

INFORME-VALOR. – COEFICIENTE DE CANJE MONTECARLO, ENCLAVE 3 TORREVIEJA



SITUACIÓN:

AVENIDA DE LAS CORTES VALENCIANAS, AVENIDA DEL
HORIZONTE, CALLE AGUAS NUEVAS
TORREVIEJA (ALICANTE)

PETICIONARIO:

MARCOS Y BANÑULS, S.L.

REDACTOR:

MATÍAS RUÍZ PEÑALVER
INGENIERO CIVIL COL: 14087

FECHA:

JUNIO 2022

ÍNDICE GENERAL

1.	OBJETO, NORMATIVA, PETICIONARIO Y AUTOR.....	2
2.	IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS.....	3
2.1	INFORMACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL.....	3
2.2	ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS. LOCALIZACIÓN. ENTORNO.....	4
2.3	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	5
3.	VALORACIÓN ECONOMICA-OBTENCION COEF. CANJE.....	8
3.0	METODOLOGÍA A EMPLEAR.....	8
3.1	VALORACION SUELO VIVIENDA LIBRE.....	9
3.2.2	APLICACIÓN DEL MÉTODO.....	10
3.2	VALORACION VIVIENDA DE PROTECCION PÚBLICA.....	20
3.3	COMPROBACION COSTES DE URBANIZACION.....	22
3.4	OBTENCION COEFICIENTE DE CANJE.....	25
4.	ANEXO INFORME AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA. EXPTE 2944/2021.....	27

INFORME-OBTENCION COEFICIENTE CANJE**1. OBJETO, NORMATIVA, PETICIONARIO Y AUTOR.**

El objeto del presente Informe es la **Obtención del Coeficiente de Canje** en el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Plan de Reforma Interior "Enclave 3-Montecarlo" en régimen de gestión por los propietarios, sito en el Municipio de Torrevieja.

El coeficiente de Canje es la parte alícuota del aprovechamiento objetivo expresada en tanto por uno, y corresponde al Urbanizador en concepto de Retribución en suelo por las cargas de Urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución. [Art 149.1 TRLOTUP].

Para ello se aplicarán en el presente informe el Real Decreto 2/2008 de 20 de Junio, donde se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y el Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre, Reglamento de la Ley del Suelo.

Además la Ley 1/2021 de 18 de Junio de la Generalitat Valenciana, TRLOTUP.

Se aplicara la Legislación en materia de Viviendas de Protección Oficial, Decreto 191/2013 DOGV de 23-12-2013 y Decreto 90/2009 de 26 de Junio del Consell, Reglamento de Vivienda de Protección Oficial.

Se aplicaran las Recomendaciones y Aplicaciones del IVE, Instituto Valenciano de Edificación, en cuanto a Módulos y Ratios de Costes de Edificación y Urbanización.

El presente encargo lo realiza la Mercantil **Marcos y Bañuls, S.L.** con CIF N° B-53161394, con domicilio en Ctra. Alicante-Cartagena, km 52,300, 03189 Orihuela-Costa.

El encargo se realiza a **Matías Ruiz Peñalver**, INGENIERO CIVIL, ITOP, Máster en Diseño y Gestión de Proyectos, Máster y Especialista Universitario en Gestión de Patrimonio, Colegiado nº 14087. Actúa como Colaborador **Luis José Cases Bregante**, Arquitecto Técnico. Col 2.009. Con Domicilio en la Calle Carmelitas nº3 entlo. A en Orihuela. Correo Electrónico: luisjcases@mail.com

El autor del estudio se declara competente para la realización del presente Informe, habiendo realizado a lo largo de su trayectoria profesional numerosos Informes, Valoraciones y Tasaciones aprobados por diversas administraciones

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS

2.1 INFORMACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL.

Identificación-Catastral-Registral.

Esquema con las parcelas catastrales-identificación registral.

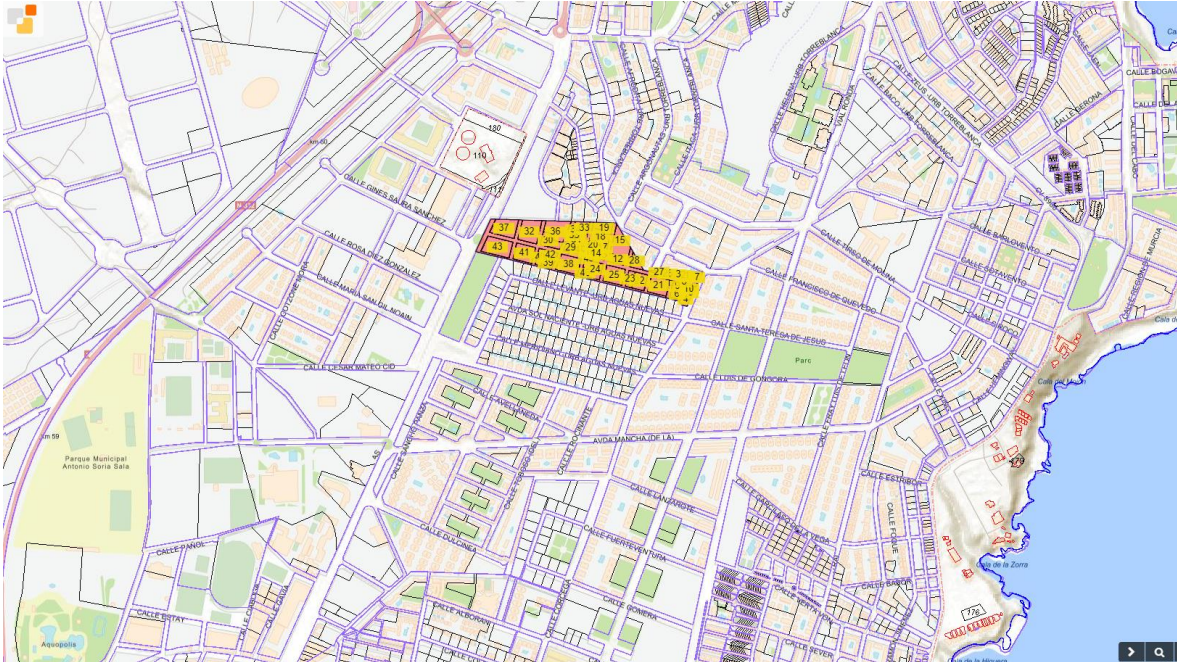


Imagen: Catastral descriptiva y gráfica del Sector. Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

1 - 4987840YH0048N	14 - 4987822YH0048N	27 - 4987833YH0048N	40 - 4987807YH0048N
2 - 4987839YH0048N	15 - 4987828YH0048N	28 - 4987829YH0048N	41 - 4987803YH0048N
3 - 4987838YH0048N	16 - 4787821YH0048N	29 - 4987811YH0048N	42 - 4987808YH0048N
4 - 4987846YH0048N	17 - 4987820YH0048N	30 - 4987806YH0048N	43 - 4987802YH0048N
5 - 4987845YH0048N	18 - 4987818YH0048N	31 - 4987813YH0048N	44 - 4987812YH0048N
6 - 4987836YH0048N	19 - 4987817YH0048N	32 - 4987804YH0048N	45 - 4987843YH0048N
7 - 4987842YH0048N	20 - 4987819YH0048N	33 - 4987816YH0048N	46 - 4987825YH0048N
8 - 4987844YH0048N	21 - 4987832YH0048N	34 - 4987815YH0048N	
9 - 4987835YH0048N	22 - 4987831YH0048N	35 - 4987814YH0048N	
10 - 4987837YH0048N	23 - 4987830YH0048N	36 - 4987805YH0048N	
11 - 4987841YH0048N	24 - 4987824YH0048N	37 - 4987801YH0048N	
12 - 4987827YH0048N	25 - 4987826YH0048N	38 - 4987810YH0048N	
13 - 4987823YH0048N	26 - 4987834YH0048N	39 - 4987809YH0048N	

