a los propietarios por causa directamente imputable a su actuación. No obstante, el agente urbanizador no responderá de los daños y perjuicios que puedan causarse cuando actúe ejecutando órdenes directas de la Administración actuante, de otras Administraciones públicas o compañías suministradoras o de terceros o cuando los daños procedan de obras de urbanización no previstas en el proyecto de urbanización o ejecutadas con anterioridad.

CUARTA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

- a) El Ayuntamiento de Alicante, con carácter general, actuará como Administración actuante, con plena observancia de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, impulsando los trámites, autorizaciones, permisos y licencias necesarios para la realización de las obras de urbanización.

En caso de que sea necesaria la concesión de autorizaciones o permisos por parte de otras Administraciones públicas o compañías suministradoras, el Ayuntamiento de Alicante se compromete a impulsar y a colaborar con el agente urbanizador en su obtención.

En especial, el Ayuntamiento de Alicante impulsará y procurará la autorización de las actuaciones que sean preceptivas para el desarrollo de las obras de urbanización de acuerdo con la normativa sectorial, especialmente las relacionadas en materia de arqueología.

Asimismo, con ocasión de la aprobación del PAI, el Ayuntamiento de Alicante indicará a la AIU el grado de ejecución de las obras de urbanización realizadas por el antiguo agente urbanizador del Sector (y, en su caso, si están recibidas y abiertas al uso público).

- b) El Ayuntamiento de Alicante se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al agente urbanizador en el cumplimiento de sus funciones para el buen fin del PAI.

En concreto, el Ayuntamiento de Alicante se compromete a auxiliar al agente urbanizador en el cobro de las cuotas de urbanización que se giren a los propietarios adheridos al PAI (que opten por retribución en metálico o mixta), mediante los procedimientos ejecutivos correspondientes. En este sentido, el Ayuntamiento, a elección del agente urbanizador: (i) incoará en un plazo máximo de 20 días las correspondientes vías de apremio frente a posiciones deudoras; o (ii) emitirá, en el plazo de 10 días, las correspondientes certificaciones administrativas que permitan al agente urbanizador ejecutar las garantías prestadas.

Asimismo, el Ayuntamiento de Alicante se compromete a auxiliar al agente urbanizador al derribo, arranque o destrucción de las construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados, así como al traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales existentes en el ámbito y que sean incompatibles con la programación. En este sentido, el Ayuntamiento dictará las órdenes de desalojo que resulten necesarias en el plazo máximo de 20 días desde que sea solicitado por el agente urbanizador o, en su caso, solicitará las autorizaciones de acceso domiciliario que resulten necesarias; previendo, asimismo y en caso de que resulte posible, el oportuno auxilio de las autoridades públicas.

- c) El Ayuntamiento, previa audiencia de conformidad al agente urbanizador, otorgará licencias de obras de edificación simultáneas a las obras de urbanización en los términos legalmente previstos y con las condiciones que establezca el agente urbanizador.
- d) El Ayuntamiento de Alicante adquiere el compromiso de recibir las obras de urbanización objeto del Proyecto de Urbanización en el plazo de 3 meses a contar desde la terminación de las mismas.

El desarrollo de la ejecución de las obras de urbanización se preverá en el Proyecto de Urbanización, debiendo obedecer su ejecución a un desarrollo secuencial y coherente que permita, en su caso, la recepción parcial de las obras de urbanización, de conformidad con el artículo 168.2 del TRLOTUP.

- e) La conservación de la urbanización será asumida por el Ayuntamiento de Alicante desde la suscripción del acta de recepción de las obras de urbanización o desde la apertura al público de las mismas, de acuerdo con el artículo 169 del TRLOTUP.

QUINTA.- RELACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR CON LAS PERSONAS PROPIETARIAS.

5.1. Elección del modo de retribución al agente urbanizador y alcance de las cargas de urbanización

De acuerdo con lo previsto en el artículo 149 del TRLOTUP, las personas propietarias podrán escoger su modo de retribución al agente urbanizador por los gastos presupuestados como máximos en el PAI (en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta), según manifiesten en su escrito de adhesión conforme al artículo 150 del TRLOTUP, y sin perjuicio de las modificaciones que pueda introducir la Administración en la aprobación del PAI, así como de la retasación de cargas, en su caso.

