

SUELO EN DESARROLLO PP SECTOR MAS DE LA FOIA

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

Solicitante

Nº Identidad	B21736855	Nombre	Terranova EcoVillage SL
Dirección	CALLE Mar Del Nord Nº 12		
C.Postal	03581	Municipio	Alfaz Del Pi

Provincia ALICANTE

País ESPAÑA

Entidad mandataria

Entidad	DESPACHOS ARQUITECTURA
---------	------------------------

Finalidad

Informes técnicos

Informe de asesoramiento de valor para determinar el importe del suelo urbanizable del PP Sector Mas de la Foia

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Localización

Municipio	03828 - PLANES
Provincia	ALICANTE
Dirección	URBANIZACION MAS DE LA FOIA, 3-9 - PLAN PARCIAL SECTOR MAS DE LA FOIA
Estado actual	libre de edificaciones
Clase general inmueble	Suelos
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 38,799851527701598 -0,364016746023613

Datos Catastrales

Referencia Catastral	Polígono	Parcela	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
8882705YH2988S0001DW	--	--	0,00 m ²	--	1.900	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar
8981420YH2988S0001MW	--	--	0,00 m ²	--	1.900	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar
9081109YH2998S0001TY	--	--	0,00 m ²	--	1.900	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar
9080623YH2998S0001MY	--	--	0,00 m ²	--	1.900	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar
9080721YH2998S0001OY	--	--	0,00 m ²	--	1.900	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar
9279212YH2997N0001ZR	--	--	0,00 m ²	--	1.900	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar
8879318YH2987N0001KM	--	--	0,00 m ²	--	1.900	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar
8878934YH2987N0001SM	--	--	0,00 m ²	--	1.900	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar

Datos Catastrales

Referencia Catastral	Polígono	Parcela	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
8978731YH2987N0001GM	--	--	0,00 m ²	--	1.900	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar
9178716YH2997N0001AR	--	--	0,00 m ²	--	1.900	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar
9176251YH2997N0001RR	--	--	0,00 m ²	--	1.900	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar
9176242YH2997N0001LR	--	--	0,00 m ²	--	1.900	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar
9176207YH2997N0001LR	--	--	0,00 m ²	--	1.900	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar

Observaciones

Se aporta una referencia característica por cada manzana que constituye el PP SECTOR MAS DE LA FOIA, en total está dividida en 11 manzanas:
 Ref. catastral

1. 88827: manzana RUBE-1 con 21 parcelas
2. 89814: manzana RUBE-2 con 23 parcelas
3. 90811: manzana RUBE-3 con 24 parcelas
4. 90806: manzana RUBE-4 con 24 parcelas
5. 90807: manzana RUBE-5 con 23 parcelas
6. 92792: manzana RUBE-6 con 14 parcelas
7. 88793: manzana RUBE-7 con 19 parcelas
8. 88789: manzana RUBE-8 con 38 parcelas
9. 89787: manzana RUBE-9 con 33 parcelas
10. 91787: manzana RUBE-10 con 24 parcelas + 2 parcelas de Zona Verde y Equipamientos (Suelo EQ 2)
11. 91762: zona RUBE-11 manzana con 7 parcelas; zona RUBE-12 manzana con 15 parcelas; zona RUBE-13 manzana con 16 parcelas; zona RUBE-14 manzana con 11 parcelas. También incluye varias parcelas de Zona Verde, una de grandes dimensiones (107.194 m²) y otra pequeña con 1049m²; una parcela Suelo TUR (4720m²) que se asume que corresponde a la de uso Terciario, y otra parcela de Equipamiento (EQ3) que alberga una edificación.

Actualmente el Sector está dividido en 292 parcelas residenciales para uso Residencial Unifamiliar.

Visita

Fecha de visita 21/03/2025

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Relación de comprobaciones realizadas

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

Relación de comprobaciones realizadas

- Comprobación de la existencia de elementos especulativos
- Comprobación de la situación coyuntural del Mercado Local

Resultados de las comprobaciones por identificación

Tipo de comprobación	Resultado
Comprobación de linderos	
Comprobación de la dirección	
Comprobación de la descripción registral	
Comprobación de servidumbres	
Comprobación de limitaciones / Derechos reales	
Comprobación de la descripción catastral	

Relación de documentos utilizados

Recibo de Impuesto de Bienes inmuebles (IBI) Ficha Catastral/Documentación catastro

Acreditación del aprovechamiento urbanístico

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad y Zona

Municipio	PLANES	Ocupación Laboral	Media nacional	Superficie del municipio (Km ²)	38,87 Km ²
Población / núcleo	--	Ritmo de crecimiento (último quinquenio)	-0,38 %	Densidad de la población (Hab./Ha.)	17,91 ----
Tipo de núcleo	Municipio	Ritmo desarrollo	Bajo	Caract. territoriales del entorno	Suburbano
Censo municipal Fuente INE. Año 2024	696	Estructura económica	Vinculada al sector agrario	Usos dominantes del entorno	Agricola
Evolución demográfica	Decreciente	Ubicación dentro de municipio	Neutra	Ubicación dentro de barrio/zona/sector	Nivel medio
Comarca	Comtat (EI)	Caracterización residencial municipio	Mixto	Caracterización residencial entorno	Mixto
Observaciones caracterización residencial	--				

Infraestructuras (existencia y/o calidad)

Comunicaciones a nivel municipal	Deficitarias	Comunicaciones del entorno próximo	Medias	Nivel de Comunicaciones	Deficiente
Alumbrado Público	Inexistente	Suministro de Agua	Deficitario	Otras infraestructuras	--
Suministro Telefónico	Deficitario	Suministro Electrico	Deficitario	Otras infraestructuras	--
--	--	Alcantarillado	Inexistente	Otras infraestructuras	--
--	--	Vías públicas	Deficitario	Nivel de infraestructuras	Incompleta

Calificación general de infraestructuras Muy deficiente

Comunicaciones y entorno

--

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIES

Información general

Nombre por el que se conoce la finca	La finca se conoce como PP SECTOR MAS DE LAS FOIA	Topografía del suelo	Ondulado
Pendiente media parcela	5,00 %	Expectativas de futuro	No, la finca no presenta expectativas urbanísticas
Particularidades que puedan afectar o condicionar el valor	Los inherentes de desarrollar el Sector, la obtención de los informes medioambientales favorables necesarios, etc ejecutar las infraestructuras, y las dotaciones necesarias.		
Contaminación aparente	No		

Descripción física e infraestructuras existentes

TER Terciario turístico

Suelo en desarrollo (1ud.)

Descripción de la finca

El Plan Parcial del Sector Mas de la Foia en Planes ha sido objeto de varias modificaciones y aprobaciones a lo largo de los años. En marzo de 2005, la Comisión Territorial de Urbanismo aprobó una modificación solicitada por Vicens Ash Inversiones, SL, para reclasificar los terrenos. Además, en abril de 2007, la Conselleria de Territorio corrigió errores numéricos en la documentación del plan.

Los objetivos del Plan Parcial del Sector Mas de la Foia en Planes incluyen varios aspectos clave para el desarrollo urbano y la mejora de la calidad de vida en la zona. Algunos de los objetivos principales son:

- Aprovechamiento de los inmuebles: Optimizar el uso de los terrenos y edificaciones existentes.
- Mejora del espacio público: Ampliar y mejorar las áreas públicas, como parques y zonas verdes.
- Calidad del entorno: Asegurar un entorno urbano de alta calidad, con infraestructuras adecuadas.
- Alternativas de expansión: Proporcionar opciones para la expansión urbana de manera ordenada.
- Renovación urbana: Facilitar la renovación y mejora integral de áreas específicas.
- Estímulos a propietarios e inversionistas: Incentivar la colaboración entre propietarios e inversionistas para el desarrollo del área.
- Normas urbanísticas específicas: Definir usos del suelo, intensidades de ocupación, alturas de construcción, etc.
- Infraestructuras y servicios: Planificar la red vial secundaria y los servicios públicos necesarios.

Acceso o infraestructuras viales

No

Tipo de acceso

--

Observaciones al acceso

--

Uso actual

Abandonada

Agua de regadío

No

Energía eléctrica

No tiene

--

RUBE Unifamiliar

Suelo en desarrollo (1ud.)

Descripción de la finca

El Plan Parcial del Sector Mas de la Foia en Planes ha sido objeto de varias modificaciones y aprobaciones a lo largo de los años. En marzo de 2005, la Comisión Territorial de Urbanismo aprobó una modificación solicitada por Vicens Ash Inversiones, SL, para reclasificar los terrenos. Además, en abril de 2007, la Conselleria de Territorio corrigió errores numéricos en la documentación del plan.

Los objetivos del Plan Parcial del Sector Mas de la Foia en Planes incluyen varios aspectos clave para el desarrollo urbano y la mejora de la calidad de vida en la zona. Algunos de los objetivos principales son:

- Aprovechamiento de los inmuebles: Optimizar el uso de los terrenos y edificaciones existentes.
- Mejora del espacio público: Ampliar y mejorar las áreas públicas, como parques y zonas verdes.
- Calidad del entorno: Asegurar un entorno urbano de alta calidad, con infraestructuras adecuadas.
- Alternativas de expansión: Proporcionar opciones para la expansión urbana de manera ordenada.
- Renovación urbana: Facilitar la renovación y mejora integral de áreas específicas.
- Estímulos a propietarios e inversionistas: Incentivar la colaboración entre propietarios e inversionistas para el desarrollo del área.
- Normas urbanísticas específicas: Definir usos del suelo, intensidades de ocupación, alturas de construcción, etc.
- Infraestructuras y servicios: Planificar la red vial secundaria y los servicios públicos necesarios.