Imagen: Catastrales del Sector. Fuente: Sede Electrónica del Catastro

La mercantil “Marcos y Bañuls, S.L.”, que promueve la presente valoración para la obtención de coeficiente de canje para programación y desarrollo del Plan de Reforma Interior Enclave 3 “Montecarlo” del PGOU de Torrevieja, detenta más de la mitad de la

propiedad/derechos iniciales de dicho ámbito urbanístico. En concreto y como puede ser comprobado por la Administración Actuante, es titular a fecha de la presente de una superficie de 32.653 m² sobre los 61.489 m² que conforman el P.R.I. del Enclave 3, lo que supone un 53,10 % del área re parcelable del citado Plan. La titularidad de "Marcos y Bañuls, S.L." tiene su correspondencia con las parcelas catastrales -y fincas registrales de su correspondencia- que seguidamente se relacionan:

Registro de la Propiedad m° 3 de Torreveja		Sector Montecarlo - Torreveja - Datos a fecha 23-09-19		
REF. CATASTRO	Finca Registral	M2.Registro	M2.Catastro	M2 PERI
4987802YH0048N0001QQ	65.823	3.045,84	3.030,00	3.046,00
4987804YH0048N0001LQ	65.825	2.838,75	2.849,00	2.839,00
4987805YH0048N0001TQ	106.747	2.586,00	2.613,00	2.586,00
4987806YH0048N0001FQ	49.849	1.466,00	1.508,00	1.463,00
4987807YH0048N0001MQ	58.143	674,14	682,00	674,00
4987809YH0048N0001KQ	106.749	698,64	672,00	699,00
4987810YH0048N0001MQ	49.851	2.360,00	2.361,00	2.363,00
4987813YH0048N0001RQ	49.853	996,00	1.027,00	996,00
4987818YH0048N0001EQ	106.763	1.566,00	1.592,00	1.566,00
4787821YH0048N0001LQ	106.759	374,90	375,00	379,00
4987822YH0048N0001SQ	74.981	374,90	377,00	375,00
4987824YH0048N0001UQ	32.604	1.686,80	1.697,00	1.687,00
4987826YH0048N0001WQ	32.602	2.131,04	2.119,00	2.131,00
4987827YH0048N0001AQ	48.683	1.014,75	1.025,00	1.015,00
4987828YH0048N0001BQ	84.370	2.542,24	2.600,00	2.542,00
4987829YH0048N0001YQ	106.765	722,00	707,00	722,00
4987830YH0048N0001AQ	52.691	713,80	699,00	714,00
4987831YH0048N0001BQ	52.689	1.427,60	1.385,00	1.428,00
4987832YH0048N0001YQ	52.699	2.118,60	2.082,00	2.119,00
4987833YH0048N0001GQ	54.685	240,00	240,00	240,00
4987835YH0048N0001PQ	32.600	607,05	607,00	607,00
4987839YH0048N0001MQ	52.695	189,50	192,00	189,00
4987840YH0048N0001TQ	52.697	189,50	190,00	189,00
4987841YH0048N0001FQ	86.669	442,00	437,00	442,00
4987842YH0048N0001MQ	49.855	397,00	398,00	397,00
4987844YH0048N0001KQ	303.835	700,00	682,00	700,00
4987846YH0048N0001DQ	306.186	545,00	546,00	545,00
M2 Totales Marcos y Bañuls S.L.		32.648,05	32.692,00	32.653,00
MyB		32.648,05	32.692,00	32.653,00
		53,10%	53,17%	53,10%
Sector		61.489,00		

2.2 ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS. LOCALIZACIÓN. ENTORNO.

El Enclave 3 P.E.R.I. Montecarlo se encuentra situado al norte de la ciudad de Torreveja y al este de la Avda. Cortes Valencianas (antigua Carretera N-332). Sus límites son: al norte con el Plan Parcial Aguas Nuevas, al sur con el Plan Parcial 12-B, al este con el Sector 13-B y al oeste con la Avda. Cortes Valencianas.

El Sector a valorar configuran una manzana, de aproximadamente 61.489 m², rodeada de viales urbanizados y con todos los Servicios Públicos, se trata, por tanto de un

Suelo Urbano consolidado “de facto” desde hace tiempo y además Clasificado en el PGOU de Torrevieja como Suelo Urbano.

El Sector linda, al Norte con las Calles Argólida y Arco Iris, al Oeste con la Avda. de las Cortes Valencianas, al Sur con Suelo Urbano consolidado, al este la Avda. del Horizonte. La zona se halla consolidada al 80%, las Edificaciones existentes en el entorno tienen una antigüedad media de 15 años y en este momento existen varias promociones de viviendas comenzando su construcción en los alrededores.

La Avenida de las Cortes Valencianas es un eje articulador principal en la estructura Urbana de Torrevieja, antigua Carretera Nacional-332 que circulaba por el centro de la ciudad, ahora vial vertebrador en el que se dan cita en su frente de fachada una gran actividad comercial, además del Residencial y Dotacional en todo el tramo referido del Enclave-3



Imagen: Sector Enclave 3 y alrededores. Fuente: Google maps-3d..

En la zona colindante al Sector que se valora, principalmente en los sectores Residenciales S-25 y S-13 se viene produciendo gradualmente, desde el año 2015 una recuperación del mercado inmobiliario, reflejándose en la proliferación de promociones de Obra Nueva que se desarrollan en este momento, esto confirma la dinámica de crecimiento en determinadas zona del arco mediterráneo, que según datos del INE supuso un aumento de las ventas en 2016, de un 8,7% respecto al año anterior, notándose un incremento de los precios de vivienda nueva en el mismo periodo de un 3,7%. Además el citado organismo prevé una nueva subida de los precios de venta de vivienda de obra nueva en 2017 de un 3,5%, confirmando así la tendencia alcista de los precios en los últimos años.

2.3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

La parcela se encuentra clasificada, de acuerdo al PGMU de Torrevieja vigente, como Suelo Urbano Residencial.

SEGÚN EL P.G.O.U. DE TORREVIEJA	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	URBANO RESIDENCIAL



Imagen: Plano de Ordenación PO 1. Fuente: PGOU Torrevieja.

TORREVIEJA 1985



COMISIÓN PARA LA GENERALIDAD VALENCIANA
 CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PÚBLICAS
 DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 2 JUN 1985
 Fdo.: El Secretario de la Comisión Reguladora del Territorio

ADAPTACION Y REVISION DEL
**PLAN GENERAL MUNICIPAL
 DE ORDENACION URBANA.**

PLANOS DE ORDENACION PO.113
 ESTRUCTURA TERRITORIAL ESCALA 1/10.000.

SUELO URBANO.

- Casco urbano.
- Planes parciales y convenios.
- Parque municipal.
- Equipamientos.

SUELO URBANIZABLE.

- Programado.
- No programado.

NO URBANIZABLE.

- Normal.
- Protegible.
- Especial.

Aprobado con carácter *interino*
 por el A. Urbanístico de la
 Junta de Torrevieja el día
 21 FEB. 1984
 Fdo.: El Secretario, *[Signature]*

Aprobado con carácter *definitivo*
 por el A. Urbanístico de la
 Junta de Torrevieja el día
 21 FEB. 1985
 Fdo.: El Secretario, *[Signature]*

Imagen: Leyenda del Plano de Ordenación. Fuente: PGOU Torrevieja.