La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el PAI mediante el coeficiente de canje expuesto en la Memoria de la Proposición Jurídico-Económica, salvo acuerdo expreso entre el propietario y el agente urbanizador y sin perjuicio de las actualizaciones que, en su caso, resulten de aplicación.

La falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico indica la elección de la retribución de la labor urbanizadora en terrenos.

Las cargas variables o, en general los importes retasados en los términos legalmente previstos, surgidos con posterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación se retribuirán, obligatoriamente, en metálico.

5.2. Momentos para hacer efectiva la retribución al agente urbanizador

- a) Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en terrenos, el pago se realiza con motivo de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- b) Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del agente urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la Memoria de Cuotas del Proyecto de Reparcelación.

Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el agente urbanizador, previa comunicación al Ayuntamiento para su validación expresa o tácita en el plazo de un mes. Esta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser

resuelta en el plazo de un mes. Sin perjuicio del sentido del silencio, la falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del agente urbanizador.

Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el agente urbanizador presente ante la Administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas, de acuerdo con el calendario que se apruebe con motivo de la tramitación de la Memoria de Cuotas del Proyecto de Reparcelación.

Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a las partes afectadas antes de su aprobación administrativa. En el supuesto de retasación de cargas o modificaciones en el PAI, el agente urbanizador podrá solicitar que se practique una nueva afección en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el incremento del importe total debido por cuenta de cada finca resultante.

5.3. Efectos de la demora o del incumplimiento del pago de las cuotas de urbanización al agente urbanizador

Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del agente urbanizador a la persona propietaria, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario.

La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el agente urbanizador a la Administración, quien la acordará, si procede, en el plazo de 20 días desde que sea solicitado por el agente urbanizador.

La mora en período voluntario del pago de las cuotas de urbanización habilitará al agente urbanizador para que, de forma indistinta, pueda (i) exigir al Ayuntamiento el inicio de la vía de apremio con los recargos correspondientes; o (ii), directamente, ejecutar las garantías prestadas. En este sentido, en la constitución de las garantías correspondientes deberá hacerse constar dicha facultad a favor del agente urbanizador.

En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias, si bien las fórmulas de aplazamiento y fraccionamiento no resultan de aplicación a la exacción de las cargas de urbanización.

SEXTA.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

De acuerdo con lo dispuesto en el PAI y en el TRLOTUP, los propietarios tendrán los siguientes derechos:

- a) A formalizar los pactos con la AIU, en su condición de agente urbanizador, que libremente convenga con esta.
- b) A obtener de la AIU, en su condición de agente urbanizador, y del Ayuntamiento de Alicante, en su condición de Administración actuante, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del PAI.
- c) A participar en la actuación, en los términos previstos en el TRLOTUP, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar en los términos establecidos en el TRLOTUP y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.
- d) A elegir la modalidad retributiva de las cargas de urbanización a su interés con cumplimiento estricto de las condiciones que le resulten exigibles.

Asimismo, los propietarios tendrán los siguientes deberes:

- a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al agente urbanizador por su tarea.
- b) Soportar las cargas de la actuación a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al PAI. Sin perjuicio de otras que pudieran corresponder, el artículo 151 del TRLOTUP prevé las siguientes:
 - i. Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
 - ii. Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.
 - iii. Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.
 - iv. Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de una persona propietaria individual, salvo que correspondan al agente urbanizador o al PAI.
- c) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93 del TRLOTUP.
- d) Facilitar el acceso y la ocupación temporal o definitiva de las fincas incluidas en el ámbito para el desarrollo de cualesquiera actuaciones relacionadas con la ejecución del PAI.

SÉPTIMA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.

