ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA
UA 2 MODIFICADA
Avinguda Reis Catòlics / Judá de Mosconi /Llubí / Benahabet

INCA MALLORCA ILLES BALEARS

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

1.- ANTECEDENTES

1.1.-MARCO LEGAL
1.2.-RESUMEN DE LA ORDENACION PROPUESTA
1.3.-RESUMEN SUPERFICIES APROVECHAMIENTOS
1.4.-FECHA A LA QUE SE REFIERE EL INFORME

2.- ACTUACIONES A REALIZAR POR LA INVERSION PRIVADA EN LA NUEVA ORDENACION

2.1 .-COSTES EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION VIALES /ESPACIOS LIBRES
2.2.- VALOR DE LAS EXPROPIACIONES
2.3.- COSTES DE DEMOLICIONES
2.4.- VALOR DE INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES
2.5.- VALOR INDEMNIZACION SERVIDUMBRES
2.6.- GASTOS IMPUESTOS GESTION FINANCIEROS PROYECTOS
2.7.- DETERMINACION DEL HORIZONTE TEMPORAL DE LA INVERSION
2.8.- ESTIMACION TOTAL DE LAS INVERSIONES PRIVADAS.

3.-ACTUACIONES A REALIZAR POR LA INVERSION PUBLICA

5-ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

4.1.-CRITERIOS LEGALES APLICADOS/JUSTIFICACION

4.2-ESTIMACION DE LOS INGRESOS
4.2.1 ESTUDIOS DE MERCADO
4.2.1.1-Criterios legales adoptados / Justificación.
4.2.1.2-Determinación del inmueble tipo por zonas.
4.2.1.3-Calculo valor unitario medio mercado de cada uso
4.2.2 DETERMINACIONES BASICAS RELATIVAS A LOS VALORES DE REPERCUSION
4.2.2.1- Criterios legales adoptados / Justificación.
4.2.2.2- Calculo valor unitario repercusión de cada uso.
4.2.2.3- Calculo valor unidad aprovechamiento / Coeficientes ponderación
4.2.3.-ESTIMACION DE LOS INGRESOS DE LA INICIATIVA PRIVADA

4.3-ESTIMACION DE LAS INVERSIONES INICIATIVA PRIVADA
4.3.1 ESTIMACIÓN IMPORTE DE LA INVERSIÓN

4.4.-ANALISIS DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACION .
4.4.1 METODOLOGIA APLICADA
4.4.1.1-Criterios legales adoptados / Justificación.
4.4.1.2-Método residual dinámico.
4.4.1.3-Determinación parámetros de cálculo.
4.2.1.3-Cálculos de la viabilidad.
4.2.2 CONCLUSIONES

ANEXO I ESTUDIO DE MERCADO y CALCULO VALOR DE REPERCUSION PARA CADA USO PREVISTO

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

0.-ENCARGO

Se ha recibido el encargo de comprobar la viabilidad de la Unidad de Actuación UA 2 modificada , con la finalidad de si ha lugar, acogerse a bajar la cesión prevista del 15% del suelo lucrativo, previsto en el artículo 29. Deberes de las personas propietarias de suelo urbano, de la LUIB 12/2017, que establece:

"No obstante lo anterior y justificado ***sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, el planeamiento urbanístico podrá reducir hasta el 5 % este porcentaje cuando sean actuaciones de transformación urbanística vinculadas a actuaciones de rehabilitación o de renovación urbana con un exceso de cargas con respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio,*** *o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.*

d) Ceder el suelo lucrativo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento urbanístico que comporten las diferentes actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3.

En todo caso, en las actuaciones de dotación, las personas propietarias de las parcelas edificables sometidas a este régimen cederán este porcentaje sólo sobre el incremento del aprovechamiento establecido por el nuevo plan con respecto al atribuido por el planeamiento anterior"

1.-ANTECEDENTES

La legislación tanto Estatal como Autonómica prevén que cualquier nuevo planeamiento tanto de carácter general como de desarrollo incluya en su documentación un estudio de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, tanto para el particular como para la administración que garantice que las previsiones del planificador son viables de ejecutarse y que no serán previsiones que resten sobre el papel y no se lleven a término por no ser económicamente posibles.

La documentación que conforma los instrumentos de ordenación, deben incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE), 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

Esta regulación con rango legal obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia del principio de reparto de cargas y beneficios.

Así mismo la legislación tanto Estatal como Autonómica prevén que cualquier nuevo planeamiento tanto de carácter general como de desarrollo incluya en su documentación un **estudio de viabilidad económica en base a criterios de rentabilidad.**

La legislación actual establece que en materia de planeamiento urbanístico se aportarán los estudios que permitan acreditar:

a) La justificación del equilibrio entre las cargas de la acción urbanizadora y los beneficios económicos reportados por la misma.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

Cuando la actuación urbanizadora prevista se encomienda a la iniciativa privada, si la ejecución de las misma no presenta una previsión de beneficio razonable, el desarrollo de la actuación permanecerá inactiva y no se cumplirán las propuestas, fracasando, por tanto, el modelo de desarrollo establecido y dejando, finalmente insatisfechas las demandas sociales ante la ausencia de una oferta urbana adecuada.

En este sentido, el estudio de viabilidad económica debe partir de la determinación de la totalidad de los costes de producción urbanizadora (gastos de urbanización, gastos generales, financieros y beneficio empresarial) de la actuación concreta a analizar y de los ingresos potenciales de la actuación, es decir, el valor en venta de las parcelas urbanizadas resultantes, calculado en función de los valores de repercusión correspondientes a cada uno de los usos a implantar, determinados sobre la base de un riguroso estudio de mercado actualizado, y todo ello calculado por la metodología residual, estática o dinámica según queramos disponer de mayor o menor información a la hora de tomar decisiones sobre la viabilidad de la actuación.

Los estudios de viabilidad económica focalizan la atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de producción de las parcelas urbanizadas, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados, mientras que los informes de sostenibilidad económica evalúan el impacto en las arcas públicas del mantenimiento de la urbanización ejecutada, así como la prestación de servicios en el nuevo espacio urbano.

1.1.-MARCO LEGAL .

Para el cálculo de estos valores es de aplicación en especial dada la fecha a la que se refieren las valoraciones, la siguiente legislación:
-Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica, editada por la Secretaría de Estado de vivienda y actuaciones urbanas, del Ministerio de Fomento del Gobierno de España.
-**Reglamento de la Ley 2/2014** para la Isla de Mallorca.
-**Real Decreto Legislativo 7/2015** de 30 de octubre Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
-**Real Decreto 1492/ 2011 de 24 de Octubre**, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
-Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de les Illes Balears LUIB

La Ley 2/2014 de 25 de marzo de ordenación y uso del suelo de les Illes Balears LOUS , sustituida por la LUIB, en su artículo 39 hace referencia al contenido que deben tener los estudios de sostenibilidad.

El Decreto Ley 1/2016 , de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, hace mención a las cesiones de aprovechamiento que se deben efectuar en función de la viabilidad económica de la propuesta.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana recoge las mismas determinaciones.

La LUIB Ley 17/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears define los objetivos de las Memorias de viabilidad económica: *"Los informes de sostenibilidad económica se*

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

dirigen a evitar los impactos negativos en las haciendas públicas mediante la consecución de un equilibrio en la relación de ingresos tributarios y de gastos de mantenimiento ocasionados por la cesión a la administración de los suelos dotacionales públicos e infraestructuras que aquella recibe en el marco del proceso de producción de ciudad. El objetivo es, por una parte, imposibilitar la generación de déficits en la gestión municipal de estos suelos públicos y, de otra, dimensionar racionalmente los ámbitos de ejecución urbanizadora, al tener que adecuarlos a la capacidad de absorción por el mercado de los productos inmobiliarios que de ellos se deriven, para evitar la aparición de «ciudades fantasmas», espacios urbanizados pero sin edificación ni habitantes".

Se ha tenido en cuenta para la redacción del presente informe en especial los siguientes artículos de carácter general de la LUIB :

Artículo 34. Instrumentos de planeamiento. LUIB 12/2017

1. La ordenación urbanística de los municipios se fijará mediante dos tipos de planes jerarquizados: el plan general y los planes de ordenación detallada.

2. El plan general establecerá las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 37 de la presente ley. La aprobación del plan general será previa y necesaria para la aprobación de los planes de ordenación detallada.

3. Los planes de ordenación detallada establecerán las determinaciones de carácter detallado definidas en el artículo 42 de la presente ley, con estricto respeto a las determinaciones establecidas en el plan general al que se encuentran vinculados, y se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento de desarrollo siguientes: planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, así como mediante los instrumentos de ordenación conformados por las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

Los planes parciales y los planes especiales también se podrán desarrollar por medio de estudios de detalle, cuando así lo prevean.

4. La protección de los elementos del patrimonio histórico se llevará a cabo mediante planes especiales y catálogos.

5. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento se definirán en la documentación gráfica y escrita que reglamentariamente se establezca. En todo caso, ***los planes contendrán, como mínimo, la normativa reguladora y una memoria justificativa en la que se haga mención especial a la sostenibilidad ambiental, económica y social de la propuesta,*** *así como todos aquellos documentos exigidos por la legislación sectorial aplicable en los términos establecidos en los artículos 36 y siguientes de la presente ley*

Artículo 41. Documentación de los planes de ordenación detallada. LUIB 12/2017

Los planes de ordenación detallada incluirán la siguiente documentación:

a) La memoria informativa y justificativa, tanto de su adecuación al plan general que desarrollen, como de las determinaciones de ordenación detallada que establezcan.

b) Los planos del estado actual y de las afecciones existentes sobre el territorio, y los planos de ordenación detallada, a escala adecuada, en los que se establecerán las determinaciones gráficas que sean necesarias para un perfecto conocimiento de la ordenación urbana prevista.

c) Las normas urbanísticas y las ordenanzas generales y particulares de usos compatibles y prohibidos por lo que respecta al global establecido en el plan general y los índices de edificabilidad neta aplicables a cada una de las parcelas individuales integradas en las zonas de ordenación del suelo urbano, y a las parcelas edificables derivadas de la ordenación detallada correspondiente a cada ámbito de transformación urbanística en suelo urbano y en cada sector del suelo urbanizable, complementadas con las correspondientes fichas de planeamiento y gestión aplicables a cada una de las actuaciones de transformación urbanística previstas.

Asimismo, incluirán las normas urbanísticas y las ordenanzas generales y particulares para todas las categorías del suelo rústico.

d) ***La memoria de viabilidad económica para aquellos casos en que se establece un incremento de aprovechamiento sobre el que se atribuye por el planeamiento anterior*** *y* ***el informe de sostenibilidad económica*** *para aquellas actuaciones en que se generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas.*

e) El estudio ambiental estratégico según lo establecido en la legislación ambiental, salvo que, por su finalidad y objeto, el órgano ambiental acuerde la exoneración por el hecho de no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

La obligatoriedad de la redacción del estudio de sostenibilidad económica y de viabilidad económica viene determinada por el art.47.2 y 47.3 de la LUIB, que es una reproducción del art.22 del R.D.L. 7/2015.

Artículo 47. Contenido de los estudios económicos del planeamiento. LUIB 12/2017
1. El estudio económico y financiero del plan general contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas en el estudio, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de aquellas que correspondan a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo.

2. ***El informe de sostenibilidad económica****, en función de las determinaciones establecidas en el plan general y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo actualizados en el momento de su ejecución,* ***es aplicable a las actuaciones a que se refiere el artículo 23.2 de la presente ley, excepto en las de dotación cuando no comporten cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por la administración actuante.*** *El informe ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal.*

Específicamente y en relación con el impacto económico para la hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento para la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano que prevé el plan general, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y la población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que estén acabadas las edificaciones que la actuación comporte

3. ***La memoria de viabilidad económica*** *se incluirá en el plan general y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y* ***se referirá a las actuaciones que incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien su uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior,*** *aplicable a aquellas de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras,* ***e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica, en los términos establecidos en la legislación estatal.***

4. En las evaluaciones económicas que se realizarán, un perito tasador experto y de competencia reconocida o una sociedad de tasación homologada oficialmente acreditará los valores de repercusión de suelo o de venta de los productos inmobiliarios derivados de los estudios de mercado procedentes.

El ámbito de su aplicación viene determinado en el art.23 LUIB apartado 2.

Artículo 23. Actuaciones urbanísticas. LUIB 12/2017
El planeamiento podrá distinguir las actuaciones urbanísticas siguientes:
1. Actuaciones edificatorias. Son las que afectan a una única parcela, localizada en suelo urbano o rústico, con alguna de las siguientes finalidades:
a) La edificación, que podrá incluir simultáneamente y, en su caso, la compleción de algún servicio urbanístico en los términos que establece el artículo 29.2 de la presente ley.
b) La rehabilitación edificatoria, que puede tener por objeto:
i. La recuperación de las condiciones de seguridad estructural y del resto de condiciones de habitabilidad.
ii. La optimización de su eficiencia energética.
iii. La satisfacción de la accesibilidad universal.
iv. La adaptación a las condiciones del entorno y del medio urbano o rural en que se integra.
c) La sustitución de la edificación preexistente por obra nueva conforme al planeamiento en vigor en este momento, siempre que este mantenga el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento anterior.

2. ***Actuaciones de transformación urbanística****. Son las que afectan a un conjunto de parcelas, localizadas en suelo urbano o urbanizable, cuya finalidad es transformar el espacio urbanístico preexistente, conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento. Se distinguen las siguientes situaciones:*

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

*a) **Actuación de nueva urbanización**: es aquella que habilita para la completa transformación de su situación originaria rural a la final de suelo urbanizado. El ámbito espacial de este tipo de actuación será el de un sector de suelo urbanizable delimitado en el plan general.*
*b) **Actuación de renovación urbana**: es aquella que habilita para la transformación completa de la situación del tejido urbano originario y la renovación integral de su urbanización, entendiendo como tal la que implica la reurbanización general de su ámbito de suelo con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y completo rediseño y reimplantación de sus servicios urbanísticos. El ámbito espacial de este tipo de actuación es el de una unidad de actuación localizada en suelo urbano delimitada en el plan de ordenación detallada correspondiente.*
*c) **Actuación de dotación**: es aquella que habilita para la obtención en el suelo urbano de parcelas dotacionales en proporción a los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento atribuya a determinadas parcelas concretas en los términos establecidos en el siguiente párrafo de este apartado y siempre que no precise de la reforma integral de la urbanización. El ámbito espacial de este tipo de actuación se delimitará como una unidad de actuación, continua o discontinua, en el suelo urbano y que se identificará mediante el procedimiento de reparcelación voluntaria y de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 78.4 y 90, respectivamente, de la presente ley, en el momento de la ejecución del planeamiento.*
Las parcelas que conformen estas actuaciones de dotación serán de dos tipos: por una parte, parcelas lucrativas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento urbanístico producido por un aumento de la edificabilidad, de la densidad de viviendas y/o un cambio de uso global, respecto a lo establecido en el planeamiento anterior; y por otra, parcelas destinadas a dotaciones públicas, dimensionadas en proporción al citado incremento del aprovechamiento atribuido a las parcelas lucrativas.
*d) **Actuación de reforma interior**: es aquella que habilita para la modificación, renovación y reurbanización de un ámbito concreto del suelo urbano y que puede contener a su vez otros tipos de actuaciones urbanísticas, excepto las de nueva urbanización, en los términos establecidos en los artículos 130 y 131 de la presente ley. El ámbito espacial de este tipo de actuación requerirá su delimitación geométrica en el suelo urbano del plan general y su ordenación detallada se establecerá mediante la formulación de un plan especial de reforma interior.*
Cuando el ámbito espacial de la reforma interior abarque, además del objetivo de resolver la obsolescencia funcional existente, la intervención en zonas de vulnerabilidad social generalizada, se denominará «actuación de regeneración urbana».
3. Actuaciones aisladas: tendrán esta consideración las actuaciones de ejecución del planeamiento que tengan una finalidad diferente de las mencionadas en los apartados anteriores, y en particular:
a) Las de ejecución directa de sistemas generales o alguno de sus elementos en cualquier clase de suelo.
b) Las dirigidas a la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo urbano que no tengan la consideración de actuaciones de dotación por no existir un incremento del aprovechamiento urbanístico.
La identificación del ámbito de estas actuaciones se establecerá en el planeamiento correspondiente.