Acceso o infraestructuras viales

Si

Tipo de acceso

Acceso rodado directo a vial público sin asfaltar

Observaciones al acceso

--

Uso actual

--

Agua de regadío

--

Energía eléctrica

--

--

Conservación del inmueble y estado de reformas

Elemento	Año Construcción	Conservación	Reformas realizadas	Intensidad reforma	Año reforma
TERRENO EN DESARROLLO HIPÓTESIS EN DESARROLLO PP SECTOR MAS DE LA FOIA (RESIDENCIAL)	--	--	No	--	--
Observaciones a las reformas realizadas	--				

TERRENO EN DESARROLLO HIPÓTESIS EN DESARROLLO PP SECTOR MAS DE LA FOIA (TERCIARIO)	--	--	No	--	--
Observaciones a las reformas realizadas	--				

Cuadro resumen de superficies adoptadas

Finca registral	Elemento	Referencia Catastral	Superficie registral (m ²)	TS	Superficie Catastral (m ²)	TS	Comprobada (m ²)	TS	Adoptada (m ²)	TS	C	A	J
			--		259.610,74		259.657,74		259.657,74				
	Suelo en desarrollo PP SECTOR MAS DE LA FOIA (RESIDENCIAL)		--		254.890,74		254.890,74		254.890,74		C8	A1	J2
	Suelo en desarrollo PP SECTOR MAS DE LA FOIA (TERCIARIO)		--		4.720,00		4.767,00		4.767,00		C3	A2	J1
Total suelos			--		259.610,74		259.657,74		259.657,74				

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

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

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

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

Cuadro de justificaciones

J1 - Abarca una superficie de 5.204 m², distribuida en dos parcelas: una pequeña de 437 m² de superficie, que se halla ocupada por la antigua masía, parcialmente en ruinas, la cual deberá ser restaurada y rehabilitada para usos comerciales, preferentemente para la ubicación de un restaurante o similar. El Mas Blau que, una vez restaurado, pasará a propiedad municipal como equipamiento público, constituirá el centro cívico de la urbanización, en contacto con el Parque Urbano como lugar de esparcimiento. Por tanto, no se considera a efectos valorativos al no generar rendimiento económico.

La otra parcela de 4.767 m² de superficie se subdividirá, según su uso, en dos partes:

a).- Residencia de ancianos o alojamiento turístico: abarcara como máximo el 60 % de la superficie o del aprovechamiento autorizado. b).- Usos comerciales, oficinas, despachos, alimentación, etc: comprenderá como mínimo el restante 40 % de la superficie o del aprovechamiento

J2 - El área de suelo neto para las 292 parcelas, se deduce a partir de la edificabilidad global para uso residencial que asciende 48.990 m² techo, y dividiendo el aprovechamiento entre el índice de edificabilidad de 0,1922 m²/m²s obtenemos una área de suelo neto en torno 254.890,74m². Al dividir este área neta de suelo entre el nº de parcelas catastral (292 uds) resulta una superficie promedio por parcela de 873m², que cumple con la parcela mínima de 800 m². Las parcelas catastrales con uso residencial RUBE tienen unas dimensiones entre 800m² las más pequeñas y sobre 1189m², 1279m² y 1482 m² las más grandes.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Terreno improductivo (urbanizable) 1

Suelo en desarrollo (1ud.) Superficie 254.890,74 Superficie neta (m²s.)



Terreno terciario (urbanizable) 1

Suelo en desarrollo (1ud.) Superficie 4.767,00 Superficie neta (m²s.)

Parámetros urbanísticos y sectoriales

Planeamiento vigente	Normas Subsidiarias de PLANES	Superficie bruta total del ámbito	471.171,00 m ²
Año de publicación efectiva	1.999	Superficie neta total del ámbito	349.923,00 m ²
Sector	--	Porcentaje del ámbito valorado	72,84 %
Clasificación urbanística	Suelo Urbanizable	Sujeto	Actuación Privada
Calificación urbanística	Plan Parcial del Sector Mas de la Foia	Índice de aprovechamiento	0,1500 m ² /m ²
Grado de sectorización	Con ordenación pormenorizada por P.P. o equivalente	Cesión (%)	10,00 %
Condición de solar	No	Edificabilidad total del sector patrimonializable	47.240,10 m ² c
Uso característico	Residencial	¿Cumple plazos de desarrollo?	No están establecidos en planificación
Usos permitidos	Residencial unifamiliar		
	El Plan Parcial establece, dadas las características del territorio que se planifica, dos zonas tipo de ordenación: >Unifamiliar aislada: (Residencial unitario Bloque Exento), y >terciario: (Terciario Bloque Aislado).	¿Incoacción urbanística?	No
Número máximo de viviendas	300	Tipo documentación aportada	Fotocopia normativa vigente
Tipo de comprobación urbanística	Consulta escrita		--
Parámetros del ámbito/sector			<p>Las determinaciones propias del Plan Parcial de Mejora son las siguientes: Superficie del sector de 349.923 m², al que se adscribe una superficie de red primaria de 121.248 m², configurando un área de reparto de 471.171 m². Esta red primaria adscrita se desglosa en 89.454 m² de parque público y 31.794 m² de vial de conexión con el casco urbano; IEB de 0,15 m²/m², máximo de 300 viviendas y densidad de 8,6 viv/Ha; Uso global residencial, usos compatibles comercial y sanitario, uso incompatible industrial y recreativo. La edificabilidad lucrativa total del sector es de (52.489 m²) y se distribuye en residencial (48.990 m²) y terciaria (3.499 m²);</p> <p>El aprovechamiento neto del sector después de descontar el 10% del apro. para el Ayto. se queda en el siguiente importe: 52.489 m²c x 90% = 47.240,10 m²c</p>

Parámetros de la edificación

Edificabilidad	0,1992 m ² /m ²	Parcela mínima	800,00 m ²
Densidad	9,00 Viv/Ha	Ocupación máxima	30,00 total (%)
Se dispone de proyecto de obra	No	Fachada mínima	--
Alturas permitidas	--	Fondo máximo edificable	--
Observaciones altura	--	Retranqueos	--

Normativa relacionada

El objeto del expediente es reclasificar una superficie que en el planeamiento vigente está clasificada como suelo no urbanizable común, a través de la redacción de un Plan Parcial de Mejora, dando al suelo la calificación de residencial.

Remitida la documentación modificada, en fecha 4 de febrero de 2005 se emite informe acerca del cumplimiento de los condicionantes, favorable puesto que "Se ha reducido la superficie del sector de 529.653 m² a 471.171 m², excluyendo del mismo el suelo no urbanizable de especial protección perteneciente al dominio público hidráulico ligado al embalse de Beniarrés y al Barranco Hondo".

La edificabilidad lucrativa total del sector asciende a (52.489 m²c) y se distribuye en residencial (48.990 m²c) y terciaria (3.499 m²c); Tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela propia (RuBE en la nomenclatura del Reglamento de Zonas), con parcela mínima de 800 m², altura máxima de dos plantas y edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,1922 m²c/m²s

Artículo 7.- Zonas de Clasificación Urbanísticas en el ámbito del Plan.

Calificación y Usos" de la Ordenación de conformidad con el siguiente esquema:

-Vivienda aislada (RuBE): Constituye la tipología residencial de la mayor parte del Suelo Urbanizable. Se caracteriza por la edificación de viviendas unifamiliares aisladas sobre parcela propia, la cual solo podrá ser edificada parcialmente dejando la mayor parte del entorno libre para usos de jardín.

-Terciario bloque aislado (TBA): Se trata de dos parcelas situadas en el centro cívico, cuya finalidad es la de que pueda construirse un hotel, una residencia de ancianos o similar en régimen comunitario con el fin de completar la oferta residencial de la urbanización. También se prevé el emplazamiento de diversos servicios comerciales y asistenciales, de modo que haga las funciones de un pequeño centro cívico de toda la urbanización

Artículo 8.- Zonas Verdes y Suelo Dotacional Público (EO) Es el suelo destinado a los equipamientos y a las infraestructuras que forman la Red

Primaria y la Red Secundaria de uso público. Su delimitación se ha efectuado de conformidad con los estándares de la LRAU 6/94 y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana por tratarse de un Plan Parcial modificativo.

-Dotaciones de la Red Primaria: Comprende la Carretera de Enlace desde el perímetro del área de actuación hasta el núcleo urbano de Planes, a través de la CV-711. La superficie ocupada por el vial, "T" de conexión con la CV-711, camino peatonal y terrenos de desmonte y regularización asciende a 31.794 m²

El Bosque Urbano, situado al suroeste de la urbanización, ocupa una vaguada que desciende hasta las proximidades del Barranc Fondo. Su superficie es de 89.454 m².

El total de la superficie ocupada por las dotaciones de la Red Primaria asciende a 121.248 m².

-Dotaciones de la Red Secundaria: Comprende los jardines públicos (ZV1, ZV2 y ZV3) con una superficie conjunta de 24.193 m²

También hay que contabilizar las áreas de equipamiento (EQ1, E02 y EQ3), reservadas las dos primeras para usos sociales y deportivos, así como para el emplazamiento de agua potable y depuración de aguas residuales, con una superficie de 11.193 m². La EQ3, con una superficie de 1.327 m², se dedicará a equipamiento socio-cultural público.

- Red Viaria y de Aparcamientos (EQ): Comprende los espacios dedicados a la circulación, aparcamiento públicos, así como el resto de espacios libres no computables como zonas verdes según el Reglamento de Planeamiento.

La Red Viaria posee una superficie de 50.710 m² y los Aparcamientos: 2.450 m².

>>1. Unifamiliar aislada (RuBE):

Comprende todas las manzanas residenciales a excepción de la dedicada a terciario, tal como viene indicado en el plano correspondiente.

-Condiciones de edificabilidad: La edificabilidad máxima sobre parcela neta residencial será 0,1922 m²/ m²s., estableciéndose diversos condicionantes en relación con la ocupación de la parcela, dado que se trata de armonizar la ubicación de las viviendas con el disfrute del entorno.