El desarrollo del presente PAI se efectuará de conformidad con los siguientes plazos:

- a) **Presentación del Proyecto de Reparcelación y Memoria de Cuotas: 3 meses**, desde la conclusión del período (con sus prórrogas) para formalizar las adhesiones y se disponga de toda la información por parte de los propietarios.
- b) **Presentación del Texto Refundido de Proyecto de Reparcelación y Memoria de Cuotas: 15 días hábiles**, desde el eventual requerimiento municipal.
- c) **Presentación del documento acreditativo de inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad: 15 días hábiles**, desde la recepción de la notificación de la nota de calificación por parte del Registro de la Propiedad.
- d) **Iniciación de las obras de urbanización: 3 meses**, desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad y la suscripción del acta de replanteo con disponibilidad íntegra de los terrenos objeto de urbanización.
- e) **Ejecución de las obras de urbanización: 24 meses** a contar desde el inicio de las obras de urbanización.

No obstante, a instancia del agente urbanizador, podrán concederse prórrogas sucesivas por plazos de hasta 6 meses.

Asimismo, en el caso de que sea preceptiva la solicitud de autorización a la Administración con competencias en materia de Patrimonio en cumplimiento de la Ordenanza de Arqueología o de la normativa sectorial, el agente urbanizador podrá solicitar la suspensión del plazo de la ejecución de las obras de urbanización, total o parcial, hasta tanto recaiga resolución favorable a la continuación de las mismas, descontándose los plazos de suspensión de los plazos de ejecución máximos.

- f) **Recepción de las obras de urbanización: 3 meses** desde su ofrecimiento formal por el agente urbanizador.

No obstante, transcurridos los 3 meses desde el ofrecimiento de las obras de urbanización ejecutadas por el Urbanizador sin que medie resolución expresa de la Administración, las obras se entenderán recibidas de forma tácita. También se entenderán recibidas desde el mismo momento en que queden abiertas al uso público.

Se considera posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases funcionalmente autónomas.

- g) **Presentación de la Cuenta de Liquidación Definitiva: 2 meses**, desde la emisión del Acta de recepción de las obras de urbanización por parte de la Administración.

- h) **Plazos de garantía: 12 meses** desde la suscripción del acta de recepción de las obras de urbanización, desde la recepción tácita o desde que éstas queden abiertas al uso público. Transcurrido dicho período el Ayuntamiento, a petición del agente urbanizador, procederá a la devolución de las garantías de promoción del PAI en el plazo máximo de 1 mes.
- i) **Plazo máximo para solicitar licencia de edificación e iniciar la edificación de solares: el plazo máximo permitido en el TRLOTUP.**

OCTAVA.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR EL AGENTE URBANIZADOR.

Respecto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general establecido en el artículo 163 del TRLOTUP.

Dado que el presupuesto del programa de actuación aprobado es superior a la cuantía que actualmente establece la legislación de contratos del sector público respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada, serán de aplicación las siguientes reglas:

- a) La empresa constructora será seleccionada por el agente urbanizador en pública licitación, convocando y adjudicando mediante un procedimiento de contratación acorde con este artículo y la legislación de contratos del sector público.
- b) El proceso de selección de la empresa constructora utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de contrata establecido en la adjudicación del programa de actuación integrada, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra, sin menoscabo de la calidad global de la actuación. En el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación, la baja se trasladará a la parte propietaria.
- c) El agente urbanizador debe justificar, ante la Administración, que la selección de la empresa constructora cumple los criterios y normas que la rigen, informándole con carácter previo de las condiciones, pliegos y decisiones de contratación que se proponga adoptar y, con carácter inmediato, de las finalmente adoptadas.

Como garantía de transparencia, la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial o administrativa y la documentación acreditativa del cumplimiento de lo anterior será accesible a las personas propietarias interesadas y estará depositada en los archivos públicos.

- d) El agente urbanizador asumirá, por sí mismo o por una tercera persona, la ejecución de la obra por falta de ofertas que concurran a la licitación, cumpliendo su pliego, incluida la clasificación del contratista cuando lo exija la legislación de contratos del sector público.

La relación el agente urbanizador y la empresa constructora tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo. La Administración solo intervendrá en

esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El agente urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la Administración respecto al dominio público.