Artículo 29. Deberes de las personas propietarias de suelo urbano. LUIB 12/2017
1. Las personas propietarias de suelo urbano acabarán o completarán a su cargo la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar y edificarán los solares resultantes en los plazos y de acuerdo con las determinaciones que haya fijado el planeamiento urbanístico.

2. La compleción de la urbanización a que se refiere el apartado anterior no requerirá actuaciones de transformación urbanística cuando sean suficientes, para alcanzar la condición de solar, las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.
En estos casos, las personas propietarias estarán también obligadas a ceder, en su caso y de forma previa a la edificación, los terrenos destinados a viales. El ayuntamiento podrá ordenar la cesión de los terrenos y la urbanización de las aceras y la vía pública que correspondan a la persona propietaria en cualquier momento, así como su ejecución, mediante la formulación de un proyecto de obras ordinarias.

*3. Sin perjuicio del régimen establecido en los artículos 130 y 131 de la presente **ley para las actuaciones de reforma interior y de regeneración urbana, cuando la compleción, la renovación o la reforma de la urbanización en suelo urbano requiera actuaciones de transformación urbanística, definidas en el artículo 23.2.b) y c) anterior, se cumplirán los deberes siguientes:***
a) Repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivadas del uso y de la edificabilidad atribuidas por el planeamiento urbanístico.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

b) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo reservado para los sistemas urbanísticos locales incluido en el ámbito correspondiente a las actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3, continuo o discontinuo, en el que sean comprendidos los terrenos.
En concreto, los suelos dotacionales de cesión correspondientes a las actuaciones señaladas se cuantificarán en función de los resultados de la memoria de viabilidad económica de la actuación y, en su caso, del informe de sostenibilidad económica, así como de un análisis riguroso de compacidad del suelo urbano preexistente. Por ello, se adoptará como ámbito de referencia espacial el determinado por usos y tipologías homogéneas que permitan conformar zonas de aplicación de unas ordenanzas concretas en que se integren los suelos objeto de la actuación.
Finalmente, de manera justificada se adoptará la superficie dotacional correspondiente, que dispondrá, como mínimo, de la ratio dotacional existente en esta zona y, como máximo, del estándar establecido para los sectores de suelo urbanizable en el artículo 43.4 de la presente ley. No obstante, en aquellos ámbitos espaciales de suelo urbano en los que la ratio dotacional existente supere el 40 % de la media resultante para todo el suelo urbano, así como también el 40 % de los estándares establecidos para el suelo urbanizable, el planeamiento general o parcial podrá establecer la no exigencia de la cesión de suelo dotacional derivada del incremento de aprovechamiento atribuido a la actuación.

c) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general haya incluido en el ámbito correspondiente a las actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3, continuo o discontinuo, al que pertenecen los terrenos, o los adscriba en el caso de las actuaciones de renovación urbana.

d) Ceder el suelo lucrativo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento urbanístico que comporten las diferentes actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3.
En todo caso, en las actuaciones de dotación, las personas propietarias de las parcelas edificables sometidas a este régimen cederán este porcentaje sólo sobre el incremento del aprovechamiento establecido por el nuevo plan con respecto al atribuido por el planeamiento anterior.
No obstante, lo anterior y justificado sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, el planeamiento urbanístico podrá reducir hasta el 5 % este porcentaje cuando sean actuaciones de transformación urbanística vinculadas a actuaciones de rehabilitación o de renovación urbana con un exceso de cargas con respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.
Asimismo, el planeamiento urbanístico podrá incrementar de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente hasta el 20 % en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, sin perjuicio del derecho a resarcir los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, de suministro de energía eléctrica, de distribución del gas, en su caso, y de la infraestructura de la conexión a las redes de telecomunicaciones, a cargo de las empresas suministradoras en la parte que, según la reglamentación específica de estos servicios, no tenga que ser a cargo de las personas usuarias.
Cuando se trate de actuaciones de renovación urbana, costeará también las obras de ampliación y refuerzo de los sistemas generales exteriores que, en su caso, fueran necesarias, en los términos fijados en el artículo 30.2.c) de la presente ley.
f) Edificar los solares en los plazos que establezca el planeamiento urbanístico.
g) Ejecutar, en los plazos que establezca el planeamiento urbanístico, la construcción de la vivienda protegida que les corresponda. En caso de que no se hayan determinado estos plazos en el planeamiento, serán de dos años como máximo para iniciar las obras y de cuatro años y medio como máximo para finalizarlas.

h) Conservar las obras de urbanización, a través de la correspondiente entidad de conservación, en los supuestos en que se haya asumido voluntariamente esta obligación, o cuando la imponga justificadamente el planeamiento general.

i) Garantizar el realojo de las personas ocupantes legales que sea necesario desalojar de inmuebles situados

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

dentro del área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como su retorno cuando tengan derecho a ello, en los términos establecidos en la legislación estatal.

4. Excepto cuando se pueda cumplir con suelo destinado a vivienda protegida en virtud de la reserva obligatoria correspondiente, el cumplimiento del deber de cesión regulado en la letra d) del apartado 3 anterior podrá efectuarse mediante las formas alternativas que reglamentariamente establezca el consejo insular correspondiente y, en todo caso, mediante su compensación en metálico de valor equivalente y determinada en aplicación de la legislación estatal de suelo, compensación que se destinará a obtener los suelos con destino a vivienda protegida, o a costear la parte de financiación pública que se hubiera previsto en la actuación de transformación urbanística o bien a integrarse en el patrimonio público de suelo, y se destinaría preferentemente a actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

5. En las actuaciones de dotación, las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas que resulten del reajuste respecto del incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso, se podrán sustituir, cuando sea físicamente imposible materializarlas dentro del ámbito de la propia parcela edificable:
a) Por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa de valor equivalente, materializada, en régimen de complejo inmobiliario dentro del mismo edificio, en los términos previstos en la legislación estatal de suelo.
b) Por su compensación en metálico, que se destinará bien a obtener los suelos dotacionales cuya obtención no se materialice en el momento de la aprobación de la actuación, o bien a costear la parte de financiación pública que hubiera previsto la actuación o a integrarse en el patrimonio público de suelo, y se destinará de forma preferente a actuaciones.

Artículo 24. Definición y determinación del aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación. LUIB 12/2017
1. El aprovechamiento urbanístico, medido en unidades de aprovechamiento (ua), será el parámetro que:
a) Represente el contenido jurídico-urbanístico atribuido por el planeamiento a un suelo concreto.
b) Determine el contenido económico del derecho de propiedad.

2. El aprovechamiento urbanístico objetivo de una parcela o de un ámbito espacial de ordenación concreto se determinará mediante la suma de los productos de las edificabilidades (m² de techo) correspondientes a cada uno de los usos detallados de los que sean susceptibles, multiplicada por los coeficientes de ponderación (ua/m² de techo) respectivos, calculados conforme a lo que establece el apartado 6 de este artículo.

3. El aprovechamiento urbanístico público será el derivado del deber de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento. Se determinará aplicando el porcentaje establecido por la presente ley al aprovechamiento objetivo de una parcela concreta, o del medio para el caso de una actuación de nueva urbanización o de renovación urbana.

4. El aprovechamiento urbanístico subjetivo será el que corresponda a las personas propietarias integradas en la actuación urbanística, y se determinará como el resultante de descontar del aprovechamiento objetivo o medio el aprovechamiento público que corresponda a la administración.
A los efectos del desarrollo de las actuaciones de regeneración urbana establecidas en el artículo 131 de la presente ley, se entiende como aprovechamiento urbanístico neto el resultante de descontar del aprovechamiento urbanístico total el equivalente al coste de las cargas y los deberes que, en su caso, comporta la nueva ordenación establecida por el plan especial, y se justificará en la formulación de la memoria de viabilidad económica preceptiva.

5. Para cada ámbito de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo urbanizable y de las actuaciones de renovación urbana en el suelo urbano, se determinará el aprovechamiento medio (ua/m2 de suelo), que será el cociente de dividir el aprovechamiento objetivo de este ámbito calculado en los términos establecidos en el número 2, por la superficie total de la actuación urbanística (m2 de suelo), descontadas, en su caso, las superficies correspondientes a los suelos dotacionales públicos preexistentes que mantengan esta calificación por el nuevo planeamiento.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

6. Los coeficientes de ponderación relativa entre usos (ua/m2 de techo) se determinarán por referencia al uso característico, que será el que disponga de mayor edificabilidad atribuida en la actuación urbanística y al que se le asigne el valor de la unidad (1 ua/m2 de techo). A los restantes usos detallados previstos en la actuación, se les asignarán valores de comparación con la unidad, determinados en proporción a los diferentes valores de repercusión de suelo (€/m2 de techo) correspondientes a cada uno de esos usos, de acuerdo con los resultados de un riguroso estudio de mercado acreditado por un perito tasador experto y de reconocida competencia o por una sociedad de tasación homologada oficialmente

1.2.-RESUMEN DE LA ORDENACION

La ordenación consiste en el desarrollo del suelo urbano según las previsiones del planeamiento vigente Plan General de Inca aprobación definitiva 27/10/2005.

La normativa específica para esta unidad de actuación UA 2, viene regulada en su ficha y en la memoria del Plan General, se plantea una nueva delimitación de la misma :

PROGRAMA D'ACTUACIÓ	
TIPUS D'ACTUACIÓ:	UNITAT D'ACTUACIÓ 2
Situació: avinguda Reis Catòlics – Judà de Mosconi – Llubí – Benahabet	
Objectiu:	cessió i execució de vials i zona verda.
Sistema d'execució:	compensació
Superficie de la UA:	11.279 m²
Superficie de la zona verda:	2.309 m²
Superficie de vials.	4.349 m²
Execució:	primer quadrienni
Normativa:	eixampla
Superficie solar	4.621 m²
Aprofitament lucratiu:	6.191 m² edificables
Coeficient aprofitament brut:	0,55

30 % Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit o de preu taxat.
Lliure de càrregues d'urbanització.
Cessió del 15% d'aprofitament. Llei 4/2008.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

1.3.-RESUMEN SUPERFICIES

Los parámetros urbanísticos están fijados en el Plan General son los de la ficha del apartado anterior, se tendrá así mismo en cuenta :

Ordenanza de usos
Los parámetros aplicables para cada zonificación y tipología edificatoria serán los siguientes:

a) ALINEACIÓN A VIAL. En las zonas de casco antiguo y ensanche la ordenanza aplicable serà la correspondiente a 1 vivienda por cada m2 (1h/m2) de suelo comprendido dentro de la profundidad edificable de la planta piso siendo :
Casco antiguo: 4P: 1h/ 50 m2 3P: 1h/ 60 m2 2P: 1h/ 75 m2

Cuando la aplicación de la ordenanza no permita la ejecución de una vivienda por planta, sin contar con la planta baja, se permitirà la construcción de una vivienda por planta menos una
Ensancha: 5P: 1/v 30 m2 4P: 1/v 35 m2 3P: 1/v 40 m2 2P: 1/v 55 m2

Resultando que el número de viviendas que se pueden ejecutar será de 46 viviendas, resultando una superficie por vivienda por de 128,85 m2 incluidos elementos comunes, por lo que la tipología a adoptar será la de viviendas hasta 125,00m2.

1.4.-FECHA A LA QUE SE REFIERE EL INFORME

La fecha a la que se refiere el presente informe y sus valores es **diciembre de 2022**, para poder comparar con la UA 2 sin modificar, según art.34.2 del RDL 7/2015.

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones. RDL 7/2015
1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:
*a) **La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística** en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:
*a) **Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.***
b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

2.-ACTUACIONES A REALIZAR POR LA INVERSION PRIVADA EN LA NUEVA ORDENACION

A continuación, se analizan en cada uno de los apartados las inversiones a realizar en esta actuación :

2.1 .-COSTES EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION VIALES /ESPACIOS LIBRES
2.2.- VALOR DE LAS EXPROPIACIONES
2.3.- COSTES DE DEMOLICIONES
2.4.- VALOR DE INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES
2.5.- VALOR INDEMNIZACION SERVIDUMBRES
2.6.- GASTOS IMPUESTOS GESTION FINANCIEROS PROYECTOS
2.7.- DETERMINACION DEL HORIZONTE TEMPORAL DE LA INVERSION
2.8.- ESTIMACION TOTAL DE LAS INVERSIONES PRIVADAS.

Al tratarse de una unidad de actuación en suelo urbano, los costes y tramitaciones en el tiempo a realizar hasta la transformación del suelo y la venta de las parcelas será el siguiente :

1	2	3	4		
				1 año	**Instrumento de ordenacion UNIDAD ACTUACION**
					Plano topográfico
				1 año	**Junta de compensacion**
					Honorarios jurídicos redaccion Estaturos y Bases
					Notaria estatutos y bases
					Notaria constitucion Junta
					Inscripción Registro de la Junta de Compensación
				1 año	**Proyecto de compensacion /reparcelación**
					Expropiación no adheridos
					Honorarios de Técnicos proyecto expropiación
					Honorarios de Jurídicos proyecto de expropiación
					Honorarios de Técnicos Proyecto compensación
					Honorarios de Jurídicos Proyecto compensación
					Indemnizaciones Proyecto compensación
					Notaria escritura proyecto de reparcelación
					Inscripcion en Registro del Proyecto de compensación
					Actos Jurídicos documentados
				1 año	**Proyecto de urbanización**
					Estudio Geotécnico
					Estudios medioambientales
					Costes topográfo ejecución obras
					Honorarios de Técnico Superior redacción proyecto
					Honorarios de Técnico Superior dirección obra
					Honorarios de Técnico Medio dirección de la obra
					Honorarios Técnico Estudio de Seguridad y Salud
					Estudio de Seguridad y Salud costes ejecucion obra
					OCT, inspecciones
					Tasas de residuos
					Coste de ejecucion material
					Gastos generales y beneficio industrial
				3 años	**Venta de solares**
					Gastos de comercialización de los solares
				4 años	**Gastos financieros**
					Gastos financieros
				4 años	**Gastos gestión y administración promotor**
					Gastos gestión y administración promotor

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

2.1 .-COSTES EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION VIALES /ESPACIOS LIBRES

En la unidad de actuación se deben efectuar todas las obras de urbanización previstas en la ficha .

Los costes de urbanización se han calculado en base los módulos y coeficientes del COAIB para la fecha de la valoración ascienden a **503.550,94€.**

COSTES DE EJECUCION URBANIZACION UA 2 INCA		diciembre	2021
Superficie viales			**2.661,40 m²**
Costes unitario vial	479,37 €/m²	0,25	119,84 €/m²
Total Costes viales			318.948,83 €
Superficie Espacio Libre Público			**304,60 m²**
Costes unitario Espacio Libre	479,37 €/m²	0,20	95,87 €/m²
Total Costes Espacios Libres			29.203,22 €
PEM Urbanizacion Viales +E.Libres			348.152,05 €
PEM Estaciones Transformadoras			50.000,00 €
PEM Urbanizacion viales de enlace			25.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL PEM			**423.152,05 €**
Presupuesto demoliciones			**0,00 €**
PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL TOTAL			**423.152,05 €**
Gastos Generales s/PEM	13,00%		55.009,77 €
Beneficio Industrial Const. s/PEM	6,00%		25.389,12 €
COSTE EJECUCIÓN CONTRATA (PEC)			**503.550,94 €**
UNIDADES APROVECHAMIENTO			6.191,00 u.a.
UNIDADES APROVECHAMIENTO-CESION 15%			5.262,35 u.a.
VALOR UNIDADES DE APROVECHAMIENTO		186,76 €/m²t	**982.822,38 €**

Todos los cálculos se han efectuado sin iva, ya que se ha partido del supuesto de que los propietarios podrán compensarlo, en caso de no ser así se deberá incrementar en los costes.