-Parcela mínima: Tendrá una superficie mínima de 800 m², con una longitud de fachada de 15 metros como mínimo. No se podrán, por lo tanto, separar parcelas con superficies inferiores a las indicadas.

-Altura de la edificación: El número máximo de plantas será de dos (2), incluida la planta baja. Se permitirá no obstante la construcción de sótanos, semisótanos y húmedos bajo cubierta en las condiciones que a continuación se expresan.

-Ocupación máxima de parcela: Será del 30 % del suelo como máximo, incluyendo las posibles construcciones auxiliares. El resto del terreno se dedicará a jardín, huerta, piscina o similares.

>>2. Terciario (Terciario Bloque Aislado):

Artículo 28.- Delimitación y características

Abarca una superficie de 5.204 m², distribuida en dos parcelas: una pequeña de 437 m²s., de superficie, que se halla ocupada por la antigua masía, parcialmente en ruinas, la cual deberá ser restaurada y rehabilitada para usos comerciales, preferentemente para la ubicación de un restaurante o similar. La otra parcela de 4.767 m²s de superficie se subdividirá, según su uso, en dos partes:

a).- Residencia de ancianos o alojamiento turístico: abarcara como máximo el 60 % de la superficie o del aprovechamiento autorizado. b).- Usos comerciales, oficinas, despachos, alimentación, etc: comprenderá como mínimo el restante 40 % de la superficie o del aprovechamiento. Juntamente con el Mas Blau que, una vez restaurado, pasará a propiedad municipal como equipamiento público, constituirá el centro cívico de la urbanización, en contacto con el Parque Urbano como lugar de esparcimiento.

Gestión urbanística y urbanización

Estado gestión	Gestión pendiente	Plazo de gestión previsto	34 Meses
Figuras de desarrollo pendiente	Pdte. planeamiento desarrollo	Fase de gestión alcanzada	Pdte. delimitación unidad ejecución
Sistema de actuación	Agente urbanizador o concierto	Composición de la propiedad (estimado)	Mayoritario según LS CA
Simultaneidad urbanización / construcción (estimada)	Inicio con porcentaje de urbanización entre 60 y 100	Incertidumbres legales / administrativas de la urbanización	Alguna incertidumbre
Estado de la urbanización	Urbanización sin comenzar	% Plazo Realizado	0,00 %
Incertidumbres legales / administrativas de la urbanización	Alguna incertidumbre	Plazo de urbanización previsto	18 Meses
Obras de urbanización recepcionadas Ayto	No procede	--	--

Parámetros urbanísticos y sectoriales

Planeamiento vigente	Normas Subsidiarias de PLANES	Superficie bruta total del ámbito	471.171,00 m ²
Año de publicación efectiva	1.999	Superficie neta total del ámbito	349.923,00 m ²
Sector	--	Porcentaje del ámbito valorado	1,36 %
Clasificación urbanística	Suelo Urbanizable	Sujeto	Actuación Privada
Calificación urbanística	Plan Parcial del Sector Mas de la Foia	Índice de aprovechamiento	0,1500 m ² /m ²
Grado de sectorización	Con ordenación pormenorizada por P.P. o equivalente	Cesión (%)	10,00 %
Condición de solar	No	Edificabilidad total del sector patrimonializable	47.240,10 m ² c
Uso característico	Terciario	¿Cumple plazos de desarrollo?	No están establecidos en planificación
Usos permitidos	Terciario		



El Plan Parcial establece, dadas las características del territorio que se planifica, dos zonas tipo de ordenación:
 >Unifamiliar aislada: (Residencial unitario Bloque Exento), y >terciario: (Terciario Bloque Aislado).

Observaciones adecuación a normativa

Condiciones de edificabilidad
 El aprovechamiento neto de la parcela se establece en 0,6723 m²/m²s., lo que permite una edificabilidad de alrededor 3.499 m² sobre rasante.
 Se asume que para la parcela de 4767m² le corresponde una edificabilidad de 3204,85m² techo, deduciendo que el resto hasta los 3499m² corresponden al Mas Blau que posee sobre 294,15m² const.

¿Incoacción urbanística?

No

Número máximo de viviendas	--	Tipo documentación aportada	Fotocopia normativa vigente
Tipo de comprobación urbanística	Consulta escrita	--	--
Las determinaciones propias del Plan Parcial de Mejora son las siguientes: Superficie del sector de 349.923 m ² , al que se adscribe una superficie de red primaria de 121.248 m ² , configurando un área de reparto de 471.171 m ² . Esta red primaria adscrita se desglosa en 89.454 m ² de parque público y 31.794 m ² de vial de conexión con el casco urbano; IEB de 0,15 m ² /m ² , máximo de 300 viviendas y densidad de 8,6 viv/Ha; Uso global residencial, usos compatibles comercial y sanitario, uso incompatible industrial y recreativo. La edificabilidad lucrativa total del sector es de (52.489 m ²) y se distribuye en residencial (48.990 m ²) y terciaria (3.499 m ²);			
El aprovechamiento neto del sector después de descontar el 10% del apro. para el Ayto. se queda en el siguiente importe: 52.489 m ² c x 90% = 47.240,10 m ² c			

Parámetros de la edificación

Edificabilidad	0,6723 m ² /m ²	Parcela mínima	4.767,00 m ²
Densidad	--	Ocupación máxima	--
Se dispone de proyecto de obra	No	Fachada mínima	--
Alturas permitidas	--	Fondo máximo edificable	--
Observaciones altura	--	Retranqueos	--

Normativa relacionada

El objeto del expediente es reclasificar una superficie que en el planeamiento vigente está clasificada como suelo no urbanizable común, a través de la redacción de un Plan Parcial de Mejora, dando al suelo la calificación de residencial.

Remitida la documentación modificada, en fecha 4 de febrero de 2005 se emite informe acerca del cumplimiento de los condicionantes, favorable puesto que "Se ha reducido la superficie del sector de 529.653 m² a 471.171 m², excluyendo del mismo el suelo no urbanizable de especial protección perteneciente al dominio público hidráulico ligado al embalse de Beniarrés y al Barranco Hondo".

La edificabilidad lucrativa total del sector asciende a (52.489 m²c) y se distribuye en residencial (48.990 m²c) y terciaria (3.499 m²c) ; Tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela propia (RuBE en la nomenclatura del Reglamento de Zonas), con parcela mínima de 800 m², altura máxima de dos plantas y edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,1922 m²c/m²s

Artículo 7.- Zonas de Calificación Urbanísticas en el ámbito del Plan.

Calificación y Usos" de la Ordenación de conformidad con el siguiente esquema:

-Vivienda aislada (RuBE): Constituye la tipología residencial de la mayor parte del Suelo Urbanizable. Se caracteriza por la edificación de viviendas unifamiliares aisladas sobre parcela propia, la cual solo podrá ser edificada parcialmente dejando la mayor parte del entorno libre para usos de jardín.

-Terciario bloque aislado (TBA): Se trata de dos parcelas situadas en el centro cívico, cuya finalidad es la de que pueda construirse un hotel, una residencia de ancianos o similar en régimen comunitario con el fin de completar la oferta residencial de la urbanización. También se prevé el emplazamiento de diversos servicios comerciales y asistenciales, de modo que haga las funciones de un pequeño centro cívico de toda la urbanización

>>2. Terciario (Terciario Bloque Aislado):

Artículo 28.- Delimitación y características

Abarca una superficie de 5.204 m²s, distribuida en dos parcelas: una pequeña de 437 m²s . de superficie, que se halla ocupada por la antigua masía, parcialmente en ruinas, la cual deberá ser restaurada y rehabilitada para usos comerciales, preferentemente para la ubicación de un restaurante o similar. La otra parcela de 4.767 m²s de superficie se subdividirá, según su uso, en dos partes:

a).- Residencia de ancianos o alojamiento turístico: abarcara como máximo el 60 % de la superficie o del aprovechamiento autorizado. b).- Usos comerciales, oficinas , despachos, alimentación, etc: comprenderá como mínimo el restante 40 % de la superficie o del aprovechamiento . Juntamente con el Mas Blau que, una vez restaurado, pasará a propiedad municipal como equipamiento público, constituirá el centro cívico de la urbanización, en contacto con el Parque Urbano como lugar de esparcimiento.

Gestión urbanística y urbanización

Estado gestión	Gestion pendiente	Plazo de gestión previsto	34 Meses
Figuras de desarrollo pendiente	Pdte. planeamiento desarrollo	Fase de gestión alcanzada	Pdte. delimitación unidad ejecución
Sistema de actuación	Agente urbanizador o concierto	Composición de la propiedad (estimado)	Mayoritario según LS CA
Simultaneidad urbanización / construcción (estimada)	Inicio con porcentaje de urbanización entre 60 y 100	Incertidumbres legales / administrativas de la urbanización	Alguna incertidumbre
Estado de la urbanización	Urbanización sin comenzar	% Plazo Realizado	0,00 %
Incertidumbres legales / administrativas de la urbanización	Alguna incertidumbre	Plazo de urbanización previsto	29 Meses
Obras de urbanización recepcionadas Ayto	No procede	--	--

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

Régimen de tenencia y ocupación

Elemento	Estado de ocupación	Inmueble disponible para venta	Servidumbres visibles
TERRENO EN DESARROLLO HIPÓTESIS EN DESARROLLO PP SECTOR MAS DE LA FOIA (RESIDENCIAL)	Desocupado, sin uso aparente	No	No
TERRENO EN DESARROLLO HIPÓTESIS EN DESARROLLO PP SECTOR MAS DE LA FOIA (TERCIARIO)	Desocupado, sin uso aparente		No
Observación conservación y servidumbres			--

8. ANÁLISIS DE MERCADO

Datos de mercado (Matriz Banco de España)

Tipología/uso y morfología	VL 1 ^a residencia, VL 1 ^a residencia, VL 1 ^a residencia, Hotel, oficina, comercial, VL 2 ^a residencia		
Volumen de oferta competitiva suelo	(50;100]	Volumen de oferta competitiva producto terminado	(50;100]
Volumen de demanda (suelo y producto terminado y en curso)	Mediana	Relación oferta/demanda	Demandada equilibrada con la oferta
Capacidad de acceso a financiación	Condiciones muy estrictas (sólo riesgo bajo)	Opinión subjetiva del valorador sobre el riesgo	Medio

Información de mercado de suelos

Oferta y demanda similar	No se ha detectado terrenos en otras áreas de características similares.
Precio actual venta contado	No se han detectado transacciones recientes. No es posible determinar precio actual venta contado.
Expectativa de mercado	Se trata de un terreno urbanizable para viviendas aisladas y se estiman unas expectativas de mercado acordes a la demanda de mercado. Bajo el supuesto de suelo urbanizado se ha obtenido un importe por parcela en torno a 80.000 €/ud, que sería viable para desarrollar un chalet de 150m ² c con un valor de mercado global en torno 330-340K

9. CÁLCULO DE VALORES

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

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

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

Los métodos adoptados en el presente informe son:

Método residual dinámico

Valor por aplicación del método residual

DEFINICIÓN DEL MÉTODO:

El valor del suelo en aplicación del principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

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

Terreno improductivo (urbanizable) 1

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

Elementos Suelo en desarrollo (1ud.)