NOVENA.- GARANTÍA DE PROMOCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

El agente urbanizador ha prestado garantía del 2% del coste total de las cargas de urbanización previstas en la Proposición Jurídico-Económica del PAI en cumplimiento de las funciones que le son propias, con carácter previo a la suscripción del presente Convenio.

Dicha garantía deberá ser incrementada hasta el 5% con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación en los términos previstos en el artículo 158.2 del TRLOTUP.

La garantía de promoción se podrá constituir por el agente urbanizador por cualquiera de los medios y formas previstos en el artículo 157 del TRLOTUP.

DÉCIMA.- EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA HASTA SU FINALIZACIÓN.

10.1. Ejecución del Programa de Actuación Integrada y responsabilidad del agente urbanizador.

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

La AIU, en su condición de agente urbanizador, deberá cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial y ajustarse a las reglas fijadas por el programa de actuación integrada dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarse.

El agente urbanizador responderá del cumplimiento de sus obligaciones y, en consecuencia, de la terminación completa de las obras de urbanización en los términos previstos en el TRLOTUP.

En lo no dispuesto sobre este particular en la normativa urbanística, se acudirá a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

La AIU no será responsable de los daños y perjuicios que se cause a las partes afectadas cuando actúe ejecutando órdenes directas de la Administración, en cuyo caso será la Administración la que se responsabilice de los daños y perjuicios causados.

Asimismo, tampoco será responsable de las paralizaciones de las obras de urbanización o de los daños causados a propietarios o terceros derivados de los eventuales vicios ocultos de las obras de urbanización realizadas por el antiguo agente urbanizador del Sector, siendo la AIU un tercero ajeno a la relación contractual existente entre éste y el Ayuntamiento de Alicante.

10.2. Modificación del Programa y retasación de cargas.

La retasación de cargas presupuestadas en el PAI solo procede por causas imprevisibles y no imputables al agente urbanizador, como son la fuerza mayor, los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable o por decisiones de las Administraciones sectoriales o compañías suministradoras.

La retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del agente urbanizador previsto en la Proposición Jurídico-Económica.

La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del agente urbanizador, siguiendo el procedimiento establecido en el TRLOTUP.

La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tiene un límite del 20% del valor de las cargas ciertas y fijas totales del PAI aprobado. Si lo supera, excediendo lo repercutible a las personas propietarias, el agente urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho 20%.

Las personas propietarias que retribuyan en terrenos, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el agente urbanizador para su pago en terrenos.

Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la Administración en interés público tras la aprobación del PAI, serán de cargo de la Administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a una tercera persona o a compañías suministradoras, justifican la retasación en la medida en que el agente urbanizador con motivo de la tramitación del PAI no hubiera dispuesto de referencias objetivas, públicas y tasadas.

La revisión de precios será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público.

10.3. Causas de suspensión del PAI y efectos derivados de su concurrencia.

El cómputo de los plazos quedará suspendido desde el momento en que, por causas ajenas e insuperables a la voluntad de la AIU, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas:

- a) Las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas.
- b) Las causas de fuerza mayor (catástrofes naturales, huelgas laborales que afecten al sector de la construcción, inundaciones condiciones meteorológicas adversas y persistentes que paralicen las obras).
- c) Otras circunstancias análogas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo del plazo, mediante resolución municipal, cualquier dilación, respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sean responsables las compañías suministradoras, la Administración actuante o cualquier otro ente público, en la incoación, tramitación o resolución de los procedimientos administrativos que les corresponda en el marco de la actuación programada.

10.4. Causas de finalización del PAI y efectos derivados de su concurrencia.

Serán de aplicación las causas de finalización del PAI y los efectos previstos en los artículos 171 y concordantes del TRLOTUP.

En el expediente que deberá instruirse al efecto, deberá determinarse la causa que motiva la resolución, a quién resulta imputable y los efectos jurídicos, económicos y urbanísticos derivados de su concurrencia.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, se suscribe el presente convenio urbanístico, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Excmo. Ayuntamiento de Alicante

AIU Pol. A.1 Sector 1/4 "Albufereta"

[*Órgano competente*]

[*Presidenta*]

Vº Bº Secretario Municipal

[*Vicepresidenta*]