2.2.- VALOR DE LAS EXPROPIACIONES

No se conocen elementos a expropiar en el momento de la redacción de este informe.

2.3.- COSTES DE DEMOLICIONES

No constan elementos a demoler.

2.4.- VALOR DE INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES

No constan edificaciones a indemnizar.

2.5.- VALOR INDEMNIZACION SERVIDUMBRES

No existen servidumbres conocidas.

2.6.- GASTOS IMPUESTOS GESTION FINANCIEROS PROYECTOS

Los costes previstos para la ejecución y desarrollo de la modificación propuesta para completar el proceso urbanístico son los derivados de la redacción del Proyecto de reparcelación por cooperación y Urbanización más los costes de ejecución de la nueva ordenación.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua irán a cargo de la iniciativa privada, por lo que en los cálculos se han previsto gastos financieros y de gestión.

Los impuestos y gastos de gestión …, se han calculado a partir de los costes de ejecución de la urbanización y del valor del suelo una vez ejecutada la urbanización.

2.7.- DETERMINACION DEL HORIZONTE TEMPORAL DE LA INVERSION

El horizonte temporal se define para el presente informe en 4 años, en base al siguiente cronograma de tramitación de cada uno de los tramites a realizar hasta la venta del suelo.

Se ha confeccionado el cronograma en el supuesto de una tramitación en circunstancias normales, no se ha tenido en cuenta una posible tramitación con los servicios ferroviarios de la urbanización, ya que se ha partido del supuesto de que ya fue objeto de informe en la tramitación del PGO.

Se ha partido del supuesto de que los Servicios Técnicos municipales y de las compañías de suministro respeten los plazos para la emisión de sus informes, ya que en caso contrario los cálculos de este estudio variarían sustancialmente.

Se ha partido de un horizonte temporal para las ventas muy corto, ya que la propiedad que conforma la unidad no se encuentra muy fraccionada y según información del solicitante parece que existe una mayoría para poder constituir la Junta de Compensación, en el caso de no ser así los plazos planteados podrían variar y con ellos el resultado de la viabilidad, ya que va ligada al tiempo.

1	2	3	4		
				1 año	**Instrumento de ordenacion UNIDAD ACTUACION**
					Plano topográfico
					Junta de compensacion
					Honorarios jurídicos redaccion Estaturos y Bases
					Notaria estatutos y bases
					Notaria constitucion Junta
					Inscripción Registro de la Junta de Compensación
				1 año	**Proyecto de compensacion /reparcelación**
					Expropiación no adheridos
					Honorarios de Técnicos proyecto expropiación
					Honorarios de Jurídicos proyecto de expropiación
					Honorarios de Técnicos Proyecto compensación
					Honorarios de Jurídicos Proyecto compensación
					Indemnizaciones Proyecto compensación
					Notaria escritura proyecto de reparcelación
					Inscripcion en Registro del Proyecto de compensación
					Actos Jurídicos documentados
				1 año	**Proyecto de urbanización**
					Estudio Geotécnico
					Estudios medioambientales
					Costes topográfo ejecución obras
					Honorarios de Técnico Superior redacción proyecto
					Honorarios de Técnico Superior dirección obra
					Honorarios de Técnico Medio dirección de la obra
					Honorarios Técnico Estudio de Seguridad y Salud
					Estudio de Seguridad y Salud costes ejecucion obra
					OCT, inspecciones
					Tasas de residuos
					Coste de ejecucion material
					Gastos generales y beneficio industrial
				3 años	**Venta de solares**
					Gastos de comercialización de los solares
				4 años	**Gastos financieros**
					Gastos financieros
				4 años	**Gastos gestión y administración promotor**
					Gastos gestión y administración promotor

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

2.8.- ESTIMACION TOTAL DE LAS INVERSIONES PRIVADAS.

Los costes totales de las inversiones privadas para transformar el suelo serán de **503.550,94€** .

COSTES DE EJECUCION URBANIZACION UA 2 INCA		**diciembre**	**2021**
Superficie viales			**2.661,40 m²**
Costes unitario vial	479,37 €/m²	0,25	119,84 €/m²
Total Costes viales			318.948,83 €
Superficie Espacio Libre Público			**304,60 m²**
Costes unitario Espacio Libre	479,37 €/m²	0,20	95,87 €/m²
Total Costes Espacios Libres			29.203,22 €
PEM Urbanizacion Viales +E.Libres			348.152,05 €
PEM Estaciones Transformadoras			50.000,00 €
PEM Urbanizacion viales de enlace			25.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL PEM			**423.152,05 €**
Presupuesto demoliciones			**0,00 €**
PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL TOTAL			**423.152,05 €**
Gastos Generales s/PEM	13,00%		55.009,77 €
Beneficio Industrial Const. s/PEM	6,00%		25.389,12 €
COSTE EJECUCIÓN CONTRATA (PEC)			**503.550,94 €**
UNIDADES APROVECHAMIENTO			6.191,00 u.a.
UNIDADES APROVECHAMIENTO-CESION 15%			5.262,35 u.a.
VALOR UNIDADES DE APROVECHAMIENTO		186,76 €/m²t	**982.822,38 €**

3.-ACTUACIONES A REALIZAR POR LA INVERSION PUBLICA

La inversión pública en el desarrollo del presente suelo urbanizable no participa en costes según especificaciones de la ficha urbanística.

4-ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

4.1.-CRITERIOS LEGALES APLICADOS/JUSTIFICACION

4.2-ESTIMACION DE LOS INGRESOS
- 4.2.1 ESTUDIOS DE MERCADO
  - 4.2.1.1-Criterios legales adoptados / Justificación.
  - 4.2.1.2-Determinación del inmueble tipo por zonas.
  - 4.2.1.3-Calculo valor unitario medio mercado de cada uso
- 4.2.2 DETERMINACIONES BASICAS RELATIVAS A LOS VALORES DE REPERCUSION
  - 4.2.2.1- Criterios legales adoptados / Justificación.
  - 4.2.2.2- Calculo valor unitario repercusión de cada uso.
  - 4.2.2.3- Calculo valor unidad aprovechamiento / Coeficientes ponderación
- 4.2.3.-ESTIMACION DE LOS INGRESOS DE LA INICIATIVA PRIVADA

4.3-ESTIMACION DE LAS INVERSIONES INICIATIVA PRIVADA
- 4.3.1 ESTIMACIÓN IMPORTE DE LA INVERSIÓN

4.4.-ANALISIS DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACION .
- 4.4.1 METODOLOGIA APLICADA
  - 4.4.1.1-Criterios legales adoptados / Justificación.
  - 4.4.1.2-Método residual dinámico.
  - 4.4.1.3-Determinación parámetros de cálculo.
  - 4.2.1.3-Cálculos de la viabilidad.
- 4.2.2 CONCLUSIONES

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

4.1.-CRITERIOS LEGALES APLICADOS/JUSTIFICACION

La obligatoriedad de la redacción del estudio de sostenibilidad económica y de viabilidad económica viene determinada por el art.47.2 y 47.3 de la LUIB, que es una reproducción del art.22 del R.D.L. 7/2015.

El art.47 de la LUIB, se ha reproducido en el apartado 1.1 de este informe por lo que no se reproduce .

La legislación estatal establece :

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. RDL 7/2015

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán

recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

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

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure ***su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:***

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o

densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

*b****) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto****, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

*c) **El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación** y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*
El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.
*d) **El horizonte temporal** que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
*e) **La evaluación de la capacidad pública** necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

*6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con **la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.***
Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.
El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

El apartado 5 de este articulo si bien ha sido derogado por considerar que es competencia de las Comunidades Autónomas el legislar sobre estos extremos, al no tener legislación autonómica en relación a estos puntos, en este informe se incluirán los contenidos del mencionado apartado por considerarlos adecuados .

4.2-ESTIMACION DE LOS INGRESOS

Para calcular los ingresos que puede generar la propuesta analizada, se efectuaran los estudios de mercado de cada uno de los usos previstos en la unidad de actuación, que son :

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VPO

4.2.1 ESTUDIOS DE MERCADO

4.2.1.1-Criterios legales adoptados / Justificación.

Para el cálculo del valor medio de cada uno de los usos se ha efectuado por le Método de comparación del R.D.1492/2011 .

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación. RD 1492/2011.
1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:
La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor

de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:
a) Localización.
b) Uso.
c) Configuración geométrica de la parcela.
d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
e) Superficie.
f) Antigüedad y estado de conservación.
g) Calidad de la edificación.
h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
i) Fecha de toma de datos del comparable.
Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.
En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.
Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:
Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.
F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.
β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.
βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.
A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.
Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información

deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

Para calcular el valor en venta por el método de comparación con el objetivo de utilizar un muestreo lo más amplio posible se van a tener en cuenta :
-Los valores en venta medio obtenido de las muestras que se acompañan, más del mínimo de seis muestras tal y como se prevé en el RD 1492/2011 art.24 punto 1 y la ECO 805/2003.

Para la localización de las muestras se ha utilizado las bases de valores en venta que figuran en Internet de diversas fuentes inmobiliarias y se han homogeneizado en función de su situación grado y tamaño.
Las muestras están perfectamente localizadas y clasificadas.
Las muestras de mercado tomadas se han reunido en base a:
-Similares ubicaciones -Similares superficies -Similares usos

Se han comparado todas las muestras obtenidas del mercado con el inmueble tipo definido y se han homogeneizado en función de su situación con respecto al bien a valorar su tipología respecto al mismo y su antigüedad, se han tenido en cuenta así mismo las calidades constructivas.

Así, para la homogenización de las muestras se han tenido en cuenta los siguientes coeficientes:

- **HL Localización**. Los emplazamientos o ubicaciones peores se han ponderado, aumentando su valor para hacer los precios comparables con el "*modelo*" del emplazamiento. Así, muestras situadas en plazas o más próximas al casco antiguo del pueblo se disminuyen un % respecto del modelo. Por el contrario ubicaciones más alejadas del centro se homogeneizan aumentando un %. A similares ubicaciones el coeficiente es 1.

- **HU Uso**. Todos los inmuebles tienen el mismo uso principal que el "*modelo*".

- **HT Tipología**. Principalmente se distingue entre edificios entre medianeras y aislados, o si el edificio muestra dispone de otros servicios y zonas comunes como jardín, piscina, zona infantil, etc. En este caso, todas las muestras y el inmueble "modelo" son edificios entre medianeras sin otras zonas comunes que las mínimas de comunicación.

- **HS Superficie**. A mayor superficie del elemento, menor repercusión de su valor por cada metro cuadrado. Para este caso, considerando un inmueble "modelo" de piso construido con zonas comunes, si la superficie de la muestra es menor, se deducirá un % y si es mayor se aumentará un porcentaje.
-
- **HP Situación por planta**. Se introduce un coeficiente ponderador por la localización de cada inmueble en el edificio en que se encuentra y si dispone o no de ascensor. Así, considerando que el "modelo" dispone de ascensor, cada una de las muestras que no disponga de él será aumentado en un 5% por cada planta que deba subirse.
- **HC Calidad de la construcción**. En relación con el producto inmobiliario terminado que se desarrolla en el entorno del inmueble, se han ponderado dependiendo de si sus características y/o las instalaciones de que dispone son mejores o peores que el bien a valorar.

- **HG Gravámenes o cargas**. No existen cargas o gravámenes que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.

- **Fecha de toma de datos del comparable**. Todas las muestras se han tomado a enero de 2019.

- **Antigüedad y estado de conservación**. Se trata de un parámetro que influye muy decisivamente en el valor de un inmueble. A las muestras comparadas se les aumenta o disminuye su valor, en relación con el bien a tasar, en función de su antigüedad, reformas

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

realizadas y estado de conservación. Se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en en Reglamento de valoraciones R.D.1492/2011

En cuanto al coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1 para diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, se aplica para descontar el 5% de comisión en las muestras ofertadas por inmobiliarias.

COMPROBACIONES EFECTUADAS
Se han comprobado las superficies de las ofertas con los datos obrantes en catastro . Se incluye en la ficha de la muestra la referencia catastral de la misma que se ha utilizado para la comprobación de su superficies y antigüedad de la misma.

4.2.1.2-Determinación del inmueble tipo por zonas
Los parámetros de comparación del inmueble tipo son :
Uso residencial plurifamiliar
Uso residencial vivienda protegida.

4.2.1.3-Calculo valor unitario medio mercado para cada uso
El valor unitario medio para cada uno de los usos previstos, se ha calculado a partir cada uno de los estudios de mercado realizados que se acompañan en el Anexo I de este informe y en resumen son :

	V.U.venta
Residencial Vivienda libre	1.654,37 €/m²
Residencial VPO	1.532,58 €/m²

Al tratarse de un mercado con unos valores en venta por debajo de los previstos para la vivienda protegida, se adopta este mismo valor en venta para la vivienda protegida, ya que no sería lógico adoptar un valor superior al del mercado existente.

4.2.2 DETERMINACIONES BASICAS RELATIVAS A LOS VALORES DE REPERCUSION

4.2.2.1- Criterios legales adoptados / Justificación.
Los valores unitarios de repercusión para cada uno de los usos previstos, se ha calculado en base al art.22 del RD 1492/2011 a partir de los valores medios de mercado obtenidos en los estudios de mercado realizados que se acompañan en el Anexo I de este informe .

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado. R.D.1492/2011
El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

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.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

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

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados 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, 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.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

VSo = VS - G . (1 + TLR + PR) Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la

deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

4.2.2.2- Calculo valor unitario repercusión para cada uso previsto.

Se acompaña Hojas de cálculo de los valores unitarios de repercusión de suelo para cada uso en el Anexo I de este Informe , en base al RD 1492/2011, donde se incluyen los valores de construcción en euros por metro cuadrado edificable de cada uso considerado, como 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, que se especifican en cada tabla

Los resultados obtenidos para los valores de repercusión de cada uso son :

	V.U.venta	V.U.repercusion
Residencial Vivienda libre	1.654,37 €/m²	186,76 €/m²
Residencial VPO	1.532,58 €/m²	206,79 €/m²

En el caso que nos ocupa, **se opta por reducir la K a 1,25** atendiendo a:

1. La escasa dinámica inmobiliaria del núcleo urbano de Inca, como puede apreciarse: en la gran oferta de residencial plurifamiliar que hay en el ensanche de Inca su elevado tiempo de comercialización, con periodos superiores a un año; y en la estadística de solicitudes de licencias de obra publicada por el Instituto de Estadística de las Islas Baleares (IBESTAT):

2. Que, el valor en venta homogeneizado obtenido del estudio de mercado es de 1.679,40 €/m² construido con elementos comunes es inferior al valor en venta de Viviendas de Protección Oficial (VPO) en Inca, que es de 1.940,48 €/m² superficie útil, lo que equivale a 1.552,38 €/m² construido con elementos comunes.