Parámetros de cálculo

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

Tipología	S. Aprovechamiento (m ² t)	VM. Comparación (€/m ² c)(*)	VM. Actualización (€/m ² c)	V. máximo legal (€/m ² util)	VM. adoptado (€/m ²)
Residencial libre (Vivienda Unifamiliar Aislada)	44.091,00	2.252,03	--	--	2.252,03

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

Hipótesis de desarrollo. Superficies construibles

Uso lucrativo a considerar	Ubic. B/R	Uso lucrativo equivalente	Superficie construible (m ² c)	Cesión (%)	Superficie útil (m ²)	S. equivalente cálculo (m ² c)	Uds (nº)	S. media Ud (m ² c)
Residencial libre (Vivienda Unifamiliar Aislada)	No	--	48.990,00	10,00	--	44.091,00	292	151,00
Total			48.990,00			44.091,00		151,00

Justificación superficies a construir

1-Unifamiliar aislada (RuBE):

Se ha deducido que el área de suelo neto residencial asciende a 254.890,74m² y aplicando el aprovechamiento entre el índice de edificabilidad de 0,1922 m²t/m²s obtenemos la edificabilidad global para uso residencial que asciende 48.990 m² techo. Como el nº de parcelas catastral (292 uds) resulta una superficie promedio por parcela de 873m², que cumple con la parcela mínima de 800 m².

La edificabilidad promedio por parcela asciende a: 48.990 m² techo/ 292 uds= 167,77m²const. Teniendo en cuenta la cesión del 10%, la superficie media d las viviendas se reduce a 151m²const.

>Aprovechamiento objetivo Uso residencial Unifamiliar: 48.990 m²techo
 Cesión del 10% del aprovechamiento urb. para el Ayto.: 4.899 m²techo

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO MATERIALIZABLE= 44.091 m² techo

Hipótesis de desarrollo. Urbanización

	Coste urbanización total	Coste ejecutado	Coste pendiente
Gestión urbanística	528.508,13 €	179.692,76 €	34,00 %
Coste Urbanización	8.227.088,00 €	0,00 €	0,00 %
Total	8.755.596,13 €	179.692,76 €	8.575.903,37 €

Tipo de gasto de infraestructuras Aportado

JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

- Red Viala y de Aparcamientos (EQ): Comprende los espacios dedicados a la circulación, aparcamiento públicos, así como el resto de espacios libres no computables como zonas verdes según el Reglamento de Planeamiento.

La Red Viala posee una superficie de 50.710 m² y los Aparcamientos: 2.450 m².

Para obtener el coste de la urbanización de viales e infraestructuras lo más viable es utilizar los precios de edificación publicados en las revistas de divulgación técnica como emedos; agenda de la construcción, el IVE (Instituto Valenciano de la Edificación).

Módulo de urbanización

El Módulo de urbanización es un instrumento para determinar el coste de ejecución de las actuaciones más habituales en entornos urbanos, cumpliendo con los requisitos normativos y con los necesarios y suficientes niveles de calidad de los acabados. A partir de unos mínimos datos de entrada, y en función de las dotaciones que comprende, ofrece un avance del PEM de la actuación.

Para cada tipología considerada se propone un Módulo de referencia que se complementa con un Módulo para actuaciones singulares destinado a intervenciones en cascos históricos o Bienes de Interés Cultural que contempla soluciones de acabados por encima de las estrictamente necesarios y suficientes.

El Módulo de urbanización se alimenta de los Precios unitarios de Urbanización publicados en la Base de Datos editada por el IVE.

>>Módulo de urbanización de viales

Sección del vial Sv = 9 m

Instalaciones y dotaciones:

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

Justificación urbanización

Relación de los capítulos habituales de una obra de urbanización, indicando cuales están contemplados por el módulo y cuáles no:

>Capítulos cubiertos:

Movimiento de tierras. (*)

Firmes y pavimentos.

Red de alcantarillado.

Red de media y baja tensión.

Abastecimiento de agua y riego.

Alumbrado público.

Telecomunicaciones.

Semaforización.

Distribución de gas.

Mobiliario urbano.

Jardinería.

>Capítulos no cubiertos:

Demoliciones.

Señalización.

Reposición de servicios.

Estructuras.

Dotaciones no habituales.

Gestión de residuos.

Control de calidad.

Seguridad y salud

Módulo de urbanización:

Vial de 9 m de sección (PEM)= 1227,01 €/ml

Se ha comprobado que el ancho más frecuente de los viales planteados en el Sector son de 8m, existiendo otros con 10, 11 y 12m de ancho pero representan un menor peso, por tanto, se considerando un ancho medio para los viales del Sector de 9m.

Para transformar el precio de PEM en metro lineal a m², dividimos entre 9m, obteniendo un importe de: 136,33 €/m²

Hipótesis de desarrollo. Urbanización

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

(*) Módulo para actuación singular = 1640,22 €/m

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

El ratio por m² calculado se ajusta a los precios de la base de datos, que se establecen diferentes precios en función del ancho de vial de acuerdo al siguiente esquema:

Presupuesto E. Material para Zona Levante (Eur/m.I.) Conversión m.I. a m²

Calle Tipo A (6 m ancho) 857,49 (*) 142,92 €/m²

Calle Tipo B (10 m ancho) 1145,27 (*) 134,53

Calle Tipo C (16 m ancho) 2115,53 (*) 122,22

Calle Tipo D (20 m ancho) 2583,22 (*) 119,16

(*) En el coste no está incluido el movimiento de tierras preliminar.

PRESUPUESTO DE CONTRATA (EJECUCIÓN INFRAESTRUCTURAS): Al importe de PEM calculado hay que transformarlo en PEC, que es el coste real para empresa constructora, por tanto, se le añade un 13% de Gatos Generales + 6% de B² industrial (19%):

PEC= 136,33 €/m² X 1,19= 162,24 €/m²

Considerando que Red Viaria posee una superficie de 50.710 m², se obtiene el siguiente coste de construcción: 162,24 €/m² x 50.710 m²= 8.227.088 €

Se hace un reparto de los costes de urbanización entre las diferentes tipologías a desarrollar:

>para parcelas destinadas a suelo residencial que representan el 96%: 7.898.004 €

>para parcelas destinadas a suelo terciario el 4%: 329.083 €

Ratios medios urbanización: el importe de urbanización representa una repercusión por vivienda que asciende a 27.050 €/€, que se considera razonable teniendo en cuenta que se trata de un sector ligeramente aislado, sin infraestructuras próximas, por tanto hay que realizar un esfuerzo para dotar al sector de los servicios urbanísticos básicos.

Hipótesis de desarrollo. Valores de ingresos y gastos

Uso lucrativo a considerar	Unitario venta (€/m ²)	Ingresos (€)	Coste Contrata (eur./m ²)	Coste Contrata (eur.)	Valor otros gastos (€)	Coste de urbanización (€)	Total gastos (€)
Residencial libre (Vivienda Unifamiliar Aislada)	2.252,03	99.294.254,73	1.050,00	46.295.550,00	10.138.076,82	8.575.903,37	65.009.530,19
Total	99.294.254,73			46.295.550,00	10.138.076,82	8.575.903,37	65.009.530,19

Justificación del Valor del Coste de Construcción / Gastos necesarios

Se considera como coste de la construcción el de ejecución por contrata, que será la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor.

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

Zona geográfica ALICANTE

Tipología	Fecha versión	Calidad Inmueble	Mínimo coste construcción (€/m ²)	Máximo coste construcción (€/m ²)	Valor medio construcción s/g (€/m ²)
VIVUNI	--	Media-Alta	853,00	1.040,00	946,50

Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Se incluyen, entre otros, los siguientes: impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble, honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras u otros necesarios, costes de licencias y tasas de la construcción, importe de primas de seguros obligatorios de la edificación y de honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas, gastos de administración del promotor y los debidos a otros estudios necesarios.

