



**ESTUDIO ECONOMICO  
MEMORIA DE VIABILIDAD  
PLAN PARCIAL POLIGONO SERVICIOS SECTOR 1  
INCA  
MALLORCA ILLES BALEARS**

**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.- EDIFICACIONES EXISTENTES AFECTADAS POR LA NUEVA ORDENACION
- 2.4.- COSTES DE DEMOLICIONES
- 2.5.- VALOR DE INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES
- 2.6.- VALOR INDEMNIZACION SERVIDUMBRES
- 2.7.- GASTOS IMPUESTOS GESTION FINANCIEROS PROYECTOS
- 2.8.- DETERMINACION DEL HORIZONTE TEMPORAL DE LA INVERSION
- 2.9.- DETERMINACION COSTE DE ADQUISICION DEL SUELO
- 2.10.- ESTIMACION TOTAL DE LAS INVERSIONES PRIVADAS.

**3.-ACTUACIONES A REALIZAR POR LA INVERSION PUBLICA****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 .CONCLUSIONES.

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

## 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.

Cuando la actuación urbanizadora prevista se encomienda a la iniciativa privada, si la ejecución de la 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.

Tanto la legislación estatal como la legislación autonómica proveen, **artículo 40.6 Reglamento de la LUIB**, que **cada vez que se redacte un instrumento de planeamiento de desarrollo más preciso, así como después en los correspondientes instrumentos de gestión**, hasta el momento previo de la ejecución de una actuación, **habrá que actualizar los documentos de la memoria de viabilidad y/o del informe de sostenibilidad económica que correspondan, mediante la nueva realización de un estudio de mercado riguroso que identifique los nuevos valores de**

**repercusión de suelo correspondientes a cada uso atribuido y en función de sus resultados, determinar los nuevos coeficientes de ponderación aplicables a la obtención del aprovechamiento objetivo actualizado, a los efectos finales de recuperar la condición de equilibrio económico y de rentabilidad que ha de tener la actuación para llevarla a cabo**

**La última legislación de aplicación en su artículo 59 determina que el Plan parcial incorporará el documento de evaluación económica de la promoción, del que formará parte el presupuesto de las obras de urbanización y de los servicios que prevea, y consistirá en una estimación del conjunto de gastos que comporte la ejecución del plan, incluidas, en su caso, las que deriven de ejecutar y costear las infraestructuras y obras a que se refiere el artículo 30.2.c) de la LUIB. En el caso de que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación, la evaluación económica también tendrá que contener el cálculo estimativo del coste de la expropiación. Asimismo, incorporará el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica de la actuación, formulados ambos estudios en los términos que se establezcan en la LUIB y en este Reglamento.**

### 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.

-**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

--**Reglamento de la Ley 12/2017** para la Isla de Mallorca.

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 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 y su Reglamento :

**Artículo 30. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable. LUIB**

1. Las personas propietarias del suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar los terrenos de su propiedad, a disfrutarlos y a disponer de ellos de conformidad con su naturaleza rústica. Además, excepto los casos de promoción por parte de las administraciones públicas, tendrán el derecho a promover su transformación a través de la formulación del plan parcial, así como la tramitación de los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución, de conformidad con lo establecido por la presente ley.

2. Las personas propietarias de suelo urbanizable tendrán, además de los previstos en los artículos 29.3 y 31.2 de la presente ley que sean propios de su clase de suelo, los siguientes deberes:

a) Ceder el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que el plan general incluya o adscriba en el ámbito de actuación de transformación urbanística en que se encuentren comprendidos los terrenos, así como el reservado para los sistemas locales en este ámbito por el correspondiente plan.

b) Ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento medio correspondiente al sector o, en su caso, al ámbito multisectorial en el que el planeamiento lo hubiera integrado. De forma justificada, en el resultado de la memoria de viabilidad económica, este porcentaje se podrá reducir por el planeamiento urbanístico hasta el 5 % cuando sean actuaciones con un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación urbanística 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 de acuerdo con el resultado de la memoria de viabilidad económica.

**c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores a la actuación urbanística de transformación y las obras para la ampliación o el refuerzo de estos sistemas que, en su caso, sean necesarias como consecuencia de la magnitud de esta actuación, de acuerdo con las determinaciones del plan general.**

**Entre estas obras e infraestructuras se entenderán incluidas, de acuerdo con su normativa reguladora, las de potabilización, suministro y depuración de agua, así como la obligación de participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público que sean necesarias para que la conectividad del sector sea la adecuada.**

**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.

**Artículo 40 Reglamento de la LUIB****Contenido de los estudios económicos del planeamiento**

1. El estudio económico y financiero del plan general contiene la estimación del coste económico de las obras de urbanización, servicios y dotaciones, ya sea de nueva implantación, de ampliación o de modificación de las existentes, de todas las actuaciones urbanísticas, así como el coste para la obtención de los terrenos en los casos en que su adquisición sea a cargo de la administración.

Se deberá realizar la identificación de los sujetos privados o públicos responsables de su ejecución, en el segundo supuesto habrá que identificar las administraciones responsables, así como el establecimiento de los plazos en que se prevé su desarrollo.

**2. Los informes de sostenibilidad económica en los diferentes instrumentos de planeamiento, deberán tener en cuenta todas las actuaciones urbanísticas que afecten a las haciendas locales. Su contenido será el que determina el apartado 2 del artículo 47 de la LUIB.**

**3. Las memorias de viabilidad económica, tanto en el plan general como en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, se tendrán que referir a las actuaciones previstas en los artículos 47.3 de la LUIB, y el 22.5 del 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.**

4. Las memorias de viabilidad deberán incluir el siguiente contenido:

a) Un estudio comparado entre los parámetros urbanísticos de la situación previa y los de la situación final que plantea el planeamiento, con la identificación de las determinaciones urbanísticas básicas, en cada una de las situaciones, referidas a edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias, y de las redes públicas que, en su caso, se tuvieran que modificar, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de manera diferenciada.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uno de los usos urbanísticos propuestos, la estimación del importe de la inversión necesaria para ejecutar la actuación que plantea el planeamiento, 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.

c) En las actuaciones de transformación urbanística previstas en el planeamiento:

- Cálculo de los aprovechamientos urbanísticos previstos en el artículo 24 de la LUIB.

- Comparativo de los valores de repercusión de suelo, de los diferentes usos urbanísticos previstos, entre la situación previa y la propuesta por el planeamiento.

5. La determinación de los valores del suelo en la memoria de viabilidad económica se realizará de acuerdo con lo que se indica a continuación:

a) En términos generales los valores del suelo se obtendrán en los términos establecidos en el Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo, justificados en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por una persona perito tasadora, de prestigio reconocido, especializada en valoraciones urbanísticas.

b) Para las actuaciones de rehabilitación edificatoria la inversión para llevarla a cabo no puede superar el deber legal de conservación.

**6. Cada vez que se redacte un instrumento de planeamiento de desarrollo más preciso, así como después en los correspondientes instrumentos de gestión, hasta el momento previo de la ejecución de una actuación, habrá que actualizar los documentos de la memoria de viabilidad y/o del informe de sostenibilidad económica que correspondan, mediante la nueva realización de un estudio de mercado riguroso que identifique los nuevos valores de repercusión de suelo correspondientes a cada uso atribuido**

**y en función de sus resultados, determinar los nuevos coeficientes de ponderación aplicables a la obtención del aprovechamiento objetivo actualizado, a los efectos finales de recuperar la condición de equilibrio económico y de rentabilidad que ha de tener la actuación para llevarla a cabo.**

**7. En relación a cada uno de los documentos indicados en los apartados 1 y 2 de este artículo, el personal del ayuntamiento que lleve a cabo las funciones interventoras específicas en materia de control financiero, singularmente en materia económico-financiera y presupuestaria, deberá emitir un informe sobre la procedencia de implantación de nuevos servicios o reforma de los existentes a efectos de evaluación de la repercusión económico-financiera y de estabilidad presupuestaria.**

Este informe se tendrá que emitir preceptivamente en los términos que establece la normativa estatal reguladora del régimen jurídico de los funcionarios de la administración local con habilitación de carácter nacional, y la legislación estatal reguladora de las haciendas locales, con respecto a los principios de control interno de la gestión económica, control financiero y de eficacia, analizando la corrección de las propuestas del estudio económico y financiero que impliquen financiación a cargo de la hacienda pública municipal, o la conformidad de la administración o entidad correspondiente distinta del ayuntamiento, y asimismo la corrección de las propuestas y conclusiones del informe de sostenibilidad económica, en relación en el objeto que le asigna el apartado 2 de este artículo.

#### **Artículo 49 Reglamento de la LUIB. Estudios económicos del plan de ordenación detallada**

1. El plan de ordenación detallada tendrá que incorporar un estudio económico y financiero que especifique el coste económico de todo el resto de actuaciones que no sean de transformación urbanística ya evaluadas en el plan general, singularmente las de adquisición de sistemas generales no adscritos.

Se tendrá que especificar detalladamente las obras y los servicios cuyos costes se atribuyan al sector público y al sector privado, indicando, en el primer caso, los organismos o entidades públicas que asuman el importe de las inversiones necesarias, en correspondencia con los plazos en que se prevé su ejecución en el planeamiento. Si para la ejecución de la actuación en concreto se prevé la expropiación, el estudio económico y financiero deberá contener un cálculo estimativo de los costes de la expropiación, en conexión con el plazo o etapa de ejecución prevista.

2. El plan de ordenación detallada incorporará el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, de acuerdo con el contenido que define el artículo 40 de este Reglamento, en los casos y para aquellas actuaciones a que se refiere la letra d) del artículo 41 de la LUIB, así como el artículo 22 del 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.

Estos documentos únicamente se deberán incorporar al plan de ordenación detallada si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general con relación a los casos y actuaciones a que se refiere el párrafo anterior.

#### **Artículo 59 Documentos económicos Reglamento de la LUIB**

El plan parcial incorporará el documento de evaluación económica de la promoción, del que formará parte el presupuesto de las obras de urbanización y de los servicios que prevea, y consistirá en una estimación del conjunto de gastos que comporte la ejecución del plan, incluidas, en su caso, las que deriven de ejecutar y costear las infraestructuras y obras a que se refiere el artículo 30.2.c) de la LUIB. En el caso de que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación, la evaluación económica también tendrá que contener el cálculo estimativo del coste de la expropiación. Asimismo incorporará el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica de la actuación, formulados ambos estudios en los términos que se establezcan en la LUIB y en este Reglamento.

#### **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.*

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 40 Contenido de los estudios económicos del planeamiento. Reglamento LUIB**

1. El estudio económico y financiero del plan general contiene la estimación del coste económico de las obras de urbanización, servicios y dotaciones, ya sea de nueva implantación, de ampliación o de modificación de las existentes, de todas las actuaciones urbanísticas, así como el coste para la obtención de los terrenos en los casos en que su adquisición sea a cargo de la administración.

Se deberá realizar la identificación de los sujetos privados o públicos responsables de su ejecución, en el segundo supuesto habrá que identificar las administraciones responsables, así como el establecimiento de los plazos en que se prevé su desarrollo.

2. Los informes de sostenibilidad económica en los diferentes instrumentos de planeamiento, deberán tener en cuenta todas las actuaciones urbanísticas que afecten a las haciendas locales. Su contenido será el que determina el apartado 2 del artículo 47 de la LUIB.

3. Las memorias de viabilidad económica, tanto en el plan general como en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, se tendrán que referir a las actuaciones previstas en los artículos 47.3 de la LUIB, y el 22.5 del 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.

4. Las memorias de viabilidad deberán incluir el siguiente contenido:

a) Un estudio comparado entre los parámetros urbanísticos de la situación previa y los de la situación final que plantea el planeamiento, con la identificación de las determinaciones urbanísticas básicas, en cada una de las situaciones, referidas a edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias, y de las redes públicas que, en su caso, se tuvieran que modificar, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de manera diferenciada.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uno de los usos urbanísticos propuestos, la estimación del importe de la inversión necesaria para ejecutar la actuación que plantea el planeamiento, 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.

c) En las actuaciones de transformación urbanística previstas en el planeamiento:

- Cálculo de los aprovechamientos urbanísticos previstos en el artículo 24 de la LUIB.

- Comparativo de los valores de repercusión de suelo, de los diferentes usos urbanísticos previstos, entre la situación previa y la propuesta por el planeamiento.

5. La determinación de los valores del suelo en la memoria de viabilidad económica se realizará de acuerdo con lo que se indica a continuación:

a) En términos generales los valores del suelo se obtendrán en los términos establecidos en el Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo, justificados en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por una persona perito tasadora, de prestigio reconocido, especializada en valoraciones urbanísticas.

b) Para las actuaciones de rehabilitación edificatoria la inversión para llevarla a cabo no puede superar el deber legal de conservación.

6. Cada vez que se redacte un instrumento de planeamiento de desarrollo más preciso, así como después en los correspondientes instrumentos de gestión, hasta el momento previo de la ejecución de una actuación, habrá que actualizar los documentos de la memoria de viabilidad y/o del informe de sostenibilidad económica que correspondan, mediante la nueva realización de un estudio de mercado riguroso que identifique los nuevos valores de repercusión de suelo correspondientes a cada uso atribuido y en función de sus resultados, determinar los nuevos coeficientes de ponderación aplicables a la obtención del aprovechamiento objetivo actualizado, a los efectos finales de recuperar la condición de equilibrio económico y de rentabilidad que ha de tener la actuación para llevarla a cabo.