PREU BÀSIC NACIONAL: 758,00 €/m² útil
PREU MÀXIM DE LA CAIB: 758,00 € x 1,80 = 1.364,40 €/m² útil

Àmbit territorial	Coeficients d'àmbit territorial	Preus màxims (coeficient règ.) (€/m² útil)		
		Règim especial 1,50	Preu General 1,60	Preu concertat 1,80
A	1,60	1.819,20 €	1.940,48 €	-
A	2,20	-	-	3.001,68 €
B	1,30	1.478,10 €	1.576,64 €	-
B	1,60	-	-	2.183,04
C	1,15	1.307,55 €	1.394,72 €	-
C	1,30	-	-	1.773,72 €
Sense grup	1,00	1.137,00 €	1.212,80 €	1.364,40 €

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

PLA D'HABITATGE 2009-2012

RD 2066/2008, d'1 de juliol

ORDEN VIV/ 1952/2009, de 2 de juliol, del Ministeri d'Habitatge, per la qual es declaren els àmbits territorials de preu màxim superior per a l'any 2009. BOE núm. 176, de 22 de juliol de 2009

ÀMBITS TERRITORIALS DE PREU MÀXIM SUPERIOR PELS HABITATGES PROTEGITS DE NOVA CONSTRUCCIÓ I HABITATGES USATS ADQUIRITS EN SEGONA O POSTERIOR TRANSMISSIÓ

D'aplicació a partir del 23 de juliol de 2009

Grup A				Grup B		Grup C
Alaior	Deià	Llucmajor	Santanyí	Alaró	Manacor	Ariany
Alcudia	Eivissa	Maó	Sant Josep	Algaida	Mancor	Petra
Andratx	Es Castell	Marratxí	Sant Llorenç	Binissalem	Maria de la Salut	Santa Eugènia
Artà	Es Migjorn	Montuïri	Sant Lluís	Campanet	Muro	Sant Joan
Banyalbufar	Escorca	Palma	Selva	Consell	Porreres	Vilafranca
Búger	Esporles	Pollença	Ses Salines	Costitx	Santa Maria	
Bunyola	Estellencs	Puigpunyent	Sóller	Es Mercadal	Sant Joan Labritja	
Calvià	Formentera	Sa Pobla	Son Servera	Felanitx	Sencelles	
Campos	Fornalutx	Santa Eulàlia	Valldemossa	Ferreries	Sineu	
Capdepera	Inca	Santa Margalida		Lloret		
Ciutadella	Llubí	Sant Antoni		Lloseta		

En base al artículo 2 del Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre (por el cual se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda), el valor máximo de los terrenos acogidos al ámbito de protección oficial ha de ser del 15% del precio de venta del metro cuadrado de superficie útil. Esto da como resultado un Valor unitario de Repercusión de Suelo de 232,86 €/m2 construido con elementos comunes.

Teniendo en cuenta que el valor de repercusión de vivienda libre es inferior al máximo previsto para la VPO, se adopta el mismo valor para las dos tipologías.

4.2.2.3- Calculo valor unidad aprovechamiento / Coeficientes ponderación

Los cálculos del valor de la unidad de aprovechamiento y los coeficientes de ponderación se han calculado a partir de cada uno de los valores de repercusión de los usos previstos, de acuerdo a los artículos que se acompañan, son los siguientes :

Artículo 68 Reglamento Ley 4/2014

Determinaciones estructurales relativas al aprovechamiento urbanístico de los ámbitos o sectores

1. Para que el plan general determine el aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable a que se refieren el subapartado 2.3 del apartado 2 del artículo 40 y la letra del artículo 41 de la LOUS, y para su determinación en los ámbitos de suelo a) urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística de las previstas en el artículo 29, se seguirán las reglas que determinan los apartados siguientes.

2. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el resultante de ponderar la edificabilidad, los usos y su intensidad, derivada de la tipología y densidad aplicada, que el plan general asigne al suelo, de conformidad con la facultad atribuida al planeamiento en la letra d) del apartado 4 del artículo 3 de la LOUS.

3. Para la determinación del aprovechamiento de cada ámbito o sector en función de las intensidades, derivadas de la tipología y densidad aplicada, y los usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y otros servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos, el plan general deberá establecer:

a) Para cada zona correspondiente a cada uso, tipología y densidad, según el valor inmobiliario atribuido, un

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

coeficiente que exprese el valor que el plan atribuya a cada uso en relación con el resto.
b) Para cada sector o ámbito, un coeficiente que refleje globalmente las diferencias existentes entre los diferentes sectores, determinadas por las circunstancias siguientes:
1ª. Situación respecto a los sistemas generales y el resto de elementos urbanos significativos.
2ª. Características del suelo y la incidencia en el coste de la urbanización y de la edificación.
3ª. Cualquier otra circunstancia que, a estos efectos, se considere de relevancia.
4. El coeficiente de homogeneización de cada zona se obtendrá multiplicando el coeficiente asignado de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del apartado 3 anterior, por el coeficiente que corresponda al sector donde está situada. Este coeficiente se podrá ajustar específicamente para alguna zona concreta en la que concurran circunstancias especiales, para lograr una valoración relativa más adecuada.

5. El aprovechamiento de cada zona será el resultado de multiplicar la superficie por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización obtenido según se señala en el apartado 4 de este artículo.

6. El aprovechamiento total de un sector o ámbito lo constituye la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas las zonas que incluye. El aprovechamiento de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo el aprovechamiento total por la superficie total del sector.

7. Los terrenos destinados en el plan general a la implantación de elementos integrantes de los sistemas generales se considerarán, a los efectos que se prevén en este artículo, sin ningún aprovechamiento.

8. La asignación de coeficientes a las distintas zonas y sectores o ámbitos deberá ser razonada, exponiéndose las motivaciones que han dado lugar a esta determinación. Los coeficientes serán iguales o menores que la unidad. En la asignación del aprovechamiento a los diferentes sectores o ámbitos del plan general, deberá acreditarse que no se produce una ruptura del principio de igualdad ni del principio de homogeneidad.
9. El concepto de edificabilidad media ponderada que regula el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, se corresponde con el de aprovechamiento urbanístico definido en este artículo.

Artículo 24. Definición y determinación del aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación. LUIB 2017

1. El aprovechamiento urbanístico, medido en unidades de aprovechamiento (ua), será el parámetro que:
a) Represente el contenido jurídico-urbanístico atribuido por el planeamiento a un suelo concreto.
b) Determine el contenido económico del derecho de propiedad.

2. El aprovechamiento urbanístico objetivo de una parcela o de un ámbito espacial de ordenación concreto se determinará mediante la suma de los productos de las edificabilidades (m² de techo) correspondientes a cada uno de los usos detallados de los que sean susceptibles, multiplicada por los coeficientes de ponderación (ua/m² de techo) respectivos, calculados conforme a lo que establece el apartado 6 de este artículo.

3. El aprovechamiento urbanístico público será el derivado del deber de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento. Se determinará aplicando el porcentaje establecido por la presente ley al aprovechamiento objetivo de una parcela concreta, o del medio para el caso de una actuación de nueva urbanización o de renovación urbana.

4. El aprovechamiento urbanístico subjetivo será el que corresponda a las personas propietarias integradas en la actuación urbanística, y se determinará como el resultante de descontar del aprovechamiento objetivo o medio el aprovechamiento público que corresponda a la administración.
A los efectos del desarrollo de las actuaciones de regeneración urbana establecidas en el artículo 131 de la presente ley, se entiende como aprovechamiento urbanístico neto el resultante de descontar del aprovechamiento urbanístico total el equivalente al coste de las cargas y los deberes que, en su caso, comporta la nueva ordenación establecida por el plan especial, y se justificará en la formulación de la memoria de viabilidad económica preceptiva.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

5. Para cada ámbito de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo urbanizable y de las actuaciones de renovación urbana en el suelo urbano, se determinará el aprovechamiento medio (ua/m2 de suelo), que será el cociente de dividir el aprovechamiento objetivo de este ámbito calculado en los términos establecidos en el número 2, por la superficie total de la actuación urbanística (m2 de suelo), descontadas, en su caso, las superficies correspondientes a los suelos dotacionales públicos preexistentes que mantengan esta calificación por el nuevo planeamiento.

6. Los coeficientes de ponderación relativa entre usos (ua/m2 de techo) se determinarán por referencia al uso característico, que será el que disponga de mayor edificabilidad atribuida en la actuación urbanística y al que se le asigne el valor de la unidad (1 ua/m2 de techo). A los restantes usos detallados previstos en la actuación, se les asignarán valores de comparación con la unidad, determinados en proporción a los diferentes valores de repercusión de suelo (€/m2 de techo) correspondientes a cada uno de esos usos, de acuerdo con los resultados de un riguroso estudio de mercado acreditado por un perito tasador experto y de reconocida competencia o por una sociedad de tasación homologada oficialmente

COEFICIENTE PONDERACION POR USO			
	V.U.venta	V.U.repercusion	coef.P.USO
Residencial Vivienda libre	1.654,37 €/m²	186,76 €/m²	1,00
Residencial VPO	1.552,38 €/m²	186,76 €/m²	1,00

4.2.3.-ESTIMACION DE LOS INGRESOS DE LA INICIATIVA PRIVADA

Los ingresos estimados para toda la actuación serán el resultado de sumar todos los ingresos posibles por la venta de los solares ,son el resultado de la aplicación del valor de la unidad de aprovechamiento a las unidades previstas, descontando el 15% de cesión y en base al estudio de mercado que se acompaña en el que se determina que el valor de la unidad de aprovechamiento es de 186,76€/m2 :

ESTIMACION DE LOS INGRESOS INICIATIVA PRIVADA					
usos	V.U.Repercusion	Coef.ponderacion uso	techo	U.A.	Valor
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	186,76 €/m²	**1,00**	4.333,70 m²	4.333,70 u.a.	809.383,14 €
RESIDENCIAL VPO	186,76 €/m²	**1,00**	1.857,30 m²	1.857,30 u.a.	346.878,49 €
			6.191,00 m²	6.191,00 u.a.	**1.156.261,63 €**
			15% cesion		**173.439,24 €**
		Valor aprovechamiento sin cesion			**982.822,38 €**

Nota : En función de la viabilidad obtenida si se disminuyen las cesiones este valor se modificará .

4.3-ESTIMACION DE LAS INVERSIONES INICIATIVA PRIVADA

4.3.1 ESTIMACIÓN IMPORTE DE LA INVERSIÓN

Se adjuntan a continuación tabla de cálculo de las inversiones a realizar hasta la venta de solares.

Las inversiones de la iniciativa privada se han analizado por separado en el apartado 2 de este informe y ascienden a **503.550,94€** , excluyendo el iva

Se ha partido del supuesto que el iva se puede compensar, en el caso de no ser asi se debería incluir como un impuesto mas no recuperable.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

COSTES DE EJECUCION URBANIZACION UA 2 INCA		diciembre	2021
Superficie viales			**2.661,40 m²**
Costes unitario vial	479,37 €/m²	0,25	119,84 €/m²
Total Costes viales			318.948,83 €
Superficie Espacio Libre Público			**304,60 m²**
Costes unitario Espacio Libre	479,37 €/m²	0,20	95,87 €/m²
Total Costes Espacios Libres			29.203,22 €
PEM Urbanizacion Viales +E.Libres			348.152,05 €
PEM Estaciones Transformadoras			50.000,00 €
PEM Urbanizacion viales de enlace			25.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL PEM			**423.152,05 €**
Presupuesto demoliciones			**0,00 €**
PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL TOTAL			**423.152,05 €**
Gastos Generales s/PEM	13,00%		55.009,77 €
Beneficio Industrial Const. s/PEM	6,00%		25.389,12 €
COSTE EJECUCIÓN CONTRATA (PEC)			**503.550,94 €**
UNIDADES APROVECHAMIENTO			6.191,00 u.a.
UNIDADES APROVECHAMIENTO-CESION 15%			5.262,35 u.a.
VALOR UNIDADES DE APROVECHAMIENTO		186,76 €/m²t	**982.822,38 €**

unidad de actuacion UA 2 INCA			
Presupuesto Ejecucion material PEM	423.152,05 €		
Presupuesto Ejecucion Contrata PEC	503.550,94 €		
Valor del suelo	982.822,38 €		
Instrumento de ordenacion / Trabajos previos			
Plano topográfico s/PEM		1,00%	4.231,52 €
Junta de compensacion			
Honorarios jurídicos redaccion Estaturos y Bases		0,15%	1.474,23 €
Notaria estatutos y bases		0,10%	982,82 €
Notaria constitucion Junta		0,10%	982,82 €
Inscripción Registro de la Junta de Compensación		0,10%	982,82 €
Proyecto de compensacion /reparcelación			
Expropiación no adheridos/costes			0,00 €
Honorarios de Técnicos proyecto expropiación		0,00%	0,00 €
Honorarios de Jurídicos proyecto de expropiación		0,00%	0,00 €
Honorarios de Técnicos Proyecto compensación s/Vs		0,70%	6.879,76 €
Honorarios de Jurídicos Proyecto compensación s/Vs		0,70%	6.879,76 €
Indemnizaciones Proyecto compensación			0,00 €
Notaria escritura proyecto de reparcelación s/Vs		1,00%	9.828,22 €
Inscripcion en Registro del Proyecto de compensación s/Vs		1,00%	9.828,22 €
Actos Jurídicos documentados s/Vs		1,20%	11.793,87 €
Proyecto de urbanización			
Estudio Geotécnico s/PEM		0,40%	1.692,61 €
Estudios medioambientales s/PEM		0,40%	1.692,61 €
Costes topográfo ejecución obras s/PEM		0,50%	2.115,76 €
Honorarios de Técnico Superior redacción proyecto s/PEM		4,00%	16.926,08 €
Honorarios de Técnico Superior dirección obra s/PEM		1,70%	7.193,58 €
Honorarios de Técnico Medio dirección de la obra s/PEM		1,70%	7.193,58 €
Honorarios Técnico Estudio de Seguridad y Salud s/PEM		1,00%	4.231,52 €
Estudio de Seguridad y Salud costes ejecucion obra s/PEM		2,00%	8.463,04 €
OCT, inspecciones s/PEM		1,00%	4.231,52 €
Tasas de residuos s/PEM		1,00%	4.231,52 €
Coste de ejecucion material PEM			423.152,05 €
Gastos generales y beneficio industrial s/PEM		19,00%	80.398,89 €
Venta de solares			
Gastos de comercialización de los solares s/Vs		5,00%	49.141,12 €
Gastos financieros			
Gastos financieros s/PEC		4,00%	20.142,04 €
Gastos gestión y administración promotor			
Gastos gestión y administración promotor s/Vs		3,00%	29.484,67 €
	Total costes		**714.154,65 €**
TLR Tasa libre riesgo	0,000		
PR Prima de riesgo 2ª residencia	12		
TLR+PR Tasa actualizacion anual %	12,000		
1+TLR+PR	**1,120**		
Total gastos incrementados con la TLR+PR según art.27 RD 1492/2011			**799.853,21 €**

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

4.3.2 IDENTIFICACIÓN SUJETO RESPONSABLE

Al tratarse de una unidad de actuación en suelo urbano a desarrollar por Compensación, el sujeto responsable para llevar a término la transformación del suelo es la Junta de Compensación.

4.4.-ANALISIS DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACION

4.4.1-METODOLOGIA APLICADA.

Se prevé un horizonte temporal según documentación de la memoria para la ejecución de la unidad de ejecución de 4 años, hasta el momento de la finalización de la venta de las parcelas, el horizonte temporal se ha determinado en función de los plazos estimados para su tramitación y el tamaño de la actuación, en una situación de tramitación normal.

Se ha estimado un horizonte temporal para el desarrollo de la unidad desde la adquisición de suelo de la misma o los derechos para su desarrollo hasta la venta de solares, este horizonte temporal estimado puede variar sustancialmente según se desarrolle la evolución de la pandemia del covid-19, en el apartado 2.7 de este informe se ha justificado el horizonte temporal que se prevé para el desarrollo de la unidad.

Tanto la legislación estatal como la autonómica determinan el concepto de viabilidad económica de una actuación en términos de rentabilidad para el promotor, lo que significa que tiene que obtener unos beneficios acordes con la actuación y que esta no tiene que ser deficitaria o no reportar beneficio alguno al promotor, porque en este caso no se llevaría a término su desarrollo.