DEFINICIÓN DEL ÁREA	
Superficie total	61.489 m2
Superficie de Red Primaria	805 m2
Superficie computable	61.489 m2
Edificabilidad máxima	0.27 m2t/m2s
Número máximo de viviendas	104
USOS	
Uso fundamental	Residencial
Uso extraordinario	Hotelero, oficinas y despacho
Usos incompatibles	El resto de usos
APROVECHAMIENTOS	
Aprovechamiento tipo	0.27 m2t/m2s
Edificabilidad bruta	16.602 m2
Índice de edificabilidad neta	0.479883 m2t/m2s
PROGRAMACIÓN	
Sistema	Gestión Indirecta
Unidades de Ejecución	1
CONDICIONES	
Tipologías	AS/AP/AL
Elevación máxima	AS y AP - 2 Plantas, se podrá incrementar una más en el caso que no se pueda materializar el aprovechamiento adjudicado. AL - 2 Plantas, se podrá incrementar una más en el caso que no se pueda materializar el Aprovechamiento adjudicado.
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> El suministro de agua potable se realizará mediante la acometida a la red municipal existente, construida en fundición dúctil y diámetros 300 y 200 mm. Se deberá eliminar el trazado de dicha red que, en virtud de la ordenación propuesta, queda en dominio privado. El suministro del servicio de saneamiento se realiza por la red de alcantarillado que discurre paralela a la Avenida de las Cortes Valencianas, construida en Hormigón en masa, con diámetro 500 mm. Se deberá sustituir el tramo, aguas abajo, comprendido entre la rotonda que da acceso al sector 25 y el acceso al Plan Parcial Aguas Nuevas, por otra construida en PVC de diámetro 500 mm. El entronque del servicio telefónico se encuentra en la calle Talia. El entronque eléctrico se encuentra en el centro de transformación ubicado en el norte del ámbito. Para la perfecta conexión del viario, se deberá ampliar la rotonda de acceso al sector desde su dimensión actual hasta los 40 m. de diámetro. El adjudicatario de programa de actuación integrada realizará los correspondientes documentos que permitan la obtención de solares. 	
CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> Vienen especificadas en las secciones viarias del proyecto. 	

Imagen: Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector. Fuente: PGOU Torreveja.

	Superficie	Edificabilidad	IEN	Nº viviendas	Uso	Tipología
Usos lucrativos						
RES-1	14.335	6.879	0,479883	43	Residencial, hotelero, despacho y oficinas	AL
RES-2	13.233	6.350	0,479883	40	Residencial, despacho y oficinas	AS/AP
RES-3	4.319	2.073	0,479883	13	Residencial, hotelero, despacho y oficinas	AL
RES-4	2.709	1.300	0,479883	8	Residencial, hotelero, despacho y oficinas	AL
Totales	34.596	16.602	0,479883	104		
Espacios libres computables						
ZV-1	8.531					
Espacios libres no computables						
VNC-1	28					
VNC-2	777					
VNC-3	229					
Totales	1.034					
Red viaria						
RV-1	17.328					
Totales	61.489	16.602		104		

Imagen: Usos pormenorizados del Sector Enclave 3.. Fuente: PGOU Torreveja.

3. VALORACIÓN ECONOMICA-OBTENCION COEF. CANJE.**3.0 METODOLOGÍA A EMPLEAR.**

Para obtener el Coeficiente de Canje, porcentaje de suelo que el propietario transmite al Urbanizador por Gastos Urbanización se utilizara la siguiente Formula:

$$\text{Coeficiente de canje} = \frac{Cs}{Vs + Cs} = \frac{\text{COSTE DE URBANIZACION POR M2 DE SUELO}}{\text{VALOR DEL M2 SUELO BRUTO MEDIO} + \text{COSTES DE URBANIZACION POR M2 SUELO}}$$

Para la aplicación de la Formula es necesario hallar **Vs** (Valor Suelo) y **Cs** (Cargas de Urbanización).

Por tanto se obtendrán, el Valor del suelo bruto medio (**Vs**), teniendo en cuenta que el 30% de la Edificabilidad otorgada al Sector va destinada a Vivienda de VPO y **Cs**, Coste de Urbanización por m2 de suelo bruto.

El Valor del suelo medio bruto es la media entre el Valor del suelo destinado a Vivienda en Régimen Libre, que se obtendrá aplicando el **Método Residual Estático**, y el Valor del suelo destinado a VPO, que se obtendrá aplicando la **Normativa de Vivienda** en Régimen de Protección de la Comunidad Valenciana, Decretos 191/2013 y 90/2009.

Los Costes y Cargas de Urbanización(=G=2.714.653,28 €), los ha facilitado el Promotor de la actuación, derivado del Presupuesto de Ejecución Material extraído del Proyecto de Urbanización redactado, y sumándole el resto de costes necesarios para el desarrollo de la actuación como, Honorarios Planeamiento, As jurídico, Honorarios Proyectos Urbanización y Direcciones de obras, Honorarios Proyecto de Reparcelación y Gestión registro, Honorarios Estudio Impacto Ambiental, Notaria, Registro, Tasas, Impuestos, Gastos Financieros, Canon, compensaciones Municipales, Conexiones y participación infraestructuras con otros sectores, etc., en su caso y entre otros que se justificaran en el Programa de Actuación.

Por tanto, las Cargas de Urbanización, 2.714.653,28 €, divididas por la superficie del suelo bruto del Sector, 61.489 m2s, nos dará el Coste de Urbanización por m2 de Suelo, **Cs**.

$$\text{COSTE DE URBANIZACION POR M2 DE SUELO} = \frac{2.714.653,28 \text{ €} = G}{61.489 \text{ M2S}} = 44,15 \text{ €/m2 suelo bruto} = Cs$$

No obstante se comprobara el PEM del Proyecto de Urbanización con los módulos y ratios del Instituto Valenciano de Vivienda (IVE).

3.1 VALORACION SUELO VIVIENDA LIBRE.

Método Residual Estático, es un método específico, regulado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo para determinar el valor del suelo en función de la optimización del aprovechamiento otorgado por el planeamiento vigente, tanto en términos de uso como de edificabilidad. Permite determinar el valor del suelo restando del valor en venta de los productos inmobiliarios el coste de ejecución, tanto del producto inmobiliario como los de urbanización, gastos de gestión, beneficio empresarial, etc.

La **fórmula** a aplicar sería:

$$Vrs = \frac{Vv}{k} - Vc - G k1$$

Dónde:

Vrs: Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv: Valor en venta del metro cuadrado en 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, incluida los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. En general K= 1,40.

Vc: Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. (Incluidos costes ejecución, honorarios y gastos de todo tipo).

G: Coste de Urbanización pendiente de materialización y otros deberes y cargas en euros por metro cuadrado edificable.

k1: Coef Actualizacion: 1,155

El **proceso** a seguir, de manera esquemática, para el desarrollo del método serán:

1º Paso: Ubicación física de las fincas.

2º Paso: Cálculo de la correspondencia del suelo aportado con el techo edificable resultante de la finca según el planeamiento en vigor.

3º Paso: Cálculo de Vc, valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. (Incluidos costes ejecución, honorarios y gastos de todo tipo).

4º Paso: Cálculo de valor en venta del metro cuadrado en 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.

5º Paso: Cálculo de coste de Urbanización pendiente de materialización y otros deberes y cargas en euros por metro cuadrado edificable.

6º Paso: Aplicación de la formula.

$$Vrs = \frac{Vv}{k} - Vc - G k1$$

3.2.2 APLICACIÓN DEL MÉTODO

Al estar todas las fincas en Suelo Urbanizable se aplica el Método Residual Estático.

1º Paso: Ubicación física de las fincas. Ver planos Ordenación PRI, Enclave 3.