**7. En relación a cada uno de los documentos indicados en los apartados 1 y 2 de este artículo, el personal del ayuntamiento que lleve a cabo las funciones interventoras específicas en materia de control financiero, singularmente en materia económico-financiera y presupuestaria, deberá emitir un informe sobre la procedencia de implantación de nuevos servicios o reforma de los existentes a efectos de evaluación de la repercusión económico-financiera y de estabilidad presupuestaria.**

**Este informe se tendrá que emitir preceptivamente en los términos que establece la normativa estatal reguladora del régimen jurídico de los funcionarios de la administración local con habilitación de carácter nacional, y la legislación estatal reguladora de las haciendas locales, con respecto a los principios de control interno de la gestión económica, control financiero y de eficacia, analizando la corrección de las propuestas del estudio económico y financiero que impliquen financiación a cargo de la hacienda pública municipal, o la conformidad de la administración o entidad correspondiente distinta del ayuntamiento, y asimismo la corrección de las propuestas y conclusiones del informe de sostenibilidad económica, en relación en el objeto que le asigna el apartado 2 de este artículo.**

### **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:*

*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, entendiéndose 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.

## 1.2.-RESUMEN DE LA ORDENACION

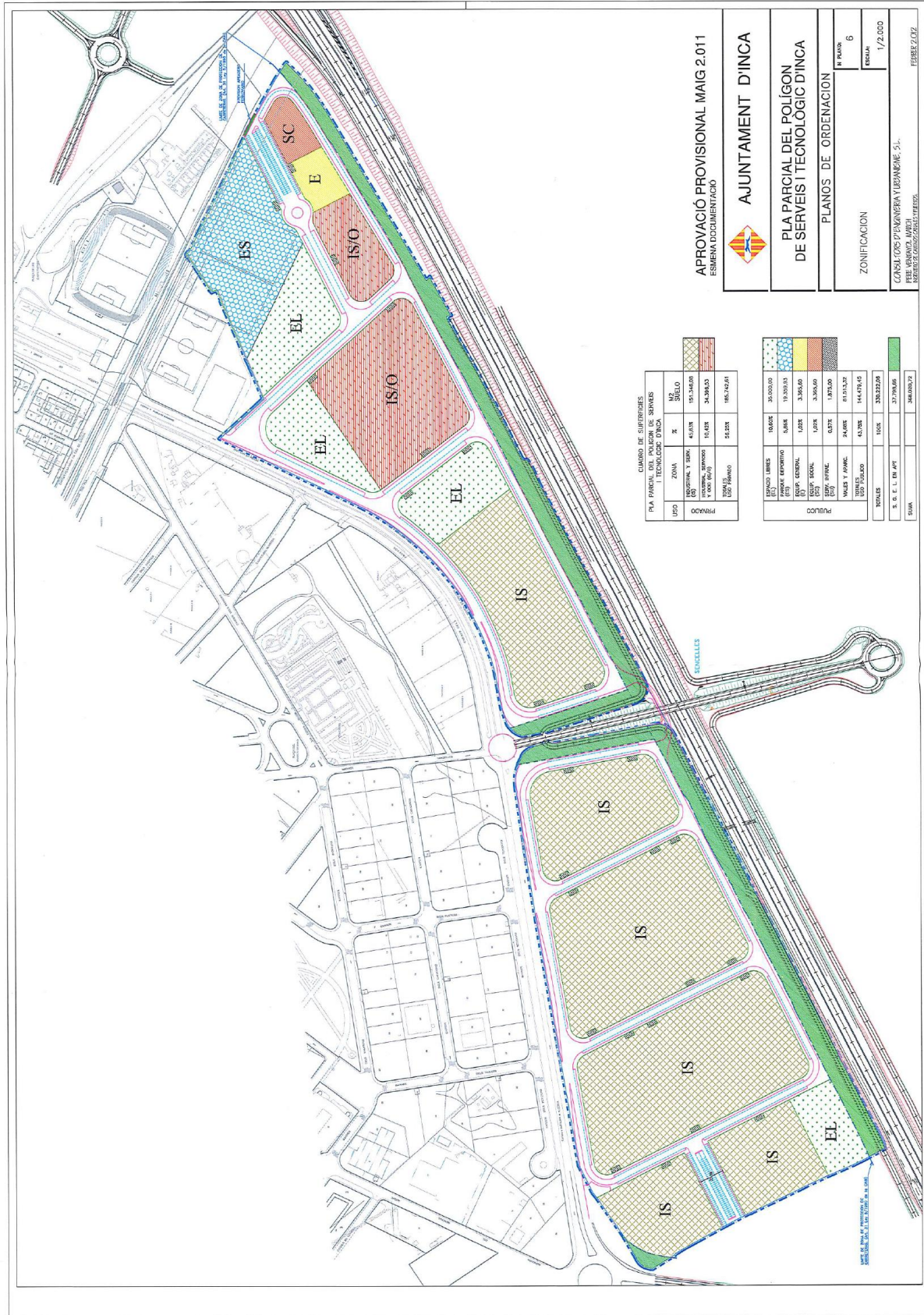
La ordenación consiste en el desarrollo del suelo urbanizable programado según el Plan Parcial en tramitación:

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 el Sector 1 Urbanizable , viene regulada en su ficha y en la memoria del Plan General.

Este SUP ha sido objeto de desarrollo mediante un Plan Parcial, que se encuentra aprobado definitivamente, se acompaña cuadro resumen y plano de ordenación..

CUADRO DE SUPERFICIES			
PLA PARCIAL DEL POLIGON DE SERVEIS I TECNOLOGIC D'INCA			
USO	ZONA	%	M2 SUELO
PRIVADO	INDUSTRIAL Y SERV. (IS)	46,01%	151.095,68
	INDUSTRIAL, SERVICIOS Y OCIO (IS/O)	10,58%	34.757,23
	<b>TOTALES USO PRIVADO</b>	<b>56,59%</b>	<b>185.852,91</b>
PUBLICO	ESPACIO LIBRES (EL)	10,66%	35.000,64
	PARQUE DEPORTIVO (ES)	5,90%	19.360,00
	EQUIP. GENERAL (E)	1,03%	3.366,47
	EQUIP. SOCIAL (SC)	1,03%	3.366,67
	SERV. INFRAE. (SU)	0,09%	300,41
	VIALES Y APARC.	24,71%	81.161,93
	<b>TOTALES USO PUBLICO</b>	<b>43,75%</b>	<b>142.556,12</b>
<b>TOTALES</b>	<b>100%</b>	<b>328.409,03</b>	
S. G. E. L / V.		31.931,79	
<b>SUMA</b>		<b>360.340,82</b>	



PLANO PLAN PARCIAL SECTOR-01

En el año 2025 se modificó el Plan Parcial para ajustarlo a la realidad física de la delimitación efectuada por Servicios Ferroviarios de Mallorca.

La modificación altera sensiblemente los parámetros del Plan Parcial aprobado según tabla que se acompaña.

SECTOR 1	PLA PARCIAL 2012	PLA PARCIAL 2025	
TOTAL SECTOR	330.222,06m <sup>2</sup>	328.409,03m <sup>2</sup>	-0,55%
<b>SISTEMES LOCALS</b>			
ESPAIS LLIURES	35.000,00m <sup>2</sup>	35.000,64m <sup>2</sup>	0,00%
VIALS E INFRAESTRUCTURES	81.513,32m <sup>2</sup>	81.161,93m <sup>2</sup>	-0,43%
EQUIPAMENTS	27.966,13m <sup>2</sup>	26.393,55m <sup>2</sup>	-5,62%
ES	19.359,93m <sup>2</sup>	19.360,00m <sup>2</sup>	
E	3.365,60m <sup>2</sup>	3.366,47m <sup>2</sup>	
SC	3.365,60m <sup>2</sup>	3.366,67m <sup>2</sup>	
SU	1.875,00m <sup>2</sup>	300,41m <sup>2</sup>	
TOTAL	144.479,45m <sup>2</sup>	142.556,12m <sup>2</sup>	-1,33%
<b>SOL LUCRATIU</b>			
INDUSTRIAL	151.346,08m <sup>2</sup>	151.095,68m <sup>2</sup>	-0,17%
RECREATIU, CULTURAL, OCI	34.396,53m <sup>2</sup>	34.757,23m <sup>2</sup>	1,05%
TOTAL	185.742,61m <sup>2</sup>	185.852,91m <sup>2</sup>	0,06%
<b>EDIFICABILITAT</b>			
INDUSTRIAL	227.019,12m <sup>2</sup>	226.643,52m <sup>2</sup>	-0,17%
RECREATIU, CULTURAL, OCI	51.594,80m <sup>2</sup>	52.135,85m <sup>2</sup>	1,05%
<b>SISTEMES GENERALS ADSCRITS</b>			
SSGGEL/V EN APT n°78a	681m <sup>2</sup>	703m <sup>2</sup>	3,23%
SSGGEL/V EN APT n°78c	16.945m <sup>2</sup>	12.434m <sup>2</sup>	-26,62%
SSGGEL/V EN APT n°78b	20.173m <sup>2</sup>	18.795m <sup>2</sup>	-6,83%
TOTAL SSGG ADSCRITS	37.799m <sup>2</sup>	31.932m <sup>2</sup>	-15,52%
TOTAL SECTOR 1 AMB SSGG ADSCRITS	368.021m <sup>2</sup>	360.341m <sup>2</sup>	-2,09%

### 1.3.-RESUMEN SUPERFICIES

Los parámetros urbanísticos están fijados en el Plan Parcial:

<b>SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 INCA</b>	
SUPERFICIE TOTAL	<b>360.340,82 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE VIALES	81.161,93 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES	35.000,64 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	26.393,55 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE SUELO NO LUCRATIVO</b>	<b>142.556,12 m<sup>2</sup></b>
SISTEMA GENERAL	<b>31.931,79 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE SUELO NO LUCRATIVO</b>	<b>174.487,91 m<sup>2</sup></b>
USO INDUSTRIAL	151.095,68 m <sup>2</sup>
USO RECREATIVO	34.757,23 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b>	<b>185.852,91 m<sup>2</sup></b>
TECHO USO INDUSTRIAL ctra 13a	56.660,88 m <sup>2</sup> t
TECHO USO INDUSTRIAL ctra 1320	22.664,35 m <sup>2</sup> t
TECHO USO INDUSTRIAL interior	147.318,29 m <sup>2</sup> t
TECHO USO RECREATIVO	52.135,85 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD SUELO LUCRATIVO</b>	<b>278.779,37 m<sup>2</sup>t</b>

#### 1.4.-FECHA A LA QUE SE REFIERE EL INFORME

La fecha a la que se refiere el presente informe y sus valores es **MAYO de 2025**, 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.**

La fecha a la que se refiere el presente informe y sus valores es **MAYO de 2025**, según art.34.2 del RDL 7/2015.

#### 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.

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

El presupuesto de las obras previstas según datos económicos del Plan Parcial redactado por los Ingenieros de Caminos Canales y Puertos D. Pedro Ventanyol es el siguiente : **21.056.342,90€** de presupuesto de ejecución por contrata .

A este presupuesto hay que sumarle los costes de **10.711.108,630€** correspondientes a los siguientes conceptos :

- Desmontaje de las líneas de alta tensión
- Compensación económica SFM
- Costes RED eléctrica
- Costes Depuradora

Todos estos presupuestos se han considerado sin iva.

## 2.2.- VALOR DE LAS EXPROPIACIONES

No se conocen elementos a expropiar, estos serán determinados en función de la adhesión o no a la futura Junta de Compensación.

## 2.3.-EDIFICACIONES EXISTENTES AFECTADAS POR EL PLANEAMIENTO

Existen una serie de edificaciones que no se ajustan a las determinaciones del Plan Parcial y que tendrán que ser objeto de indemnización y demolición .

## 2.4.- COSTES DE DEMOLICIONES

Se han incluido en el Presupuesto de urbanización.

## 2.5.- VALOR DE INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES

Existen una serie de edificaciones que no se ajustan a las determinaciones del Plan Parcial y que tendrán que ser objeto de indemnización y demolición .

El coste de indemnización de las mismas se estima en : **1.043.685,00€**

## 2.6.- VALOR INDEMNIZACION SERVIDUMBRES

No se conoce la existencia servidumbres .

## 2.7.- 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 Plan Parcial, Proyecto de reparcelación y Proyecto de Urbanización más los costes de ejecución de la nueva ordenación.

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 costes de urbanización sin costes indirectos ascienden a :

<b>PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL</b>	<b>17.694.405,80 €</b>
<b>PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA PEC</b>	<b>21.056.342,90 €</b>

## 2.8.- DETERMINACION DEL HORIZONTE TEMPORAL DE LA INVERSION

El horizonte temporal se define para el presente informe en 6 años, que es el tiempo que se prevé para la tramitación de todos los instrumentos de planeamiento y gestión hasta la venta de los solares.

## 2.9.- VALOR ADQUISICION DEL SUELO.

Si bien el valor del suelo rural no transformado según la Legislación vigente a efectos urbanísticos es el valor del suelo rural según el RD 1492/2011. Al tratar este informe de calcular los costes de las inversiones a realizar y tener el Sector un Plan Parcial aprobado pendiente de su desarrollo su valor en el mercado y a efectos del cálculo de la rentabilidad de este suelo, no puede ser otro que el valor de mercado de un suelo con un P.Parcial aprobado.