La actuación de nueva urbanización que se propone consiste en una actuación de transformación de suelo.
Debido a ello, el análisis de su viabilidad económica consiste en determinar si la Tasa interna de retorno (TIR) de la actuación es inferior, superior o igual al Tipo de actualización que, para los usos lucrativos de la misma, le corresponde al aplicar la metodología residual dinámica (Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados) de la Orden ECO/805/2003 cuya aplicación resulta preceptiva de acuerdo a los que establecen los apartado 2 y 3 de su artículo 34 “Aplicabilidad del método residual” (o, lo que es lo mismo, si el Valor actual neto (VAN) de la actuación, una vez descontada la inversión inicial en la compra del suelo, resulta negativo, positivo o cero, al aplicar dicho Tipo de actualización):

2. “El método residual podrá aplicarse mediante el procedimiento dinámico a los siguientes inmuebles:
Terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificados.
Edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso aunque las obras estén paralizadas.

3. El método residual solo podrá aplicarse mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados”.
En el presente informe no se conoce el valor de adquisición de suelo, la inversión inicial primera (la compra de suelo) dado que se trata de una unidad de actuación en suelo urbano, sujeta a una gestión por compensación en la que en principio participaran todos los propietarios del suelo.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

Por ello se van a efectuar los cálculos partiendo de la base del desconocimiento de este valor actual inicial del suelo (VAN), de manera que este valor es lo que va a ser objeto de cálculo en el presente informe, y en base a los resultados del mismo se podrá justificar la viabilidad o no de la actuación, en caso de ser negativo o un valor a todas luces fuera de mercado, la actuación será inviable y en caso de ser positivo y en el marco de unos valores de suelo reales la actuación será viable.

4.4.1.1 LEGISLACION APLICADA.

En cuanto a requerimientos de aplicabilidad y contenido de las Memorias de viabilidad económica, resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSyRU), cuyo artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", en su apartado 5:

5. "La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos…":

Es de aplicación la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), en el apartado III a) de su Exposición de Motivos se dice:

a) "Las memorias de viabilidad económica tienen por objeto el análisis de la rentabilidad económica de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada que comportan un incremento de aprovechamiento sobre lo atribuido por el planeamiento vigente anteriormente; es decir, los procesos de reclasificación o de recalificación de suelo que, en virtud de revisiones o modificaciones puntuales del planeamiento, suponen un incremento de la plusvalía. La metodología consiste en realizar un estudio económico comparado de costes e ingresos aplicado a las dos situaciones, la inicial y la propuesta, lo que permitirá desvelar las plusvalías que estos procesos generan. Teniendo en cuenta que estos estudios, con sus resultados económicos, tienen que salir a exposición pública, se conseguirá una transparencia hasta ahora desconocida, ya que se podrá contrastar, a la vista de todos, si se producen rentabilidades económicas muy diferenciadas entre suelos localizados en situaciones análogas, lo que permitirá determinar, por una parte, el porcentaje de la plusvalía que tiene que corresponder a la administración actuante y, por otra, equilibrar, con criterios igualitarios, la atribución de los aprovechamientos urbanísticos a las diferentes personas propietarias del suelo reclasificado o recalificado. Todo ello con el propósito de dificultar al máximo eventuales procesos de corrupción que tan mala reputación han ocasionado al urbanismo español".

Es de aplicación del apartado 3 del artículo 47 "Contenido de los estudios económicos del planeamiento" de la LUIB , establece:

3. "La memoria de viabilidad económica se incluirá en el plan general y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y se referirá a las actuaciones que incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien su uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, aplicable a aquellas de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica, en los términos establecidos en la legislación estatal".

En cuanto a las valoraciones es de aplicación el TRLSyRU, de acuerdo a lo que dispone el apartado 1 de su artículo 34 "Ambito del régimen de valoraciones":
"Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:
La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública".

Y, como consecuencia de ello, también su desarrollo reglamentario en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (BOE nº 270, de 09/11/2011- en adelante RVLS- de acuerdo a lo que establece su artículo 1 "Objeto":
"El presente Reglamento tiene por objeto el desarrollo de las valoraciones del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio"

Por las remisiones a las legislaciones de suelo de las CCAA que en diversos aspectos de su articulado hacen tanto el TRLSyRU como el RVLS, resulta asimismo de aplicación- además de ciada Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso de suelo para la isla de Mallorca, vigente hasta que no sea sustituido por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera- según establece la disposición final 2 de la reseñada Ley 2/2017- y en tanto en cuando no se oponga o contradiga sus determinaciones.
Como norma de valoración también resulta de aplicación la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo (modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la Orden ECC/371/2013, de 4 de marzo, y por el Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre.)

4.4.1.2 METODO RESIDUAL DINAMICO

Para el cálculo de la viabilidad de la actuación se fundamentara en determinar si la Tasa interna de retorno (TIR) de la actuación es inferior, superior o igual al Tipo de actualización que, para los usos lucrativos de la misma, le corresponde al aplicar la metodología residual dinámica (Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados) de la Orden ECO/805/2003 cuya aplicación resulta preceptiva de acuerdo a los que establecen los apartado 2 y 3 de su artículo 34 "Aplicabilidad del método residual",o lo que es lo mismo, si el Valor actual neto (VAN) de la actuación, una vez descontada la inversión inicial en la compra del suelo, resulta negativo, positivo o cero, al aplicar dicho Tipo de actualización :

"El método residual podrá aplicarse mediante el procedimiento dinámico a los siguientes inmuebles:
Terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificados.
Edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso aunque las obras estén paralizadas.
El método residual sólo podrá aplicarse mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a una año, así como a los solares edificados"

Procedimiento de cálculo
El artículo 36 "Procedimiento de cálculo dinámico" de la Orden ECO/805/2003, establece:

"Para el cálculo del valor residual por el procedimiento de cálculo dinámico se seguirán los siguientes pasos:
Se estimarán los flujos de caja. Se elegirá el tipo de actualización. Se aplicará la fórmula de cálculo.
2.Se deberán justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados."

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

FLUJOS DE CAJA

El artículo 37 “Flujos de caja en el método residual dinámico” de la Orden ECO/805/2003, establece:

“Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos cobros y pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.
Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o por actualización de rentas en la fecha de tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.
Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover.
En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.
Para determinar las fechas y plazos previstos a que se refiere el apartado 1 de este artículo se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.
Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo.
En todo caso, cuando se trate de solares edificados de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.”

4.4.1.3 DETERMINACION PARAMETROS DE CALCULO

Tipo de actualización

El artículo 38 “Tipo de actualización en el método residual dinámico” de la Orden ECO/805/2003, establece:

“A los efectos del cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico previsto en el artículo 36 (Procedimiento de cálculo dinámico) de esta Orden se utilizará como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.
Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo.
El tipo libre de riesgo será el tipo de actualización establecido en el artículo 32 (Tipo de actualización en el método de actualización) de esta Orden, tomándolo como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja.
La prima de riesgo se determinará por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria.
4. Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el apartado anterior deberán ser incrementadas en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario. En todo caso, dicho incremento deberá ser debidamente justificado”.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

TIPO LIBRE DE RIESGO

El tipo libre de riesgo viene establecido en el artículo 32 ”Tipo de actualización en el método de actualización” de la Orden ECO / 805/ 2003:

“Para determinar el tipo de actualización se seguirá el siguiente procedimiento: Se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc), del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riego previsible en la obtención de rentas.
Dicho tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja.
El tipo de interés nominal a que se refiere el primer guion del apartado anterior no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años. Este plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la prevista en el artículo 2.a.
Para determinar la rentabilidad media anual:
Se tomará el tipo medio durante un período continuado no inferior a tres meses ni superior a un año contados antes de la fecha de la tasación.
El tipo medio deberá haber sido publicado por un organismo público o por un mercado organizado”.

Teniendo en cuenta que en el último año el Tipo medio nominal de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años ha dado una tasa media para el año 2021 de 0,137. Tipo libre de riesgo, de acuerdo a lo que establece la Orden ECO/805/2003 para tales casos:

Tipo libre de riesgo (anual) = es negativa, por lo que se adopta el valor 0,00%
La TLR real será : 0,00%

19. TIPOS DE INTERÉS
A) Tipos de interés legales

19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, euríbor, y otros tipos de referencia (a)

Porcentajes

		Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales														
		Euribor (b)					Tipo de interés basado en el Euro short-term rate (€STR)					Tipo medio préstamos hipotecarios a más de 3 años,adquisición de vivienda libre.Entidades de crédito en España	Tipo medio préstamos a la vivienda entre uno y 5 años. Entidades de crédito en la zona euro (c)	Interest Rate Swap (IRS) a cinco años	Deuda Pública. Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años	Otros tipos de referencia del mercado hipotecario (d)
		Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año	Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año					Míbor a un año (e)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
18	M	...	...	...	...	-0,173	...	...	...	...	...	1,921	1,844	0,354	0,137	-0,173
19	M	...	...	...	...	-0,215	...	...	...	...	...	1,935	1,730	-0,137	-0,029	-0,215
20	M	...	...	...	...	-0,303	...	...	...	...	...	1,727	1,573	-0,345	-0,164	-0,303
20	Nov	...	...	...	...	-0,481	...	...	...	...	...	1,661	1,580	-0,460	-0,302	-0,481
	Dic	...	...	...	...	-0,497	...	...	...	...	...	1,563	1,540	-0,469	-0,356	-0,497
21	Ene	-0,568	-0,562	-0,547	-0,529	-0,505	...	...	...	...	...	1,558	1,520	-0,449	-0,382	-0,505
	Feb	-0,566	-0,553	-0,541	-0,521	-0,501	...	...	...	...	...	1,565	1,500	-0,376	-0,397	-0,501
	Mar	-0,565	-0,553	-0,539	-0,516	-0,487	...	...	...	...	...	1,571	1,490	-0,332	-0,399	-0,487
	Abr	-0,564	-0,555	-0,538	-0,516	-0,484	...	...	...	...	...	1,480	1,440	-0,306	-0,383	-0,484
	May	-0,565	-0,558	-0,540	-0,513	-0,481	-0,565	-0,565	-0,565	-0,563	-0,556	1,507	1,480	-0,245	-0,350	-0,481
	Jun	-0,567	-0,555	-0,543	-0,515	-0,484	-0,565	-0,564	-0,565	-0,564	-0,558	1,527	1,430	-0,265	-0,332	-0,484
	Jul	-0,566	-0,556	-0,545	-0,516	-0,491	-0,566	-0,566	-0,565	-0,564	-0,559	1,485	1,430	-0,317	-0,326	-0,491
	Ago	-0,571	-0,560	-0,548	-0,527	-0,498	-0,568	-0,568	-0,566	-0,565	-0,560	1,529	1,450	-0,370	-0,338	-0,498
	Sep	-0,570	-0,558	-0,545	-0,522	-0,492	-0,570	-0,569	-0,568	-0,566	-0,562	1,489	1,470	-0,266	-0,351	-0,492
	Oct	-0,570	-0,560	-0,550	-0,527	-0,477	-0,571	-0,570	-0,569	-0,566	-0,563	1,467	1,460	-0,100	-0,341	-0,477
	Nov	-0,573	-0,565	-0,567	-0,534	-0,487	-0,573	-0,573	-0,571	-0,568	-0,565	...	...	-0,089	-0,344	-0,487

(a) Los datos de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario (Orden EHA/2899/2011 y CBE 5/2012) tienen carácter oficial al publicarse en el Boletín Oficial del Estado. Hasta ese momento son provisionales y su difusión en este cuadro se realiza a efectos informativos exclusivamente.
(b) Con el fin de coincidir con la información difundida en el BOE, las columnas de este cuadro que contienen las series de los nuevos plazos del Euríbor (una semana, un mes, tres meses, seis meses), incorporados por la Orden ETD/699/2020, muestran observaciones desde enero de 2021. Las series estadísticas completas, con datos previos, están disponibles en el cuadro 9.1 de la publicación de Indicadores Económicos y en el cuadro 1.15 del Boletín Estadístico.
(c) Este tipo corresponde al elaborado y publicado por el BCE desplazado un mes a efectos de su utilización como tipo de referencia del mercado hipotecario. Según lo establecido en el anejo 8 de la Circular 5/2012 de Banco de España, este índice no se corregirá en el caso de que el BCE modificara posteriormente el tipo publicado.
(d) Para consultar otros tipos que dejaron de tener la consideración de tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario, véanse publicaciones anteriores a enero de 2021.
(e) Este tipo de interés dejó de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para los préstamos formalizados a partir del 1 de enero de 2000.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

PRIMA DE RIESGO

La Disposición adicional sexta “Primas de riesgo y márgenes de beneficio” de la Orden ECO/805/2003, y el RD 1492/2011establecen las mismas primas de riesgo para los diferentes usos :

ECO :“ Las primas de riesgo a que se refiere el artículo 38.3 y los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que, para cada uno de ellos, se indican a continuación, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esta disposición:
En caso de edificios destinados a varios usos, la prima de riego mínima se obtendrá ponderando las primas de riesgo mínimas señaladas anteriormente.
(…)”

ANEXO IV

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

En base a lo expuesto, efectúa a continuación el cálculo de la Prima de riesgo referida al uso de los edificios de la UA 10 :

Prima de riesgo riesgo (anual) = 8,00%

TIPO DE ACTUALIZACION

En base al Tipo de riesgo y a la Prima de riesgo calculadas, resulta:
Tipo de actualización (anual) = 0,00% + 8,00% = 8,00%

FORMULA DE CALCULO

El artículo 39 “Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico” de la Orden ECO/805/2003, establece:
“El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = [E_j / (1 + i)^{tj}] - [S_k / (1 + i)^{tk}]$$

en donde:

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

F Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
Ej Importe de los cobros previstos en el momento J.
Sk Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.
tk = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados."

A continuación se acompañan tablas de cálculo de la viabilidad, donde quedara justificada siempre y cuando o bien la Tasa interna de retorno (TIR) de la actuación es inferior, superior o igual al Tipo de actualización que, para los usos lucrativos de la misma, le corresponde al aplicar la metodología residual dinámica (Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados) de la Orden ECO/805/2003 cuya aplicación resulta preceptiva de acuerdo a los que establecen los apartado 2 y 3 de su artículo 34 "Aplicabilidad del método residual", o lo que es lo mismo, si el Valor actual neto (VAN) de la actuación, una vez descontada la inversión inicial en la compra del suelo, resulta negativo, positivo o cero, al aplicar dicho Tipo de actualización.

CALCULOS VIABILIDAD ECONÓMICA cesión 15%

UNIDAD DE ACTUACION UA 2		
SUPERFICIE TOTAL		**7.587,00 m²**
SUPERFICIE VIALES		2.661,40 m²
ESPACIOS LIBRES		304,60 m²
SUPERFICIE SUELO NO LUCRATIVO		**2.966,00 m²**
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		3.234,70 m²
RESIDENCIAL VPO		1.386,30 m²
TOTAL SUELO LUCRATIVO		**4.621,00 m²**
TECHO RESIDENCIAL LIBRE		4.333,70 m²t
TECHO RESDENCIAL VPO		1.857,30 m²t
TOTAL EDIFICABILIDAD SUELO LUCRATIVO		**6.191,00 m²t**
	coeficiente uso	
UA RESIDENCIAL LIBRE	1,00	4.333,70 ua
UA RESIDENCIAL VPO	1,00	1.857,30 ua
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO		**6.191,00 ua**
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO		6.191,00 ua
CESION 15%		928,65 ua
Unidades de aprovechamiento - Cesion		**5.262,35 ua**
nº viviendas	46 vivienda tipo	134,59 m²t
SISTEMA DE GESTION		COMPENSACION

Se ha considerado una cesión del 15% de unidades de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización.