	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	IEN	NÚMERO DE VIVIENDAS
USOS LUCRATIVOS				
RES-1	14.335	6.879	0,479883	43
RES-2	13.233	6.350	0,479883	40
RES-3	4.319	2.073	0,479883	13
RES-4	2.709	1.300	0,479883	8
TOTALES	34.596	16.602	0,479883	104
ESPACIOS LIBRES COMPUTABLES				
ZV-1	8.531			
ESPACIOS LIBRES NO COMPUTABLES				
VNC-1	28			
VNC-2	777			
VNC-3	229			
TOTALES	1.034			
RED VIARIA				
RV-1	17.328			
TOTALES				
	61.489	16.602		104

ZONA VERDE NO COMPUTABLE

ZONA VERDE COMPUTABLE

RED VIARIA

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ENCLAVE 3 DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
SERVICIO DE URBANISMO
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº 3, PLANTA 4ª
03181 TORREVIEJA, ALICANTE
V0884.00048@torrevieja.es
T 965110200
F 965111414

D. VÍCTOR M. COSTA MAZÓN
ING. ARQUITECTO DEL SECTOR DE SERVICIOS E.I.U.
ARQUITECTO MUNICIPAL

FEBRERO DE 2.008

COLABORACIONES

D. JOSÉ A. MARTÍN SÁNCHEZ, TÉCNICO BARRIO
RENOVACIÓN, E.I.U. (PLAZA EUROPA, LORQUÍD, JUAN J.
GALANT, MARIA DEL ROSARIO PARRIS SÁLEN, ...)

ORD 02

1:11000

ORDENACIÓN

Red de reservas de suelo dotacional público.

2º Paso: Cálculo de la correspondencia del suelo aportado con el techo edificable resultante del Sector.

Teniendo en cuenta el Art 10 de la Ley del Suelo y las determinaciones del PRI del Enclave 3 del PGOU de Torrevieja, concretamente en la pag 112, se reitera la RESERVA del 30% del aprovechamiento Residencial a Vivienda sujeta a Régimen de Protección Pública.



Por tanto, la Edificabilidad Total del Sector es: 16.602 m²techo, siendo el 70% destinado a Vivienda libre; **11.621,40 m²techo.**

3º Paso: Cálculo de V_c, valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. (Incluidos costes ejecución, honorarios y gastos de todo tipo).

Se considera una Tipología de vivienda Residencial para primera o segunda residencia. Consideramos una superficie media de vivienda construida de 100 m². Calidades medias.

Del Instituto Valenciano de la Edificación, organismo dependiente de la Generalitat Valenciana obtenemos el precio de coste de ejecución por metro cuadrado actual de una vivienda de tipo medio. (605 €/m²techo).



MBE = 605 €/m²
Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2019

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Agosto 2021 | MBE 08/2021 = 605 €/m² | COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 616,42 €/m²

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

Edificación residencial en hilera con una altura menor o igual a 3 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel medio de acabados.

Fuente: Instituto Valenciano de la Edificación

Además del coste de ejecución, la construcción de una vivienda lleva aparejado otros costes como son los Honorarios profesionales por redacción y dirección de las obras y otros gastos, tasas, impuestos etc., así como la Urbanización Interior que aquí los agrupamos todos como generales, en base a la práctica habitual se elabora el siguiente cuadro de costes, teniendo como base el oficial del Instituto Valenciano de la Edificación.

Cuadro de costes totales de Construcción de viviendas aislada y adosadas:

Residencial. Viviendas AIS-ADO	Coste de Construcción	Honorarios-Gastos Generales	Urbanización interior	Coste Total
€/m ² techo	605	122	83,57	810,57

Por tanto tomaremos un V_c, Valor de la Construcción el de 810,57 €/m² techo.

4º Paso: Cálculo de valor en venta del metro cuadrado en 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.



Para la realización de un estudio de mercado simplificado para obtener el precio en venta de m² techo de una vivienda de condiciones similares a la que se podría ubicar en el sector estudiado acudimos a varios portales de Internet especializados en compra-venta de viviendas nuevas, así como se realiza vista al entorno para verificar la información obtenida.




Los Testigos a obtener, han de tener condiciones similares al producto estudiado, teniendo que ser viviendas nuevas o seminuevas y estando en el mismo entorno del sector estudiado o en un entorno similar.




El producto Inmobiliario a estudiar es el que determina las condiciones Urbanísticas de la zona, con la Edificabilidad y uso, viviendas aisladas, adosadas o en hilera , con una superficie por planta de 50 a 120 m² y la posibilidad de edificar dos alturas.




Para la realización del estudio de mercado simplificado, además de visitar la zona y realizar las preceptivas comprobaciones de veracidad "in situ", acudimos a los portales de Internet Goolzoom, Idealista.com, Trovimap.com, Globaliza.com, Pisos.com, Habitaclia.com, que aportan la oferta de viviendas en venta en la actualidad.

Para el caso del Sector en estudio, se ha escogido un radio de acción de 0,8 Kilómetros y una superficie de vivienda entre 50 y 120 m² de superficie construida. Se toman seis Testigos del entorno de condiciones y características al sector estudiado; del estudio de los inmuebles en venta en este momento, en ese radio de acción, y tomando los Testigos que a continuación se citan, resulta un precio medio de venta de viviendas de similares características a las que se pretenden construir, de **1.841,66 €/m² techo construido**.

Fichas de Testigos:

TESTIGO				1
TIPO DE INMUEBLE		VIVIENDA RESIDENCIAL		
DATOS DEL ANUNCIO				
Referencia		Fecha		Localizador red
Trovimap ID: 484743-27865395		3 agosto 2021		https://www.trovimap.com/venta/vivienda/alicante-alacant/alacant-alicante/(pd_detail:484743-27865395)?page=9
DATOS DEL INMUEBLE				
DIRECCIÓN		Aguas Nuevas Torrevieja, Alicante		
TIPOLOGÍA	Bungalow PB+P1	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2021	
SUPERFICIE	97,50 m ²	REPERCUSIÓN	1.948 €/m ²	
PRECIO	189.000 €			
CALIDADES	medias	VISITA AL TESTIGO	SI	
				
 				

TESTIGO		2	
TIPO DE INMUEBLE		VIVIENDA RESIDENCIAL	
DATOS DEL ANUNCIO			
Referencia	Fecha	Localizador red	
490752-27738278	3 AGOSTO 2017	https://www.trovimap.com/inmueble/490752-27738278	
DATOS DEL INMUEBLE			
DIRECCIÓN	Aguas Nuevas 1, Torrevieja, Alicante		
TIPOLOGÍA	Adosado	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2021
SUPERFICIE	98 m ²	REPERCUSIÓN	1.929 €/m ²
PRECIO	189.000 €		
CALIDADES	medias	VISITA AL TESTIGO	SI
			
			

TESTIGO		3	
TIPO DE INMUEBLE		VIVIENDA RESIDENCIAL	
DATOS DEL ANUNCIO			
Referencia	Fecha	Localizador red	
382244-29382961	3 agosto 2021	https://www.trovimap.com/inmueble/382244-29382961	
DATOS DEL INMUEBLE			
DIRECCIÓN	Aguas Nuevas - Torrevieja, Alicante		
TIPOLOGÍA	Adosado	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2018
SUPERFICIE	80 m ²	REPERCUSIÓN	2.236 €/m ²
PRECIO	178.900 €		
CALIDADES	medias	VISITA AL TESTIGO	SI
			
			

TESTIGO				4
TIPO DE INMUEBLE		VIVIENDA RESIDENCIAL		
DATOS DEL ANUNCIO				
Referencia	Fecha	Localizador red		
382244-29381132	3 agosto 2021	https://www.trovimap.com/inmueble/382244-29381132		
DATOS DEL INMUEBLE				
DIRECCIÓN	Aguas Nuevas, Torrevieja, Alicante			
TIPOLOGÍA	Bungalós- adosado	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2018	
SUPERFICIE	80 m ²	REPERCUSIÓN	1.986 €/m ²	
PRECIO	158.900 €			
CALIDADES	medias	VISITA AL TESTIGO	SI	
				