Se ha tenido acceso a través de la Junta de Compensación de escrituras de compra-venta de suelo en este Sector que oscilan alrededor de 75 €/m<sup>2</sup> y de 150€/m<sup>2</sup> en función de la situación de los terrenos.

Se adopta como valor unitario de suelo para los suelos mayoritarios el valor de 78€/m<sup>2</sup> de suelo antes de la aprobación del Proyecto de Compensación, siguiendo un criterio de prudencia, si a este valor unitario le restamos los costes de Notaria, Registro e Impuesto de Transmisiones patrimoniales se estaría utilizando un valor unitario de suelo aproximadamente de 60,94 €/m<sup>2</sup> valor por debajo de la mayoría de las operaciones de las que se tienen testigos.

El valor inicial de mercado este suelo antes de empezar su transformación habido cuenta de que tiene un Plan Parcial aprobado sería de : **360.341,03m<sup>2</sup> x 78,00€/m<sup>2</sup> = 28.106.600,34 €.**

## 2.9.- ESTIMACION TOTAL DE LAS INVERSIONES PRIVADAS.

Los costes totales de las inversiones privadas para transformar el suelo serán el resultado de sumar todos los costes reflejados en el art.76 de la LUIB que se estiman según el cuadro adjunto en **69.731.686,221€** resultado de la suma de los costes :

	superficie suelo	V.U.S.R.	TOTAL GASTOS
<b>ADQUISICION DE SUELO</b>	360.340,82 m <sup>2</sup>	78,00 €/m <sup>2</sup>	28.106.583,96 €
<b>PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL</b>			17.694.405,80 €
<b>PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA PEC</b>			21.056.342,90 €
<b>CUOTA AMPLIACION EDAR +RED ELECTRICA+OTROS</b>			10.711.108,63 €
<b>INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES EXISTENTES</b>			1.043.685,00 €
<b>IMPUESTOS NO RECUPERABLES</b>			2.041.446,53 €
Declaracion Solares s/VS		0,75%	556.758,14 €
Notaria s/VS		1,00%	742.344,19 €
Registro Propiedad s/VS		1,00%	742.344,19 €
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>			838.550,66 €
H. Juridicos Junta Compens. s/VS		0,10%	74.234,42 €
H.Técnicos P.Compens. s/VS		0,10%	74.234,42 €
Honorarios Tecnicos PP s/PEM		0,40%	70.777,62 €
H.Técnicos P.Urbanizacion.s/PEM		3,00%	530.832,17 €
ESS Coordinacion s/PEM		0,20%	35.388,81 €
Estudios Ambientales / ISE y otros.... s/PEM.		0,30%	53.083,22 €
<b>COSTES LICENCIAS I TASAS</b>			230.027,28 €
Tasa Residuos s/PEM		1,00%	176.944,06 €
Tasas municipales s/PEM		0,30%	53.083,22 €
<b>COSTES SEGUROS E INSPECCIONES</b>			35.388,81 €
Inspecciones s/PEM		0,10%	17.694,41 €
O.C.T/ PRUEBAS s/PEM		0,10%	17.694,41 €
<b>ADMINISTR. GESTIÓN PROMOTOR</b>			742.344,19 €
ADMINISTRACIÓN GESTIÓN s/VS		1,00%	742.344,19 €
<b>OTROS ESTUDIOS NECESARIOS</b>			100.200,69 €
Topograficos Geotecnicos....s/PEM		0,57%	100.200,69 €
<b>GASTOS COMER.+ FINANCIEROS</b>			3.069.286,29 €
Comercializacion s/VS		3,00%	2.227.032,58 €
Financieros s/PEC		4,00%	842.253,72 €
<b>TOTAL</b>		<b>GASTOS</b>	<b>67.974.964,94 €</b>

**El art.76 de la LUIB 12/2017 establece cuáles son los costes económicos que deben reflejarse en un expediente de compensación como costes de urbanización, que serán satisfechos por los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas de participación.**

En los costes de urbanización que tengan que sufragar las personas propietarias afectadas comprenderán los siguientes conceptos:

**a) Las obras de la red viaria, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y el resto de servicios urbanos que estén previstos en los planes y proyectos y que sean de interés para el sector o la unidad de actuación, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo la parte a que deban contribuir las personas usuarias según la reglamentación.**

**b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como las indemnizaciones por el traslado forzoso o, en su caso, el cese de actividades.**

**c) El coste de los planes parciales, proyectos de urbanización y proyectos de compensación o de reparcelación y todos aquellos documentos técnicos, jurídicos o económicos, que se precisen para la aprobación y ejecución de la actuación de transformación urbanística.**

**d) Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y de las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística, así como los gastos de gestión y el beneficio del promotor de la actuación, debidamente justificados, de acuerdo con los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto.**

**e) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos reales o personales, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de valoraciones.**

**f) Los gastos generados, en su caso, para la efectividad del derecho de realojo en los términos establecidos en la legislación estatal y en el apartado 4 y siguientes de este artículo.**

2. Las personas propietarias afectadas por la actuación harán el pago de la totalidad de los gastos de urbanización preferentemente en metálico, mediante el abono de las cuotas de urbanización correspondientes. También se podrá realizar, con acuerdo previo con las personas propietarias interesadas, con la cesión (por parte de estas personas) gratuita y libre de cargas de terrenos edificables de valor equivalente a los gastos y en la proporción que se estime suficiente para compensarlas, sobre la base de los resultados de la memoria de viabilidad económica preceptiva.

3. Serán gastos de urbanización que serán asumidos por las personas propietarias como carga individualizada de los terrenos correspondientes, y que no irán a cargo del conjunto de la comunidad de reparcelación, los siguientes:

**a) Los gastos necesarios para preparar los terrenos para ejecutar las obras de urbanización cuando la mencionada preparación exija actuaciones desproporcionadas como consecuencia de las acciones u omisiones de las correspondientes personas propietarias. A estos efectos, serán acciones u omisiones que comporten actuaciones no asumibles para la comunidad de reparcelación las obras, las instalaciones, los movimientos de tierras, los vertidos, las extracciones de áridos, las alteraciones topográficas y morfológicas y cualquier otra variación objetiva de los terrenos que se hayan ejecutado sin las licencias, órdenes o autorizaciones administrativas o sin ajustarse a ellas. Este régimen también se aplicará cuando las obras de preparación de los terrenos sean consecuencia de las obligaciones impuestas a las personas propietarias de suelo por la normativa relativa a suelos contaminados, o del incumplimiento de la obligación de llevar a la práctica programas de restauración impuestos por las licencias o autorizaciones otorgadas, así como cuando esta obligación se haya impuesto por resolución administrativa dictada por la administración competente de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.**

**b) Las indemnizaciones que correspondan por la extinción de arrendamientos y de otros derechos personales que se hayan constituido con posterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación o del planeamiento. Estos gastos serán asumidos por las personas propietarias otorgantes de los contratos de que se trate.**

4. En el desarrollo de las modalidades del sistema de actuación urbanística por reparcelación, se reconocerá el derecho de realojo a favor de las personas ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, siempre que cumplan las condiciones exigidas por la legislación protectora y siempre que, en el caso de ser personas propietarias, no resulten adjudicatarias de aprovechamiento urbanístico o de una indemnización sustitutoria, equivalente o superior a una edificabilidad de uso residencial en régimen libre sin urbanizar, superior al doble de la superficie máxima establecida por la legislación de vivienda de protección pública.

5. Corresponderá a la comunidad de reparcelación la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo y de indemnizar a las personas ocupantes legales afectadas por los gastos de traslado y de alojamiento temporal hasta que se haga efectivo este derecho.

6. Se pondrán a disposición de las personas ocupantes legales afectadas viviendas con las condiciones de venta o alquiler vigentes para las de protección pública, dentro de los límites de superficie propios de la legislación protectora, con el fin de hacer efectivo el derecho de realojo. Cuando la persona ocupante lo sea en virtud de un derecho real, se ofrecerá el acceso a la nueva vivienda en virtud del mismo título. Si la ocupación tuviera lugar en virtud de un derecho personal, el realojo se producirá en virtud del mismo derecho y con duración idéntica que la correspondiente al título originario.

El derecho de realojo se hará efectivo en el mismo ámbito de actuación, excepto en los supuestos en que no sea posible por razón de las tipologías edificatorias o los usos previstos o, excepcionalmente, por otras causas justificadas debidamente. En estos casos, regirá el criterio de mayor proximidad a la ubicación originaria. Incluirá, en su caso, el derecho al alojamiento transitorio o su equivalente económico, en condiciones análogas a las de la vivienda originaria, mientras no se haga efectivo el realojo.

Para establecer el coste de las obras de urbanización se han calculado en base a los cálculos del presupuesto de ejecución material del Proyecto de Urbanización más una serie de costes adicionales que se relacionan en el cuadro de gastos.

**A estos costes hay que sumarle el coste de la adquisición de suelo que se estima en :**

	superficie suelo	V.U.S.R.	TOTAL GASTOS
<b>ADQUISICION DE SUELO</b>	360.341,03 m <sup>2</sup>	78,00 €/m <sup>2</sup>	<b>28.106.600,34 €</b>

### 3.-ACTUACIONES A REALIZAR POR LA INVERSION PUBLICA

La inversión pública en el desarrollo del presente suelo urbanizable no participa en costes al tratarse de un SAU de iniciativa privada.

## 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 para 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 para 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

4.3.2 IDENTIFICACIÓN SUJETO RESPONSABLE

4.3.3 ESTIMACIÓN DE LAS INVERSIONES INICIATIVA PRIVADA.

#### 4.4.-ANALISIS DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACION

### 4.1.-CRITERIOS LEGALES APLICADOS/JUSTIFICACION

La LUIB en su art.41, establece que se redactara una memoria de viabilidad económica para aquellos casos en que se establece un incremento de aprovechamiento sobre el que se atribuye por el planeamiento anterior.

En el caso que nos ocupa no hay incremento de aprovechamiento tal y como se señala en la memoria de la modificación, si bien se ha solicitado la redacción de un informe de viabilidad.

Se acompaña en los siguientes apartados los cálculos relativos a los valores de repercusión de los distintos usos y sus coeficientes de ponderación en que se han fundamentado los cálculos de las unidades de aprovechamiento que figuran en la memoria..

#### 4.4.1-METODOLOGIA APLICADA.

Analizada la legislación vigente queda claro que el RD 1492/2011 está en vigor y es de aplicación y que el valor del suelo calculado una vez descontadas las cargas tiene que ser positivo, es decir que tienen que existir beneficios, y estos deben cubrir mínimamente el valor del suelo sin transformar. Si analizamos el concepto de rentabilidad para el promotor, el que existan beneficios no implica que necesariamente sea rentable para el inversor.

Por tanto, una vez analizada la existencia de beneficios, hay que comprobar la rentabilidad en términos económicos, hay que analizar la rentabilidad del proyecto en función de los gastos e ingresos que se generan y en que espacio de tiempo se llevan a cabo, no tendrá la misma rentabilidad si un beneficio se obtiene en un año que si se obtiene en 6 años. La metodología a utilizar es el método de cálculo del valor actual neto, que calcular el VAN de la operación.

El valor actual neto VAN de una inversión, es el valor que se obtiene al llevar todos los flujos monetarios positivos y negativos de una inversión al mismo instante de tiempo y sumarlos en el momento presente a una tasa de interés nominal o tasa de descuento que se corresponde con el coste de capital que tiene la inversión (coste de financiación vía fondos propios y deuda bancaria )

Si los resultados del VAN (valores actuales netos) son positivos indican que la rentabilidad del proyecto ( TIR) es superior al coste de financiación, por lo que el proyecto es rentable, cuanto más alto sea el VAN mayor es la rentabilidad.

Si los resultados del VAN (valores actuales netos) son negativos, indican que la rentabilidad del proyecto ( TIR) es inferior al coste de financiación, por lo que el proyecto NO es rentable.

Los resultados de un VAN=0 indica que el coste de financiación equivale a la rentabilidad o TIR que se obtienen por lo que la propuesta es rentable.

VAN =0 la propuesta es viable con TIR =coste de financiación

VAN < 0 la operación no es viable TIR <coste de financiación

VAN >0 la propuesta es viable y TIR >coste de financiación

En conclusión, se considera que para evaluar la viabilidad económica en términos de rentabilidad para la iniciativa privada, se tiene que tener en cuenta el horizonte temporal en el que se va a desarrollar la inversión ya que los resultados de una rentabilidad no son los mismos si se pueden obtener en un año que en seis, por tanto en base al art.22.5 del RDL 7/2015 y al concepto de rentabilidad, se considera que lo más adecuado para tener una visión real de la rentabilidad de una actuación es el cálculo del VAN y el TIR de la propuesta urbanística una vez evaluados los gastos e ingresos que se generan y en función del tiempo requerido para su desarrollo.

Se prevé un horizonte temporal para la ejecución de la unidad de ejecución de 6 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 del mercado inmobiliario, 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 apartados 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".

#### **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 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 CALCULO DEL VAN

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 un año, así como a los solares edificados"*

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."*

#### 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”.*

##### 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 riesgo 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 los últimos seis meses es de 2.286.

<https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/a1901.pdf>

Tipo libre de riesgo, de acuerdo a lo que establece la Orden ECO/805/2003 para tales casos:



## PRIMA DE RIESGO

La Disposición adicional sexta “Primas de riesgo y márgenes de beneficio” de la Orden ECO/805/2003, y el RD 1492/2011 establecen 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 riesgo 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
Piadas 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.