La localización de este aprovechamiento y, en su caso, la cuantificación económica del mismo se fijará en el correspondiente Proyecto de Compensación.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

UNIDAD DE ACTUACION UA 2 INCA			CUADRO DE REPARTO DE INGRESOS-GASTOS EN PORCENTAJES					
				Estatutos bases P.Expropiacion	P.Compensacion P.urbanización	Ejecucion P.urbanización	Venta solares	TOTALES
	TECHO LUCRAT.	V.VENTA	TOTAL INGRESOS	año1	año2	año3	año4	
INGRESOS VENTAS	5.262,35 m²	186,76 €/m²	**982.822,38 €**	0,00%	0,00%	30,00%	70,00%	100,00%
		V.U.S.R.	TOTAL GASTOS					
ADQUISICION DE SUELO			0,00	100,00%				
PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA			503.550,94	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%
IMPUESTOS NO RECUPERABLES								
Actos jurídicos documentados s/VS		1,30%	12.776,69 €		100,00%			100,00%
Notaria s/VS		1,10%	10.811,05 €		100,00%			100,00%
Registro Propiedad s/VS		1,10%	10.811,05 €		100,00%			100,00%
HONORARIOS PROFESIONALES								
H. Juridicos Junta Compens. s/VS		0,85%	8.353,99 €		100,00%			100,00%
H.Técnicos P.Compens. s/VS		0,70%	6.879,76 €		100,00%			100,00%
Honorarios Tecnicos PP s/PEM		0,00%	0,00 €	100,00%				100,00%
H.Técnicos P.Urbanizacion.s/PEM		8,40%	35.544,77 €	40,00%	60,00%			100,00%
ESS Coordinacion s/PEM		2,00%	8.463,04 €	70,00%	30,00%			100,00%
Estudios Ambientales / ISE y otros.... s/PEM .		0,40%	1.692,61 €	60,00%	40,00%			100,00%
COSTES LICENCIAS I TASAS								
Tasa Residuos s/PEM		1,00%	4.231,52 €			50,00%	50,00%	100,00%
COSTES SEGUROS E INSPECCIONES								
Inspecciones s/PEM		0,50%	2.115,76 €			100,00%		100,00%
O.C.T/ PRUEBAS s/PEM		0,50%	2.115,76 €			100,00%		100,00%
ADMINISTR. GESTIÓN PROMOTOR								
ADMINISTRACIÓN GESTIÓN s/VS		3,00%	29.484,67 €	20,00%	20,00%	30,00%	30,00%	100,00%
OTROS ESTUDIOS NECESARIOS								
Topograficos Geotecnicos....s/PEM		0,50%	8.039,89 €	60,00%	40,00%			100,00%
GASTOS COMER.+ FINANCIEROS								
Comercializacion s/VS		5,00%	49.141,12 €	0,00%	0,00%	30,00%	70,00%	100,00%
Financieros s/PEC		4,00%	20.142,04 €	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	100,00%
			714.154,65 €					

UNIDAD DE ACTUACION UA 2 INCA			CUADRO DE REPARTO DE INGRESOS-GASTOS EN EUROS					
				Estatutos bases P.Expropiacion	P.Compensacion P.urbanización	Ejecucion P.urbanización	Venta solares	
	Aprovechamiento	V.U.R.	TOTAL INGRESOS	año1	año2	año3	año4	TOTALES
INGRESOS VENTAS	**5.262,35 ua**	**186,76 €/m²**	**982.822,38 €**	0,00 €	0,00 €	294.846,71 €	687.975,67 €	982.822,38 €
		V.U.S.R.	TOTAL GASTOS					
ADQUISICION DE SUELO		0,00 €/m²	0,00	0,00	0,00			0,00
PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL			423.152,05 €					
PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA PEC			503.550,94 €	0,00 €	251.775,47 €	251.775,47 €	0,00 €	503.550,94 €
IMPUESTOS NO RECUPERABLES								
Actos jurídicos documentados s/VS		1,30%	12.776,69 €	0,00 €	12.776,69 €	0,00 €	0,00 €	12.776,69 €
Notaria s/VS		1,10%	10.811,05 €	0,00 €	10.811,05 €	0,00 €	0,00 €	10.811,05 €
Registro Propiedad s/VS		1,10%	10.811,05 €	0,00 €	10.811,05 €	0,00 €	0,00 €	10.811,05 €
HONORARIOS PROFESIONALES								
H. Juridicos Junta Compens. s/VS		0,85%	8.353,99 €	0,00 €	8.353,99 €	0,00 €	0,00 €	8.353,99 €
H.Técnicos P.Compens. s/VS		0,70%	6.879,76 €	0,00 €	6.879,76 €	0,00 €	0,00 €	6.879,76 €
H.Técnicos P.Urbanizacion.s/PEM		8,40%	35.544,77 €	14.217,91 €	21.326,86 €	0,00 €	0,00 €	35.544,77 €
ESS Coordinacion s/PEM		2,00%	8.463,04 €	5.924,13 €	2.538,91 €	0,00 €	0,00 €	8.463,04 €
Estudios Ambientales / ISE y otros.... s/PEM .		0,40%	1.692,61 €	1.015,56 €	677,04 €	0,00 €	0,00 €	1.692,61 €
COSTES LICENCIAS I TASAS								
Tasa Residuos s/PEM		1,00%	4.231,52 €	0,00 €	0,00 €	2.115,76 €	2.115,76 €	4.231,52 €
COSTES SEGUROS E INSPECCIONES								
Inspecciones s/PEM		0,50%	2.115,76 €	0,00 €	0,00 €	2.115,76 €	0,00 €	2.115,76 €
O.C.T/ PRUEBAS s/PEM		0,50%	2.115,76 €	0,00 €	0,00 €	2.115,76 €	0,00 €	2.115,76 €
ADMINISTR. GESTIÓN PROMOTOR								
ADMINISTRACIÓN GESTIÓN s/VS		3,00%	29.484,67 €	5.896,93 €	5.896,93 €	8.845,40 €	8.845,40 €	29.484,67 €
OTROS ESTUDIOS NECESARIOS								
Topograficos Geotecnicos....s/PEM		1,90%	8.039,89 €	4.823,93 €	3.215,96 €	0,00 €	0,00 €	8.039,89 €
GASTOS COMER.+ FINANCIEROS								
Comercializacion s/VS		5,00%	49.141,12 €	0,00 €	0,00 €	14.742,34 €	34.398,78 €	49.141,12 €
Financieros s/PEC		4,00%	20.142,04 €	2.014,20 €	4.028,41 €	6.042,61 €	8.056,82 €	20.142,04 €
	TOTAL	GASTOS	**714.154,65 €**	33.892,67 €	339.092,12 €	287.753,10 €	53.416,76 €	**714.154,65 €**

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

ACTUALIZACION DE LOS FLUJOS DE CAJA	4años

CALCULO VALOR UNITARIO ACTUAL DE SUELO

SUPERFICIE TOTAL	7.587,00 m²	UA Aprovechamiento	5.262,35 ua

TLR	Tasa libre riesgo real	0,0000	interes nominal deuda publica	
PR	Prima de riesgo	8,000		IPC interanual
TLR+PR	Tasa actualizacion anual %	8,000	TLR real =[(1+TLR nom) / (1+IPC)] - 1	
NOMINAL	1+i/100	1,080		

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
Suceso	**Tramitacion P.Plan Parcial**	**Redaccion P.Compensacion Aprobacion P.Reparcelacion**	**p.urbanizacion venta parcelas**	**p.urbanizacion venta parcelas**
Concepto	**Redaccion P.Compensacion**	**Aprobacion P.Reparcelacion**	**p.urbanizacion venta parcelas**	**p.urbanizacion venta parcelas**
total Ingresos	0,00 €	0,00 €	294.846,71 €	687.975,67 €
total Gastos	33.892,67 €	339.092,12 €	287.753,10 €	53.416,76 €
Ingresos -Gastos	-33.892,67 €	-339.092,12 €	7.093,62 €	634.558,91 €

ACTUALIZACION FLUJOS DE CAJA	**F =**	**Ej / (1+i) tj -**	**Sk/ (1+ i) tk**
1/ (1+i)1	**1/ (1+i)2**	**1/ (1+i)3**	**1/ (1+i)4**
coef .actualizacion	0,9259	0,8573	0,7938	0,7350
CASH-F actualizado	**-31.382,11 €**	**-290.716,83 €**	**5.631,14 €**	**466.419,74 €**

VAN Valor actual neto de suelo	**149.951,94 €**
VAN Valor unitario suelo	**19,76 €/m²**

CONCLUSIONES

El desarrollo de la unidad de actuación sería viable siempre y cuando el valor de adquisición de suelo sea de un valor unitario de 19,76€/m2.

El resultado obtenido del valor actual del suelo sin ejecutar la unidad de 149.951,94€ , está fuera de contexto del mercado actual de suelo.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

CALCULOS VIABILIDAD ECONÓMICA cesión 10%

UNIDAD DE ACTUACION UA 2	
SUPERFICIE TOTAL	**7.587,00 m²**
SUPERFICIE VIALES	2.661,40 m²
ESPACIOS LIBRES	304,60 m²
SUPERFICIE SUELO NO LUCRATIVO	**2.966,00 m²**
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	3.234,70 m²
RESIDENCIAL VPO	1.386,30 m²
TOTAL SUELO LUCRATIVO	**4.621,00 m²**
TECHO RESIDENCIAL LIBRE	4.333,70 m²t
TECHO RESDENCIAL VPO	1.857,30 m²t
TOTAL EDIFICABILIDAD SUELO LUCRATIVO	**6.191,00 m²t**

	coeficiente uso	
UA RESIDENCIAL LIBRE	1,00	4.333,70 ua
UA RESIDENCIAL VPO	1,00	1.857,30 ua
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO		**6.191,00 ua**
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO		6.191,00 ua
CESION 10%		619,10 ua
Unidades de aprovechamiento - Cesion		**5.571,90 ua**
nº viviendas	46 vivienda tipo	134,59 m²t
SISTEMA DE GESTION		COMPENSACION

UNIDAD DE ACTUACION UA 10 INCA **CUADRO DE REPARTO DE INGRESOS-GASTOS EN PORCENTAJES**

	TECHO LUCRAT.	V.VENTA	TOTAL INGRESOS	Estatutos bases P.Expropiacion año1	P.Compensacion P.urbanización año2	Ejecucion P.urbanización año3	Venta solares año4	TOTALES
INGRESOS VENTAS	5.571,90 m²	186,76 €/m²	**1.040.635,46 €**	0,00%	0,00%	30,00%	70,00%	100,00%
		V.U.S.R.	TOTAL GASTOS					
ADQUISICION DE SUELO			0,00	100,00%				
PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA			579.870,38	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%
IMPUESTOS NO RECUPERABLES								
Actos jurídicos documentados s/VS		1,30%	13.528,26 €		100,00%			100,00%
Notaria s/VS		1,10%	11.446,99 €		100,00%			100,00%
Registro Propiedad s/VS		1,10%	11.446,99 €		100,00%			100,00%
HONORARIOS PROFESIONALES								
H. Juridicos Junta Compens. s/VS		0,85%	8.845,40 €		100,00%			100,00%
H.Técnicos P.Compens. s/VS		0,70%	7.284,45 €		100,00%			100,00%
Honorarios Tecnicos PP s/PEM		0,00%	0,00 €	100,00%				100,00%
H.Técnicos P.Urbanizacion.s/PEM		8,40%	40.932,03 €	40,00%	60,00%			100,00%
ESS Coordinacion s/PEM		2,00%	9.745,72 €	70,00%	30,00%			100,00%
Estudios Ambientales / ISE y otros.... s/PEM .		0,40%	1.949,14 €	60,00%	40,00%			100,00%
COSTES LICENCIAS I TASAS								
Tasa Residuos s/PEM		1,00%	4.872,86 €			50,00%	50,00%	100,00%
COSTES SEGUROS E INSPECCIONES								
Inspecciones s/PEM		0,50%	2.436,43 €			100,00%		100,00%
O.C.T/ PRUEBAS s/PEM		0,50%	2.436,43 €			100,00%		100,00%
ADMINISTR. GESTIÓN PROMOTOR								
ADMINISTRACIÓN GESTIÓN s/VS		3,00%	31.219,06 €	20,00%	20,00%	30,00%	30,00%	100,00%
OTROS ESTUDIOS NECESARIOS								
Topograficos Geotecnicos....s/PEM		0,50%	9.258,43 €	60,00%	40,00%			100,00%
GASTOS COMER.+ FINANCIEROS								
Comercializacion s/VS		5,00%	52.031,77 €	0,00%	0,00%	30,00%	70,00%	100,00%
Financieros s/PEC		4,00%	23.194,82 €	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	100,00%
			810.499,17 €					

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

UNIDAD DE ACTUACION UA 10 INCA			CUADRO DE REPARTO DE INGRESOS-GASTOS EN EUROS					
	Aprovechamiento	V.U.R.	TOTAL INGRESOS	Estatutos bases P.Expropiacion año1	P.Compensacion P.urbanización año2	Ejecucion P.urbanización año3	Venta solares año4	TOTALES
INGRESOS VENTAS	**5.571,90 ua**	**186,76 €/m²**	**1.040.635,46 €**	0,00 €	0,00 €	312.190,64 €	728.444,82 €	1.040.635,46 €
		V.U.S.R.	TOTAL GASTOS					
ADQUISICION DE SUELO		0,00 €/m²	0,00	0,00	0,00			0,00
PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL			487.286,03 €					
PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA PEC			579.870,38 €	0,00 €	289.935,19 €	289.935,19 €	0,00 €	579.870,38 €
IMPUESTOS NO RECUPERABLES								
Actos jurídicos documentados s/VS		1,30%	13.528,26 €	0,00 €	13.528,26 €	0,00 €	0,00 €	13.528,26 €
Notaria s/VS		1,10%	11.446,99 €	0,00 €	11.446,99 €	0,00 €	0,00 €	11.446,99 €
Registro Propiedad s/VS		1,10%	11.446,99 €	0,00 €	11.446,99 €	0,00 €	0,00 €	11.446,99 €
HONORARIOS PROFESIONALES								
H. Juridicos Junta Compens. s/VS		0,85%	8.845,40 €	0,00 €	8.845,40 €	0,00 €	0,00 €	8.845,40 €
H.Técnicos P.Compens. s/VS		0,70%	7.284,45 €	0,00 €	7.284,45 €	0,00 €	0,00 €	7.284,45 €
H.Técnicos P.Urbanizacion.s/PEM		8,40%	40.932,03 €	16.372,81 €	24.559,22 €	0,00 €	0,00 €	40.932,03 €
ESS Coordinacion s/PEM		2,00%	9.745,72 €	6.822,00 €	2.923,72 €	0,00 €	0,00 €	9.745,72 €
Estudios Ambientales / ISE y otros.... s/PEM .		0,40%	1.949,14 €	1.169,49 €	779,66 €	0,00 €	0,00 €	1.949,14 €
COSTES LICENCIAS I TASAS								
Tasa Residuos s/PEM		1,00%	4.872,86 €	0,00 €	0,00 €	2.436,43 €	2.436,43 €	4.872,86 €
COSTES SEGUROS E INSPECCIONES								
Inspecciones s/PEM		0,50%	2.436,43 €	0,00 €	0,00 €	2.436,43 €	0,00 €	2.436,43 €
O.C.T/ PRUEBAS s/PEM		0,50%	2.436,43 €	0,00 €	0,00 €	2.436,43 €	0,00 €	2.436,43 €
ADMINISTR. GESTIÓN PROMOTOR								
ADMINISTRACIÓN GESTIÓN s/VS		3,00%	31.219,06 €	6.243,81 €	6.243,81 €	9.365,72 €	9.365,72 €	31.219,06 €
OTROS ESTUDIOS NECESARIOS								
Topograficos Geotecnicos....s/PEM		1,90%	9.258,43 €	5.555,06 €	3.703,37 €	0,00 €	0,00 €	9.258,43 €
GASTOS COMER.+ FINANCIEROS								
Comercializacion s/VS		5,00%	52.031,77 €	0,00 €	0,00 €	15.609,53 €	36.422,24 €	52.031,77 €
Financieros s/PEC		4,00%	23.194,82 €	2.319,48 €	4.638,96 €	6.958,44 €	9.277,93 €	23.194,82 €
	TOTAL	GASTOS	**810.499,17 €**	38.482,66 €	385.336,02 €	329.178,17 €	57.502,32 €	**810.499,17 €**

ACTUALIZACION DE LOS FLUJOS DE CAJA	**4años**

CALCULO VALOR UNITARIO ACTUAL DE SUELO

SUPERFICIE TOTAL	7.587,00 m²	UA Aprovechamiento	5.571,90 ua

TLR	Tasa libre riesgo real	0,0000	interes nominal deuda publica	
PR	Prima de riesgo	8,000		IPC interanual
TLR+PR	Tasa actualizacion anual %	8,000	TLR real =[(1+TLR nom) / (1+IPC)] - 1	
NOMINAL	1+i/100	1,080		

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
Suceso	**Tramitacion P.Plan Parcial**	**Redaccion P.Compensacion Aprobacion P.Reparcelacion**	**p.urbanizacion venta parcelas**	**p.urbanizacion venta parcelas**
Concepto	**Redaccion P.Compensacion**	**Aprobacion P.Reparcelacion**	**p.urbanizacion venta parcelas**	**p.urbanizacion venta parcelas**
total Ingresos	0,00 €	0,00 €	312.190,64 €	728.444,82 €
total Gastos	34.239,55 €	342.358,56 €	289.140,61 €	55.960,54 €
Ingresos -Gastos	-34.239,55 €	-342.358,56 €	23.050,03 €	672.484,29 €

ACTUALIZACION FLUJOS DE CAJA	**F =**	**Ej / (1+i) tj -**	**Sk/ (1+ i) tk**
1/ (1+i)1	**1/ (1+i)2**	**1/ (1+i)3**	**1/ (1+i)4**
coef .actualizacion	0,9259	0,8573	0,7938	0,7350
CASH-F actualizado	**-31.703,29 €**	**-293.517,28 €**	**18.297,85 €**	**494.296,03 €**

VAN Valor actual neto de suelo	**187.373,31 €**
VAN Valor unitario suelo	**24,70 €/m²**

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

CONCLUSIONES

El desarrollo de la unidad de actuación sería viable siempre y cuando el valor de adquisición de suelo sea de un valor unitario de 24,70€/m2. l resultado obtenido del valor actual del suelo sin ejecutar la unidad de **187.373,31€** , el valor obtenido estaría dentro de los márgenes del actual mercado inmobiliario.