 				

TESTIGO			5
TIPO DE INMUEBLE		VIVIENDA RESIDENCIAL	
DATOS DEL ANUNCIO			
Referencia	Fecha	Localizador red	
382244-29347322	3 agosto2021	https://www.trovimap.com/resultado/compra/vivienda/alicante-alacant/torrevieja/lpd_detail:382244-29347322?minLivingArea=78&maxLivingArea=116&page=3	
DATOS DEL INMUEBLE			
DIRECCIÓN	Aguas Nuevas, Torrevieja, Alicante		
TIPOLOGÍA	Chalet paread	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	
SUPERFICIE	95 m ²	REPERCUSIÓN	1.863 €/m ²
PRECIO	177.000 €		
CALIDADES	medias	VISITA AL TESTIGO	SI
			
			

TESTIGO				6
TIPO DE INMUEBLE		VIVIENDA RESIDENCIAL		
DATOS DEL ANUNCIO				
Referencia	Fecha	Localizador red		
TM1040	3 agosto 2021	https://www.trovimap.com/inmueble/382244-29469578		
DATOS DEL INMUEBLE				
DIRECCIÓN	Urb Princesa Maria- Torrevieja, Alicante			
TIPOLOGÍA	Adosados	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	-2005	
SUPERFICIE	65 m ²	REPERCUSIÓN	1.688 €/m ²	
PRECIO	121.000 €			
CALIDADES	medias	VISITA AL TESTIGO	SI	
				
				

El cuadro Resumen de los datos de Testigos recogidos, quedará:

INMUEBLES TESTIGOS						
Nº	INMUEBLE	SUPERFICIE (m ² techo)	PRECIO (€)	VALOR DE VENTA (€/m ²)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FUENTE
1	C/Aguas Nuevas	97,50	189.000	1.948	NUEVO	Internet y visita
2	C/Aguas Nuevas	98	189.900	1.929	NUEVO	
3	C/Aguas Nuevas	80	178.900	2.236	NUEVO	
4	C/Aguas Nuevas	80	158.900	1.936	NUEVO	
5	C/Aguas Nuevas	95	177.000	1.863	SEMI-NUEVO	
6	C/Aguas Nuevas	65	121.000	1.688	SEMINUEVO	
VALORES MEDIOS		85,91	169.116	1.841,66	Nuevos/Semin	internet

Por tanto el Valor en venta del metro cuadrado en edificación (Vv) es 1.841,66 €/m² techo construido.

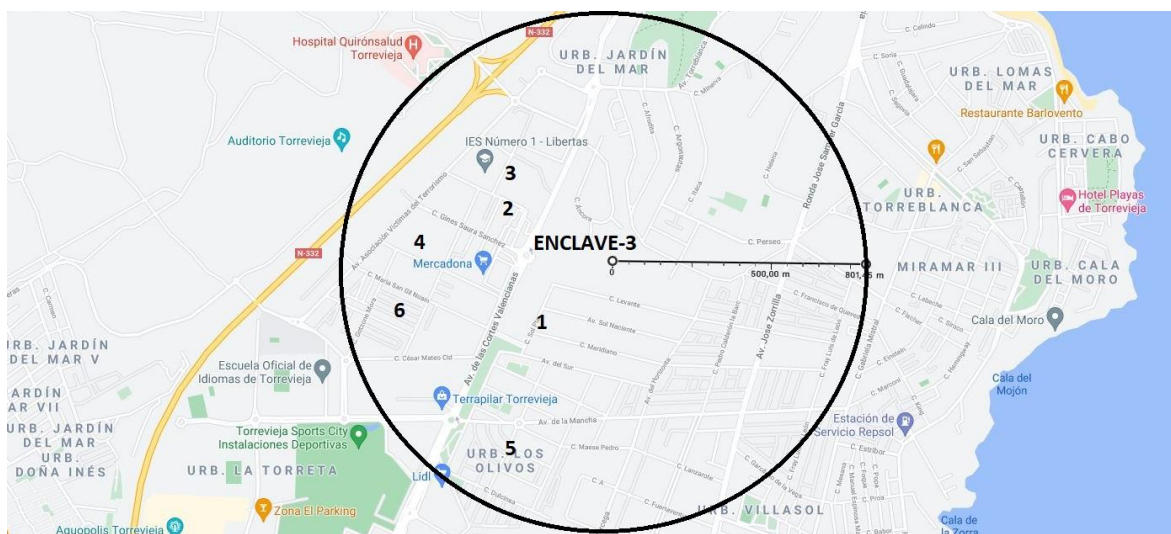


Imagen: Esquema situación aproximada Testigos. Fuente: Google maps y elaboración propia.

5º Paso: 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.

Por tanto, Los Costes y Cargas de Urbanización (=G=2.714.653,28 €), los ha facilitado el Promotor de la actuación, derivado del Presupuesto de Ejecución Material extraído del Proyecto de Urbanización redactado, y sumándole el resto de costes necesarios para el desarrollo de la actuación. Por tanto, las Cargas de Urbanización (=G=2.714.653,28 €).

6º Paso: Aplicación de la fórmula.

Vrs: Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

$$Vrs = \frac{Vv}{k} - Vc - G \cdot k1$$

Sustituyendo los valores obtenidos, tenemos:

$$Vv: 1.841,66 \text{ €/m}^2 \text{ techo} \times 11.621,40 \text{ m}^2 = 21.402.667,52 \text{ €}$$

Siendo $k = 1,40$

$$Vc: 810,57 \text{ €/m}^2 \times 11.621,40 \text{ m}^2 = 9.419.958,20 \text{ €}$$

$$G = (2.714.653,28 \text{ €} \times 0.70) \cdot k1 = 2.194.797,16 \text{ €}$$

$k1$: Coef Actualizacion: 1,155

$$Vrs = \frac{Vv}{k} - Vc - G \cdot k1 = \frac{21402667,52 \text{ €}}{1,40} - 9.419.958,20 \text{ €} - 2.194.797,16 = 3.672.864,3 \text{ €}$$

$$\text{Valor suelo Viv Libre} = \frac{Vrs}{\text{superficie suelo viv libre}} = \frac{3.672.864,3}{43.042,30} = 85,33 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}$$

Resultado de la valoración:

Lo que supone una repercusión de suelo bruto (Viv libre) de 85,33 €/m².

3.2 VALORACION VIVIENDA DE PROTECCION PÚBLICA.

Obra en el expediente administrativo del Ayuntamiento de Torreveja, 2944/2020 (Programa de Actuación Integrada PRI E-3 "Montecarlo") informe emitido por los SS.TT.MM. del Ayuntamiento de Torreveja, en fecha 15.02.2022 (con Cód. Validación: 3F347MZ62ETR7RD2GJC9DF2H3 | Verificación: <https://torreveja.sedelectronica.es>), por medio del que se viene tanto a determinar el valor del coste de construcción en vivienda protegida para la citada actuación, como se procede a establecer el coeficiente de canje único para la retribución en terrenos al urbanizador; siendo los resultados de dicho informe, como obra en el expediente administrativo, formalmente aceptados por el promotor de la actuación, en fecha 15.03.2022 (NRE 13.950).