## TIPO DE ACTUALIZACION

En base al Tipo de riesgo y a la Prima de riesgo calculadas, resulta:

Tipo de actualización (anual) = 2,212% + 14,00% = 16,212%

## 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:

*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 apartados 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.

#### 4.2-ESTIMACION DE LOS INGRESOS

Para calcular los ingresos que puede generar la propuesta analizada, se efectuaron los estudios de mercado de cada uno de los usos previstos en la nueva ordenación, que son:

Servicios Terciario Taller y un 30% de esta superficie se puede destinar a Comercial, se van a efectuar dos estudios de mercado .

##### 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 el 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 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.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , 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.

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 . 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.

Para la homogenización de las muestras se han tenido en cuenta los siguientes coeficientes:

- HL Localización. Factor de localización con respecto al bien a comparar.
- HU Uso. El uso
- HP Características de la parcela , tamaño , ....
- HT Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- HS Superficie.
- Fa /  $\beta$  Antigüedad y estado de conservación.
- HC Calidad de la edificación. En este apartado se ha tenido en cuenta la calidad de la construcción.
- HG Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- Fecha de toma de datos del comparable.

Se han establecido en la tabla de homogenización de las muestras los coeficientes correctores que corresponde aplicar a cada una de las muestras, con el objetivo de hacerla equiparable a la

edificación a valorar.

El valor promedio de todos los valores homogenizados así obtenidos es el valor unitario homogenizado, se considera aplicable para considerarlo un valor en venta del producto inmobiliario terminado, de características similares al inmueble a valorar

#### 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 :

SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 INCA	
USO INDUSTRIAL	151.095,68 m <sup>2</sup>
USO RECREATIVO	34.757,23 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b>	<b>185.852,91 m<sup>2</sup></b>
TECHO USO INDUSTRIAL ctra 13a	56.660,88 m <sup>2</sup> t
TECHO USO INDUSTRIAL ctra 1320	22.664,35 m <sup>2</sup> t
TECHO USO INDUSTRIAL interior	147.318,29 m <sup>2</sup> t
TECHO USO RECREATIVO	52.135,85 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD SUELO LUCRATIVO</b>	<b>278.779,37 m<sup>2</sup>t</b>

#### 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:

Uso industrial 307,52€/m<sup>2</sup>

#### 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.*

*E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

*VRS<sub>i</sub> = 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:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR) \quad \text{Siendo:}$$

*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 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

**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, aplicando los coeficientes de ponderación de localización y usos aprobados en los Estatutos y Bases y en la Junta de Compensación del Polígono y en base al Estudio de mercado del uso industrial que consta en el Anexo I de este informe, del que resulta :

**Uso industrial 307,52€/m2**

El coeficiente de ponderación por situación, y por uso son los aprobados en los Estatutos y Bases, resultando las siguientes unidades de aprovechamiento :

<b>SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 INCA</b>			
SUPERFICIE TOTAL			<b>360.340,82 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE VIALES			81.161,93 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES			35.000,64 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS			26.393,55 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE SUELO NO LUCRATIVO</b>			<b>142.556,12 m<sup>2</sup></b>
SISTEMA GENERAL			<b>31.931,79 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE SUELO NO LUCRATIVO</b>			<b>174.487,91 m<sup>2</sup></b>
USO INDUSTRIAL			151.095,68 m <sup>2</sup>
USO RECREATIVO			34.757,23 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b>			<b>185.852,91 m<sup>2</sup></b>
TECHO USO INDUSTRIAL ctra 13a			56.660,88 m <sup>2</sup> t
TECHO USO INDUSTRIAL ctra 1320			22.664,35 m <sup>2</sup> t
TECHO USO INDUSTRIAL interior			147.318,29 m <sup>2</sup> t
TECHO USO RECREATIVO			52.135,85 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD SUELO LUCRATIVO</b>			<b>278.779,37 m<sup>2</sup>t</b>
	coeficiente uso	coef. Situación	
USO INDUSTRIAL ctra 13a	1,00	1,00	56.660,88 ua
USO INDUSTRIAL ctra 1320	1,00	1,00	22.664,35 ua
USO INDUSTRIAL interior	1,00	1,00	147.318,29 ua
USO RECREATIVO	1,10	1,00	57.349,44 ua
<b>UNIDADES DE APROVECHAMIENTO</b>			<b>283.992,96 ua</b>

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, aplicando los art. 83-123 de la LUIB 12/2017 y el aert.151 del Reglamento de la LUIB

**Artículo 83. La Junta de Compensación. LUIB 12/2017**

1. En la modalidad de compensación, las personas propietarias se constituirán en Junta de Compensación, a menos que todos los terrenos pertenezcan a una sola persona titular, aportarán los terrenos de cesión obligatoria, formularán el proyecto de reparcelación y realizarán a su cargo la urbanización en los términos y las condiciones que se determinen en el planeamiento o en el acuerdo aprobatorio de la modalidad.

2. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

3. Una persona en representación de la administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta, en todo caso.

4. La administración actuante aprobará las bases de actuación y los estatutos de la Junta de Compensación. A tal efecto, las personas propietarias que representen más del 60 % de la superficie total de la unidad de actuación deberán presentar a la administración actuante los proyectos de bases y estatutos correspondientes.

El plazo para acordar sobre la aprobación inicial es de tres meses desde la presentación de la documentación completa. Los proyectos se someten a información pública por un plazo de quince días hábiles mediante un edicto que se tiene que publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro para facilitar su consulta telemática, dentro de este plazo se deberá conceder audiencia a las otras personas propietarias.

La aprobación definitiva y la notificación se deberán producir en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de información pública. En caso contrario, se entiende que los proyectos quedan aprobados definitivamente por silencio positivo. El acto o acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro de los estatutos y las bases aprobados definitivamente.

5. Con sujeción a lo establecido en las bases de actuación, la Junta formulará el correspondiente proyecto de reparcelación. La definición de derechos aportados, la valoración de fincas resultantes, las reglas de adjudicación, la aprobación, los efectos del acuerdo aprobatorio y la inscripción del mencionado proyecto, se ajustarán a lo que se dispone para la reparcelación. Sin embargo, por acuerdo unánime de todas las personas afectadas se podrán adoptar criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceras personas.

6. Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles en alzada ante la administración actuante.

**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 ( $m^2$  de techo) correspondientes a cada uno de los usos detallados de los que sean susceptibles, multiplicada por los coeficientes de ponderación ( $ua/m^2$  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 ( $ua/m^2$  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 ( $m^2$  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 ( $ua/m^2$  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 ( $1 ua/m^2$  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 ( $€/m^2$  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*

#### **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 ( $340.653,84ua$ ), se determina que **el valor de la unidad de aprovechamiento es de  $307,52€/m^2$  :  $104.759.183,50€$**

#### **4.3-ESTIMACION DE LAS INVERSIONES INICIATIVA PRIVADA**

Las inversiones de la iniciativa privada se han analizado por separado en el apartado 2 de este informe y en relación a los costes de urbanización ascienden a  **$21.056.342,90€$**  de costes de urbanización del Plan Parcial, excluyendo el iva, más  **$10.711.108,63€$**  de costes del EDAR, Red eléctrica .....más los costes indirectos que a continuación se relacionan y que están calculados en función de un porcentaje o bien del proyecto de urbanización o de los ingresos .

##### **4.3.1 ESTIMACIÓN IMPORTE DE LA INVERSIÓN**

El importe total de las inversiones a realizar de urbanización con costes indirectos que se calcularan en función de la tabla que se acompañan :

	superficie suelo	V.U.S.R.	TOTAL GASTOS
<b>ADQUISICION DE SUELO</b>	360.340,82 m <sup>2</sup>	78,00 €/m <sup>2</sup>	28.106.583,96 €
<b>PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL</b>			17.694.405,80 €
<b>PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA PEC</b>			21.056.342,90 €
<b>CUOTA AMPLIACION EDAR +RED ELECTRICA+OTROS</b>			10.711.108,63 €
<b>INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES EXISTENTES</b>			1.043.685,00 €
<b>IMPUESTOS NO RECUPERABLES</b>			2.041.446,53 €
Declaracion Solares s/VS		0,75%	556.758,14 €
Notaria s/VS		1,00%	742.344,19 €
Registro Propiedad s/VS		1,00%	742.344,19 €
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>			838.550,66 €
H. Juridicos Junta Compens. s/VS		0,10%	74.234,42 €
H.Técnicos P.Compens. s/VS		0,10%	74.234,42 €
Honorarios Tecnicos PP s/PEM		0,40%	70.777,62 €
H.Técnicos P.Urbanizacion.s/PEM		3,00%	530.832,17 €
ESS Coordinacion s/PEM		0,20%	35.388,81 €
Estudios Ambientales / ISEy otros.... s/PEM.		0,30%	53.083,22 €
<b>COSTES LICENCIAS I TASAS</b>			230.027,28 €
Tasa Residuos s/PEM		1,00%	176.944,06 €
Tasas municipales s/PEM		0,30%	53.083,22 €
<b>COSTES SEGUROS E INSPECCIONES</b>			35.388,81 €
Inspecciones s/PEM		0,10%	17.694,41 €
O.C.T/ PRUEBAS s/PEM		0,10%	17.694,41 €
<b>ADMINISTR. GESTIÓN PROMOTOR</b>			742.344,19 €
ADMINISTRACIÓN GESTIÓN s/VS		1,00%	742.344,19 €
<b>OTROS ESTUDIOS NECESARIOS</b>			100.200,69 €
Topograficos Geotecnicos...s/PEM		0,57%	100.200,69 €
<b>GASTOS COMER.+ FINANCIEROS</b>			3.069.286,29 €
Comercializacion s/VS		3,00%	2.227.032,58 €
Financieros s/PEC		4,00%	842.253,72 €
<b>TOTAL GASTOS</b>			<b>67.974.964,94 €</b>

#### 4.4.-ANALISIS DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACION

Se prevé un horizonte temporal según documentación de la memoria para la ejecución de la unidad de ejecución de **6 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 del mercado inmobiliario, se acompaña cronograma :

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
Suceso	Redaccion P.Compensacion Aprobacion Proyecto urbanizacion	Aprobacion Proyecto Urbanizacion	Ejecucion P.Urbanizacion Venta parcelas	Ejecucion P.Urbanizacion Venta parcelas	Ejecucion P.Urbanizacion Venta parcelas	Recepcion P.Urbanizacion Venta

## CALCULO DE LA VIABILIDAD ECONOMICA

Analizada la legislación vigente queda claro que el RD 1492/2011 está en vigor y es de aplicación y que el valor del suelo calculado una vez descontadas las cargas tiene que ser positivo, es decir que tienen que existir beneficios, y estos deben cubrir mínimamente el valor del suelo sin transformar.

Si analizamos el concepto de rentabilidad para el promotor, que establece la LUIB, el que existan beneficios no implica que necesariamente sea rentable para el inversor.

Por tanto, una vez analizada la existencia de beneficios, hay que comprobar la rentabilidad en términos económicos, hay que analizar la rentabilidad del proyecto en función de los gastos e ingresos que se generan y en que espacio de tiempo se llevan a cabo, no tendrá la misma rentabilidad si un beneficio se obtiene en un año que si se obtiene en 6 años. La metodología a utilizar es el método de cálculo del valor actual neto, que calcular el VAN de la operación.

El valor actual neto VAN de una inversión, es el valor que se obtiene al llevar todos los flujos monetarios positivos y negativos de una inversión al mismo instante de tiempo y sumarlos en el momento presente a una tasa de interés nominal o tasa de descuento que se corresponde con el coste de capital que tiene la inversión (coste de financiación vía fondos propios y deuda bancaria )

Si los resultados del VAN (valores actuales netos) son positivos indican que la rentabilidad del proyecto ( TIR) es superior al coste de financiación, por lo que el proyecto es rentable, cuanto más alto sea el VAN mayor es la rentabilidad.

Si los resultados del VAN (valores actuales netos) son negativos, indican que la rentabilidad del proyecto ( TIR) es inferior al coste de financiación, por lo que el proyecto NO es rentable.

Los resultados de un VAN=0 indica que el coste de financiación equivale a la rentabilidad o TIR que se obtienen por lo que la propuesta es rentable.

VAN =0 la propuesta es viable con TIR =coste de financiación

VAN < 0 la operación no es viable TIR <coste de financiación

VAN >0 la propuesta es viable y TIR >coste de financiación

En conclusión, se considera que para evaluar la viabilidad económica en términos de rentabilidad para la iniciativa privada, se tiene que tener en cuenta el horizonte temporal en el que se va a desarrollar la inversión ya que los resultados de una rentabilidad no son los mismos si se pueden obtener en un año que en seis, por tanto en base al art.22.5 del RDL 7/2015 y al concepto de rentabilidad, se considera que lo más adecuado para tener una visión real de la rentabilidad de una actuación es el cálculo del VAN y el TIR de la propuesta urbanística una vez evaluados los gastos e ingresos que se generan y en función del tiempo requerido para su desarrollo.