Firmado digitalmente por RIERA VICENS MARIA DEL PILAR - 42962179L
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-42962179L, givenName=MARIA DEL PILAR, sn=RIERA VICENS, cn=RIERA VICENS MARIA DEL PILAR - 42962179L
Fecha: 2022.07.11 11:05:39 +02'00'

Mª Pilar Riera Vicens.
Arquitecto
Col-147321 COAIB

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

ANEXO I

ESTUDIO DE MERCADO
CALCULO VALOR MEDIO EN VENTA
CALCULO VALOR UNITARIO DE REPERCUSION

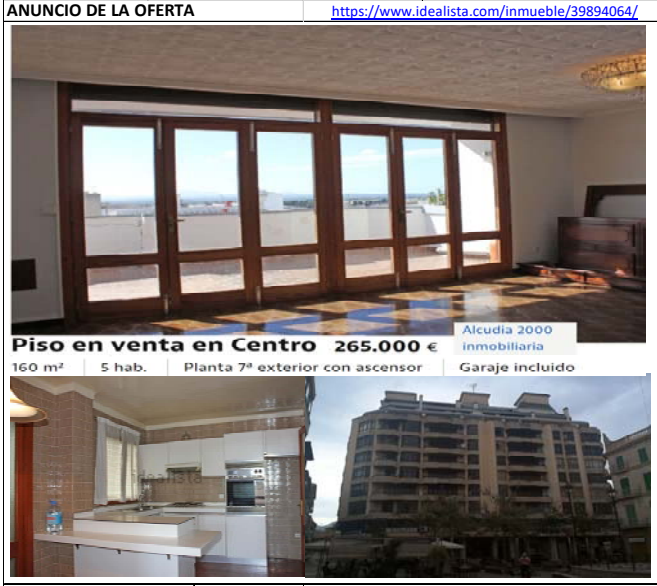
Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

ESTUDIO DE MERCADO CALCULO VALOR MEDIO EN VENTA

La legislación y metodología utilizada para el cálculo del valor medio en venta, se encuentra justificada y especificada en los apartados 4 de este informe, por lo que no se vuelven a transcribir .

Muestras de mercado

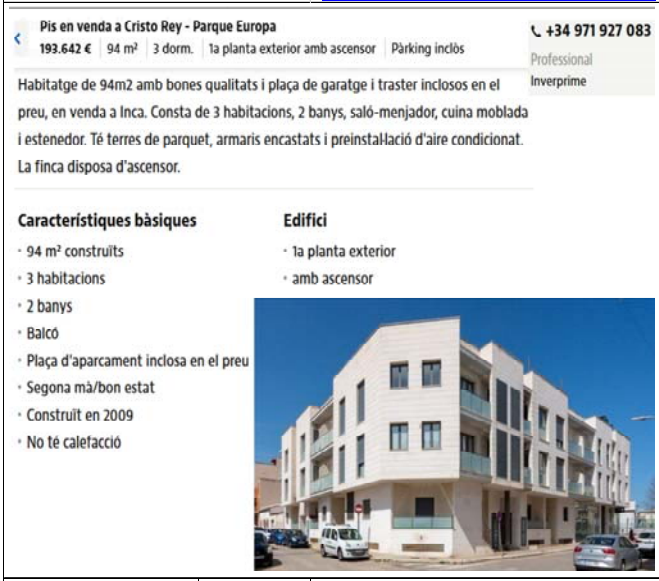
MUESTRA	1	07300	FECHA MUESTRA		diciembre	2021
SITUACIÓN	PZ	ESPANYA	Nº	32	planta	7º
MUNICIPIO	INCA	FUENTE	idealista			
ANUNCIO DE LA OFERTA		https://www.idealista.com/inmueble/39894064/				



DATOS CATASTRALES	Referencia	2370901DD9927S0077EU

CARACTERISTICAS			muestra
Superficie edificada Oferta	160,00 m²		Cof.
Superficie Suelo Oferta		HL	0,90
Superficie construida Catastro	143,00 m²	HU	1,00
Superficie El. Comunes Catastro	17,00 m²	HT	1,00
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	**160,00 m²**	HS	1,08
Ascensor	si	HP	0,90
Numero Dormitorios	5	HC	1,00
Numero de Baños	2	HG	1,00
Estado de conservacion	normal		
Fc Fecha de construccion	1975	A	46
Fr Fecha de Reforma	1975	C	1,00
i Porcentaje de Reforma	100,00%	ßi	0,3358
Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	1975		
VALORES			objeto
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	265.000,00 €		Cof.
Precio Oferta vivienda construida	253.000,00 €	HL	ensanche
Precio Aparcamiento	12.000,00 €	HU	plurif.
Trastero		HT	entremed.
VALORES UNITARIOS		HS	135,00 m²
Valor unitario venta	1.581,25 €/m²	HP	intermedia
Valor venta aparcamiento		HC	normal
		HG	s. leg.
	1.581,25 €/m²	E	2021
OTROS		A	0
Superficie de parcela	957,00 m²	C	1,00
Uso actual	residencial	ß	0,0000
COMENTARIOS			coef.0,7/1,0
Situado en el centro, al lado del Ajuntament			0,95

MUESTRA	2	07300	FECHA MUESTRA		diciembre	2021
SITUACIÓN	CL	BALANGUERA	Nº	4	planta	1º
MUNICIPIO	INCA	FUENTE	idealista			
ANUNCIO DE LA OFERTA		https://www.idealista.com/ca/inmueble/94735708/				



DATOS CATASTRALES	Referencia	1867719DD9916N0053DY

CARACTERISTICAS			muestra
Superficie edificada Oferta	94,00 m²		Cof.
Superficie Suelo Oferta		HL	1,00
Superficie construida Catastro	94,00 m²	HU	1,00
Superficie El. Comunes Catastro	18,00 m²	HT	1,00
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	**112,00**	HS	0,93
Ascensor	si	HP	1,00
Numero Dormitorios	3	HC	1,00
Numero de Baños	2	HG	1,00
Estado de conservacion	normal		
Fc Fecha de construccion	2008	A	13
Fr Fecha de Reforma		C	1,00
i Porcentaje de Reforma		ßi	0,0735
Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	2008		
VALORES			objeto
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	193.642,00 €		Cof.
Precio Oferta vivienda construida	180.642,00 €	HL	ensanche
Precio Aparcamiento	10.000,00 €	HU	plurif.
Trastero	3.000,00 €	HT	entremed.
VALORES UNITARIOS		HS	135,00
Valor unitario venta	1.612,88 €/m²	HP	intermedia
Valor venta aparcamiento		HC	normal
		HG	s. leg.
	1.612,88 €/m²	E	2021
OTROS		A	0,00
Superficie de parcela	1.123,00 m²	C	1,00
Uso actual	residencial	ß	0,00
COMENTARIOS			coef.0,7/1,0
			0,95

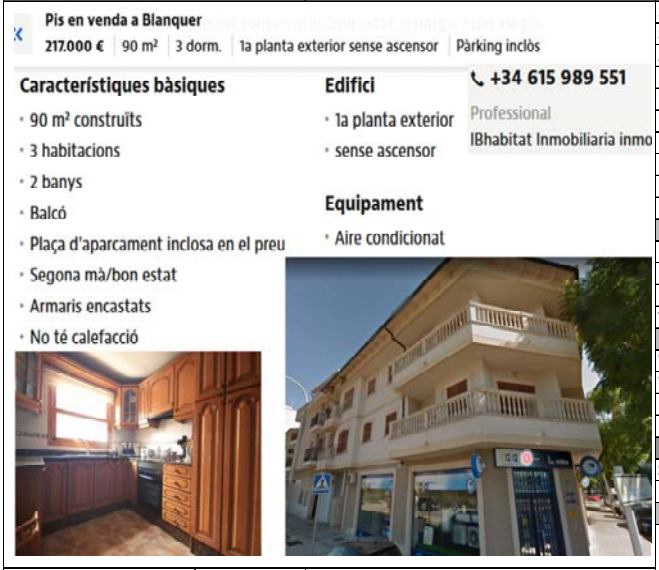
Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

MUESTRA	3	07300	FECHA MUESTRA	diciembre	2020
SITUACIÓN	CL	LLORENÇ MARIA DURAN	Nº	118	planta 2º
MUNICIPIO	INCA	FUENTE	idealista		
ANUNCIO DE LA OFERTA		https://www.idealista.com/ca/inmueble/92052821/			

DATOS CATASTRALES	Referencia	1769908DD9916N0012UM

CARACTERISTICAS			muestra
Superficie vivienda Oferta	147,00 m²		Cof.
Superficie Suelo Oferta		HL	1,00
Superficie vivienda Catastro	96,00 m²	HU	1,00
Superficie Eltos Comunes Catastro	33,00 m²	HT	1,00
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	**129,00 m²**	HS	0,97
Numero de Dormitorios	3	HP	1,10
Numero de Baños	2	HC	1,05
Ascensor	NO	HG	1,00
Estado de conservacion	normal		
Fc Fecha de construccion	2005	A	15
Fr Fecha de Reforma		C	1,00
i Porcentaje de Reforma		ßi	0,0862
Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc	2005		
VALORES			objeto
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	182.540,00 €		Cof.
Precio Oferta vivienda construida	172.540,00 €	HL	ensanche
Precio Aparcamiento	10.000,00 €	HU	plurif.
trastero	3.000,00 €	HT	entremed.
VALORES UNITARIOS		HS	135,00
Valor unitario venta	1.337,52 €/m²	HP	intermedia
Valor venta aparcamiento		HC	normal
		HG	s. leg.
	1.337,52 €/m²	E	2021
OTROS		A	0,00
Superficie de parcela	463,00 m²	C	1,00
Uso actual	residencial	ß	0,00
COMENTARIOS			coef.0,7/1,0
La superficie oferta incluye superficie de parking mas trastero			1,00

MUESTRA	4	07300	FECHA MUESTRA	diciembre	2020
SITUACIÓN	CL	MANDRAVA	Nº	99	planta 1º
MUNICIPIO	INCA	FUENTE	IB habitat		
ANUNCIO DE LA OFERTA		www.idealista.com/ca/inmueble/94301071/			



DATOS CATASTRALES	Referencia	1771209DD9917S0035ML

CARACTERISTICAS			muestra
Superficie edificada Oferta	160,00 m²		Cof.
Superficie Suelo Oferta		HL	1,00
Superficie construida Catastro	171,00 m²	HU	1,00
Superficie El. Comunes Catastro	17,00 m²	HT	1,00
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	**188,00 m²**	HS	1,18
Ascensor	NO	HP	1,05
Numero Dormitorios	4	HC	1,05
Numero de Baños	3	HG	1,00
Estado de conservacion	normal		
Fc Fecha de construccion	1975	A	45
Fr Fecha de Reforma	1975	C	1,00
i Porcentaje de Reforma	100,00%	ßi	0,3263
Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	1975		
VALORES			objeto
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	217.000,00 €		Cof.
Precio Oferta vivienda construida	207.000,00 €	HL	ensanche
Precio Aparcamiento	10.000,00 €	HU	plurif.
Trastero		HT	entremed.
VALORES UNITARIOS		HS	135,00
Valor unitario venta	1.101,06 €/m²	HP	intermedia
Valor venta aparcamiento		HC	normal
		HG	s. leg.
	1.101,06 €/m²	E	2021
OTROS		A	0,00
Superficie de parcela		C	1,00
Uso actual	residencial	ß	0,00
COMENTARIOS			coef.0,7/1,0
			0,95

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

MUESTRA	5	07300	FECHA MUESTRA		diciembre	2020
SITUACIÓN	CL	PZA. ESPAÑA		Nº	32	planta 2º
MUNICIPIO	INCA		FUENTE	idealista		
ANUNCIO DE LA OFERTA			ttps://www.idealista.com/inmueble/95037971			

DATOS CATASTRALES	Referencia	2370901DD9927S0059FK

CARACTERISTICAS			muestra
Superficie edificada Oferta	171,00 m²		Cof.
Superficie Suelo Oferta		HL	0,90
Superficie construida Catastro	152,00 m²	HU	1,00
Superficie El. Comunes Catastro	17,00 m²	HT	1,00
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	**169,00 m²**	HS	1,09
Ascensor	SI	HP	1,00
Numero Dormitorios	4	HC	1,00
Numero de Baños	2	HG	1,00
Estado de conservacion	normal		
Fc Fecha de construccion	1975	A	10
Fr Fecha de Reforma	2019	C	1,00
i Porcentaje de Reforma	80,00%	ßi	0,0538
Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	2010		
VALORES			objeto
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	215.000,00 €		Cof.
Precio Oferta vivienda construida	203.000,00 €	HL	ensanche
Precio Aparcamiento	12.000,00 €	HU	plurif.
		HT	entremed.
VALORES UNITARIOS		HS	135,00
Valor unitario venta	1.201,18 €/m²	HP	intermedia
Valor venta aparcamiento		HC	normal
		HG	s. leg.
	1.201,18 €/m²	E	2021
OTROS		A	0,00
Superficie de parcela	957,00 m²	C	1,00
Uso actual	residencial	ß	0,00
COMENTARIOS			coef.0,7/1,0
			0,95

MUESTRA	6	07300	FECHA MUESTRA		diciembre	2021
SITUACIÓN	CL	CAN RAYÓ		Nº	8	planta 1º
MUNICIPIO	INCA		FUENTE	idealista		
ANUNCIO DE LA OFERTA			https://www.idealista.com/inmueble/95089489/			

DATOS CATASTRALES	Referencia	2465304DD9926N0012PR

CARACTERISTICAS			muestra
Superficie edificada Oferta	125,00 m²		Cof.
Superficie Suelo Oferta		HL	1,00
Superficie construida Catastro	123,00 m²	HU	1,00
Superficie El. Comunes Catastro	38,00 m²	HT	1,00
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	**161,00 m²**	HS	1,06
Ascensor	SI	HP	1,00
Numero Dormitorios	3	HC	1,00
Numero de Baños	2	HG	1,00
Estado de conservacion	normal		
Fc Fecha de construccion	2008	A	13
Fr Fecha de Reforma		C	1,00
i Porcentaje de Reforma		ßi	0,0735
Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	2008		
VALORES			objeto
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	210.000,00 €		Cof.
Precio Oferta vivienda construida	200.000,00 €	HL	ensanche
Precio Aparcamiento	10.000,00 €	HU	plurif.
Trastero		HT	entremed.
VALORES UNITARIOS		HS	135,00
Valor unitario venta	1.242,24 €/m²	HP	intermedia
Valor venta aparcamiento		HC	normal
		HG	s. leg.
	1.242,24 €/m²	E	2021
OTROS		A	0,00
Superficie de parcela	552,00 m²	C	1,00
Uso actual	residencial	ß	0,00
COMENTARIOS			coef.0,7/1,0
Ofrecido por inmobiliaria			0,95

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

MUESTRA	7	07300	FECHA MUESTRA	diciembre	2021
SITUACIÓN	CL	PASAJE SUD	Nº 5	planta	2º
MUNICIPIO	INCA	FUENTE	idealista		
ANUNCIO DE LA OFERTA		https://www.idealista.com/inmueble/92600785/			

DATOS CATASTRALES	Referencia	2368609DD9926N0046MY

CARACTERISTICAS			muestra
Superficie edificada Oferta	115,00 m²		Cof.
Superficie Suelo Oferta		HL	0,95
Superficie construida Catastro	100,00 m²	HU	1,00
Superficie El. Comunes Catastro	19,00 m²	HT	1,00
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	**119,00 m²**	HS	0,92
Ascensor	SI	HP	1,00
Numero Dormitorios	3	HC	1,00
Numero de Baños	2	HG	1,00
Estado de conservacion	deficiente		
Fc Fecha de construccion	2009	A	12
Fr Fecha de Reforma		C	0,50
i Porcentaje de Reforma		ßi	0,5336
Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	2009		
VALORES			objeto
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	165.000,00 €		Cof.
Precio Oferta vivienda construida	165.000,00 €	HL	ensanche
Precio Aparcamiento		HU	plurif.
Trastero		HT	entremed.
VALORES UNITARIOS		HS	135,00
Valor unitario venta	1.386,55 €/m²	HP	intermedia
Valor venta aparcamiento		HC	normal
		HG	s. leg.
	1.386,55 €/m²	E	2021
OTROS		A	0,00
Superficie de parcela	454,00 m²	C	1,00
Uso actual	residencial	ß	0,00
COMENTARIOS			coef.0,7/1,0
Ofrecido por inmobiliaria			0,95

MUESTRA	8	07300	FECHA MUESTRA	diciembre	2021
SITUACIÓN	CL	PUIG DE MASSANELLA	Nº	planta	1º
MUNICIPIO	INCA	FUENTE	idealista		
ANUNCIO DE LA OFERTA		https://www.idealista.com/inmueble/95760737/			

DATOS CATASTRALES	Referencia	1660106DD9916S0077DO

CARACTERISTICAS			muestra
Superficie edificada Oferta	130,00 m²		Cof.
Superficie Suelo Oferta		HL	1,00
Superficie construida Catastro	114,00 m²	HU	1,00
Superficie El. Comunes Catastro	16,00 m²	HT	1,00
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	**130,00 m²**	HS	1,00
Ascensor	SI	HP	1,00
Numero Dormitorios	3	HC	1,00
Numero de Baños	2	HG	1,00
Estado de conservacion	normal		
Fc Fecha de construccion	2006	A	15
Fr Fecha de Reforma		C	1,00
i Porcentaje de Reforma		ßi	0,0862
Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	2006		
VALORES			objeto
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	220.000,00 €		Cof.
Precio Oferta vivienda construida	210.000,00 €	HL	ensanche
Precio Aparcamiento	10.000,00 €	HU	plurif.
Trastero		HT	entremed.
VALORES UNITARIOS		HS	135,00
Valor unitario venta	1.615,38 €/m²	HP	intermedia
Valor venta aparcamiento		HC	normal
		HG	s. leg.
	1.615,38 €/m²	E	2021
OTROS		A	0,00
Superficie de parcela	3.642,00 m²	C	1,00
Uso actual	residencial	ß	0,00
COMENTARIOS			coef.0,7/1,0
Ofrecido por particular			1,00

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

MUESTRA	9	07300	FECHA MUESTRA		diciembre	2021
SITUACIÓN	CL	GRAN VIA COLON	Nº	117	planta	2º
MUNICIPIO	INCA	FUENTE	idealista			
ANUNCIO DE LA OFERTA		https://www.idealista.com/inmueble/95481180				

DATOS CATASTRALES	Referencia	2666901DD9926N0050XU

CARACTERISTICAS			muestra
Superficie edificada Oferta	113,00 m²		Cof.
Superficie Suelo Oferta		HL	0,95
Superficie construida Catastro	115,00 m²	HU	1,00
Superficie El. Comunes Catastro	13,00 m²	HT	1,00
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	**128,00 m²**	HS	1,00
Ascensor	SI	HP	1,00
Numero Dormitorios	3	HC	1,00
Numero de Baños	2	HG	1,00
Estado de conservacion	normal		
Fc Fecha de construccion	2009	A	12
Fr Fecha de Reforma		C	1,00
i Porcentaje de Reforma		ßi	0,0672
Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	2009		
VALORES			objeto
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	270.000,00 €		Cof.
Precio Oferta vivienda construida	258.000,00 €	HL	ensanche
Precio Aparcamiento	12.000,00 €	HU	plurif.
Trastero		HT	entremed.
VALORES UNITARIOS		HS	135,00
Valor unitario venta	2.015,63 €/m²	HP	intermedia
Valor venta aparcamiento		HC	normal
		HG	s. leg.
	2.015,63 €/m²	E	2021
OTROS		A	0,00
Superficie de parcela		C	1,00
Uso actual	residencial	ß	0,00
COMENTARIOS			coef.0,7/1,0
Ofrecido por particular			1,00

MUESTRA	10	07300	FECHA MUESTRA		0	2020
SITUACIÓN	CL	JAUME I	Nº	20	planta	1º
MUNICIPIO	INCA	FUENTE	idealista			
ANUNCIO DE LA OFERTA		https://www.idealista.com/inmueble/95554070/				

DATOS CATASTRALES	Referencia	2968414DD9926N0016PI

CARACTERISTICAS			muestra
Superficie edificada Oferta	110,00 m²		Cof.
Superficie Suelo Oferta		HL	1,00
Superficie construida Catastro	71,00 m²	HU	1,00
Superficie El. Comunes Catastro	37,00 m²	HT	1,00
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	**108,00 m²**	HS	1,05
Ascensor	NO	HP	0,93
Numero Dormitorios	3	HC	1,05
Numero de Baños	2	HG	1,00
Estado de conservacion	normal		
Fc Fecha de construccion	2007	A	13
Fr Fecha de Reforma		C	
i Porcentaje de Reforma		ßi	1,0000
Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	2007		
VALORES			objeto
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	210.000,00 €		Cof.
Precio Oferta vivienda construida	197.000,00 €	HL	ensanche
Precio Aparcamiento	10.000,00 €	HU	plurif.
Precio trastero	3.000,00 €	HT	entremed.
VALORES UNITARIOS		HS	135,00
Valor unitario venta	1.824,07 €/m²	HP	intermedia
Valor venta aparcamiento	0,00 €/m²	HC	normal
		HG	s. leg.
	1.824,07 €/m²	E	2021
OTROS		A	0,00
Superficie de parcela		C	1,00
Uso actual	residencial	ß	0,00
COMENTARIOS			coef.0,7/1,0
			0,95

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

CALCULO DE VALOR UNITARIO DE VENTA MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALOR EN VENTA HOMOGENEIZADO PARA USO		vivienda plurifamiliar ENTRE MEDIANERAS														diciembre	2021
MUESTRA	Ubicación	Valor Unitario de mercado	Coeficiente corrector entre oferta y valor real	Coeficiente Localizacion	Coeficiente Uso	Coeficiente Tipologia	Coeficiente Superficie	Coeficiente Situacion por planta	Coeficiente Calidad construccion	Coeficiente Cargas y otros	∑ Coeficientes Homogeneizacion	Antiguedad	Conservacion	Coeficiente corrector Ant-Cons MUESTRA	F= Vc / Vv	1-ß.F/ 1-ßi.F	Valor venta homogeneizado art.24.2
		V Unitario	0,7-1,0	HL	HU	HT	HS	HP	HC	HG	∑	A	N/R/D	ßi	F		Vv'
1	ESPANYA	1.581,25 €/m²	0,95	0,90	1,00	1,00	1,08	0,90	1,00	1,00	0,87	46	normal	0,3358	0,69	1,30	1.710,42 €/m²
2	BALANGUERA	1.612,88 €/m²	0,95	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,93	13	normal	0,0735	0,69	1,05	1.501,05 €/m²
3	LLORENÇ MARIA DURAN	1.337,52 €/m²	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,10	1,05	1,00	1,12	16	normal	0,0862	0,69	1,06	1.593,31 €/m²
4	MANDRAVA	1.101,06 €/m²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,18	1,05	1,05	1,00	1,30	46	normal	0,3263	0,69	1,29	1.756,14 €/m²
5	PZA. ESPAÑA	1.201,18 €/m²	0,95	0,90	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	0,98	11	normal	0,0538	0,69	1,04	1.162,60 €/m²
6	CAN RAYÓ	1.242,24 €/m²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,06	13	normal	0,0735	0,69	1,05	1.317,71 €/m²
7	PASAJE SUD	1.386,55 €/m²	0,95	0,95	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,87	12	deficiente	0,5336	0,69	1,58	1.822,14 €/m²
8	PUIG DE MASSANELLA	1.615,38 €/m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	15	normal	0,0862	0,69	1,06	1.717,60 €/m²
9	GRAN VIA COLON	2.015,63 €/m²	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	12	normal	0,0672	0,69	1,05	2.007,95 €/m²
10	JAUME I	1.824,07 €/m²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	0,93	1,05	1,00	1,03	14	normal	0,0318	0,69	1,02	1.816,62 €/m²
		vivienda tipo con elementos comunes					129,53 m2			CONSERVACIÓN			normal	2021	ß=	0,0000	
VALOR EN VENTA MEDIO HOMOGENEIZADO (€/m2t)																	1.640,55 €/m²
VALOR EN VENTA MEDIO HOMOGENEIZADO suprimiendo la muestra mas alta y la mas baja (€/m2t)																	1.654,37 €/m²

6 VALORACION

6.1 CALCULO VALOR UNITARIO DE REPERCUSION METODO RESIDUAL ESTATICO

La fecha de valoración de este Informe es de **diciembre 2021**

CALCULO VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN DE SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO . SE PROCEDERA A CALCULAR EL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO DEFINIDO EN EL ART.22 R.D. 1492/2011.

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.

Vv VALOR EN VENTA SE VA A ADOPTAR EL OBTENIDO POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN DEFINIDO EN EL R.D.1492/2011 APARTADO 5.3.

El COSTE DE EJECUCION MATERIAL SE CALCULA a partir del módulo del COAIB aplicado a la tipología de EDIFICIO en la hoja de calculo que se acompaña se especifican los valores pormenorizados que se han utilizado para calcular el Coste de ejecución material.
GASTOS GENERALES y BENEFICIO DEL PROMOTOR en la hoja de calculo que se acompaña se especifican los porcentajes de los mismos.
TRIBUTOS QUE GRAVAN A LA CONSTRUCCION en la hoja de calculo que se acompaña se especifican los porcentajes de los mismos, se han considerado como tributos que gravan a la construcción los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble : el coste de ejecución notaria +costes fiscales+ registro+ división horizontal.

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net

HONORARIOS PROFESIONALES en la hoja de calculo que se acompaña se especifican los porcentajes de los mismos, se han considerado Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios, Arquitecto Superior Arquitecto Técnico y Técnicos de Seguridad….
GASTOS NECESARIOS en la hoja de calculo que se acompaña se especifican cada uno de los gastos con sus porcentajes, se han considerado como gastos necesarios los de las licencias y tasas de la construcción, tasas municipales y la tasa de residuos, las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas, y otros estudios necesarios .

LOS COSTES NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN UNITARIOS SE CALCULAN EN LA HOJA DE CALCULO ADJUNTA como resultado de sumar AL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL LOS DEMÁS COSTES
EN LA HOJA DE CALCULO SE INDICAN CADA UNO DE LOS CONCEPTOS QUE SE HAN CONSIDERADO ASI COMO SUS PORCENTAJES

A CONTINUACIÓN SE ACOMPAÑA HOJA DE CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN

DETERMINACIÓN VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN				
USO: VIVIENDA PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS				**diciembre 2021**
	VRS VALOR UNITARIO REPERCUSIÓN SUELO			
	MÉTODO RESIDUAL ART. 22 R.D. 1492/2011			**VRS = (Vv / K) - Vc**
Vv	**VALOR UNITARIO VENTA PLURIFAMILIAR**			**1.654,37 €/m²**
		COEFICIENTE K		**1,25**
		Vv / K		**1.323,50 €/m²**
CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN (Vc)				
1	**CÁLCULO VALOR UNITARIO COSTE EJECUCION MATERIAL**			
COAIB	VALOR UNITARIO DE PARTIDA (VUP).			**479,37 €/m²**
2020	COEFICIENTE por TIPOLOGIA			1,80
E.M.C.	COEF. Calidad Q 0,80/1,00/1,20			1,00
ENTRE MED.	COEF. Moderador M 0,85/0,95/1,00			0,95
	COEF. Grado complejidad / OTRAS CAUSAS			1,00
	COSTES ADICIONALES DEMOLICIONES			0,00
	COSTES SEGURIDAD SALUD	1,00%		8,20
	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)			**827,92 €/m²**
2	**GASTOS GENERALES Y BENEFICIO PROMOTOR**			
	GASTOS GENERALES s/PEM	13,00%		107,63 €/m²
	BENEFICIO INDUSTRIAL CONSTRUCTOR s/PEM	6,00%		49,68 €/m²
	COSTE EJECUCIÓN CONTRATA (PEC)			**985,22 €/m²**
3	**HONORARIOS PROFESIONALES**			
	P. BÁSICO, EJEC. DIR. ARQUITECTO SUP. s/PEM	7,50%		62,09
	DIRECCIÓN ARQUITECTO TÉCNICO s/PEM	2,25%		18,63
	ESS Y COORDINACIÓN s/PEM	1,00%		8,28
	TELECOMUNICACIONES s/PEM telec.	0,50%		4,14
	PROYECTO ACTIVIDADES s/PEM actividades	0,50%		4,14
				97,28 €/m²
4	**COSTES LICENCIAS Y TASAS**			
	LICENCIA OBRAS s/PEM	1,00%		8,28
	ICO s/PEM	3,00%		24,84
	TASA DE RESIDUOS s/PEM	1,00%		8,28
	OCUPACIÓN VÍA PÚBLICA s/PEM	0,05%		0,41
				41,81 €/m²
5	**GASTOS NECESARIOS**			
	SEGUROS s/PEM	0,50%		4,14
	INSPECCIONES Y O.C.T s/PEM	0,50%		4,14
	TOPOGRÁF. GEOTEC. s/PEM	0,50%		4,14
				12,42 €/m²
Vc	**TOTAL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION Cc+Gc+Gp**			**1.136,73 €/m²**
VRS	**VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN**			**diciembre 2021**
Vv/K	**VALOR UNITARIO VENTA / K**			**1.323,50 €/m²**
Vc	**VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN**			**1.136,73 €/m²**
VRS	**VRS = (Vv / K) - Vc**			**186,76 €/m²**

Mª PILAR RIERA VICENS Arquitecto C/Salvia nº 4 bjs Palma de Mallorca 07014 tfno. 971 28 55 84 pilarriera@telefonica.net