Como refiere dicho informe, el Ayuntamiento de Torreveja) considera que la vivienda protegida requiere unas calidades inferiores que la libre y por ello, por los SS.TT.MM. del Ayuntamiento de Torreveja se procede a determinar el valor del coste de construcción en vivienda protegida

Se procede por el Ayuntamiento de Torrevieja a revisar el valor de venta en vivienda protegida, obtenido a partir del DECRETO 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública. Los valores tomados son correctos y corresponden al régimen de vivienda protegida concertada, que en el cuadro 1 (Precio máximo de viviendas en planes anteriores) establece un coeficiente para dicho régimen de 2,25 para la zona ATPMS C-1, quedando el módulo al multiplicar por el precio básico estatal de 758 €/m²u un módulo de venta en vivienda protegida de 1.705,50 €/m² útiles. Por otro lado, cabe reseñar que al estar dicho módulo en superficies útiles, se transforma a superficie construida con el coeficiente 0,75 (art.9 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell), quedando un módulo para vivienda protegida de 1.279,13 €/m²c. Así viene a establecer:

Techo de VPO	4.980,60 m ² t
Valor venta (€/m ² util)	1.705,50 €/m ² util
Coeficiente util a construido	0,75
Valor venta (€/m ² T)	1.279,13 €/m ² t
Valor VPO en el Sector	6.370.809,98 Euros
Valor de la construcción VPO	648,46
Coste de la construcción (€/m ² t)	484,00 €/m ² t
Coste de la urbanización (€/ms)	66,86 €/ms
Coste de los honorarios y gastos generales (€/m ² t)	97,60 €/m ² t
Valor de la construcción VPO	3.229.699,95 €
K	1,40
Valor del Suelo Urbanizado VPO	1.320.878,60 €
Valor de las Obras de Urbanización VPO	814.395,98 €

3.3 COMPROBACION COSTES DE URBANIZACION.

Las Cargas Urbanísticas del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Plan de Reforma Interior “Enclave 3 Montecarlo”, los facilita el Promotor de la Actuación, estas Cargas o Costes de Urbanización están basadas sobre la base del **Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Urbanización (PEM), 1.872.425,98 €**, y dicho PEM está calculado sobre el desarrollo del Proyecto de Urbanización que han redactado los Técnicos asignados. Por tanto, el PEM es la base sobre la que se fijan el resto de costes, que sumados al PEM resultan, las Cargas de Urbanización, 2.714.653,28 €, que, divididas por la superficie del suelo bruto del Sector, 61.489 m2s, nos dará el Coste de Urbanización por m2 de Suelo, Cs.

Es por ello por lo que se realiza una comprobación del PEM del Proyecto de Urbanización con los Módulos del Instituto Valenciano de la Edificación, los cuales se basan en los resultados y ratios obtenidos en muchas experiencias prácticas y sirve, en su caso para afianzar el fundamento de la metodología empleada.

CARGAS URBANISTICAS PRI MONTECARLO-ENCLAVE 3							
CESION AYUNTAMIENTO							
		EDIFICAB	M2. EDIFICAB.	%	M2. TECHO		
M2. DE SUELO BRUTO. MEDICION REAL.		61.489,00	0,270000	16.602,03	0%	0,00	
M2. DE SUELO NETO.		34.596,00	0,479883	16.602,03			
M2. DE TECHO.		16.602,00					
		% SEGÚN CARGA TOTAL		REFPERCUSION POR M2.			
				SUELO BRUTO	SUELO NETO	TECHO	
1-OBRAS DE URBANIZACIÓN:							
	OBRA CIVIL	1.621.262,42	72,76%	49,36%	26,37	46,86	97,65
	OBRA ELECTRICA	251.163,56	11,27%	7,65%	4,08	7,26	15,13
		0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00
	PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	1.872.425,98	84,03%	57,00%	30,45	54,12	112,78
	GASTOS GENERALES	243.415,38	10,92%	7,41%	3,96	7,04	14,66
	BENEFICIO INDUSTRIAL	112.345,56	5,04%	3,42%	1,83	3,25	6,77
	PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA	2.228.186,92	100,00%	67,83%	36,24	64,41	134,21
13,00%							
6,00%							
2-OBRAS VARIAS							
			0,00%		0,00	0,00	0,00
			0,00%		0,00	0,00	0,00
			0,00%		0,00	0,00	0,00
			0,00%		0,00	0,00	0,00
	SUMA VARIOS	0,00	0,00%		0,00	0,00	0,00
	TOTAL PRESUPUESTO DE OBRA	2.228.186,92		67,83%	36,24	64,41	134,21
3-SISTEMAS GENERALES E INDEMNIZACIONES							
	CANON DE SANEAMIENTO	61.361,10	1,87%		1,00	1,77	3,70
	INDEMNIZACIONES. PREVISION	25.000,00	0,76%		0,41	0,72	1,51
		0,00	0,00%		0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00%		0,00	0,00	0,00
	TOTAL SISTEMAS GENERALES	86.361,10	4,61%	2,63%	1,40	2,50	5,20
4-HONORARIOS PROFESIONES							
	REDACCIÓN PROGRAMA	8.000,00		0,24%	0,13	0,23	0,48
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	74.712,40		2,27%	1,22	2,16	4,50
	PROYECTO DE REPARACIÓN	40.000,00		1,22%	0,65	1,16	2,41
	TOPOGRAFIA	3.000,00		0,09%	0,05	0,09	0,18
	DIRECCIÓN DE OBRAS	65.000,00		1,98%	1,06	1,88	3,92
	TOTAL TRABAJOS ADMINISTR. Y JURIDICOS	190.712,40		5,81%	3,10	5,51	11,49
	SUMA	2.505.260,42		76,27%	40,74	72,41	150,90
7,00%	2.456.347,84						
2,00%	1.872.425,98						
	5-GASTOS DE GESTIÓN.	171.944,35		5,23%	2,80	4,97	10,36
	6-CONTROL DE CALIDAD SEGÚN P.E.M.	37.448,52		1,14%	0,61	1,08	2,26
	SUMA	2.714.653,28		82,64%	44,15	78,47	163,51
0,00%	2.628.292,18						
	7-BENEFICIO DEL URBANIZADOR.	0,00		0,00%	0,00	0,00	0,00
21,00%	2.714.653,28						
	8-TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN SIN IVA	2.714.653,28		82,64%	44,15	78,47	163,51
	9.-I.V.A.	570.077,19		17,36%	9,27	16,48	34,34
	10.-TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN.	3.284.730,47		100,00%	53,42	94,95	197,85
FIANZAS		OBSERVACIONES:				Precio m2. de suelo inicial: 58,71 € sin iva	
PROVISIONAL	2,00%					Valor del suelo Inicial: 3.609.766,01 sin iva	
	54.293,07					Coeficiente de canje: 42,92% sin iva	
DEFINITIVA	5,00%					Valor final m2. de techo: 380,94 sin iva	
	135.732,66					Valor Final m2. de suelo neto: 182,81 sin iva	



Comprobación PEM Con Módulos del IVE.

MODULO URB VIAL 15 METROS: 1.768,19 €/ml

Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = 15 m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Red de riego
- Sematización
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería

Módulo de urbanización: Vial de 15 m de sección = 1768,19 €/ml
(*) Módulo para actuación singular = 2378,28 €/ml

MODULO VIAL 5 METROS: 846,43 €/ml

Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = 5 m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Red de riego
- Sematización
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería

Módulo de urbanización: Vial de 5 m de sección = 846,43 €/ml
(*) Módulo para actuación singular = 1089,72 €/ml

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Descripción:

MODULO ZONAS VERDES: 52 €/m2

Módulo de urbanización de viales

Piadas peatonales y zonas verdes

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público

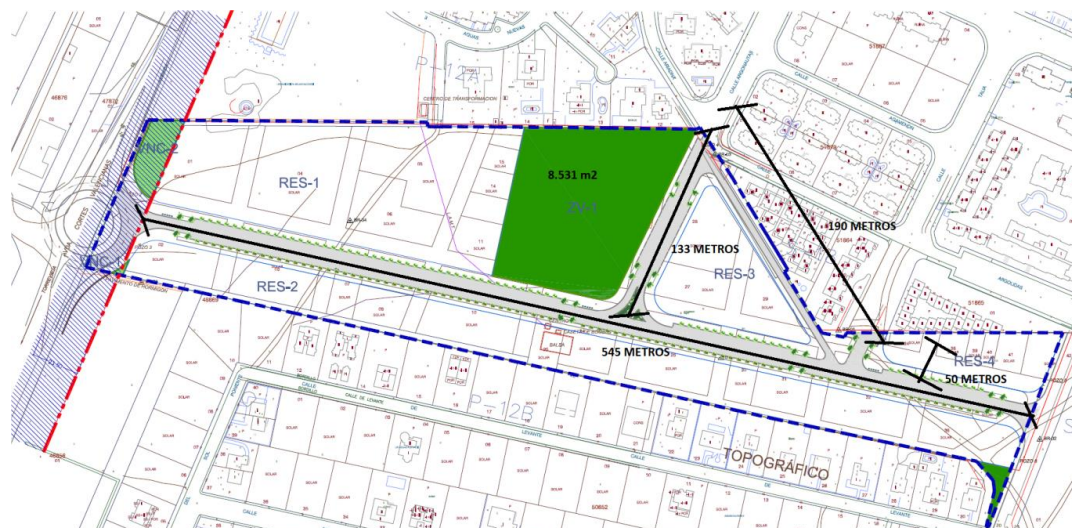
Módulo de urbanización: Plaza ajardinada = 52,00 €/m²
(*) Módulo para actuación singular = 88,00 €/m²

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Como Resumen:

ELEMENTO	VIAL 15 m anchura	VIAL 5 m anchura	ZONA VERDE
MODULO IVE	1.768,19 €/ml	846,43 €/ml	52 €/m2





ELEMENTO	VIAL 15 m anchura	VIAL 5 m anchura	ZONA VERDE
MODULO IVE	1.768,19 €/ml	846,43 €/ml	52 €/m2
MEDICION(aprox)	(545+133+50) ml	190 ml	8.531 m2
COSTES	1.287.242,32 €	160.821,70 €	443.612 €

Por tanto el PEM aproximado y calculado con Módulos del IVE=1.891.676,02 €

Cantidad muy cercana a la facilitada por el promotor en base al PEM del Proyecto de Urbanización, y por tanto muy razonable (1.872.425,98 €)

Es por ello que el dato de 44,15 €/m2 de Coste de Urbanización por metro cuadrado de suelo bruto = Cs, se considera correcto de cara a la aplicación de la fórmula del Coeficiente de Canje.

3.4 OBTENCION COEFICIENTE DE CANJE.

Atendiendo a los valores obtenidos y el informe emitido por los SS.TT.MM. del Ayuntamiento de Torrevieja, en fecha 15.02.2022 (con Cód. Validación: 3F347MZ62ETR7RD2GJC9DF2H3 | Verificación: <https://torrevieja.sedelectronica.es>), los valores para determinar el Coeficiente de Canje Único quedarían resumidos en la siguiente tabla:

	A	B	C	D
1		LIBRE	VPO	TOTAL
2	M2T	11.621,40	4.980,60	16602,00
3	VALOR VENTA (€/M2ÚTIL)		1.705,50	
4	COEFIC. ÚTIL A CONSTRUIDO		0,75	
5	VALOR VENTA (€/M2T)	1.841,66	1.279,13	
6	VALOR DEL SECTOR	21.402.667,52	6.370.809,98	27.773.477,50
7				
8	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	810,57	648,46	
9	Coste de la construcción (€/m2t)	605,00	484,00	
10	Coste de la urbanización (€/ms)	83,57	66,86	
11	Coste de los honorarios y gastos generales (€/m2t)	122,00	97,60	
12	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	9.419.958,20	3.229.699,95	12.649.658,15
13				
14	K	1,40	1,40	
15	VALOR DEL SUELO URBANIZADO	5.867.661,46	1.320.878,60	7.188.540,06
16		504,90	265,20	
17	VALOR DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	1.900.257,30	814.395,98	2.714.653,28
18	CANJE			0,378

Nota: se ha procedido por el Ayuntamiento de Torrevieja a revisar el valor de venta en vivienda protegida, obtenido a partir del DECRETO 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública. Los valores tomados son correctos y corresponden al régimen de vivienda protegida concertada, que en el cuadro 1 (Precio máximo de viviendas en planes anteriores) establece un coeficiente para dicho regimen de 2,25 para la zona ATPMS C-1, quedando el módulo al multiplicar por el precio básico estatal de 758 €/m2u un módulo de venta en vivienda protegida de 1.705,50 €/m² útiles. Por otro lado, cabe reseñar que al estar dicho módulo en superficies útiles, se transforma a superficie construida con el coeficiente 0,75 (art.9 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell), quedando un módulo para vivienda protegida de 1.279,13 €/m2c.

El coeficiente de canje único se obtiene como el cociente entre el valor de las obras de urbanización del sector (casilla D17 de la anterior tabla) y el valor total de suelo urbanizado del sector (casilla D15 de la anterior tabla).

Así pues, el coeficiente de canje (único) es el siguiente:

$$C = \text{VALOR OBRAS URBANIZACIÓN} / \text{VALOR DEL SUELO URBANIZADO} = 0,378$$

Partiendo de la hipótesis de que las cargas de urbanización son homogéneas para vivienda libre y protegida, y teniendo en cuenta que ambas tipologías no tienen el mismo valor de mercado, se debe proceder a establecer un coeficiente de homogenización entre ambas (Kh), para compensar esas diferencias de valor, de forma que los adjudicatarios de suelo en vivienda protegida reciban mayor cantidad de suelo, soportando las cargas de urbanización de forma homogénea. El cálculo de dicho coeficiente se realiza homogenizando el valor total del sector, en base a un criterio de rentabilidad. De forma que el valor del suelo en vivienda protegida se establezca a partir del de suelo en renta libre, en función del valor del producto de suelo ya urbanizado (y no del valor de venta de cada tipología), puesto que éste viene influido a su vez por diferentes costes de construcción.

Así pues, el coeficiente de homogeneización se establece como cociente entre el valor unitario de suelo urbanizado entre las viviendas protegidas (casilla C16 de la anterior tabla) y el valor en renta libre (casilla B16 de la anterior tabla), siendo:

$$Kh = 265,20 / 504,90 = 0,525$$

Así pues, obtenemos el coeficiente de homogenización para transformar los derechos de adjudicación en renta libre a vivienda protegida (y viceversa), manteniendo homogéneos los costes de urbanización para ambas tipologías serían:

$$DP = (1 / 0,525) DL \\ = 1,904 DL$$

$$DL = 0,525 DP$$

siendo DP: derechos en vivienda protegida

DL: derechos en renta libre

En consecuencia, se establece un coeficiente de canje único para la retribución de las cargas de urbanización del 37,8%, operando los valores determinados y coeficientes determinados en el mentado informe técnico municipal, de fecha 15.02.2022 en la redacción del posterior instrumento de gestión, proyecto de reparcelación.

4. ANEXO INFORME AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA. EXPTE 2944/2021



SU/JMM

Expte. Planeamiento 2944/2021

Asunto: Informe relativo a error material en la documentación jurídico-económica del PAI para la ejecución del “PERI Montecarlo”.