No se consideran dentro de dichos gastos ni el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

Justificación valor unitario fuera de rango

El coste unitario de construcción considerado en el presente informe varía sobre el rango medio utilizado para la tipología constructiva valorada en el entorno donde se ubica, debido a la mayor o menor complejidad técnica para su ejecución o bien a la mayor o menor calidad de los componentes constructivos y de acabados que la componen, considerado respecto la media de los utilizados para su entorno y nivel de calidad:

AISLADO Sin Equipamientos Comunes : Coste ejecución viv. unifamiliares con equipamiento de altas prestaciones

Hipótesis de desarrollo. Ciclos de construcción y comercialización

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

Plazo de gestión previsto 34 Retraso estimado comienzo obras 0



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

Plazo de urbanización previsto	18	Construcción comenzada	40
Número de fases de obra	3	Porcentaje de obra ejecutado (*)	--
Solape urbanización construcción	12	Gastos generales (% s.contrata)	17,61 %
Solape entre fase construcción y venta	2	Gastos comercialización (% s.Ingresos)	2,00 %
Plazo construcción	42	--	--
Plazo ventas	60	--	--
PLAZO TOTAL PREVISTO (años)	9,8	--	--

	Inicio	Fin	Duración
Gestión	0	34	34
Urbanización	34	52	18
Construcción	40	82	42
Venta	57	117	60
Total años			9,8

Beneficio y Prima de Riesgo Ponderados

Uso lucrativo	% Beneficio mínimo estático	% Prima Riesgo Mínima	% Beneficio Estático Ponderada	% Prima Riesgo Dinámico Ponderada
Residencial libre (Vivienda Unifamiliar Aislada)	19,57	9,00	19,57	9,00
Total			19,57	9,00

Justificación de las tasas de actualización y primas de riesgo anuales

Prima de riesgo ponderada por usos	9,00 %	IPC (nominal)	1,99 %
Prima por ubicación	0,12 %	Tipo libre riesgo nominal adoptado	2,74 %
Prima por liquidez	0,37 %	Tipo libre de riesgo real (*)	0,74 %
Prima por volumen de inversión	0,75 %	Prima total aplicada	10,43 %
Prima por plazo de ejecución	0,20 %	Tasa real actualización (anual) (*)	11,17 %
Prima adicional	0,00 %	Tasa de actualización real (mensual)	0,89 %

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

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

La prima de riesgo adoptada se considera "sin financiación ajena ni impuesto sobre la renta de Sociedades".

Cálculo del valor del suelo

DEFINICIÓN DEL MÉTODO: (Ver ANEXO 3 Metodología)

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

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

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

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

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

tj = Número de 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.

Flujo de ingresos y gastos

Periodo	Gestión e infraestructura	Gastos de construcción	Otros gastos construcción	Pagos	Cobros	Flujo de caja	Flujo de caja actualizado
0	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-10.259,28
1	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-10.168,78
2	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-10.079,86
3	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-9.991,51
4	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-9.903,74
5	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-9.816,55
6	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-9.729,97
7	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-9.644,90
8	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-9.559,52
9	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-9.475,64
10	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-9.392,36
11	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-9.309,69
12	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-9.228,46
13	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-9.147,00
14	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-9.066,97
15	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-8.986,76
16	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-8.907,94
17	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-8.829,74
18	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-8.752,16
19	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-8.675,19
20	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-8.598,84
21	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-8.523,12
22	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-8.448,72
23	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-8.374,24
24	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-8.300,39
25	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-8.227,83
26	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-8.155,23
27	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-8.083,90
28	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-8.012,56
29	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-7.942,46
30	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-7.872,38
31	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-7.802,92
32	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-7.734,68
33	10.259,28	0,00	0,00	10.259,28	0,00	-10.259,28	-7.666,48
34	457.060,44	0,00	0,00	457.060,44	0,00	-457.060,44	-338.563,29
35	457.060,44	0,00	0,00	457.060,44	0,00	-457.060,44	-335.580,35
36	457.060,44	0,00	0,00	457.060,44	0,00	-457.060,44	-332.625,31
37	457.060,44	0,00	54.347,94	511.408,38	0,00	-511.408,38	-368.901,67
38	457.060,44	0,00	108.695,89	565.756,33	0,00	-565.756,33	-404.516,18
39	457.060,44	0,00	108.695,89	565.756,33	0,00	-565.756,33	-400.961,25
40	457.060,44	10.802,30	27.502,68	495.365,42	0,00	-495.365,42	-347.991,16
41	457.060,44	67.900,14	36.551,61	561.512,19	0,00	-561.512,19	-390.997,97
42	457.060,44	172.836,72	53.182,08	683.079,24	0,00	-683.079,24	-471.479,32
43	457.060,44	314.809,74	75.682,13	847.552,31	0,00	-847.552,31	-579.840,12
44	457.060,44	483.016,90	102.339,80	1.042.417,14	0,00	-1.042.417,14	-706.915,19
45	457.060,44	666.655,92	131.443,12	1.255.159,48	0,00	-1.255.159,48	-843.691,25
46	457.060,44	856.467,68	161.524,71	1.475.052,83	0,00	-1.475.052,83	-982.778,89
47	457.060,44	1.040.106,69	190.628,04	1.687.795,17	0,00	-1.687.795,17	-1.114.644,81
48	457.060,44	1.209.857,04	217.530,27	1.884.447,75	0,00	-1.884.447,75	-1.233.600,26
49	457.060,44	1.351.830,06	294.378,26	2.103.268,76	0,00	-2.103.268,76	-1.364.695,54
50	457.060,44	1.456.766,64	365.356,68	2.279.183,76	0,00	-2.279.183,76	-1.465.901,57
51	457.060,44	1.515.407,67	374.650,18	2.347.118,29	0,00	-2.347.118,29	-1.496.314,10
52	0,00	1.524.666,78	267.421,68	1.792.088,46	0,00	-1.792.088,46	-1.132.441,36
53	0,00	1.512.321,30	265.465,16	1.777.786,46	0,00	-1.777.786,46	-1.113.482,69

Flujo de ingresos y gastos

Periodo	Gestión e infraestructura	Gastos de construcción	Otros gastos construcción	Pagos	Cobros	Flujo de caja	Flujo de caja actualizado
54	0,00	1.456.766,64	256.660,79	1.713.427,43	0,00	-1.713.427,43	-1.063.778,13
55	0,00	1.374.977,83	243.698,80	1.618.676,63	0,00	-1.618.676,63	-996.108,70
56	0,00	1.197.511,56	215.573,74	1.413.085,30	0,00	-1.413.085,30	-861.952,73
57	0,00	935.170,11	173.997,57	1.109.167,68	131.393,60	-977.774,08	-591.157,24
58	0,00	856.467,68	161.524,71	1.017.992,39	959.163,26	-58.829,13	-35.256,58
59	0,00	1.040.106,69	190.628,04	1.230.734,73	997.211,24	-233.523,49	-138.721,33
60	0,00	1.209.857,04	217.530,27	1.427.387,31	1.034.702,71	-392.684,60	-231.222,16
61	0,00	1.351.830,06	294.378,26	1.646.208,32	1.071.338,25	-574.870,07	-335.514,22
62	0,00	1.456.766,64	365.356,68	1.822.123,32	838.250,02	-983.873,30	-569.173,49
63	0,00	1.515.407,67	374.650,18	1.890.057,85	872.278,73	-1.017.779,12	-583.622,41
64	0,00	1.524.666,78	267.421,68	1.792.088,46	904.553,29	-887.535,17	-504.453,32
65	0,00	1.512.321,30	265.465,16	1.777.786,46	934.784,04	-843.002,42	-474.930,94
66	0,00	1.456.766,64	256.660,79	1.713.427,43	962.684,59	-750.742,84	-419.245,46
67	0,00	1.374.977,83	243.698,80	1.618.676,63	987.994,59	-630.682,04	-349.098,88
68	0,00	1.197.511,56	215.573,74	1.413.085,30	1.010.469,94	-402.615,36	-220.901,66
69	0,00	935.170,11	173.997,57	1.109.167,68	1.161.276,45	52.108,77	28.338,47
70	0,00	856.467,68	161.524,71	1.017.992,39	1.767.330,00	749.337,61	403.933,81
71	0,00	1.040.106,69	190.628,04	1.230.734,73	1.818.122,47	587.387,74	313.859,33
72	0,00	1.209.857,04	217.530,27	1.427.387,31	1.864.814,32	437.427,01	231.675,76
73	0,00	1.351.830,06	240.030,32	1.591.860,38	1.907.005,24	315.144,86	165.439,06
74	0,00	1.456.766,64	256.660,79	1.713.427,43	1.944.350,26	230.922,83	120.165,91
75	0,00	1.515.407,67	265.954,29	1.781.361,96	1.976.517,42	195.155,46	100.657,86
76	0,00	1.513.864,49	265.709,72	1.779.574,21	2.003.236,60	223.662,39	114.346,83
77	0,00	1.444.421,16	254.704,26	1.699.125,42	2.024.266,97	325.141,55	164.770,46
78	0,00	1.283.929,92	229.269,43	1.513.199,35	2.039.423,03	526.223,68	264.327,75
79	0,00	1.060.168,09	193.807,39	1.253.975,48	2.048.571,34	794.595,86	395.616,56
80	0,00	714.494,66	139.024,66	853.519,32	2.051.633,79	1.198.114,47	591.281,88
81	0,00	268.514,19	68.345,16	336.859,35	2.179.964,94	1.843.105,59	901.626,84
82	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.760.708,50	2.734.917,78	1.326.085,04
83	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.783.600,42	2.757.809,70	1.325.423,99
84	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.800.061,52	2.774.270,80	1.321.647,75
85	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.809.977,88	2.784.187,16	1.314.722,18
86	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.813.294,19	2.787.503,47	1.304.705,58
87	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.809.977,88	2.784.187,16	1.291.726,44
88	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.800.061,52	2.774.270,80	1.275.820,10
89	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.783.600,42	2.757.809,70	1.257.092,58
90	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.760.708,50	2.734.917,78	1.235.674,23
91	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.731.532,19	2.705.741,47	1.211.761,15
92	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.696.270,03	2.670.479,31	1.185.457,14
93	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.079.265,25	2.053.474,53	903.539,64
94	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.070.116,94	2.044.326,22	891.628,67
95	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.054.960,88	2.029.170,16	877.213,45
96	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.033.930,51	2.008.139,79	860.496,12
97	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	2.007.211,33	1.981.420,61	841.581,98
98	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	1.975.044,17	1.949.253,45	820.669,19
99	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	1.937.699,15	1.911.908,43	797.858,54
100	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	1.895.508,23	1.869.717,51	773.409,52
101	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	1.848.816,38	1.823.025,66	747.448,00
102	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	1.798.023,90	1.772.233,18	720.244,32
103	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	1.743.537,60	1.717.746,88	691.970,22
104	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	1.685.800,09	1.660.009,37	662.837,15
105	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	1.018.688,50	992.897,78	392.977,83
106	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	993.378,50	967.587,78	379.595,05
107	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	965.477,95	939.687,23	365.409,56