Se prevé un horizonte temporal para la ejecución de la unidad de ejecución de 6 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 del mercado inmobiliario, 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 apartados 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):

**A continuación se acompañan cálculos del VAN en el supuesto de una cesión del 15% del suelo urbanizado al Ajuntament :**

### CALCULOS VIABILIDAD ECONÓMICA cesión 15%

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

<b>SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 INCA</b>			
SUPERFICIE TOTAL			<b>360.340,82 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE VIALES			81.161,93 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES			35.000,64 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS			26.393,55 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE SUELO NO LUCRATIVO</b>			<b>142.556,12 m<sup>2</sup></b>
SISTEMA GENERAL			<b>31.931,79 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE SUELO NO LUCRATIVO</b>			<b>174.487,91 m<sup>2</sup></b>
USO INDUSTRIAL			151.095,68 m <sup>2</sup>
USO RECREATIVO			34.757,23 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b>			<b>185.852,91 m<sup>2</sup></b>
TECHO USO INDUSTRIAL ctra 13a			56.660,88 m <sup>2</sup> t
TECHO USO INDUSTRIAL ctra 1320			22.664,35 m <sup>2</sup> t
TECHO USO INDUSTRIAL interior			147.318,29 m <sup>2</sup> t
TECHO USO RECREATIVO			52.135,85 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD SUELO LUCRATIVO</b>			<b>278.779,37 m<sup>2</sup>t</b>
	coeficiente uso	coef. Situación	
USO INDUSTRIAL ctra 13a	1,00	1,00	56.660,88 ua
USO INDUSTRIAL ctra 1320	1,00	1,00	22.664,35 ua
USO INDUSTRIAL interior	1,00	1,00	147.318,29 ua
USO RECREATIVO	1,10	1,00	57.349,44 ua
<b>UNIDADES DE APROVECHAMIENTO</b>			<b>283.992,96 ua</b>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			283.992,96 ua
CESION	15,00%		42.598,94 ua
<b>Unidades de aprovechamiento - Cesion</b>			<b>241.394,01 ua</b>

SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 INCA CUADRO DE REPARTO DE INGRESOS-GASTOS EN PORCENTAJES										
	TECHO LUCRAT.	V.VENTA	TOTAL INGRESOS	año1	año2	año3	año4	año5	año6	TOTALES
<b>INGRESOS VENTAS</b>	<b>241.394,01 u.a.</b>	307,52 €/m <sup>2</sup>	<b>74.234.419,22 €</b>	0,00%	15,00%	20,00%	25,00%	30,00%	10,00%	100,00%
		V.U.S.R.	TOTAL GASTOS							
<b>ADQUISICION DE SUELO</b>			28.106.583,96 €	100,00%						
<b>PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA</b>			21.056.342,90 €			20,00%	40,00%	30,00%	10,00%	100,00%
<b>CUOTA AMPLIACION EDAR +RED ELECTRICA+OTROS</b>			10.711.108,63 €	100,00%		20,00%	40,00%	30,00%	10,00%	100,00%
<b>INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES EXISTENTES</b>			1.043.685,00 €	100,00%						100,00%
IMPUESTOS NO RECUPERABLES										
Declaracion Solares s/VS	0,75%		556.758,14 €				100,00%			100,00%
Notaria s/VS	1,00%		742.344,19 €				100,00%			100,00%
Registro Propiedad s/VS	1,00%		742.344,19 €				100,00%			100,00%
HONORARIOS PROFESIONALES										
H. Juridicos Junta Compens. s/VS	0,10%		74.234,42 €	100,00%						100,00%
H.Técnicos P.Compens. s/VS	0,10%		74.234,42 €	100,00%						100,00%
Honorarios Tecnicos PP s/PEM	0,40%		70.777,62 €	100,00%						100,00%
H.Técnicos P.Urbanizacion.s/PEM	3,00%		530.832,17 €		60,00%				40,00%	100,00%
ESS Coordinacion s/PEM	0,20%		35.388,81 €		70,00%				30,00%	100,00%
Estudios Ambientales / ISE y otros.... s/PEM.	0,30%		53.083,22 €		60,00%				40,00%	100,00%
COSTES LICENCIAS I TASAS										
Tasa Residuos s/PEM	1,00%		176.944,06 €				50,00%	50,00%		100,00%
Tasas municipales s/PEM	0,30%		53.083,22 €	50,00%		50,00%				100,00%
COSTES SEGUROS E INSPECCIONES										
Inspecciones s/PEM	0,10%		17.694,41 €				50,00%	50,00%		100,00%
O.C.T/ PRUEBAS s/PEM	0,10%		17.694,41 €				50,00%	50,00%		100,00%
ADMINISTR. GESTIÓN PROMOTOR										
ADMINISTRACIÓN GESTIÓN s/VS	1,00%		742.344,19 €	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	100,00%
OTROS ESTUDIOS NECESARIOS										
Topograficos Geotecnicos....s/PEM	0,57%		100.200,69 €	80,00%				20,00%		100,00%
GASTOS COMER.+ FINANCIEROS										
Comercializacion s/VS	3,00%		2.227.032,58 €	0,00%	15,00%	20,00%	25,00%	30,00%	10,00%	100,00%
Financieros s/PEC	4,00%		842.253,72 €	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	100,00%
			67.974.964,94 €							

SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 INCA			CUADRO DE REPARTO DE INGRESOS-GASTOS EN EUROS							
Aprovechamiento	V.U.R.	TOTAL INGRESOS	año1	año2	año3	año4	año5	año6	TOTALES	
<b>INGRESOS VENTAS</b>	<b>241.394,01 u.a.</b>	<b>307,52 €/m<sup>2</sup></b>	<b>74.234.419,22 €</b>	0,00 €	11.135.162,88 €	14.846.883,84 €	18.558.604,81 €	22.270.325,77 €	7.423.441,92 €	74.234.419,22 €
superficie suelo	V.U.S.R.	TOTAL GASTOS								
<b>ADQUISICION DE SUELO</b>	360.340,82 m <sup>2</sup>	78,00 €/m <sup>2</sup>	28.106.583,96 €	28.106.583,96 €	0,00					28.106.583,96 €
<b>PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL</b>		17.694.405,80 €								
<b>PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA PEC</b>		21.056.342,90 €								
<b>CUOTA AMPLIACION EDAR +RED ELECTRICA+OTROS</b>		10.711.108,63 €								
<b>INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES EXISTENTES</b>		1.043.685,00 €								
<b>IMPUESTOS NO RECUPERABLES</b>		2.041.446,53 €								
Declaracion Solares s/VS	0,75%	556.758,14 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	556.758,14 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	556.758,14 €
Notaria s/VS	1,00%	742.344,19 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	742.344,19 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	742.344,19 €
Registro Propiedad s/VS	1,00%	742.344,19 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	742.344,19 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	742.344,19 €
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>		838.550,66 €								
H. Juridicos Junta Compens. s/VS	0,10%	74.234,42 €	74.234,42 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	74.234,42 €
H.Técnicos P.Compens. s/VS	0,10%	74.234,42 €	74.234,42 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	74.234,42 €
Honorarios Tecnicos PP s/PEM	0,40%	70.777,62 €	70.777,62 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	70.777,62 €
H.Técnicos P.Urbanizacion.s/PEM	3,00%	530.832,17 €	0,00 €	318.499,30 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	212.332,87 €	530.832,17 €
ESS Coordinacion s/PEM	0,20%	35.388,81 €	0,00 €	24.772,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.616,64 €	35.388,81 €
Estudios Ambientales / ISE y otros.... s/PEM.	0,30%	53.083,22 €	0,00 €	31.849,93 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	21.233,29 €	53.083,22 €
<b>COSTES LICENCIAS I TASAS</b>		230.027,28 €								
Tasa Residuos s/PEM	1,00%	176.944,06 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	88.472,03 €	88.472,03 €	0,00 €	0,00 €	176.944,06 €
Tasas municipales s/PEM	0,30%	53.083,22 €	26.541,61 €	0,00 €	26.541,61 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	53.083,22 €
<b>COSTES SEGUROS E INSPECCIONES</b>		35.388,81 €								
Inspecciones s/PEM	0,10%	17.694,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.847,20 €	8.847,20 €	0,00 €	0,00 €	17.694,41 €
O.C.T/ PRUEBAS s/PEM	0,10%	17.694,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.847,20 €	8.847,20 €	0,00 €	0,00 €	17.694,41 €
<b>ADMINISTR. GESTIÓN PROMOTOR</b>		742.344,19 €								
ADMINISTRACIÓN GESTIÓN s/VS	1,00%	742.344,19 €	74.234,42 €	74.234,42 €	148.468,84 €	148.468,84 €	148.468,84 €	148.468,84 €	148.468,84 €	742.344,19 €
<b>OTROS ESTUDIOS NECESARIOS</b>		100.200,69 €								
Topograficos Geotecnicos....s/PEM	0,57%	100.200,69 €	80.160,55 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.040,14 €	0,00 €	100.200,69 €
<b>GASTOS COMER.+ FINANCIEROS</b>		3.069.286,29 €								
Comercializacion s/VS	3,00%	2.227.032,58 €	0,00 €	334.054,89 €	445.406,52 €	556.758,14 €	668.109,77 €	222.703,26 €	0,00 €	2.227.032,58 €
Financieros s/PEC	4,00%	842.253,72 €	84.225,37 €	84.225,37 €	168.450,74 €	168.450,74 €	168.450,74 €	168.450,74 €	0,00 €	842.253,72 €
<b>TOTAL</b>	<b>GASTOS</b>	<b>67.974.964,94 €</b>	29.634.677,37 €	867.636,08 €	7.142.358,01 €	15.728.271,30 €	10.641.471,39 €	3.960.550,79 €	0,00 €	67.974.964,94 €

**ACTUALIZACION DE LOS FLUJOS DE CAJA 6 años****CALCULO VALOR UNITARIO ACTUAL DE SUELO**

SUPERFICIE TOTAL	360.340,82 m <sup>2</sup>	UA Aprovechamiento - Cesion 15%	241.394,01
<b>TLR</b> Tasa libre riesgo real	2,212	res nominal deuda publica media de cotizacion ultimos me	
<b>PR</b> Prima de riesgo	14,000	TLR real = [(1+TLR nom) / (1+IPC)] - 1	IPC interanual
<b>TLR+PR</b> Tasa actualizacion anual %	16,212	2,121	2,00%
NOMINAL 1+i/100	1,162	TLR nom 2,237	

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
Suceso	Redaccion P.Compensacion Aprobacion Proyecto urbanizacion	Aprobacion Proyecto Urbanizacion	Ejecucion P.Urbanizacion Venta parcelas	Ejecucion P.Urbanizacion Venta parcelas	Ejecucion P.Urbanizacion Venta parcelas	Recepcion P.Urbanizacion Venta
Concepto	Redaccion P.Compensacion Aprobacion Proyecto urbanizacion	Aprobacion Proyecto Urbanizacion	Ejecucion P.Urbanizacion Venta parcelas	Ejecucion P.Urbanizacion Venta parcelas	Ejecucion P.Urbanizacion Venta parcelas	Recepcion P.Urbanizacion Venta
total Ingresos	0,00 €	11.135.162,88 €	14.846.883,84 €	18.558.604,81 €	22.270.325,77 €	7.423.441,92 €
total Gastos	29.634.677,37 €	867.636,08 €	7.142.358,01 €	15.728.271,30 €	10.641.471,39 €	3.960.550,79 €
Ingresos -Gastos	-29.634.677,37 €	10.267.526,80 €	7.704.525,83 €	2.830.333,50 €	11.628.854,38 €	3.462.891,13 €
<b>ACTUALIZACION FLUJOS DE CAJA</b>	<b>F = <math>E_j / (1+i)^j - S_k / (1+i)^k</math></b>					
	$1 / (1+i)^1$	$1 / (1+i)^2$	$1 / (1+i)^3$	$1 / (1+i)^4$	$1 / (1+i)^5$	$1 / (1+i)^6$
coef. actualizacion	0,8605	0,7405	0,6372	0,5483	0,4718	0,4060
CASH-F actualizado	-25.500.531,25 €	7.602.630,69 €	4.908.999,52 €	1.551.792,72 €	5.486.331,62 €	1.405.830,58 €

<b>VAN</b>	<b>-4.544.946,12 €</b>
<b>VAN Valor unitario suelo</b>	<b>-12,61 €/m<sup>2</sup></b>

**CONCLUSIONES**

El desarrollo de este suelo urbanizable, al haberse modificado el importe de los costes de urbanización y en consecuencia dar como resultado un VAN negativo NO es viable para una cesión del 15%.

Se procede a calcular que cesión da como resultado un VAN=0 para que la actuación sea viable.