ANTECEDENTES:

1. Con fecha 28 de febrero de 2020 se dicta Decreto del Alcalde donde se admite a trámite la iniciativa presentada por la mercantil Marcos y Bañuls, S.L. para la tramitación del Programa de Actuación Integrada del E3.
2. Con fecha 20 de mayo de 2020 y número de salida 10.800 se requiere a la mercantil subsanación de deficiencias.
3. Con fecha 3 de junio de 2020 se presenta por sede electrónica asignándole el número 2020-E-RE-445, la subsanación de deficiencias.
4. Con fecha 14 de julio de 2020 se emite informe 267U20 donde se requiere un borrador de la alternativa técnica del programa.
5. Con fecha 3 de agosto de 2020 se le da entrada con número 10.295, a la documentación requerida en el informe 267U20.
6. Con fecha 22 de enero de 2021 se emite informe con CSV 5QLTJSM7KZNTGZ3YYY97KHEP7, indicando las deficiencias detectadas del documento técnico.
7. Con fecha 28 de mayo de 2021 se presenta por sede electrónica con número 2021-E-RE-22845, el proyecto de urbanización.
8. Con fecha 8 de julio de 2021, la arquitecta municipal emite informe 132U21, en el que se indica que previamente a la aprobación del proyecto de urbanización para la exposición pública, debe presentarse la documentación jurídico-económica.
9. Con fecha 15 de noviembre de 2021 el urbanizador presenta por sede electrónica con número [2021-E-RE-52442](#), la siguiente documentación relativa a la proposición jurídico-económica:
 - [Programa PERI Enclave 3 Montecarlo](#).
 - Proposición jurídico-económica y propuesta de convenio urbanístico.
 - Memoria de viabilidad económica.
 - Informe de sostenibilidad económica.
 - Informe valor- coeficiente de canje.
 - Informe de impacto de género.
10. Con fecha 24 de enero de 2022, el que suscribe emite informe con CSV Y42QRTHCQFC5PDD2MAYSXFD2, relativo a la documentación jurídico-económica del PAI para la ejecución del “PERI Montecarlo”.
11. Se han detectado errores en el INFORME-VALOR DEL COEFICIENTE DE CANJE presentado por el urbanizador, que se indicarán en el presente informe para su subsanación. Dichos errores consisten en los módulos de construcción utilizados para las viviendas VPO, que deberían reducirse al tener costes inferiores, dada la categoría de la construcción. Por otro lado debería establecerse un único coeficiente de canje, al tiempo que se determine un



coeficiente de homogeneización entre los derechos de adjudicación en vivienda libre y vivienda protegida.

INFORME:

1- En el INFORME-VALOR DEL COEFICIENTE DE CANJE presentado por el urbanizador se determinaban unos costes de construcción iguales para renta libre y vivienda protegida. Puesto que la vivienda protegida requiere unas calidades inferiores se procede a determinar el valor del coste de construcción de la siguiente forma:

CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN VIVIENDA PROTEGIDA:

Se ha multiplicado el valor de la construcción en renta libre por el factor 0,8. Este coeficiente se deduce de dividir el coeficiente 1,45 entre 1,8, extraídos de la tabla de la NORMA 20 (PONENCIAS CATASTRALES de Torrevieja), para uso residencial, viviendas unifamiliares de carácter urbano, edificación aislada (apartado 1.2.1). El coeficiente 1,8 es el que multiplicaría el módulo básico de construcción para esa tipología, y categoría 2 (buena) en RENTA LIBRE, siendo el 1,45 el coeficiente para categoría 3 (buena-normal) para VPO.

Así pues, para obtener dicho valor, el valor de construcción de renta libre quedaría minorado por el coeficiente de 0,8, quedando un valor de construcción (casilla C8) para la vivienda protegida de:

$$\mathbf{Vc \text{ (protegida)} = 0,8 \times 810,57 = 648,46 \text{ €/m}^2\mathbf{t}}$$

Por tanto, los valores para determinar el coeficiente de canje único, quedarían resumidos en la siguiente tabla:

	A	B	C	D
1		LIBRE	VPO	TOTAL
2	M2T	11.621,40	4.980,60	16602,00
3	VALOR VENTA (€/M2ÚTIL)		1.705,50	
4	COEFIC. ÚTIL A CONSTRUIDO		0,75	
5	VALOR VENTA (€/M2T)	1.841,66	1.279,13	
6	VALOR DEL SECTOR	21.402.667,52	6.370.809,98	27.773.477,50
7				
8	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	810,57	648,46	
9	Coste de la construcción (€/m2t)	605,00	484,00	
10	Coste de la urbanización (€/ms)	83,57	66,86	
11	Coste de los honorarios y gastos generales (€/m2t)	122,00	97,60	
12	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	9.419.958,20	3.229.699,95	12.649.658,15
13				
14	K	1,40	1,40	
15	VALOR DEL SUELO URBANIZADO	5.867.661,46	1.320.878,60	7.188.540,06
16		504,90	265,20	
17	VALOR DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	1.900.257,30	814.395,98	2.714.653,28
18	CANJE			0,378



Nota: se ha procedido a revisar el valor de venta en vivienda protegida, obtenido a partir del DECRETO 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública. Los valores tomados son correctos y corresponden al régimen de vivienda protegida concertada, que en el cuadro 1 (Precio máximo de viviendas en planes anteriores) establece un coeficiente para dicho régimen de 2,25 para la zona ATPMS C-1, quedando el módulo al multiplicar por el precio básico estatal de 758 €/m² un módulo de venta en vivienda protegida de 1.705,50 €/m² útiles. Por otro lado, cabe reseñar que al estar dicho módulo en superficies útiles, se transforma a superficie construida con el coeficiente 0,75 (art.9 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell), quedando un módulo para vivienda protegida de 1.279,13 €/m²c.

El coeficiente de canje único se obtiene como el cociente entre el valor de las obras de urbanización del sector (casilla D17) y el valor total de suelo urbanizado del sector (casilla D15). En dicha tabla, para calcular el valor del suelo urbanizado en vivienda protegida, se ha rectificado el correspondiente a sus costes de construcción.

Así pues el coeficiente de canje (único) es el siguiente:

$$C = \text{VALOR OBRAS URBANIZACIÓN} / \text{VALOR DEL SUELO URBANIZADO} = \mathbf{0,378}$$

2- Partiendo de la hipótesis de que las cargas de urbanización son homogéneas para vivienda libre y protegida, y teniendo en cuenta que ambas tipologías no tienen el mismo valor de mercado, se debe proceder a establecer un coeficiente de homogeneización entre ambas (**Kh**), para compensar esas diferencias de valor, de forma que los adjudicatarios de suelo en vivienda protegida reciban mayor cantidad de suelo, soportando las cargas de urbanización de forma homogénea.

El cálculo de dicho coeficiente se realiza homogeneizando el valor total del sector, en base a un criterio de rentabilidad. De forma que el valor del suelo en vivienda protegida se establezca a partir del de suelo en renta libre, en función del valor del producto de suelo ya urbanizado (y no del valor de venta de cada tipología), puesto que éste viene influido a su vez por diferentes costes de construcción.

Así pues, el **coeficiente de homogeneización** se establece como cociente entre el valor unitario de suelo urbanizado entre las viviendas protegidas (casilla C16) y el valor en renta libre (casilla B16), siendo:

$$Kh = 265,20 / 504,90 = \mathbf{0,525}$$

Así pues, obtenemos el coeficiente de homogeneización para transformar los derechos de adjudicación en renta libre a vivienda protegida (y viceversa), manteniendo homogéneos los costes de urbanización para ambas tipologías serían:

$$DP = (1 / 0,525) DL = \mathbf{1,904 DL}$$
$$DL = \mathbf{0,525 DP}$$

siendo DP: derechos en vivienda protegida
DL: derechos en renta libre



3- Los valores determinados y los coeficientes obtenidos en el presente informe deberán tenerse en cuenta en los documentos presentados, que en su caso deberán rectificarse. Del mismo modo ambos coeficientes operarán para la redacción posterior del Proyecto de Reparcelación.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