Flujo de ingresos y gastos

Periodo	Gestión e infraestructura	Gastos de construcción	Otros gastos construcción	Pagos	Cobros	Flujo de caja	Flujo de caja actualizado
108	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	935.247,20	909.456,48	350.545,98
109	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	902.972,64	877.181,92	335.134,84
110	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	868.943,92	843.153,20	319.303,64
111	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	833.460,46	807.669,74	303.167,95
112	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	796.824,92	771.034,20	286.875,10
113	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	759.333,45	733.542,73	270.530,23
114	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	721.285,47	695.494,75	254.238,47
115	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	682.960,85	657.170,13	238.122,37
116	0,00	0,00	25.790,72	25.790,72	644.636,24	618.845,52	222.262,51
						Total	8.049.487,73

Resumen de valores totales

Tabla de gastos totales		Tabla de ingresos totales	
Gestión urbanística	348.815,37 €	Ingresos por ventas	99.294.254,73 €
Obras de Infraestructuras pendientes	8.227.088,00 €	--	--
Construcción (contrata)	46.295.550,00 €	--	--
Gastos Necesarios	8.152.191,73 €	--	--
Gastos comercialización	1.985.885,09 €	--	--
Total	65.009.530,19 €	Ingresos por ventas	99.294.254,73 €

Tabla de valores de suelo	Valor actual (€)	% Valor actual suelo sobre Ingresos	Valor suelo hipótesis urbanizado (€)	Tasa anual ponderada (%)
Valor de suelo dinámico	8.049.487,73	8,11	14.011.530,04	11,17

Valores medios del suelo (por usos)

Uso lucrativo	Valores actuales				Valores suelo finalista		
	Superficie construible (m ² t)	Valor suelo (€)	Repercusión de suelo (€/m ²)	% Suelo actual por uso	Valor suelo (€)	Repercusión de suelo (€/m ²)	% Suelo sobre Ingresos
Residencial libre (Vivienda Unifamiliar Aislada)	44.091,00	8.049.487,73	182,57	100,00	14.011.530,04	317,79	14,11
Total	44.091,00	8.049.487,73			14.011.530,04		

Indicadores del riesgo de mercado de la promoción

(más información en ANEXO 4)

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

Terreno terciario (urbanizable) 1

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

Elementos Suelo en desarrollo (1ud.)

Parámetros de cálculo

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

Tipología	S. Aprovechamiento (m ² t)	VM. Comparación (€/m ² c)(*)	VM. Actualización (€/m ² c)	V. máximo legal (€/m ² util)	VM. adoptado (€/m ²)



Parámetros de cálculo

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

Tipología	S. Aprovechamiento (m ² t)	VM. Comparación (€/m ² c)(*)	VM. Actualización (€/m ² c)	V. máximo legal (€/m ² util)	VM. adoptado (€/m ²)
Comercial edificio exclusivo sencillo (Terciario-comercial)	1.153,75	999,36	--	--	999,36
Hotel,hostal o Apartahotel (Uso turístico-Residencia)	1.730,62	--	1.985,00	--	1.985,00

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

Hipótesis de desarrollo. Superficies construibles

Uso lucrativo a considerar	Ubic. B/R	Uso lucrativo equivalente	Superficie construible (m ² c)	Cesión (%)	Superficie útil (m ²)	S. equivalente cálculo (m ² c)	Uds (nº)	S. media Ud (m ² c)
Comercial edificio exclusivo sencillo (Terciario-comercial)	No	--	1.281,94	10,00	--	1.153,75	10	115,38
Hotel,hostal o Apartahotel (Uso turístico-Residencia)	No	Oficinas en edificio exclusivo	1.922,91	10,00	--	1.730,62	1	1.730,62
Total			3.204,85			2.884,37		1.846,00

Justificación superficies a construir

2. terciario (Terciario Bloque Aislado): Artículo 28.- Delimitación y características

Abarca una superficie de 5.204 m², distribuida en dos parcelas: una pequeña de 437 m² de superficie, que se halla ocupada por la antigua mas1a, parcialmente en ruinas, la cual deberá ser restaurada y rehabilitada para usos comerciales, preferentemente para la ubicación de un restaurante o similar. La otra parcela de 4.767 m² de superficie se subdividirá, según su uso, en dos partes:

a).- Residencia de ancianos o alojamiento turístico: abarcara como máximo el 60 % de la superficie o del aprovechamiento autorizado. b).- Usos comerciales, oficinas, despachos, alimentación, etc: comprenderá como mínimo el resto 40 % de la superficie o del aprovechamiento .

El aprovechamiento neto de la parcela se establece en 0,6723 m²/m²s., lo que permite una edificabilidad de alrededor 3.499 m² sobre rasante. Se asume que para la parcela de 4767m² le corresponde una edificabilidad de 3204,85m² techo, deduciendo que el resto hasta los 3499m² corresponden al Mas Blau que posee sobre 294,15m² const.

De la edificabilidad máxima de parcela de 3204,85m² techo, el 60% se destinará a Residencia Ancianos o alojamiento turístico, y el restante 40% a usos comerciales.

-Uso turístico-Residencia: 1.922,91 m²

-Uso comercial: 1.281,94 m²

Hipótesis de desarrollo. Urbanización

	Coste urbanización total	Coste ejecutado	Coste pendiente
Gestión urbanística	31.710,44 €	10.781,55 €	34,00 %
Coste Urbanización	329.083,00 €	0,00 €	0,00 %
Total	360.793,44 €	10.781,55 €	350.011,89 €

Tipo de gasto de infraestructuras Aportado

JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

- Red Vial y de Aparcamientos (EQ): Comprende los espacios dedicados a la circulación, aparcamiento público, así como el resto de espacios libres no computables como zonas verdes según el Reglamento de Planeamiento.

La Red Vialicia posee una superficie de 50.710 m² y los Aparcamientos: 2.450 m² .

Módulo de urbanización

El Módulo de urbanización es un instrumento para determinar el coste de ejecución de las actuaciones más habituales en entornos urbanos, cumpliendo con los requisitos normativos y con los necesarios y suficientes niveles de calidad de los acabados. A partir de unos mínimos datos de entrada, y en función de las dotaciones que comprende, ofrece un avance del PEM de la actuación.

Para cada tipología considerada se propone un Módulo de referencia que se complementa con un Módulo para actuaciones singulares destinado a intervenciones en cascos históricos o Bienes de Interés Cultural que contempla soluciones de acabados por encima de las estrictamente necesarios y suficientes.

El Módulo de urbanización se alimenta de los Precios unitarios de Urbanización publicados en la Base de Datos editada por el IVE.

PRESUPUESTO DE CONTRATA (EJECUCIÓN INFRAESTRUCTURAS): Al importe de PEM calculado hay que transformarlo en PEC, que es el coste real para empresa constructora, por tanto, se le añade un 13% de Gatos Generales + 6% de Bº industrial (19%):

PEC= 136,33 €/m² X 1,19= 162,24 €/m²

Considerando que Red Vialicia posee una superficie de 50.710 m², se obtiene el siguiente coste de construcción: 162,24 €/m² x 50.710 m²= 8.227.088 €

Se hace un reparto de los costes de urbanización entre las diferentes tipologías a desarrollar:

Hipótesis de desarrollo. Urbanización

	Coste urbanización total	Coste ejecutado	Coste pendiente
>para parcelas destinadas a suelo residencial que representan el 96%: 7.898.004 €			
>para parcelas destinadas a suelo terciario el 4%: 329.083 €			

Hipótesis de desarrollo. Valores de ingresos y gastos

Uso lucrativo a considerar	Unitario venta (€/m ²)	Ingresos (€)	Coste Contrata (eur./m ²)	Coste Contrata (eur.)	Valor otros gastos (€)	Coste de urbanización (€)	Total gastos (€)
Comercial edificio exclusivo sencillo (Terciario-comercial)	999,36	1.153.011,60	500,00	576.875,00	138.490,12	140.005,00	855.370,12
Hotel,hostal o Apartahotel (Uso turístico-Residencia)	1.985,00	3.435.280,70	1.050,00	1.817.151,00	436.242,60	210.006,89	2.463.400,49
Total	4.588.292,30			2.394.026,00	574.732,72	350.011,89	3.318.770,61

Justificación del Valor del Coste de Construcción / Gastos necesarios

Se considera como coste de la construcción el de ejecución por contrata, que será la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor.

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

Zona geográfica ALICANTE

Tipología	Fecha versión	Calidad Inmueble	Mínimo coste construcción (€/m ²)	Máximo coste construcción (€/m ²)	Valor medio construcción s/g (€/m ²)
LOCALBRUTO	--	Media-Alta	363,00	539,00	451,00
Hotel 4* / 3*	--	Tipología Singular	--	--	--

Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Se incluyen, entre otros, los siguientes: impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble, honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras u otros necesarios, costes de licencias y tasas de la construcción, importe de primas de seguros obligatorios de la edificación y de honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas, gastos de administración del promotor y los debidos a otros estudios necesarios.