**CALCULO DE PORCENTAJE DE CESION PARA UN VAN = 0**

A continuación, se procede al cálculo del porcentaje de cesión que da lugar a un VAN=0

SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 INCA		CUADRO DE REPARTO DE INGRESOS-GASTOS EN PORCENTAJES								TOTALES
	TECHO LUCRAT.	V.VENTA	TOTAL INGRESOS	año1	año2	año3	año4	año5	año6	
<b>INGRESOS VENTAS</b>	<b>269.764,91 u.a.</b>	307,52 €/m <sup>2</sup>	<b>82.959.146,84 €</b>	0,00%	15,00%	20,00%	25,00%	30,00%	10,00%	100,00%
		V.U.S.R.	TOTAL GASTOS							
<b>ADQUISICION DE SUELO</b>			28.106.583,96 €	100,00%						
<b>PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA</b>			21.056.342,90 €			20,00%	40,00%	30,00%	10,00%	100,00%
<b>CUOTA AMPLIACION EDAR +RED ELECTRICA+OTROS</b>			10.711.108,63 €	100,00%		20,00%	40,00%	30,00%	10,00%	100,00%
<b>INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES EXISTENTES</b>			1.043.685,00 €	100,00%						100,00%
IMPUESTOS NO RECUPERABLES										
Declaracion Solares s/VS		0,75%	622.193,60 €					100,00%		100,00%
Notaria s/VS		1,00%	829.591,47 €					100,00%		100,00%
Registro Propiedad s/VS		1,00%	829.591,47 €					100,00%		100,00%
HONORARIOS PROFESIONALES										
H. Juridicos Junta Compens. s/VS		0,10%	82.959,15 €	100,00%						100,00%
H.Técnicos P.Compens. s/VS		0,10%	82.959,15 €	100,00%						100,00%
Honorarios Tecnicos PP s/PEM		0,40%	70.777,62 €	100,00%						100,00%
H.Técnicos P.Urbanizacion.s/PEM		3,00%	530.832,17 €		60,00%				40,00%	100,00%
ESS Coordinacion s/PEM		0,20%	35.388,81 €		70,00%				30,00%	100,00%
Estudios Ambientales / ISE y otros.... s/PEM .		0,30%	53.083,22 €		60,00%				40,00%	100,00%
COSTES LICENCIAS I TASAS										
Tasa Residuos s/PEM		1,00%	176.944,06 €				50,00%	50,00%		100,00%
Tasas municipales s/PEM		0,00%	0,00 €	50,00%		50,00%				100,00%
COSTES SEGUROS E INSPECCIONES										
Inspecciones s/PEM		0,10%	17.694,41 €				50,00%	50,00%		100,00%
O.C.T/ PRUEBAS s/PEM		0,10%	17.694,41 €				50,00%	50,00%		100,00%
ADMINISTR. GESTIÓN PROMOTOR										
ADMINISTRACIÓN GESTIÓN s/VS		1,00%	829.591,47 €	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	20,00%	20,00%	100,00%
OTROS ESTUDIOS NECESARIOS										
Topograficos Geotecnicos....s/PEM		0,57%	100.200,69 €	80,00%				20,00%		100,00%
GASTOS COMER.+ FINANCIEROS										
Comercializacion s/VS		3,00%	2.488.774,41 €	0,00%	15,00%	20,00%	25,00%	30,00%	10,00%	100,00%
Financieros s/PEC		4,00%	842.253,72 €	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	100,00%
			68.528.250,30 €							

SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 INCA			CUADRO DE REPARTO DE INGRESOS-GASTOS EN EUROS							
Aprovechamiento	V.U.R.	TOTAL INGRESOS	año1	año2	año3	año4	año5	año6	TOTALES	
<b>INGRESOS VENTAS</b>	<b>269.764,91 u.a.</b>	<b>307,52 €/m<sup>2</sup></b>	<b>82.959.146,84 €</b>	0,00 €	12.443.872,03 €	16.591.829,37 €	20.739.786,71 €	24.887.744,05 €	8.295.914,68 €	82.959.146,84 €
superficie suelo	V.U.S.R.	TOTAL GASTOS								
<b>ADQUISICION DE SUELO</b>	360.340,82 m <sup>2</sup>	78,00 €/m <sup>2</sup>	28.106.583,96 €	28.106.583,96 €	0,00					28.106.583,96
<b>PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL</b>			17.694.405,80 €							
<b>PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA PEC</b>			21.056.342,90 €							
<b>CUOTA AMPLIACION EDAR +RED ELECTRICA+OTROS</b>			10.711.108,63 €							
<b>INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES EXISTENTES</b>			1.043.685,00 €							
<b>IMPUESTOS NO RECUPERABLES</b>			2.281.376,54 €							
Declaracion Solares s/VS	0,75%	622.193,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	622.193,60 €	0,00 €	0,00 €	622.193,60 €	
Notaria s/VS	1,00%	829.591,47 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	829.591,47 €	0,00 €	0,00 €	829.591,47 €	
Registro Propiedad s/VS	1,00%	829.591,47 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	829.591,47 €	0,00 €	0,00 €	829.591,47 €	
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>			856.000,12 €							
H. Juridicos Junta Compens. s/VS	0,10%	82.959,15 €	82.959,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	82.959,15 €	
H.Técnicos P.Compens. s/VS	0,10%	82.959,15 €	82.959,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	82.959,15 €	
Honorarios Tecnicos PP s/PEM	0,40%	70.777,62 €	70.777,62 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	70.777,62 €	
H.Técnicos P.Urbanizacion.s/PEM	3,00%	530.832,17 €	0,00 €	318.499,30 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	212.332,87 €	530.832,17 €	
ESS Coordinacion s/PEM	0,20%	35.388,81 €	0,00 €	24.772,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.616,64 €	35.388,81 €	
Estudios Ambientales / ISE y otros.... s/PEM.	0,30%	53.083,22 €	0,00 €	31.849,93 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	21.233,29 €	53.083,22 €	
<b>COSTES LICENCIAS I TASAS</b>			176.944,06 €							
Tasa Residuos s/PEM	1,00%	176.944,06 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	88.472,03 €	88.472,03 €	0,00 €	176.944,06 €	
Tasas municipales s/PEM	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
<b>COSTES SEGUROS E INSPECCIONES</b>			35.388,81 €							
Inspecciones s/PEM	0,10%	17.694,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.847,20 €	8.847,20 €	0,00 €	17.694,41 €	
O.C.T/ PRUEBAS s/PEM	0,10%	17.694,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.847,20 €	8.847,20 €	0,00 €	17.694,41 €	
<b>ADMINISTR. GESTIÓN PROMOTOR</b>			829.591,47 €							
ADMINISTRACIÓN GESTIÓN s/VS	1,00%	829.591,47 €	124.438,72 €	124.438,72 €	124.438,72 €	124.438,72 €	165.918,29 €	165.918,29 €	829.591,47 €	
<b>OTROS ESTUDIOS NECESARIOS</b>			100.200,69 €							
Topograficos Geotecnicos....s/PEM	0,57%	100.200,69 €	80.160,55 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.040,14 €	0,00 €	100.200,69 €	
<b>GASTOS COMER.+ FINANCIEROS</b>			3.331.028,12 €							
Comercializacion s/VS	3,00%	2.488.774,41 €	0,00 €	373.316,16 €	497.754,88 €	622.193,60 €	746.632,32 €	248.877,44 €	2.488.774,41 €	
Financieros s/PEC	4,00%	842.253,72 €	84.225,37 €	84.225,37 €	168.450,74 €	168.450,74 €	168.450,74 €	168.450,74 €	842.253,72 €	
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>68.528.250,30 €</b>	29.675.789,52 €	957.101,66 €	7.144.134,65 €	16.009.606,65 €	10.737.443,39 €	4.004.174,43 €	68.528.250,30 €	

**ACTUALIZACION DE LOS FLUJOS DE CAJA****6 años****CALCULO VAN**

SUPERFICIE TOTAL	360.340,82 m <sup>2</sup>	UA Aprovechamiento - Cesion 15%	269.764,91
<b>TLR</b> Tasa libre riesgo real	2,212	tas nominal deuda publica media de cotizacion ultimos m	
<b>PR</b> Prima de riesgo	14,000	TLR real = $[(1+TLR\ nom) / (1+IPC)] - 1$	IPC interanual
<b>TLR+PR</b> Tasa actualizacion anual %	16,212	2,121	2,00%
NOMINAL 1+i/100	1,162	TLR nom 2,237	

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
Suceso	Redaccion P.Compensacion Aprobacion Proyecto urbanizacion	Aprobacion Proyecto Urbanizacion	Ejecucion P.Urbanizacion Venta parcelas	Ejecucion P.Urbanizacion Venta parcelas	Ejecucion P.Urbanizacion Venta parcelas	Recepcion P.Urbanizacion Venta
Concepto	Redaccion P.Compensacion Aprobacion Proyecto urbanizacion	Aprobacion Proyecto Urbanizacion	Ejecucion P.Urbanizacion Venta parcelas	Ejecucion P.Urbanizacion Venta parcelas	Ejecucion P.Urbanizacion Venta parcelas	Recepcion P.Urbanizacion Venta
total Ingresos	0,00 €	12.443.872,03 €	16.591.829,37 €	20.739.786,71 €	24.887.744,05 €	8.295.914,68 €
total Gastos	29.675.789,52 €	957.101,66 €	7.144.134,65 €	16.009.606,65 €	10.737.443,39 €	4.004.174,43 €
Ingresos -Gastos	-29.675.789,52 €	11.486.770,37 €	9.447.694,72 €	4.730.180,06 €	14.150.300,66 €	4.291.740,25 €
<b>ACTUALIZACION FLUJOS DE CAJA</b>	<b>F = <math>E_j / (1+i)^{t_j} - S_k / (1+i)^{t_k}</math></b>					
	$1 / (1+i)^1$	$1 / (1+i)^2$	$1 / (1+i)^3$	$1 / (1+i)^4$	$1 / (1+i)^5$	$1 / (1+i)^6$
coef.actualizacion	0,8605	0,7405	0,6372	0,5483	0,4718	0,4060
CASH-F actualizado	-25.535.908,10 €	8.505.424,39 €	6.019.673,35 €	2.593.425,47 €	6.675.914,88 €	1.742.318,62 €

**VAN** **0,00 €****PORCENTAJE DE CESION para un VAN=0** **5,01%****CONCLUSIONES**

Para que el desarrollo de este suelo urbanizable sea viable se debe reducir la cesión al 5,01% para un horizonte temporal de 6 años a fecha de valores mayo 2025, para que el VAN=0 .

<b>SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 INCA</b>			
SUPERFICIE TOTAL			<b>360.340,82 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE VIALES			81.161,93 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES			35.000,64 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS			26.393,55 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE SUELO NO LUCRATIVO</b>			<b>142.556,12 m<sup>2</sup></b>
SISTEMA GENERAL			<b>31.931,79 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE SUELO NO LUCRATIVO</b>			<b>174.487,91 m<sup>2</sup></b>
USO INDUSTRIAL			151.095,68 m <sup>2</sup>
USO RECREATIVO			34.757,23 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b>			<b>185.852,91 m<sup>2</sup></b>
TECHO USO INDUSTRIAL ctra 13a			56.660,88 m <sup>2</sup> t
TECHO USO INDUSTRIAL ctra 1320			22.664,35 m <sup>2</sup> t
TECHO USO INDUSTRIAL interior			147.318,29 m <sup>2</sup> t
TECHO USO RECREATIVO			52.135,85 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD SUELO LUCRATIVO</b>			<b>278.779,37 m<sup>2</sup>t</b>
	coeficiente uso	coef. Situación	
USO INDUSTRIAL ctra 13a	1,00	1,00	56.660,88 ua
USO INDUSTRIAL ctra 1320	1,00	1,00	22.664,35 ua
USO INDUSTRIAL interior	1,00	1,00	147.318,29 ua
USO RECREATIVO	1,10	1,00	57.349,44 ua
<b>UNIDADES DE APROVECHAMIENTO</b>			<b>283.992,96 ua</b>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			283.992,96 ua
CESION	5,01%		14.228,05 ua
<b>Unidades de aprovechamiento - Cesion</b>			<b>269.764,91 ua</b>
SISTEMA DE GESTION			COMPENSACION

**Todo ello en base a que :**

- **La actuación a ejecutar según art.23.2 de la LUIB 12/2017 a) se trata de una ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE NUEVA URBANIZACION**

**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:*

*Se distinguen las siguientes situaciones:*

*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.*

- **Una vez el suelo se haya transformado en el momento de la redacción de su Proyecto de reparcelación se deberá efectuar un nuevo estudio de viabilidad económica que determine el porcentaje de cesión a efectuar para que la actuación sea viable en base a los art.80 y 29 de la LUIB 12/2017.**

**Artículo 80. Proyecto de reparcelación. LUIB 12/2017**

1. El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de las personas propietarias será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación del ámbito de la actuación. No obstante, en los polígonos discontinuos será necesario tener en consideración la ponderación de la localización en la valoración de las fincas, sobre la base de la formulación de la memoria de viabilidad económica.

b) Los solares resultantes que se adjudicarán se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el ámbito de acuerdo con su uso y volumen edificable, y en función de su situación, sus características, el grado de urbanización y el destino de las edificaciones.

**Con el objeto de garantizar el reparto justo de beneficios y cargas en el proceso de equidistribución, corresponderá actualizar los coeficientes de ponderación en los términos establecidos en el artículo 24.6 de la presente ley. La actualización, mediante la correspondiente modificación del plan, se tramitará y aprobará conjuntamente con el proyecto de reparcelación**

**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.

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 compatibilidad 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 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 destinará 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.*

Este informe se ha redactado siguiendo el art.3 de la ECO 805/2003 con el principio de transparencia, según el cual un informe de valoración deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.

Fecha valoración mayo 2025

Se emite este informe en base a la documentación que me ha sido facilitada, los Estatutos y Bases, acuerdos de la Junta de Compensación, mi experiencia profesional y mi leal saber y entender, salvo cualquier otro mejor fundado

Miembro Agrupación Arquitectos Expertos Peritos Forenses COAIB  
Arquitecto Colegiado COAIB nº-147321

## **ANEXO I**

### **CALCULO DEL VALOR DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO**

**SITUACION POLIGONO DE SERVICIOS**

**INCA**

## PARAMETROS CONSIDERADOS

<b>SUELO URBANIZABLE SECTOR 1 INCA</b>			
SUPERFICIE TOTAL			<b>360.340,82 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE VIALES			81.161,93 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES			35.000,64 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS			26.393,55 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE SUELO NO LUCRATIVO</b>			<b>142.556,12 m<sup>2</sup></b>
SISTEMA GENERAL			<b>31.931,79 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE SUELO NO LUCRATIVO</b>			<b>174.487,91 m<sup>2</sup></b>
USO INDUSTRIAL			151.095,68 m <sup>2</sup>
USO RECREATIVO			34.757,23 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b>			<b>185.852,91 m<sup>2</sup></b>
TECHO USO INDUSTRIAL ctra 13a			56.660,88 m <sup>2</sup> t
TECHO USO INDUSTRIAL ctra 1320			22.664,35 m <sup>2</sup> t
TECHO USO INDUSTRIAL interior			147.318,29 m <sup>2</sup> t
TECHO USO RECREATIVO			52.135,85 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD SUELO LUCRATIVO</b>			<b>278.779,37 m<sup>2</sup>t</b>
	coeficiente uso	coef. Situación	
USO INDUSTRIAL ctra 13a	1,00	1,00	56.660,88 ua
USO INDUSTRIAL ctra 1320	1,00	1,00	22.664,35 ua
USO INDUSTRIAL interior	1,00	1,00	147.318,29 ua
USO RECREATIVO	1,10	1,00	57.349,44 ua
<b>UNIDADES DE APROVECHAMIENTO</b>			<b>283.992,96 ua</b>

## LEGISLACIÓN

El objeto de la presente tasación es calcular **EL VALOR UNITARIO DE VENTA DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO una vez finalizado el proceso de transformación del suelo.**

Los criterios de valoración a seguir, serán los de la ECO 805/2003 teniéndose en cuenta además la siguiente Legislación:

**-ECO/805/2003, de 27 de marzo**, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.(BOE num.249 de 17-10-2007

**-Orden EHA/3011/2007**, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.(BOE num.249 de 17-10-2007)

**-Orden EHA/564/2008**, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Ministerio de Economía y Hacienda (BOE n. 56 de 5-03-2008.

**-Real Decreto 1492/ 2011** de 24 de Octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

**-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.

**-Ley 12/2017 de urbanismo de les Illes Balears** de 29 de diciembre de 2017

## ESTUDIO DE MERCADO CALCULO VALOR EN VENTA

### ANÁLISIS DE MERCADO PARA USO MAYORITARIO INDUSTRIAL

PARA LA OBTENCIÓN DE ESTE VALOR SE VA A UTILIZAR EL **MÉTODO DE COMPARACIÓN DEFINIDO EN R.D.1492/2011**

#### MÉTODO DE COMPARACIÓN

**Se van a utilizar los coeficientes de homogenización del RD.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 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.

Para calcular el valor en venta por el método de comparación con el objetivo de utilizar un muestreo lo mas amplio posible se van a tener en cuenta :

-Los valores en venta medio obtenido de las muestras que se acompañan, mas 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 a valorar 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.

Para la homogenización de las muestras se han tenido en cuenta los siguientes coeficientes:

- **HL** Localización. Factor de localización con respecto al bien a comparar.
- **HU** Uso. El uso de la unidad es uniforme INDUSTRIAL EN POLIGONO
- **HP** Características de la parcela , tamaño , vistas....
- **HT** Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- **HS** Superficie.
- **Fa / B** Antigüedad y estado de conservación.
- **HC** Calidad de la edificación. En este apartado se ha tenido en cuenta la calidad de la construcción.
- **HG** Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.

Fecha de toma de datos del comparable. La toma de datos es la misma para todas las muestras

Se han establecido en la tabla de homogenización de las muestras los coeficientes correctores que corresponde aplicar a cada uno de las muestras, con el objetivo de hacerla equiparable a la edificación a valorar.



El valor promedio de todos los valores homogenizados así obtenidos es el valor unitario homogenizado, se considera aplicable para considerarlo un valor en venta del producto inmobiliario terminado, de características similares al inmueble a valorar

#### **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.

**A CONTINUACION SE ACOMPAÑAN RESUMEN DE CADA MUESTRA CON SUS CORRESPONDIENTES COMPROBACIONES Y COMPARACIONES de cada uno de los usos previstos en el Plan Parcial, no se acompaña estudio de uso recreativo por tratarse de un uso del que no es posible encontrar muestras de ofertas.**

**ESTUDIO DE MERCADO / CALCULO VALOR UNITARIO REPERCUSION USO INDUSTRIAL**

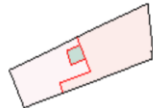
MUESTRA	1	C.P. 07300	FECHA MUESTRA	mayo	2025	CARACTERISTICAS		muestra	
SITUACIÓN	CL	AVENIDA DE LLUC	nº	171		Superficie edificada Oferta	538,00 m <sup>2</sup>	Coef.	
MUNICIPIO	INCA	FUENTE	inmobiliaria			Superficie sotano oferta	152,00 m <sup>2</sup>	HL 1,20	
<b>ANUNCIO DE LA OFERTA</b>		<a href="https://www.fotocasa.es/es/comprar/159030844/">https://www.fotocasa.es/es/comprar/159030844/</a>				Superficie construida Catastro	538,00 m <sup>2</sup>	HU 1,15	
 <p><b>399.000 €</b>  690 m<sup>2</sup></p> <p><b>Nave industrial en venta en Carrer D'en Josep Barberí, 22,</b></p> <p>La superficie total construida es de 690 m2, distribuidas en 3 plantas. además de un sótano con 152 m2. Tiene un patio interior en el centro</p>						Superficie Sotano Catastro	152,00 m <sup>2</sup>	HT 1,30	
						<b>SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA</b>	<b>538,00 m<sup>2</sup></b>	HS 0,85	
						Instalaciones	normales	HP 1,00	
						Estado de conservacion	normal	HC 1,00	
						<b>Fc</b> Fecha de construccion	1970	HG 1,00	
						<b>Fr</b> Fecha de Reforma	2000	A 31	
						<b>i</b> Porcentaje de Reforma	80,00%	C 1,00	
						<b>Fa</b> Fecha antigüedad Fa = Fc+(Fr-Fc) i	1994	βi 0,5022	
						<b>VALORES</b>		<b>objeto</b>	
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	399.000,00 €	Coef.	
Precio Oferta Superf. construida	310.760,99 €	HL	Ctra .Inca-Alcudia						
Valor del sotano	88.239,01 €	HU	Nave						
<b>VALORES UNITARIOS</b>									
Valor unitario venta	577,62 €/m <sup>2</sup>	HT	Poligono						
		HS	1.500,00 m <sup>2</sup>						
		HP	2.000,00 m <sup>2</sup>						
		HC	normal						
		HG	sin						
		E	2025						
<b>OTROS</b>									
Superficie de parcela	439,00 m <sup>2</sup>	A	0						
Uso actual	Industrial	C	1,00						
<b>COMENTARIOS</b>		β	0,0000						
		coef.0,7/1,0							
		0,95							
<b>DATOS CATASTRALES</b>	Referencia	<b>2574309DD992750001MZ</b>							

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral	2574309DD992750001MZ  
Localización	AV DE LLUC 171 07300 INCA (ILLES BALEARS)
Clase	Urbano
Uso principal	Industrial
Superficie construida 	690 m <sup>2</sup>
Año construcción	1970

**PARCELA CATASTRAL**


Parcela construida sin división horizontal




Localización	AV DE LLUC 171 INCA (ILLES BALEARS)
Superficie gráfica	439 m <sup>2</sup>

**CONSTRUCCIÓN**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
INDUSTRIAL	1	00	01	281		
INDUSTRIAL		-1		152		
ALMACEN		00		257		

MUESTRA	2	C.P. 07300	FECHA MUESTRA	mayo	2025	CARACTERÍSTICAS		muestra		
SITUACIÓN	CL	BLANQUER	nº	S/N	planta	0	Superficie edificada Oferta	2.224,00 m <sup>2</sup>	Coef.	
MUNICIPIO	INCA	FUENTE	INMOBILIARIA			Superficie sotano oferta		HL	0,90	
<b>ANUNCIO DE LA OFERTA</b>		<a href="https://www.inca.es/blanquer/149432472">comercial/inca/es/blanquer/149432472</a>				Superficie construida Catastro		HU	1,00	
 <p>Sociés i Fills inmobiliaria</p> <p><b>Nave en venta en Blanquer 1.750.000 € 2.224 m<sup>2</sup></b></p>						Superficie Sotano Catastro	0,00 m <sup>2</sup>	HT	1,60	
						<b>SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA</b>	<b>2.224,00 m<sup>2</sup></b>	HS	1,10	
						Instalaciones	normales	HP	1,00	
								HC	1,00	
								HG	1,00	
						Estado de conservacion	normal			
						<b>Fc</b> Fecha de construccion	1990	A	25	
						<b>Fr</b> Fecha de Reforma	2010	C	0,85	
						<b>i</b> Porcentaje de Reforma	50,00%	βi	0,6704	
						<b>Fa</b> Fecha antigüedad Fa = Fc+(Fr-Fc)i	2000			
<b>VALORES</b>						objeto				
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA						1.750.000,00 €	Coef.			
Precio Oferta Superf. construida						1.750.000,00 €	HL	Ctra .Inca-Alcudia		
							HU	Nave		
							HT	Poligono		
<b>VALORES UNITARIOS</b>							HS	1.500,00 m <sup>2</sup>		
Valor unitario venta						786,87 €/m <sup>2</sup>	HP	2.000,00 m <sup>2</sup>		
							HV	normal		
							HG	sin		
						786,87 €/m <sup>2</sup>	E	2025		
<b>OTROS</b>							A	0		
Superficie de parcela							C	1,00		
Uso actual						Industrial	β	0,0000		
<b>COMENTARIOS</b>						coef.0,7/1,0				
						0,95				
<b>DATOS CATASTRALES</b>		Referencia								

MUESTRA	3	C.P. 07300	FECHA MUESTRA	mayo	2025	CARACTERÍSTICAS		muestra		
SITUACIÓN		PERIURBANA	nº		planta		Superficie edificada Oferta	1.298,00 m <sup>2</sup>	Coef.	
MUNICIPIO	INCA	FUENTE	Inmobiliaria			Superficie sotano oferta		HL	0,90	
<b>ANUNCIO DE LA OFERTA</b>		<a href="https://www.idealista.com/inmueble/97656397/">https://www.idealista.com/inmueble/97656397/</a>				Superficie construida Catastro		HU	1,00	
 <p>10 fotos   Mapa</p> <p><b>Nave en venta en Zona periurbana</b> Inca <a href="#">Ver mapa</a> <b>2.490.000 €</b> 1.298 m<sup>2</sup>   1.918€/m<sup>2</sup></p>						Superficie Sotano Catastro	0,00 m <sup>2</sup>	HT	1,00	
						<b>SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA</b>	<b>1.298,00 m<sup>2</sup></b>	HS	1,00	
						Instalaciones	normales	HP	1,00	
								HC	1,00	
								HG	1,00	
						Estado de conservacion	normal			
						<b>Fc</b> Fecha de construccion	2000	A	25	
						<b>Fr</b> Fecha de Reforma		C	1,00	
						<b>i</b> Porcentaje de Reforma		βi	0,3750	
						<b>Fa</b> Fecha antigüedad Fa = Fc+(Fr-Fc)i	2000			
<b>VALORES</b>						objeto				
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA						2.490.000,00 €	Coef.			
Precio Oferta Superf. construida						2.490.000,00 €	HL	Ctra .Inca-Alcudia		
							HU	Nave		
							HT	Poligono		
<b>VALORES UNITARIOS</b>							HS	1.500,00 m <sup>2</sup>		
Valor unitario venta						1.918,34 €/m <sup>2</sup>	HP	2.000,00 m <sup>2</sup>		
							HV	normal		
							HG	sin		
						1.918,34 €/m <sup>2</sup>	E	2025		
<b>OTROS</b>							A	0		
Superficie de parcela						767,00 m <sup>2</sup>	C	1,00		
Uso actual							β	0,0000		
<b>COMENTARIOS</b>						coef.0,7/1,0				
						0,95				
<b>DATOS CATASTRALES</b>		Referencia								

MUESTRA	4	C.P. 07300	FECHA MUESTRA	mayo	2025	CARACTERÍSTICAS		muestra		
SITUACIÓN	CL	QUARTER	nº	57	planta	0	Superficie edificada Oferta	1.800,00 m <sup>2</sup>	Coef.	
MUNICIPIO	INCA	FUENTE	Inmobiliaria			Superficie sotano oferta		HL	1,00	
<b>ANUNCIO DE LA OFERTA</b>		<a href="https://www.fotocas a.es/164962174">https://www.fotocas a.es/164962174</a>				Superficie construida Catastro	2.144,00 m <sup>2</sup>	HU	1,00	
 <p><b>2.350.000 €</b> Nave industrial en Carrer Des Quarter, 27, Cristo Rey - Parque Europa</p> <p>Nave industrial en polígono c'an Matzari de Inca 1800 metros construidos en solar de 3499</p>						Superficie Sotano Catastro	0,00 m <sup>2</sup>	HT	1,00	
						<b>SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA</b>	<b>2.144,00 m<sup>2</sup></b>	HS	0,90	
						Instalaciones	normales	HP	0,90	
						Estado de conservacion	normal	HC	1,00	
						<b>Fc</b> Fecha de construccion	1965	HG	1,00	
						<b>Fr</b> Fecha de Reforma	2005	A	36	
						<b>i</b> Porcentaje de Reforma	60,00%	C	1,00	
						<b>Fa</b> Fecha antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	1989	βi	1,0433	
						<b>VALORES</b>		<b>objeto</b>		
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	2.350.000,00 €		Coef.	
Precio Oferta Superf. construida	2.350.000,00 €	HL	Ctra.Inca-Alcudia							
Precio Aparcamiento		HU	Nave							
<b>VALORES UNITARIOS</b>		HT	Poligono							
Valor unitario venta	1.096,08 €/m <sup>2</sup>	HS	1.500,00 m <sup>2</sup>							
Valor venta aparcamiento		HP	2.000,00 m <sup>2</sup>							
		HV	normal							
		HG	sin							
	<b>1.096,08 €/m<sup>2</sup></b>	E	2025							
<b>OTROS</b>		A	0							
Superficie de parcela	3.599,00 m <sup>2</sup>	C	1,00							
Uso actual	Estab. Público	β	0,0000							
<b>COMENTARIOS</b>		coef.0,7/1,0								
		0,95								
<b>DATOS CATASTRALES</b>	Referencia	<b>2363330DD9926S0001GR</b>								

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral	2363330DD9926S0001GR
Localización	CL DEL QUARTER 57 07300 INCA (ILLES BALEARS)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	2.144 m <sup>2</sup>
Año construcción	1965

**PARCELA CATASTRAL**

Parcela construida sin división horizontal	
Localización	CL DEL QUARTER 57 INCA (ILLES BALEARS)
Superficie gráfica	3.599 m <sup>2</sup>

**CONSTRUCCIÓN**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	00	01	1.248		
ALMACEN		01		325		
SOPORT. 50%	1	00	02	166		
COMERCIO	1	00	03	405		

MUESTRA	5	C.P. 07300	FECHA MUESTRA	mayo	2025	CARACTERÍSTICAS		muestra
SITUACIÓN	AVDA RAIGUER	nº	72	planta	PB+1	Superficie edificada Oferta	1.334,00 m <sup>2</sup>	Coef.
MUNICIPIO	INCA	FUENTE	Inmobiliaria			Superficie sotano oferta		HL 1,15
<b>ANUNCIO DE LA OFERTA</b>		<a href="https://www.idealista.com/inmueble/97656397/">https://www.idealista.com/inmueble/97656397/</a>			Superficie construida Catastro	1.334,00 m <sup>2</sup>	HU 1,00	
 <p>www.inmosamarina.com</p> <p>INMOBILIARIA SA MARINA 1.000.000 €</p>						Superficie Sotano Catastro	0,00 m <sup>2</sup>	HT 1,00
						<b>SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA</b>	<b>1.334,00 m<sup>2</sup></b>	HS 1,00
						Instalaciones	normales	HP 1,00
						Estado de conservacion	normal	HC 1,00
								HG 1,00
						<b>Fc</b> Fecha de construccion	1934	A 22
						<b>Fr</b> Fecha de Reforma	2011	C 1,00
						<b>i</b> Porcentaje de Reforma	90,00%	βi 0,5022
						<b>Fa</b> Fecha antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	2003	
						VALORES		objeto
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	1.000.000,00 €	Coef.						
Precio Oferta Superf. construida	1.000.000,00 €	HL	Ctra.Inca-Alcudia					
		HU	Nave					
		HT	Poligono					
VALORES UNITARIOS		HS	1000,00					
Valor unitario venta	749,63 €/m <sup>2</sup>	HP	2000,00					
		HV	normal					
		HG	sin					
	<b>749,63 €/m<sup>2</sup></b>	E	2025					
OTROS		A	0					
Superficie de parcela	767,00 m <sup>2</sup>	C	1,00					
Uso actual		β	0,0000					
COMENTARIOS		coef.0,7/1,0						
			0,95					
<b>DATOS CATASTRALES</b>	Referencia	<b>1768511DD9916N0001QG</b>						

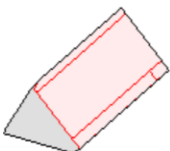
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral	1768511DD9916N0001QG
Localización	AV DEL RAIGUER 72 07300 INCA (ILLES BALEARS)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	1.334 m <sup>2</sup>
Año construcción	1934

**PARCELA CATASTRAL**

Parcela construida sin división horizontal

Localización	AV DEL RAIGUER 72 INCA (ILLES BALEARS)
Superficie gráfica	767 m <sup>2</sup>



**CONSTRUCCIÓN**

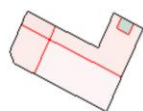
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO	1	00	01	641	E Reforma media	2.011
COMERCIO		01	01	545	E Reforma media	2.011
COMERCIO	ZO	NA	PAV	148	E Reforma media	2.011

MUESTRA	6	FECHA MUESTRA	mayo	2025	CARACTERÍSTICAS	muestra		
SITUACIÓN	CL COSTITX	nº 27	planta	0	Superficie edificada Oferta	1.353,00 m²		
MUNICIPIO	INCA	FUENTE	particular		Superficie sotano oferta	HL Coef. 1,00		
<b>ANUNCIO DE LA OFERTA</b>		<a href="https://www.idealista.com/inmueble/102841299/">https://www.idealista.com/inmueble/102841299/</a>			Superficie construida Catastro	HU 1,00		
 <p>Nave en venta en calle de Costitx  <b>650.000 €</b> 1.353 m² 480€/m² FINQUES JAUME MOREY</p> <p><small>Esta compuesto de dos naves contiguas, con escrituras separadas, una de 208,16 m2 en calle de Costitx 23 y 25 y otra de 496,45 m2 haciendo esquina entre Carrer de Costitx 27 y Carrer Verge de l'Esperança 79. Tambien hay un sotano/parking de 508 m2 con un montacargas y un piso/oficinas para reformar en Carrer de Costitx 27 de 109</small></p>					Superficie Sotano Catastro	198,00 m²	HT 1,00	
					<b>SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA</b>	<b>575,00 m²</b>	HS 0,90	
					Instalaciones	normales	HP 1,00	
					Estado de conservacion	normal	HC 1,10	
					<b>Fc</b> Fecha de construccion	1977	HG 1,00	
					<b>Fr</b> Fecha de Reforma	2015	A 29	
					<b>i</b> Porcentaje de Reforma	50,00%	C 1,00	
					<b>Fa</b> Fecha antigüedad Fa = Fc+(Fr-Fc) i	1996	βi 0,4582	
					<b>VALORES</b>		<b>objeto</b>	
					PRECIO TOTAL DE LA OFERTA		650.000,00 €	Coef.
Precio Oferta Superf. construida		524.897,41 €	HL Ctra.Inca-Alcudia					
Precio sotano		125.102,59 €	HU Nave					
<b>VALORES UNITARIOS</b>		HT Poligono						
Valor unitario venta	912,87 €/m²	HS 1.500,00 m²						
		HP 2.000,00 m²						
		HV normal						
		HG sin						
	<b>912,87 €/m²</b>	E 2025						
<b>OTROS</b>		A 0						
Superficie de parcela	841,00 m²	C 1,00						
Uso actual	Industrial	β 0,0000						
<b>COMENTARIOS</b>		coef.0,7/1,0						
2764501DD9926S0002QT Tiene dos reeferencias catastrales		0,95						
<b>DATOS CATASTRALES</b>	Referencia	<b>2764501DD9926S0001MR</b>						

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral	2764501DD9926S0001MR
Localización	CL DE COSTITX 27 Es:1 Pl:00 Pt:01 07300 INCA (ILLES BALEARS)
Clase	Urbano
Uso principal	Industrial
Superficie construida	664 m²
Año construcción	1977

**PARCELA CATASTRAL**



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL DE COSTITX 27 INCA (ILLES BALEARS)
Superficie gráfica	486 m²
Participación del inmueble	85,898000 %

**CONSTRUCCIÓN**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
INDUSTRIAL	1	00	01	466		
ALMACEN		-1		198		

VALOR EN VENTA HOMOGENEIZADO PARA USO		NAVE INDUSTRIAL zona tipo mayoritaria											mayo		2025		
MUESTRA	Ubicación	Valor Unitario de mercado	Coefficiente corrector oferta	Coefficiente Localización	Coefficiente Uso	Coefficiente Tipología	Coefficiente Superficie	Coefficiente Parcela	Coefficiente Calidad	Coefficiente Cargas y otros	Σ Coeficientes Homogeneización	Antigüedad	Conservación	Coef. corrector Ant-Cons MUESTRA	F= Vc / Vv	1-βF/ 1-βiF	Valor venta homogeneizado art.24.2
		V Unitario	0,7-1,0	HL	HU	HT	HS	HP	HC	HG	Σ	A	N/R/D	βi			Vv'
1	AVENIDA DE LLUC	577,62 €/m <sup>2</sup>	0,95	1,20	1,15	1,30	0,85	1,00	1,00	1,00	1,52	31	normal	0,5022	0,68	1,52	1.270,72 €/m <sup>2</sup>
2	BLANQUER	786,87 €/m <sup>2</sup>	0,95	0,90	1,00	1,60	1,10	1,00	1,00	1,00	1,58	25	normal	0,6704	0,68	1,84	2.176,13 €/m <sup>2</sup>
3	QUARTER	1.096,08 €/m <sup>2</sup>	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,81	36	normal	1,0433	0,68	3,44	2.902,60 €/m <sup>2</sup>
4	PERIURBANA	1.918,34 €/m <sup>2</sup>	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	25	normal	0,3750	0,68	1,34	2.201,58 €/m <sup>2</sup>
5	RAIGUER	749,63 €/m <sup>2</sup>	0,95	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	22	normal	0,5022	0,68	1,52	1.243,68 €/m <sup>2</sup>
6	COSTITX	912,87 €/m <sup>2</sup>	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	29	normal	0,4582	0,68	1,45	1.247,12 €/m <sup>2</sup>
CONSERVACION													normal	2025	β=	0,0000	
VALOR UNITARIO DE VENTA MEDIO HOMOGENEIZADO (€/m <sup>2</sup> t)																	1.840,31 €/m <sup>2</sup>

El valor medio unitario de mercado de una nave industrial tipo estándar nueva es de 1.840,31€/m<sup>2</sup>

### CALCULO DEL VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN

DETERMINACIÓN VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN			
USO:	NAVE INDUSTRIAL tipo II	2025	mayo
<b>VRS VALOR UNITARIO REPERCUSIÓN SUELO</b>			
MÉTODO RESIDUAL ART. 22 R.D. 1492/2011 <b>VRS = (Vv / K) - Vc</b>			
<b>Vv</b>	VALOR UNITARIO VENTA USO SECUNDARIO		<b>1.840,31 €/m<sup>2</sup></b>
<b>COEFICIENTE K</b>			<b>1,20</b>
Vv / K			<b>1.533,59 €/m<sup>2</sup></b>
<b>CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN (Vc)</b>			
<b>1 CÁLCULO VALOR UNITARIO COSTE EJECUCION MATERIAL</b>			
COAIB	VALOR UNITARIO DE PARTIDA (VUP).		<b>678,28 €/m<sup>2</sup></b>
mayo-25	COEFICIENTE por TIPOLOGIA	1,30	
NAVE industrial	COEF. Calidad Q	0,80/1,00/1,20	1,00
	COSTES SEGURIDAD SALUD	1,00%	8,82
<b>COSTE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)</b>			<b>890,58 €/m<sup>2</sup></b>
<b>2 GASTOS GENERALES Y BENEFICIO PROMOTOR</b>			
	GASTOS GENERALES s/PEM	13,00%	115,78 €/m <sup>2</sup>
	BENEFICIO INDUSTRIAL CONSTRUCTOR s/PEM	6,00%	53,43 €/m <sup>2</sup>
<b>COSTE EJECUCIÓN CONTRATA (PEC)</b>			<b>1.059,79 €/m<sup>2</sup></b>
<b>3 HONORARIOS PROFESIONALES</b>			
	P. BÁSICO, EJEC. DIR. ARQUITECTO SUP. s/PEM	7,00%	62,34
	DIRECCIÓN ARQUITECTO TÉCNICO s/PEM	2,10%	18,70
	ESS Y COORDINACIÓN s/PEM	1,00%	8,91
	TELECOMUNICACIONES s/PEM telec.	0,02%	0,18
	PROYECTO ACTIVIDADES s/PEM actividades	1,00%	8,91
<b>99,03 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>4 COSTES LICENCIAS Y TASAS</b>			
	LICENCIA OBRAS s/PEM	1,00%	8,91
	ICO s/PEM	3,00%	26,72
	TASA DE RESIDUOS s/PEM	1,00%	8,91
	OCUPACIÓN VÍA PÚBLICA s/PEM	0,05%	0,45
<b>44,97 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>5 GASTOS NECESARIOS</b>			
	SEGUROS s/PEM	1,00%	8,91
	INSPECCIONES Y O.C.T s/PEM	1,00%	8,91
	TOPOGRÁF. GEOTEC. s/PEM	0,50%	4,45
<b>22,26 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Vc</b>	TOTAL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION Cc+Gc+Gp		<b>1.226,06 €/m<sup>2</sup></b>
<b>VRS</b>	VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN	2025 mayo	
<b>Vv/K</b>	VALOR UNITARIO VENTA / K		<b>1.533,59 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Vc</b>	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN		<b>1.226,06 €/m<sup>2</sup></b>
<b>VRS</b>	<b>VRS = (Vv / K) - Vc</b>		<b>307,52 €/m<sup>2</sup></b>