No se consideran dentro de dichos gastos ni el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

Hipótesis de desarrollo. Ciclos de construcción y comercialización

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

Plazo de gestión previsto	34	Retraso estimado comienzo obras	0
Plazo de urbanización previsto	29	Construcción comenzada	51
Número de fases de obra	2	Porcentaje de obra ejecutado (*)	--
Solape urbanización construcción	12	Gastos generales (% s.contrata)	20,17 %
Solape entre fase construcción y venta	6	Gastos comercialización (% s.Ingresos)	2,00 %
Plazo construcción	30	--	--
Plazo ventas	48	--	--
PLAZO TOTAL PREVISTO (años)	9,3	--	--

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

	Inicio	Fin	Duración
Gestión	0	34	34
Urbanización	34	63	29
Construcción	51	81	30
Venta	64	112	48
	Total años		9,3

Beneficio y Prima de Riesgo Ponderados

Uso lucrativo	% Beneficio mínimo estático	% Prima Riesgo Mínima	% Beneficio Estático Ponderada	% Prima Riesgo Dinámico Ponderada
Comercial edificio exclusivo sencillo (Terciario-comercial)	24,00	12,00	6,03	3,02
Hotel,hostal o Apartahotel (Uso turístico-Residencia)	22,00	11,00	16,47	8,24
		Total	22,50	11,25

Justificación de las tasas de actualización y primas de riesgo anuales

Prima de riesgo ponderada por usos	11,25 %	IPC (nominal)	1,99 %
Prima por ubicación	0,30 %	Tipo libre riesgo nominal adoptado	2,74 %
Prima por liquidez	0,39 %	Tipo libre de riesgo real (*1)	0,74 %
Prima por volumen de inversión	0,19 %	Prima total aplicada	12,48 %
Prima por plazo de ejecución	0,35 %	Tasa real actualización (anual) (*2)	13,22 %
Prima adicional	0,00 %	Tasa de actualización real (mensual)	1,04 %

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

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

La prima de riesgo adoptada se considera "sin financiación ajena ni impuesto sobre la renta de Sociedades".

Cálculo del valor del suelo

DEFINICIÓN DEL MÉTODO: (Ver ANEXO 3 Metodología)

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

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

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

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

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

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

t_k = 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.

Flujo de ingresos y gastos

Periodo	Gestión e infraestructura	Gastos de construcción	Otros gastos construcción	Pagos	Cobros	Flujo de caja	Flujo de caja actualizado
0	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-615,56
1	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-609,22
2	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-602,96
3	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-596,76
4	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-590,58
5	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-584,52
6	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-578,53



Flujo de ingresos y gastos

Periodo	Gestión e infraestructura	Gastos de construcción	Otros gastos construcción	Pagos	Cobros	Flujo de caja	Flujo de caja actualizado
7	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-572,56
8	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-566,66
9	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-560,82
10	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-555,06
11	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-549,36
12	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-543,68
13	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-538,08
14	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-532,54
15	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-527,07
16	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-521,66
17	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-516,28
18	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-510,97
19	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-505,72
20	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-500,50
21	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-495,34
22	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-490,25
23	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-485,23
24	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-480,23
25	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-475,26
26	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-470,40
27	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-465,56
28	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-460,75
29	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-456,00
30	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-451,32
31	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-446,67
32	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-442,09
33	615,56	0,00	0,00	615,56	0,00	-615,56	-437,53
34	11.347,69	0,00	0,00	11.347,69	0,00	-11.347,69	-7.982,34
35	11.347,69	0,00	0,00	11.347,69	0,00	-11.347,69	-7.900,64
36	11.347,69	0,00	0,00	11.347,69	0,00	-11.347,69	-7.818,98
37	11.347,69	0,00	0,00	11.347,69	0,00	-11.347,69	-7.738,47
38	11.347,69	0,00	0,00	11.347,69	0,00	-11.347,69	-7.659,08
39	11.347,69	0,00	0,00	11.347,69	0,00	-11.347,69	-7.580,29
40	11.347,69	0,00	0,00	11.347,69	0,00	-11.347,69	-7.502,11
41	11.347,69	0,00	0,00	11.347,69	0,00	-11.347,69	-7.425,04
42	11.347,69	0,00	0,00	11.347,69	0,00	-11.347,69	-7.348,59
43	11.347,69	0,00	0,00	11.347,69	0,00	-11.347,69	-7.272,76
44	11.347,69	0,00	0,00	11.347,69	0,00	-11.347,69	-7.198,03
45	11.347,69	0,00	0,00	11.347,69	0,00	-11.347,69	-7.123,92
46	11.347,69	0,00	0,00	11.347,69	0,00	-11.347,69	-7.050,44
47	11.347,69	0,00	0,00	11.347,69	0,00	-11.347,69	-6.978,04
48	11.347,69	0,00	4.829,67	16.177,36	0,00	-16.177,36	-9.845,63
49	11.347,69	0,00	9.659,34	21.007,03	0,00	-21.007,03	-12.653,31
50	11.347,69	0,00	9.659,34	21.007,03	0,00	-21.007,03	-12.522,82
51	11.347,69	837,91	1.656,49	13.842,09	0,00	-13.842,09	-8.166,91
52	11.347,69	5.266,86	2.460,63	19.075,18	0,00	-19.075,18	-11.138,79
53	11.347,69	13.406,55	3.938,51	28.692,75	0,00	-28.692,75	-16.582,53
54	11.347,69	24.419,07	5.938,00	41.704,76	0,00	-41.704,76	-23.854,46
55	11.347,69	37.466,51	8.306,95	57.121,15	0,00	-57.121,15	-32.335,78
56	11.347,69	51.710,96	10.893,24	73.951,89	0,00	-73.951,89	-41.431,95
57	11.347,69	66.434,22	13.566,46	91.348,37	0,00	-91.348,37	-50.650,61
58	11.347,69	80.678,68	16.152,75	108.179,12	0,00	-108.179,12	-59.367,31
59	11.347,69	93.845,82	18.543,43	123.736,94	0,00	-123.736,94	-67.204,51
60	11.347,69	104.858,34	25.372,58	141.578,61	0,00	-141.578,61	-76.105,26

Flujo de ingresos y gastos

Periodo	Gestión e infraestructura	Gastos de construcción	Otros gastos construcción	Pagos	Cobros	Flujo de caja	Flujo de caja actualizado
61	11.347,69	112.998,03	31.680,13	156.025,85	0,00	-156.025,85	-83.005,72
62	11.347,69	117.546,68	32.506,00	161.400,37	0,00	-161.400,37	-84.983,35
63	0,00	118.264,88	22.977,07	141.241,95	0,00	-141.241,95	-73.601,85
64	0,00	117.307,27	22.803,20	140.110,47	12.087,06	-128.023,41	-66.028,89
65	0,00	112.998,03	22.020,79	135.018,82	13.173,95	-121.844,87	-62.194,31
66	0,00	106.653,86	20.868,92	127.522,78	14.276,37	-113.246,41	-57.212,49
67	0,00	92.888,21	18.369,56	111.257,77	15.391,71	-95.866,06	-47.933,03
68	0,00	72.538,99	14.674,87	87.213,86	16.510,25	-70.703,61	-34.987,93
69	0,00	66.434,22	13.566,46	80.000,68	112.526,07	32.525,39	15.929,76
70	0,00	80.678,68	16.152,75	96.831,43	114.886,78	18.055,35	8.751,56
71	0,00	93.845,82	18.543,43	112.389,25	117.125,80	4.736,55	2.272,27
72	0,00	104.858,34	20.542,91	125.401,25	119.223,05	-6.178,20	-2.933,34
73	0,00	112.998,03	22.020,79	135.018,82	66.785,60	-68.233,22	-32.062,98
74	0,00	117.546,68	22.846,67	140.393,35	68.541,46	-71.851,89	-33.416,38
75	0,00	117.426,98	22.824,93	140.251,91	70.100,67	-70.151,24	-32.289,07
76	0,00	112.040,42	21.846,92	133.887,34	83.534,49	-50.352,85	-22.937,70
77	0,00	99.591,48	19.586,64	119.178,12	85.742,58	-33.435,54	-15.074,63
78	0,00	82.234,79	16.435,28	98.670,07	87.729,14	-10.940,93	-4.881,95
79	0,00	55.421,70	11.566,97	66.988,67	89.482,75	22.494,08	9.933,79
80	0,00	20.828,03	5.285,99	26.114,02	90.986,70	64.872,68	28.354,68
81	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	139.774,50	138.270,14	59.813,19
82	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	142.006,07	140.501,71	60.151,43
83	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	143.859,70	142.355,34	60.317,50
84	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	145.318,67	143.814,31	60.309,62
85	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	146.370,11	144.865,75	60.125,24
86	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	147.004,77	145.500,41	59.766,03
87	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	147.217,23	145.712,87	59.237,69
88	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	147.004,77	145.500,41	58.542,05
89	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	146.370,11	144.865,75	57.687,86
90	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	145.318,67	143.814,31	56.680,06
91	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	143.859,70	142.355,34	55.527,30
92	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	142.006,07	140.501,71	54.239,39
93	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	139.774,50	138.270,14	52.829,31
94	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	137.183,71	135.679,35	51.306,24
95	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	134.256,74	132.752,38	49.682,78
96	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	131.017,53	129.513,17	47.971,39
97	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	127.493,83	125.989,47	46.185,52
98	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	123.713,88	122.209,52	44.338,25
99	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	119.708,38	118.204,02	42.444,62
100	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	75.557,34	74.052,98	26.316,85
101	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	73.801,47	72.297,11	25.428,08
102	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	71.865,89	70.361,53	24.493,17
103	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	69.768,65	68.264,29	23.518,32
104	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	67.529,63	66.025,27	22.512,71
105	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	65.168,90	63.664,54	21.484,34
106	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	62.707,27	61.202,91	20.441,17
107	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	60.165,70	58.661,34	19.390,90
108	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	57.564,75	56.060,39	18.340,17
109	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	54.925,20	53.420,84	17.296,69
110	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	52.266,45	50.762,09	16.266,77
111	0,00	0,00	1.504,36	1.504,36	49.607,71	48.103,35	15.255,89
Total						155.424,65	

Resumen de valores totales

Tabla de gastos totales		Tabla de ingresos totales	
Gestión urbanística	20.928,89 €	Ingresos por ventas	4.588.292,30 €
Obras de Infraestructuras pendientes	329.083,00 €	--	--
Construcción (contrata)	2.394.026,00 €	--	--
Gastos Necesarios	482.966,87 €	--	--
Gastos comercialización	91.765,85 €	--	--
Total	3.318.770,61 €	Ingresos por ventas	4.588.292,30 €

Tabla de valores de suelo	Valor actual (€)	% Valor actual suelo sobre Ingresos	Valor suelo hipótesis urbanizado (€)	Tasa anual ponderada (%)
Valor de suelo dinámico	155.424,65	3,39	374.191,67	13,22

Valores medios del suelo (por usos)

Uso lucrativo	Valores actuales				Valores suelo finalista		
	Superficie construible (m ² t)	Valor suelo (€)	Repercusión de suelo (€/m ²)	% Suelo actual por uso	Valor suelo (€)	Repercusión de suelo (€/m ²)	% Suelo sobre Ingresos
Comercial edificio exclusivo sencillo (Terciario-comercial)	1.153,75	11.980,12	10,38	7,71	28.842,66	25,00	2,50
Hotel,hostal o Apartahotel (Uso turístico-Residencia)	1.730,62	143.444,53	82,89	92,29	345.349,01	199,55	10,05
Total	2.884,37	155.424,65			374.191,67		

Indicadores del riesgo de mercado de la promoción

(más información en ANEXO 4)

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

10. RESUMEN DE VALORES AGRUPADOS

Resumen de valores de mercado por elemento

Identificador del bien	Superficie suelo adoptada	Valor comparación (€)(1)	Valor actualización (€)	Valor residual (€)	Mejoras y/o deducciones (€) (5)	Valor de mercado (€)	Método de valoración
Suelo en desarrollo PP SECTOR MAS DE LA FOIA (RESIDENCIAL)	254.890,74	--	--	8.049.487,73 (4)	0,00	15,80	Otros métodos
Suelo en desarrollo PP SECTOR MAS DE LA FOIA (TERCIARIO)	4.767,00	--	--	155.424,65 (4)	0,00	15,80	Otros métodos
Totales (€)	259.657,74	0,00	0,00	8.204.912,38	0,00	31,60	

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

11. VALOR DE TASACIÓN / INFORME

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

Desglose de valores de tasación por finca registral

Identificador del bien	Superficie suelo adoptada	Valor del suelo (€)	Valor unitario suelo (€/m ²)	Valor de vuelo (€)	Valor de tasación / informe (€)
Finca/componente Suelo en desarrollo PP SECTOR MAS DE LA FOIA (RESI)	254.890,74	8.049.487,73	31,58	--	15,80
Suelo en desarrollo PP SECTOR MAS DE LA FOIA (RESIDENCIAL)	254.890,74	8.049.487,73	31,58	--	15,80
Finca/componente Suelo en desarrollo PP SECTOR MAS DE LA FOIA (TERC)	4.767,00	155.424,65	32,60	--	15,80
Suelo en desarrollo PP SECTOR MAS DE LA FOIA (TERCIARIO)	4.767,00	155.424,65	32,60	--	15,80
Totales (€)	259.657,74	8.204.912,38		--	31,60

Valor adoptado

31,60 €

Equivalente a treinta y un euros con sesenta céntimos.

RESUMEN DE VALORES:

>>1. Vivienda aislada (RuBE): 254.890,71m²suelo neto
 VALOR ACTUAL SUELO= 8.049.487,73 €
 Valor unit. suelo neto= 31,58 €/m²s.neto

>>2. Terciario (Terciario Bloque Aislado): 4.767 m²suelo neto
 VALOR ACTUAL SUELO= 155.424,65 €
 Valor unit. suelo neto= 32,60 €/m²s.neto

CÁLCULO DE OTROS VALORES TÉCNICOS:

-Repercusión valor de suelo s/sup. bruta sector (349.923 m²s)= 23,44 €/m²s
 -Repercusión valor de suelo s/sup. Área de Reparto (471.171 m²s)= 17,41 €/m²

VALOR HIPÓTESIS URBANIZACIÓN FINALIZADA

>>1. Vivienda aislada (RuBE): 254.890,71m²suelo neto
 VALOR SUELO URBANIZADO= 23.428 MM €
 Valor unit. suelo neto= 91,91 €/m²s.neto
 (*) Considerando un total de 292 parcelas residenciales, resulta un valor de repercusión por parcela de 80.233 €/ud.
 Se considera un valor por parcela coherente, porque superficie media de parcela es de 873m².

>>2. Terciario (Terciario Bloque Aislado): 4.767 m²suelo neto
 VALOR SUELO URBANIZADO= 621.400 €
 Valor unit. suelo neto= 130,35 €/m²s.neto

Informes técnicos

Informe de asesoramiento de valor para determinar el importe del suelo urbanizable del PP Sector Mas de la Foia

12. RESERVAS DEL INFORME

Reservas, hipótesis y observaciones del informe

[DR1][C2] C3RA - NO SE HA DISPUESTO DE DOCUMENTACIÓN REGISTRAL VÁLIDA : No se ha dispuesto de documentación registral válida que permita contrastar con la realidad física comprobada (visita exterior al inmueble/visita al inmueble) se ha valorado el inmueble en la hipótesis de cuerpo cierto tal y como se ha descrito en el presente informe.

[DUE7][A1] A3UA - CONSULTA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS UTILIZADOS: No se ha dispuesto de la Cédula Urbanística o documento equivalente del terreno habiéndose contrastado los parámetros urbanísticos manejados en el presente informe, según consulta a los Servicios Urbanísticos Municipales.

Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.

CUALQUIER ALTERACIÓN EN LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS CONSIDERADOS EN EL INFORME AFECTARÍA A LOS VALORES CALCULADOS, Y HABRÍA QUE VOLVER A ANALIZAR LA SITUACIÓN URBANÍSTICA.

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

EL PLAN PARCIAL NO CUENTA CON LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN, Y EN EL PRESENTE INFORME SE HA ESTIMADO UN PERÍODO PARA FINALIZAR LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE 34 MESES PARA DE PODER COMENZAR CON LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR. SI ESTE PLAZO SE ALARGA MÁS EN EL TIEMPO PUEDE AFECTAR A LOS VALORES CALCULADOS.

O3VK - ESTADO DE PLANEAMIENTO Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE: La valoración se realiza con los parámetros urbanísticos actuales, pendiente de su desarrollo; cualquier cambio sustancial de estos a lo largo de su gestión harán que la presente tasación no tuviese validez y la necesidad de actualización del presente informe.

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

O3VO - SUPERFICIE DE CÁLCULO ADOPTADA (INFORMACIÓN PÚBLICA): La superficie adoptada en el presente informe (debido a la falta de una adecuada inspección del inmueble o acceso al interior del mismo en el caso de elemento construido y la imposibilidad de su comprobación por tanto) se ha obtenido de información de carácter público basada en documentos registrales y/o catastrales.

O3VT - OBSERVACIÓN GENÉRICA:

RESUMEN DE VALORES:

>>1. Vivienda aislada (RuBE): 254.890,71m²suelo neto
VALOR ACTUAL SUELO= 8.049.487,73 €
Valor unit. suelo neto= 31,58 €/m²s.neto

>>2. Terciario (Terciario Bloque Aislado): 4.767 m²suelo neto
VALOR ACTUAL SUELO= 155.424,65 €
Valor unit. suelo neto= 32,60 €/m²s.neto

CÁLCULO DE OTROS VALORES TÉCNICOS:

-Repercusión valor de suelo s/sup. bruta sector (349.923 m²s)= 23,44 €/m²
-Repercusión valor de suelo s/sup. Área de Reparto (471.171 m²s)= 17,41 €/m²
(*) Al valor de suelo no se ha descontado la rehabilitación de la Masía Mas Blau, que se prevé que puede representar en torno a 424K, y habría que tenerlo en cuenta.

VALOR HIPÓTESIS URBANIZACIÓN FINALIZADA
>>1. Vivienda aislada (RuBE): 254.890,71m²suelo neto
VALOR SUELO URBANIZADO= 23.428 MM €
Valor unit. suelo neto= 91,91 €/m²s.neto

(*) Considerando un total de 292 parcelas residenciales, resulta un valor de repercusión por parcela de 80.233 €/ud.
Se considera un valor por parcela coherente, porque superficie media de parcela es de 873m².

>>2. Terciario (Terciario Bloque Aislado): 4.767 m²suelo neto
VALOR SUELO URBANIZADO= 621.400 €
Valor unit. suelo neto= 130,35 €/m²s.neto

13. FECHAS DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fechas informe y otros intervenientes

Fecha de visita	21/03/2025
Fecha de emisión del informe	27/03/2025
Fecha límite de validez hasta	27/09/2025
Tasador	ALVARO MORALES ALFONSO
Titulación	ARQUITECTO TECNICO

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

Este informe consta de 26 páginas numeradas de la 1 a la 25 y anexos numerados.

Firmas



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

SUPERVISOR
RAUL ESTRADA NIÑOLES
ARQUITECTO

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

ARTÍCULO 5 LEY ORGÁNICA 15/1999, DE 13 DE DICIEMBRE, DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL (en adelante, LOPD): VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. incorporará los datos personales que proporcione en este documento a un fichero de su responsabilidad. Usted es consciente que dichos datos sean tratados con las finalidades de servir para la realización de un trabajo de valoración. El Responsable del mencionado fichero es VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. y su dirección es Urb. Barrina Norte 36, 03502 BENIDORM (Alicante) dirección a la cual, usted podrá remitir un escrito identificado con la referencia Protección de Datos para el ejercicio de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición. QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL.

ANEXO - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN