# PLAN GENERAL DE MELILLA -- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

## DOCUMENTO APROBACION PROVISIONAL -- ENERO 2022

# ÍNDICE

1. OBJETO Y FINALIDAD DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. ....6
2. FUNDAMENTOS LEGALES. PRINCIPIOS GENERALES DE VALORACION. ....6
2.1. Fundamentos legales. ....6
2.2. Fecha de la valoración....7
2.3. Principios generales de valoración. ....8
3. EL PROYECTO DE ACTUACIÓN PLANIFICADORA, URBANIZADORA E INMOBILIARIA....9
3.1. Identificación de los promotores. ....9
3.2. Documentación Utilizada....9
3.3. Descripción del instrumento de planificación. Características principales. ....9
3.4. Objetivos y Estrategia. ....13
3.5. Criterios y métodos de valoración y evaluación....13
3.5.1. Criterio de Valoración ....13
3.5.2. Criterio de Evaluación o Selección de un Proyecto de Inversión ....13
3.5.3. Concepto y definición de Valor de Mercado y Precio. ....14
3.5.3.1. Valor de mercado de una mercancía urbana ....14
3.5.3.2. Precio de una mercancía urbana....16
3.5.4. Métodos de valoración....17
3.5.4.1. Método Residual Estático o Análisis de Inversiones con valores actuales....23
3.5.4.2. Método Residual Dinámico o Análisis de Inversiones con valores esperados. ....23
3.5.4.3. El método de actualización de rentas. ....25
4. DOCUMENTOS URBANÍSTICOS: PARÁMETROS URBANÍSTICOS, DIMENSIONES Y CARGAS DE LA A.U. ....26
4.1. Suelo Urbano “UBA-1” a “UBA-34” ....26
4.2. Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector “VIA LACTEA” ....31
4.3. Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector “LA COMETA”....32
4.4. Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector “RIO DE ORO”....34
4.5. Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector “CABRERIZAS BAJAS” ....35
4.6. Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector “VICENTE MAESO” ....37
4.7. Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector “ARROYO FARKHANA” ....38
4.8. Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector “PARQUE CIVICO”....40
5. EL MERCADO INMOBILIARIO. ....41
5.1. Generalidades del estudio de mercado inmobiliario 2020....41
5.2. Diseño de la muestra en el año 2020....42
5.3. Mercado inmobiliario residencial secundario en 2020. Testigos y precios de la oferta. ....43
5.3.1. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº del Real....45
5.3.2. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Gral. San Jurjo ....46
5.3.3. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Industrial....47
5.3.4. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Héroes de España....48
5.3.5. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº General Larrea ....48
5.3.6. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Príncipe de Asturias....49
5.3.7. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Isaac Peral....49
5.3.8. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Virgen de la Victoria ....50
5.3.9. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº La Libertad ....51
5.3.10. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Primo de Rivera ....52
5.3.11. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Polígono Hebreo 2 ....52
5.3.12. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Cabrerizas Bajas....53
5.3.13. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Gómez Jordana....53
5.3.14. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Concepción Arenal....54
5.3.15. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Ataque Seco ....55
5.3.16. Parque Inmobiliario testado en la zona: Barrio del Carmen....55
5.3.17. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Batería Jota....56
5.3.18. Parque Inmobiliario testado en la zona: Barrio Oeste ....56
5.3.19. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Industrial – Locales Comerciales ....57
5.3.20. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Héroes de España – Locales Comerciales....57
5.3.21. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Real – Locales Comerciales ....58
5.3.22. Parque Inmobiliario testado en la zona: Naves Industriales en Melilla....58
5.4. Análisis y Resumen de las Características de los Testigos ....59
5.4.1. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº del Real....59
5.4.2. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Gral. San Jurjo....60
5.4.3. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Industrial....61
5.4.4. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Héroes de España ....62
5.4.5. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº General Larrea....63
5.4.6. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Príncipe de Asturias....64
5.4.7. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Isaac Peral....65
5.4.8. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Virgen de la Victoria ....66
5.4.9. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº La Libertad ....67
5.4.10. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Primo de Rivera ....68
5.4.11. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Polígono Hebreo 2 ....69
5.4.12. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Cabrerizas Bajas....70
5.4.13. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Gómez Jordana....71
5.4.14. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Concepción Arenal....72
5.4.15. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Ataque Seco ....73
5.4.16. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Barrio del Carmen....74
5.4.17. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Batería Jota....75
5.4.18. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Barrió Oeste ....76
5.4.19. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Industrial – Locales Comerciales ....77
5.4.20. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Héroes de España – Locales Comerciales....77
5.4.21. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Real – Locales Comerciales ....78
5.4.22. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Naves Industriales en Melilla....78
5.5. Criterios y parámetros de Homogenización de testigos en 2020....79

5.6. Análisis histórico del mercado inmobiliario....81
5.6.1. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda según Banco de España de 1.995 a 2017....81
5.6.2. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda según Ministerio de Fomento de 1.995 a 2017...83
5.6.3. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda en la provincia de Melilla según Ministerio de Fomento de 2.004 a 2020....84
5.6.4. Análisis de la demanda y oferta en 2017....85
5.7. Análisis del ciclo económico e inmobiliario. ....87
5.8. Mercado del trabajo. Perspectivas económicas....88
5.9. Mercado del trabajo. Perspectivas socio - laborales....89
5.10. Estimación del valor de venta de los productos inmobiliarios. ....91
5.11. Estimación del Valor en Venta de los productos inmobiliarios ....92
5.11.1. Los valores en venta de la Vivienda de Protección Pública ....92
5.11.2. Los valores de mercado en venta de la Vivienda Libre....97
5.11.2.1. Los valores en venta de la Vivienda Libre en los Suelo Urbanos (UBA) ....97
5.11.2.2. Los valores en venta de la Vivienda libre en el Suelo Urbanizable Programado....99
5.11.2.2.1. Valores de Mercado Vivienda Libre - Suelo Urbanizable Programado UZI-2 LA COMETA....99
5.11.2.3. Los valores en venta de la Vivienda libre en el Suelo Urbanizable no Programado. ....99
5.11.2.3.1. Valores Mercado Vivienda Libre - Suelo Urbanizable No Programado UZO-1 RIO ORO ....99
5.11.2.3.2. Valores Mercado Vivienda Libre - Suelo Urbanizable No Programado UZO-2 CABERIZAS BAJAS 100
5.11.2.3.3. Valores Mercado Vivienda Libre - Suelo Urbanizable No Programado UZO-3 VICENTE MAESO 100
5.11.2.3.4. Valores Mercado Vivienda Libre - Suelo Urbanizable No Programado UZO-4 ARROYO FARKHANA 101
5.11.2.3.5. Valores Mercado Vivienda Libre - Suelo Urbanizable No Programado UZO-5 PARQUE CIVICO 101
5.11.3. Los valores en venta de las Naves Industriales....102
5.11.3.1. Valores Mercado Terciario Industrial - Suelo Urbanizable Programado UZI-1 VIA LACTEA....102
6. ANÁLISIS DE VIABILIDAD COMERCIAL....102
6.1. Situación actual y perspectivas futuras del sector ....102
6.1.1. Clientes potenciales: Segmentación del mercado, demanda insatisfecha. ....102
6.1.2. Competidores: condiciones de su oferta inmobiliaria y económica....103
6.2. Plan de marketing y comercialización....103
6.2.1. Características de los productos inmobiliarios terminados. ....103
6.2.2. Estrategia de precios de venta....103
6.2.3. Estrategia de comercialización ....105
7. ANÁLISIS DE VIABILIDAD TÉCNICA ....105
7.1. Ubicación de los terrenos: ventajas e inconvenientes. ....105
7.2. Procesos productivos: De urbanización y de edificación. ....106
7.3. Dimensión del negocio: Superficies construidas y Volumen económico....109
7.3.1. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbano UBA`s....109
7.3.2. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector “LA COMETA” ....110
7.3.3. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector “RIO DE ORO”...111
7.3.4. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector “CABRERIZAS BAJAS”....112
7.3.5. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector “VICENTE MAESO” 113
7.3.6. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector “ARROYO FARKHANA”....114
7.3.7. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector “PARQUE CIVICO” 115
7.3.8. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector “VIA LACTEA” ...116
7.4. Necesidades y coste de los recursos humanos. ....116
7.5. Costes Unitarios y totales de la urbanización y de la edificación. ....116
7.5.1. Costes Unitarios de la a red viaria y los aparcamientos....116
7.5.2. Costes Unitarios las zonas verdes....117
7.5.3. Coste de contrata de la Actuación Urbanizadora de los sectores de suelo urbanizable ....118
7.5.3.1. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbano “UBA-1” a “UBA-34” ....118
7.5.3.2. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector “VIA LACTEA” ....119
7.5.3.3. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector “LA COMETA”....120
7.5.3.4. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector “RIO DE ORO” ....122
7.5.3.5. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector “CABRERIZAS BAJAS” ....123
7.5.3.6. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector “VICENTE MAESO” ....125
7.5.3.7. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector “ARROYO FARKHANA” ....126
7.5.3.8. Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector “PARQUE CIVICO” ....128
7.5.4. Costes Unitarios y totales de la edificación. ....129
7.5.4.1. Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbano “UBA-1” a “UBA-34” ....130
7.5.4.2. Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector “VIA LACTEA” 131
7.5.4.3. Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector “LA COMETA” 131
7.5.4.4. Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector “RIO DE ORO” ....132

7.5.4.5. Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS" ....132

7.5.4.6. Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO" ....133

7.5.4.7. Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA" ....133

7.5.4.8. Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO" ....134

7.6. Resto de gastos del proceso productivo: Técnicos facultativos, Tasas e impuestos, Costes comerciales y Costes financieros (sin apalancamiento). ....134

7.6.1. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbano "UBA-1" a "UBA-34" ....134

7.6.2. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA" ....135

7.6.3. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA" ....136

7.6.4. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO" ....137

7.6.5. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS" ....138

7.6.6. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO" 139

7.6.7. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA" ....140

7.6.8. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO" 141

7.7. Determinación de las Indemnizaciones en cada sector ....142

7.8. Estudio Urbanístico del Proyecto: Gestión urbanística ....142

8. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA. ....143

8.1. Metodología del análisis. ....143

8.1.1. Proyecto de Inversión ....143

8.1.2. Proyecto de Financiación ....143

8.1.3. Proyecto Agregado ....143

8.2. Inversiones necesarias. ....143

8.2.1. Inversiones de capital fijo. ....143

8.2.1.1. Estimación ventas, costes y gastos del proyecto inmobiliario. ....144

8.2.1.1.1. Estimación ventas, costes y gastos en el Suelo Urbano "UBA-1" a "UBA-34" ....144

8.2.1.1.2. Estimación ventas, costes y gastos en el Suelo Urbanizable Programado y No Programado....144

8.2.1.2. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora ....145

8.2.1.2.1. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbano "UBA-1" a "UBA-34" 145

8.2.1.2.2. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA" ....145

8.2.1.2.3. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA" ....146

8.2.1.2.4. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO" ....146

8.2.1.2.5. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS" ....147

8.2.1.2.6. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO" ....147

8.2.1.2.7. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA" ....148

8.2.1.2.8. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO" ....148

8.3. Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío. ....149

8.4. Rentabilidad del proyecto: Variables e hipótesis básicas. ....153

8.4.1. Calendario temporal de cada actividad. ....153

8.4.2. Determinación de los flujos de caja. ....153

8.4.2.1. Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA" 154

8.4.2.2. Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA" 154

8.4.2.3. Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO" 155

8.4.2.4. Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS" ....155

8.4.2.5. Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO" 156

8.4.2.6. Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA" 156

8.4.2.7. Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO" 157

8.4.3. Fijación de la Tasa de Actualización (T.A) o Rentabilidad del Proyecto de Inversión ....158

8.4.4. Cálculo de Indicadores de Rentabilidad. ....163

8.4.4.1. Métodos Estáticos. ....163

8.4.4.1.1. Flujo neto de caja total por unidad monetaria desembolsada. ....163

8.4.4.1.2. Flujo neto de caja medio anual por unidad monetaria desembolsada. ....163

8.4.4.1.3. Plazo de recuperación o Payback. ....163

8.4.4.1.4. Método Residual Estático (mediante análisis de los valores actuales o presentes). ECO 805/2003. 164

8.4.4.1.4.1. Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA" ....166

8.4.4.1.4.2. Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA" ....167

8.4.4.1.4.3. Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO" ....168

8.4.4.1.4.4. Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS" ....169

8.4.4.1.4.5. Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO" ....170

8.4.4.1.4.6. Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA" ....171

8.4.4.1.4.7. Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO" ....172

8.4.4.1.4.8. Valor Unitario de Repercusión de suelo por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 de cada uno de los Barrios de Melilla ....173

8.4.4.1.4.9. Valor Unitario de Repercusión de suelo por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 de cada zona o Ámbitos Espaciales Homogéneos ....174

8.4.4.1.5. Método residual estático. Reglamento de Valoraciones R.D. 1492/2011 ....175

8.4.4.1.5.1. Valor del Terreno por el Método Residual Estático del Suelo Urbano "UBA-1" a "UBA-34" 176

8.4.4.2. Tabla de los Coeficientes Correctores o de Ponderación ....197

8.4.4.2.1. Valor Unitario de Repercusión de suelo por el Método Residual Estático del Reglamento de Valoraciones R.D. 1492/2011 de cada uno de los Barrios de Melilla ....203

8.4.4.2.2. Valor Unitario de Repercusión de suelo por el Método Residual Estático del Reglamento de Valoraciones R.D. 1492/2011 de cada uno de los Zonas o A.E.H. de Melilla ....204

8.4.4.2.3. Tabla de los Coeficientes Correctores o de Ponderación por Barrios ....205

8.4.4.2.4. Tabla de los Coeficientes Correctores o de Ponderación por Zonas o Ámbitos Espaciales Homogéneos ....206

8.4.4.3. Métodos Dinámicos ....207

8.4.4.3.1. Método del Valor Actual Neto – VAN ....207

8.4.4.3.2. Método de la Tasa Interna de Retorno – TIR. ....211

8.4.4.4. Valor del suelo: Urbanizado y sin urbanizar en su estado actual ....211

8.4.4.4.1. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA" ....211

8.4.4.4.2. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA" 212

8.4.4.4.3. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO" ....212

8.4.4.4.4. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS" ....213

8.4.4.4.5. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO" ....213

8.4.4.4.6. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA" ....214

8.4.4.4.7. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO" ....214

8.5. Análisis del riesgo económico y financiero. ....215

8.5.1. Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión. Matriz de Sensibilidad. ....215

8.5.1.1. Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA" ....215

8.5.1.2. Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA" ....215

8.5.1.3. Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO" ....216

8.5.1.4. Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS" ....216

8.5.1.5. Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO" ....216

8.5.1.6. Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA" ....216

8.5.1.7. Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO" ....217

9. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN. ....217

## 1. OBJETO Y FINALIDAD DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

La definición del Principio de finalidad, según la ECO/805/2003 sobre Normas de Valoración de Inmuebles para ciertas finalidades entidades financieras, es la siguiente: "La finalidad de valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir". Establece que para cada finalidad se requiere una metodología de valoración apropiada y que es necesario indicar la finalidad de toda valoración para evitar confusiones y errores a terceras personas. Dependiendo de las necesidades y requerimientos de la misma, los criterios, métodos y valores a establecer serán unos u otros. Las finalidades, pueden ser: Expropiatoria, de planeamiento urbanístico, de gestión urbanística, fiscal, hipotecaria o de garantía, asesoramiento en compraventas, de seguros, por cuestiones arrendatarias, etc.

¿Cuál es la aplicación de este Principio de la Finalidad en esta Memoria de Viabilidad Económica (M.V.E.)?

La finalidad de un estudio de viabilidad económica en una actuación planificadora (como es el Plan General de Ordenación Urbana de Melilla), de urbanización o de producción inmobiliaria es la determinación de la rentabilidad del proyecto de inversión, en un entorno de incertidumbre, y comparada con la de otras inversiones de menor o equivalente riesgo y por lo tanto su objeto es dar cumplimiento al artículo 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 (en adelante TRLSyRU 2015)

Un promotor, en el mercado inmobiliario, realiza una inversión económica cuando compra un terreno para gestionar y urbanizar, o bien, compra un solar para edificar, transformando dichos suelos en productos inmobiliarios terminados para su venta de acuerdo con los parámetros urbanísticos establecidos en ellos.

La viabilidad económica de una actuación urbanizadora o de un proyecto inmobiliario, se centrará en el análisis económico y financiero del proyecto de inversión, si bien es imprescindible tener presente los condicionantes comerciales, especialmente los precios de venta de los productos inmobiliarios terminados y sus plazos de entrega; así como los específicamente técnicos, en cuanto a los sistemas constructivos y acabados, ya que generan un flujo monetario de ingresos y gastos en diferentes momentos temporales; dependiendo del escenario escogido, lo que nos llevarán a necesidades de financiación, interna o externa, o a excedentes monetarios.

En resumen, conceptualmente la ecuación que gobierna un estudio de viabilidad económica de un proyecto de inversión es:

$$\text{Rendimiento} = \text{Ventas} - \text{Costes} > 0$$

Para resolver esta ecuación trabajaremos con la “Matemática Financiera”, y con los conceptos del Valor Actual Neto (VAN) y de la Tasa Interna de Retorno (TIR), que es en definitiva el Método Residual Dinámico o Análisis de Inversiones con valores esperados cuando los desarrollos urbanísticos sean superiores a 4 – 5 años; y para plazos temporales inferiores utilizaremos el Método Residual Estático

En el Método Residual Dinámico, vamos a calcular el Valor Actual Neto de los Flujos de Caja (Ingresos menos Gastos) a una determinada Tasa de Actualización fijada previamente. Si el VAN es positivo, es decir es Mayor que “0” y mayor que el valor agropecuario de los terrenos, la Actuación Urbanizadora es Viable Económicamente y por lo tanto la Planificación u Ordenación y la Gestión son adecuadas; pero si el VAN es negativo o inferior al valor agropecuario de los terrenos la actuación urbanizadora NO es viable; por lo que habrá que reconsiderar los parámetros urbanísticos de la actuación, sus cargas urbanísticas y tiempos para que ésta sea rentable económicamente; porque de lo contrario la actuación nunca se desarrollará y se producirá una de las innumerables “calvas” que tenemos en nuestras ciudades. Para evitar esas “calvas” se realizaba la M.V.E

## 2. FUNDAMENTOS LEGALES. PRINCIPIOS GENERALES DE VALORACION.

### 2.1. Fundamentos legales.

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 (TRLSYRU 2015), establece en su art 22.5 la obligación de la realización de una Memoria de Viabilidad Económica en términos de rentabilidad[1] para las actuaciones de rehabilitación, edificatoria y las de regeneración y renovación urbana.

La Memoria de Viabilidad Económica debe tener un estudio de los parámetros urbanísticos, tanto de los vigentes en el planeamiento como de los nuevos propuestos, con identificación de los usos lucrativos, tipologías

[1] Definiciones según la RAE:
Rentable: Que produce renta suficiente o remuneradora.
Rentar: Dicho de una cosa: Producir o rendir beneficio o utilidad anualmente

edificatorias y edificabilidades sobre y bajo rasante. Asimismo, contendrá un Estudio de Mercado[2] de los productos inmobiliarios terminados, bien sean del mercado primario o secundario debidamente homogeneizados, y así de esta forma obtener los valores unitarios de repercusión del suelo, sobre y bajo rasante, para cada uno de los usos lucrativos funcionales del ámbito de actuación de planificación, urbanizadora o edificatoria. Evidentemente, bajo la premisa de que todo ese producto inmobiliario pueda venderse, con certeza y seguridad razonable, en el mercado inmobiliario en el horizonte temporal del proyecto de inversión. Y todo ello, en relación al impacto económico que el proyecto de inversión va a generar en las correspondientes Haciendas Públicas, ya que se debe de asegurar la financiación y el mantenimiento de los servicios públicos.

Tal como concreta el artículo 22.5 del TRLSYRU 2015, con el siguiente tenor literal:

> ***Artículo 22.- Memoria de viabilidad económica.***
>
> *5.- La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que* ***asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad,*** *de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*
>
> *a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las* ***determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias*** *y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada,* ***para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación*** *y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
>
> *b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los* ***valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión****, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como* ***las indemnizaciones correspondientes,*** *así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
>
> *c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*
>
> *El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*
>
> *d)* ***El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.***
>
> *e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

## 2.2. Fecha de la valoración

En aplicación del Principio de Temporalidad (art. 3 - ECO 805/2003), **la fecha en la cual ha de entenderse referida la Memoria de Viabilidad Económica del P.G.O.U. de Melilla** es la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que motive la ejecución de la ordenación urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad (es decir, a la fecha de la exposición o información al público del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla) conforme determina el artículo 34 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, que dice:

*Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.*

*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***

[2] Ver Sentencias Tribunal Supremo nº 5040/2014 – NR 1357/2013 y STS nº 2177/2018 – NR 487/2017.

***de facultades o deberes propios del derecho de propiedad****, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*

*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.***

**2.3. Principios generales de valoración.**

Se entienden por Principios de Valoración aquellas aseveraciones que deben aceptarse previamente y que han servido de base para desarrollar los métodos de valoración. Los Principios de Valoración están generalmente admitidos, tienen carácter permanente y el profesional del análisis de inversiones o valoración debe tener siempre presente, independientemente del criterio o el método que utilice para realizar la valoración o el análisis de las inversiones.

Los **principios de valoración** generalmente admitidos son:

*a)* ***Principio de anticipación****, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.*

*b)* ***Principio de finalidad****, según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.*

*c)* ***Principio de mayor y mejor uso****, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.*

*d)* ***Principio de probabilidad****, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.*

*e)* ***Principio de proporcionalidad****, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.*

*f)* ***Principio de prudencia****, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.*
*Este principio será de aplicación obligatoria cuando el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades señaladas en el Art. 2.a), b) y d) de esta Orden.*

*g)* ***Principio de sustitución****, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.*

*h)* ***Principio de temporalidad****, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.*

*i)* ***Principio de transparencia****, según el cual el M.V.E. de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.*

*j)* ***Principio del valor residual****, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.*

Estos principios están recogidos en el anexo 2 de la Orden Ministerial del 30 de noviembre de 1994 sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras" y en el artículo 3 de la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, sobre "*Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*"; así como en las " *Normas*[3] *Internacionales de Valoración de Activos elaboradas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC)* y deben de aplicarse siempre en cualquier Memoria de Viabilidad Económica realizada al amparo de TRLSyRU 2015.

[3] Ver Sentencia Tribunal Constitucional nº 218/20415 - Cuestión de Inconstitucionalidad nº 2014/6059.

## 3. EL PROYECTO DE ACTUACIÓN PLANIFICADORA, URBANIZADORA E INMOBILIARIA.

### 3.1.Identificación de los promotores.

Se realiza la presente Memoria de Viabilidad Económica (en adelante M.V.E.) del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla (en adelante P.G.O.U.M.) a por encargo de la Ciudad Autónoma de Melilla.

### 3.2.Documentación Utilizada

Para la realización del presente M.V.E. se ha dispuesto de la siguiente documentación:

1. Fichas de Ordenación y Gestión de los sectores de Suelo de suelo urbano, urbanizable programado y urbanizable no programado del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla de septiembre de 2021

   a. **Suelo Urbano - Áreas de Actuación Diferida (UBA):** Constituyen ámbitos cuya ordenación pormenorizada encomienda el Plan General a un instrumento de ordenación subordinado, Plan Especial de Reforma Interior, Plan Especial Temático o Estudio de Detalle, que habrá de desarrollar las determinaciones estructurales establecidas al efecto en el Plan General, pero podrán modificar la ordenación pormenorizada.

   b. **Suelo Urbanizable Programado (UZI):** Sectores que requieren la redacción de los correspondientes Planes Parciales, en el plazo y por la iniciativa señalada en el Programa del Plan General. Estos sectores se incluyen en el cómputo y efectos del aprovechamiento medio intersectorial agrupados por cuatrienios.

   c. **El Suelo Urbanizable No Programado (UZO):** Sectores que requieren la redacción de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, instrumentos que contendrán las determinaciones y documentación establecidas en el Capítulo VIII del Título I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Precios Máximos de venta de viviendas de protección pública Plan de Vivienda 2.009 – 2.012.

### 3.3.Descripción del instrumento de planificación. Características principales.

Se va a analizar los siguientes ámbitos de planificación, gestión y urbanización del P.G.O.U. de Melilla:

**Suelo Urbano - Áreas de Actuación Diferida:** Ámbitos denominado UBA- 1 a UBA-34, el análisis de los mismos se realizara con el Método Residual Estático.

**Suelo Urbanizable Programado:** Ámbitos denominado UZI-1 a UZI-2, el análisis de los mismos se realizara con el Método Residual Estático y Dinámico.

- Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector “VIA LACTEA”
- Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector “LA COMETA”

**Suelo Urbanizable No Programado:** Ámbitos denominado UZO-1 a UZO-5, el análisis de los mismos se realizara con el Método Residual Estático y Dinámico.

- Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector “RIO DE ORO”
- Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector “CABRERIZAS BAJAS”
- Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector “VICENTE MAESO”
- Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector “ARROYO FARKHANA”
- Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector “PARQUE CIVICO”

Las fichas de Planeamiento y Gestión del P.G.O.U., de los anteriores ámbitos, se encuentran en las Normas Urbanísticas de este P.G.O.U.

En las páginas siguientes a título de ejemplo se reflejan las fichas de la UBA-1, UZI-1 y UZO-1.

## NOMBRE: *CALLE LA CAL* — *Suelo urbano* — UBA-1

**FUNCIÓN TERRITORIAL:**
Área de articulación del barrio con el sector de suelo urbanizable colindante y como remate de la actual c/ La Cal.

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 1 | | CALLE LA CAL | | 3.908,00 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 1.787,42 | 45,74 | 861,33 | 22,04 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 1,289 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,0856 | Coef. Libre | 0,349 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,370 |
| m²t (**) | Residencial | 4.785,15 | Terciario | 251,85 | Industrial | |
| Número de viviendas | 48 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 212,71 |

**OBSERVACIONES:**
(**) Los m²t. son vinculantes, y el IEB indicativo, ya que en el ámbito de la unidad están incluidas las superficies dotacionales afectas a su destino.
(***)Las superficies del sistema local tienen carácter de valores mínimos para zona verde y equipamiento.

**CONDICIONES DE LA RED DE SISTEMAS:**

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:**
Según ordenación del Plan General o Plan Especial de Reforma Interior.

**SISTEMA DE GESTIÓN PROPUESTO:**
Actuación de Reforma o Renovación de la urbanización existente.
Cooperación.
Porcentaje de cesión edificabilidad media ponderada (art.16.1b RDL 2/2008): según art. 2.12 NNUU PG.

**PROGRAMACIÓN CUATRIENIO (PRIORIDAD):**
2º cuatrienio.

**CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:**
Según proyecto de urbanización y ordenanzas de urbanización.
El espacio viario entre bloque residenciales deberá ser peatonal.

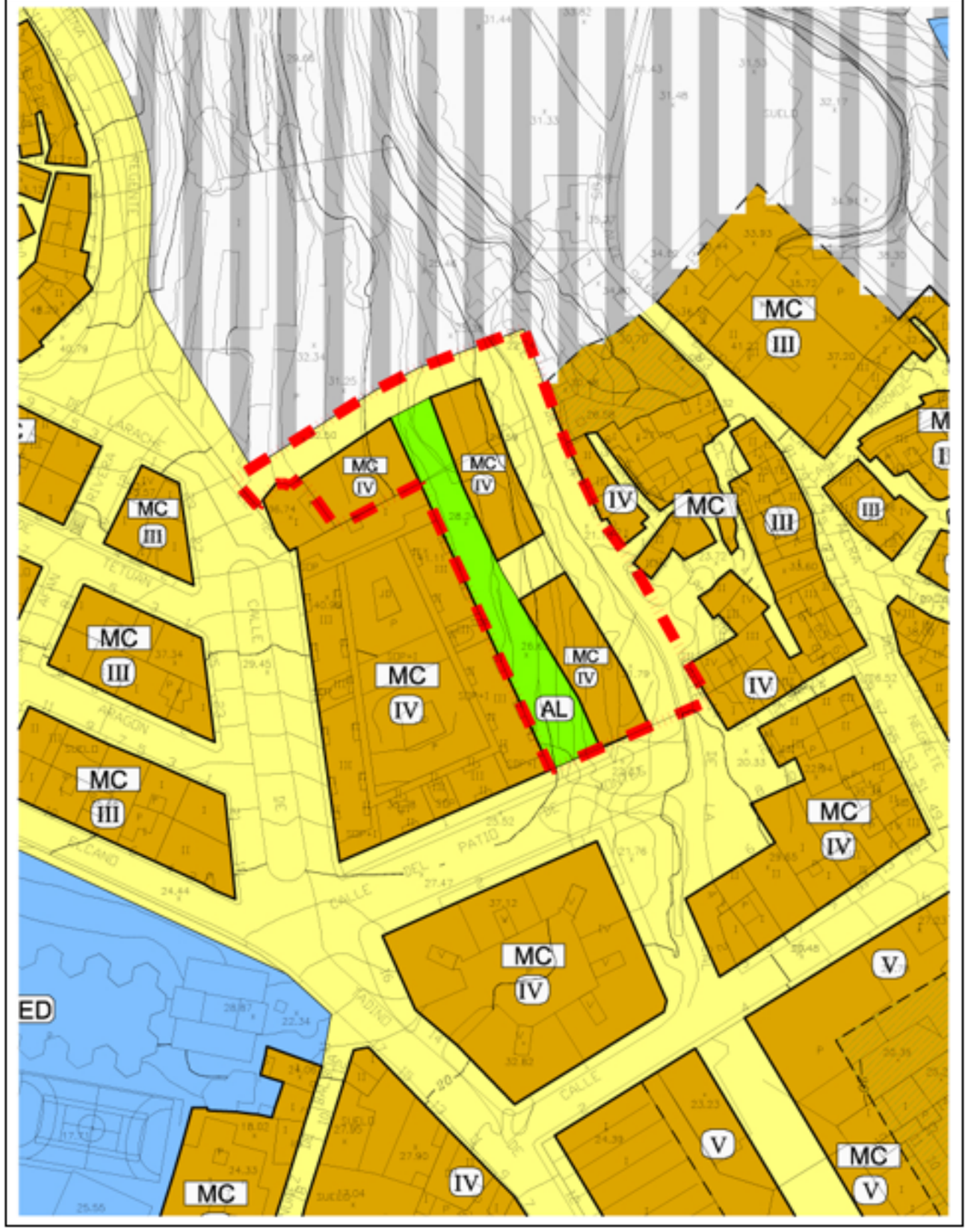
**CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS:**
--

**CONDICIONES SOCIALES:**
Porcentaje de Vivienda de Protección Oficial: 15 %

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**
Según zona de ordenación: Batería Jota.
Tipología: Manzana cerrada.
Nº plantas: según ordenación.

**PROTECCIONES DEL DOMINIO PÚBLICO:**
--

**PLANO DE SITUACIÓN (Hoja nº 6 de Ordenación Pormenorizada)**



## NOMBRE: *LA VÍA LÁCTEA* *Suelo Urbanizable Programado* UZI-1

### FUNCIÓN TERRITORIAL:

Prever los futuros desarrollos industriales y terciarios en la ciudad con un ámbito apropiado, próximo a la frontera y con capacidad de distribución funcional para la movilidad industrial.

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UZI 1 | | VIA LÁCTEA | | 146.196,85 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s - % | 22.475,50 | 15,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (*) | 25.000,00 | 17 % | 17.800,00 | 12 % | 5.000,00 | 3 % |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 0,40 | Uso global: | | Residencial -Terciario | |
| Aprovechamiento tipo m²th/m²s: | 0,33965 | | Aprovechamiento tipo m²t/m²s: | | 0,3566 | |
| Sistema general adscrito, superficie y ámbito | 17.394,65 | | En Golf | | | |

### OBSERVACIONES:

(*) Las superficies se ajustarán a los usos específicos del Reglamento de Planeamiento.

### CONDICIONES DE LA RED DE SISTEMAS:

Sistema viario exterior al área para propiciar sus conexiones con la frontera y con la ciudad. Las zonas verdes se situarán en colindancia con el Río de Oro.

### PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Plan Parcial de Ordenación. El ámbito por el oeste linda con el Camino de Carros actual.

### SISTEMA DE GESTIÓN PROPUESTO: Compensación.

Porcentaje de cesión edificabilidad media ponderada (art.18.1b RDL 7/2015): según art. 2.12 NNUU PG.

### PROGRAMACIÓN CUATRIENIO (PRIORIDAD): Urbanizable Programado

1er. Cuatrienio.

### CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:

Deberá resolver la red viaria inferior y sus conexiones con la red viaria exterior al sector. Se ejecutará un puente sobre el Río de Oro.

Se contempla la posibilidad de aumentar la superficie sin que suponga modificación del ámbito, siempre que ello obedezca al traslado de la Pista de Carros, de acuerdo con el artículo 2.2 de las NNUU del PG.

Según Proyecto de Urbanización y Ordenanza de Urbanización. La ejecución del puente sobre el Río de Oro colindante al camino de carros correrá a cargo de la Ciudad Autónoma.

### CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS:

La ordenación deberá potenciar el carácter estructurador del Río de Oro. La Ordenación pormenorizada estará a lo dispuesto en el art. 14 bis.1. RD 849/1986. El Plan Parcial realizará un estudio de inundabilidad y concentrará las zonas verdes al norte en el área afectada por inundación, así como la realización de actuaciones que minimicen dichos riesgos.

### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

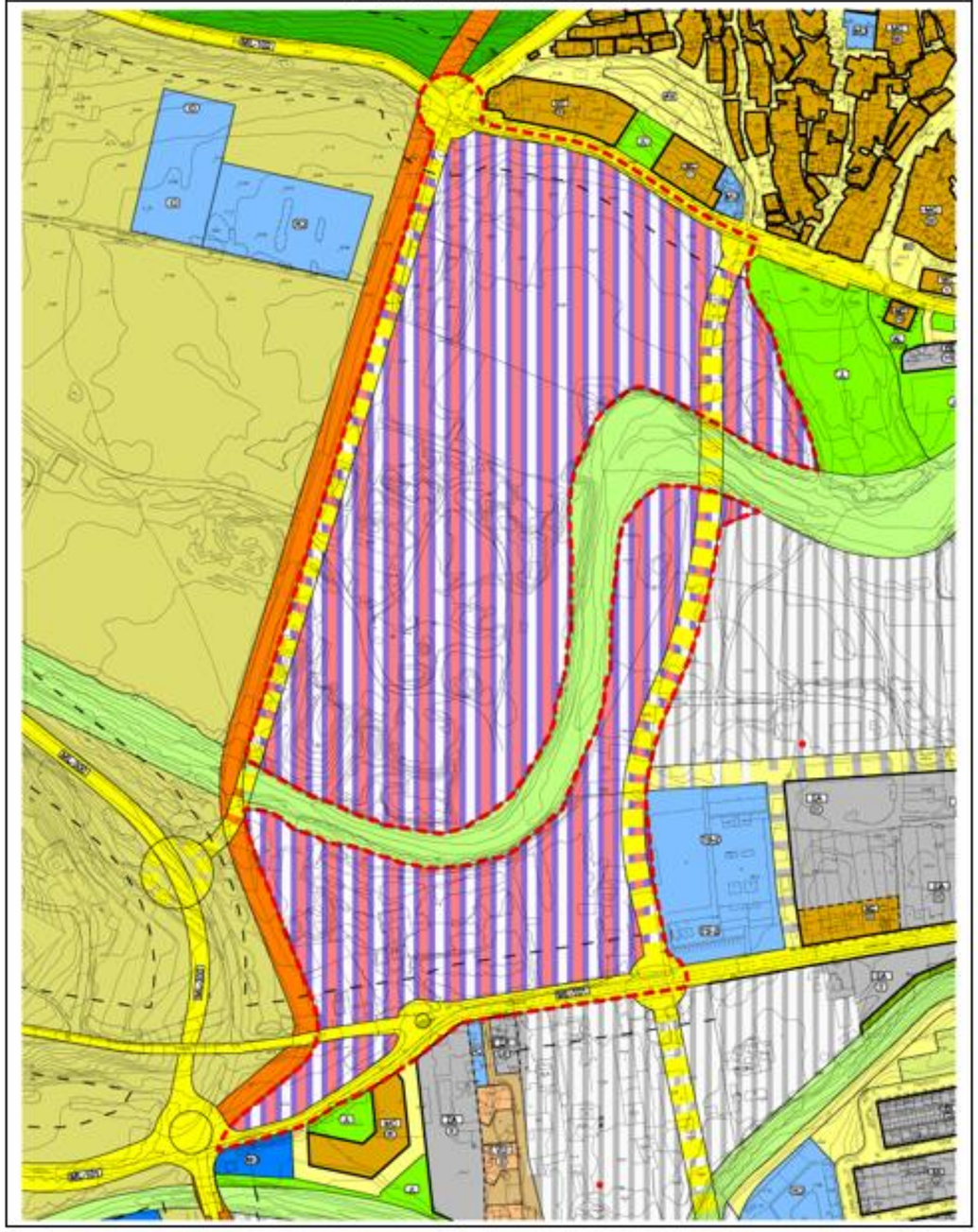
Según zona de ordenación Industrial: Manzana Densa.

Nº máximo de plantas: 3. Se permite un 30 % de la superficie edificable con 4 plantas Las NNUU del PP indicarán las determinaciones del cumplimiento del art. 14 bis 1a) y b) del RD 849/1986

### PROTECCIONES DEL DOMINIO PÚBLICO:

Río de Oro: Servidumbre de 5m. Ambito afectado por riesgo de inundación que deberán contar con informe favorable del organismo de cuenca.

### PLANO DE SITUACIÓN



**NOMBRE:** ***RÍO DE ORO Suelo Urbanizable No Programado*** | **UZO-1**

**FUNCIÓN TERRITORIAL:**
Desarrollo para complementar el conjunto urbano entre la carretera de Farkhana e Hidúm. Conjunto de media-alta densidad para paliar los posibles déficits de suelo residencial.

| **SUPERFICIE ÁMBITO:** | **UZO 1** | | **RÍO DE ORO** | | **68.719.50 m²s** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Superficie dotacional** | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s - % | 0.00 | 0 % | 0.00 | 0 % | 0.00 | 0 % |
| Sistema Local (%) (*) | 17.179.88 | 25 % | 9.620.73 | 14 % | 10.651.52 | 16 % |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 0.55 | Uso global: | | Residencial | |
| Aprovechamiento tipo m²th/m²s: | 0.27549 | | Aprovechamiento tipo m²t/m²s: | | 0.4661 | |
| Sistema general adscrito, superficie y ámbito | 12.374.82 | | En Parque Central | | | |

**OBSERVACIONES:**
(*) Las superficies y porcentajes se ajustarán a los propuestos por el PAU que se apruebe. El índice de edificabilidad y el aprovechamiento tipo tiene carácter orientativo.

**CONDICIONES DE LA RED DE SISTEMAS:**
La zona verde se ubicará sobre el área inundable situada al este del sector.

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:**
Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial de Ordenación.

**SISTEMA DE GESTIÓN PROPUESTO:** Según PAU.
Porcentaje de cesión edificabilidad media ponderada (art.18.1b RDL 7/2015) según art. 2.12 NNUU PG.

**PROGRAMACIÓN CUATRIENIO (PRIORIDAD):**
Está condicionado a la realización del puente sobre el Río de Oro previsto en el sector UZI.1. Programación según PAU.

**CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:**
La red viaria deberá conectar con carretera de Farkhana a través del suelo urbano, con c/ Cabo de Agua. La ordenación podrá establecer otra conexión con carretera de Hidum. Según Proyecto de Urbanización y Ordenanza de Urbanización.

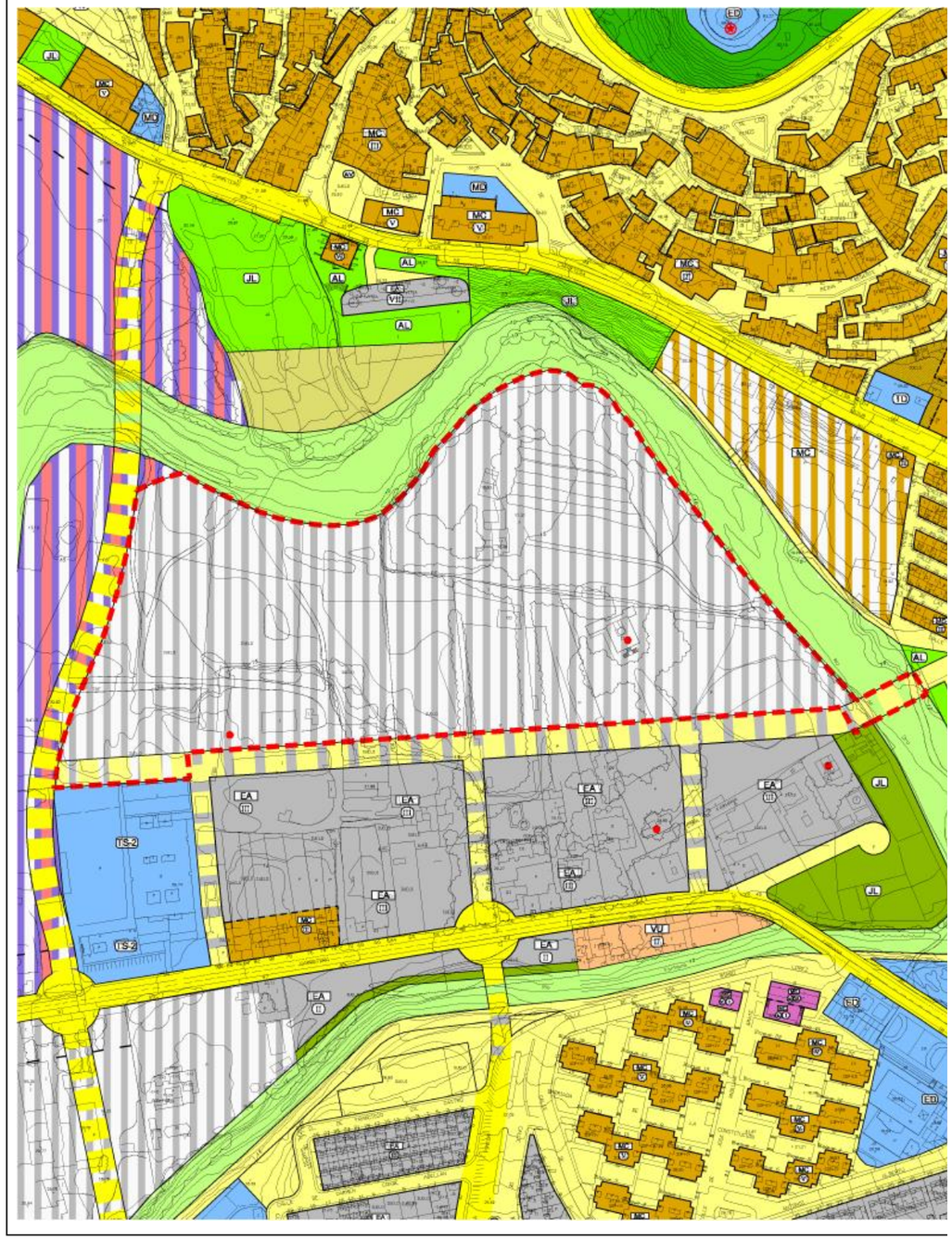
**CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS:**
La ordenación deberá potenciar el carácter estructurador del Río de Oro. La Ordenación pormenorizada estará a lo dispuesto en el art. 14 bis RD 849/1986. El Plan Parcial realizará un estudio de inundabilidad y concentrará las zonas verdes al este del sector y el proyecto de urbanización diseñará las infraestructuras que minimicen sus efectos. así como la realización de actuaciones que minimicen los riesgos de inundación.

**CONDICIONES SOCIALES:**
Porcentaje de Vivienda de Protección Oficial: 30 %

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**
Sistema de ordenación: Edificación abierta. Las NNUU del PP indicarán las determinaciones del cumplimiento del art. 14 bis 1a) y b) del RD 849/1986

**PROTECCIONES DEL DOMINIO PÚBLICO:**
Río de Oro: servidumbre de 5 m. Ámbito afectado por riesgo de inundación que deberán contar con informe favorable del organismo de cuenca.

## PLANO DE SITUACIÓN



## 3.4.Objetivos y Estrategia.

El objetivo del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla es planificar los ámbitos de actuación de los suelos urbanos y urbanizables, como son:

- Suelo Urbano "UBA-1" a "UBA-34"
- Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA"
- Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA"
- Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO"
- Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS"
- Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO"
- Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA"
- Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO"

Para que posteriormente se puedan programar, definir su ordenación pormenorizada y ejecutar las obras de urbanización necesarias para que los actuales terrenos adquieran la condición de solar, de acuerdo con el artículo 82 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante LS-1976) y realizar la correspondiente operación de reparto de beneficios y cargas de esta actuación.

La estrategia del P.G.O.U.es ir poco a poco completando el proceso de creación de ciudad e ir rellenado las calvas que en el entramado "urbano" tiene la ciudad de Melilla; para lo cual se tiene que poner en el mercado unos productos inmobiliarios acordes con la situación social y económica del ámbito de actuación territorial, con uso residencial o terciario-industrial necesario; y con tipologías edificatorias de bloque exento o manzana cerrada en cada caso en concreto de acuerdo con la morfología del entorno del modelo de ciudad que se quiere formalizar.

## 3.5.Criterios y métodos de valoración y evaluación.

### 3.5.1. Criterio de Valoración

La Orden Ministerial del 30.11.94 sobre normas de valoración de inmuebles para determinadas entidades financieras, estableció el Criterio del Valor de Mercado (VM) y el Criterio del Coste Reemplazamiento-Reposición (CR), que pueden considerarse validos conceptualmente, estos son:

***1. Criterio del Valor de Mercado (VM)***

*Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación.*

***2. Criterio del Coste Reemplazamiento-Reposición (CR)***

*2.1. Bruto o a nuevo (CRB): Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.*

*2.2. Neto o actual (CRN): Es el resultado de deducir del CRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de valoración.*

En esta M.V.E. utilizamos el criterio del valor de mercado para la obtención del valor del suelo totalmente urbanizado y sin urbanizar por el método residual estático y el dinámico. Y el criterio del coste para determinar las indemnizaciones en los ámbitos objeto de planificación en este plan general y en los coeficientes de homogeneización en los estudios de mercado.

### 3.5.2. Criterio de Evaluación o Selección de un Proyecto de Inversión

El criterio básico en la selección de proyectos de inversión (económicamente hablando) se refiere a maximizar la rentabilidad y minimizar el riesgo. El criterio de liquidez se suele tomar como complementario de los anteriores.

Cuando se trata de evaluar un solo proyecto (puede darse el caso de tener que evaluar 2 o más proyectos al mismo tiempo para elegir entre uno de ellos), la dirección de la empresa inmobiliaria (o de cualquier tipo) habrá de fijar previamente los criterios de selección, en función de sus propios objetivos. Dichos criterios normalmente se expresan en términos de "Tasa de Rentabilidad Mínima" para cada nivel de riesgo, bien en términos constantes o bien nominales dependiendo de cada caso.

Siguiendo el proceso se nos plantea una doble pregunta:

1. ¿Cómo valoramos el rendimiento de un proyecto?
2. ¿Cómo seleccionamos el mejor proyecto?

La respuesta ambas preguntas la encontramos en el Análisis de los Criterios de Valoración y Selección.

Clasificamos los criterios en dos categorías: la Categoría Estática y la Categoría Dinámica.

Son **Criterios Estáticos** aquellos que no tienen en cuenta el factor tiempo como elemento de valoración, es decir todo se hace en un instante procediendo a su análisis como si se tratase de cantidades monetarias percibidas en un mismo momento temporal. Es decir, todo el proyecto de inversión se inicia, desarrolla y termina en un solo instante (en 1 segundo se hace todo).

Los criterios estáticos son:

1. Flujo Neto de caja total por unidad monetaria desembolsada o comprometida.
2. Flujo Neto de caja medio anual por unidad monetaria desembolsada o comprometida.
3. Plazo de Recuperación de la Inversión o *payback*

Son **Criterios Dinámicos** aquellos que sí tienen en cuenta el factor tiempo como elemento de valoración, utilizando las leyes de la Matemática Financiera con la finalidad de homogeneizar las cantidades monetarias (ingresadas o gastadas - pagadas o cobradas) en cada momento temporal diferente.

Los criterios dinámicos son:

1. El Valor Actual Neto (V.A.N.)
2. La Tasa Interna de Retorno (T.I.R).

En esta M.V.E. utilizamos el criterio del **Valor Actual Neto (V.A.N.),** con su correspondiente matriz de sensibilidades.

### 3.5.3. Concepto y definición de Valor de Mercado y Precio[4].

Vamos a exponer a continuación los conceptos de Valor de Mercado y Precio, porque es imprescindible el conocimiento semántico de las palabras para evitar errores en su interpretación a terceras personas.

#### 3.5.3.1.Valor de mercado de una mercancía urbana

La definición de **"Valor de Mercado"** establecida en las Normas Europeas[5] de Valoración de la Propiedad (NEV), aprobadas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración y TEGOVA, es la siguiente:

**<u>Valor de mercado</u> es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente un activo entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin coacción.**

Es imprescindible realizar algunos comentarios detallados de la definición de valor de mercado.

* Las **NEV** adoptan el término "activo" ya que las NEV están enfocadas para estados financieros, sin embargo, para una aplicación más general de la definición puede sustituirse el término activo por el término "propiedad".

* **"La cantidad estimada..."** se refiere al precio expresado en términos de dinero que se puede pagar por la propiedad en una transacción de mercado libre. De acuerdo con la definición de valor de mercado, éste se mide como el precio más probable que razonablemente se puede obtener en el mercado en la fecha de valoración. Es el mejor precio que razonablemente puede obtener el vendedor y el más ventajoso que razonablemente puede obtener el comprador.

* **"...se intercambiaría un activo..."** se refiere al hecho de que el valor de una propiedad es una cantidad estimada y no un precio de venta real o predeterminado. Es el precio que el mercado espera que se concluya una transacción, que reúne todos los demás elementos de la definición de valor de mercado, en la fecha de valoración.

* **"... en la fecha de la valoración..."** requiere que el valor de mercado calculado sea específico para una fecha dada. Puesto que los mercados y las condiciones del mercado pueden cambiar, el precio calculado puede ser incorrecto o inadecuado para otro momento. La valoración reflejará el estado del mercado real y sus

[4] Todo necio confunde valor y precio (Proverbios y Cantares, LXVIII) – Antonio Machado

[5] Normas Europeas aprobadas sobre tasación de bienes inmuebles. Edición Española del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España y Asociación Profesional de Sociedades de Valoración de España (ATASA). Depósito legal M. 10.438-1998

circunstancias en la fecha efectiva de valoración y no en cualquier otra fecha pasada o futura.

* **"...voluntariamente...entre un comprador..."** se refiere a alguien que desea comprar pero no está obligado a hacerlo. Este comprador no se ve apremiado ni está determinado a comprar a cualquier precio. Se trata también de un comprador que compra de acuerdo con la realidad del mercado actual y con las expectativas reales del mercado y no basándose en un mercado hipotético o imaginario cuya existencia no puede demostrarse o predecirse. El comprador mencionado no pagaría un precio superior al que exige el mercado. El propietario actual del bien es parte del mercado.

* **"...voluntariamente... un vendedor..."** un vendedor voluntario es aquel que ni se ve forzado a vender a cualquier precio ni está dispuesto a hacerlo a un precio que no se considere razonable en el mercado actual. El vendedor voluntario desea vender la propiedad según los términos del mercado al mejor precio que pueda obtener en el mercado libre después de una adecuada comercialización, sea cual sea este precio.

* **"...en una transacción libre..."** es aquella que tiene lugar entre partes que no tiene relación particular o especial entre sí, que pueda hacer que el precio no sea característico del mercado o que sea excesivo debido a algún elemento de especial valor. Una transacción según el valor de mercado entre partes no relacionadas y que actúan independientemente.

* **"... después de una adecuada comercialización..."** significa que la propiedad se ofrecería al mercado del modo más adecuado para que se produjera su venta al mejor precio que razonablemente pudiera obtenerse de acuerdo con la definición valor de mercado. El tiempo durante el cual se ofrece varía según las condiciones del mercado, pero debe ser el suficiente para permitir que el bien atraiga la atención de un número adecuado de potenciales compradores.

* **"...en la que cada una de las partes ha actuado experimentada y prudentemente..."** presupone que tanto el comprador voluntario como el vendedor voluntario están razonablemente informados respecto a la naturaleza y características de la propiedad, de su uso, tanto actual como posible, y del estado del mercado en la fecha de valoración. Se presume que cada uno actúa en interés propio y con el conocimiento y la prudencia necesarios para buscar el mejor precio para sus respectivas posiciones en la transacción. La prudencia se estima con relación al estado del mercado en la fecha de valoración, no con la ventaja de la visión retrospectiva en una fecha posterior. En un mercado de precios cambiantes, el comprador o vendedor prudentes actuarían de acuerdo con la mejor información de mercado disponible en el momento.

* **"... y sin coacción."** Es decir, que cada una de las partes desea llevar a cabo la transacción pero no está obligada, ni indebidamente forzada a hacerlo.

El valor de mercado se entiende como la cuantificación económica obtenida sin considerar los costes de comercialización: (ejemplo: A.P.I.) de la compra o de la venta y sin compensación por ningún impuesto legal asociado.

**La Orden ECO/805/2003**, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, lo define como:

> *Valor de mercado o venal de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.*
>
> *A tal efecto se considerará:*
>
> *a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajena a la causa del contrato.*
>
> *b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.*
>
> *c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.*
>
> *d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.*

**3.5.3.2.Precio de una mercancía urbana**

Es la cantidad de dinero que **"un" comprador particular** estará dispuesto a pagar y **"un" vendedor particular** estará dispuesto a recibir en las circunstancias concretas de **"una" transacción.**

Es decir, el "precio" refleja las condiciones particulares de "una" compraventa, mientras el "Valor de Mercado" refleja las condiciones normales, modales, típicas, del equilibrio oferta / demanda. De ahí que valor de mercado y precio sólo se identifiquen bajo condiciones de funcionamiento perfecto del mercado inmobiliario.

El **"Precio de Oferta"** en la cantidad económica que el propietario del bien establece para su inmueble cuando lo pone en el mercado, teniendo en cuenta que durante la negoción de la compraventa se produce rebajas o disminución económica para llegar a un acuerdo y establecer el "Precio de Transacción Real"

El **"Precio de Liquidación"** en la cantidad económica que un propietario se ve obligado a recibir cuando la compraventa tiene lugar en un tiempo de exposición en el mercado inferior al razonable, debido a las necesidades del propietario a vender con "urgencia". Lo podemos asimilar al concepto de las "Rebajas "en el mundo textil.

El **"Precio en Escritura Pública",** es aquel que se pone en la escritura pública realizada ante Notario, pero que puede ser inferior (o superior) al precio real de transacción por las implicaciones fiscales de la compraventa (Impuestos por Actos jurídicos documentados, Transmisiones patrimoniales, Plusvalías, Sucesiones, Donaciones, Herencias, etc.).

Esta diferenciación de conceptos está recogido en la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 218/20415, Cuestión de Inconstitucionalidad nº 2014/6059, que dice:

> *El concepto de precio, de acuerdo con el punto 4.2 de las **Normas Internacionales de Valoración De Activos** elaboradas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC), es el término usado para designar la cantidad pedida, ofrecida o pagada por un determinado bien. Sin embargo, continúa, **debido a los intereses de un determinado comprador, el precio que se paga por esos bienes puede no tener relación alguna con el valor** que pueden adscribir a estos bienes y servicios otras personas. **El concepto económico de valor,** prosigue, de acuerdo con el punto 4.5, **refleja la visión que se tiene en el mercado de los beneficios que obtiene el que posee los bienes** o recibe los servicios en la fecha de efectiva evaluación.*

Y así mismo, es de clarificadora la Sentencia nº 458/2018 del Tribunal Superior de Justicia de Asturias con N. R. 54/2018, que dice:

> *Efectivamente el valor declarado en las escrituras públicas está condicionado por múltiples factores que con independencia de su adecuación a la realidad no refleja el valor real o de mercado de la operación. Efectivamente el Tribunal Supremo ha señalado a este respecto, sentencia de 10 de diciembre de 2012, recurso de casación 1317/10 , 8 de septiembre de 2011, recurso de casación 3326/08 , 20 de junio de 2008, recurso de casación 1893/2009 , 26 de noviembre de 2007, recurso de casación 7766/2004 y 4 de noviembre de 2005 , recurso de casación 5029/2002 , **que en la fijación del valor de un bien por acuerdo entre vendedor y comprador, cual es el caso de las escrituras públicas, pueden concurrir factores subjetivos y hasta personalismos impulsos y reacciones imprevisibles que desfiguren el valor real de la finca.***

Es decir, el valor económico del bien inmueble declarado en las escrituras públicas, es decir el **Precio**, está condicionado por múltiples factores que con independencia de su adecuación a la realidad no refleja el **Valor Real o de Mercado** de la operación.

En resumen, el **Tribunal Supremo** ha señalado a este respecto, sentencia de 10 de diciembre de 2012, recurso de casación 1317/10 , 8 de septiembre de 2011, recurso de casación 3326/08 , 20 de junio de 2008, recurso de casación 1893/2009 , 26 de noviembre de 2007, recurso de casación 7766/2004 y 4 de noviembre de 2005 , recurso de casación 5029/2002 , que en la fijación del valor de un bien por acuerdo entre vendedor y comprador, cual es el caso de las escrituras públicas, pueden concurrir factores subjetivos y hasta personalismos impulsos y reacciones imprevisibles que desfiguren el Valor Real de la finca. He aquí la diferencia entre Valor y Precio.

### 3.5.4. Métodos de valoración

El Artículo 15 de la ECO/805/2003, define los métodos técnicos de valoración, éstos son:

*1. Los métodos técnicos de valoración utilizables a efectos de esta Orden son:*

*a) El Método del coste.*

*b) El Método de comparación.*

*c) El Método de actualización de rentas.*

*d) El Método residual.*

Pasemos a explicar con más detalle los métodos utilizados en esta M.V.E.

#### 1.1.1.1. Método de Comparación con el Mercado

El método de comparación con el mercado está basado en el principio de sustitución que dice:

*"El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características substitutivos de aquel".*

Esta definición nace de la observación de la realidad cotidiana del mercado inmobiliario, en donde los inversores en inmuebles prefieren aquellas alternativas de inversión que son más ventajosas para ellos desde el punto de vista estrictamente económico; y están dispuestos a pagar la misma cantidad de dinero por aquellos activos, que para los inversores tienen iguales características o que pueden sustituirse unos a otros sin ventajas ni desventajas económicas importantes.

El método de Comparación con el Mercado, permite buscar y obtener del mercado inmobiliario el Valor de Mercado de un inmueble, comparando de una forma ordenada y sistemática transacciones reales o en oferta no condicionada activos inmobiliarios sustitutivos o semejantes del objeto de valoración.

Mientras que los otros valores utilizados normalmente en las valoraciones y/o transacciones inmobiliarias, como son el coste de reemplazamiento bruto o neto, el valor de capitalización de las rentas actuales o futuras o el valor residual, se "calculan" o "elaboran matemáticamente", el valor de mercado es un valor que ya existe y que debe ser “buscado” en el mercado inmobiliario. La metodología pretende "encontrarlo" y no calcularlo. El valor de mercado nunca se calcula, está en el mercado hay que buscarlo y encontrarlo. Es por ello, que el Valor de Mercado es la única cuantificación monetaria utilizada en mundo financiero y/o empresarial; así como en las relaciones comerciales entre particulares.

El método de comparación consiste en obtener el valor de un inmueble sobre la base de datos de venta o en oferta no condicionada de propiedades parecidas. El valor de mercado de un inmueble, se basa en la comparación con otros testigos de oferta, o compra ventas reales, de inmuebles. Debe obtenerse siempre para la mayor y mejor utilización del inmueble (principio del mayor y mejor uso). Es el método de valoración más objetivo, ya que no presupone comportamientos racionales de nadie (propietarios, inquilinos, compradores, vendedores, usuarios, etc.).

El único requisito imprescindible para utilizar el método de comparación con el mercado es que exista un mercado representativo de inmuebles comparables al objeto de nuestra valoración.

La utilización del método de comparación con el mercado comporta la obligación de indicar los datos concretos de cada uno de los testigos y las fuentes de los mismos.

Los conceptos de los 2 últimos párrafos, están claramente definidos en la numerosa jurisprudencia del Tribunal Supremo, como por ejemplo en la Sentencia del nº 5040/2014 (Nº de Recurso: 1357/2013) en su fundamento de Derecho Segundo establece que:

*Resulta, por lo tanto, imprescindible, para una adecuada respuesta a dicho planteamiento, señalar la naturaleza y alcance del referido método objetivo, que responde a la creación jurisprudencial y está inspirado en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de diciembre, de acuerdo con las Órdenes ministeriales (o en su caso de las correspondientes Consejerías de la CCAA) que establecen para cada año y para cada área geográfica, los precios para Viviendas de Protección Oficial, al que acude cuando en aplicación del método residual, la situación existente no permite atender a valores en venta correspondientes a la zona o área, pues como dice la sentencia de 26 de octubre de 2005 , "**la aplicación del método residual fundado en valores de mercado ha de apoyarse en la acreditación de la <u>certeza y seguridad</u> de los mismos, de manera que lleve al convencimiento de la Sala sobre su realidad y que su aplicación conduzca a un resultado adecuado para reponer el sacrificio patrimonial que la expropiación** supone en los términos legalmente establecidos y no a resultados desproporcionados". En el mismo sentido y como indica dicha sentencia o las de 23 de mayo de 2000 y 20 de junio de 2007, cuando se trata de suelo urbanizable **y no se <u>disponga de fuentes fiables</u> que permitan obtener el precio de mercado del producto inmobiliario, antes de utilizar cifras meramente***

***especulativas, resulta más adecuado valerse de los índices objetivos fijados oficialmente para esa clase de viviendas****. Es decir, se trata de un método subsidiario que viene a solventar aquellos casos en los que* ***no se cuenta con valores de mercado que ofrezcan la adecuada certeza y seguridad, para evitar la obtención de resultados especulativos o desproporcionados.*** *Pero en todo caso es una modalidad de método residual, en el sentido de que se aplica en sustitución del mismo y para aquellos casos en que no son de aplicación los valores de las ponencias catastrales, pues* ***lo que se trata de obtener a través del mismo es el valor de repercusión del suelo, factor al que se aplica el correspondiente al aprovechamiento, para obtener el valor del suelo urbanizable o urbano****, en los términos establecidos en los arts. 27 y 28 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.*

*/.../*

*Por otra parte,* ***los valores a tomar en consideración son los correspondientes a los productos inmobiliarios de la zona****, sin que puedan sustituirse, como pretende la recurrente, por la media de los correspondientes al municipio y menos aun tratándose de un municipio de gran extensión y variedad como el de Madrid, pues ello supondría la alteración sustancial de los elementos de ponderación que justifican* ***la aplicación del método residual, fundado en valores de mercado relativos a la zona en la que se encuentran los bienes expropiados, que son los que se valoran.***

*Por la misma razón y según jurisprudencia iniciada con la sentencia de 5 de febrero de 1994 (casación 120/92 , FJ 4), continuada en las de 12 de mayo (casación 554/92, FJ 2 ) y 18 de junio (casación 281/92, FJ 4) del mismo año y consolidada por las de 29 de octubre de 2004 (casación 5641/00 , segundo FJ 5), 25 de octubre de 2006 (casación 8163/03 , FJ 4), 11 de octubre de 2007 (casación 6096/03, FJ 5 ) y 6 de octubre de 2008 (casación 6168/07 , FJ 2),* ***para calcular el valor de repercusión del suelo por el método residual, debe partirse del precio de venta en el mercado libre, resultando inadecuado acudir al tasado de las viviendas de protección oficial****, señalando las de 25 de noviembre de 2008 (rec. 3912/05) y 15 de diciembre de 2008 (rec. 5506/05), que " si ello no fuera así, la valoración de terrenos de similares características variaría considerablemente en función de un dato tan aleatorio -por no decir puramente discrecional- como que el área donde se encuentren sea destinada a la construcción de viviendas protegidas, en lugar de viviendas libres.*

*Sería contrario al principio de equidistribución de beneficios y cargas que las medidas de política social, como son las destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial, se realizarán a costa únicamente de los antiguos dueños de los terrenos donde han de ubicarse dichas viviendas protegidas." Criterio que resulta más justificado cuando, como sucede en este caso, se invoca una genérica reserva porcentual en el planeamiento de viviendas de promoción pública, sin ninguna concreción en relación con la zona en la que se encuentran los terrenos expropiados, de manera que en ningún caso se justifica que en el mercado inmobiliario de la zona deba atenderse a productos inmobiliarios de esa naturaleza.*

*Finalmente, basta examinar los distintos parámetros que operan en la determinación del valor de repercusión según el método residual o el método de creación jurisprudencial, para concluir en la improcedencia de intercambiar, como pretende la recurrente, uno de los factores determinantes como es el valor en venta del producto inmobiliario, pues cuando se atiende al valor en venta de V.P.O. se opera con los parámetros y coeficientes del Real Decreto 3148/78, atendiendo a un valor de repercusión según un porcentaje preestablecido (0,15 ó 0,20), que incluye costes de urbanización, mientras que en* ***el método residual la fórmula de aplicación (R.D. 1020/93 y Orden ECO/805/2003) lleva a la obtención de un valor de repercusión atendiendo a costes reales de construcción, costes de urbanización y otros parámetros que se aplican sobre el valor en venta del mercado,*** *de manera que dicho intercambio llevaría a una clara disfunción en la obtención de un justiprecio proporcionado.*

Y en su fundamento jurídico Séptimo dice:

> *El motivo así planteado no puede prosperar por varias razones, la primera y fundamental, que la parte describe una situación que no se corresponde con la sentencia recurrida, pues, contrariamente a lo que se alega, el Tribunal a quo no solo es consciente de que se produce un cambio del criterio valorativo aplicado sino que explica, en primer lugar, la razón por la que venía aplicando en esta expropiación el que denomina método objetivo, como era la falta de datos con la suficiente certeza para la aplicación del método residual en los términos legales, transcribiendo parte de la doctrina que venía exponiendo, para pasar a explicar que la situación ha cambiado, pues en este caso* ***los múltiples informes periciales justifican la aplicación del método residual según valores de mercado, valores que igualmente resultan acreditados, e incluso precisa aquella valoración que a su parecer refleja más adecuadamente la realidad del mercado en la zona*** *y fecha a que los autos se contraen, de manera que en modo alguno puede hablarse de cambio injustificado fáctica ni jurídicamente. Por otra parte, se invoca en el motivo la vulneración del art. 222.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , cosa juzgada material, que además de no haberse planteado en semejantes términos en la instancia, no se corresponde con el alcance de dicho concepto procesal, pues se invoca como referencia una sentencia*

*de 2007, en relación con un Acuerdo del Jurado de Expropiación de 2003, que se remite, por lo tanto, a una situación de desarrollo urbanístico muy anterior en el tiempo a la fecha que debe ir referida la retasación, de manera que la situación fáctica contemplada no puede equipararse, más aun cuando la propia Sala de instancia aprecia, valorando la prueba existente, ese cambio de situación que* ***se refleja en un hecho determinante para establecer el método de valoración aplicable, cual es la existencia de valores ciertos de mercado que permitan la aplicación del método de valoración legalmente establecido, que como ya hemos indicado antes es el residual, estático o dinámico según los casos,*** *siendo el aquí denominado método objetivo una variedad de dicho método residual, de creación jurisprudencial y sustitutivo de aquel, para el supuesto de que no pueda aplicarse en los términos legales. Esa falta coincidencia en la situación fáctica determinante de la resolución judicial, impide hablar de cosa juzgada material y vulneración del precepto invocado en este motivo de casación, que por todo ello debe ser desestimado.*

Y en su fundamento jurídico Octavo dice:

*Como en el motivo anterior, varias son las razones que conducen a la desestimación de este, comenzando por señalar que con el planteamiento del mismo, aunque no se diga, se viene a cuestionar la valoración de la prueba efectuada por la Sala de instancia, en cuanto niega el relato fáctico de la misma, y ello sin invocar ninguna de las infracciones o vías que según la jurisprudencia permiten revisar dicha valoración de la prueba. Por otra parte, si algo deja claro la sentencia de instancia es el resultado fáctico de la valoración de la prueba, en el sentido de* ***quedar acreditado un mercado representativo de inmuebles, con precios ciertos y comparables en el entorno, señalando que en ambos informes se aportan los testigos tenidos en cuenta y en el trámite de aclaraciones los peritos se ratifican en la certeza de los datos y la existencia de fuentes ciertas y seguras de valores de mercado en zonas limítrofes****, de lo que deduce que en esta fase de retasación se ha ido consolidando urbanísticamente la zona, por lo que difícilmente se puede sostener, como hace la parte recurrente, que en la sentencia no quedan acreditadas dichas circunstancias y, por lo tanto, no se justifique la aplicación del método residual. Otra cosa es que se ataque este resultado probatorio por la vía correspondiente, como se hace en el motivo siguiente, pero lo que no se puede cuestionar con éxito es que la Sala da por probado que concurren las circunstancias fácticas y jurídicas que determinan la aplicación del método residual y, por lo tanto, no incurre en ninguna infracción de la jurisprudencia establecida a efecto.*

*Finalmente, a la vista de las demás alegaciones de la parte, no está de más añadir una vez más, que* ***el método de valoración legalmente establecido es el residual, que su aplicación resulta preferente y no puede eludirse sino cuando se justifique que no existen valores ciertos de mercado que permitan su adecuada aplicación, que es ante esta situación de imposibilidad o dificultad grave de acudir a valores seguros de mercado cuando se justifica la aplicación del método basado en el precio de VPO,*** *y que, por lo tanto, quien defienda la aplicación de este último frente a aquel,* ***ha de justificar que los valores tomados en consideración no responden a fuentes seguras y datos ciertos del mercado.***

Y en la Sentencia del Tribunal Supremo nº 2177/2018 (Nº de Recurso: 487/2017) en sus fundamentos de Derecho Tercero y Quinto, establece que:

***TERCERO.- Objeto del recurso de casación. Alcance del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones.-***

*No están resueltas todas las cuestiones suscitadas en el presente recurso de casación porque, conforme a lo declarado en el auto de admisión, de acuerdo con lo suplicado por la parte recurrente y lo razonado en la sentencia de instancia, se suscita el debate sobre si serían aplicable, no obstante lo anterior, el ya mencionado Real Decreto de 1993 y la Orden de 2003, porque, a juicio de la Sala de instancia, se llega a mismo resultado; añadiéndose a ese debate el alcance de la remisión a << **estudios de mercado estadísticamente significativos**>> , que se establece en el párrafo primero, regla segunda, del mencionado precepto.*

*Conforme a lo establecido en el mencionado precepto,* ***el suelo urbanizado no edificado deberá valorarse aplicando a la edificabilidad el valor de repercusión (VRS), calculándose este valor de repercusión por el método residual estático que contempla el mismo precepto, es decir, calculando el << valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado>> que fuera susceptible de construirse en el terreno a valorar, al que se aplicará el coeficiente de ponderación K (1,40), excluido el valor de la edificación (VC).***

*Pues bien, el debate que se suscita en este recurso ahora es, que para calcular ese valor en venta del producto inmobiliario, que necesariamente ha de ser hipotético, porque se valoran terrenos no edificados pero que se necesita conocer su edificabilidad para poder ser valorados, el precepto se remite a << estudios de mercado estadísticamente significativos>>.*

*Para examinar el precepto no está de más que recordemos que en la regulación del método residual que se hace tanto en el Real Decreto de 1993 como en la Orden de 2003, el valor de repercusión debe obtenerse partiendo del valor del producto inmobiliario susceptible de construirse en los terrenos, pero no establecía referencia alguna de cómo debía obtenerse ese valor, que necesariamente debía de calcularse hipotéticamente porque los terrenos a valorar, al no tener edificabilidad patrimonializable, ha de establecerse incluso cuál ha de ser esa edificación. Tan solo la Orden de 2003 establecía en el artículo 35.1º a) que para la utilización del método residual se requería, entre otros requisitos, << la existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable [...]>>. Se dejaba con ello al criterio de intérprete establecer el valor del producto inmobiliario conforme a esa << información adecuada>>.*

*Fue la jurisprudencia de este Tribunal Supremo la que había establecido que para la determinación de dicho valor en venta debía acudirse a transacciones reales debidamente contrastadas, criterio jurisprudencia del que se deja constancia ya en la sentencia de instancia y en el mismo escrito de interposición del recurso; siendo de destacar las referencias que a dichos valores cabe concluir de las inscripciones en el Registro de la Propiedad.*

*Pues bien,* ***el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de 2011 altera sustancialmente la regulación anterior y remite el cálculo de esa << promoción inmobiliaria más probable >>, a lo que resulte de << un estudio de mercado estadísticamente significativo>>.*** *Es de señalar que, a diferencia de lo que se establecía tanto el Real Decreto de 1993 como en la Orden de 2003,* ***el Reglamento determina el criterio para el cálculo del valor del producto inmobiliario con la referencia a esos estudios de mercado, lo cual no hace sino acoger lo que venía siendo la práctica utilizada bajo la vigencia de aquellas normas, porque solo acudiendo al mercado podría determinarse el valor previsible de unos terrenos que, por las peculiaridades de la expropiación, no pueden hacer real la transformación urbanística que correspondería a su propietario.***

*No obstante lo anterior, es lo cierto que la norma reglamentaria hace una referencia genérica a* ***estudios de mercado****, que solo exige que sean* ***"significativos",*** *exigencia que, conforme a su propio significado gramatical, primer criterio interpretativo que impone el artículo 3 del Código Civil,* ***comporta " dar a entender... representar... significar algo ",*** *conforme al significado del término en el Diccionario de la Lengua Española (edición digital).*

*Pues bien, es evidente que de los términos en que se expresa el Reglamento no podemos sino concluir que* ***se establece un concepto jurídico indeterminado que el intérprete deberá integrar en cada caso en concreto, atendiendo a las circunstancias que concurran; evitando en esa labor excluir la arbitrariedad mediante la necesaria motivación, en cuanto ha de atender a las exigencias que impone el precepto y fijar, atendiendo a las condiciones de cada caso, los términos generales de la norma,*** *siempre revisable en vía jurisdiccional.*
*Es más, cabría concluir que el Reglamento no hace sino plasmar en la norma lo que, con toda lógica, había interpretado la jurisprudencia de que las cuantías de estos hipotéticos valores de mercado del producto inmobiliario potencial obedecieran a criterios de previsibilidad, fundados, bien es verdad que en transacciones reales que eran las que ofrecían mayores criterios de certeza, exigencia que, es cierto, ahora* ***la norma no establece de manera expresa por cuanto la referencia a "estudios de mercado", en general, no impide tomar en consideración ofertas, siempre que las mismas, al igual que las transacciones reales, sea "estadísticamente significativa".***

*/.../*

*Quiere decirse que lo que ahora se exige es recabar la existencia de esos valores del suelo y edificación partiendo de un conjunto que* ***el mismo artículo 26 exige que sea << un número [sea] igual o superior a seis muestras comparables>>.*** *Así mismo, ahora de manera expresa, se hace referencia a que* ***ese conjunto estadísticamente significativo de más de seis muestras, debe estar referidos a << transacciones reales o de ofertas>> , lo cual autoriza, ahora ya de manera expresa, a tomar en consideración, no solo negocios jurídicos reales que evidencien los valores asignados a los bienes, sino también ofertas.***

*Ahora bien, por un principio de mera lógica jurídica, deberá imponerse el criterio de que* ***ese conjunto de muestras debe estar basado en estadísticas fiables*** *que, insistimos, deberán valorarse en cada caso en concreto, sin que esté de más recordar que en* ***el párrafo tercero del artículo 26 se establecen acertados criterios para esa labor****, aunque contemplados para otra finalidad,* ***cuando impone que se deban justificar las propuestas << sobre la base de criterios objetivos y racionales... 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 [...]*** *, exigencias que si bien es cierto, como se ha dicho, están previstas para un supuestos diferente del contemplado en el artículo 22 en esa opción en cascada que establece el artículo 26 para la valoración del suelo urbanizado edificado, significativos.*

*/.../*

***A criterio del Tribunal de instancia, y es la crítica que se hace en el recurso de casación, el resultado del valor del suelo aplicando una u otras normas debiera ser el mismo, porque lo relevante es la fuente de donde se toman los datos y esos mismos datos.*** *Sobre esa base se pone en cuestión por la recurrente dos concretos presupuestos de los que se parte en la valoración del jurado, que la Sala sentenciadora acepta, que deberemos examinar posteriormente.*

***Pues bien, ese debate es más teórico que real. En efecto, ya hemos dicho anteriormente que cuando la norma reglamentaria, unas u otra, regulan el denominado método residual, no hacen sino acoger criterios que ya están establecidos técnicamente por las reglas económicas de valoración del suelo, como cabe claramente concluir de la Orden de 2003. Es decir, no es algo, una regla, que el legislador crea y la norma reglamentaria desarrolle, sino pura y simplemente que la Ley acoge de las valoraciones técnicas del mercado, que ya tiene un desarrollo completo, hasta tal punto que, como se dijo, en la Ley de 1998 las remisiones eran casi absolutas a esas reglas técnicas. Porque lo importante es que han obtenerse valores reales pero de un bien hipotético, la edificación susceptible de construirse en el suelo, que es lo que se ofrece en el mercado, para cuyo cálculo la norma reglamentaria determina con mayor o menor amplitud las circunstancias concretas que deben tomarse en consideración.***

*En esa determinación es cierto que, por ejemplo, el Real Decreto de 1993, y en menor medida, la Orden de 2003, establecían normas más puntuales sobre las circunstancias que deben tomarse en consideración para el cálculo de esos valores, dejando mayor o menor margen a la labor que deben proponer los técnicos que acometan esa labor de fijación de valores reales. Pero no quiere decir que la remisión que hace el reglamento de 2011, in genere, a esos estudios deban desconocer esos criterios técnicos que aquellas primeras normas establecían, sino que significa pura y simplemente que en esos estudios han de estar incorporados esas concretas circunstancias que deben valorarse, esto es, que los técnicos que deban calcular esos valores reales deberán considerar porque son circunstancias que influyen en ese valor.*

*Se quiere decir con ello que cuando el Real Decreto de 1993 establece en su articulado determinadas reglas a tomar en consideración en la determinación de los valores, como pueden ser los coeficientes correctores en función de sus fachadas, forma de la parcela, etc., que no se recogen expresamente en el Reglamento de Valoraciones, no comporta sin más que esas reglas no deban tenerse en cuenta, pues es evidente que esa circunstancia son las que deben considerarse en los mencionados estudios de mercado, porque precisamente esas circunstancias inciden en el valor del producto inmobiliario que se trata de obtener, por más que, en efecto, la norma reglamentaria actual deje inconcreta esas circunstancias y su incidencia, que se deja al criterio de los estudios y deberá valorarse en cada caso.*

***QUINTO. Examen de la pretensión accionada en el recurso.-***

*Sentado lo anterior, no podemos aceptar los reproches que se hacen en relación a la pretendida inaplicación de las normas del Reglamento de Valoraciones y debe adelantarse que ese debate suscitado por la recurrente debe rechazarse.* ***En efecto, se ha dicho ya antes que lo que hicieron el Real Decreto de 1993 y la Orden de 2003, en su momento, y el Reglamento de Valoraciones al desarrollar la legislación sobre valoraciones, es regular, y de manera fragmentaria, el método residual, como método técnico de valoración de bienes inmuebles. Y que dicha regulación se hace con mayor o menor rigor en unos y otros Texto reglamentarios.***

***Si ello es así, debe tenerse en cuenta que en relación con el pretendido coeficiente que establecía la Norma 14 del Real Decreto 1020/1993, es cierto que no se recoge en el Reglamento de Valoraciones, como no se recoge ninguna de las circunstancias que aquella norma reglamentaria consideraba debían tomarse en cuenta en la aplicación del método de valoración que regulaba. Pero ello no puede suponer que tales circunstancias del suelo deben quedar EXCLUIDAS en el sistema establecido en el Reglamento de 2011, sino que la norma reglamentaria no impone cómo y de qué forma han de valorarse dichas circunstancias, que quedan al criterio de los autores de los estudios de mercado que necesariamente han de considerar, porque son una exigencia técnica del método residual.***

*Sentado lo anterior no está de más recordar que el Jurado concluyó en una valor del producto inmobiliario de 1250 €/m2, como* << ***valor medio en venta (E) real, referido al uso y tipología característicos correspondientes al terreno expropiado a través del análisis de los precios de venta de inmuebles en la zona, estudios de mercado*** *publicados por empresas de tasación, las alegaciones*

*formuladas en el expediente, precios muestreados y los publicados por la Comunidad de Madrid para determinar las Bases Imponibles en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Sucesiones y Donaciones para el ámbito propio de la actuación. Dichos datos reflejan condiciones específicas, por lo que se procede a la aplicación de coeficientes correctores por localización y calidad estimados en función de las características propias del ámbito en cuestión, hasta obtener un valor medio representativo>>.*

*Por el contrario, lo que se pretende por los técnicos que suscriben los informes que se quieren hacer prevalecer, es cierto que parten de una pluralidad de muestras (folio 62 y siguientes del informe pericial), muestras que se obtienen de páginas de internet (" Idealista.com "). Pues bien, pretender la preferencia de estas muestras sobre las tomadas en consideración las del Jurado no es de tan fácil apreciación como se razona en el escrito de interposición y, en lo que ahora interesa, no puede estimarse que esa primacía no puede considerarse arbitraria, ilógica o que conduzca a resultados inverosímiles, únicos supuestos en que sería revisable la valoración de la prueba en casación.*

*En efecto, en relación con los elogios que se hacen a las muestras tomadas en consideración por el perito de designación procesal, tomadas de informaciones de portales digitales, debe señalarse que la paginas de internet, si bien facilitan cómodamente una prolija consulta de muestras, es lo cierto que el funcionamiento de ese mercado, como se ha puesto de manifiesto, es una mera propuesta del mismo vendedor no filtrada por* ***profesional técnico alguno que incorpore criterios reales del mercado existente; es decir, es el propio interesado el que pone el precio en venta,*** *por lo que ya esta Sala ha considerado que su realidad ofrece serias dudas de verosimilitud en cuanto a la efectividad de las mismas.*

En resumen, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, establece que para obtener el Valor de Mercado y en su consecuencia el Valor de Repercusión del Suelo, se utilizará el método residual estático o dinámico, según sea el caso, fundado en valores de mercado, que han de apoyarse en la **acreditación de la certeza y seguridad de los mismos, con fuentes de información fiables** que permitan obtener el valor de mercado del producto inmobiliario terminado de la zona, para evitar la obtención de resultados especulativos o desproporcionados.

La metodología del Método de Comparación con el Mercado, está recogida en las siguientes normativas:

1. Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Normas 3, 16 y 32.
2. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 20 al 23.

Así mismo, dicha metodología de comparación con el mercado, está recogida en las siguientes publicaciones o “doctrina interpretativa”, como son:

1. “La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica”. González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 204 a la 216. - Editorial: La Ley.
2. “Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teoría y práctica”. Llano Elcid – páginas 2-01 a la 2-70. - Editorial: Llano Realtors
3. “Manual de Valoraciones Inmobiliarias”. Roca Cladera – páginas 60 a la 69. - Editorial: Ariel Economía
4. “Análisis Crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria: Teoría y casos prácticos”. Lama Santos y Lama Martin. Páginas 107 a 186. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.
5. “Valoración Inmobiliaria”. Alcázar Molina - páginas 405 a 440 – Editorial Montecorvo

En consecuencia, este técnico estima que no es necesaria reproducir dicha metodología de valoración porque existe numerosa doctrina interpretativa que detalla cómo se tiene que utilizar en la práctica el método de Comparación con el Mercado.

¿Cómo se aplica en esta Memoria de Viabilidad Económica del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla?

Se han seguido todos y cada uno de los pasos de la metodología del Método de Comparación con el Mercado, pero solo para el mercado secundario, ya que no existe oferta en el mercado primario, utilizando las técnicas de homogenización para transponer los datos del mercado secundario al primario, ya que lo que se trata de obtener es el “valor modal” (podríamos decir que el valor medio, aunque no es lo mismo en estadística descriptiva) del mercado en Melilla en donde están situados los inmuebles objeto de esta M.V.E.; ya que lo que necesitamos es conocer el valor de mercado del producto inmobiliario terminado, como si fuese nuevo, de vivienda plurifamiliar en bloque abierto, en manzana cerrada, en adosado o pareado, plazas de aparcamiento, locales comerciales y naves industriales para posteriormente obtener el Valor Unitario de Repercusión de Suelo, para los mencionados uso mencionados en Melilla.

### 3.5.4.1.Método Residual Estático o Análisis de Inversiones con valores actuales

El Método Residual Estático está basado en los principios del Mayor - Mejor Uso y del Valor Residual

El Método Residual, nos permite obtener cualquiera de los factores de producción que intervienen en la elaboración de un inmueble como la diferencia entre el valor mercado total (VM) del activo inmobiliario menos el sumatorio del valor de cada uno del resto de los factores de producción que intervienen en la creación o "fabricación" de ese activo inmobiliario.

En la gran mayoría de los informes de valoración lo se quiere calcular es el valor de mercado de un solar o terreno; siendo éste el valor más probable que, a la fecha de la transacción inmobiliaria o valoración, pagaría un promotor de tipo medio de la zona por un inmueble de esas características. En esta hipótesis, formulación matemática es:

**F = VM - (CC + IN + H + L + T + GAP + GF + GC + BP)** **<u>sin imputación temporal.</u>**

Siendo:

- VM: Valor de Mercado del Inmueble
- F: El valor de mercado del terreno, o inmueble a rehabilitar.
- $C_C$: Coste de la construcción por contrata, considerándose como tal, la suma de los costes de ejecución material de la obra (CEM), sus gastos generales (GG), en su caso, y el beneficio industrial del constructor (BC). Es decir, CC = CEM + GG+ BC.
- $I_N$: Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la adquisición del terreno y/o para la declaración de obra nueva del inmueble.
- H: Honorarios técnicos por proyecto y dirección de las obras.
- L+T: Costes de licencias y tasas de la construcción.
- $G^A_P$: Gastos de administración del promotor.
- $G_F$: Los gastos financieros de cualquier clase.
- $G_C$: Los gastos de comercialización de las unidades funcionales que componen el inmueble.
- BP: El beneficio del promotor.

La metodología del Método Residual Estático, está recogida en las siguientes normativas:

1. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 34 al 42.
2. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Art. 22.- Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.
3. Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Normas 8, 9 y 16.

Así mismo, dicha metodología residual estática, está recogida en las siguientes publicaciones o "doctrina interpretativa", como son:

4. "La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica". González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 279 a la 293. - Editorial: La Ley.
5. "Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teoría y práctica". Llano Elcid – páginas 5-01 a la 5-19. - Editorial: La Ley.
6. "Manual de Valoraciones Inmobiliarias". Roca Cladera – páginas 106 a la 117. - Editorial: Ariel Economía
7. "Análisis Crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria: Teoría y casos prácticos". Lama Santos y Lama Martin. Páginas 191 a 249. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.
8. "Valoración Inmobiliaria". Alcázar Molina - páginas 373 a 383 – Editorial Montecorvo

### 3.5.4.2.Método Residual Dinámico o Análisis de Inversiones con valores esperados.

El Método Residual Dinámico permite calcular el Valor del Suelo como la diferencia entre el Valor Actual de los Ingresos obtenidos por venta de un inmueble terminado (para el mayor y mejor uso del terreno) y el Valor Actual de los Pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización, fijado a priori, y en el momento temporal en que se producen cada uno de ellos.

$$\mathbf{F = VM - (C_C + I_N + H + L + T + G^A_P + G_F + G_C + B_P)}$$ **<u>con imputación temporal.</u>**

La metodología del **Método Residual Dinámico**, está recogida en las siguientes normativas y/o publicaciones:

1. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Art. 7 y siguientes al ser lo mismo que el método de actualización de las rentas.
2. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 36 al 39.

Así mismo, dicha metodología residual dinámica, está recogida en las siguientes publicaciones o "doctrina interpretativa", como son:

1. "La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica". González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 286 a la 293. - Editorial: La Ley.
2. "Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teoría y práctica". Llano El Cid – páginas 5-13 - Editorial: La Ley.
3. Modelos de análisis y valoración. Rodríguez Sandias, Alfonso – paginas73 a 131. Editorial Andavira
4. "Análisis Crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria: Teoría y casos prácticos". Lama Santos y Lama Martin. Páginas 191 a 249. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.

En consecuencia, este técnico estima que no es necesaria reproducir íntegramente dicha metodología de valoración porque existe doctrina interpretativa numerosa que detalla cómo se tiene que utilizar en la práctica el método residual dinámico, pero como está basado en la Matemática Financiera y más concretamente en el concepto del INTERES COMPUESTO[6], realizamos una pequeña introducción conceptual dada el utilidad para esta M.V.E. Veámoslo.

El valor de capital inicial Co invertido hoy a una tasa "i", se convierte al cabo de "n" años en

$$C_n = C_o * (1+i)^n$$

A este proceso se le denomina <u>Capitalización</u>. En otras palabras, el interés compuesto significa el interés sobre el interés.

Ejemplo: Dado un capital inicial $C_o$ = 100.000 euros$_{2020}$, colocado a un tipo de interés i = 8,25 %, en un periodo de n = 4 años, se obtendrá un capital final $C_n$:

$$C_{n=4} = 100.000 * (1 + 0{,}0825)^4 = 137.312{,}99.\text{- euros}_{2024}$$

Asimismo, el valor actual de un capital final Cn recibido al cabo de "n" años a una tasa de descuento anual "i", será:

$$Co = \frac{C_n}{(1+i)^n}$$

A este proceso se le denomina **<u>Actualización</u>**

Ejemplo: Una persona quiere saber qué dinero tiene que poner en una libreta a plazo fijo a 10 años, para que dentro de 10 años tenga 36.000 de euros para comprarse un coche, sabiendo que el banco remunera dicha libreta con un 3,50%.

Para ello, calculará el valor actual de estos 36.000 de euros del siguiente modo:

$$Co = \frac{36.000}{(1+0{,}035)^{10}} = 25.521_euros$$

El **Interés Compuesto**, es decir los conceptos de capitalización y actualización, son la base conceptual para el desarrollo de los criterios dinámicos de análisis de proyectos de inversión; y de la metodología del Método Residual Dinámico para calcular el valor del suelo, basada en la actualización de los Flujos de Caja (ingresos menos gastos) de una o varias promociones inmobiliarias en el tiempo.

[6] Albert Einstein: "El interés compuesto es la octava maravilla del mundo. El que lo entiende se beneficia, el que no…lo paga".

**3.5.4.3.El método de actualización de rentas.**

El valor del suelo en su situación de origen, como terreno agrícola o agropecuario, se calcula con el Método de Capitalización de las Rentas, reales o potenciales, de acuerdo con el artículo 36. *Valoración en el suelo rural*, 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; y que desarrollaremos en el apartado *9. El valor del suelo en su situación inicial*

El Método Actualización o Capitalización de las rentas está basado en el principio de Anticipación. El Método de Actualización se utiliza para calcular la cuantía máxima que estará dispuesto a pagar un inversor por un inmueble que va depender de las expectativas de remuneración (renta más revalorización) que pretende obtener en el futuro; y es aplicable a todo tipo de inmuebles susceptibles de producir rentas, ya estén alquilados, destinados al arrendamiento, ligados a una explotación económica, se trate de una finca rústica, un derecho real o terrenos sujetos a explotación económica (con uso monovalente) distinta de la agropecuaria (ejemplo: campo golf), sea cual sea la finalidad que lo requiera.

El Valor de Actualización de las Rentas, se calculará determinado el valor actual o presente de todas las rentas futuras, ya sean brutas o netas, descontado a una prefijada Tasa de Rendimiento de la inversión. Entendiendo renta en su sentido más amplio, es decir, como renta del alquiler más revalorización del inmueble, como el flujo de caja de una explotación cualquiera en el futuro; así como el valor final residual del activo inmobiliario. Su formulación matemática es la siguiente:

$$VM = \sum_{n=1}^{n=u} \frac{Rp_n}{(1+i)^n} + \frac{Vr}{(1+i)^u}$$

El Valor de Actualización equivale a la suma del Valor Actual de la Renta Neta Imputable al activo y del Valor Actual del Activo Residual, que quedara previsiblemente una vez transcurrida la vida útil económica del activo en la explotación.

El Valor Actual de la Renta Neta imputable se calculará actualizando con una prefijada Tasa de Rendimiento las Rentas Netas Anuales Imputables al activo, durante el período de vida útil que previsiblemente le quede, al activo, pendiente en el momento de realizar la valoración.

El Valor Actual del Activo Residual se calculará retrotrayendo a la fecha de la valoración, a la misma Tasa de la Rendimiento, el valor del terreno, el inmueble, o del activo que queden previsiblemente a la terminación del período del cálculo considerado anteriormente ( Vida Útil de la Explotación)

La metodología del **Método Actualización de las Rentas**, está recogida en las siguientes normativas y/o publicaciones:

1. Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Artículos 7 al 16.
2. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 24 al 33.

Así mismo, dicha metodología de Actualización, está recogida en las siguientes publicaciones o “doctrina interpretativa”, como son:

1. “La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica”. González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 295 a la 2323. - Editorial: La Ley.
2. “Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teoría y práctica”. Llano Elcid – páginas 3-01 a la 3-42. - Editorial: La Ley.
3. “Manual de Valoraciones Inmobiliarias”. Roca Cladera – páginas 90 a la 103. - Editorial: Ariel Economía
4. “Análisis Crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria: Teoría y casos prácticos”. Lama Santos y Lama Martin. Páginas 281 a 340. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.
5. “Valoración Inmobiliaria”. Alcázar Molina - páginas 275 a 325 – Editorial Montecorvo

En consecuencia, este técnico estima que no es necesaria reproducir dicha metodología de valoración porque existe doctrina interpretativa numerosa que detalla cómo se tiene que utilizar en la práctica el Método de Actualización o Capitalización de las Rentas

## 4. DOCUMENTOS URBANÍSTICOS: PARÁMETROS URBANÍSTICOS, DIMENSIONES Y CARGAS DE LA A.U.

Se exponen a continuación los cuadros resúmenes de los parámetros urbanísticos de cada uno de los sectores de Suelo Urbano y Urbanizable Programado y No Programado del P.G.O.U. de Melilla según las fichas de Ordenación y Gestión del mismo, expuestas en la Normas Urbanísticas de este plan general.

### 4.1.Suelo Urbano "UBA-1" a "UBA-34"

Las Fichas de Ordenación y Gestión de los ámbitos de nuevo desarrollo del suelo urbano están en la Normas Urbanísticas de este plan general.

En las páginas siguientes a título de ejemplo se reflejan las fichas de la UBA-1 y UBA-34.

Y posteriormente se reflejan unos cuadros resumen donde se muestra:

- La denominación del ámbito de actuación en el suelo urbano
- La extensión superficial bruta del mismo.
- Las superficies de los suelo dotacionales
- Los índices de Edificabilidad Bruto
- Los coeficientes de ponderación
- Las edificabilidades residencia, terciaria e industrial
- El número de viviendas
- La superficie del sistema general adscrito

A título de ejemplo se exponen los datos de la UBA-1:

## NOMBRE: *CALLE LA CAL* — *Suelo urbano* — UBA-1

**FUNCIÓN TERRITORIAL:**
Área de articulación del barrio con el sector de suelo urbanizable colindante y como remate de la actual c/ La Cal.

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 1 | | CALLE LA CAL | | 3.908,00 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 1.787,42 | 45,74 | 861,33 | 22,04 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 1,289 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,0856 | Coef. Libre | 0,349 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,370 |
| m²t (**) | Residencial | 4.785,15 | Terciario | 251,85 | Industrial | |
| Número de viviendas | 48 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 212,71 |

**OBSERVACIONES:**
(**) Los m²t. son vinculantes, y el IEB indicativo, ya que en el ámbito de la unidad están incluidas las superficies dotacionales afectas a su destino.
(***)Las superficies del sistema local tienen carácter de valores mínimos para zona verde y equipamiento.

**CONDICIONES DE LA RED DE SISTEMAS:**

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:**
Según ordenación del Plan General o Plan Especial de Reforma Interior.

**SISTEMA DE GESTIÓN PROPUESTO:**
Actuación de Reforma o Renovación de la urbanización existente.
Cooperación.
Porcentaje de cesión edificabilidad media ponderada (art.16.1b RDL 2/2008): según art. 2.12 NNUU PG.

**PROGRAMACIÓN CUATRIENIO (PRIORIDAD):**
2º cuatrienio.

**CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:**
Según proyecto de urbanización y ordenanzas de urbanización.
El espacio viario entre bloque residenciales deberá ser peatonal.

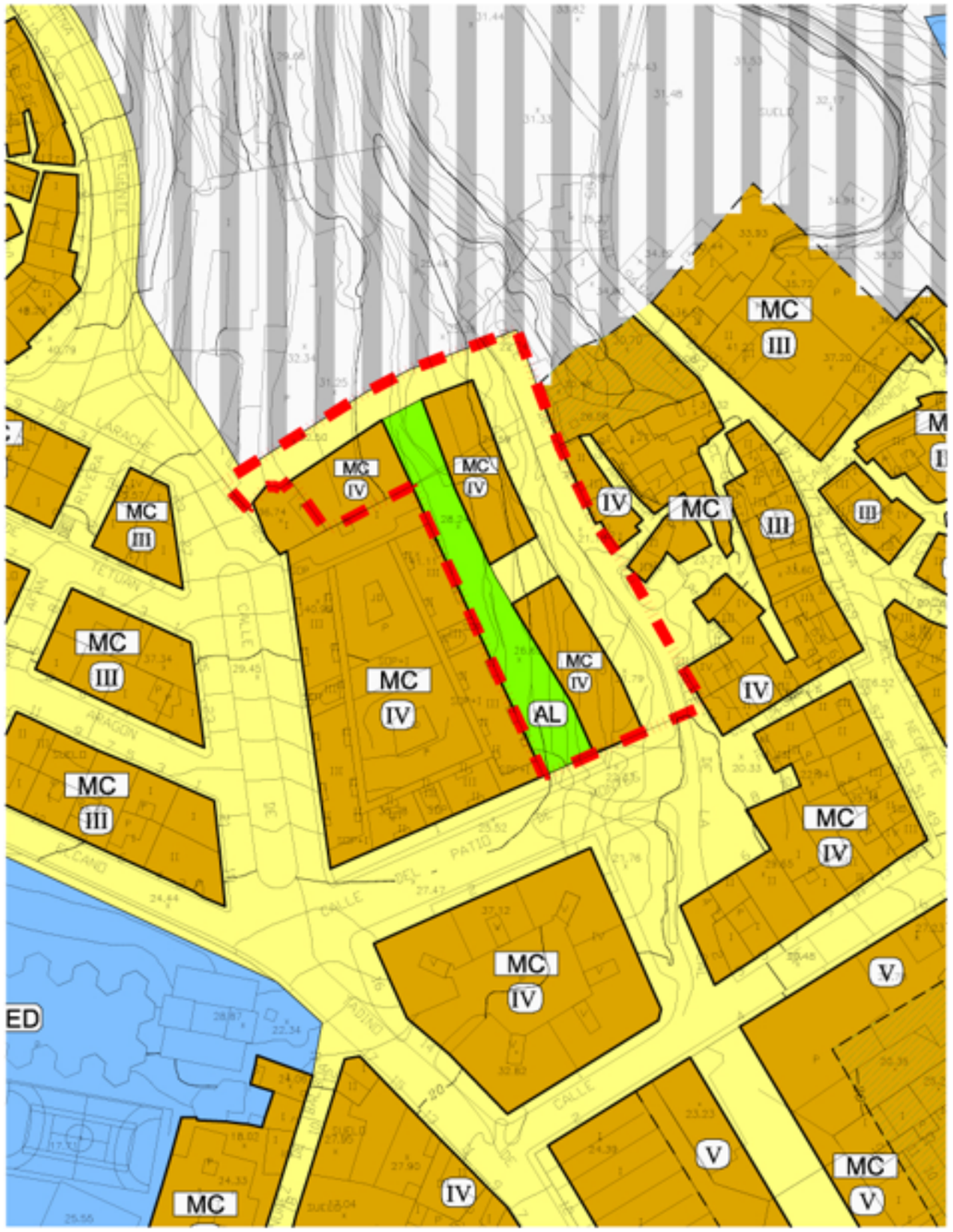
**CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS:**
--

**CONDICIONES SOCIALES:**
Porcentaje de Vivienda de Protección Oficial: 15 %

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**
Según zona de ordenación: Batería Jota.
Tipología: Manzana cerrada.
Nº plantas: según ordenación.

**PROTECCIONES DEL DOMINIO PÚBLICO:**
--

**PLANO DE SITUACIÓN (Hoja nº 6 de Ordenación Pormenorizada)**



## NOMBRE: VILLALBA *Suelo urbano* — UBA-34

**FUNCIÓN TERRITORIAL:**
Dar servicio de aparcamiento a la unidad y al entorno.

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 34 | | VILLALBA | | 3.188,80 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 356,85 | 11,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 0,535 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO | Coef. Libre | 0,000 | Coef. Terciario | 0,382 | Coef. Global | 0,382 |
| m²t (**) | Residencial | | Terciario | | Industrial | 1.712,40 |
| Número de viviendas | 0 | Superficie Sistema general adscrito | | | | * |

**OBSERVACIONES:**
(*) No tiene afección de sistemas generales por carga de urbanización. Informe previo de Defensa

**CONDICIONES DE LA RED DE SISTEMAS:** --

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:**
Según ordenación del Plan General o Plan Especial de Reforma Interior.

**SISTEMA DE GESTIÓN PROPUESTO:**
Compensación.

**PROGRAMACIÓN CUATRIENIO (PRIORIDAD):**
2º cuatrienio.

**CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:**
Según proyecto de urbanización y ordenanzas de urbanización condiciones de Defensa

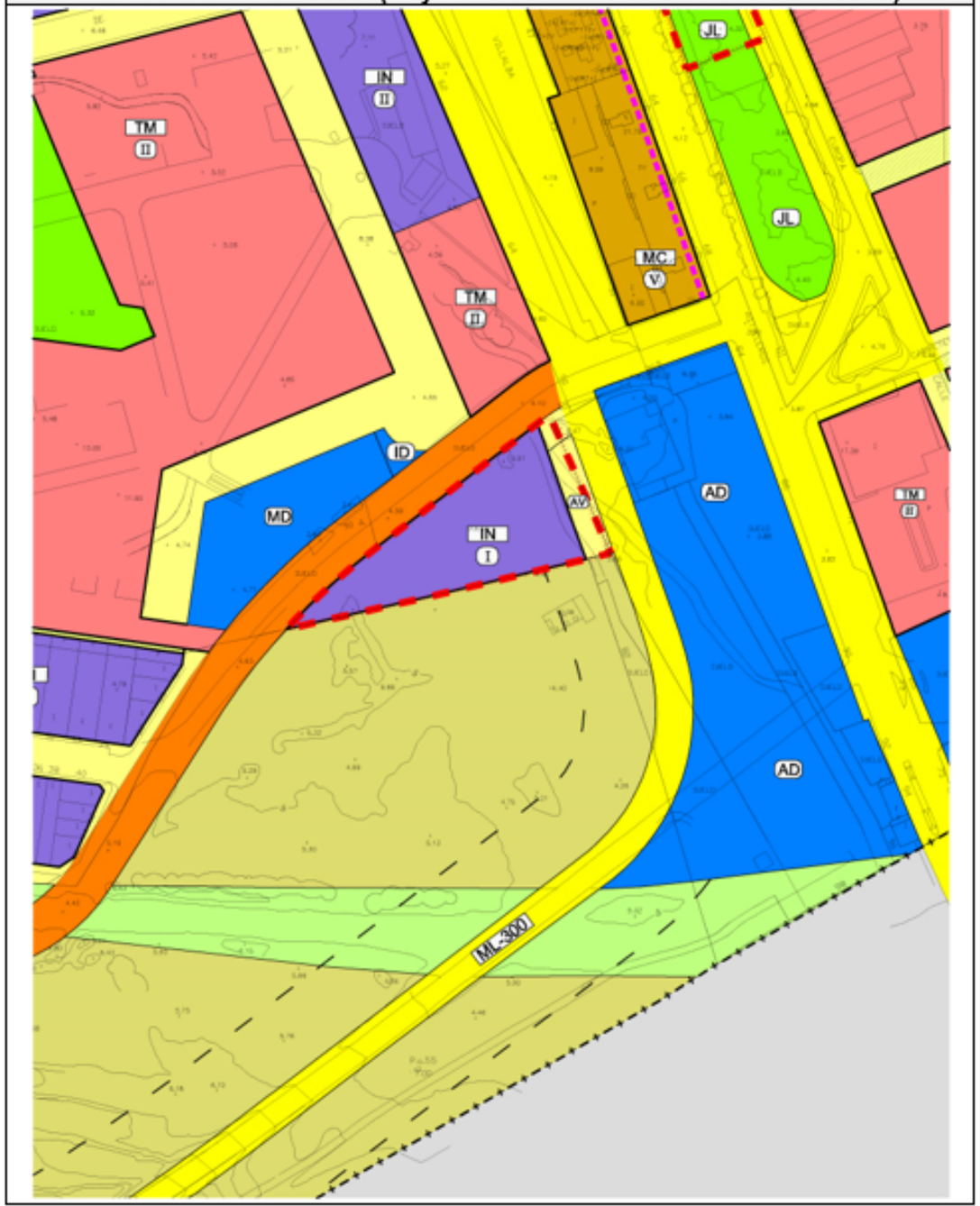
**CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS:**
La edificación dará coherencia a la Carretera de Hidum.

**CONDICIONES SOCIALES:**
--

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**
Tipología: Edificación abierta.
Retranqueos: 5 m.
Número de plantas: 1

**PROTECCIONES DEL DOMINIO PÚBLICO:**
Carretera de Hidum. ML 102

**PLANO DE SITUACIÓN (Hoja nº 5 de Ordenación Pormenorizada)**



| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 1 | | CALLE LA CAL | | 3.908,00 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 1.787,42 | 45,74 | 861,33 | 22,04 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 1,289 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,349 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,370 |
| m²/t (**) | Residencial | 4.785,15 | Terciario | 251,85 | Industrial | |
| Número de viviendas | 48 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 212,71 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 2 | | REINA REGENTE | | 203.458,25 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 26.355,90 | 12,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 75.554,25 | 37,14 | 0,00 | 0,00 | 1.137,27 | 0,56 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,349 | Coef. Terciario | #¡REF! | Coef. Global | |
| m²/t (**) | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| Número de viviendas | | Superficie Sistema general adscrito | | | | * |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 3 | | CARRETERA DE HIDUM-1 | | 11.031,90 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 1.404,20 | 12,73 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 3.997,47 | 36,24 | 900,20 | 8,16 | 524,50 | 4,75 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 1,600 | Terciario: | s/ZONA DE ORDENACION | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,349 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,282 |
| m²/t (**) | Residencial | 16.768,49 | Terciario | 882,55 | Industrial | |
| Número de viviendas | 168 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 569,20 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 4 | | CARRETERA DE HIDUM-2 | | 12.590,47 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 938,00 | 7,45 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | s/PERI | | ≥ 3875 | | ≥ 3000 | |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 0,709 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,617 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,624 |
| m²/t (**) | Residencial | 8.480,31 | Terciario | 446,33 | Industrial | |
| Número de viviendas | 85 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 635,80 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 5 | | CALLEJÓN DE LA MARINA-1 | | 11.048,80 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 3.382,00 | 30,61 | 1.209,00 | 10,94 | 2.269,00 | 20,54 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 0,920 | Terciario: | s/ZONA DE ORDENACION | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 1,000 | Coef. Terciario | 2,563 | Coef. Global | 0,985 |
| m²/t (**) | Residencial | 9.656,65 | Terciario | 508,24 | Industrial | |
| Número de viviendas | 97 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 1.143,84 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 6 | | PATIO VERA | | 12.886,00 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 3.268,60 | 25,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 2,728 | Terciario: | s/ZONA DE ORDENACION | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,617 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,624 |
| m²/t (**) | Residencial | 33.395,35 | Terciario | 1.757,65 | Industrial | |
| Número de viviendas | 334 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | * |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 7 | | CUESTA LA VIÑA | | 10.810,60 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 612,15 | 5,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 3.213,00 | 29,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 1,600 | Terciario: | 0,100 | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,617 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,662 |
| m²/t (**) | Residencial | 16.432,11 | Terciario | 864,85 | Industrial | |
| Número de viviendas | 164 | Superficie Sistema general adscrito | | | | * |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 8 | | FARKHANA | | 4.886,10 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 678,58 | 13,89 | 877,00 | 17,95 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 0,682 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,617 | Coef. Terciario | 2,563 | Coef. Global | 0,617 |
| m²/t (**) | Residencial | 3.330,52 | Terciario | 0,00 | Industrial | |
| Número de viviendas | 33 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 234,50 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 9 | | CARRETERA DE FARKHANA | | 50.580,35 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 361,65 | 0,72 | 6.508,72 | 12,87 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 11.037,23 | 21,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 0,800 | Terciario: | s/ZONA DE ORDENACION | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,617 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,624 |
| m²/t (**) | Residencial | 38.441,07 | Terciario | 2.023,21 | Industrial | |
| Número de viviendas | 384,41066 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 2882,067 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 10 | | PLAZA DE LAS PALMERAS | | 11.630,45 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 2962,2 | 25,47 | 1000 | 8,60 | 1350 | 11,60746 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 0,850 | Terciario: | s/ZONA DE ORDENACION | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,617 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,576 |
| m²/t (**) | Residencial | 9.885,88 | Terciario | 0,00 | Industrial | |
| Número de viviendas | 89 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 650,68 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 11 | | SANTIAGO | | 106.906,90 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 19.355,50 | 18,11 |
| Sistema local (%) (***) | 21.381,00 | 20,00 | 24.027,00 | 22,47 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 1,340 | Terciario: | 0,184 | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,800 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,793 |
| m²/t (**) | Residencial | 111.244,60 | Terciario | 19.631,40 | Industrial | |
| Número de viviendas | 1.100 | Superficie Sistema general adscrito | | | | * |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 12 | | CALLEJÓN DE LA MARINA-2 | | 13.413,60 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 3.667,60 | 27,34 | 5.808,10 | 43,30 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 1,160 | Terciario: | s/ZONA DE ORDENACION | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 1,000 | Coef. Terciario | 2,563 | Coef. Global | 0,985 |
| m²/t (**) | Residencial | 14.781,79 | Terciario | 777,99 | Industrial | |
| Número de viviendas | 148 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 1.750,92 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 13 | | CALLE AHORRO | | 1.692,00 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 807,25 | 47,71 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 2,091 | Terciario: | s/ZONA DE ORDENACION | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 1,216 | Coef. Terciario | 2,086 | Coef. Global | 1,177 |
| m²/t (**) | Residencial | 3.360,91 | Terciario | 176,89 | Industrial | |
| Número de viviendas | 34 | Superficie Sistema general adscrito | | | | * |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 14 | | ALFONSO XIII | | 6.977,30 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 2.351,55 | 33,70 | 2.287,35 | 32,78 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 1,161 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 1,000 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,933 |
| m²/t (**) | Residencial | 7.696,43 | Terciario | 405,08 | Industrial | |
| Número de viviendas | 77 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 863,56 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 15 | | CALLE JAPÓN | | 5.716,65 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 1.737,10 | 30,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 2,785 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,617 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,662 |
| m²/t (**) | Residencial | 15.122,29 | Terciario | 795,91 | Industrial | |
| Número de viviendas | 151 | Superficie Sistema general adscrito | | | | * |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 16 | | LA PLAZA | | 2.335,65 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 1,997 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 1,000 | Coef. Terciario | 2,563 | Coef. Global | 1,078 |
| m²/t (**) | Residencial | 4.430,94 | Terciario | 233,21 | Industrial | |
| Número de viviendas | 44,309425 | Superficie Sistema general adscrito | | | | * |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 17 | | MOHAMED AMAR | | 4.636,90 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 904,2 | 19,50 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 0,950 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO | Coef. Industrial | 0,000 | Coef. Terciario | 0,382 | Coef. Global | 0,382 |
| m²/t (**) | Residencial | | Terciario | | Industrial | 0,00 |
| Número de viviendas | 0 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 0,00 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 18 | | HUERTA CARRILLO NAVARRO | | 27.900,00 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 2.311,00 | 8,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | s/PERI | | ≥ 5000 | | ≥ 1000 | |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 0,800 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,800 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,772 |
| m²/t (**) | Residencial | 21.204,00 | Terciario | 1.116,00 | Industrial | |
| Número de viviendas | 212 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 1.967,88 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 19 | | CALLE CATALUÑA | | 5.463,65 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 2.733,75 | 50,04 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 2,501 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 1,000 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,933 |
| m²/t (**) | Residencial | 12.981,75 | Terciario | 683,25 | Industrial | |
| Número de viviendas | 130 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 1.456,59 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 20 | | HARDU | | 28.050,30 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 4.213,90 | 15,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 0,00 | -- | 0,00 | ≥ 5% | 0,00 | ≥ 10% |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 0,650 | Terciario: | 100 % | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | |
| m²/t (**) | Residencial | | Terciario | 18.232,70 | Industrial | |
| Número de viviendas | | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 2.879,45 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 21 | | CALLE CONSTANCIA | | 2.017,85 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 662,00 | 32,81 | 440,00 | 21,81 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 1,816 | Terciario: | s/ZONA DE ORDENACION | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 1,216 | Coef. Terciario | 2,086 | Coef. Global | 1,177 |
| m²/t (**) | Residencial | 3.480,80 | Terciario | 183,20 | Industrial | |
| Número de viviendas | 35 | Superficie Sistema general adscrito | | | | * |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 22 | | BARRIO CHINO | | 17.057,77 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 4.269,76 | 25,03 | 1.639,50 | 9,61 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 0,950 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO | Coef. Industrial | 0,000 | Coef. Terciario | | Coef. Global | 0,000 |
| m²/t (**) | Residencial | | Terciario | | Industrial | 16.204,88 |
| Número de viviendas | | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 0,00 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 23 | | CALLE ARAGÓN | | 7.656,50 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 1.843,36 | 24,08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 2,501 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 1,000 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,933 |
| m²/t (**) | Residencial | 18.191,46 | Terciario | 957,45 | Industrial | |
| Número de viviendas | 181,9146118 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 2.041,14 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 24 | | PRIMO DE RIVERA | | 79.286,38 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 10.592,00 | 13,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 7000 | 8,83 | 12198,38 | 15,39 | (****) 28.088,00 | 35,43 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 1,4062 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 1,216 | Coef. Terciario | 0,000 | Coef. Global | 0,000 |
| m²/t (**) | Residencial | s/convenio | Terciario | s/convenio | Industrial | |
| Número de viviendas | 450 | Superficie Sistema general adscrito | | | | * |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 25 | | AVENIDA DE EUROPA | | 3.635,80 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 1.088,10 | 29,93 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 0,00 | 0,00 | 986,30 | 27,13 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 0,686 | Terciario: | 0,343 | | |
| Coef. VPO | Coef. Libre | 0,000 | Coef. Terciario | 0,953 | Coef. Global | 0,476 |
| m²/t (**) | Residencial | | Terciario | 1.246,50 | Industrial | 1.246,50 |
| Número de viviendas | | Superficie Sistema general adscrito | | | | * |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 26 | | HERMANOS TRONCOSO | | 3.957,40 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 2.462,50 | 62,23 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 1,322 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 1,000 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,407 |
| m²/t (**) | Residencial | 4.968,50 | Terciario | 261,50 | Industrial | |
| Número de viviendas | 50 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 243,24 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 27 | | COVADONGA | | 3.673,65 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 662,85 | 18,04 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 1,267 | Terciario: | 100 % | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,000 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 1,523 |
| m²/t (**) | Residencial | 0,00 | Terciario | 4.655,20 | Industrial | |
| Número de viviendas | | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 809,73 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 28 | | INCINERADORA | | 3.229,05 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.229,05 | 100,00 |
| Sistema local (%) (***) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 0,000 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,617 | Coef. Terciario | 0,000 | Coef. Global | 0,000 |
| m²/t (**) | Residencial | 0,00 | Terciario | 0,00 | Industrial | |
| Número de viviendas | | Superficie Sistema general adscrito | | | | * |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 29 | | JORGE MANRIQUE | | 3.654,70 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 615,75 | 16,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 3,500 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 1,000 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,933 |
| m²/t (**) | Residencial | 12.151,88 | Terciario | 639,57 | Industrial | |
| Número de viviendas | 122 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | ##### |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 30 | | HUERTA PIMENTEL | | 5.501,15 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 1.859,85 | 33,81 | 759,65 | 13,81 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 0,920 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 1,000 | Coef. Terciario | 2,563 | Coef. Global | 1,078 |
| m²/t (**) | Residencial | 4.808,01 | Terciario | 253,05 | Industrial | |
| Número de viviendas | 48 | Superficie Sistema general adscrito | | | | * |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 31 | | JUAN SEBASTIÁN ELCANO | | 9.471,00 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 1.016,00 | 10,73 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 1,400 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,086 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,195 |
| m²/t (**) | Residencial | 12.596,43 | Terciario | 662,97 | Industrial | |
| Número de viviendas | 126 | Superficie Sistema general adscrito (SSGG-2 Deportivo Sur) | | | | 295,21 |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 32 | | CALLEJÓN DE LA MARINA-3 | | 14.133,75 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 2.665,80 | 18,86 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 0,920 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 1,000 | Coef. Terciario | 2,563 | Coef. Global | 0,985 |
| m²/t (**) | Residencial | 12.352,90 | Terciario | 650,15 | Industrial | |
| Número de viviendas | 124 | Superficie Sistema general adscrito | | | | * |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 33 | | CALLE LIBRA | | 1.687,42 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 1.147,40 | 68,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 1,600 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,086 | Coef. Terciario | 1,523 | Coef. Global | 0,282 |
| m²/t (**) | Residencial | 2.565,10 | Terciario | 135,01 | Industrial | |
| Número de viviendas | 26 | Superficie Sistema general adscrito | | | | * |

| SUPERFICIE ÁMBITO: | UBA 34 | | VILLALBA | | 3.198,90 m²s | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | % | Zona Verde | % | Equipamiento | % |
| Sistema General m²/s-% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema local (%) (***) | 356,85 | 11,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice de Edificabilidad m²t/m²s (**) | Bruto: | 0,535 | Terciario: | | | |
| Coef. VPO 0,348 | Coef. Libre | 0,000 | Coef. Terciario | 0,382 | Coef. Global | 0,382 |
| m²/t (**) | Residencial | | Terciario | | Industrial | 1712,4 |
| Número de viviendas | 0 | Superficie Sistema general adscrito | | | | * |

## 4.2.Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector “VIA LACTEA”

En base a estos parámetros de la ficha de planeamiento y gestión de las Normas Urbanísticas de este plan general, las superficies brutas de este sector son:

| Suelo Urbanizable Programado UZI-1 - "VIA LACTEA" | |
|---|---|
| Area de Reparto | 163.591,50 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Superficie del Sector | | | | 146.196,85 |
| ------- | | | | |
| Superficie del Sector | | | 146.196,85 | |
| SD: Suelo Dotacion | | 70.275,50 | | |
| RV - SG: Red Viaria | 15.732,85 | | | |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 6.742,65 | | | |
| RV - SL: Red Viaria | 17.500,00 | | | |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 7.500,00 | | | |
| ZV - SG : Zona Verde | 0,00 | | | |
| ZV - SL : Zona Verde | 17.800,00 | | | |
| EQ - SG: Equipamientos | 0,00 | | | |
| EQ - SL: Equipamientos | 5.000,00 | | | |

| | | |
|---|---|---|
| Suelo Lucrativo Neto | 75.921 | |
| Suelo Residencia Neto | 75.921 | |
| Suelo Terciario Neto | 0 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| + Sistema General adscrita (SG) | | | 17.394,65 |
| | | 17.394,65 | |
| SGA: Red Viaria adscrita | | | |
| SGA: Zona Verde adscrita | 17.394,65 | | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | | |

Y las superficies netas del Área de Reparto, bien sean lucrativas o de cesiones dotacionales, son:

| | | |
|---|---|---|
| Area de Reparto | 163.592 | M2 suelo bruto |
| RV - SG: Red Viaria | 15.733 | M2 suelo neto |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 6.743 | M2 suelo neto |
| RV - SL: Red Viaria | 17.500 | M2 suelo neto |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 7.500 | M2 suelo neto |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | M2 suelo neto |
| ZV - SL : Zona Verde | 17.800 | M2 suelo neto |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SL: Equipamientos | 5.000 | M2 suelo neto |
| SGA: Red Viaria adscrita | | M2 suelo neto |
| SGA: Zona Verde adscrita | 17.394,65 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | |
| Suelo Residencia Neto | 75.921 | M2 suelo neto |
| Suelo Terciario Neto | 0 | M2 suelo neto |

Siendo la Edificabilidad Total Lucrativa, la reflejada en el cuadro siguiente:

| | | |
|---|---|---|
| Residencial: | 0,00 | M2 construidos |
| Terciario | 29.166,27 | M2 construidos |
| Industrial | 29.166,27 | M2 construidos |
| Total ≤ | 58.332,54 | M2 construidos |

Siendo el Aprovechamiento Medio, el Índice de Edificabilidad Bruta del Sector, el Índice de Edificabilidad Neta Residencial y el Índice de Edificabilidad Neta Terciaria, los siguientes:

| Suelo Urbanizable Programado UZI-1 - "VIA LACTEA" | | |
|---|---|---|
| **Aprovechamiento Medio** | 0,3566 | m2c/m2sb |
| Edificabilidad Total del Sector | 58.333 | M2const |
| Superficie del Area de Reparto | 163.592 | M2 sb |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Bruta del Sector** | 0,3990 | m2c/m2sb |
| Edificabilidad Total del Sector | 58.333 | M2const |
| Superficie del Area del Sector | 146.197 | M2 sb |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Neta Residencial** | 0,0000 | m2c/m2sn |
| Edificabilidad Residencial Total del Sector | 0 | M2const |
| Superficie neta residencial | 75.921 | M2 sn |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Neta Terciaria** | 0,3842 | m2c/m2sn |
| Edificabilidad Terciaria Total del Sector | 29.166 | M2const |
| Superficie neta Terciaria | 75.921 | M2 sn |

### 4.3.Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA"

En base a estos parámetros de la ficha de planeamiento y gestión de las Normas Urbanísticas de este plan general, las superficies brutas de este sector son:

| Suelo Urbanizable Programado UZI-2 - "LA COMETA" | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Area de Reparto | | | | 29.820,95 |
| | | | | |
| Superficie del Sector | | | | 29.820,95 |
| ------- | | | | |
| Superficie del Sector | | | 29.820,95 | |
| SD: Suelo Dotacion | | 15.648,47 | | |
| RV - SG: Red Viaria | 5.843,25 | | | |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 2.504,25 | | | |
| RV - SL: Red Viaria | 3.006,28 | | | |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 1.288,41 | | | |
| ZV - SG : Zona Verde | 0,00 | | | |
| ZV - SL : Zona Verde | 2.147,35 | | | |
| EQ - SG: Equipamientos | 0,00 | | | |
| EQ - SL: Equipamientos | 858,94 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Suelo Lucrativo Neto | | 14.172 | |
| Suelo Residencia Neto | 14.172 | | |
| Suelo Terciario Neto | 0 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| + Sistema General adscrita (SG) | | | 0,00 |
| | | 0,00 | |
| SGA: Red Viaria adscrita | 0,00 | | |
| SGA: Zona Verde adscrita | | | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | | |

Y las superficies netas del Área de Reparto, bien sean lucrativas o de cesiones dotacionales, son:

| | | |
|---|---|---|
| Area de Reparto | **29.821** | M2 suelo bruto |
| RV - SG: Red Viaria | 5.843 | M2 suelo neto |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 2.504 | M2 suelo neto |
| RV - SL: Red Viaria | 3.006 | M2 suelo neto |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 1.288 | M2 suelo neto |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | M2 suelo neto |
| ZV - SL : Zona Verde | 2.147 | M2 suelo neto |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SL: Equipamientos | 859 | M2 suelo neto |
| SGA: Red Viaria adscrita | | M2 suelo neto |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0,00 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | |
| Suelo Residencia Neto | 14.172 | M2 suelo neto |
| Suelo Terciario Neto | 0 | M2 suelo neto |

Siendo la Edificabilidad Total Lucrativa, la reflejada en el cuadro siguiente:

| | | |
|---|---|---|
| Residencial: | **55.415,92** | M2 construidos |
| Terciario | **2.916,63** | M2 construidos |
| Industrial | **0,00** | M2 construidos |
| Total ≤ | **58.332,54** | M2 construidos |

Con las siguientes ratios:

| | | |
|---|---|---|
| Superficie Medio Viivienda con ppzzcc | **117** | M2 construidos con zonas comunes |
| Super. Local Comercial sin zonas comunes | **75** | M2 construidos sin zonas comunes |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Numero de viviendas | **474** | Viviendas | 92,41% |
| Numero de Locales Comerciales | **39** | Locales | 7,59% |

| | | |
|---|---|---|
| Densidad de Viviendas | **158,83** | Viviendas / Ha |
| Nº Habitantes por vivienda | **2,50** | |
| Poblacion Maxima | **1.184** | Habitantes |

Con un índice de ocupación de parcela neta de:

| | | |
|---|---|---|
| Total Edificabilidad Residencial | 55.416 | M2 cons ppzzcc |
| Numero de Plantas: | 5 | Plantas Aprox |
| Ocupacion en planta | 11.083 | M2 cons ppzzcc |
| Suelo Residencial Neto | 14.172 | M2 suelo neto |
| Indice de Ocupacion de parcela neta o solar | 78,20% | |

Siendo el Aprovechamiento Medio, el Índice de Edificabilidad Bruta del Sector, el Índice de Edificabilidad Neta Residencial y el Índice de Edificabilidad Neta Terciaria, los siguientes:

| **Suelo Urbanizable Programado UZI-2 - "LA COMETA"** | | |
|---|---|---|
| **Aprovechamiento Medio** | 1,9561 | m2c/m2sb |
| Edificabilidad Total del Sector | 58.333 | M2const |
| Superficie del Area de Reparto | 29.821 | M2 sb |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Bruta del Sector** | 1,9561 | m2c/m2sb |
| Edificabilidad Total del Sector | 58.333 | M2const |
| Superficie del Area del Sector | 29.821 | M2 sb |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Neta Residencial** | 3,9101 | m2c/m2sn |
| Edificabilidad Residencial Total del Sector | 55.416 | M2const |
| Superficie neta residencial | 14.172 | M2 sn |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Neta Terciaria** | 0,2058 | m2c/m2sn |
| Edificabilidad Terciaria Total del Sector | 2.917 | M2const |
| Superficie neta Terciaria | 14.172 | M2 sn |

### 4.4.Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO"

En base a estos parámetros de la ficha de planeamiento y gestión de las Normas Urbanísticas de este plan general, las superficies brutas de este sector son:

| Suelo Urbanizable No Programado UZO-1 - "RIO ORO" | |
|---|---|
| Area de Reparto | 81.094,32 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Superficie del Sector | | | | 68.719,50 |
| ------- | | | | |
| Superficie del Sector | | | 68.719,50 | |
| SD: Suelo Dotacion | | 37.452,13 | | |
| RV - SG: Red Viaria | 0,00 | | | |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 0,00 | | | |
| RV - SL: Red Viaria | 12.025,91 | | | |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 5.153,96 | | | |
| ZV - SG : Zona Verde | 0,00 | | | |
| ZV - SL : Zona Verde | 9.620,73 | | | |
| EQ - SG: Equipamientos | 0,00 | | | |
| EQ - SL: Equipamientos | 10.651,52 | | | |

| | | |
|---|---|---|
| Suelo Lucrativo Neto | 31.267 | |
| Suelo Residencia Neto | 31.267 | |
| Suelo Terciario Neto | 0 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| + Sistema General adscrita (SG) | | | | 12.374,82 |
| | | 12.374,82 | | |
| SGA: Red Viaria adscrita | | | | |
| SGA: Zona Verde adscrita | 12.374,82 | | | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | | | |

Y las superficies netas del Área de Reparto, bien sean lucrativas o de cesiones dotacionales, son:

| | | |
|---|---|---|
| Area de Reparto | 81.094 | M2 suelo bruto |
| RV - SG: Red Viaria | 0 | M2 suelo neto |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 0 | M2 suelo neto |
| RV - SL: Red Viaria | 12.026 | M2 suelo neto |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 5.154 | M2 suelo neto |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | M2 suelo neto |
| ZV - SL : Zona Verde | 9.621 | M2 suelo neto |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SL: Equipamientos | 10.652 | M2 suelo neto |
| SGA: Red Viaria adscrita | | M2 suelo neto |
| SGA: Zona Verde adscrita | 12.374,82 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | |
| Suelo Residencia Neto | 31.267 | M2 suelo neto |
| Suelo Terciario Neto | 0 | M2 suelo neto |

Siendo la Edificabilidad Total Lucrativa, la reflejada en el cuadro siguiente:

| | | |
|---|---|---|
| Residencial: | 35.905,94 | M2 construidos |
| Terciario | 1.889,79 | M2 construidos |
| Industrial | 0,00 | M2 construidos |
| Total ≤ | 37.795,73 | M2 construidos |

Con las siguientes ratios:

| | | |
|---|---|---|
| Superficie Medio Viivienda con ppzzcc | 117 | M2 construidos con zonas comunes |
| Super. Local Comercial sin zonas comunes | 75 | M2 construidos sin zonas comunes |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Numero de viviendas | 307 | Viviendas | 92,41% |
| Numero de Locales Comerciales | 25 | Locales | 7,59% |

| | | |
|---|---|---|
| Densidad de Viviendas | 44,66 | Viviendas / Ha |
| Nº Habitantes por vivienda | 2,50 | |
| Poblacion Maxima | 767 | Habitantes |

Con un índice de ocupación de parcela neta de:

| | | |
|---|---|---|
| Total Edificabilidad Residencial | 35.906 | M2 cons ppzzcc |
| Numero de Plantas: | 5 | Plantas Aprox |
| Ocupacion en planta | 7.181 | M2 cons ppzzcc |
| Suelo Residencial Neto | 31.267 | M2 suelo neto |
| Indice de Ocupacion de parcela neta o solar | 22,97% | |

Siendo el Aprovechamiento Medio, el Índice de Edificabilidad Bruta del Sector, el Índice de Edificabilidad Neta Residencial y el Índice de Edificabilidad Neta Terciaria, los siguientes:

| Suelo Urbanizable No Programado UZO-1 - "RIO ORO" | | |
|---|---|---|
| **Aprovechamiento Medio** | 0,4661 | m2c/m2sb |
| Edificabilidad Total del Sector | 37.796 | M2const |
| Superficie del Area de Reparto | 81.094 | M2 sb |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Bruta del Sector** | 0,5500 | m2c/m2sb |
| Edificabilidad Total del Sector | 37.796 | M2const |
| Superficie del Area del Sector | 68.720 | M2 sb |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Neta Residencial** | 1,1484 | m2c/m2sn |
| Edificabilidad Residencial Total del Sector | 35.906 | M2const |
| Superficie neta residencial | 31.267 | M2 sn |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Neta Terciaria** | 0,0604 | m2c/m2sn |
| Edificabilidad Terciaria Total del Sector | 1.890 | M2const |
| Superficie neta Terciaria | 31.267 | M2 sn |

### 4.5.Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS"

En base a estos parámetros de la ficha de planeamiento y gestión de las Normas Urbanísticas de este plan general, las superficies brutas de este sector son:

| Suelo Urbanizable No Programado UZO-2 - "CABRERIZAS BAJAS" | |
|---|---|
| Area de Reparto | 88.151,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Superficie del Sector | | | | **88.151,00** |
| ------- | | | | |
| Superficie del Sector | | | **88.151,00** | |
| SD: Suelo Dotacion | | **51.970,21** | | |
| RV - SG: Red Viaria | **1.589,25** | | | |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | **681,11** | | | |
| RV - SL: Red Viaria | **13.190,91** | | | |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | **5.653,25** | | | |
| ZV - SG : Zona Verde | **10.504,00** | | | |
| ZV - SL : Zona Verde | **9.422,08** | | | |
| EQ - SG: Equipamientos | **0,00** | | | |
| EQ - SL: Equipamientos | **10.929,61** | | | |

| | | |
|---|---|---|
| Suelo Lucrativo Neto | | 36.181 |
| Suelo Residencia Neto | **36.181** | |
| Suelo Terciario Neto | 0 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| + Sistema General adscrita (SG) | | | **0,00** |
| | | **0,00** | |
| SGA: Red Viaria adscrita | | | |
| SGA: Zona Verde adscrita | **0,00** | | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | | |

Y las superficies netas del Área de Reparto, bien sean lucrativas o de cesiones dotacionales, son:

| | | |
|---|---|---|
| Area de Reparto | **88.151** | M2 suelo bruto |
| RV - SG: Red Viaria | 1.589 | M2 suelo neto |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 681 | M2 suelo neto |
| RV - SL: Red Viaria | 13.191 | M2 suelo neto |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 5.653 | M2 suelo neto |
| ZV - SG : Zona Verde | 10.504 | M2 suelo neto |
| ZV - SL : Zona Verde | 9.422 | M2 suelo neto |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SL: Equipamientos | 10.930 | M2 suelo neto |
| SGA: Red Viaria adscrita | | M2 suelo neto |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0,00 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | |
| Suelo Residencia Neto | 36.181 | M2 suelo neto |
| Suelo Terciario Neto | 0 | M2 suelo neto |

Siendo la Edificabilidad Total Lucrativa, la reflejada en el cuadro siguiente:

| | | |
|---|---|---|
| Residencial: | **42.250,77** | M2 construidos |
| Terciario | **0,00** | M2 construidos |
| Industrial | **0,00** | M2 construidos |
| Total ≤ | **42.250,77** | M2 construidos |

Con las siguientes ratios:

| | | |
|---|---|---|
| Superficie Medio Viivienda con ppzzcc | **117** | M2 construidos con zonas comunes |
| Super. Local Comercial sin zonas comunes | **75** | M2 construidos sin zonas comunes |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Numero de viviendas | **361** | Viviendas | 100,00% |
| Numero de Locales Comerciales | **0** | Locales | 0,00% |

| | | |
|---|---|---|
| Densidad de Viviendas | **40,97** | Viviendas / Ha |
| Nº Habitantes por vivienda | **2,50** | |
| Poblacion Maxima | **903** | Habitantes |

Con un índice de ocupación de parcela neta de:

| | | |
|---|---|---|
| Total Edificabilidad Residencial | 42.251 | M2 cons ppzzcc |
| Numero de Plantas: | 5 | Plantas Aprox |
| Ocupacion en planta | 8.450 | M2 cons ppzzcc |
| Suelo Residencial Neto | 36.181 | M2 suelo neto |
| Indice de Ocupacion de parcela neta o solar | 23,36% | |

Siendo el Aprovechamiento Medio, el Índice de Edificabilidad Bruta del Sector, el Índice de Edificabilidad Neta Residencial y el Índice de Edificabilidad Neta Terciaria, los siguientes:

| **Suelo Urbanizable No Programado UZO-2 - "CABRERIZAS BAJAS"** | | |
|---|---|---|
| **Aprovechamiento Medio** | 0,4793 | m2c/m2sb |
| Edificabilidad Total del Sector | 42.251 | M2const |
| Superficie del Area de Reparto | 88.151 | M2 sb |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Bruta del Sector** | 0,4793 | m2c/m2sb |
| Edificabilidad Total del Sector | 42.251 | M2const |
| Superficie del Area del Sector | 88.151 | M2 sb |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Neta Residencial** | 1,1678 | m2c/m2sn |
| Edificabilidad Residencial Total del Sector | 42.251 | M2const |
| Superficie neta residencial | 36.181 | M2 sn |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Neta Terciaria** | 0,0000 | m2c/m2sn |
| Edificabilidad Terciaria Total del Sector | 0 | M2const |
| Superficie neta Terciaria | 36.181 | M2 sn |

### 4.6. Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO"

En base a estos parámetros de la ficha de planeamiento y gestión de las Normas Urbanísticas de este plan general, las superficies brutas de este sector son:

| Suelo Urbanizable No Programado UZO-3 - "VICENTE MAESO" | |
|---|---|
| Area de Reparto | 110.941,48 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Superficie del Sector | | | | 95.092,85 |
| ------- | | | | |
| Superficie del Sector | | | 95.092,85 | |
| SD: Suelo Dotacion | | 54.295,55 | | |
| RV - SG: Red Viaria | 8.132,08 | | | |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 3.485,18 | | | |
| RV - SL: Red Viaria | 14.570,47 | | | |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 6.244,49 | | | |
| ZV - SG : Zona Verde | 215,80 | | | |
| ZV - SL : Zona Verde | 9.991,18 | | | |
| EQ - SG: Equipamientos | 0,00 | | | |
| EQ - SL: Equipamientos | 11.656,37 | | | |

| | | |
|---|---|---|
| Suelo Lucrativo Neto | | 40.797 |
| Suelo Residencia Neto | 40.797 | |
| Suelo Terciario Neto | 0 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| + Sistema General adscrita (SG) | | | | 15.848,63 |
| | | 15.848,63 | | |
| SGA: Red Viaria adscrita | | | | |
| SGA: Zona Verde adscrita | 15.848,63 | | | |

Y las superficies netas del Área de Reparto, bien sean lucrativas o de cesiones dotacionales, son:

| | | |
|---|---|---|
| Area de Reparto | 110.941 | M2 suelo bruto |
| RV - SG: Red Viaria | 8.132 | M2 suelo neto |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 3.485 | M2 suelo neto |
| RV - SL: Red Viaria | 14.570 | M2 suelo neto |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 6.244 | M2 suelo neto |
| ZV - SG : Zona Verde | 216 | M2 suelo neto |
| ZV - SL : Zona Verde | 9.991 | M2 suelo neto |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SL: Equipamientos | 11.656 | M2 suelo neto |
| SGA: Red Viaria adscrita | | M2 suelo neto |
| SGA: Zona Verde adscrita | 15.848,63 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | |
| Suelo Residencia Neto | 40.797 | M2 suelo neto |
| Suelo Terciario Neto | 0 | M2 suelo neto |

Siendo la Edificabilidad Total Lucrativa, la reflejada en el cuadro siguiente:

| | | |
|---|---|---|
| Residencial: | 49.686,01 | M2 construidos |
| Terciario | 2.615,05 | M2 construidos |
| Industrial | 0,00 | M2 construidos |
| Total ≤ | 52.301,07 | M2 construidos |

Con las siguientes ratios:

| | | |
|---|---|---|
| Superficie Medio Viivienda con ppzzcc | 117 | M2 construidos con zonas comunes |
| Super. Local Comercial sin zonas comunes | 75 | M2 construidos sin zonas comunes |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Numero de viviendas | 425 | Viviendas | 92,41% |
| Numero de Locales Comerciales | 35 | Locales | 7,59% |

| | | |
|---|---|---|
| Densidad de Viviendas | 44,66 | Viviendas / Ha |
| Nº Habitantes por vivienda | 2,50 | |
| Poblacion Maxima | 1.062 | Habitantes |

Con un índice de ocupación de parcela neta de:

| | | |
|---|---|---|
| Total Edificabilidad Residencial | 49.686 | M2 cons ppzzcc |
| Numero de Plantas: | 5 | Plantas Aprox |
| Ocupacion en planta | 9.937 | M2 cons ppzzcc |
| Suelo Residencial Neto | 40.797 | M2 suelo neto |
| Indice de Ocupacion de parcela neta o solar | 24,36% | |

Siendo el Aprovechamiento Medio, el Índice de Edificabilidad Bruta del Sector, el Índice de Edificabilidad Neta Residencial y el Índice de Edificabilidad Neta Terciaria, los siguientes:

| Suelo Urbanizable No Programado UZO-3 - "VICENTE MAESO" | | |
|---|---|---|
| **Aprovechamiento Medio** | 0,4714 | m2c/m2sb |
| Edificabilidad Total del Sector | 52.301 | M2const |
| Superficie del Area de Reparto | 110.941 | M2 sb |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Bruta del Sector** | 0,5500 | m2c/m2sb |
| Edificabilidad Total del Sector | 52.301 | M2const |
| Superficie del Area del Sector | 95.093 | M2 sb |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Neta Residencial** | 1,2179 | m2c/m2sn |
| Edificabilidad Residencial Total del Sector | 49.686 | M2const |
| Superficie neta residencial | 40.797 | M2 sn |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Neta Terciaria** | 0,0641 | m2c/m2sn |
| Edificabilidad Terciaria Total del Sector | 2.615 | M2const |
| Superficie neta Terciaria | 40.797 | M2 sn |

**4.7.Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA"**

En base a estos parámetros de la ficha de planeamiento y gestión de las Normas Urbanísticas de este plan general, las superficies brutas de este sector son:

| Suelo Urbanizable No Programado UZO-4 - "ARROYO FARKHANA" | |
|---|---|
| Area de Reparto | 95.857,88 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Superficie del Sector | | | | **82.183,85** |
| ------- | | | | |
| Superficie del Sector | | | **82.183,85** | |
| SD: Suelo Dotacion | | **47.172,58** | | |
| RV - SG: Red Viaria | **6.470,59** | | | |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | **2.773,11** | | | |
| RV - SL: Red Viaria | **12.764,53** | | | |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | **5.470,51** | | | |
| ZV - SG : Zona Verde | **0,00** | | | |
| ZV - SL : Zona Verde | **9.117,52** | | | |
| EQ - SG: Equipamientos | **0,00** | | | |
| EQ - SL: Equipamientos | **10.576,32** | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Suelo Lucrativo Neto | | 35.011 | |
| Suelo Residencia Neto | **35.011** | | |
| Suelo Terciario Neto | 0 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| + Sistema General adscrita (SG) | | | **13.674,03** |
| | | **13.674,03** | |
| SGA: Red Viaria adscrita | | | |
| SGA: Zona Verde adscrita | **13.674,03** | | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | | |

Y las superficies netas del Área de Reparto, bien sean lucrativas o de cesiones dotacionales, son:

| | | |
|---|---|---|
| Area de Reparto | **95.858** | M2 suelo bruto |
| RV - SG: Red Viaria | 6.471 | M2 suelo neto |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 2.773 | M2 suelo neto |
| RV - SL: Red Viaria | 12.765 | M2 suelo neto |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 5.471 | M2 suelo neto |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | M2 suelo neto |
| ZV - SL : Zona Verde | 9.118 | M2 suelo neto |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SL: Equipamientos | 10.576 | M2 suelo neto |
| SGA: Red Viaria adscrita | | M2 suelo neto |
| SGA: Zona Verde adscrita | 13.674,03 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | |
| Suelo Residencia Neto | 35.011 | M2 suelo neto |
| Suelo Terciario Neto | 0 | M2 suelo neto |

Siendo la Edificabilidad Total Lucrativa, la reflejada en el cuadro siguiente:

| | | |
|---|---|---|
| Residencial: | **42.941,06** | M2 construidos |
| Terciario | **2.260,06** | M2 construidos |
| Industrial | **0,00** | M2 construidos |
| Total ≤ | **45.201,12** | M2 construidos |

Con las siguientes ratios:

| | | |
|---|---|---|
| Superficie Medio Viivienda con ppzzcc | **117** | M2 construidos con zonas comunes |
| Super. Local Comercial sin zonas comunes | **75** | M2 construidos sin zonas comunes |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Numero de viviendas | **367** | Viviendas | 92,41% |
| Numero de Locales Comerciales | **30** | Locales | 7,59% |

| | | |
|---|---|---|
| Densidad de Viviendas | **44,66** | Viviendas / Ha |
| Nº Habitantes por vivienda | **2,50** | |
| Poblacion Maxima | **918** | Habitantes |

Con un índice de ocupación de parcela neta de:

| | | |
|---|---|---|
| Total Edificabilidad Residencial | 42.941 | M2 cons ppzzcc |
| Numero de Plantas: | 5 | Plantas Aprox |
| Ocupacion en planta | 8.588 | M2 cons ppzzcc |
| Suelo Residencial Neto | 35.011 | M2 suelo neto |
| Indice de Ocupacion de parcela neta o solar | 24,53% | |

Siendo el Aprovechamiento Medio, el Índice de Edificabilidad Bruta del Sector, el Índice de Edificabilidad Neta Residencial y el Índice de Edificabilidad Neta Terciaria, los siguientes:

| **Suelo Urbanizable No Programado UZO-4 - "ARROYO FARKHANA"** | | |
|---|---|---|
| **Aprovechamiento Medio** | 0,4715 | m2c/m2sb |
| Edificabilidad Total del Sector | 45.201 | M2const |
| Superficie del Area de Reparto | 95.858 | M2 sb |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Bruta del Sector** | 0,5500 | m2c/m2sb |
| Edificabilidad Total del Sector | 45.201 | M2const |
| Superficie del Area del Sector | 82.184 | M2 sb |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Neta Residencial** | 1,2265 | m2c/m2sn |
| Edificabilidad Residencial Total del Sector | 42.941 | M2const |
| Superficie neta residencial | 35.011 | M2 sn |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Neta Terciaria** | 0,0646 | m2c/m2sn |
| Edificabilidad Terciaria Total del Sector | 2.260 | M2const |
| Superficie neta Terciaria | 35.011 | M2 sn |

### 4.8.Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO"

En base a estos parámetros de la ficha de planeamiento y gestión de las Normas Urbanísticas de este plan general, las superficies brutas de este sector son:

| Suelo Urbanizable No Programado UZO-5 - "PARQUE CIVICO" | |
|---|---|
| Area de Reparto | 37.727,92 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Superficie del Sector | | | | 30.738,50 |
| ------- | | | | |
| Superficie del Sector | | | 30.738,50 | |
| SD: Suelo Dotacion | | 26.715,51 | | |
| RV - SG: Red Viaria | 2.041,20 | | | |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 874,80 | | | |
| RV - SL: Red Viaria | 0,00 | | | |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 0,00 | | | |
| ZV - SG : Zona Verde | 20.799,51 | | | |
| ZV - SL : Zona Verde | 0,00 | | | |
| EQ - SG: Equipamientos | 0,00 | | | |
| EQ - SL: Equipamientos | 3.000,00 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Suelo Lucrativo Neto | | 4.023 | |
| Suelo Residencia Neto | 4.023 | | |
| Suelo Terciario Neto | 0 | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| + Sistema General adscrita (SG) | | | | 6.989,42 |
| | | 6.989,42 | | |
| SGA: Red Viaria adscrita | | | | |
| SGA: Zona Verde adscrita | 6.989,42 | | | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | | | |

Y las superficies netas del Área de Reparto, bien sean lucrativas o de cesiones dotacionales, son:

| | | |
|---|---|---|
| Area de Reparto | 37.728 | M2 suelo bruto |
| RV - SG: Red Viaria | 2.041 | M2 suelo neto |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 875 | M2 suelo neto |
| RV - SL: Red Viaria | 0 | M2 suelo neto |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 0 | M2 suelo neto |
| ZV - SG : Zona Verde | 20.800 | M2 suelo neto |
| ZV - SL : Zona Verde | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SL: Equipamientos | 3.000 | M2 suelo neto |
| SGA: Red Viaria adscrita | | M2 suelo neto |
| SGA: Zona Verde adscrita | 6.989,42 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | |
| Suelo Residencia Neto | 4.023 | M2 suelo neto |
| Suelo Terciario Neto | 0 | M2 suelo neto |

Siendo la Edificabilidad Total Lucrativa, la reflejada en el cuadro siguiente:

| | | |
|---|---|---|
| Residencial: | 14.600,79 | M2 construidos |
| Terciario | 768,46 | M2 construidos |
| Industrial | 0,00 | M2 construidos |
| Total ≤ | 15.369,25 | M2 construidos |

Con las siguientes ratios:

| | | |
|---|---|---|
| Superficie Medio Viivienda con ppzzcc | 117 | M2 construidos con zonas comunes |
| Super. Local Comercial sin zonas comunes | 75 | M2 construidos sin zonas comunes |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Numero de viviendas | 125 | Viviendas | 92,41% |
| Numero de Locales Comerciales | 10 | Locales | 7,59% |

| | | |
|---|---|---|
| Densidad de Viviendas | 40,60 | Viviendas / Ha |
| Nº Habitantes por vivienda | 2,50 | |
| Poblacion Maxima | 312 | Habitantes |

Con un índice de ocupación de parcela neta de:

| | | |
|---|---|---|
| Total Edificabilidad Residencial | 14.601 | M2 cons ppzzcc |
| Numero de Plantas: | 5 | Plantas Aprox |
| Ocupacion en planta | 2.920 | M2 cons ppzzcc |
| Suelo Residencial Neto | 4.023 | M2 suelo neto |
| Indice de Ocupacion de parcela neta o solar | 72,59% | |

Siendo el Aprovechamiento Medio, el Índice de Edificabilidad Bruta del Sector, el Índice de Edificabilidad Neta Residencial y el Índice de Edificabilidad Neta Terciaria, los siguientes:

| Suelo Urbanizable No Programado UZO-5 - "PARQUE CIVICO" | | |
|---|---|---|
| **Aprovechamiento Medio** | 0,4074 | m2c/m2sb |
| Edificabilidad Total del Sector | 15.369 | M2const |
| Superficie del Area de Reparto | 37.728 | M2 sb |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Bruta del Sector** | 0,5000 | m2c/m2sb |
| Edificabilidad Total del Sector | 15.369 | M2const |
| Superficie del Area del Sector | 30.739 | M2 sb |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Neta Residencial** | 3,6293 | m2c/m2sn |
| Edificabilidad Residencial Total del Sector | 14.601 | M2const |
| Superficie neta residencial | 4.023 | M2 sn |
| | | |
| **Indice de Edificabilidad Neta Terciaria** | 0,1910 | m2c/m2sn |
| Edificabilidad Terciaria Total del Sector | 768 | M2const |
| Superficie neta Terciaria | 4.023 | M2 sn |

## 5. EL MERCADO[7] INMOBILIARIO.

### 5.1.Generalidades del estudio de mercado inmobiliario 2020

Hemos realizado en el tercer trimestre de 2020, un exhaustivo estudio de la casi totalidad del mercado secundario inmobiliario en oferta en el término municipal de Melilla, en sus diferentes zonas, que las hemos delimitado según su ámbito social económico, y que los hemos denominado solo a los efectos de los estudios de mercado como:

**Vivienda Colectiva en Manzana Cerrada**

1. Bº del Real
2. Bº Gral. San Jurjo
3. Bº Industrial
4. Bº Héroes de España
5. Bº General Larrea
6. Bº Príncipe de Asturias
7. Bº Isaac Peral
8. Bº Virgen de la Victoria
9. Bº La Libertad
10. Bº Primo de Rivera
11. Bº Polígono Hebreo 2
12. Bº Cabrerizas Bajas
13. Bº Gómez Jordana
14. Bº Concepción Arenal
15. Bº Ataque Seco
16. Barrio del Carmen
17. Bº Batería Jota
18. Barrio Oeste

**Locales en bruto en edificaciones residenciales**

19. Bº Industrial
20. Bº Heroes de España
21. Bº Real

**Naves Industriales**

[7] Varios autores. "Comentarios a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana". Capítulo 24 – páginas 1.149 a 1.155 - Editorial: Tirant lo Blanch - 2.016

La primera pregunta que nos tenemos que hacer para realizar un adecuado estudio de mercado es determinar la población que se quiere testear; en este caso el parque de viviendas, principalmente aunque también hay que analizar el segmento de locales comerciales a pie de calle y de naves industriales, de Melilla y que según el Instituto Nacional de Estadística en el año 2.011 existían en Melilla un total de 26.233 viviendas familiares de las cuales 24.666 eran viviendas principales, con 86.487 habitantes en 2.020. El segundo dato que tenemos que prefijar es el "nivel de confianza" que es el monto de incertidumbre que entendemos que es tolerable y que definimos en un 90%. En tercer lugar, tenemos que definir el porcentaje de error que entendemos que es permisible y que fijamos en un 5%; y cuál es la "distribución estadística" que la definimos en un 50%. Todo ello, dándonos el tamaño de la muestra, es decir el número de testigos que tenemos que obtener del mercado inmobiliario, que es de 270; y que con una proporción esperada de pérdidas del 5%, determina que tenemos que obtener 284 testigos de viviendas. Y como se han obtenido 251 testigos el margen de precisión sería del 5,32 %, que es totalmente asumible.

| | |
|---|---|
| Total de la población (N) | 86.487 |
| Nivel de confianza o seguridad (1-α) | 90% |
| Precisión (d) | 5,00% |
| Proporción (valor aproximado del parámetro que queremos medir) | 50% |
| TAMAÑO MUESTRAL (n) | 270 |
| Proporcion esperada de pérdidas (R) | 5% |
| MUESTRA AJUSTADA A LAS PÉRDIDAS | 284 |

| | |
|---|---|
| Total de la población (N) | 86.487 |
| Nivel de confianza o seguridad (1-α) | 90% |
| Precisión (d) | 5,32% |
| Proporción (valor aproximado del parámetro que queremos medir) | 50% |
| TAMAÑO MUESTRAL (n) | 238 |
| Proporcion esperada de pérdidas (R) | 5% |
| MUESTRA AJUSTADA A LAS PÉRDIDAS | 251 |

Para lo cual, se han recopilado datos testigos por unidades funcionales inmobiliarias (viviendas, locales comerciales y naves industriales) en oferta en el mercado inmobiliario secundario viviendas y locales (ya que el mercado primario, de obra nueva, prácticamente no existe) y para naves industriales en Melilla; con elementos de inmuebles en oferta de venta no condicionada, que tuviesen características semejantes por ubicación territorial, uso (residencial), tipología (edificación plurifamiliar en manzana cerrada) y tamaño (de 40 a 400 $m^2$ construidos), a las posibles promociones a desarrollar en los ámbitos de suelo urbanizable del P.G.O.U. de Melilla

El número de 251 viviendas, 31 locales y 16 naves industriales analizados en Melilla, así como el valor económico total de la muestra de 47.020.904 euros en viviendas, y 9.225.117 euros en locales comerciales y 6.342.367 euros en naves aseguran la total fiabilidad de los valores modales de mercado que se van a utilizar en esta M.V.E., de acuerdo con la estadística descriptiva[8]

En consecuencia, se cumplen los requisitos técnicos para poder utilizar el Método de Comparación con el Mercado y posteriormente el Método Residual Estático y Dinámico reflejados en esta M.V.E. del P.G.O.U. de Melilla

En los cuadros de las páginas siguientes quedan reflejados los valores modales de mercado del producto inmobiliario en oferta de venta con:

1. Uso funcional lucrativo residencial plurifamiliar en tipología edificatoria en manzana cerrada con viviendas de 2 y 3 dormitorios principalmente
2. Uso funcional lucrativo local comercia a pie de calle o terciario en tipología edificatoria en manzana cerrada.
3. Uso funcional lucrativo industrial en tipología edificatoria de bloque exento o en manzana cerrada.

y en el Anexo de "Estudio de Mercado" están las viviendas, locales comerciales y naves industriales testeadas; pudiendo ser constatados por cualquier tercera persona física.

### 5.2.Diseño de la muestra en el año 2020

Para tomar las muestras o testigos que nos han de servir de referencia para obtener el valor de mercado, hay que acudir, en principio, a las fuentes de información de transacciones reales cerradas (muy difíciles de obtener en el mercado secundario que represente u valor y no sean un precio) o las ofertas existentes en el mercado.

En la Información de Mercado se ha de tener en cuenta:

a) Que es el elemento más importante de la valoración, ya que nos aporta datos a comparar.
b) Que es un elemento estadístico[9], por lo cual, cuanto mayor sea el número de testigos, mayor será la exactitud de la información de mercado, es decir, cuanto mayor es el número de compraventas u ofertas

[8] Durá Peiró y López Cuñat. "Fundamentos de Estadística, estadística descriptiva y modelos probabilísticas para la inferencia". Editorial: Ariel Economía.
[9] Véase STS nº 5040/2014 (NR: 1357/2013) y STS nº 2177/2018 (NR: 487/2017)

comparables (testigos) obtenidas y más abundante la información que se dispone sobre ellas, mayor fiabilidad ofrecerá la información (con más de 31 muestras de testigos fiables se alcanza un percentil de seguridad del 95 % en la determinación del valor modal de mercado de acuerdo con principios y técnicas de la estadística descriptiva)

c) Que es un elemento cualitativo, por lo cual, cuanto mayor sea la información de las condiciones de los testigos mejores serán los resultados de la homogeneización posterior necesaria, es decir, cuanto mayor sea la semejanza entre los testigos y el inmueble a valorar, más significativa será la información obtenida.

El Método de Comparación, para ser aplicado correctamente, exige que las muestras analizadas ("los testigos"), no sólo tengan características intrínsecas homogéneas o asimilables sino que también exige que las restantes características fundamentales sean referenciales respecto de las del bien que se valora.

Entre las características extrínsecas más importantes se encuentran la oferta y la demanda existentes en el mercado que se analiza, y por ello la gran importancia de delimitar correctamente el mercado que se considera (es decir, segmentar el mercado inmobiliario en donde tenemos que trabajar).

Para definir o delimitar el mercado concreto del bien, debe buscarse el área espacial homogénea en la que puedan existir potenciales adquirientes del bien que se valora y aquella en la que sus diferentes ubicaciones concretas satisfagan de manera semejante las posibles necesidades de los potenciales adquirientes.

Establecidos los conceptos generales para la obtención de la información del mercado, se ha realizado un detallado estudio de la casi totalidad del mercado secundario inmobiliario en oferta en Melilla que las hemos delimitado por zonas según su ámbito social económico, y que los hemos denominado a los efectos de los estudios de mercado como:

1. Bº del Real
2. Bº Gral. San Jurjo
3. Bº Industrial
4. Bº Héroes de España
5. Bº General Larrea
6. Bº Príncipe de Asturias
7. Bº Isaac Peral
8. Bº Virgen de la Victoria
9. Bº La Libertad
10. Bº Primo de Rivera
11. Bº Polígono Hebreo 2
12. Bº Cabrerizas Bajas
13. Bº Gómez Jordana
14. Bº Concepción Arenal
15. Bº Ataque Seco
16. Barrio del Carmen
17. Bº Batería Jota
18. Barrio Oeste
19. Bº Industrial – Locales Comerciales
20. Bº Héroes de España – Locales Comerciales
21. Bº Real – Locales Comerciales
22. Naves Industriales en Melilla

**5.3.Mercado inmobiliario residencial secundario en 2020. Testigos y precios de la oferta.**

Como ya hemos indicado, se ha efectuado una investigación de mercado, por el técnico redactor de esta M.V.E., del segmento de uso funcional lucrativo RESIDENCIAL, COMERCIAL a pie de calle y para el uso INDUSTRIAL en el tercer trimestre de 2020.

Obteniéndose 251 testigos de viviendas, 31 locales comerciales y 16 naves industriales en Melilla, así como un valor económico total de la muestra de 47.020.904 euros en viviendas, 9.225.117 euros en locales comerciales y 6.342.367 euros en naves, que aseguran la total fiabilidad de los valores modales de mercado que se van a utilizar en esta M.V.E.

En consecuencia, de acuerdo con el criterio Jurisprudencial del Tribunal Supremo [STS nº 5040/2014 (NR: 1357/2013) y STS nº 2177/2018 (NR: 487/2017) se ha realizado "***un estudio de mercado estadísticamente significativo"*** obteniendo la cantidad suficiente de testigos de "***fuentes ciertas y seguras"*** para obtener el Valor Mercado del sector inmobiliario residencial, terciario e industrial, ya que tiene el mencionado estudio un nivel de confianza del 90%, un porcentaje de error del 5,32% , una proporción esperada de pérdidas del 5% y su distribución estadística es del 50%, a la fecha de esta M.V.E del P.G.O.U. de Melilla

Los testigos se han obtenido de las principales páginas Web del sector inmobiliario, como queda constatado en la impresión de cada una de las fichas testigo. Se ha testeado telefónicamente el 20% de los testigos empleados, para verificar y constatar la información facilitada en las páginas Webs.

Como es habitual en el mercado secundario, los testigos llevan incluido el consabido incremento de salida como margen de negociación en el precio ofertado. Actualmente este margen de negociación está entre un 5% - 15% del precio ofertado.

Así mismo, se han descontado de las ofertas, las comisiones de intermediarios como, por ejemplo, es el caso de los agentes de la propiedad inmobiliaria, que en esta zona es del 3% - 5% para el mercado nacional.

Todos los testigos de este estudio están debidamente documentados, y se pueden constatar, habiendo sido desechados más testigos cuya información no ofrecían un mínimo para ser fidedigna (como por ejemplo pueden ser las gangas que ofrecen los A.P.I. como reclamo de venta, que en la mayoría de los casos son ficticias y solo sirven para atraer a futuros clientes)

El valor total de mercado de las **251 viviendas** testadas en el estudio de mercado asciende a la cantidad de **47.020.904 euros** (7.824 millones de pesetas).

**La superficie media de la vivienda es de 103,53 m$^2$ construida**, constando de **2,87 dormitorios y 1,75 baños y un precio total de oferta de 187.334 euros, es decir 1.854,74 euros / m2 construido**, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en TODO MELILLA | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros |
| | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 25.985 | | | | | | | | | 47.020.904 |
| Máximo | 400,00 | 165,00 | 6,00 | 4,00 | 2.020 | 9,00 | 2,00 | 3,00 | 2,00 | 490.000 |
| Mínimo | 40,00 | 45,00 | 1,00 | 1,00 | 1.965 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 64.000 |
| Intervalo | 360,00 | 120,00 | 5,00 | 3,00 | 55 | 9,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 426.000 |
| Promedio | 103,53 | 88,99 | 2,87 | 1,75 | 2.009 | 2,36 | 0,57 | 2,26 | 0,37 | 187.334 |

Además podemos advertir que el 57,37% de las viviendas cuentas con terraza, el nivel de calidad constructiva es medio-alto y el 36,36% de las viviendas que se ofertan dispone de plaza de aparcamiento.

En los cuadros siguientes quedan recogidos los testigos de las 22 zonas analizas (enumeradas en la página anterior) y en el Anexo está la correspondiente información para su constatación.

### 5.3.1. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº del Real

| Nº Testigo | Calle o avenida | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio del Real | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | General Villalba, 3 | particular | 102,00 | 92,00 | 1,11 | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 0 | 180.000 | 1.765 | 293.622 |
| 2 | plaza Barrio del Real, 2 | api | 93,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 1 | 157.025 | 1.688 | 280.933 |
| 3 | Grupo Gómez Jordana-Real s/n | particular | 130,00 | 120,00 | 1,08 | 4 | 2 | 2.010 | 0 | 0 | 2 | 0 | 160.000 | 1.231 | 204.783 |
| 4 | calle Gómez Jordana, Grupos, 3 | particular | 75,00 | 55,00 | 1,36 | 2 | 1 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 0 | 75.000 | 1.000 | 166.386 |
| 5 | calle Valladolid, 8 y 10 | particular | 95,00 | 83,00 | 1,14 | 3 | 2 | 2.020 | 4 | 1 | 3 | 0 | 238.000 | 2.505 | 416.841 |
| 6 | calle Castilla, 4 | particular | 55,00 | 46,00 | 1,20 | 1 | 1 | 2.010 | 4 | 1 | 2 | 0 | 92.200 | 1.676 | 278.923 |
| 7 | BARRIO REAL | api | 105,00 | 100,00 | 1,05 | 4 | 2 | 2.010 | 3 | 1 | 2 | 0 | 225.000 | 2.143 | 356.541 |
| 8 | calle BARRIO REAL | api | 90,00 | | | 3 | 2 | 2.015 | 3 | 1 | 3 | 1 | 240.250 | 2.669 | 444.158 |
| 9 | BARRIO REAL | api | 86,00 | 82,00 | 1,05 | 3 | 2 | 2.020 | 3 | 1 | 2 | 0 | 245.000 | 2.849 | 474.007 |
| 10 | barrio real | api | 85,00 | 80,00 | 1,06 | 3 | 1 | 1.965 | 2 | 0 | 1 | 0 | 83.625 | 984 | 163.694 |
| 11 | Calle de la Azucena, 30 | particular | 65,00 | 50,00 | 1,30 | 2 | 1 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 0 | 127.125 | 1.956 | 325.413 |
| 12 | calle Capitán Andino, 6 | particular | 80,00 | 77,00 | 1,04 | 3 | 2 | 2.005 | 2 | 0 | 2 | 1 | 141.000 | 1.763 | 293.255 |
| 13 | barrio real | api | 75,00 | 70,00 | 1,07 | 2 | 2 | 2.019 | 1 | 0 | 2 | 0 | 143.000 | 1.907 | 317.243 |
| 14 | calle Vitoria, 23 | particular | 90,00 | 75,00 | 1,20 | 3 | 2 | 2.009 | 2 | 1 | 3 | 0 | 150.000 | 1.667 | 277.310 |
| 15 | VITORIA, 23 | api | 90,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 0 | 165.000 | 1.833 | 305.041 |
| 16 | Vizcaya, 6 | particular | 91,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 0 | 2 | 0 | 146.675 | 1.612 | 268.183 |
| 17 | El Real | api | 89,00 | | | 3 | 2 | 2.011 | 2 | 0 | 3 | 0 | 168.000 | 1.888 | 314.077 |
| 18 | El Real | api | 88,00 | | | 2 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 0 | 163.400 | 1.857 | 308.949 |
| 19 | infanta cristina | api | 65,00 | 60,00 | 1,08 | 2 | 1 | 2.020 | 1 | 0 | 2 | 0 | 125.000 | 1.923 | 319.973 |
| 20 | El Real | api | 90,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 3 | 0 | 3 | 0 | 152.250 | 1.692 | 281.470 |
| 21 | Ibiza, 3 | particular | 80,00 | | | 2 | 2 | 2.010 | 4 | 1 | 2 | 0 | 204.000 | 2.550 | 424.284 |
| 22 | Mar Chica melilla s/n | api | 167,00 | 165,00 | 1,01 | 4 | 2 | 2.010 | 2 | 1 | 2 | 1 | 168.000 | 1.006 | 167.382 |
| 23 | cataluña | api | 128,00 | 120,00 | 1,07 | 4 | 2 | 2.010 | 3 | 1 | 2 | 1 | 195.500 | 1.527 | 254.129 |
| 24 | Ceuta, 24 Portal E 2º 1º | particular | 110,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 0 | 3 | 0 | 170.000 | 1.545 | 257.142 |
| 25 | Lugo, 24 | particular | 85,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 1 | 2 | 0 | 178.625 | 2.101 | 349.655 |
| 26 | Orense, 38 | particular | 90,00 | 88,00 | 1,02 | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 0 | 135.000 | 1.500 | 249.579 |
| 27 | azucena | api | 99,00 | 86,00 | 1,15 | 3 | 2 | 2.000 | 2 | 1 | 2 | 1 | 167.000 | 1.687 | 280.671 |
| 28 | Gurugú, 5 | particular | 102,00 | 89,00 | 1,15 | 3 | 2 | 2.009 | 3 | 1 | 3 | 1 | 182.850 | 1.793 | 298.271 |
| 29 | Badajoz, 2 . Edificio Adanis | particular | 70,00 | 65,00 | 1,08 | 2 | 1 | 2.010 | 4 | 1 | 3 | 0 | 130.000 | 1.857 | 309.003 |
| 30 | Badajoz, 2 | particular | 105,00 | | | 4 | 2 | 2.010 | 1 | 0 | 2 | 0 | 179.870 | 1.713 | 285.027 |
| 31 | andalucia s/n | api | 105,00 | 90,00 | 1,17 | 3 | 2 | 2.012 | 4 | 1 | 2 | 1 | 270.500 | 2.576 | 428.642 |
| 32 | Gurugú, 17 | particular | 71,00 | 64,00 | 1,11 | 2 | 1 | 2.006 | 2 | 0 | 2 | 0 | 144.675 | 2.038 | 339.041 |
| 33 | El Real | api | 50,00 | 45,00 | 1,11 | 1 | 1 | 2.010 | 3 | 0 | 2 | 0 | 79.250 | 1.585 | 263.722 |
| 34 | INFANTA CRISTINA | api | 65,00 | 60,00 | 1,08 | 2 | 1 | 2.020 | 3 | 0 | 2 | 0 | 110.000 | 1.692 | 281.576 |
| 35 | azucena, 28 | particular | 65,00 | 50,00 | 1,30 | 2 | 1 | 2.010 | 3 | 0 | 2 | 0 | 130.125 | 2.002 | 333.092 |
| 36 | Andalucia Melilla | api | 116,00 | | | 4 | 2 | 2.010 | | 0 | 2 | 0 | 117.500 | 1.013 | 168.538 |
| 37 | Melilla Capital | api | 105,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 1 | 243.000 | 2.314 | 385.065 |
| 38 | Vitoria | api | 90,00 | | | 3 | 1 | 2.010 | | 0 | 2 | 0 | 154.500 | 1.717 | 285.629 |
| 39 | Jimenez Iglesias, 49 | api | 80,00 | | | 2 | 1 | 2.010 | 3 | 0 | 2 | 0 | 120.000 | 1.500 | 249.579 |
| 40 | Lugo, 21 | api | 85,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 4 | 0 | 2 | 0 | 160.000 | 1.882 | 313.197 |
| 41 | Infanta Elena | particular | 40,00 | | | 1 | 1 | 2.010 | | 0 | 2 | 1 | 143.500 | 3.588 | 596.910 |
| 42 | Mar Chica, 45 | api | 90,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 1 | 213.000 | 2.367 | 393.780 |
| 43 | Melilla Capital | api | 96,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 1 | 2 | 1 | 207.000 | 2.156 | 358.770 |
| 44 | Isleta Azucena, 3 | api | 140,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 5 | 1 | 2 | 1 | 275.500 | 1.968 | 327.424 |
| 45 | Melilla Capital | api | 65,00 | | | 2 | 1 | 2.010 | 4 | 0 | 2 | 0 | 165.000 | 2.538 | 422.364 |
| 46 | Andalucía, 45 | api | 101,00 | | | 4 | 2 | 2.010 | 4 | 1 | 2 | 1 | 306.500 | 3.035 | 504.924 |
| 47 | Jiménez e Iglesias s/n | api | 98,00 | 91,00 | 1,08 | 3 | 2 | 2.020 | 1 | 0 | 3 | 0 | 160.000 | 1.633 | 271.651 |
| 48 | Jiménez e Iglesias s/n | api | 98,00 | 91,00 | 1,08 | 3 | 2 | 2.020 | 1 | 0 | 3 | 0 | 160.000 | 1.633 | 271.651 |
| 49 | Jiménez e Iglesias s/n | api | 89,00 | 78,00 | 1,14 | 3 | 2 | 2.020 | 1 | 0 | 3 | 0 | 175.000 | 1.966 | 327.163 |
| 50 | Jiménez e Iglesias s/n | api | 89,00 | 78,00 | 1,14 | 3 | 2 | 2.020 | 2 | 0 | 3 | 0 | 180.000 | 2.022 | 336.511 |
| 51 | Jiménez e Iglesias s/n | api | 89,00 | 78,00 | 1,14 | 3 | 2 | 2.020 | 3 | 0 | 3 | 0 | 220.000 | 2.472 | 411.291 |
| 52 | Jiménez e Iglesias s/n | api | 109,50 | 89,30 | 1,23 | 3 | 2 | 2.020 | 1 | 0 | 3 | 0 | 175.000 | 1.598 | 265.914 |
| 53 | Jiménez e Iglesias s/n | api | 109,50 | 89,30 | 1,23 | 3 | 2 | 2.020 | 2 | 0 | 3 | 0 | 185.000 | 1.689 | 281.109 |
| 54 | Jiménez e Iglesias s/n | api | 109,50 | 89,30 | 1,23 | 3 | 2 | 2.020 | 1 | 0 | 3 | 0 | 175.000 | 1.598 | 265.914 |
| 55 | Jiménez e Iglesias s/n | api | 109,50 | 89,30 | 1,23 | 3 | 2 | 2.020 | 2 | 0 | 3 | 0 | 185.000 | 1.689 | 281.109 |
| 56 | Jiménez e Iglesias s/n | api | 89,00 | 78,00 | 1,14 | 3 | 2 | 2.020 | 1 | 0 | 3 | 0 | 170.000 | 1.910 | 317.816 |
| 57 | Jiménez e Iglesias s/n | api | 89,00 | 78,00 | 1,14 | 3 | 2 | 2.020 | 2 | 0 | 3 | 0 | 180.000 | 2.022 | 336.511 |

### 5.3.2. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Gral. San Jurjo

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio General San Jurgo | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | paseo Marítimo Francisco Mir Berlanga, 22 | particular | 66,00 | | | 2 | 1 | 1.965 | 2 | 1 | 1 | 0 | 130.000 | 1.970 | 327.730 |
| 2 | Hipódromo | api | 70,00 | | | 2 | 1 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 0 | 128.500 | 1.836 | 305.437 |
| 3 | plaza de la Goleta, 4 | particular | 109,00 | 96,00 | | 3 | 2 | 2.010 | 3 | 0 | 2 | 1 | 189.000 | 1.734 | 288.504 |
| 4 | García Martínez, Médico, 1 | particular | 55,00 | | | 1 | 1 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 0 | 120.000 | 2.182 | 363.024 |
| 5 | paseo Marítimo Francisco Mir Berlanga, 25 | particular | 85,00 | 78,00 | | 3 | 1 | 1.995 | 1 | 1 | 2 | 0 | 206.060 | 2.424 | 403.359 |
| 6 | Sánchez Barcaiztegui, 4 | api | 70,00 | | | 2 | 1 | 2.016 | 1 | 1 | 3 | 0 | 109.750 | 1.568 | 260.869 |
| 7 | General Astilleros | api | 85,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 3 | 1 | 2 | 0 | 170.000 | 2.000 | 332.772 |
| 8 | paseo Francisco Mir Berlanga, Marítimo, 26 | particular | 110,00 | 100,00 | | 4 | 2 | 2.010 | 1 | 0 | 2 | 1 | 307.500 | 2.795 | 465.125 |
| 9 | Méndez Núñez, 26 | api | 80,00 | 75,00 | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 0 | 2 | 0 | 144.000 | 1.800 | 299.495 |
| 10 | Gravina s/n | api | 70,00 | 65,00 | | 2 | 1 | 2.001 | 1 | 0 | 2 | 0 | 105.000 | 1.500 | 249.579 |
| 11 | Cabo Antonio Mesa Cañón, 21 -23 | particular | 90,00 | 85,00 | | 3 | 2 | 1.998 | 3 | 1 | 2 | 0 | 200.000 | 2.222 | 369.747 |
| 12 | Poeta Salvador Rueda, 11 | particular | 123,00 | 111,00 | | 3 | 2 | 2.004 | 1 | 1 | 3 | 1 | 233.000 | 1.894 | 315.186 |
| 13 | Médico García Martínez | api | 125,00 | | | 4 | 2 | 2.010 | 5 | 0 | 2 | 0 | 379.500 | 3.036 | 505.148 |
| 14 | Paseo Marítimo Mir Berlanga | api | 175,00 | | | 4 | 2 | 2.000 | 3 | 1 | | 0 | 379.000 | 2.166 | 360.345 |
| 15 | Gravina | api | 70,00 | | | 2 | 1 | 2.010 | 1 | 0 | 2 | 0 | 125.000 | 1.786 | 297.118 |
| 16 | Melilla | particular | 109,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 3 | 0 | 2 | 1 | 231.000 | 2.119 | 352.616 |

### 5.3.3. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Industrial

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio Industrial | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | paseo Marítimo Francisco Mir Berlanga, 7, | particular | 77,00 | 70,00 | 1,10 | 2 | 1 | 2.010 | 2 | 1 | 3 | 1 | 270.000 | 3.506 | 583.431 |
| 2 | Montemar, Marqués, 5 | particular | 85,00 | | | 2 | 1 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 1 | 265.625 | 3.125 | 519.956 |
| 3 | Teniente Morán, Melilla, 19 | api | 126,00 | 90,00 | 1,40 | 3 | 2 | 2.020 | 2 | 0 | 3 | 0 | 207.500 | 1.647 | 274.009 |
| 4 | Teniente Morán, Melilla, 19 | api | 132,00 | 95,00 | 1,39 | 3 | 2 | 2.020 | 1 | 1 | 3 | 0 | 260.500 | 1.973 | 328.360 |
| 5 | Teniente Morán, 27 | particular | 49,00 | | | 1 | 1 | 2.020 | 1 | 0 | | 0 | 110.000 | 2.245 | 373.520 |
| 6 | Marqués de Montemar s/n | api | 65,00 | 63,00 | 1,03 | 1 | 1 | 2.010 | 6 | 1 | 2 | 0 | 120.125 | 1.848 | 307.494 |
| 7 | Marqués de Montemar s/n | api | 159,00 | 150,00 | 1,06 | 5 | 2 | 2.010 | 2 | 1 | 2 | 0 | 350.000 | 2.201 | 366.258 |
| 8 | paco benitez s/n | api | 89,00 | | | 2 | 2 | 2.005 | 3 | 0 | 3 | 0 | 174.000 | 1.955 | 325.294 |
| 9 | Teniente Morán, 14 NA | particular | 119,00 | 110,00 | 1,08 | 4 | 2 | 2.010 | 2 | 1 | 3 | 0 | 245.000 | 2.059 | 342.559 |
| 10 | plaza de la goleta, 4 | particular | 104,00 | 96,00 | 1,08 | 3 | 2 | 2.010 | 4 | 0 | 3 | 0 | 197.000 | 1.894 | 315.173 |
| 11 | paseo Marítimo Francisco Mir Berlanga, 21 | particular | 50,00 | | | 1 | 1 | 2.010 | 3 | 1 | 2 | 0 | 118.500 | 2.370 | 394.335 |
| 12 | El Industrial | api | 103,00 | 100,00 | 1,03 | 3 | 2 | 2.009 | 4 | 1 | 3 | 1 | 265.500 | 2.578 | 428.888 |
| 13 | paseo Marítimo Francisco Mir Berlanga s/n | api | 105,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 1 | 292.000 | 2.781 | 462.712 |
| 14 | Carlos V, 40 | particular | 103,00 | 100,00 | 1,03 | 3 | 2 | 2.010 | 4 | 1 | 2 | 1 | 265.500 | 2.578 | 428.888 |
| 15 | Melilla Capital | api | 104,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 4 | 0 | 3 | 1 | 245.500 | 2.361 | 392.767 |
| 16 | Carlos V, 34 | particular | 97,00 | 96,00 | 1,01 | 3 | 2 | 2.010 | 4 | 1 | 2 | 0 | 182.725 | 1.884 | 313.432 |
| 17 | El Industrial | api | 141,00 | | | 4 | 2 | 2.010 | 4 | 0 | 2 | 0 | 210.000 | 1.489 | 247.809 |
| 18 | El Industrial | api | 90,00 | | | 3 | 2 | 2.000 | 4 | 1 | 2 | 1 | 296.500 | 3.294 | 548.149 |
| 19 | General Astilleros, 9 | particular | 75,00 | 65,00 | 1,15 | 2 | 2 | 2.010 | 2 | 1 | 3 | 1 | 210.500 | 2.807 | 466.990 |
| 20 | general astilleros, 9 | particular | 120,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 3 | 1 | 3 | 1 | 233.000 | 1.942 | 323.066 |
| 21 | Álvaro de Bazán, 50 | api | 86,00 | | | 2 | 1 | 2.010 | 2 | 1 | 2 | 1 | 158.000 | 1.837 | 305.686 |
| 22 | Conde de Alcaudete, 12 | particular | 132,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 0 | 2 | 1 | 272.100 | 2.061 | 342.982 |
| 23 | Marqués de Montemar, 28 | particular | 108,00 | 100,00 | 1,08 | 3 | 2 | 2.007 | 2 | 0 | 3 | 0 | 218.000 | 2.019 | 335.853 |
| 24 | Conde Alcaudete s/n | api | 103,00 | 100,00 | 1,03 | 3 | 2 | 2.008 | 2 | 1 | 2 | 1 | 276.500 | 2.684 | 446.658 |
| 25 | carlos v s/n | api | 203,00 | | | 5 | 3 | 2.010 | 5 | 1 | 2 | 0 | 308.500 | 1.520 | 252.858 |
| 26 | MARQUES DE MONTEMAR | api | 137,00 | 130,00 | 1,05 | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 1 | 252.500 | 1.843 | 306.660 |
| 27 | El Industrial | api | 73,00 | 63,70 | 1,15 | 2 | 1 | 2.010 | 5 | 1 | 2 | 1 | 300.025 | 4.110 | 683.835 |
| 28 | carlos v, 20 | particular | 99,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 0 | 3 | 0 | 150.000 | 1.515 | 252.100 |
| 29 | Carlos V, 12 | particular | 103,00 | 100,00 | 1,03 | 3 | 2 | 2.009 | 4 | 1 | 2 | 1 | 265.500 | 2.578 | 428.888 |
| 30 | Melilla Capital | api | 151,00 | | | 4 | 2 | 2.010 | 2 | 0 | 3 | 0 | 270.000 | 1.788 | 297.511 |
| 31 | POLAVIEJA s/n | api | 106,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 1 | 3 | 0 | 175.000 | 1.651 | 274.694 |
| 32 | Álvaro de Bazán, 2 | particular | 87,00 | | | 2 | 1 | 2.012 | 2 | 0 | 2 | 0 | 156.090 | 1.794 | 298.519 |
| 33 | Álvaro de Bazán, 5 | particular | 114,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 1 | 2 | 1 | 229.300 | 2.011 | 334.669 |
| 34 | Alvaro de Bazan , 26 | particular | 100,00 | | | 3 | 2 | 2.017 | 3 | 1 | 3 | 0 | 190.000 | 1.900 | 316.133 |
| 35 | Alfonso Gurrea, 2 | particular | 100,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 0 | 186.000 | 1.860 | 309.478 |
| 36 | El Industrial | api | 128,00 | | | 2 | 2 | 2.010 | 1 | 0 | 2 | 1 | 200.900 | 1.570 | 261.148 |
| 37 | General Polavieja, 3 | particular | 130,00 | | | 2 | 2 | 2.010 | 4 | 1 | 2 | 1 | 240.500 | 1.850 | 307.814 |
| 38 | Teniente Morán | api | 123,00 | | | 3 | 2 | 2.015 | 2 | 0 | 3 | 0 | 209.000 | 1.699 | 282.721 |
| 39 | Carlos V, 14 | api | 155,00 | | | 4 | 3 | 2.010 | 1 | 1 | 3 | 1 | 325.500 | 2.100 | 349.411 |
| 40 | Marques de Montemar | api | 130,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 0 | 2 | 1 | 280.500 | 2.158 | 359.010 |
| 41 | Marqués de Montemar | api | 144,00 | | | 4 | 2 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 0 | 245.000 | 1.701 | 283.087 |
| 42 | Melilla Capital | api | 104,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 0 | 2 | 0 | 210.000 | 2.019 | 335.972 |

### 5.3.4. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Héroes de España

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Heroes de España | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | avenida Marina Española | api | 100,00 | 77,00 | 1,30 | 3 | 2 | 2.016 | 2 | 0 | 3 | 0 | 194.500 | 1.945 | 323.621 |
| 2 | San Lorenzo | api | 133,00 | | | 4 | 2 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 0 | 313.525 | 2.357 | 392.227 |
| 3 | Centro | api | 50,00 | | | 1 | 1 | 2.010 | 2 | 0 | 3 | 0 | 102.250 | 2.045 | 340.259 |
| 4 | General Marina, 19 | particular | 170,00 | 155,00 | 1,10 | 3 | 2 | 2.010 | 4 | 1 | 3 | 0 | 490.000 | 2.882 | 479.583 |
| 5 | José Antonio Primo de Rivera, 13 | particular | 120,00 | 100,00 | 1,20 | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 1 | 2 | 0 | 190.000 | 1.583 | 263.445 |
| 6 | Ibañez Marín, 101 | particular | 120,00 | 114,00 | 1,05 | 4 | 2 | 1.995 | 1 | 1 | 2 | 1 | 198.500 | 1.654 | 275.230 |
| 7 | paseo Concha, 36 | particular | 145,00 | 70,00 | 2,07 | 2 | 1 | 2.006 | 4 | 1 | 2 | 1 | 198.500 | 1.369 | 227.777 |
| 8 | Melilla Capital | api | 101,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 0 | 3 | 0 | 190.000 | 1.881 | 313.003 |
| 9 | General Prim | api | 135,00 | | | 3 | 2 | 2.000 | 2 | 0 | 3 | 0 | 178.875 | 1.325 | 220.461 |
| 10 | Paseo Marítimo Alcalde Rafael Ginel | api | 175,00 | | | 5 | 2 | 2.000 | 1 | 1 | 2 | 1 | 461.875 | 2.639 | 439.140 |
| 11 | Avenida de la Democracia | api | 79,00 | | | 2 | 1 | 2.010 | 3 | 1 | 2 | 0 | 124.075 | 1.571 | 261.321 |
| 12 | sotomayor 2 | api | 91,00 | 78,20 | 1,16 | 2 | 2 | 2.020 | 1 | 1 | 3 | 0 | 190.000 | 2.088 | 347.399 |
| 13 | sotomayor 2 | api | 91,00 | 78,20 | 1,16 | 2 | 2 | 2.020 | 2 | 1 | 3 | 0 | 210.000 | 2.308 | 383.968 |
| 14 | sotomayor 2 | api | 91,00 | 78,20 | 1,16 | 2 | 2 | 2.020 | 3 | 1 | 3 | 0 | 220.000 | 2.418 | 402.252 |
| 15 | sotomayor 2 | api | 103,00 | 85,80 | 1,20 | 3 | 2 | 2.020 | 1 | 1 | 3 | 0 | 220.000 | 2.136 | 355.388 |
| 16 | sotomayor 2 | api | 103,00 | 85,80 | 1,20 | 3 | 2 | 2.020 | 2 | 1 | 3 | 0 | 240.000 | 2.330 | 387.696 |
| 17 | sotomayor 2 | api | 103,00 | 85,80 | 1,20 | 3 | 2 | 2.020 | 3 | 1 | 3 | 0 | 250.000 | 2.427 | 403.850 |
| 18 | sotomayor 2 | api | 122,00 | 105,50 | 1,16 | 4 | 2 | 2.020 | 4 | 1 | 3 | 0 | 350.000 | 2.869 | 477.337 |

### 5.3.5. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº General Larrea

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio del General Larrea | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | ronda COMPAÑIA DEL MAR | api | 140,00 | | | 4 | 2 | 2.000 | 5 | 1 | 2 | 1 | 242.960 | 1.735 | 288.751 |
| 2 | Cándido Lobera, 15 | api | 400,00 | | | 3 | 3 | 2.010 | 5 | 1 | 2 | 0 | 390.000 | 975 | 162.226 |
| 3 | | | | | | | | | | | | | | | |

### 5.3.6. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Príncipe de Asturias

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio del Principe de Asturias | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | calle Ibáñez Marín, 41 | particular | 95,00 | 85,00 | 1,12 | 2 | 1 | 2.010 | 2 | 1 | 2 | 0 | 133.500 | 1.405 | 233.816 |
| 2 | Centro | api | 92,00 | 79,00 | 1,16 | 3 | 2 | 2.020 | 2 | 1 | 3 | 0 | 178.000 | 1.935 | 321.921 |
| 3 | Hernando de Zafra, 12 | particular | 124,00 | 108,00 | 1,15 | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 0 | 2 | 1 | 233.500 | 1.883 | 313.316 |
| 4 | alferez guerrero romero s/n | api | 110,00 | | | 3 | 2 | 2.000 | 2 | 0 | 2 | 1 | 218.500 | 1.986 | 330.503 |
| 5 | hernando de zafra | api | 90,00 | 85,00 | 1,06 | 3 | 2 | 2.019 | 3 | 1 | 3 | 0 | 185.000 | 2.056 | 342.016 |
| 6 | Ibáñez Marín Melilla | api | 70,00 | | | 1 | 1 | 2.000 | 1 | 0 | 2 | 1 | 64.000 | 914 | 152.124 |

### 5.3.7. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Isaac Peral

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Isaac Peral | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | Cabo Noval, 6 | api | 95,00 | | | 3 | 2 | 2.005 | 2 | 0 | 2 | 1 | 150.000 | 1.579 | 262.715 |
| 2 | Isaac Peral | api | 107,00 | 85,00 | 1,26 | 3 | 2 | 2.010 | 4 | 1 | 2 | 1 | 199.500 | 1.864 | 310.224 |
| 3 | carretera Alfonso XIII, 19 | particular | 95,00 | 85,00 | 1,12 | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 1 | 147.875 | 1.557 | 258.993 |
| 4 | Jacinto de Obal s/n | particular | 77,00 | 75,00 | 1,03 | 2 | 2 | 2.010 | 1 | 0 | 2 | 0 | 132.725 | 1.724 | 286.800 |
| 5 | Pedro Suárez, Melilla, 6 -8 | api | 110,00 | 98,00 | 1,12 | 3 | 2 | 2.018 | 3 | 1 | | 1 | 220.000 | 2.000 | 332.772 |
| 6 | Cabo Noval, nº 6 | api | 93,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 3 | 1 | 2 | 1 | 148.025 | 1.592 | 264.831 |
| 7 | Jacinto Ruiz Mendoza | api | 107,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 0 | 2 | 0 | 164.975 | 1.542 | 256.538 |
| 8 | camino Ciudad de Málaga s/n | particular | 87,00 | | | 3 | 1 | 2.000 | 2 | 1 | 2 | 0 | 150.000 | 1.724 | 286.872 |

### 5.3.8. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Virgen de la Victoria

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de la Virgen de la Victoria | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | Santander, 5 | particular | 120,00 | | | 3 | 1 | 2.000 | 9 | 0 | 2 | 0 | 160.000 | 1.333 | 221.848 |
| 2 | La Victoria | api | 90,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 7 | 0 | 2 | 0 | 138.250 | 1.536 | 255.587 |
| 3 | santander s/n, | api | 110,00 | 108,00 | 1,02 | 3 | 1 | 2.010 | 4 | 0 | 2 | 0 | 141.750 | 1.289 | 214.411 |
| 4 | Médico García Martínez s/n | api | 55,00 | 53,00 | 1,04 | 1 | 1 | 2.010 | 3 | 1 | 2 | 0 | 130.000 | 2.364 | 393.276 |
| 5 | Patio del Cura s/n | api | 76,00 | | | 2 | 1 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 1 | 120.800 | 1.589 | 264.466 |
| 6 | Alfonso XIII | api | 110,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 6 | 1 | | 1 | 236.500 | 2.150 | 357.730 |
| 7 | Santander | api | 88,00 | | | 3 | 1 | 1.995 | 4 | 1 | 2 | 0 | 115.000 | 1.307 | 217.436 |
| 8 | Paseo de Ronda, 8 | api | 75,00 | | | 3 | 1 | 2.000 | 1 | 1 | 2 | 1 | 145.875 | 1.945 | 323.621 |
| 9 | Simancas | api | 65,00 | | | 2 | 1 | 1.995 | 2 | 0 | 2 | 0 | 98.000 | 1.508 | 250.859 |
| 10 | Covadonga 15 | particular | 60,00 | | | 2 | 1 | 1.995 | 2 | 0 | 2 | 0 | 95.500 | 1.592 | 264.831 |
| 11 | Patio del Cura, 10 | api | 81,00 | | | 2 | 1 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 1 | 130.425 | 1.610 | 267.912 |
| 12 | Patio del Cura | api | 110,00 | | | 4 | 2 | 2.000 | 2 | 1 | 2 | 0 | 125.750 | 1.143 | 190.209 |
| 13 | Crta. Alfonso XII, | api | 100,00 | | | 2 | 1 | 1.995 | 2 | 0 | 2 | 0 | 164.000 | 1.640 | 272.873 |
| 14 | La Victoria | api | 75,00 | | | 3 | 2 | 2.000 | | 1 | 2 | 0 | 146.375 | 1.952 | 324.730 |

### 5.3.9. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº La Libertad

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de La Libertad | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | Capitán Bravo Pezzi, 30 | particular | 115,00 | 114,00 | 1,01 | 5 | 3 | 2.007 | 2 | 1 | 2 | 1 | 250.500 | 2.178 | 362.432 |
| 2 | Capitán Bravo Pezzi, 30, | particular | 83,00 | | | 2 | 1 | 2.000 | 2 | 1 | 2 | 1 | 180.500 | 2.175 | 361.839 |
| 3 | Capitán Bravo Pezzi, | api | 85,00 | | | 2 | 1 | 2.010 | 2 | 1 | 2 | 1 | 155.625 | 1.831 | 304.633 |
| 4 | Cabo Ruiz Rodriguez, 34, | particular | 105,00 | 90,00 | 1,17 | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 0 | 177.500 | 1.690 | 281.272 |
| 5 | Cabo Ruiz Rodríguez, 34, | particular | 95,00 | 80,00 | 1,19 | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 1 | 2 | 0 | 170.000 | 1.789 | 297.743 |
| 6 | Plaza de la Libertad | api | 160,00 | 140,00 | 1,14 | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 0 | 3 | 1 | 225.000 | 1.406 | 233.980 |
| 7 | Calvo Sotelo | api | 95,00 | 80,00 | 1,19 | 3 | 2 | 2.008 | 2 | 1 | 2 | 0 | 170.000 | 1.789 | 297.743 |
| 8 | alto de la Vía, 4 Portal, | particular | 50,00 | 45,00 | 1,11 | 1 | 1 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 1 | 80.500 | 1.610 | 267.881 |
| 9 | Avenida Julio Ruiz Alda | api | 52,00 | | | 2 | 1 | 2.000 | 2 | 1 | 2 | 0 | 100.000 | 1.923 | 319.973 |
| 10 | Melilla | api | 75,00 | | | 2 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 0 | 133.500 | 1.780 | 296.167 |
| 11 | Montemar, 27 | api | 140,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 3 | 0 | 2 | 0 | 250.000 | 1.786 | 297.118 |
| 12 | Falangista Francisco Sopesen | api | 70,00 | | | 3 | 1 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 0 | 134.750 | 1.925 | 320.293 |

### 5.3.10. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Primo de Rivera

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Primo de Rivera | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | Lucano, 14 | api | 97,00 | | | 4 | 2 | 2.010 | 4 | 0 | 2 | 1 | 173.500 | 1.789 | 297.608 |
| 2 | Julio Romero de Torres, 41, | particular | 72,00 | 70,00 | 1,03 | 2 | 1 | 2.010 | 2 | 1 | 2 | 0 | 144.599 | 2.008 | 334.156 |
| 3 | carretera Alfonso XIII, 72 | particular | 93,00 | | | 4 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 1 | 161.500 | 1.737 | 288.939 |
| 4 | Julio Romero Torres, 24 | api | 120,00 | | | 4 | 3 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 0 | 159.500 | 1.329 | 221.155 |
| 5 | Calle Lucano | api | 116,00 | | | 4 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 1 | 147.800 | 1.274 | 211.999 |
| 6 | Masajista Manuel Salvador | api | 76,00 | | | 3 | 1 | 2.000 | | 1 | 2 | 0 | 172.000 | 2.263 | 376.558 |
| 7 | Doctor Miguel Gómez Morales | api | 209,00 | | | 4 | 2 | 2.010 | 2 | 1 | 1 | 1 | 266.500 | 1.275 | 212.162 |
| 8 | el Laberinto, 2 | particular | 140,00 | | | 4 | 2 | 2.010 | | 1 | 2 | 1 | 178.000 | 1.271 | 211.548 |
| 9 | Constitucion, Blo. 17 | particular | 96,00 | 80,00 | 1,20 | 3 | 1 | 2.010 | 4 | 0 | 2 | 0 | 95.000 | 990 | 164.653 |
| 10 | Doctor Miguel Gómez Morales | particular | 209,00 | 165,00 | 1,27 | 4 | 2 | 2.010 | 4 | 1 | 2 | 1 | 266.500 | 1.275 | 212.162 |

### 5.3.11. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Polígono Hebreo 2

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio del Poligono Hebreo 2 | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | avenida Castelar s/n | api | 200,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 5 | 1 | 2 | 1 | 235.000 | 1.175 | 195.504 |
| 2 | avenida Castelar, 3, | particular | 96,00 | | | 4 | 1 | 2.010 | 2 | 1 | 2 | 0 | 160.000 | 1.667 | 277.310 |
| 3 | CASTELAR, 77, | api | 110,00 | 100,00 | 1,10 | 4 | 1 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 0 | 110.000 | 1.000 | 166.386 |
| 4 | Centro | api | 130,00 | | | 4 | 2 | 2.011 | 1 | 1 | 2 | 0 | 195.700 | 1.505 | 250.475 |
| 5 | calvo sotelo s/n, | api | 65,00 | 60,00 | 1,08 | 2 | 1 | 2.000 | 2 | 0 | 2 | 0 | 70.125 | 1.079 | 179.505 |
| 6 | Martin Zermeño | api | 90,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 1 | 138.250 | 1.536 | 255.587 |
| 7 | Melilla Capital | particular | 85,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 0 | 163.625 | 1.925 | 320.293 |
| 8 | Gran Capitan | api | 117,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 3 | 0 | 2 | 0 | 141.225 | 1.207 | 200.836 |
| 9 | Castelar | api | 90,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 3 | 0 | 2 | 1 | 167.750 | 1.864 | 310.125 |
| 10 | Centro | api | 75,00 | 65,00 | 1,15 | 2 | 1 | 2.010 | 1 | 0 | 3 | 0 | 149.375 | 1.992 | 331.385 |

### 5.3.12. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Cabrerizas Bajas

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Cabrerizas Bajas | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | Barriadas norte | api | 128,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 0 | 2 | 0 | 160.000 | 1.250 | 207.983 |
| 2 | Barriadas norte, | api | 90,00 | | | 3 | 1 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 0 | 108.250 | 1.203 | 200.125 |
| 3 | Barriadas norte | api | 100,00 | | | 3 | 2 | 2.000 | 2 | 1 | 2 | 0 | 120.000 | 1.200 | 199.663 |
| 4 | Bahamas, 8 | api | 70,00 | | | 2 | 1 | 2.001 | 2 | 1 | 2 | 0 | 76.750 | 1.096 | 182.430 |
| 5 | Mejico | api | 90,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | | 0 | 2 | 0 | 103.250 | 1.147 | 190.882 |
| 6 | Mejico, 18 | api | 128,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 0 | 2 | 0 | 160.000 | 1.250 | 207.983 |
| 7 | Cabrerizas | api | 100,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | | 0 | 2 | 1 | 176.600 | 1.766 | 293.838 |
| 8 | | | | | | | | | | | | | | | |

### 5.3.13. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Gómez Jordana

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Jomez Jordana | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Domitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | Alonso Martín, 11, | particular | 47,00 | 45,00 | 1,04 | 1 | 1 | 2.010 | 3 | 0 | 2 | 0 | 98.000 | 2.085 | 346.933 |
| 2 | Miguel Zazo, 21, | particular | 75,00 | 65,00 | 1,15 | 2 | 1 | 2.011 | 3 | 0 | 2 | 0 | 150.000 | 2.000 | 332.772 |
| 3 | alferez guerrero romero s/n, | api | 110,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 1 | 211.500 | 1.923 | 319.915 |
| 4 | Alonso Martin, 11 | api | 50,00 | | | 1 | 1 | 2.010 | 3 | 0 | 2 | 0 | 102.250 | 2.045 | 340.259 |
| 5 | Capitan Guiloche, 7 | api | 76,00 | | | 2 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 0 | 129.300 | 1.701 | 283.075 |

### 5.3.14. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Concepción Arenal

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Concepcion Arenal | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | avenida Marina Española, | api | 100,00 | 77,00 | 1,30 | 3 | 2 | 2.016 | 1 | 0 | 3 | 0 | 194.500 | 1.945 | 323.621 |
| 2 | avenida de la Democracia, 8, | api | 95,00 | 93,00 | 1,02 | 3 | 2 | 2.000 | 3 | 1 | 2 | 0 | 155.000 | 1.632 | 271.472 |
| 3 | avenida de la Democracia s/n, | api | 90,00 | 85,00 | 1,06 | 3 | 1 | 1.995 | 5 | 1 | 2 | 0 | 178.250 | 1.981 | 329.537 |
| 4 | Suceso Terreros, 1, | particular | 50,00 | | | 1 | 1 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 0 | 136.250 | 2.725 | 453.402 |
| 5 | Teniente Sánchez Suárez, 5, | particular | 96,00 | | | 2 | 2 | 2.010 | 4 | 2 | 3 | 1 | 219.300 | 2.284 | 380.088 |
| 6 | avenida MARINA ESPAÑOLA, 1, | api | 100,00 | 93,00 | 1,08 | 3 | 2 | 2.015 | 5 | 1 | 3 | 2 | 276.000 | 2.760 | 459.225 |
| 7 | Marina Española, 8, | particular | 85,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 3 | 0 | 183.525 | 2.159 | 359.247 |
| 8 | magna melilla, | api | 86,00 | 78,00 | 1,10 | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 3 | 0 | 200.000 | 2.326 | 386.944 |
| 9 | Querol, 32, | api | 120,00 | 111,00 | 1,08 | 4 | 1 | 2.010 | 4 | 1 | 3 | 0 | 155.000 | 1.292 | 214.915 |
| 10 | San Lorenzo, | api | 205,00 | | | 5 | 4 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 1 | 316.500 | 1.544 | 256.884 |
| 11 | Teniente Sanchez Suarez, 5 | api | 94,00 | | | 2 | 2 | 2.010 | 5 | 1 | 2 | 1 | 252.450 | 2.686 | 446.853 |
| 12 | Goya Melilla | api | 201,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 3 | 1 | 3 | 0 | 360.000 | 1.791 | 298.005 |
| 13 | Querol, 25 | api | 205,00 | | | 5 | 4 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 1 | 318.000 | 1.551 | 258.101 |
| 14 | Querol, 62 | particular | 123,00 | | | 3 | 1 | 2.010 | | 1 | 2 | 1 | 222.275 | 1.807 | 300.678 |
| 15 | Avenida de la Democracia | api | 79,00 | | | 2 | 1 | 2.000 | 3 | 1 | 2 | 0 | 124.075 | 1.571 | 261.321 |
| 16 | Plaza de Toros | api | 86,00 | | | 3 | 1 | 2.000 | | 1 | 2 | 0 | 138.550 | 1.611 | 268.056 |
| 17 | Magna Melilla, | api | 101,00 | | | 2 | 2 | 2.020 | 1 | 1 | 3 | 0 | 180.000 | 1.782 | 296.530 |
| 18 | Magna Melilla, | api | 98,00 | 85,00 | 1,15 | 3 | 2 | 2.020 | 2 | 1 | 3 | 0 | 235.000 | 2.398 | 398.987 |
| 19 | Magna Melilla, | api | 159,00 | 137,00 | 1,16 | 4 | 3 | 2.020 | 1 | 1 | 3 | 0 | 366.000 | 2.302 | 383.002 |
| 20 | Magna Melilla, | api | 152,00 | 133,00 | 1,14 | 4 | 3 | 2.020 | 4 | 1 | 3 | 0 | 438.000 | 2.882 | 479.454 |

### 5.3.15. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Ataque Seco

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Ataque Seco | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | ruben dario s/n, | api | 65,00 | 55,00 | 1,18 | 2 | 1 | 2.020 | 1 | 1 | 3 | 0 | 119.000 | 1.831 | 304.614 |
| 2 | Castellón de la Plana s/n, | api | 152,00 | 150,00 | 1,01 | 3 | 2 | 2.010 | 5 | 1 | 2 | 0 | 197.000 | 1.296 | 215.645 |
| 3 | Castellón de la Plana s/n, | api | 132,00 | 130,00 | 1,02 | 3 | 2 | 2.010 | 4 | 1 | 2 | 0 | 181.500 | 1.375 | 228.781 |
| 4 | Ronda Compañía de Mar | api | 109,00 | | | 4 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 1 | 151.325 | 1.388 | 230.994 |
| 5 | Castellón de la Plana | api | 90,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 5 | 1 | 2 | 0 | 198.000 | 2.200 | 366.049 |
| 6 | Castellon de la Planta, | api | 60,00 | | | 2 | 1 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 0 | 124.000 | 2.067 | 343.864 |
| 7 | Alicante, 82 | api | 96,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 0 | 3 | 2 | 107.500 | 1.120 | 186.318 |
| 8 | Tarragona, 3 | particular | 247,00 | | | 6 | 2 | 1.965 | | 1 | 1 | 1 | 169.500 | 686 | 114.180 |
| 9 | Ronda de la Compañia de Mar | api | 109,00 | 100,00 | 1,09 | 4 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 2 | 134.325 | 1.232 | 205.044 |
| 10 | Castellón de la Plana | api | 108,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 1 | 158.900 | 1.471 | 244.803 |

### 5.3.16. Parque Inmobiliario testado en la zona: Barrio del Carmen

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio del Carmen | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | Castelar | api | 90,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 3 | 0 | 2 | 1 | 164.750 | 1.831 | 304.579 |
| 2 | avenida Castelar s/n, | api | 200,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 5 | 1 | 2 | 1 | 232.000 | 1.160 | 193.008 |
| 3 | | | | | | | | | | | | | | | |

### 5.3.17. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Batería Jota

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Bateria Jota | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | carretera Hidum, 46, | api | 120,00 | | | 3 | 2 | 2.000 | 1 | 0 | 2 | 2 | 151.000 | 1.258 | 209.369 |
| 2 | en Barriadas norte, | api | 100,00 | | | 3 | 2 | 1.995 | 2 | 1 | 2 | 0 | 120.000 | 1.200 | 199.663 |
| 3 | Ibáñez Marín s/n, | api | 90,00 | 80,00 | 1,13 | 2 | 1 | 2.010 | 2 | 1 | 2 | 0 | 123.250 | 1.369 | 227.856 |
| 4 | Hidum, 4, | particular | 108,00 | 97,00 | 1,11 | 3 | 2 | 2.007 | 4 | 1 | 3 | 1 | 218.400 | 2.022 | 336.469 |
| 5 | Hidun, 10a | api | 120,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 1 | 2 | 1 | 163.000 | 1.358 | 226.008 |

### 5.3.18. Parque Inmobiliario testado en la zona: Barrio Oeste

| Nº Testigo | | Propietario o Vendedor | Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio Oeste | | | | | | | | | | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| 1 | calle pintor Victorio manchón, 2, | api | 120,00 | 110,00 | 1,09 | 4 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 1 | 161.500 | 1.346 | 223.928 |
| 2 | Farhana-D, 2, | particular | 134,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 2 | 0 | 174.000 | 1.299 | 216.053 |
| 3 | Farhana-C s/n, | api | 120,00 | 110,00 | 1,09 | 3 | 2 | 2.010 | 1 | 1 | 3 | 1 | 206.500 | 1.721 | 286.323 |
| 4 | Barriada de la Constitución, 6, | particular | 67,00 | | | 2 | 1 | 2.010 | 4 | 0 | 2 | 0 | 84.975 | 1.268 | 211.025 |
| 5 | Constitucion | particular | 80,00 | | | 3 | 1 | 2.010 | | 0 | 2 | 0 | 95.000 | 1.188 | 197.583 |
| 6 | Santander, 2 | particular | 120,00 | | | 3 | 1 | 2.010 | | 0 | 2 | 0 | 141.000 | 1.175 | 195.504 |
| 7 | Ctra. Alfonso XIII, | api | 90,00 | | | 3 | 2 | 2.010 | 2 | 0 | 2 | 0 | 158.050 | 1.756 | 292.192 |

**5.3.19. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Industrial – Locales Comerciales**

| Nº | Testigos BARRIO INDUSTRIAL | Propietario o API | Superficie | Precio Unitario de oferta en alquiler (Euros / mes ) | Precio Total de Oferta (Euros) | Precio Unitario de Oferta (Euros / M2 construido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | MARQUES DE MONTEMAR, 22 | api | 55 | --- | 136.000 | 2.473 |
| 2 | El Industrial | api | 60 | | 136.000 | 2.267 |
| 3 | carlos v s/n | Api | 512 | 2.400 | 576.000 | 1.125 |
| 4 | paseo Marítimo Francisco Mir Berlanga, Melilla, 21 | api | 180 | 2000 | 480.000 | 2.667 |
| 5 | los Vélez, Marqués, 19 | particular | 220 | 1800 | 432.000 | 1.964 |
| 6 | General Astilleros, 3 | particular | 311 | 1801 | 432.240 | 1.390 |
| 7 | Méndez Núñez, 16 | api | 77 | 800 | 192.000 | 2.494 |

**5.3.20. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Héroes de España – Locales Comerciales**

| Nº | Testigos BARRIO HEROES DE ESPAÑA | Propietario o API | Superficie | Precio Unitario de oferta en alquiler (Euros / mes ) | Precio Total de Oferta (Euros) | Precio Unitario de Oferta (Euros / M2 construido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Avenida Cándido Lobera, 4, | particular | 42 | --- | 220.000 | 5.238 |
| 2 | Lope de vega | Api | 80 | | 160.000 | 2.000 |
| 3 | Luis de Sotomayor, 2 | Api | 100 | | 200.000 | 2.000 |
| 4 | Centro | Api | 234 | | 479.000 | 2.047 |
| 5 | Melilla Centro | Api | 335 | 6.000 | 1.200.000 | 3.582 |
| 6 | General Pareja, 2 | particular | 38 | 900 | 180.000 | 4.737 |
| 7 | avenida de la Democracia, 10 | particular | 60 | 1300 | 260.000 | 4.333 |
| 8 | Centro | Api | 100 | 900 | 180.000 | 1.800 |
| 9 | avenida General Aizpuru, 5 | particular | 85 | 900 | 180.000 | 2.118 |
| 10 | Carlos Ramirez de Arellano, 27 | Api | 120 | 1300 | 260.000 | 2.167 |
| 11 | Avenida del General Aizpuru, 13 | Api | 72 | 500 | 100.000 | 1.389 |

### 5.3.21. Parque Inmobiliario testado en la zona: Bº Real – Locales Comerciales

| Nº | Testigos BARRIO DEL REAL | Propietario o API | Superficie | Precio Unitario de oferta en alquiler (Euros / mes ) | Precio Total de Oferta (Euros) | Precio Unitario de Oferta (Euros / M2 construido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | andalucía | api | 143 | --- | 240.000 | 1.678 |
| 2 | Carretera Huerta Cabo | api | 129 | | 164.800 | 1.278 |
| 3 | Crta. Huerta Cabo, | api | 130 | | 170.000 | 1.308 |
| 4 | Gurugú, 2 | api | 420 | | 564.000 | 1.343 |
| 5 | Barrio del Real | api | 75 | | 160.000 | 2.133 |
| 6 | Marchica, 12 | particular | 125 | 1.300 | 240.000 | 1.920 |
| 7 | Mar Chica | api | 120 | 1500 | 276.923 | 2.308 |
| 8 | Legión, 64 | particular | 95 | 1200 | 221.538 | 2.332 |
| 9 | El Real | api | 143 | 1300 | 240.000 | 1.678 |
| 10 | Plaza Mar Chica 57 L 1. | particular | 47 | 900 | 166.154 | 3.535 |
| 11 | Plaza Mar Chica | particular | 50 | 700 | 129.231 | 2.585 |
| 12 | Isleta de la Azucena, 5 | api | 210 | 1500 | 276.923 | 1.319 |
| 13 | General Villalba | api | 350 | 3100 | 572.308 | 1.635 |

### 5.3.22. Parque Inmobiliario testado en la zona: Naves Industriales en Melilla

| Nº | Testigos NAVES INDUSTRIALES en Melilla | Propietario o API | Superficie construida Total | Precio de oferta en alquiler (Euros / mes ) | Precio Total de Oferta (Euros) | Precio Unitario de Oferta (Euros / M2 construido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | calle Dalia s/n | API | 550 | --- | 320.000 | 582 |
| 2 | Poligono sepes s/n | API | 130 | --- | 155.000 | 1.192 |
| 3 | Barriadas norte | API | 90 | --- | 95.000 | 1.056 |
| 4 | via francesa, nº16, | API | 202 | --- | 251.500 | 1.245 |
| 5 | la Dalia, | API | 220 | --- | 309.000 | 1.405 |
| 6 | Polígono SEPES | API | 360 | --- | 264.000 | 733 |
| 7 | hortensia s/n | API | 700 | 3.000 | 426.540 | 609 |
| 8 | Dalia s/n | API | 1300 | 12.000 | 1.706.161 | 1.312 |
| 9 | Dalia s/n | API | 405 | 2.400 | 341.232 | 843 |
| 10 | Dalia s/n | API | 1400 | 6.000 | 853.081 | 609 |
| 11 | carretera del Dique Sur, Melilla s/n | API | 255 | 2.200 | 312.796 | 1.227 |
| 12 | Dalia, Melilla s/n | API | 700 | 2.600 | 369.668 | 528 |
| 13 | dalia | API | 400 | 1.700 | 241.706 | 604 |
| 14 | Constitución | API | 220 | 1.200 | 170.616 | 776 |
| 15 | Hipódromo | API | 204 | 2.000 | 284.360 | 1.394 |
| 16 | la Dalia | API | 400 | 1.700 | 241.706 | 604 |

## 5.4.Análisis y Resumen de las Características de los Testigos

### 5.4.1. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº del Real

El valor total de mercado de las 57 viviendas testadas asciende a la cantidad de 9.693.445 euros con una total superficie construida de 5.218 m$^2$ construidos.

La superficie media de la vivienda es de 91,54 m2 construidos, constando de 2,81 dormitorios y 1,75 baños Con un precio total de 170.060 euros.

El 36,84 % de las viviendas cuentan con terraza y el 24,56 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio del Real | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 57 | 5.218 | 9.693.445 | | | | |
| Máximo | | 167 | 306.500 | 3.588 | 596.910 | 3.416 | 568.429 |
| Mínimo | | 40 | 75.000 | 984 | 163.694 | 1.063 | 176.833 |
| Intervalo de diferencia | | 127 | | 2.604 | | 2.354 | 391.596 |
| Promedio | | 91,54 | 170.060 | 1.896 | 315.523 | 1.841 | 306.387 |

**Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio del Real**

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 5.218 | | | | | | | | | |
| Máximo | 167,00 | 165,00 | 1,36 | 4,00 | 2,00 | 2.020 | 5,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 |
| Mínimo | 40,00 | 45,00 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 1.965 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| Intervalo | 127,00 | 120,00 | 0,35 | 3,00 | 1,00 | 55 | 5,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| Promedio | 91,54 | 81,18 | 1,14 | 2,81 | 1,75 | 2.012 | 2,26 | 36,84% | 2,32 | 24,56% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 3.588 €/m$^2$c y el precio mínimo es de 984 €/m$^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.896 euros / m$^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 57 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 1.896,33 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 1.877,08 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **1.875,34** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 1.854,14 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.832,52 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.823,97 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.818,99 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.815,35 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.813,53 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.821,36 |

El valor máximo de la tabla anterior es 1.896 €/m2c y el valor mínimo es de 1.814 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 83 puntos, lo que nos indica que los 57 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.2. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Gral. San Jurjo

El valor total de mercado de las 16 viviendas testadas asciende a la cantidad de 3.157.310 euros con una total superficie construida de 1.492 m2 construidos.

La superficie media de la vivienda es de 91,25 m2 construidos, constando de 2,75 dormitorios y 1,56 baños Con un precio total de 197.332 euros.

El 50 % de las viviendas cuentan con terraza y el 25 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio General San Jurgo | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 16 | 1.492 | 3.157.310 | | | | |
| Máximo | | 175 | 379.500 | 3.036 | 505.148 | 2.829 | 470.689 |
| Mínimo | | 55 | 105.000 | 1.500 | 249.579 | 1.501 | 249.805 |
| Intervalo de diferencia | | 120 | | 1.536 | | 1.328 | 220.883 |
| Promedio | | 93,25 | 197.332 | 2.064 | 343.503 | 2.064 | 343.393 |

## Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio General San Jurgo

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigiedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 1.492 | | | | | | | | | |
| Máximo | 175,00 | 111,00 | 0,00 | 4,00 | 2,00 | 2.016 | 5,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 |
| Mínimo | 55,00 | 65,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1.965 | 1,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| Intervalo | 120,00 | 46,00 | 0,00 | 3,00 | 1,00 | 51 | 4,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| Promedio | 93,25 | 87,14 | #¡DIV/0! | 2,75 | 1,56 | 2.004 | 2,00 | 50,00% | 0,00 | 25,00% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 3.036 €/m$^2$c y el precio mínimo es de 1.500 €/m$^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 2.064 euros / m$^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 16 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 2.064,50 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 2.064,50 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **2.035,42** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 2.011,05 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.997,45 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.995,81 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.995,81 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.997,45 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.995,82 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.984,85 |

El valor máximo de la tabla anterior es 2.064 €/m2c y el valor mínimo es de 1.985 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 80 puntos, lo que nos indica que los 16 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.3. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Industrial

El valor total de mercado de las 42 viviendas testadas asciende a la cantidad de 9.638.390 euros con una total superficie construida de 4.609 m$^2$ construidos.

La superficie media de la vivienda es de 109,74 m2 construidos, constando de 2,86 dormitorios y 1,86 baños Con un precio total de 229.485 euros.

El 59,52 % de las viviendas cuentan con terraza y el 14,29 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio Industrial | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 42 | 4.609 | 9.638.390 | | | | |
| Máximo | | 203 | 350.000 | 4.110 | 683.835 | 3.763 | 626.146 |
| Mínimo | | 49 | 110.000 | 1.489 | 247.809 | 1.483 | 246.804 |
| Intervalo de diferencia | | 154 | | 2.621 | | 2.280 | 379.343 |
| Promedio | | 109,74 | 229.485 | 2.162 | 359.733 | 2.100 | 349.339 |

## Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio Industrial

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 4.609 | | | | | | | | | |
| Máximo | 203,00 | 150,00 | 1,40 | 5,00 | 3,00 | 2.020 | 6,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 |
| Mínimo | 49,00 | 63,00 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 2.000 | 1,00 | 0,00 | 2,00 | 0,00 |
| Intervalo | 154,00 | 87,00 | 0,39 | 4,00 | 2,00 | 20 | 5,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Promedio | 109,74 | 95,54 | 1,11 | 2,86 | 1,86 | 2.011 | 2,50 | 59,52% | 0,00 | 14,29% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 4.110 €/m$^2$c y el precio mínimo es de 1.489 €/m$^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 2.162 euros / m$^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 42 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 2.162,04 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 2.110,12 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **2.078,71** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 2.059,69 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 2.043,38 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 2.017,74 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.998,86 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.988,23 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.983,38 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.986,56 |

El valor máximo de la tabla anterior es 2.162 €/m2c y el valor mínimo es de 1.983 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 179 puntos, lo que nos indica que los 42 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.4. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Héroes de España

El valor total de mercado de las 18 viviendas testadas asciende a la cantidad de 4.322.100 euros con una total superficie construida de 2.032 m$^2$ construidos.

La superficie media de la vivienda es de 112,89 m2 construidos, constando de 2,89 dormitorios y 1,83 baños Con un precio total de 240.117 euros.

El 72,22 % de las viviendas cuentan con terraza y el 16,67 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Heroes de España | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 18 | 2.032 | 4.322.100 | | | | |
| Máximo | | 175 | 490.000 | 2.882 | 479.583 | 2.782 | 462.835 |
| Mínimo | | 50 | 102.250 | 1.325 | 220.461 | 1.424 | 236.946 |
| Intervalo de diferencia | | 125 | | 1.557 | | 1.358 | 225.888 |
| Promedio | | 112,89 | 240.117 | 2.102 | 349.664 | 2.011 | 334.630 |

**Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Heroes de España**

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 2.032 | | | | | | | | | |
| Máximo | 175,00 | 155,00 | 2,07 | 5,00 | 2,00 | 2.020 | 4,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 |
| Mínimo | 50,00 | 70,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1.995 | 1,00 | 0,00 | 2,00 | 0,00 |
| Intervalo | 125,00 | 85,00 | 1,02 | 4,00 | 1,00 | 25 | 3,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Promedio | 112,89 | 92,79 | 1,25 | 2,89 | 1,83 | 2.012 | 2,22 | 72,22% | 0,00 | 16,67% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 2.882 €/m$^2$c y el precio mínimo es de 1.325 €/m$^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 2.102 euros / m$^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 18 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 2.101,52 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 2.101,52 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **2.101,26** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 2.098,73 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 2.097,70 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 2.116,19 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 2.136,27 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 2.141,94 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 2.144,13 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 2.111,92 |

El valor máximo de la tabla anterior es 2.144 €/m2c y el valor mínimo es de 2.098 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 46 puntos, lo que nos indica que los 18 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.5. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº General Larrea

El valor total de mercado de las 2 viviendas testadas asciende a la cantidad de 632.960 euros con una total superficie construida de 540 $m^2$ construidos.

Estas 2 viviendas no son un estudio estadístico significativo, por lo que los resultados expuestos a continuación no representan el mercado en le Bº. General Larrea.

La superficie media de la vivienda es de 270 m2 construidos, constando de 3,50 dormitorios y 2,50 baños
Con un precio total de 316.480 euros.

El 100 % de las viviendas cuentan con terraza y el 50 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio del General Larrea | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 2 | 540 | 632.960 | | | | |
| Máximo | | 400 | 390.000 | 1.735 | 288.751 | 1.746 | 290.470 |
| Mínimo | | 140 | 242.960 | 975 | 162.226 | 1.011 | 168.276 |
| Intervalo de diferencia | | 260 | | 760 | | 734 | 122.194 |
| Promedio | | 270 | 316.480 | 1.355 | 225.489 | 1.379 | 229.373 |

## Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio del General Larrea

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 540 | | | | | | | | | |
| Máximo | 400,00 | 0,00 | 0,00 | 4,00 | 3,00 | 2.010 | 5,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| Mínimo | 140,00 | 0,00 | 0,00 | 3,00 | 2,00 | 2.000 | 5,00 | 1,00 | 2,00 | 0,00 |
| Intervalo | 260,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 |
| Promedio | 270,00 | #¡DIV/0! | #¡DIV/0! | 3,50 | 2,50 | 2.005 | 5,00 | 100,00% | 0,00 | 50,00% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 1.765 €/$m^2$c y el precio mínimo es de 975 €/$m^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.355 euros / $m^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 2 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 1.355,21 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 1.355,21 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **1.355,21** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 1.355,21 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.355,21 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.355,21 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.355,21 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.355,21 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.355,21 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.355,21 |

### 5.4.6. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Príncipe de Asturias

El valor total de mercado de las 6 viviendas testadas asciende a la cantidad de 1.012.500 euros con una total superficie construida de 581 $m^2$ construidos.

La superficie media de la vivienda es de 96,83 m2 construidos, constando de 2,50 dormitorios y 1,67 baños Con un precio total de 168.750 euros.

El 50 % de las viviendas cuentan con terraza y el 50 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio del Principe de Asturias | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 6 | 581 | 1.012.500 | | | | |
| Máximo | | 124 | 233.500 | 2.056 | 342.016 | 1.982 | 329.738 |
| Mínimo | | 70 | 64.000 | 914 | 152.124 | 1.049 | 174.549 |
| Intervalo de diferencia | | 54 | | 1.141 | | 933 | 155.190 |
| Promedio | | 96,83 | 168.750 | 1.697 | 282.283 | 1.669 | 277.713 |

## Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio del Principe de Asturias

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 581 | | | | | | | | | |
| Máximo | 124,00 | 108,00 | 1,16 | 3,00 | 2,00 | 2.020 | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 |
| Mínimo | 70,00 | 79,00 | 1,06 | 1,00 | 1,00 | 2.000 | 1,00 | 0,00 | 2,00 | 0,00 |
| Intervalo | 54,00 | 29,00 | 0,11 | 2,00 | 1,00 | 20 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Promedio | 96,83 | 89,25 | 1,12 | 2,50 | 1,67 | 2.010 | 1,83 | 50,00% | 0,00 | 50,00% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 2.056 €/$m^2$c y el precio mínimo es de 914 €/$m^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.697 euros / $m^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 6 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 1.696,55 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 1.696,55 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **1.696,55** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 1.696,55 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.802,37 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.802,37 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.802,37 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.908,92 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.908,92 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.908,92 |

El valor máximo de la tabla anterior es 1.909 €/m2c y el valor mínimo es de 1.697 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 212 puntos, lo que nos indica que los 6 testigos obtenidos representa un mercado homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.7. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Isaac Peral

El valor total de mercado de las 8 viviendas testadas asciende a la cantidad de 1.313.100 euros con una total superficie construida de 771 m$^2$ construidos.

La superficie media de la vivienda es de 96,38 m2 construidos, constando de 2,88 dormitorios y 1,88 baños Con un precio total de 164.138 euros.

El 50 % de las viviendas cuentan con terraza y el 62,50 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Isaac Peral | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 8 | 771 | 1.313.100 | | | | |
| Máximo | | 110 | 220.000 | 2.000 | 332.772 | 1.853 | 308.265 |
| Mínimo | | 77 | 132.725 | 1.542 | 256.538 | 1.517 | 252.362 |
| Intervalo de diferencia | | 33 | | 458 | | 336 | 55.903 |
| Promedio | | 96,38 | 164.138 | 1.698 | 282.468 | 1.678 | 279.184 |

## Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Isaac Peral

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 771 | | | | | | | | | |
| Máximo | 110,00 | 98,00 | 1,26 | 3,00 | 2,00 | 2.018 | 4,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| Mínimo | 77,00 | 75,00 | 1,03 | 2,00 | 1,00 | 2.000 | 1,00 | 0,00 | 2,00 | 0,00 |
| Intervalo | 33,00 | 23,00 | 0,23 | 1,00 | 1,00 | 18 | 3,00 | 1,00 | 0,00 | 1,00 |
| Promedio | 96,38 | 85,75 | 1,13 | 2,88 | 1,88 | 2.009 | 2,25 | 50,00% | 0,00 | 62,50% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 2.000 €/m$^2$c y el precio mínimo es de 1.542 €/m$^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.698 euros / m$^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 8 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 1.697,67 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 1.697,67 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **1.697,67** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 1.673,25 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.673,25 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.654,61 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.654,61 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.654,61 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.657,68 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.657,68 |

El valor máximo de la tabla anterior es 1.698 €/m2c y el valor mínimo es de 1.655 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 43 puntos, lo que nos indica que los 8 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.8. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Virgen de la Victoria

El valor total de mercado de las 14 viviendas testadas asciende a la cantidad de 1.948.225 euros con una total superficie construida de 1.215 $m^2$ construidos.

La superficie media de la vivienda es de 86,79 m2 construidos, constando de 2,57 dormitorios y 1,29 baños Con un precio total de 139.159 euros.

El 50 % de las viviendas cuentan con terraza y el 28,57 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de la Virgen de la Victoria | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 14 | 1.215 | 1.948.225 | | | | |
| Máximo | | 120 | 236.500 | 2.364 | 393.276 | 2.232 | 371.325 |
| Mínimo | | 55 | 95.500 | 1.143 | 190.209 | 1.248 | 207.683 |
| Intervalo de diferencia | | 65 | | 1.220 | | 984 | 163.642 |
| Promedio | | 86,79 | 139.159 | 1.640 | 272.842 | 1.664 | 276.895 |

**Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de la Virgen de la Victoria**

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 1.215 | | | | | | | | | |
| Máximo | 120,00 | 108,00 | 1,04 | 4,00 | 2,00 | 2.010 | 9,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| Mínimo | 55,00 | 53,00 | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 1.995 | 1,00 | 0,00 | 2,00 | 0,00 |
| Intervalo | 65,00 | 55,00 | 0,02 | 3,00 | 1,00 | 15 | 8,00 | 1,00 | 0,00 | 1,00 |
| Promedio | 86,79 | 80,50 | 1,03 | 2,57 | 1,29 | 2.003 | 3,46 | 50,00% | 0,00 | 28,57% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 2.364 €/$m^2$c y el precio mínimo es de 1.143 €/$m^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.640 euros / $m^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 14 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 1.639,81 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 1.639,81 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **1.620,88** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 1.601,19 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.601,19 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.594,18 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.579,19 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.579,19 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.581,86 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.590,57 |

El valor máximo de la tabla anterior es 1.640 €/m2c y el valor mínimo es de 1.579 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 61 puntos, lo que nos indica que los 14 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.9. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº La Libertad

El valor total de mercado de las 12 viviendas testadas asciende a la cantidad de 2.027.875 euros con una total superficie construida de 1.125 m$^2$ construidos.

La superficie media de la vivienda es de 93,75 m2 construidos, constando de 2,67 dormitorios y 1,67 baños Con un precio total de 168.990 euros.

El 75 % de las viviendas cuentan con terraza y el 41,67 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de La Libertad | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 12 | 1.125 | 2.027.875 | | | | |
| Máximo | | 160 | 250.500 | 2.178 | 362.432 | 2.229 | 370.800 |
| Mínimo | | 50 | 80.500 | 1.406 | 233.980 | 1.411 | 234.773 |
| Intervalo de diferencia | | 110 | | 772 | | 818 | 136.028 |
| Promedio | | 93,75 | 168.990 | 1.824 | 303.423 | 1.815 | 302.019 |

## Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de La Libertad

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 1.125 | | | | | | | | | |
| Máximo | 160,00 | 140,00 | 1,19 | 5,00 | 3,00 | 2.010 | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 |
| Mínimo | 50,00 | 45,00 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 2.000 | 1,00 | 0,00 | 2,00 | 0,00 |
| Intervalo | 110,00 | 95,00 | 0,18 | 4,00 | 2,00 | 10 | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Promedio | 93,75 | 91,50 | 1,13 | 2,67 | 1,67 | 2.008 | 1,83 | 75,00% | 0,00 | 41,67% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 2.178 €/m$^2$c y el precio mínimo es de 1.406 €/m$^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.824 euros / m$^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 12 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 1.823,61 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 1.823,61 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **1.829,88** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 1.829,88 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.814,26 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.816,44 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.816,44 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.798,89 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.798,89 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.789,47 |

El valor máximo de la tabla anterior es 1.830 €/m2c y el valor mínimo es de 1.789 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 40 puntos, lo que nos indica que los 12 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.10. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Primo de Rivera

El valor total de mercado de las 10 viviendas testadas asciende a la cantidad de 1.764.899 euros con una total superficie construida de 1.228 $m^2$ construidos.

La superficie media de la vivienda es de 122,80 m2 construidos, constando de 3,60 dormitorios y 1,80 baños Con un precio total de 176.490 euros.

El 80 % de las viviendas cuentan con terraza y el 60 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Primo de Rivera | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 10 | 1.228 | 1.764.899 | | | | |
| Máximo | | 209 | 266.500 | 2.263 | 376.558 | 2.205 | 366.862 |
| Mínimo | | 72 | 95.000 | 990 | 164.653 | 1.054 | 175.327 |
| Intervalo de diferencia | | 137 | | 1.274 | | 1.151 | 191.535 |
| Promedio | | 122,80 | 176.490 | 1.521 | 253.094 | 1.516 | 252.177 |

## Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Primo de Rivera

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 1.228 | | | | | | | | | |
| Máximo | 209,00 | 165,00 | 1,27 | 4,00 | 3,00 | 2.010 | 4,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| Mínimo | 72,00 | 70,00 | 1,03 | 2,00 | 1,00 | 2.000 | 1,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| Intervalo | 137,00 | 95,00 | 0,24 | 2,00 | 2,00 | 10 | 3,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Promedio | 122,80 | 105,00 | 1,17 | 3,60 | 1,80 | 2.009 | 2,38 | 80,00% | 0,00 | 60,00% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 2.263 €/$m^2$c y el precio mínimo es de 990 €/$m^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.521 euros / $m^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 10 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 1.521,13 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 1.521,13 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **1.494,81** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 1.494,81 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.446,46 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.446,46 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.403,99 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.403,99 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.302,14 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.302,14 |

El valor máximo de la tabla anterior es 1.521 €/m2c y el valor mínimo es de 1.302 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 219 puntos, lo que nos indica que los 10 testigos obtenidos representa un mercado homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.11. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Polígono Hebreo 2

El valor total de mercado de las 10 viviendas testadas asciende a la cantidad de 1.531.050 euros con una total superficie construida de 1.058 m$^2$ construidos.

La superficie media de la vivienda es de 105,80 m2 construidos, constando de 3,10 dormitorios y 1,60 baños Con un precio total de 153.105 euros.

El 50 % de las viviendas cuentan con terraza y el 30 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio del Poligono Hebreo 2 | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 10 | 1.058 | 1.531.050 | | | | |
| Máximo | | 200 | 235.000 | 1.992 | 331.385 | 1.896 | 315.444 |
| Mínimo | | 65 | 70.125 | 1.000 | 166.386 | 1.033 | 171.895 |
| Intervalo de diferencia | | 135 | | 992 | | 863 | 143.550 |
| Promedio | | 105,80 | 153.105 | 1.495 | 248.741 | 1.481 | 246.427 |

**Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio del Poligono Hebreo 2**

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 1.058 | | | | | | | | | |
| Máximo | 200,00 | 100,00 | 1,15 | 4,00 | 2,00 | 2.011 | 5,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 |
| Mínimo | 65,00 | 60,00 | 1,08 | 2,00 | 1,00 | 2.000 | 1,00 | 0,00 | 2,00 | 0,00 |
| Intervalo | 135,00 | 40,00 | 0,07 | 2,00 | 1,00 | 11 | 4,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Promedio | 105,80 | 75,00 | 1,11 | 3,10 | 1,60 | 2.009 | 2,10 | 50,00% | 0,00 | 30,00% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 1.992 €/m$^2$c y el precio mínimo es de 1.000 €/m$^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.495 euros / m$^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 10 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 1.494,96 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 1.494,96 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **1.494,74** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 1.494,74 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.492,35 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.492,35 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.478,80 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.478,80 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.520,75 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.520,75 |

El valor máximo de la tabla anterior es 1.521 €/m2c y el valor mínimo es de 1.479 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 42 puntos, lo que nos indica que los 10 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.12. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Cabrerizas Bajas

El valor total de mercado de las 7 viviendas testadas asciende a la cantidad de 904.850 euros con una total superficie construida de 706 $m^2$ construidos.

La superficie media de la vivienda es de 100,86 m2 construidos, constando de 2,86 dormitorios y 1,71 baños Con un precio total de 129.264 euros.

El 28,57 % de las viviendas cuentan con terraza y el 14,29 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Cabrerizas Bajas | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 7 | 706 | 904.850 | | | | |
| Máximo | | 128 | 176.600 | 1.766 | 293.838 | 1.700 | 282.778 |
| Mínimo | | 70 | 76.750 | 1.096 | 182.430 | 1.161 | 193.206 |
| Intervalo de diferencia | | 58 | | 670 | | 538 | 89.572 |
| Promedio | | 100,86 | 129.264 | 1.273 | 211.843 | 1.291 | 214.732 |

## Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Cabrerizas Bajas

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 706 | | | | | | | | | |
| Máximo | 128,00 | 0,00 | 0,00 | 3,00 | 2,00 | 2.010 | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| Mínimo | 70,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 1,00 | 2.000 | 1,00 | 0,00 | 2,00 | 0,00 |
| Intervalo | 58,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 10 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 1,00 |
| Promedio | 100,86 | #¡DIV/0! | #¡DIV/0! | 2,86 | 1,71 | 2.007 | 1,60 | 28,57% | 0,00% | 14,29% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 1.766 €/$m^2$c y el precio mínimo es de 1.096 €/$m^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.273 euros / $m^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 7 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 1.273,20 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 1.273,20 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **1.273,20** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 1.210,00 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.210,00 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.210,00 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.217,59 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.217,59 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.217,59 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.202,78 |

El valor máximo de la tabla anterior es 1.273 €/m2c y el valor mínimo es de 1.203 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 70 puntos, lo que nos indica que los 7 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.13. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Gómez Jordana

El valor total de mercado de las 5 viviendas testadas asciende a la cantidad de 691.050 euros con una total superficie construida de 358 m$^2$ construidos.

La superficie media de la vivienda es de 71,60 m2 construidos, constando de 1,80 dormitorios y 1,40 baños Con un precio total de 138.210 euros.

El 20 % de las viviendas cuentan con terraza y el 20 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Jomez Jordana | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 5 | 358 | 691.050 | | | | |
| Máximo | | 110 | 211.500 | 2.085 | 346.933 | 2.064 | 343.449 |
| Mínimo | | 47 | 98.000 | 1.701 | 283.075 | 1.668 | 277.485 |
| Intervalo de diferencia | | 63 | | 384 | | 396 | 65.964 |
| Promedio | | 71,60 | 138.210 | 1.951 | 324.591 | 1.908 | 317.403 |

**Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Jomez Jordana**

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 358 | | | | | | | | | |
| Máximo | 110,00 | 65,00 | 1,15 | 3,00 | 2,00 | 2.011 | 3,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| Mínimo | 47,00 | 45,00 | 1,04 | 1,00 | 1,00 | 2.010 | 1,00 | 0,00 | 2,00 | 0,00 |
| Intervalo | 63,00 | 20,00 | 0,11 | 2,00 | 1,00 | 1 | 2,00 | 1,00 | 0,00 | 1,00 |
| Promedio | 71,60 | 55,00 | 1,10 | 1,80 | 1,40 | 2.010 | 2,40 | 20,00% | 0,00 | 20,00% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 2.085 €/m$^2$c y el precio mínimo es de 1.701 €/m$^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.951 euros / m$^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 5 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 1.950,83 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 1.950,83 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **1.950,83** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 1.950,83 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.989,24 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.989,24 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.989,24 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.989,24 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 2.000,00 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 2.000,00 |

El valor máximo de la tabla anterior es 2.000 €/m2c y el valor mínimo es de 1.951 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 49 puntos, lo que nos indica que los 5 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.14. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Concepción Arenal

El valor total de mercado de las 20 viviendas testadas asciende a la cantidad de 4.648.675 euros con una total superficie construida de 2.325 m$^2$ construidos.

La superficie media de la vivienda es de 116.25 m2 construidos, constando de 3,05 dormitorios y 2 baños
Con un precio total de 232.434 euros.

El 100 % de las viviendas cuentan con terraza y el 35 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| **Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Concepcion Arenal** | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 20 | 2.325 | 4.648.675 | | | | |
| Máximo | | 205 | 438.000 | 2.882 | 479.454 | 2.640 | 439.272 |
| Mínimo | | 50 | 124.075 | 1.292 | 214.915 | 1.311 | 218.186 |
| Intervalo de diferencia | | 155 | | 1.590 | | 1.329 | 221.085 |
| Promedio | | 116,25 | 232.434 | 2.051 | 341.316 | 1.983 | 329.977 |

## Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Concepcion Arenal

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 2.325 | | | | | | | | | |
| Máximo | 205,00 | 137,00 | 1,30 | 5,00 | 4,00 | 2.020 | 5,00 | 2,00 | 3,00 | 2,00 |
| Mínimo | 50,00 | 77,00 | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 1.995 | 1,00 | 0,00 | 2,00 | 0,00 |
| Intervalo | 155,00 | 60,00 | 0,28 | 4,00 | 3,00 | 25 | 4,00 | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| Promedio | 116,25 | 99,11 | 1,12 | 3,05 | 2,00 | 2.010 | 2,56 | 100,00% | 0,00 | 35,00% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 2.882 €/m$^2$c y el precio mínimo es de 1.292 €/m$^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 2.051 euros / m$^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 20 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 2.051,35 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 2.047,43 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **2.034,37** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 2.019,55 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 2.001,45 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 2.000,84 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 2.006,41 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.994,53 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.972,95 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.962,78 |

El valor máximo de la tabla anterior es 2.051 €/m2c y el valor mínimo es de 1.963 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 89 puntos, lo que nos indica que los 20 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.15. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Ataque Seco

El valor total de mercado de las 10 viviendas testadas asciende a la cantidad de 1.541.050 euros con una total superficie construida de 1.168 m$^2$ construidos.

La superficie media de la vivienda es de 116,80 m2 construidos, constando de 3,30 dormitorios y 1,80 baños Con un precio total de 154.105 euros.

El 80 % de las viviendas cuentan con terraza y el 70 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Ataque Seco | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 10 | 1.168 | 1.541.050 | | | | |
| Máximo | | 247 | 198.000 | 2.200 | 366.049 | 2.077 | 345.602 |
| Mínimo | | 60 | 107.500 | 686 | 114.180 | 1.108 | 184.429 |
| Intervalo de diferencia | | 187 | | 1.514 | | 969 | 161.172 |
| Promedio | | 116,80 | 154.105 | 1.467 | 244.029 | 1.467 | 244.028 |

## Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Ataque Seco

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 1.168 | | | | | | | | | |
| Máximo | 247,00 | 150,00 | 1,18 | 6,00 | 2,00 | 2.020 | 5,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 |
| Mínimo | 60,00 | 55,00 | 1,01 | 2,00 | 1,00 | 1.965 | 1,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| Intervalo | 187,00 | 95,00 | 0,17 | 4,00 | 1,00 | 55 | 4,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 |
| Promedio | 116,80 | 108,75 | 1,08 | 3,30 | 1,80 | 2.007 | 2,44 | 80,00% | 0,00 | 70,00% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 2.200 €/m$^2$c y el precio mínimo es de 686 €/m$^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.467 euros / m$^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 10 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 1.466,65 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 1.466,65 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **1.472,53** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 1.472,53 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.432,29 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.432,29 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.382,66 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.382,66 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.381,65 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.381,65 |

El valor máximo de la tabla anterior es 1.473 €/m2c y el valor mínimo es de 1.382 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 91 puntos, lo que nos indica que los 10 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.16. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Barrio del Carmen

El valor total de mercado de las 2 viviendas testadas asciende a la cantidad de 396.750 euros con una total superficie construida de 290 $m^2$ construidos.

Estas 2 viviendas no son un estudio estadístico significativo, por lo que los resultados expuestos a continuación no representan el mercado en el Barrio del Carmen.

La superficie media de la vivienda es de 145 m2 construidos, constando de 3 dormitorios y 2 baños. Con un precio total de 198.375 euros.

El 50 % de las viviendas cuentan con terraza y el 100 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio del Carmen | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 2 | 290 | 396.750 | | | | |
| Máximo | | 200 | 232.000 | 1.831 | 304.579 | 1.756 | 292.123 |
| Mínimo | | 90 | 164.750 | 1.160 | 193.008 | 1.172 | 195.056 |
| Intervalo de diferencia | | 110 | | 671 | | 583 | 97.067 |
| Promedio | | 145,00 | 198.375 | 1.495 | 248.793 | 1.464 | 243.589 |

## Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio del Carmen

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 290 | | | | | | | | | |
| Máximo | 200,00 | 0,00 | 0,00 | 3,00 | 2,00 | 2.010 | 5,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| Mínimo | 90,00 | 0,00 | 0,00 | 3,00 | 2,00 | 2.010 | 3,00 | 0,00 | 2,00 | 1,00 |
| Intervalo | 110,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 2,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Promedio | 145,00 | #¡DIV/0! | #¡DIV/0! | 3,00 | 2,00 | 2.010 | 4,00 | 50,00% | 0,00 | 100,00% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 1.831 €/$m^2$c y el precio mínimo es de 1.160 €/$m^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.495 euros / $m^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 57 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 1.495,28 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 1.495,28 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **1.495,28** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 1.495,28 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.495,28 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.495,28 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.495,28 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.495,28 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.495,28 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.495,28 |

### 5.4.17. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Batería Jota

El valor total de mercado de las 5 viviendas testadas asciende a la cantidad de 775.650 euros con una total superficie construida de 538 m$^2$ construidos.

La superficie media de la vivienda es de 107,60 m2 construidos, constando de 2,80 dormitorios y 1,80 baños Con un precio total de 155.130 euros.

El 80 % de las viviendas cuentan con terraza y el 80 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Bateria Jota | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 5 | 538 | 775.650 | | | | |
| Máximo | | 120 | 218.400 | 2.022 | 336.469 | 2.005 | 333.597 |
| Mínimo | | 90 | 120.000 | 1.200 | 199.663 | 1.316 | 219.022 |
| Intervalo de diferencia | | 30 | | 822 | | 689 | 114.575 |
| Promedio | | 107,60 | 155.130 | 1.442 | 239.873 | 1.470 | 244.633 |

## Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio de Bateria Jota

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 538 | | | | | | | | | |
| Máximo | 120,00 | 97,00 | 1,13 | 3,00 | 2,00 | 2.010 | 4,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 |
| Mínimo | 90,00 | 80,00 | 1,11 | 2,00 | 1,00 | 1.995 | 1,00 | 0,00 | 2,00 | 0,00 |
| Intervalo | 30,00 | 17,00 | 0,01 | 1,00 | 1,00 | 15 | 3,00 | 1,00 | 1,00 | 2,00 |
| Promedio | 107,60 | 88,50 | 1,12 | 2,80 | 1,80 | 2.004 | 2,20 | 80,00% | 0,00 | 80,00% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 2.022 €/m$^2$c y el precio mínimo es de 1.200 €/m$^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.442 euros / m$^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 5 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 1.441,67 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 1.441,67 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **1.441,67** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 1.441,67 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.328,70 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.328,70 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.328,70 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.328,70 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.358,33 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.358,33 |

El valor máximo de la tabla anterior es 1.442 €/m2c y el valor mínimo es de 1.329 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 113 puntos, lo que nos indica que los 5 testigos obtenidos representa un mercado homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.18. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Barrió Oeste

El valor total de mercado de las 7 viviendas testadas asciende a la cantidad de 1.021.025 euros con una total superficie construida de 731 m$^2$ construidos.

La superficie media de la vivienda es de 104,43 m2 construidos, constando de 3,00 dormitorios y 1,57 baños Con un precio total de 145.801 euros.

El 42,80 % de las viviendas cuentan con terraza y el 28,57 % dispone de plaza de aparcamiento, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros resumen:

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio Oeste | Numero de Testigos | Superficie construida de la Vivienda Plurifamiliar | Precio Total de Oferta | Precio Unitario de Oferta de la Vivienda | | Valor Unitario de Mercado Homogeneizado | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | M2c | Euros | Euros/M2c | Pesetas / M2c | Euros/M2c | Pesetas / M2c |
| TOTAL | 7 | 731 | 1.021.025 | | | | |
| Máximo | | 134 | 206.500 | 1.756 | 292.192 | 1.691 | 281.346 |
| Mínimo | | 67 | 84.975 | 1.175 | 195.504 | 1.221 | 203.092 |
| Intervalo de diferencia | | 67 | | 581 | | 470 | 78.254 |
| Promedio | | 104,43 | 145.861 | 1.393 | 231.801 | 1.396 | 232.321 |

## Características de los testigo en oferta en el mercado de Viviendas Plurifamiliares en Barrio Oeste

| | Superficie Construida Vivienda ( m2 construido) | Superficie Útil Vivienda ( m2 Útil) | R=m2c/m2u | Nº Dormitorios | Nº baños | Antigüedad | Nº Planta | Terraza (si=1) | Nivel de Calidades constructivas ( desde 0 a 3 Max) | Plaza de Garaje |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 731 | | | | | | | | | |
| Máximo | 134,00 | 110,00 | 1,09 | 4,00 | 2,00 | 2.010 | 4,00 | 1,00 | 3,00 | 1,00 |
| Mínimo | 67,00 | 110,00 | 1,09 | 2,00 | 1,00 | 2.010 | 1,00 | 0,00 | 2,00 | 0,00 |
| Intervalo | 67,00 | 0,00 | 0,00 | 2,00 | 1,00 | 0 | 3,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Promedio | 104,43 | 110,00 | 1,09 | 3,00 | 1,57 | 2.010 | 1,80 | 42,86% | 0,00 | 28,57% |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 1.756 €/m$^2$c y el precio mínimo es de 1.175 €/m$^2$c, siendo el precio unitario medio de oferta de 1.393 euros / m$^2$ construido (Media Acotada al 0%)

Si obtenemos las medias aritméticas de los 7 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **Oferta** del mercado inmobiliario de Viviendas Plurifamiliares | Euros/M2c |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 1.393,15 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 1.393,15 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **1.393,15** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 1.364,19 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.364,19 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.364,19 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.304,21 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.304,21 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.304,21 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.298,51 |

El valor máximo de la tabla anterior es 1.393 €/m2c y el valor mínimo es de 1.299 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 95 puntos, lo que nos indica que los 7 testigos obtenidos representa un mercado bastante homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.4.19. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Industrial – Locales Comerciales

El valor total de mercado de las 7 locales comerciales a pie de calle testadas asciende a la cantidad de 2.384.240 euros con una total superficie construida de 1.415 $m^2$ construidos.

La superficie media de los locales comerciales es de 202 m2 construidos. Con un precio total de 340.606 euros.

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Locales Comerciales a pie de calle en BARRIO INDUSTRIAL | Numero de Testigos | Superficie | Precio Unitario de oferta en alquiler (Euros / mes / m2 const) | Precio Total de Oferta (Euros) | Precio Unitario de Oferta (Euros / M2 construido) |
|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 7 | 1.415 | | 2.384.240 | |
| Maximo | | 512 | 2.400 | 576.000 | 2.667 |
| Minimo | | 55 | 800 | 136.000 | 1.125 |
| Intervalo | | 457 | 1.600 | 440.000 | 1.542 |
| Promedio | | 202 | 1.760 | 340.606 | 2.054 |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 2.400 €/$m^2$const. bruto y el precio mínimo es de 800 €/$m^2$const. bruto, siendo el precio unitario medio de oferta en alquiler de 1.760 €/$m^2$const. bruto.

Si obtenemos las medias aritméticas de los 7 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **oferta** del mercado inmobiliario | Euros/M2 construido bruto |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 2.054,01 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 2.054,01 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **2.054,01** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 2.117,28 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 2.117,28 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 2.117,28 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 2.234,34 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 2.234,34 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 2.234,34 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 2.266,67 |

### 5.4.20. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Héroes de España – Locales Comerciales

El valor total de mercado de las 11 locales comerciales a pie de calle testadas asciende a la cantidad de 3.419.000 euros con una total superficie construida de 1.266 $m^2$ construidos.

La superficie media de los locales comerciales es de 115 m2 construidos. Con un precio total de 310.818 euros.

| Características de los testigo en oferta en el mercado de Locales Comerciales a pie de calle en BARRIO HEROES DE ESPAÑA | Numero de Testigos | Superficie | Precio Unitario de oferta en alquiler (Euros / mes / m2 const) | Precio Total de Oferta (Euros) | Precio Unitario de Oferta (Euros / M2 construido) |
|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 11 | 1.266 | | 3.419.000 | |
| Maximo | | 335 | 6.000 | 1.200.000 | 5.238 |
| Minimo | | 38 | 500 | 100.000 | 1.389 |
| Intervalo | | 297 | 5.500 | 1.100.000 | 3.849 |
| Promedio | | 115 | 1.686 | 310.818 | 2.856 |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 6.000 €/$m^2$const. bruto y el precio mínimo es de 500 €/$m^2$const. bruto, siendo el precio unitario medio de oferta en alquiler de 1.686 €/$m^2$const. bruto.

Si obtenemos las medias aritméticas de los 11 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **oferta** del mercado inmobiliario | Euros/M2 construido bruto |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 2.855,51 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 2.855,51 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **2.753,73** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 2.753,73 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 2.606,68 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 2.606,68 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 2.382,68 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 2.382,68 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 2.110,44 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 2.110,44 |

### 5.4.21. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Bº Real – Locales Comerciales

El valor total de mercado de las 13 locales comerciales a pie de calle testadas asciende a la cantidad de 3.421.877 euros con una total superficie construida de 2.037 $m^2$ construidos.

La superficie media de los locales comerciales es de 157 m2 construidos. Con un precio total de 263.221 euros.

| **Características de los testigo en oferta en el mercado de Locales Comerciales a pie de calle en BARRIO DEL REAL** | Numero de Testigos | Superficie | Precio Unitario de oferta en alquiler (Euros / mes / m2 const) | Precio Total de Oferta (Euros) | Precio Unitario de Oferta (Euros / M2 construido) |
|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 13 | 2.037 | | 3.421.877 | |
| Maximo | | 420 | 3.100 | 572.308 | 3.535 |
| Minimo | | 47 | 700 | 129.231 | 1.278 |
| Intervalo | | 373 | 2.400 | 443.077 | 2.258 |
| Promedio | | 157 | 1.438 | 263.221 | 1.927 |

De los testigos en oferta analizados, el precio máximo es 3.100 €/$m^2$const. bruto y el precio mínimo es de 700 €/$m^2$const. bruto, siendo el precio unitario medio de oferta en alquiler de 1.438 €/$m^2$const. bruto.

Si obtenemos las medias aritméticas de los 13 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10%, obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **oferta** del mercado inmobiliario | Euros/M2 construido bruto |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 1.927,03 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 1.927,03 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **1.839,88** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 1.839,88 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 1.816,26 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 1.813,67 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 1.813,67 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 1.809,03 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 1.758,88 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 1.758,88 |

### 5.4.22. Análisis y Resumen de las Características de los Testigo en: Naves Industriales en Melilla

El valor total de mercado de las 16 naves industriales, asciende a la cantidad de 6.342.367 euros con una total superficie construida de 7.536 $m^2$ construidos. La superficie media de las naves industriales es de 471 $m^2$ construida, con un precio total medio de 396.398 Euros

| **Testigos NAVES INDUSTRIALES en Melilla** | Numero de Testigos | Superficie | Precio de oferta en alquiler (Euros / mes ) | Precio Total de Oferta (Euros) | Precio Unitario de Oferta (Euros / M2 construido) |
|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL | 16 | 7.536 | | 6.342.367 | |
| Maximo | | 1.400 | 12.000 | 1.706.161 | 1.405 |
| Minimo | | 90 | 1.200 | 95.000 | 528 |
| Intervalo | | 1.310 | 10.800 | 1.611.161 | 876 |
| Promedio | | 471 | 3.480 | 396.398 | 920 |

De los testigos en oferta, el precio unitario máximo es 1.405 €/m2c y el precio unitario mínimo es de 528 €/m2c y precio unitario medio de oferta de 920 €/$m^2$ construido (Media Acotada al 0%).

Si obtenemos las media aritmética de los 16 testigos en oferta del mercado inmobiliario, y vamos posteriormente quitando de los testigos los extremos superiores e inferiores, en tramos del 10% , obtenemos los siguientes resultados:

| Testigos en **oferta** del mercado inmobiliario Naves Industriales | Euros/M2 construido bruto |
|---|---|
| MEDIA ACOTADA AL 0% | 919,94 |
| MEDIA ACOTADA AL 10% | 919,94 |
| **MEDIA ACOTADA AL 20%** | **913,31** |
| MEDIA ACOTADA AL30% | 900,89 |
| MEDIA ACOTADA AL 40% | 889,39 |
| MEDIA ACOTADA AL 50% | 880,58 |
| MEDIA ACOTADA AL 60% | 880,58 |
| MEDIA ACOTADA AL 70% | 868,10 |
| MEDIA ACOTADA AL 80% | 851,74 |
| MEDIA ACOTADA AL 90% | 809,04 |

El valor máximo de la tabla anterior es 920 €/m2c y el valor mínimo es de 809 €/m2c, habiendo un intervalo de diferencia entre los 2 valores anteriores de 111 puntos, lo que nos indica que los 16 testigos obtenidos representa un mercado homogéneo ya que no hay picos sobresalientes en las medias acotadas.

### 5.5.Criterios y parámetros de Homogenización de testigos en 2020

Para poder utilizar los testigos, sus precios y sus características, es de obligado cumplimiento la utilización de las Técnicas de Homogeneización de los diferentes segmentos del mercado inmobiliario residencial, comercial e industrial.

La homogeneización es el proceso de aplicación de los datos testigos obtenidos del mercado inmobiliario, desde el punto de vista de valoración, a las condiciones del inmueble (vivienda, local, oficina, nave promoción o suelos) a valorar. Esta debe hacerse en función de las características y calidades que previamente hemos detectado que influyen, o no, en el valor de mercado dentro del segmento de los inmuebles comparables.

La homogeneización de los testigos trata de compararlos con el inmueble a evaluar, es decir determinar si sus condicionantes son mejores o peores, lo que puede hacer desechar uno o varios testigos concretos. También puede ser aconsejable dar más preponderancia a unos testigos que a otros, ponderando su participación en la conciliación de valores. De esta comparación se obtiene un valor corregido, es decir un valor homogeneizado y ponderado.

Las Técnicas de Homogeneización y su método deben tener en cuenta las diferencias de los precios de oferta y los de transacción real y todas las variables que influyan en el valor del inmueble. Debe de hacerse para cada caso en concreto y no existen normas generales de cómo se comportan los mercados inmobiliarios, aunque en bastantes ocasiones los criterios de aumento o disminución del valor suele coincidir, pero deben ser siempre ratificados en el espacio y en el tiempo, ya que éstos también cambian según las circunstancias de los mercados

Los precios unitarios de oferta de las viviendas testigo se homogeneizarán aplicando coeficientes de ponderación para asimilar las ofertas testigo al inmueble o promoción que se valora o evalúa, de acuerdo con los criterios que se exponen a continuación. Los parámetros son los siguientes:

- **Mercado real:** Diferencia entre el Precio de Oferta y el Valor de Mercado real

  El precio de oferta en el mercado secundario se reducirá, en la actual situación del mercado inmobiliario de la Melilla, entre un 5% a un 15%, para obtener el posible precio de la transacción real del activo, por ser la diferencia aproximada que existe entre el mercado real y el aparente en operaciones de contado (negociaciones a la baja, regateo entre el comprador y el vendedor, etc.).

- **Gastos de Comercialización**

  Al precio de oferta en el mercado secundario se reducirá los gastos de comercialización del agente de la propiedad inmobiliaria, si la comercialización la realiza este profesional.

  En Melilla en estos momentos los gastos de comercialización, en el caso de los agentes de la propiedad inmobiliaria, que en esta zona es del 3% - 5% para el mercado nacional ya que la venta está difícil y existen bastantes agencias que sólo se dedican al alquiler porque la venta no es rentable. En el caso del alquiler los API, cobran un mes de alquiler por sus honorarios.

- **Entorno con respecto de la ciudad y Ubicación del inmueble en el entorno en Viviendas**

  **Entorno:** Cuando las características del entorno de la vivienda que se tasa y de los testigos sean diferentes, se homogeneizará en función de su adecuación al uso, con un diferencial de hasta un 20% sobre ventas (+/- 10%); si no se tuvieran testigos semejantes se podría homogeneizar hasta un +/- 30% sobre ventas.

  **Ubicación:** Se determinará como diferencia de la repercusión del suelo en €/m² entre la oferta y la vivienda que se tasa, obtenido por el método del valor residual de la información de mercado primario (+/- 5 a 10% sobre ventas aproximadamente).

- **Entorno con respecto de la ciudad y Situación del inmueble en el entorno en Naves Industriales**

  **Entorno:** Cuando las características del entorno de la vivienda que se tasa y de los testigos sean diferentes, se homogeneizará en función de su adecuación al uso, con un diferencial de hasta un 40% sobre ventas (+/- 20%); si no se tuvieran testigos semejantes se podría homogeneizar hasta un +/- 30% sobre ventas.

  **Situación:** Se determinará como diferencia de la repercusión del suelo en €/m² entre la oferta y la nave industrial que se tasa, obtenido por el método del valor residual de la información de mercado primario (+/- 5 a 10% sobre ventas aproximadamente). Se operará primero en €/m$^2$ de terreno y seguidamente se transformará en €/m$^2$ construido (Valor de Repercusión).

**Antigüedad Real ( a Nuevo) en Viviendas**

Los testigos que hemos obtenido son todos del mercado secundario, en consecuencia para poder utilizar el Método Residual, tenemos que homogeneizar todas las viviendas como si las rehabilitásemos íntegramente y las convirtiésemos a nuevas.

En consecuencia, se valora como la diferencia entre las depreciaciones físicas entre las ofertas testigos y el inmueble modal nuevo o promoción, siguiendo la técnica de la depreciación lineal del método del coste.

Esta se ha calculado para una vida útil de las edificaciones residenciales de 100 años según el artículo 19 de la ECO/805/2003, mediante la técnica de la amortización lineal, tomando los costes de contrata de una construcción tipo del casco urbano de Melilla, más los Impuestos no recuperables, los honorarios facultativos y las licencias y tasas administrativas, obteniéndose una depreciación anual en euros /año de vida útil de las viviendas

**Antigüedad Real ( a Nuevo) en Viviendas**

Los testigos que hemos obtenido de Viviendas son todos del mercado secundario, en consecuencia para poder utilizar el método Residual, tenemos que homogeneizar todas las viviendas como si las rehabilitásemos íntegramente y las convirtiésemos a nuevas.

En consecuencia, se valora como la diferencia entre las depreciaciones físicas entre las ofertas testigos y la vivienda modal nueva, siguiendo la técnica de la depreciación lineal del método del coste.

Esta se ha calculado para una vida útil de las edificaciones residenciales de 100 años según el artículo 19 de la ECO/805/2003, mediante la técnica de la amortización lineal, calculando el Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB) excluido el valor del suelo, obteniéndose este último por el método residual estático del artículo 42 de la ECO mencionada, tomándose como valor de mercado el obtenido en la homogeneización y los costes de contrata los de una construcción tipo en manzana cerrada y unos gastos generales de promoción del 15% sobre el coste de contrata mencionado, obteniéndose una depreciación anual en euros /año de vida útil de para cada uno de los barrios.

**Situación de la Vivienda en la edificación**

Se determinará como la diferencia de la repercusión del suelo en €/m² entre las diferentes plantas que tiene la edificación, obtenido por el método del valor residual de la información de mercado primario (+/- 5 a 10% sobre ventas aproximadamente).

Las plantas primeras de las edificaciones suelen valer entre un 5 y 10 % menos que el promedio del edificio, las plantas intermedias, dependiendo de la zona, pueden variar entre +/- 5% respecto de la media de la edificación y los áticos suelen valer entre un 10% y un 25% más que la media de la edificación.

Evidentemente la mayor altura de la vivienda dentro del edifico, supone tener mejores vistas, lo que supone normalmente que esto influya en el valor de la misma. Esta característica, se asemeja a la situación que tengan las viviendas dentro de la urbanización o complejo inmobiliario.

**Superficie y diseño:**

La amplitud del entorno diferencial será del 10% sobre el precio de oferta, es decir +/- 5 % entre los testigos y la vivienda que se tasa. Tendrá especial incidencia en la vivienda unifamiliar de pequeña superficie.

**Calidad Constructiva de la Vivienda**

Las diferencias existentes entre las ofertas testigo y la vivienda que se tasa se evalúan por diferencia de costes unitarios de contrata.

**Calidad Constructiva del Edificio**

Las diferencias existentes entre las ofertas testigo y la vivienda que se tasa, en cada uno de sus respectivos edificios, se evalúan por diferencia de costes unitarios.

**Rehabilitaciones y /o reformas en la vivienda y/o edificio.**

Las diferencias existentes entre las ofertas testigo y la vivienda que se tasa se evalúan por diferencia de costes unitarios.

- **Baño y aseos**

  Las diferencias existentes entre las ofertas testigo y la vivienda que se tasa se evalúan por diferencia de costes unitarios que representa tener un baño o un aseo más o menos de la vivienda a tasar con respecto de los testigos obtenidos.

- **Conservación y mantenimiento:**

  Se valora como la diferencia de costes unitarios en el mantenimiento y conservación de la vivienda, así como de las reformas realizadas en la vivienda.

- **Instalaciones de la Vivienda:** calefacción, aire acondicionado, ascensor, energía solar, etc.

Según se vaya indicando si los testigos son mejores, iguales, peores, etc., que la vivienda virtual modal, al precio de oferta se le irán añadiendo o restando sus correspondientes transformaciones numéricas hasta alcanzar el precio unitario homogeneizado. Lo que se trata es que todos los testigos tengan las mismas características que la vivienda nueva modal.

Puede ponderarse con distintos porcentajes a los testigos homogeneizados y atribuir el mayor peso al más parecido al inmueble que se evalúa. Se ponderarán todos los testigos con la necesidad que su suma sea 100%. En nuestro caso no vamos a utilizar esta técnica al buscarse el Valor de Mercado de la vivienda nueva modal.

Una vez homogeneizadas y ponderadas todas las ofertas de mercado se obtendrá el Valor de Mercado unitario homogeneizado y ponderado que es el que se ha adoptado en cada uno de los sectores de suelo urbano urbanizable programado y no programado y que está recogido en los apartados siguientes.

Así mismo, se han homogeneizado los testigos de Locales Comerciales[10], con los criterios de comercialización y de la diferencia entre el precio de oferta y el mercado real, mercado real, situación, ubicación, entorno, características constructivas, antigüedad y estado conservación, mencionados anteriormente adaptadas al uso comercial; así como con la técnica del Coeficiente de Tabla de Fondo[11] (C.T.F.) que refleja y sintetiza las características físicas propias e internas de cualquier local comercial: es decir: el tamaño o superficie, la forma geométrica, los desniveles en altura, los estrangulamientos internos que dificultan la circulación dentro del local, si está compuesto además por una planta sótano o una entreplanta, etc

Y también, se han homogeneizado los testigos de Naves Industriales[12], con los criterios de comercialización y de la diferencia entre el precio de oferta y el mercado real, situación, ubicación, entorno, características constructivas, antigüedad y estado conservación, mencionados anteriormente adaptada al uso industrial.

### 5.6. Análisis histórico del mercado inmobiliario

#### 5.6.1. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda según Banco de España de 1.995 a 2017

Se ha obtenido de la página web del Banco de España (http://www.bde.es/bde/es/) y del Ministerio de Fomento (https://www.fomento.gob.es/) las series históricas en unidades monetarias nominales de la evolución del precios medio de la vivienda libre de 1.995 a 2017, en las siguientes zonas o ciudades

- Precio $m^2$ vivienda libre. Ministerio de la Vivienda
- Precio $m^2$ vivienda libre. MADRID
- Precio $m^2$ vivienda libre. BARCELONA
- Precio $m^2$ vivienda libre provincias costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas
- Ministerios de Fomento: Valor tasado medio de vivienda libre
- Ministerios de Fomento: Valor tasado medio de vivienda libre

Tal como queda reflejado en los siguientes cuadros y gráficos:

10 Véase "La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica". González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 399 a la 402. - Editorial: La Ley.

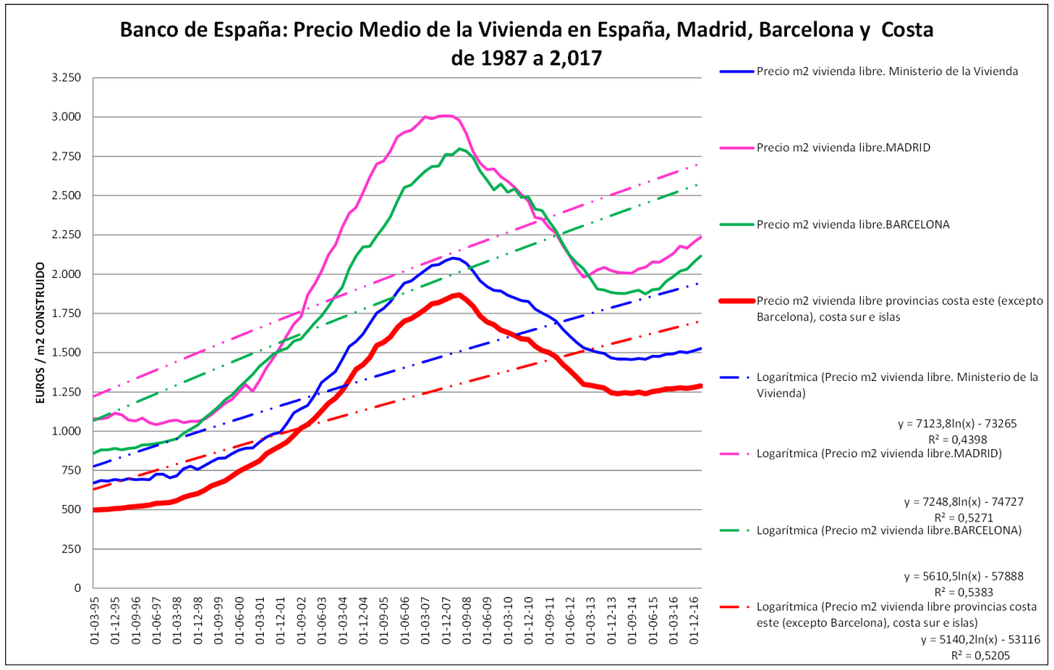
11 Véase "La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica". González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 391a la 392. - Editorial: La Ley.

12 Véase "La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica". González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 465 a la 466. - Editorial: La Ley.

| DESCRIPCIÓN DE LA SERIE | Precio m2 vivienda libre. Ministerio de la Vivienda | Precio m2 vivienda libre.MADRID | Precio m2 vivienda libre.BARCELONA | Precio m2 vivienda libre provincias costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas | Ministeriosde Fomento : Valor tasado medio de vivienda libre |
|---|---|---|---|---|---|
| DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado |
| 01-12-87 | 336,32 | | | | |
| 01-12-88 | 411,82 | | | | |
| 01-12-89 | 502,64 | | | | |
| 01-12-90 | 565,09 | | | | |
| 01-12-91 | 663,04 | | | | |
| 01-12-92 | 613,88 | | | | |
| 01-12-93 | 623,50 | | | | |
| 01-12-94 | 625,47 | | | | |
| 01-03-95 | 670,80 | 1.078,40 | 860,00 | 498,28 | |
| 01-06-95 | 686,00 | 1.078,40 | 881,80 | 500,93 | |
| 01-09-95 | 682,60 | 1.086,20 | 881,80 | 502,06 | |
| 01-12-95 | 692,70 | 1.115,00 | 890,50 | 507,22 | |
| 01-03-96 | 686,00 | 1.104,50 | 881,80 | 509,52 | |
| 01-06-96 | 697,80 | 1.070,50 | 890,50 | 516,24 | |
| 01-09-96 | 691,00 | 1.065,30 | 894,80 | 520,81 | |
| 01-12-96 | 694,40 | 1.083,60 | 912,20 | 524,20 | |
| 01-03-97 | 691,00 | 1.054,80 | 914,40 | 529,98 | |
| 01-06-97 | 726,40 | 1.041,70 | 921,00 | 540,83 | |
| 01-09-97 | 726,40 | 1.052,20 | 929,70 | 542,59 | |
| 01-12-97 | 702,80 | 1.065,30 | 940,60 | 546,95 | |
| 01-03-98 | 716,30 | 1.070,50 | 951,40 | 558,37 | |
| 01-06-98 | 761,80 | 1.054,80 | 986,30 | 579,13 | |
| 01-09-98 | 777,00 | 1.062,70 | 1.012,40 | 593,09 | |
| 01-12-98 | 756,70 | 1.062,70 | 1.038,50 | 602,82 | |
| 01-03-99 | 780,30 | 1.075,80 | 1.082,10 | 624,00 | |
| 01-06-99 | 805,60 | 1.104,50 | 1.116,90 | 651,70 | |
| 01-09-99 | 827,50 | 1.141,20 | 1.153,90 | 667,75 | |
| 01-12-99 | 829,20 | 1.177,80 | 1.199,60 | 683,51 | |
| 01-03-00 | 856,20 | 1.201,40 | 1.230,10 | 713,95 | |
| 01-06-00 | 879,80 | 1.251,10 | 1.278,00 | 743,93 | |
| 01-09-00 | 891,60 | 1.298,20 | 1.319,40 | 766,46 | |
| 01-12-00 | 893,30 | 1.253,70 | 1.360,80 | 788,24 | |
| 01-03-01 | 930,30 | 1.321,80 | 1.413,00 | 812,20 | |
| 01-06-01 | 962,40 | 1.402,90 | 1.450,00 | 856,73 | |
| 01-09-01 | 982,60 | 1.465,70 | 1.491,40 | 881,68 | |
| 01-12-01 | 992,70 | 1.533,80 | 1.513,20 | 905,83 | |
| 01-03-02 | 1.051,70 | 1.612,30 | 1.528,40 | 931,63 | |
| 01-06-02 | 1.117,40 | 1.683,00 | 1.574,10 | 975,39 | |
| 01-09-02 | 1.142,70 | 1.727,50 | 1.587,20 | 1.019,29 | |
| 01-12-02 | 1.164,60 | 1.868,80 | 1.637,30 | 1.043,11 | |
| 01-03-03 | 1.230,30 | 1.936,90 | 1.689,50 | 1.081,45 | 1.136,40 |
| 01-06-03 | 1.309,60 | 2.018,00 | 1.733,10 | 1.129,09 | 1.187,20 |
| 01-09-03 | 1.344,90 | 2.122,70 | 1.794,00 | 1.177,61 | 1.226,10 |
| 01-12-03 | 1.380,30 | 2.185,50 | 1.863,70 | 1.209,25 | 1.260,50 |
| 01-03-04 | 1.456,20 | 2.298,10 | 1.915,90 | 1.259,48 | 1.285,90 |
| 01-06-04 | 1.538,80 | 2.387,10 | 2.033,50 | 1.324,03 | 1.365,10 |
| 01-09-04 | 1.570,80 | 2.423,70 | 2.114,10 | 1.394,89 | 1.418,90 |
| 01-12-04 | 1.618,00 | 2.517,90 | 2.172,80 | 1.422,43 | 1.421,90 |

| DESCRIPCIÓN DE LA SERIE | Precio m2 vivienda libre. Ministerio de la Vivienda | Precio m2 vivienda libre.MADRID | Precio m2 vivienda libre.BARCELONA | Precio m2 vivienda libre provincias costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas | Ministeriosde Fomento : Valor tasado medio de vivienda libre |
|---|---|---|---|---|---|
| DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado |
| 01-03-05 | 1.685,40 | 2.617,40 | 2.177,20 | 1.469,63 | 1.495,20 |
| 01-06-05 | 1.752,80 | 2.701,20 | 2.242,50 | 1.545,73 | 1.590,90 |
| 01-09-05 | 1.781,50 | 2.719,50 | 2.299,10 | 1.565,51 | 1.623,80 |
| 01-12-05 | 1.824,30 | 2.784,80 | 2.365,80 | 1.600,47 | 1.614,10 |
| 01-03-06 | 1.887,60 | 2.873,90 | 2.464,60 | 1.659,65 | 1.671,60 |
| 01-06-06 | 1.942,30 | 2.902,70 | 2.551,70 | 1.700,68 | 1.701,50 |
| 01-09-06 | 1.956,70 | 2.915,80 | 2.568,10 | 1.716,69 | 1.695,60 |
| 01-12-06 | 1.990,50 | 2.955,00 | 2.612,60 | 1.745,04 | 1.697,10 |
| 01-03-07 | 2.024,20 | 3.002,20 | 2.654,00 | 1.775,22 | 1.722,50 |
| 01-06-07 | 2.054,50 | 2.989,10 | 2.684,50 | 1.810,91 | 1.737,40 |
| 01-09-07 | 2.061,20 | 3.004,80 | 2.688,80 | 1.819,18 | 1.731,40 |
| 01-12-07 | 2.085,50 | 3.007,40 | 2.762,00 | 1.839,28 | 1.753,90 |
| 01-03-08 | 2.101,40 | 3.004,80 | 2.760,70 | 1.859,76 | 1.740,40 |
| 01-06-08 | 2.095,70 | 2.978,60 | 2.797,70 | 1.868,30 | 1.764,30 |
| 01-09-08 | 2.068,70 | 2.894,80 | 2.782,50 | 1.836,80 | 1.706,00 |
| 01-12-08 | 2.018,50 | 2.778,40 | 2.741,10 | 1.794,98 | 1.677,60 |
| 01-03-09 | 1.958,10 | 2.706,40 | 2.656,20 | 1.732,54 | 1.580,40 |
| 01-06-09 | 1.920,90 | 2.665,80 | 2.597,80 | 1.696,29 | 1.547,20 |
| 01-09-09 | 1.896,80 | 2.669,70 | 2.536,40 | 1.677,52 | 1.555,00 |
| 01-12-09 | 1.892,30 | 2.620,00 | 2.573,50 | 1.643,83 | 1.493,70 |
| 01-03-10 | 1.865,70 | 2.591,20 | 2.521,00 | 1.627,99 | 1.465,30 |
| 01-06-10 | 1.848,90 | 2.552,00 | 2.542,10 | 1.609,84 | 1.463,80 |
| 01-09-10 | 1.832,00 | 2.507,50 | 2.488,70 | 1.587,72 | 1.423,40 |
| 01-12-10 | 1.825,50 | 2.465,60 | 2.491,70 | 1.583,76 | 1.408,50 |
| 01-03-11 | 1.777,60 | 2.360,90 | 2.414,20 | 1.541,06 | 1.392,00 |
| 01-06-11 | 1.752,10 | 2.351,50 | 2.404,50 | 1.513,60 | 1.351,60 |
| 01-09-11 | 1.729,30 | 2.295,10 | 2.335,00 | 1.500,73 | 1.371,90 |
| 01-12-11 | 1.701,80 | 2.260,70 | 2.276,60 | 1.473,20 | 1.381,50 |
| 01-03-12 | 1.649,30 | 2.181,60 | 2.192,40 | 1.426,01 | 1.301,40 |
| 01-06-12 | 1.606,40 | 2.116,20 | 2.120,10 | 1.386,34 | 1.263,90 |
| 01-09-12 | 1.565,60 | 2.035,80 | 2.071,30 | 1.344,36 | 1.283,30 |
| 01-12-12 | 1.531,20 | 1.980,80 | 2.034,00 | 1.298,13 | 1.202,50 |
| 01-03-13 | 1.516,40 | 1.998,60 | 1.973,00 | 1.292,48 | 1.204,70 |
| 01-06-13 | 1.502,80 | 2.026,60 | 1.905,90 | 1.283,00 | 1.207,10 |
| 01-09-13 | 1.495,30 | 2.042,80 | 1.898,30 | 1.274,98 | 1.242,10 |
| 01-12-13 | 1.466,90 | 2.022,40 | 1.883,10 | 1.244,92 | 1.208,60 |
| 01-03-14 | 1.459,40 | 2.010,60 | 1.877,50 | 1.237,95 | 1.206,10 |
| 01-06-14 | 1.459,30 | 2.008,10 | 1.876,20 | 1.244,87 | 1.206,00 |
| 01-09-14 | 1.455,80 | 2.006,20 | 1.887,30 | 1.240,59 | 1.196,90 |
| 01-12-14 | 1.463,10 | 2.033,40 | 1.897,10 | 1.249,15 | 1.222,10 |
| 01-03-15 | 1.457,90 | 2.044,10 | 1.873,80 | 1.237,98 | 1.216,00 |
| 01-06-15 | 1.476,80 | 2.078,00 | 1.900,20 | 1.252,80 | 1.237,90 |
| 01-09-15 | 1.476,00 | 2.075,70 | 1.905,70 | 1.258,26 | 1.223,80 |
| 01-12-15 | 1.490,10 | 2.101,90 | 1.954,60 | 1.269,56 | 1.240,40 |
| 01-03-16 | 1.492,40 | 2.129,60 | 1.983,90 | 1.270,70 | 1.228,70 |
| 01-06-16 | 1.506,40 | 2.178,20 | 2.018,90 | 1.276,79 | 1.224,20 |
| 01-09-16 | 1.499,70 | 2.165,40 | 2.031,80 | 1.271,98 | 1.240,60 |
| 01-12-16 | 1.512,00 | 2.203,30 | 2.075,30 | 1.279,56 | 1.233,30 |
| 01-03-17 | 1.525,80 | 2.234,50 | 2.114,90 | 1.287,90 | 1.250,10 |

Tal como queda reflejado en el siguiente gráfico, con sus regresiones logarítmicas- formula y $R^2$.




### 5.6.2. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda según Ministerio de Fomento de 1.995 a 2017

Se ha obtenido de la página web del Banco de España (http://www.bde.es/bde/es/) y del Ministerio de Fomento (https://www.fomento.gob.es/) las series históricas en unidades monetarias nominales de la evolución del precios medio de la vivienda libre de 1.995 a 2017, en las siguientes Comunidades Autónomas y España:

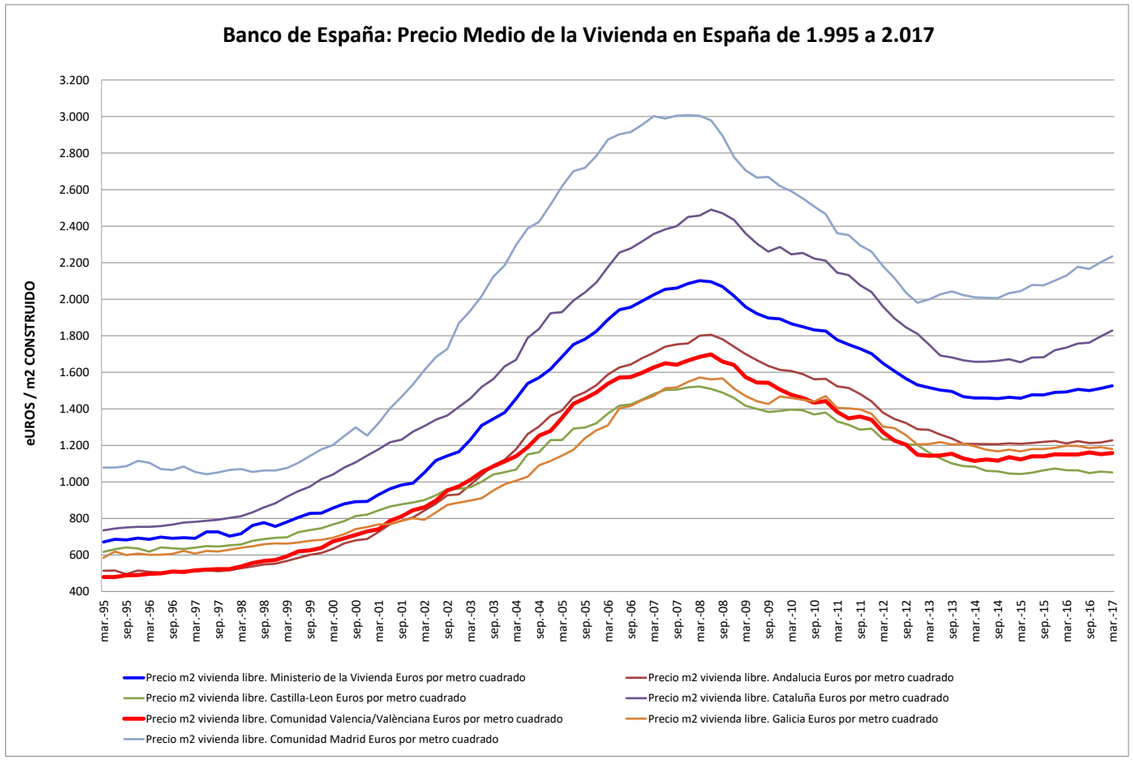
- Precio $m^2$ vivienda libre. Ministerio de la Vivienda
- Precio $m^2$ vivienda libre. Andalucía
- Precio $m^2$ vivienda libre. Castilla-León
- Precio $m^2$ vivienda libre. Cataluña
- Precio $m^2$ vivienda libre. Comunidad Valenciana
- Precio $m^2$ vivienda libre. Galicia
- Precio $m^2$ vivienda libre. Comunidad Madrid

Tal como queda reflejado en los siguientes cuadros y gráficos:

| DESCRIPCIÓN DE LA SERIE | Precio m2 vivienda libre. Ministerio de la Vivienda | Precio m2 vivienda libre. Andalucia | Precio m2 vivienda libre. Castilla-Leon | Precio m2 vivienda libre. Cataluña | Precio m2 vivienda libre. Comunidad Valencia/Valènciana | Precio m2 vivienda libre. Galicia | Precio m2 vivienda libre. Comunidad Madrid |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado |
| mar-95 | 670,80 | 513,40 | 616,90 | 735,00 | 479,20 | 584,50 | 1.078,40 |
| jun-95 | 686,00 | 514,70 | 631,60 | 744,60 | 479,20 | 618,80 | 1.078,40 |
| sep-95 | 682,60 | 495,30 | 641,40 | 750,40 | 488,60 | 599,40 | 1.086,20 |
| dic-95 | 692,70 | 514,70 | 635,30 | 754,30 | 490,00 | 607,40 | 1.115,00 |
| mar-96 | 686,00 | 507,80 | 618,10 | 754,30 | 496,70 | 600,50 | 1.104,50 |
| jun-96 | 697,80 | 503,60 | 641,40 | 758,10 | 499,40 | 601,70 | 1.070,50 |
| sep-96 | 691,00 | 505,00 | 636,50 | 765,90 | 508,90 | 606,30 | 1.065,30 |
| dic-96 | 694,40 | 513,40 | 632,80 | 777,40 | 506,20 | 622,30 | 1.083,60 |
| mar-97 | 691,00 | 509,20 | 640,20 | 781,30 | 515,60 | 607,40 | 1.054,80 |
| jun-97 | 726,40 | 516,10 | 648,80 | 787,10 | 519,70 | 622,30 | 1.041,70 |
| sep-97 | 726,40 | 510,60 | 646,30 | 792,90 | 522,40 | 618,80 | 1.052,20 |
| dic-97 | 702,80 | 516,10 | 652,50 | 802,50 | 522,40 | 629,10 | 1.065,30 |
| mar-98 | 716,30 | 527,30 | 657,40 | 812,20 | 537,20 | 639,40 | 1.070,50 |
| jun-98 | 761,80 | 537,00 | 677,10 | 833,40 | 556,10 | 647,40 | 1.054,80 |
| sep-98 | 777,00 | 548,10 | 686,90 | 860,40 | 566,90 | 658,90 | 1.062,70 |
| dic-98 | 756,70 | 552,30 | 694,30 | 883,50 | 572,30 | 663,50 | 1.062,70 |
| mar-99 | 780,30 | 567,60 | 696,70 | 918,30 | 592,60 | 662,30 | 1.075,80 |
| jun-99 | 805,60 | 584,30 | 725,00 | 949,10 | 619,60 | 668,00 | 1.104,50 |
| sep-99 | 827,50 | 601,00 | 736,10 | 974,20 | 625,00 | 678,30 | 1.141,20 |
| dic-99 | 829,20 | 610,70 | 745,90 | 1.014,70 | 638,50 | 682,90 | 1.177,80 |
| mar-00 | 856,20 | 633,00 | 766,80 | 1.039,80 | 673,60 | 694,30 | 1.201,40 |
| jun-00 | 879,80 | 663,60 | 785,20 | 1.078,40 | 691,10 | 713,80 | 1.251,10 |
| sep-00 | 891,60 | 680,30 | 813,50 | 1.107,30 | 710,00 | 741,20 | 1.298,20 |
| dic-00 | 893,30 | 687,30 | 820,80 | 1.144,00 | 728,90 | 752,70 | 1.253,70 |
| mar-01 | 930,30 | 726,20 | 844,20 | 1.178,70 | 741,00 | 767,60 | 1.321,80 |
| jun-01 | 962,40 | 767,90 | 865,10 | 1.217,30 | 786,90 | 768,70 | 1.402,90 |
| sep-01 | 982,60 | 787,40 | 877,40 | 1.230,80 | 811,20 | 788,10 | 1.465,70 |
| dic-01 | 992,70 | 805,50 | 887,20 | 1.275,10 | 845,00 | 800,70 | 1.533,80 |
| mar-02 | 1.051,70 | 843,10 | 900,70 | 1.306,00 | 861,20 | 792,70 | 1.612,30 |
| jun-02 | 1.117,40 | 880,60 | 926,50 | 1.340,70 | 897,60 | 832,80 | 1.683,00 |
| sep-02 | 1.142,70 | 926,50 | 959,70 | 1.363,90 | 953,00 | 873,90 | 1.727,50 |
| dic-02 | 1.164,60 | 932,10 | 962,20 | 1.410,20 | 975,90 | 886,50 | 1.868,80 |
| mar-03 | 1.230,30 | 983,60 | 970,80 | 1.456,50 | 1.011,00 | 898,00 | 1.936,90 |
| jun-03 | 1.309,60 | 1.037,80 | 1.001,50 | 1.520,10 | 1.054,20 | 910,50 | 2.018,00 |
| sep-03 | 1.344,90 | 1.090,70 | 1.040,80 | 1.562,60 | 1.085,20 | 952,90 | 2.122,70 |
| dic-03 | 1.380,30 | 1.121,30 | 1.053,10 | 1.632,00 | 1.112,20 | 987,20 | 2.185,50 |
| mar-04 | 1.456,20 | 1.179,70 | 1.067,80 | 1.668,70 | 1.140,60 | 1.006,60 | 2.298,10 |
| jun-04 | 1.538,80 | 1.261,80 | 1.150,20 | 1.788,30 | 1.189,20 | 1.028,40 | 2.387,10 |
| sep-04 | 1.570,80 | 1.303,60 | 1.162,40 | 1.838,40 | 1.252,60 | 1.091,30 | 2.423,70 |
| dic-04 | 1.618,00 | 1.362,00 | 1.228,80 | 1.923,30 | 1.279,60 | 1.114,20 | 2.517,90 |
| mar-05 | 1.685,40 | 1.391,20 | 1.228,80 | 1.929,10 | 1.349,80 | 1.143,90 | 2.617,40 |
| jun-05 | 1.752,80 | 1.463,50 | 1.291,50 | 1.992,80 | 1.428,10 | 1.175,90 | 2.701,20 |
| sep-05 | 1.781,50 | 1.490,80 | 1.297,60 | 2.037,10 | 1.456,70 | 1.238,80 | 2.719,50 |
| dic-05 | 1.824,30 | 1.529,60 | 1.321,00 | 2.092,10 | 1.490,20 | 1.282,20 | 2.784,80 |
| mar-06 | 1.887,60 | 1.587,40 | 1.373,80 | 2.176,00 | 1.537,40 | 1.309,80 | 2.873,90 |
| jun-06 | 1.942,30 | 1.626,30 | 1.416,80 | 2.255,10 | 1.571,20 | 1.402,40 | 2.902,70 |
| sep-06 | 1.956,70 | 1.643,00 | 1.424,20 | 2.278,30 | 1.573,90 | 1.415,70 | 2.915,80 |
| dic-06 | 1.990,50 | 1.677,80 | 1.451,20 | 2.316,80 | 1.598,20 | 1.448,00 | 2.955,00 |

| DESCRIPCIÓN DE LA SERIE | Precio m2 vivienda libre. Ministerio de la Vivienda | Precio m2 vivienda libre. Andalucia | Precio m2 vivienda libre. Castilla-Leon | Precio m2 vivienda libre. Cataluña | Precio m2 vivienda libre. Comunidad Valencia/Valènciana | Precio m2 vivienda libre. Galicia | Precio m2 vivienda libre. Comunidad Madrid |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado | Euros por metro cuadrado |
| mar-07 | 2.024,20 | 1.707,00 | 1.480,70 | 2.357,40 | 1.626,50 | 1.471,10 | 3.002,20 |
| jun-07 | 2.054,50 | 1.740,40 | 1.502,80 | 2.382,30 | 1.649,50 | 1.512,20 | 2.989,10 |
| sep-07 | 2.061,20 | 1.752,90 | 1.505,30 | 2.399,80 | 1.641,40 | 1.516,80 | 3.004,80 |
| dic-07 | 2.085,50 | 1.758,50 | 1.517,60 | 2.450,80 | 1.664,30 | 1.547,70 | 3.007,40 |
| mar-08 | 2.101,40 | 1.800,20 | 1.522,50 | 2.457,60 | 1.684,60 | 1.571,70 | 3.004,80 |
| jun-08 | 2.095,70 | 1.805,80 | 1.509,00 | 2.490,50 | 1.698,00 | 1.560,80 | 2.978,60 |
| sep-08 | 2.068,70 | 1.780,70 | 1.489,30 | 2.470,80 | 1.658,90 | 1.566,00 | 2.894,80 |
| dic-08 | 2.018,50 | 1.740,40 | 1.459,80 | 2.434,50 | 1.640,30 | 1.510,80 | 2.778,40 |
| mar-09 | 1.958,10 | 1.700,00 | 1.416,80 | 2.361,20 | 1.573,90 | 1.471,20 | 2.706,40 |
| jun-09 | 1.920,90 | 1.666,00 | 1.399,80 | 2.304,50 | 1.544,00 | 1.441,40 | 2.665,80 |
| sep-09 | 1.896,80 | 1.634,70 | 1.382,90 | 2.260,90 | 1.542,80 | 1.426,40 | 2.669,70 |
| dic-09 | 1.892,30 | 1.613,80 | 1.388,60 | 2.286,00 | 1.505,70 | 1.467,80 | 2.620,00 |
| mar-10 | 1.865,70 | 1.607,20 | 1.395,90 | 2.245,80 | 1.476,70 | 1.460,00 | 2.591,20 |
| jun-10 | 1.848,90 | 1.590,10 | 1.392,30 | 2.253,20 | 1.459,10 | 1.449,10 | 2.552,00 |
| sep-10 | 1.832,00 | 1.561,30 | 1.369,00 | 2.222,30 | 1.433,50 | 1.440,30 | 2.507,50 |
| dic-10 | 1.825,50 | 1.564,30 | 1.380,00 | 2.211,10 | 1.442,90 | 1.470,00 | 2.465,60 |
| mar-11 | 1.777,60 | 1.522,70 | 1.331,40 | 2.145,20 | 1.383,50 | 1.405,00 | 2.360,90 |
| jun-11 | 1.752,10 | 1.514,20 | 1.312,10 | 2.132,30 | 1.347,10 | 1.402,10 | 2.351,50 |
| sep-11 | 1.729,30 | 1.480,90 | 1.285,60 | 2.077,00 | 1.357,90 | 1.396,90 | 2.295,10 |
| dic-11 | 1.701,80 | 1.440,80 | 1.292,00 | 2.039,50 | 1.340,40 | 1.373,20 | 2.260,70 |
| mar-12 | 1.649,30 | 1.379,20 | 1.233,20 | 1.959,90 | 1.271,40 | 1.302,30 | 2.181,60 |
| jun-12 | 1.606,40 | 1.344,70 | 1.229,70 | 1.895,20 | 1.225,90 | 1.294,50 | 2.116,20 |
| sep-12 | 1.565,60 | 1.322,30 | 1.206,60 | 1.845,90 | 1.204,10 | 1.255,70 | 2.035,80 |
| dic-12 | 1.531,20 | 1.288,50 | 1.202,60 | 1.810,80 | 1.149,10 | 1.204,20 | 1.980,80 |
| mar-13 | 1.516,40 | 1.285,20 | 1.160,70 | 1.752,90 | 1.143,00 | 1.207,80 | 1.998,60 |
| jun-13 | 1.502,80 | 1.259,00 | 1.128,20 | 1.691,50 | 1.145,10 | 1.218,00 | 2.026,60 |
| sep-13 | 1.495,30 | 1.237,60 | 1.101,10 | 1.681,40 | 1.154,10 | 1.204,60 | 2.042,80 |
| dic-13 | 1.466,90 | 1.208,50 | 1.086,40 | 1.665,80 | 1.128,30 | 1.210,00 | 2.022,40 |
| mar-14 | 1.459,40 | 1.207,70 | 1.083,50 | 1.657,90 | 1.114,90 | 1.194,70 | 2.010,60 |
| jun-14 | 1.459,30 | 1.207,10 | 1.060,70 | 1.658,30 | 1.122,80 | 1.176,60 | 2.008,10 |
| sep-14 | 1.455,80 | 1.206,40 | 1.058,10 | 1.662,90 | 1.116,00 | 1.167,20 | 2.006,20 |
| dic-14 | 1.463,10 | 1.211,10 | 1.046,10 | 1.671,30 | 1.135,30 | 1.176,50 | 2.033,40 |
| mar-15 | 1.457,90 | 1.208,30 | 1.043,20 | 1.654,60 | 1.122,60 | 1.167,40 | 2.044,10 |
| jun-15 | 1.476,80 | 1.213,00 | 1.050,70 | 1.680,80 | 1.139,90 | 1.179,60 | 2.078,00 |
| sep-15 | 1.476,00 | 1.218,90 | 1.063,10 | 1.682,10 | 1.139,60 | 1.179,60 | 2.075,70 |
| dic-15 | 1.490,10 | 1.223,70 | 1.073,20 | 1.721,10 | 1.150,70 | 1.186,80 | 2.101,90 |
| mar-16 | 1.492,40 | 1.210,60 | 1.063,60 | 1.735,20 | 1.149,90 | 1.197,50 | 2.129,60 |
| jun-16 | 1.506,40 | 1.223,20 | 1.062,90 | 1.757,80 | 1.150,20 | 1.196,70 | 2.178,20 |
| sep-16 | 1.499,70 | 1.212,80 | 1.048,40 | 1.762,10 | 1.161,20 | 1.185,40 | 2.165,40 |
| dic-16 | 1.512,00 | 1.215,90 | 1.056,80 | 1.796,70 | 1.151,40 | 1.189,80 | 2.203,30 |
| mar-17 | 1.525,80 | 1.227,90 | 1.052,20 | 1.829,10 | 1.158,00 | 1.179,60 | 2.234,50 |

Tal como queda reflejado en el siguiente gráfico:




### 5.6.3. Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda en la provincia de Melilla según Ministerio de Fomento de 2.004 a 2020

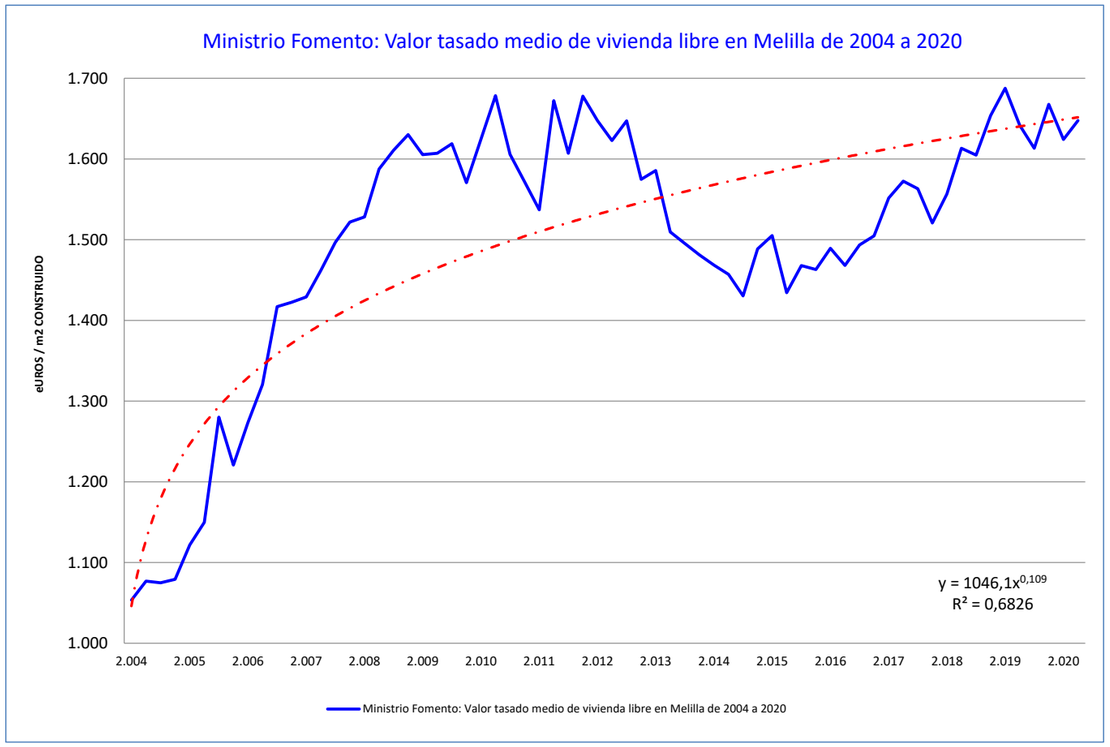
Se ha obtenido de la página web del Ministerio de Fomento (https://www.fomento.gob.es/) la serie históricas en unidades monetarias nominales de la evolución del Valor Tasado medio de vivienda libre en Melilla del 2.004 a 2020.

Tal como queda reflejado en los siguientes cuadros y gráficos:

**Ministrio Fomento: Valor tasado medio de vivienda libre en Melilla de 2004 a 2020**

| Año | TRIMESTRES | Euros / m2 | Año | TRIMESTRES | Euros / m2 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2.004 | 1º | 1.053,5 | 2.013 | 1º | 1.585,7 |
| | 2º | 1.077,0 | | 2º | 1.509,6 |
| | 3º | 1.074,8 | | 3º | 1.495,4 |
| | 4º | 1.079,3 | | 4º | 1.481,2 |
| 2.005 | 1º | 1.121,9 | 2.014 | 1º | 1.468,5 |
| | 2º | 1.149,9 | | 2º | 1.457,1 |
| | 3º | 1.280,1 | | 3º | 1.430,4 |
| | 4º | 1.220,8 | | 4º | 1.488,6 |
| 2.006 | 1º | 1.273,4 | 2.015 | 1º | 1.505,1 |
| | 2º | 1.320,5 | | 2º | 1.434,4 |
| | 3º | 1.417,0 | | 3º | 1.467,9 |
| | 4º | 1.422,5 | | 4º | 1.463,0 |
| 2.007 | 1º | 1.429,0 | 2.016 | 1º | 1.489,3 |
| | 2º | 1.461,8 | | 2º | 1.468,1 |
| | 3º | 1.496,6 | | 3º | 1.493,5 |
| | 4º | 1.521,9 | | 4º | 1.504,8 |
| 2.008 | 1º | 1.528,2 | 2.017 | 1º | 1.551,6 |
| | 2º | 1.587,5 | | 2º | 1.572,5 |
| | 3º | 1.610,9 | | 3º | 1.563,1 |
| | 4º | 1.630,1 | | 4º | 1.520,7 |
| 2.009 | 1º | 1.605,4 | 2.018 | 1º | 1.556,5 |
| | 2º | 1.607,0 | | 2º | 1.613,2 |
| | 3º | 1.618,9 | | 3º | 1.604,9 |
| | 4º | 1.570,6 | | 4º | 1.653,9 |
| 2.010 | 1º | 1.624,5 | 2.019 | 1º | 1.687,7 |
| | 2º | 1.678,4 | | 2º | 1.641,9 |
| | 3º | 1.605,7 | | 3º | 1.613,3 |
| | 4º | 1.571,8 | | 4º | 1.667,7 |
| 2.011 | 1º | 1.537,0 | 2.020 | 1º | 1.624,2 |
| | 2º | 1.672,3 | | 2º | 1.647,6 |
| | 3º | 1.607,1 | | | |
| | 4º | 1.677,8 | | | |
| 2.012 | 1º | 1.647,6 | | | |
| | 2º | 1.622,9 | | | |
| | 3º | 1.647,2 | | | |
| | 4º | 1.574,7 | | | |

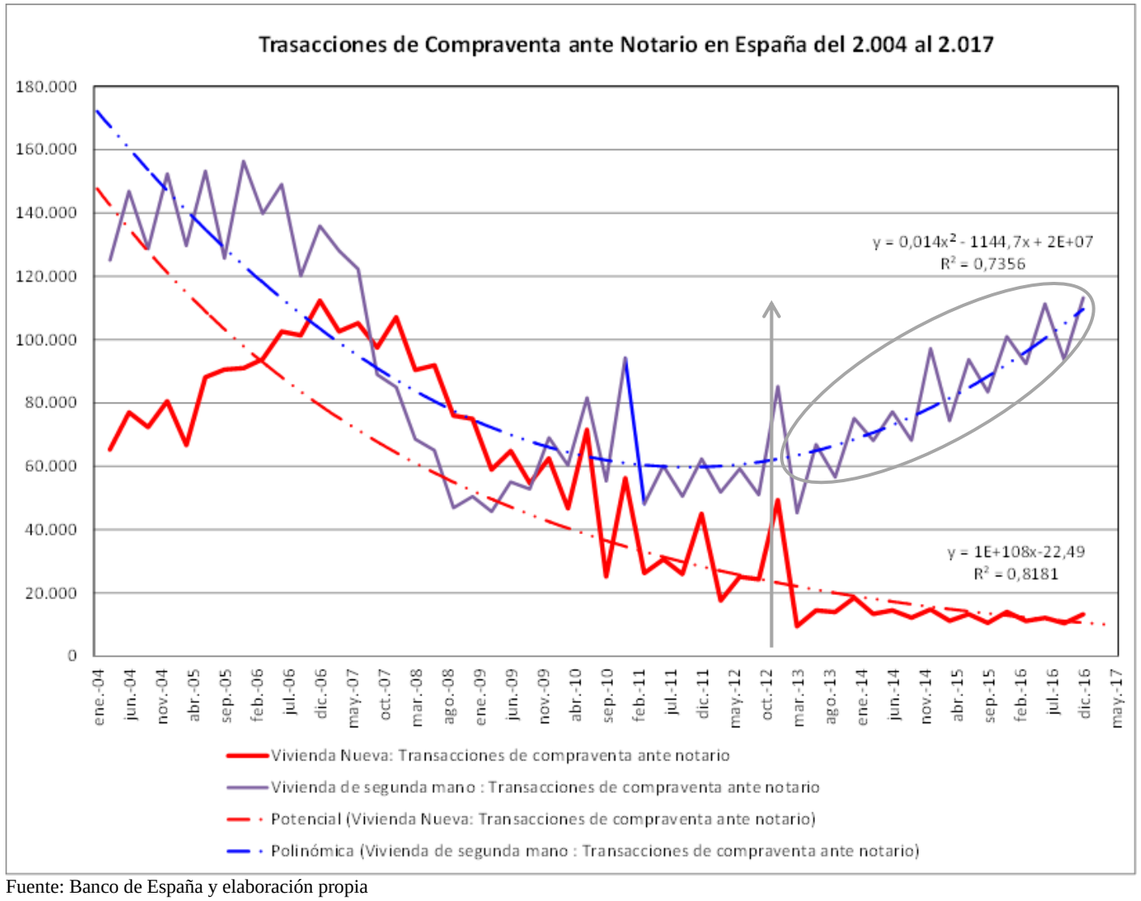
Tal como queda reflejado en la siguiente gráfica:




La línea de color AZUL es la explica el desarrollo del **Valor Tasado** medio de vivienda libre en Melilla en el periodo 2.003 a 2020, publicado por el Ministerios Fomento

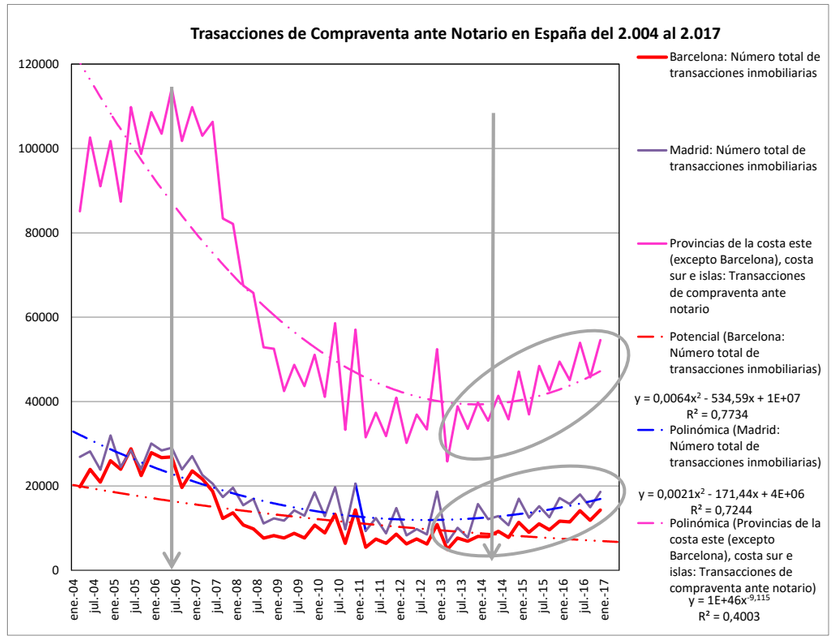
### 5.6.4. Análisis de la demanda y oferta en 2017

Como se observa en el gráfico siguiente, cuyos datos se han obtenido de la página web del Banco de España (https://www.bde.es/bde/es/); de las transacciones de compraventa ante Notario de Vivienda Nueva y Vivienda de segunda mano en toda España; las transacciones de compraventa de vivienda de segunda mano han recuperado su tendencia alcista pasando de 60.000 compraventas en Octubre de 2.012 a 110.000 compraventas en diciembre de 2.016. Mientras que las compraventas de vivienda nueva siguen en caída, ya que no se inician promociones nuevas y las promociones nuevas que quedan en manos de los bancos son las que peor ubicación tienen y no existe casi demanda para ellas, solo los fondos buitre son compradoras de ellas a unos precios de liquidación total muy por debajo de su Coste de Reemplazamiento Neto actual.

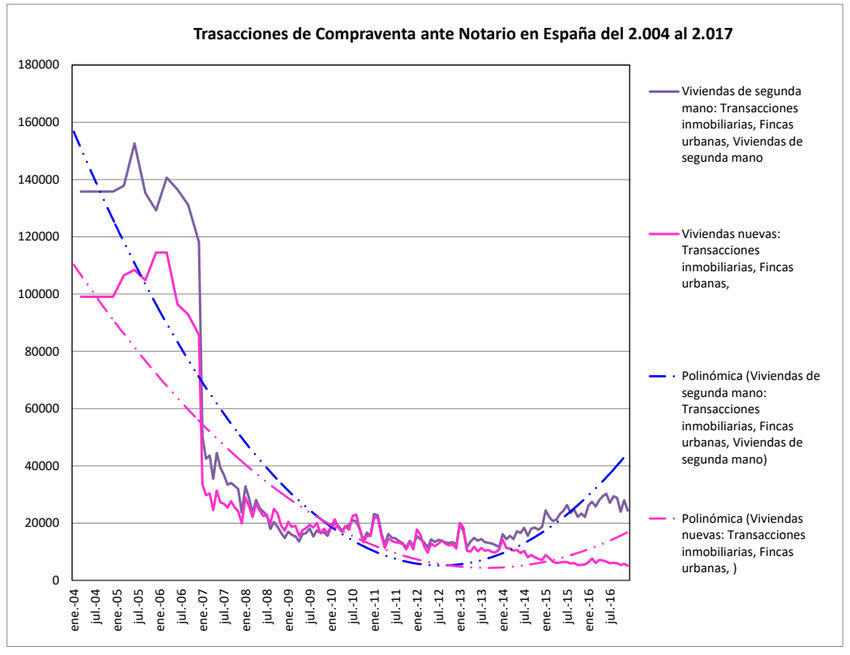



Fuente: Banco de España y elaboración propia

Si desglosamos el Número total de transacciones inmobiliarias por: Madrid, Barcelona y Provincias de la costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas; vemos que en la zona de la Costa, de Enero de 2.007 a Julio de 2.014 las compraventas pasaron de 110.000 a 40.000 y a partir de esa fecha han iniciado una tendencia alcista pasando de 40.000 a casi 60.000 compraventas; mientras que en Madrid y Barcelona el descenso no fue tan acuciado pasando de 20.000 a 10.000 y a partir de Julio de 2.014 comenzando una ligera recuperación.



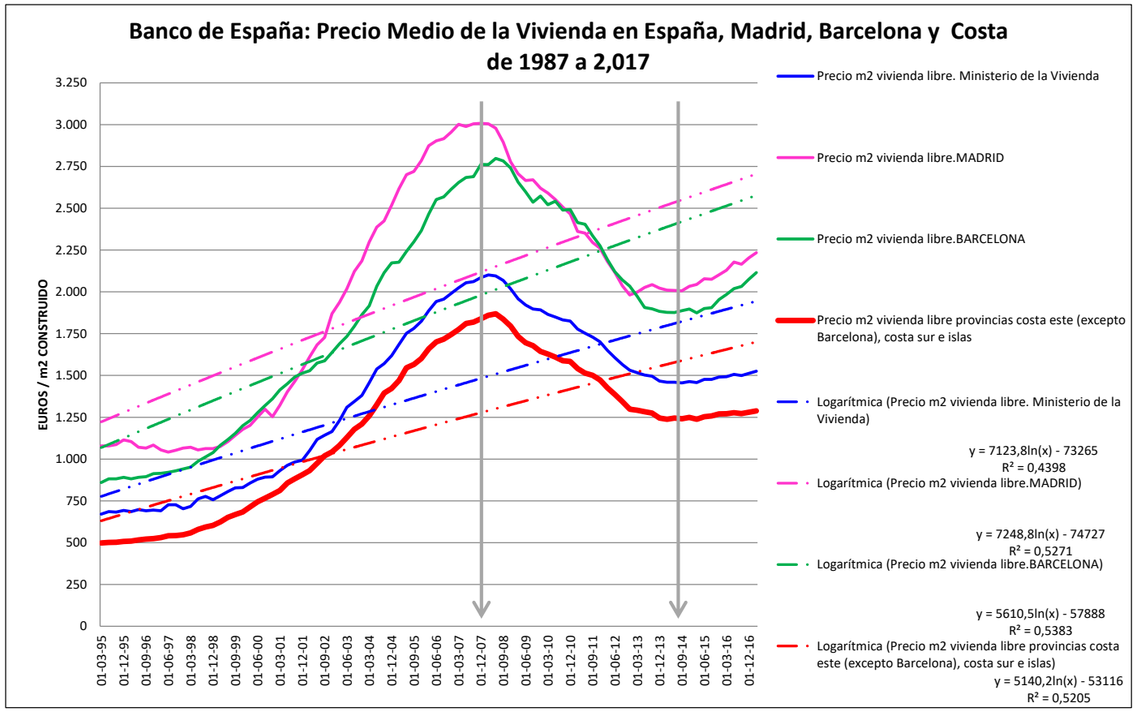

En el siguiente gráfico quedan reflejas las Transacciones inmobiliarias, de fincas urbanas de viviendas nuevas y se segunda mano, que nos viene a ratificar lo expresado anteriormente



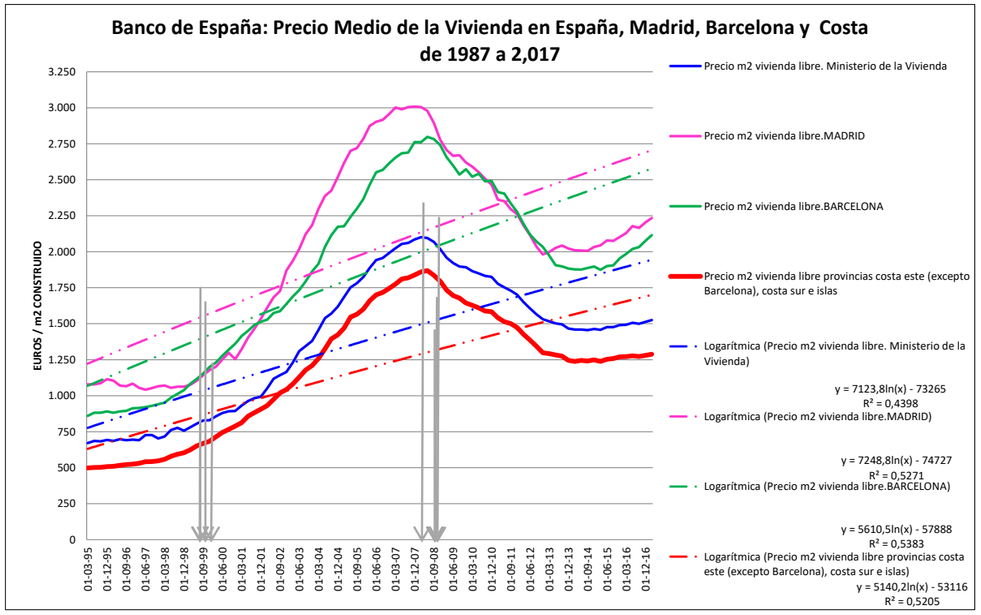
En consecuencia, entendemos que la demanda a partir de julio de 2.014 ha iniciado la recuperación y se va consolidando poco a poco, ratificado todo ello con el aumento del PIB y consecuentemente del empleo.

### 5.7. Análisis del ciclo económico e inmobiliario.

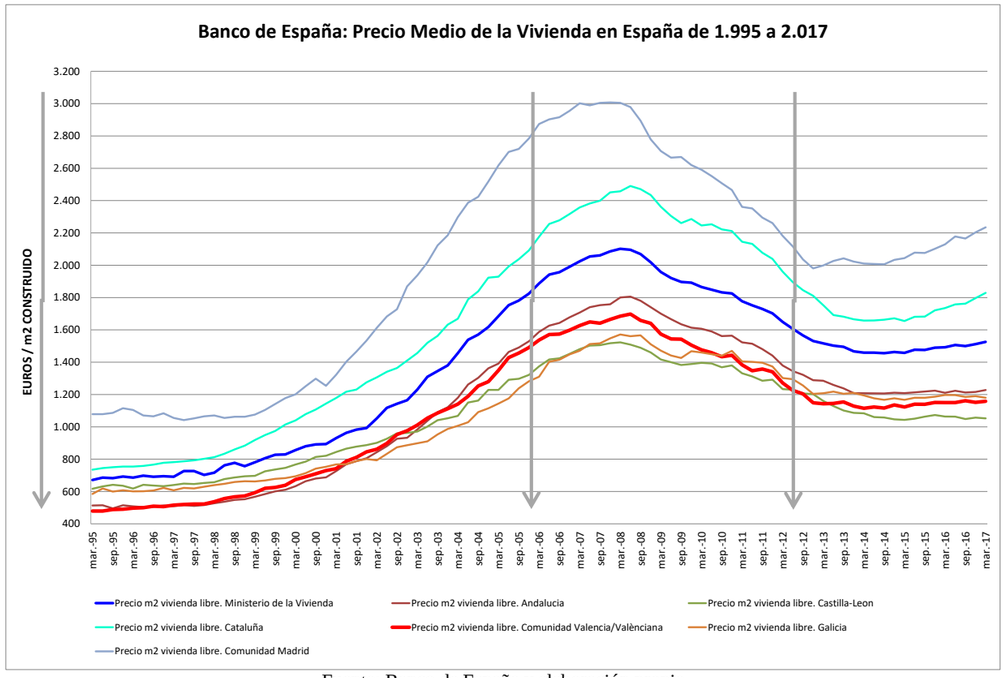
Como se observa en el gráfico siguiente, cuyos datos se han obtenido de la página web del Banco de España (https://www.bde.es/bde/es/); los valores medio de vivienda libre en España, Madrid, Barcelona y las provincias costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas, en donde se aprecia la cima de la burbuja a finales del 2.007, la crisis hasta el 2.014 y el inicio de la recuperación hasta hoy.




En el gráfico siguiente hemos obtenido las regresiones logarítmicas de las anteriores series históricas y comprobamos que el cruce de las curvas de las series y sus regresiones se cortan aproximadamente en primer trimestre del 2.003 y en el cuarto trimestre del 2.011, lo que nos indica que independientemente del precios de la vivienda las momentos temporales son los mismos, lo que evidencia la sincronización de la económica con los ciclos inmobiliarios



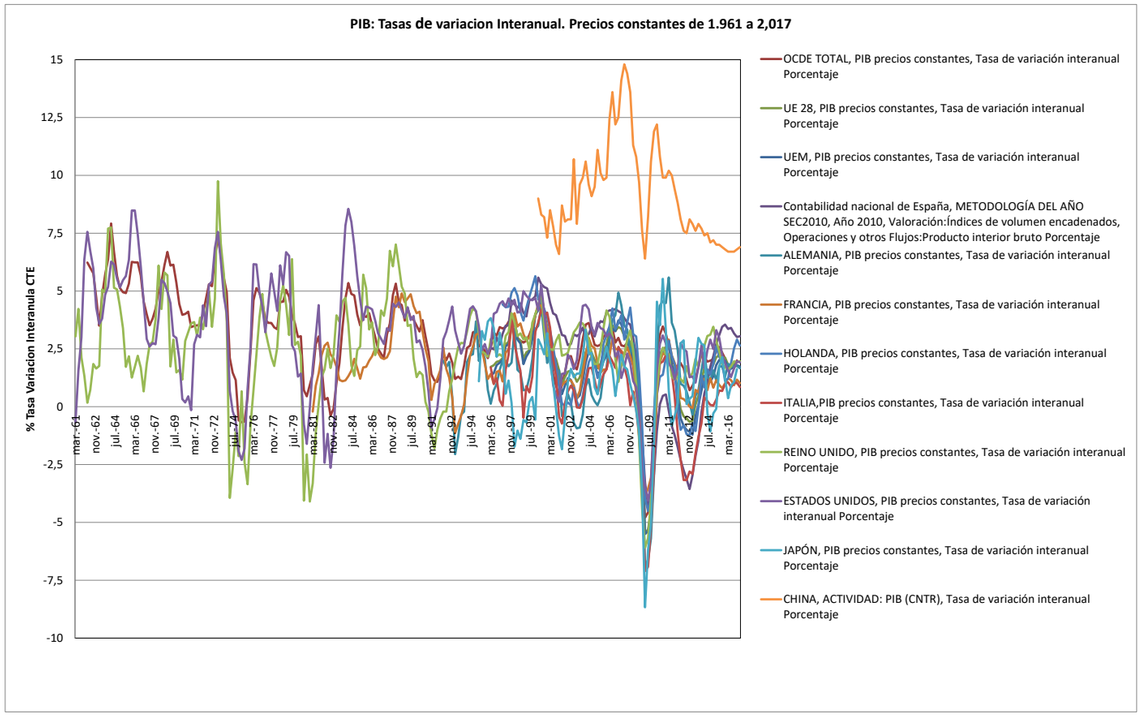

Como se observa en el gráfico siguiente, los valores medio de vivienda libre en España, Andalucía, Castilla-León, Cataluña, Comunidad Valencia, Galicia y Comunidad Madrid en donde se aprecia la cima de la burbuja a finales del 2.007, la crisis hasta el 2.014 y el inicio de la recuperación hasta hoy 2020.




Fuente: Banco de España y elaboración propia

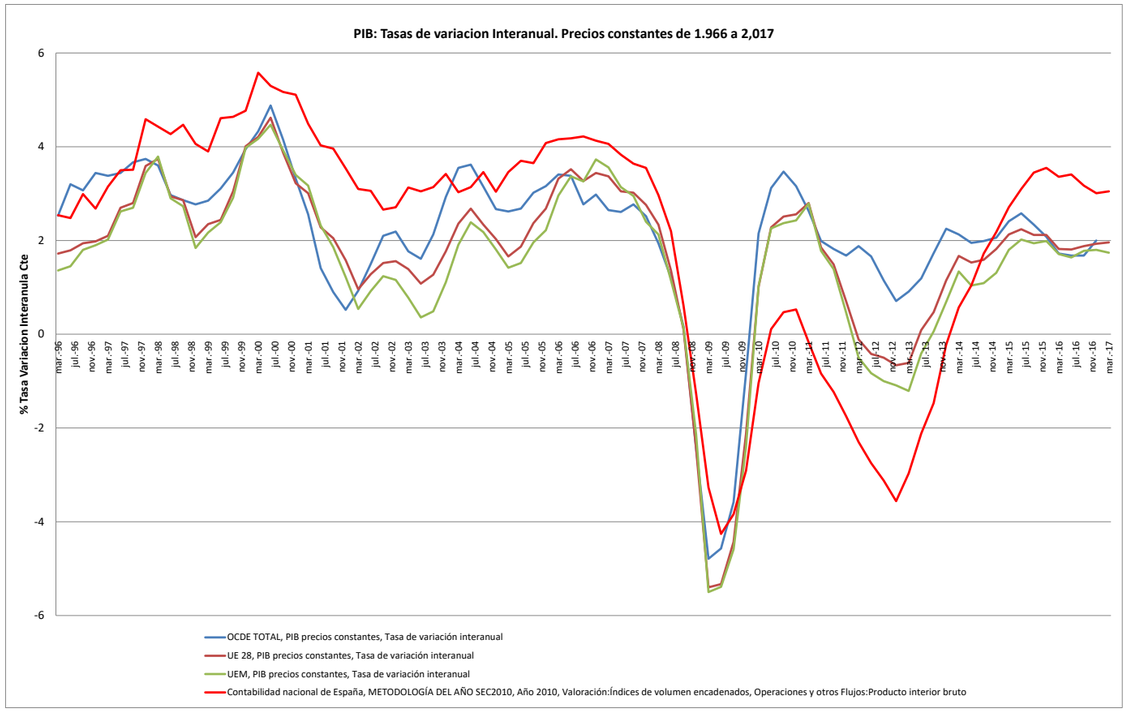
## 5.8. Mercado del trabajo. Perspectivas económicas

Como se observa en el gráfico siguiente, cuyos datos se han obtenido de la página web del Banco de España (https://www.bde.es/bde/es/); la Tasa de variación interanual del Producto interior bruto (PIB) en precios constantes de: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), Unión Europea – 28 Países (UE 28), Unión Europea Monetaria (UEM), España, Alemania, Francia, Holanda, Italia, Reino Unido, Estados Unidos, Japón y China, ha seguido un patrón semejante en todos ellos excepto en China, que está en otra liga, como se aprecia claramente en el gráfico.




Fuente: Banco de España y elaboración propia

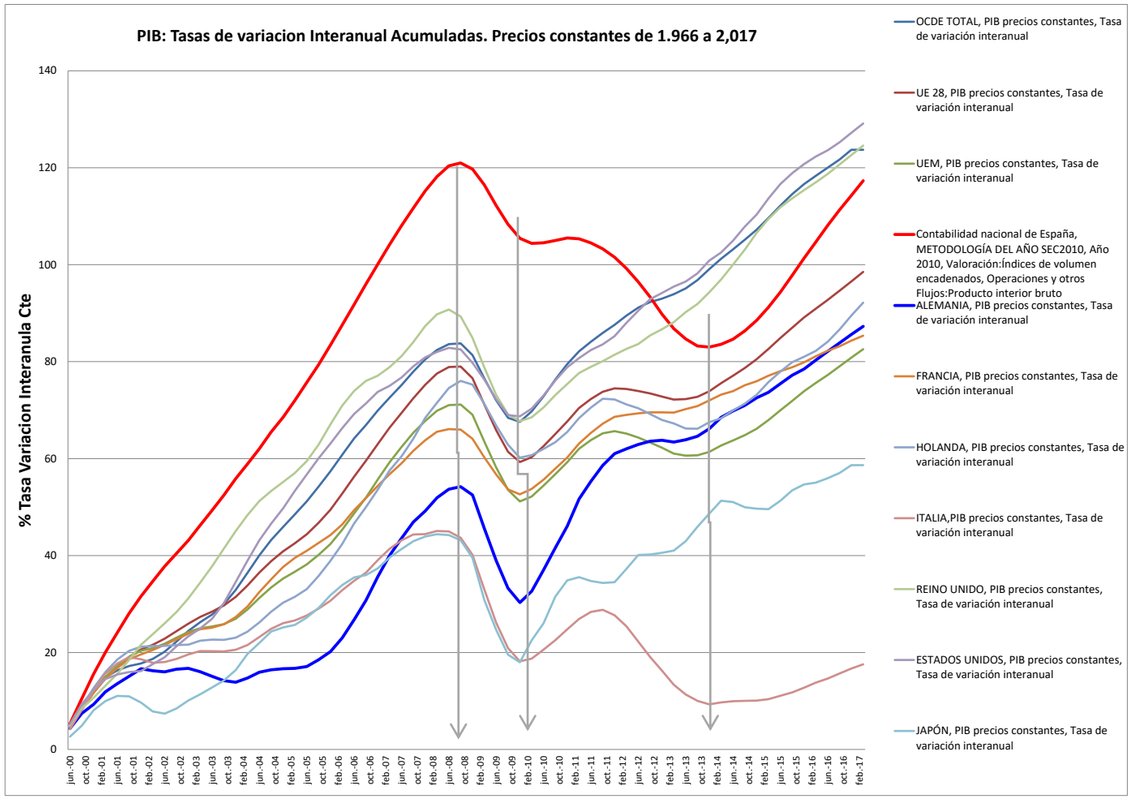
En el gráfico se constata la crisis de los años 2.007 – 2.010 para tener una posterior recuperación a partir del 2.011 con crecimientos del PIB entre 0% y 2,5% en la mayoría de los casos. Solamente China crece con dígitos del 7,5% al 15% que es una barbaridad.



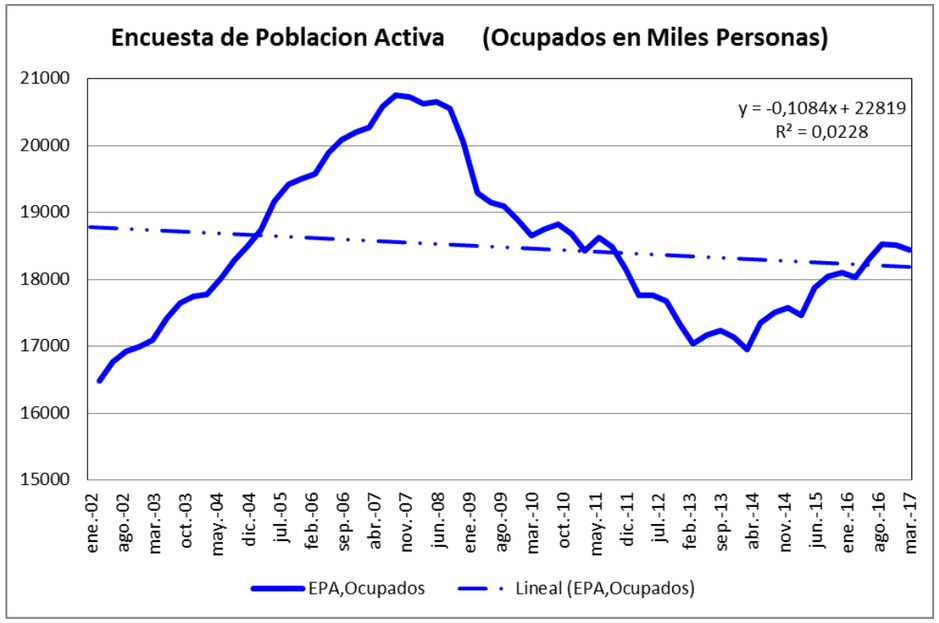

Fuente: Banco de España y elaboración propia

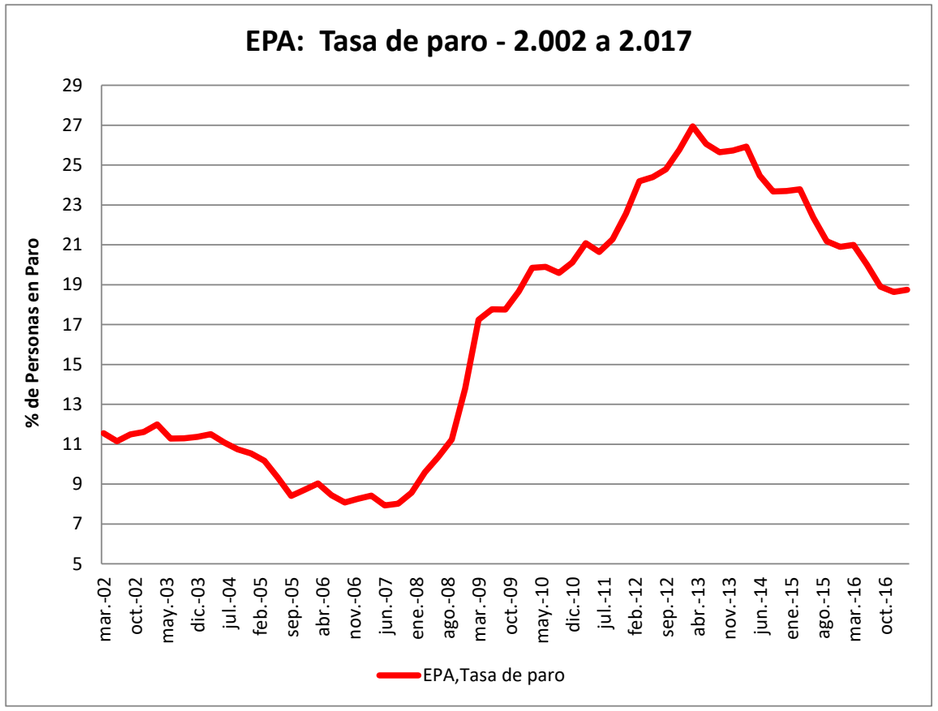
Si comparamos la Tasa de variación interanual del Producto interior bruto (PIB) en precios constantes de: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), Unión Europea – 28 Países (UE 28), Unión Europea Monetaria (UEM) y España, vemos que desde la profundidad de la crisis en Mayo - 2.009 hasta el inicio de la recuperación Mayo – Mayo 2.014 el camino ha sido muy duro y hemos tardado más que la OCDE, UE 28 y UEM, pero a marzo de 2020 estamos creciendo con dígitos superiores a los suyos como ya sucedió en el periodo 1.997 a 2.006.

Y si acumulamos los anteriores datos vemos que casi todos los países tuvieron su máximo crecimiento acumulado en Junio – 2.008, que tocaron fondo con la crisis en Diciembre – 2.009, excepto España que lo hizo en Febrero de 2.014 (4 años más tarde) y que todos los países han consolidado su reparación excepto Italia que está en el 2020 en los mismo niveles de Febrero – 2.010, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente.




Fuente: Banco de España y elaboración propia




Fuente: Banco de España y elaboración propia

### 5.9. Mercado del trabajo. Perspectivas socio - laborales.

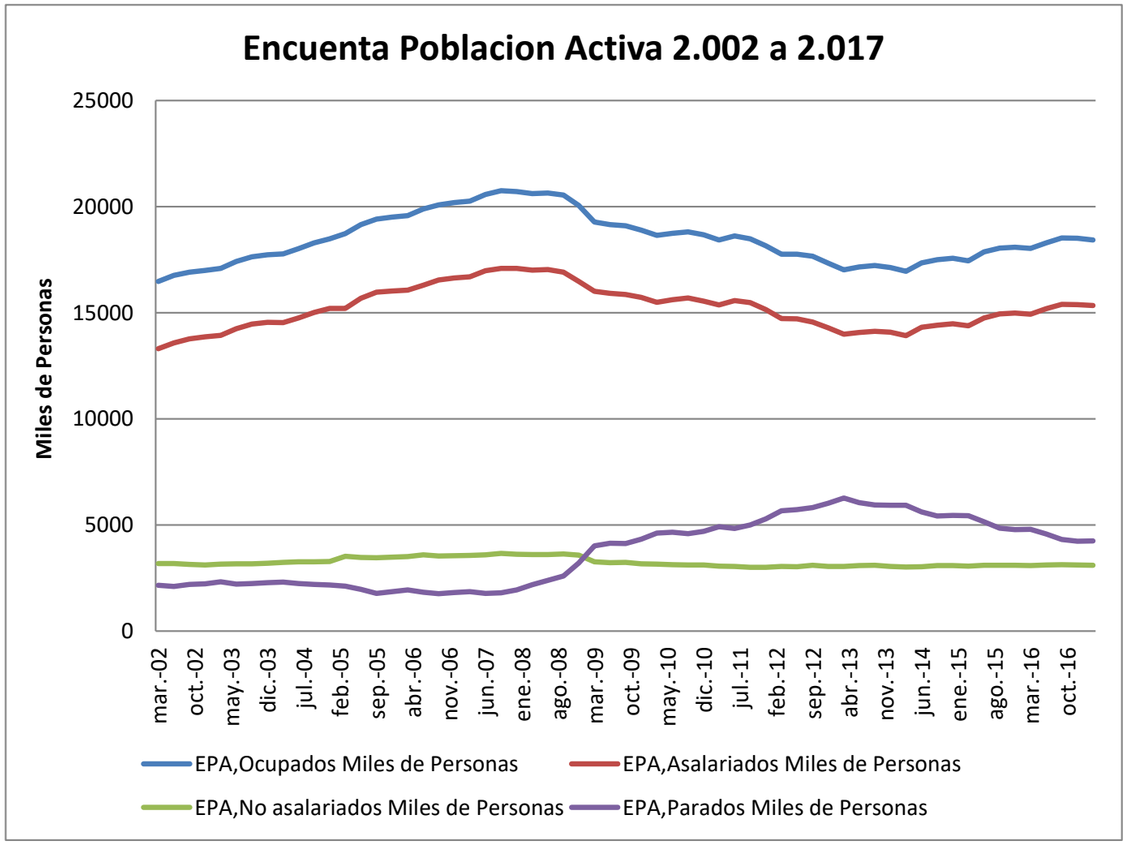
Como se observa en el gráfico siguiente, cuyos datos se han obtenido de la página web del Banco de España (https://www.bde.es/bde/es/); sobre la Encuesta de la Población Activa y la Tasa de Paro se ha incrementado de forma progresiva y constante el número de personas trabajando y consecuente ha bajado la Tasa de Paro del Abril de 2.014 hasta 2020, tal como se puede observar en los 2 gráficos siguientes.

En consecuencia, como hay más personas trabajando hay más hogares que pueden tener acceso a una vivienda; ya que como hemos dicho desde el año 2.006[13], el valor de la vivienda NO depende del valor del suelo, sino de la Renta Familiar Neta Disponible, el stock de viviendas, los tipos de interés real de inversiones alternativas, la tasa de depreciación de las viviendas y la tasa de variación de los precios de las viviendas

[13] Véase. Turmo, J., González, P. y Villaronga, E; La Valoración Inmobiliaria: Teoría y práctica. Ed. La Ley. Pág 94

Como se aprecia en el gráfico siguiente, son los asalariados cuando los despiden son los que van al paro y aumente la Tasa de Paro, ya que los no asalariados, es decir los autónomos, no cambian prácticamente haya bonanzas o crisis.

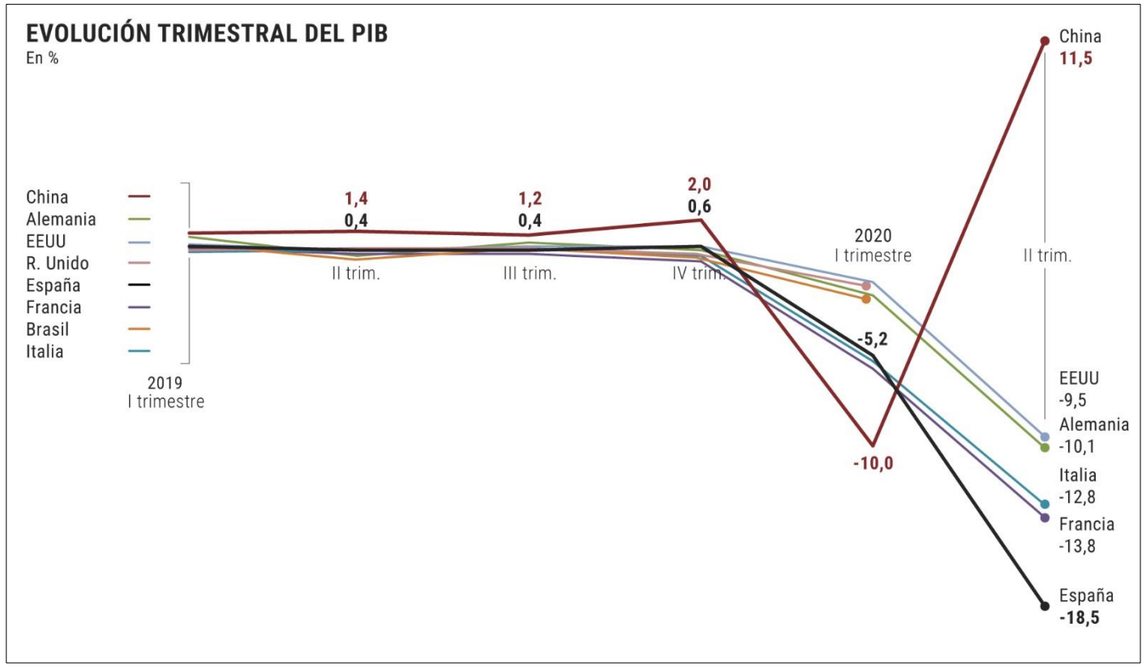
Por lo tanto, como las empresas ya están contratando más personal para expandirse en el nuevo ciclo económico, es el momento de iniciar procesos de edificación y un poquito tarde para iniciar procesos de urbanización muy largos aunque si estos son cortos todavía se está a tiempo hasta que se inicie otra fase de regresión sobre el 2.022 a 2.025.




Fuente: Banco de España y elaboración propia

El impacto de la pandemia del COVID-19 seguramente hará que los ciclos económicos de expansión y regresión se decalen en el tiempo; y vuelvan a recuperar sus tendencias naturales a medio y largo plazo.

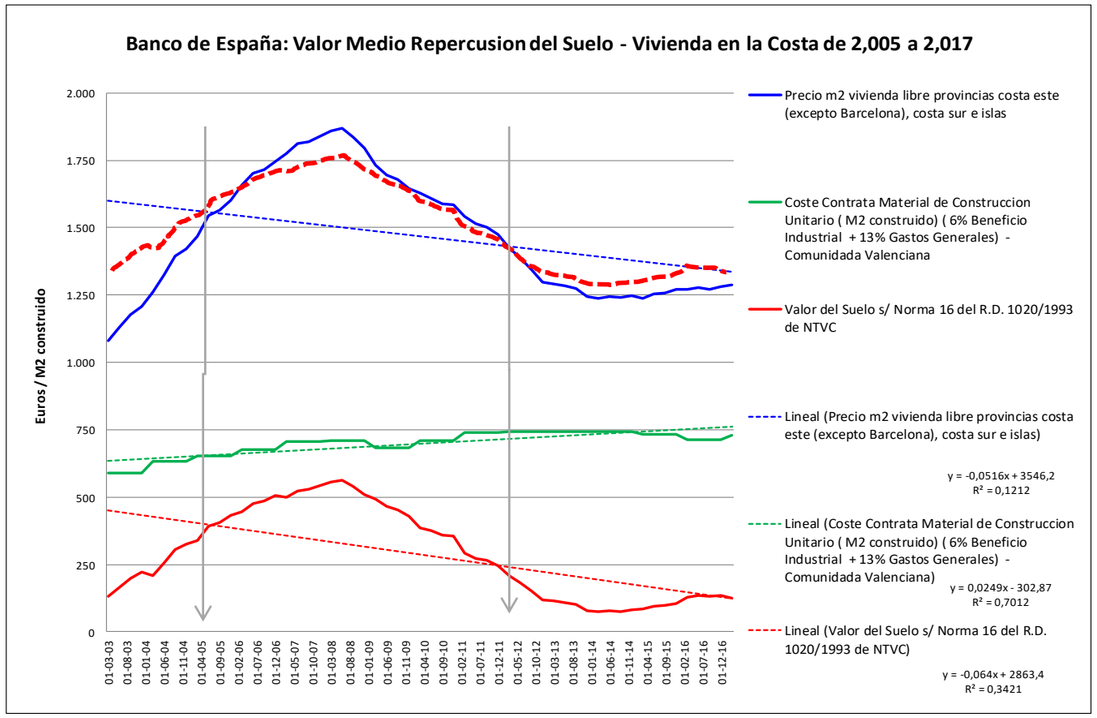
Vemos en el siguiente grafico como China en el segundo trimestre que yo ha superado la pandemia del COVID-19 está otra vez creciendo a tasas del 11,50% cuando había bajado un 10% por el COVID-19, que ha sido lo habitual desde el año 2.000 como hemos visto en un gráfico anterior.



## 5.10. Estimación del valor de venta de los productos inmobiliarios.

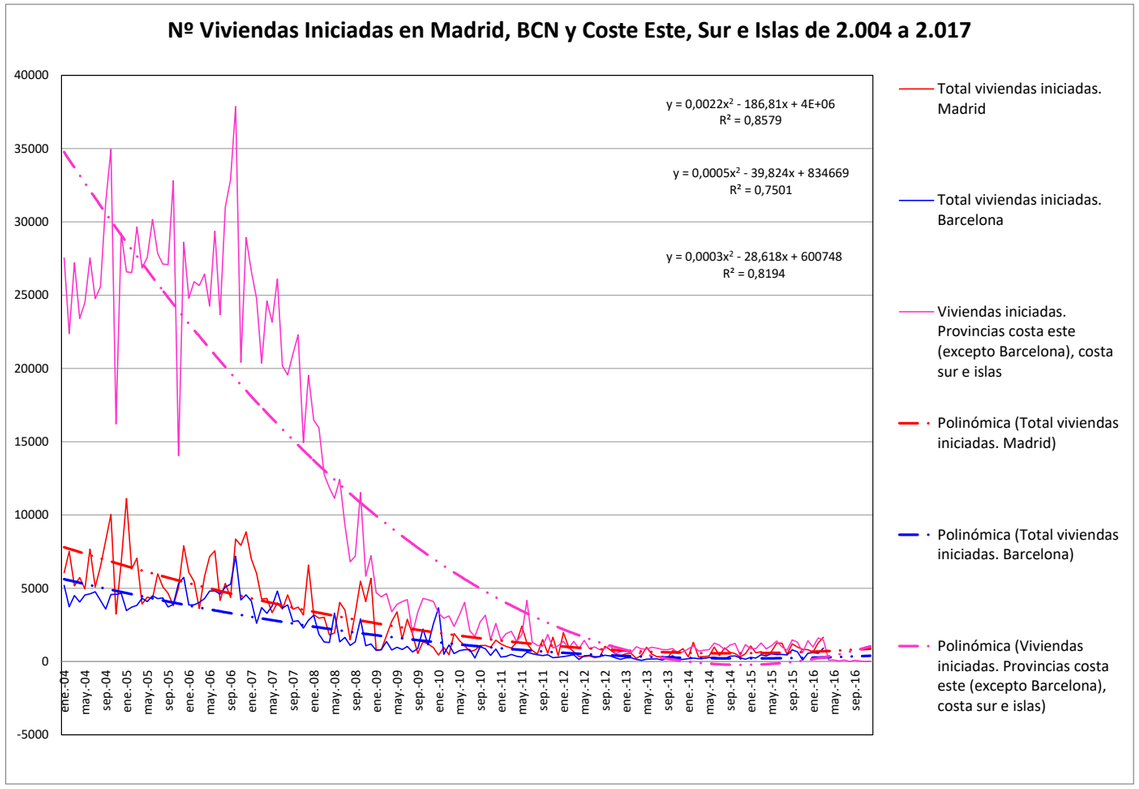
Como se observa en el gráfico siguiente, cuyos datos se han obtenido de la página web del Banco de España (https://www.bde.es/bde/es/); los valores medio de vivienda libre en las provincias costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas, en donde se aprecia la cima de la burbuja a finales del 2.007, la crisis hasta el 2.014 y el inicio de la recuperación hasta hoy.

Así mismos, hemos obtenido el Coste de Contrata de Construcción Unitario hemos obtenido para cada una de las fechas de la serie histórica el Valor Unitario de Repercusión del Suelo, que como se aprecia si se superpone con al Valor Unitario de Mercado son muy semejante ya que el Coste de Contrata de la edificación solo ha variado ligeramente al alza en unidades monetarias nominales o corrientes




Fuente: Banco de España y elaboración propia

Como se aprecia en el gráfico siguiente de Viviendas Iniciadas, en Madrid, Barcelona y la Costa Este, Sur e islas, la actividad constructora en la Costa fue frenética en el periodo 2.004 a 2.007, con una caída brusca entre 2.008 y 2.009, pasado prácticamente a casi cero desde el 2.012 hasta 2020 que se inicia una pequeña recuperación en las viviendas iniciadas nuevas.




Entendemos que el precio medio de venta en Melilla en los primos años se mantendrá en la horquilla de 1.450 a 1.700 euros/m2 construido, que ha sido la tendencia que ha habido en el periodo 2.006 a 2.020 de acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento (ver apartado *5.6.3.Análisis histórico del mercado inmobiliario de la vivienda en la provincia de Melilla según Ministerio de Fomento de 2.003 a 2017*)

## 5.11. Estimación del Valor en Venta de los productos inmobiliarios

### 5.11.1. Los valores en venta de la Vivienda de Protección Pública

Como es obligatoria la promoción, construcción y veta de Viviendas de Promoción Pública, se obtiene de la Consejería de Infraestructuras, Urbanismo y Deporte los precios máximos vigentes del módulo de viviendas, garajes y trasteros de protección pública en todos los regímenes existentes en la actualidad, estos son:

| PLAN 2009-2012 | | |
|---|---|---|
| TIPOS DE VIVIENDA | | PRECIOS MÁXIMOS VIGENTES * AÑO 2009 PB 758 |
| | | €UROS |
| EN VENTA | VIVIENDA PROTEGIDA R. GENERAL | 1.334,08 € |
| | VIVIENDA POTEGIDA R. ESPECIAL | 985,40 € |
| | VIVIENDA PROTEGIDA CONCERTADA | 1.705,50 € |
| | VIVIENDAS LIBRES USADAS MENOS 3 AÑOS | 1.705,50 € |
| | VIVIENDAS LIBRES USADAS MAS DE 3 AÑOS | 1.569,06 € |

Y en las zona de VPP de los suelo urbanizables, de acuerdo con el principio de Principio de Probabilidad, que dice "*ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables*", se entiende que lo más probable y razonable para su venta sería la realización de viviendas en Régimen General, con sus correspondientes anejos vinculado de garaje y trastero; siendo su precio de venta de 1.334,08 euros por m$^2$ de superficie útil y el 60% del mismo para garaje y trastero.

En resumen, los **máximos** precios unitarios de venta, establecidos para el Régimen General de Viviendas de Protección, sus garajes y trasteros vinculados para el año 2020 en Euros / m2 útil, son:

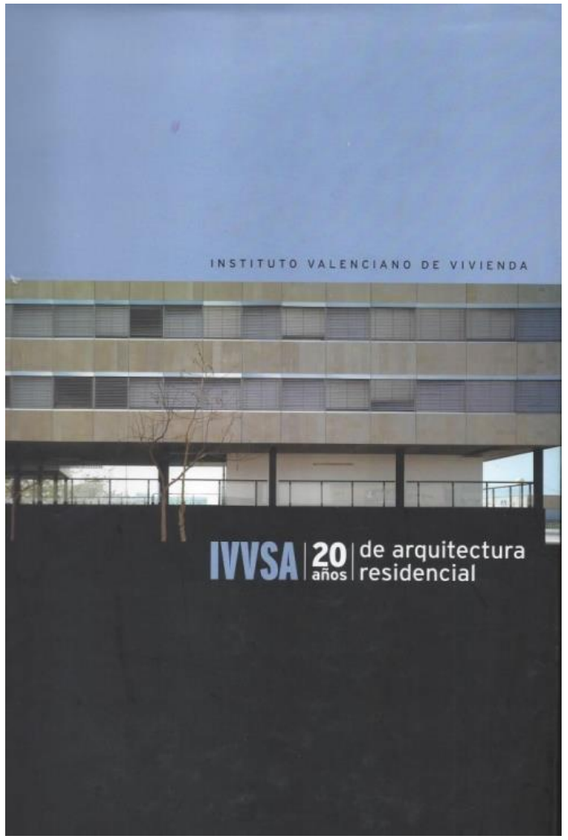
| | | |
|---|---|---|
| Precio Unitario Maximo de venta de Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 en Melilla | 1.334,08 | Euros 2020 / m2 util |
| Precio Unitario Maximo en venta Garajes vinculados con Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 | 800,45 | Euros 2020 / m2 util |
| Precio Unitario Maximo en venta Trasteros vinculados con Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 | 800,45 | Euros 2020 / m2 util |

Pero en el mercado vamos a trabajar con m2 construidos con ppzzcc, por lo que los m2 útiles los tenemos que transponer a m2 construido con ppzzcc. Para pasar de superficie construida con parte proporcional de zonas comunes (m$^2$ cons.ppzzcc) a superficie útil en viviendas plurifamiliares multiplicaremos los m$^2$ cons. ppzzcc por el coeficiente 0,80003 obtenido de la publicación del Instituto Valenciano de la Vivienda denominada "IVVSA 20 años de arquitectura residencial", como justificamos a continuación.

La pregunta que nos tenemos que hacer es: ¿Qué superficies útiles y construidas con ppzzcc tienen unas viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios de V.P.P.? Para responder a la pregunta, se ha utilizado la publicación del Instituto Valenciano de la Vivienda denominada "IVVSA 20 años de arquitectura residencial", con ISBN: 978-84-482-5234-2, en donde se exponen 36 edificaciones construidas analizándose 21 promociones inmobiliarias realizadas por el IVVSA en diferentes emplazamientos dentro de la Comunidad Valenciana, en relación al nº de viviendas (1.012 viviendas), su superficie total construida (80.041 m2 const.) y su superficie total útil (64.034 m2 útiles), ya que todos estos datos son ciertos y seguros; obteniéndose de dicho análisis las relación m2 construido / m2 útil de cada una de ellas, la superficie media construida y útil de cada una de las promociones, así como, del conjunto total de las 21 promociones, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

**IVVSA 20 Años de Arquitectura Residencial**

| Testigo | Nº Expediente | Emplazamiento | Nº de Viviendas | Superficie Construida de Vivienda | Superficie Util de Vivienda | Relacion M2 construido / m2 Util | Superficie Construida Unitaria de Vivienda | Superficie Util de Vivienda |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | RE-12/90 | Santa Pola . C/ Trasmallo | 122 | 11.801,94 | 10.065,92 | 1,17247 | 96,74 | 82,51 |
| 2 | RE-18/90 | Alcoi. Barrio de La Sang. | 143 | 11.709,44 | 8.839,12 | 1,32473 | 81,88 | 61,81 |
| 3 | RE-12/90 | Alicante. Santo Domingo | 49 | 4.322,72 | 3.493,74 | 1,23728 | 88,22 | 71,30 |
| 4 | UA-2103/95 | Valencia. c/ Moret 5-7 | 9 | 774,91 | 679,67 | 1,14013 | 86,10 | 75,52 |
| 5 | UA-0536/95 | Valencia. Plaza de Arbol | 21 | 1.837,12 | 1.342,22 | 1,36872 | 87,48 | 63,92 |
| 6 | RE-01/96 | Sect nort Granja Rocamora | 44 | 4.950,00 | 3.960,00 | 1,25000 | 112,50 | 90,00 |
| 7 | RE 03/99 | Par.D sec.APD/4 Rabasa Alicante | 36 | 2.450,82 | 1.859,09 | 1,31829 | 68,08 | 51,64 |
| 8 | RE 04/01 | Manzana B-O Mas del Rosari Paterna | 56 | 5.876,64 | 4.329,52 | 1,35734 | 104,94 | 77,31 |
| 9 | RE 05/01 | C/ Montiel C/ Benisano. Liria | 27 | 2.803,58 | 2.095,94 | 1,33762 | 103,84 | 77,63 |
| 10 | At-01/00 | C/Rio Vinalopo,Turia y Jucar Castalla | 48 | 2.245,92 | 1.920,00 | 1,16975 | 46,79 | 40,00 |
| 11 | AT-02/00 | C/Collado Part.Calvario La Nucia | 36 | 1.647,69 | 1.426,32 | 1,15520 | 45,77 | 39,62 |
| 12 | AT 03/00 | Sec.5.Plan Parcial "Las Plamas". Picanya | 31 | 1.475,91 | 1.239,07 | 1,19114 | 47,61 | 39,97 |
| 13 | UA2RB 01/00 | Pza.Viriato Barrio de Velluters | 8 | 655,90 | 490,25 | 1,33789 | 81,99 | 61,28 |
| 14 | At 01/01 | PERI nº 21 Grao. Castellon de la Plana | 64 | 2.993,92 | 2.560,00 | 1,16950 | 46,78 | 40,00 |
| 15 | RE 01/01 A-B-C | Sector residenc. Ciudad de la Luz Alicante | 70 | 8.294,96 | 6.520,60 | 1,27212 | 118,50 | 93,15 |
| 16 | RE 09/01 | Pedania Coquillada Carcaixent | 22 | 2.386,86 | 1.974,21 | 1,20902 | 108,49 | 89,74 |
| 17 | AT 01/02 | Plan especial L´Horta Major Vilamarxant | 45 | 2.190,51 | 1.777,68 | 1,23223 | 48,68 | 39,50 |
| 18 | AT 02/02 | Petrel C11 ua.2 SAN Vicente del Raspeig | 39 | 1.811,55 | 1.577,45 | 1,14840 | 46,45 | 40,45 |
| 19 | AT 02/01 | C/ Pais valencia Lálcora | 40 | 1.907,07 | 1.554,40 | 1,22688 | 47,68 | 38,86 |
| 20 | RE 01/04 | Sector Los Hoyos Torrevieja | 40 | 3.022,60 | 2.472,44 | 1,22252 | 75,57 | 61,81 |
| 21 | RE 10/05 | Parcela 21 del PP Beniopa passeig Gandia | 62 | 4.881,11 | 3.857,74 | 1,26528 | 78,73 | 62,22 |
| | **TOTAL** | | **1.012** | **80.041,17** | **64.035,38** | **1,24995** | **79,09** | **63,28** |




Del análisis de los anteriores datos obtenemos la promoción residencial estándar que ha realizado el Instituto Valenciano de la Vivienda "IVVSA" en los últimos 20 años. Siendo la reflejada en el cuadro siguiente:

| | | |
|---|---|---|
| Numero de viviendas de la promocion estandar del IVVSA | 48 | Viviendas |
| Superficie Construida de Vivienda de la promocion estandar del IVVSA | 3.811 | M2 construidos con ppzzcc |
| Superficie Util de Vivienda de la promocion estandar del IVVSA | 3.049 | M2 util |
| Superficie Construida Unitaria de Vivienda | 79,09 | M2 construidos con ppzzcc |
| Superficie Util de Vivienda | 63,28 | M2 util |

Y adoptando la superficie media construida con ppzzcc y útil del estudio de las 21 promociones del IVVSA, obtenemos la relación que existe entre cada m2 que se construye por cada m2 útil que se construye y se vende; y en consecuencia podemos correlacionar uno con otro y viceversa, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

| | | |
|---|---|---|
| Superficie Útil modal de una Vivienda plurifamiliar en edificación colectiva s/ IVVSA 20 Años de Arquitectura Residencial (1) | 63,28 | m2 útiles |
| Superficie Construida modal de una Vivienda plurifamiliar en edificación colectiva s/ IVVSA 20 Años de Arquitectura Residencial (2) | 79,09 | m2 construidos ppzzcc |
| Relación M2 construido / M2 Útil (3)=(2) / (1) | 1,249952 | |
| Relación M2 Útil / M2 construido (3)=(1) / (2) | 0,800031 | |

Las anteriores edificaciones en su gran mayoría son de la tipología edificatoria en bloque exento, por lo que es más eficiente la relación entre superficie construida y superficie útil, por lo que para la tipología constructiva en manzana cerrada la aumentaremos a 1,30 tal como queda reflejado en el cuadro siguiente

| | | | |
|---|---|---|---|
| Relacion Superficie Construida / Superficie Util | Manzana Cerrada | 1,30 | m2 cont / m2 util |
| Relacion Superficie Construida / Superficie Util | Edificacion Abierta | 1,25 | m2 cont / m2 util |

De donde, el precio de una vivienda de V.P.P. en Melilla con tipología constructiva de bloque exento, en $m^2$ construidos con parte proporcional de zonas comunes (ppzzcc) es de:

| | | |
|---|---|---|
| Precio Maximo de venta de Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 en Melilla | **1.334,08** | Euros 2020 / m2 util |
| Relacion M2 util / M2 Construido | **0,80003** | M2 util / m2 construido con ppzzcc |
| Valor en venta de VPO 2020 - M2 construido | **1.067,30** | Euros 2020 / m2 construido con ppzzcc |

Y su superficie:

| | | |
|---|---|---|
| Superficie Maxima de Viviendas Protegidas Regimen General en m2 util | **90,00** | m2 util |
| Relacion M2 util / M2 Construido s/ IVVSA 20 años" | **0,80003** | M2 util / m2 construido con ppzzcc |
| Superficie de Viviendas Protegidas Regimen General en m2 construido con ppzzcc | **112,50** | m2 construido con ppzzcc |

Pero además nos tenemos que hacer las siguientes preguntas, cuando se desarrollen los planes parciales, como son: ¿Es obligatoria la construcción de plazas de aparcamiento por normativa urbanística de obligado cumplimiento, o no? ¿Existe normativa del planeamiento general u ordenanzas de policía de la edificación al respecto? ¿Tienen una superficie máxima por normativa si es una edificación con VPO? ¿Y los trasteros? ¿Cómo aprecia el mercado la vinculación de la vivienda con una plaza de garaje, es positiva o negativa? ¿Existen en el entorno próximo? Para responder a estas preguntas, tendremos que acudir a las normas urbanísticas del P.G.O.U. ., y del P.O.P. en su caso, o bien a los correspondientes de los planes parciales que nos regularan si es obligatoria la realización de plazas de aparcamiento para cada uno de las viviendas y en caso afirmativo procederemos de la siguiente forma.

La Ordenanza de Policía de la Edificación del Plan General Municipal de Ordenación de Melilla 2020, regula en su artículo 31 las condiciones de los "Garajes y aparcamientos en los edificios", que transcribimos a continuación:

1. *Cada plaza de aparcamiento ocupará una porción de suelo plano, con tratamiento adecuado, escasa pendiente, señalizado y accesible por el vehículo con facilidad de maniobra. En la normativa de usos se señala la cuantía y clase de las plazas que deberán preverse para cada uno de ellos que, en todo caso, tienen el carácter de mínimo. Igualmente se dispondrán las plazas de aparcamientos accesibles en las condiciones determinadas en la normativa vigente.*
   *Si se previeran más de 32 plazas para automóviles, 1 de cada 33 o fracción tendrá unas dimensiones mínimas de 3,40 x 4,50 m. y será accesible para disminuido físico o psíquico.*

   *El tamaño de las plazas de aparcamiento será para cada tipo de vehículo:*

| | ***Longitud (m.)*** | ***Anchura (m.)*** |
|---|---|---|
| *Turismos (*)* | *5,00* | *2,40* |
| *Industrial* | *6,00* | *2,50* |
| *Pesado* | *9,00* | *3,00* |
| *Motocicletas* | *2,50* | *1,50* |

   *(*) Se admite motivada y justificadamente que un 50% de las plazas de aparcamiento para turismos tengan unas dimensiones mínimas de 4,50 m por 2,20 m*

2. *En su diseño, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:*

   a) *Distribución interior: cumplirá las siguientes limitaciones:*
      - *Altura libre minima, sin ningún tipo de instalación: 2,20 m.*
      - *Número máximo de plazas: no mayor que la superficie útil total en $m^2$. (incluyendo aceras, pasillos maniobra, etc.) dividida por 20 $m^2$.*
      - *Dimensión mínima por plaza: 2,20 x 4,50 m. de anchura y longitud, libres de soportes estructurales.*
      - *Ancho de calle mínimo: 4,5 m. en calles con una sola banda de aparcamientos transversales (a 90 º) y 5,00 m. en calles centrales con 2 bandas de aparcamientos transversales.*
      - *Radio de giro mínimo en el eje: 4,50 m.*
      - *Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 4,50 m. x 2,20 m.*
      - *Se prohíbe tabicar interiormente y cerrar las plazas de aparcamiento en aparcamientos comunitarios, salvo:*
        - *En los casos que desde la plaza de aparcamiento se acceda mediante comunicación vertical al interior de la vivienda unifamiliar.*
        - *Si el ancho de la plaza de aparcamiento es superior a 3,00 m, y sus colindantes también tienen un ancho mínimo de 3,00 m; debiéndose de aplicar las condiciones y exigencias del Código Técnico de la Edificación para el uso de Trastero.*

Con esta regulación, es prudente y probable estimar que una plaza de garaje tenga 25 m2 útiles como máximo; y así mismo podemos también estimar que un trastero tenga un máximo de 8 m2 útiles

El Real Decreto 9148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978 de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, establece la siguiente regulación:

**Artículo dos**. – Ámbito de aplicación

*Cuando en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, o por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto **garajes** que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de, los límites máximos establecidos, en la correspondiente ordenanza, se computará a efectos de determinar los precios de venta o renta de las viviendas;…*
*El mismo régimen legal establecido en el párrafo anterior aplicará a los **trasteros** y otras dependencias cuya altura libre exceda de uno coma cincuenta metros y que se consideren anejos inseparables de las viviendas.*
*En cualquier caso, el precio de venta o renta de los mismos no podrá exceder de un diez por ciento del precio total de 1a vivienda.*

**Artículo cuatro-**Superficie útil.

*En el caso de las edificaciones a las que se extienda la protección oficial de acuerdo con el artículo segundo del presente Real Decreto, se entenderá por **superficie útil la que resulte de multiplicar la superficie construida por cero coma ochenta (0,80).***

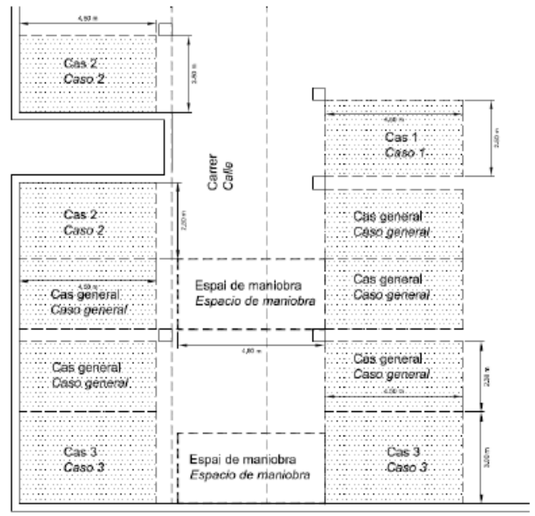
De donde podemos estimar las **máximas** superficies construidas que podemos tener para una plaza de aparcamiento y un trastero vinculado a una vivienda son las reflejas en los siguientes cuadros:

| | | |
|---|---|---|
| Superficie Util Maxima de Plaza de Aparcamiento vinculada - (1) | 25,00 | m2 util |
| Coeficiente para pasar de M2 Uti a M2 construido s/ art 4 RD 9148/1978 - (2) | 0,80 | m2 util / m2 construido ppzzcc |
| Superficie Construida Maxima de Plaza de Aparcamiento - (3 = 1/2) | 31,25 | m2 construido ppzzcc |

| | | |
|---|---|---|
| Superficie Util Maxima de Trastero vinculado - (1) | 8,00 | m2 util |
| Coeficiente para pasar de M2 Uti a M2 construido s/ art 4 RD 9148/1978 - (2) | 0,80 | m2 util / m2 construido ppzzcc |
| Superficie Construida Maxima de de Trastero vinculado - (3 = 1/2) | 10,00 | m2 construido ppzzcc |

La dimensión mínima por plaza para automóvil será de 2,20 m de anchura y de 4,50 m de longitud, según el art. 31 mencionado, debiendo estar ésta superficie libre de soportes estructurales u otros elementos constructivos, según el gráfico 11 siguiente, tal como reflejamos a continuación:

*Gráfico 11*
*Art. 10. Aparcamientos*




En una promoción de edificaciones en bloque exento es posible ir a crujías de estructura de 15,20*5,20 = 79,04 $m^2$ construido en la cual nos caben 4 plazas de aparcamiento, es decir tenemos 19,76 $m^2$ construido por plaza de aparcamiento. Pero a esta superficie hay que añadirle la parte proporcional de zonas comunes, como son la rampa de acceso al sótano desde el vial público, las rampas que unen los distintos niveles de sótanos (-1, -2, …), los espacios mayores para las plazas de aparcamiento de minusválidos (3,50 m x 4,50m) y las plazas que están lindando en sus laterales con muros constructivos del sótano (2,50 m x 4,50m), tal como se puede apreciar en el gráfico nº 11 anterior.

En conclusión, la ratio más normal de una **plaza de aparcamiento en sótano** en una edificación en bloque exento en una parcela de configuración aproximadamente rectangular, es de **30 $m^2$ construidos** con parte proporcional de zonas comunes que es inferior a la máxima de 31,25 $m^2$ construidos con ppzzcc que nos permite el RD 9148/1978 mencionado.

La distribución más idónea para el funcionamiento de un **trastero** es que este tenga un pasillo de 1,00 m y a sus lados se coloquen estanterías de 0,50 m, es decir que tenga un ancho de 2,00 m. Estos trasteros normalmente se ubican detrás de las plazas de aparcamiento en todo su ancho de 5,20 mencionado anteriormente, por lo que tenemos unos trasteros al fondo de las plazas de aparcamiento de 2,50* 2,00 m más muros de cerramiento, es decir de **5,46 $m^2$ construidos** que es inferior a la máxima de 10,00 m2 construidos con ppzzcc que nos permite el RD 9148/1978.

En relación al mercado inmobiliario del entorno, este si aprecia tener una plaza de aparcamiento y un trastero conjuntamente o vinculado a la vivienda, ya que prácticamente todas las familias tienen un coche; y siendo las viviendas de 90 a 120 $m^2$ construidos ppzzcc, es necesario un espacio para ir guardando los trastos que se van acumulado en un hogar familiar por eso las edificaciones tienen sótanos para plazas de aparcamiento y trasteros.

Y para pasar de superficie construida con parte proporcional de zonas comunes ($m^2$ cons.ppzzcc) a superficie útil en **plazas de aparcamiento y trasteros**, podemos utilizar el coeficiente **0,80** que establece el artículo 4 del Real Decreto 9148/1978, tal y como hemos comentado anteriormente.

Igual que para el mercado de vivienda, la pregunta que nos tenemos que hacer ahora, es si los precios en venta de las plazas de aparcamiento y trasteros, están adecuados al realidad del mercado inmobiliario de la zona.

Para responder a esta pregunta, se ha realizado un estudio de mercado de plazas de aparcamiento en Melilla, en los portales inmobiliarios www.fotocasa.es; www.pisos.com; y www.idealista.es, con un intervalos de precios de oferta de 10.000 a 25.000 euros / plaza de aparcamiento.

Por lo que entendemos que el precio máximo de venta, de acuerdo con los módulos oficiales de VPP, está sobredimensionado al mercado inmobiliario del entorno de Melilla, por lo que en aplicación de los principios de prudencia y probabilidad establecemos un "Coeficiente de adaptación del precio máximo de venta de VPO al precio de mercado", tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

| | | |
|---|---|---|
| Precio Maximo de venta de Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 en Alicante | 1.334,08 | Euros 2020 / m2 util |
| % del Valor Maximo de Venta | 60,00% | |
| **Precio Maximo en venta Garajes** vinculados con Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 | 800,45 | Euros 2020 / m2 util |
| % Coeficiente de adaptación del precio máximo de venta al precio de mercado | **80,00%** | |
| Precio Unitario en venta de garajes vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 | 640,36 | Euros 2020 / m2 util |
| Relacion M2 util / M2 Construido | 0,800 | m2 util / m2 construido con ppzzcc |
| Precio Unitario en venta de garajes vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 | **512,29** | Euros 2020 /m2 construido con ppzzcc |
| Precio Total en venta de garajes ( 30 m2cppzzcc) vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 | **15.368,60** | Euros 2020 |

Y análogamente para los trasteros, adoptamos un coeficiente reductor s/ el siguiente cuadro:

| | | |
|---|---|---|
| Precio Maximo de venta de Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 en Alicante | 1.334,08 | Euros 2020 / m2 util |
| % del Valor Maximo de Venta | 60,00% | |
| **Precio Maximo en venta Trasteros** vinculados con Viviendas Protegidas Regimen General en 2017 | 800,45 | Euros 2020 / m2 util |
| % Coeficiente de adaptación del precio máximo de venta al precio de mercado | **30,00%** | |
| Precio Unitario en venta de Trasteros vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 | 240,13 | Euros 2020 / m2 util |
| Relacion M2 util / M2 Construido | 0,800 | m2 util / m2 construido con ppzzcc |
| Precio Unitario en venta de trasteros vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 | **192,11** | Euros 2020 /m2 construido con ppzzcc |
| Precio Total en venta de trasteros ( 8 m2c) vinculadas a Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 | **1.536,86** | Euros 2020 |

En resumen, una vivienda de Protección Pública podría tener las siguientes superficies útiles y construidas:

| | | |
|---|---|---|
| Superficie Maxima de Viviendas Protegidas Regimen General en m2 util | 90,00 | m2 util |
| Superficie Util Maxima de Plaza de Aparcamiento vinculada - (1) | 25,00 | m2 util |
| Superficie Util Maxima de Trastero vinculado - (1) | 8,00 | m2 util |

| | | |
|---|---|---|
| Superficie de Viviendas Protegidas Regimen General en m2 construido con ppzzcc | 112,50 | m2 construido con ppzzcc |
| Superficie de Garajes en m2 construido con ppzzcc | 31,25 | m2 construido con ppzzcc |
| Superficie de Trateros en m2 construido con ppzzcc | 10,00 | m2 construido con ppzzcc |

Y los siguientes precios unitarios de venta

| | | |
|---|---|---|
| Precio venta de VIVIENDA Protegidas Regimen General en 2020 | 1.334,08 | Euros / m2 util |
| Precio venta GARAJE vinculado a la Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 | 640,36 | Euros / m2 util |
| Precio venta TRASTERO vinculado a la Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 | 240,13 | Euros / m2 util |

Y los siguientes precios totales de venta

| | | |
|---|---|---|
| Precio venta de VIVIENDA Protegidas Regimen General en 2020 | 120.067,20 | Euros 2020 |
| Precio venta GARAJE vinculado a la Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 | 16.008,96 | Euros 2020 |
| Precio venta TRASTERO vinculado a la Viviendas Protegidas Regimen General en 2020 | 1.921,08 | Euros 2020 |
| TOTAL | **137.997,24** | Euros 2020 |

El precio de compra de una vivienda V.P.P. sería totalmente asumible, a la fecha de este informe, por una familia de tipo medio; ya que con las actuales condiciones de financiación con tipos hipotecarios de entre un 1,50 % a 2,00 % de interés a un plazo de 20 años, nos da unos cuotas mensuales de 463 a 485 euros al mes, con una entrada del 20% para comprar la vivienda respectivamente, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros:

| | | |
|---|---|---|
| Valor Total venta de Vivienda Plurifamiliar | 120.067,20 | Euros |
| Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación | 80% | |
| Principal del préstamo hipotecario | 96.053,76 | Euros |
| Tipo de Interés del préstamo hipotecario | 2,00% | nominal |
| Plazo de devolución del préstamo | 20 | Años |
| Cuota mensual de amortización | 485,92 | Euros / mes |

| | | |
|---|---|---|
| Valor Total venta de Vivienda Plurifamiliar | 120.067,20 | Euros |
| Máximo Préstamo hipotecario s/ Valor Tasación | 80% | |
| Principal del préstamo hipotecario | 96.053,76 | Euros |
| Tipo de Interés del préstamo hipotecario | 1,50% | nominal |
| Plazo de devolución del préstamo | 20 | Años |
| Cuota mensual de amortización | 463,50 | Euros / mes |

Los anteriores precios de venta máximo de viviendas de promoción pública los vamos a utilizar para calcular el valor unitario de repercusión del suelo en aquellos barrios y ámbitos de actuación de la planificación urbanística de este plan general.

### 5.11.2. Los valores de mercado en venta de la Vivienda Libre

En el apartado *"5.- EL MERCADO INMOBILIARIO"* ha quedado descrito y reflejado el Estudio de Mercado de viviendas realizado en Melilla en el tercer trimestre de 2020, con testigos en oferta del mercado secundario habiéndose reflejado sus características, precios de oferta y análisis en los apartados *"Mercado inmobiliario residencial secundario en 2020. Testigos y precios de la oferta"* y *"Análisis y Resumen de las Características de los Testigos".*

Así mismo, se han obtenido el precio de máximo venta de la Viviendas de Protección Pública, en sus 3 regímenes (VPRC, VPRG y VPRE), quedando reflejado en el apartado *"Los valores en venta de la Vivienda de Protección Pública".*

En base al estudio de mercado de viviendas, locales comerciales a pie de calle y naves industriales en Melilla y aplicando las Técnicas de Homogenización, descritas en el apartado *"Criterios y parámetros de Homogenización de testigos en 2020"* y al estudio histórico del mercado inmobiliario desarrollado en el apartado *" Análisis histórico del mercado inmobiliario 1.985 a 2020"* podemos realizar una estimación de los Valores de Mercado en venta de viviendas, locales comerciales y naves industriales en los en los ámbitos de planificación urbanística en los suelos urbanos (UBA), urbanizables programados (UZI) y no programados (UZO), tal como queda reflejado en los apartados siguientes:

#### 5.11.2.1. Los valores en venta de la Vivienda Libre en los Suelo Urbanos (UBA)

En base a los datos de oferta en el mercado secundario de viviendas se ha realizado una primera aproximación al Valor Total de Marcado de los productos inmobiliarios de cada uno de los ámbitos de actuación en suelo urbano con las siguientes consideraciones:

a) La oferta de viviendas en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las viviendas en el mercado primario.
b) Se ha realizado una primera estimación de los posibles valores de los Locales Comerciales en relación con los de la vivienda, pero que deberá ser estudiado de forma diferenciada en la M.V.E del instrumento de ordenación pormenorizada cuando se inicie cada una de las actuaciones.

Los Valores Unitarios de Mercado de viviendas, locales comerciales a pie de calle y naves industriales en cada uno de los barrios de Melilla, es el reflejado en el cuadro siguiente:

| USOS FUNCIONALES DE VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES Y NAVES INDUSTRIALES EN CADA BARRIO DE MELILLA | Valor Unitario de Mercado |
|---|---|
| | Euros / M2 c. |
| Bº del Real | 1.813,81 |
| Bº Gral. San Jurjo | 2.049,36 |
| Bº Industrial | 2.025,21 |
| Bº Héroes de España | 1.999,70 |
| Bº General Larrea | 1.378,56 |
| Bº Príncipe de Asturias | 1.669,09 |
| Bº Isaac Peral | 1.677,93 |
| Bº Virgen de la Victoria | 1.651,54 |
| Bº La Libertad | 1.814,25 |
| Bº Primo de Rivera | 1.487,19 |
| Bº Polígono Hebreo 2 | 1.485,20 |
| Bº Cabrerizas Bajas | 1.290,56 |
| Bº Gómez Jordana | 1.907,63 |
| Bº Concepción Arenal | 1.973,19 |
| Bº Ataque Seco | 1.435,10 |
| Barrio del Carmen | 1.464,00 |
| Bº Batería Jota | 1.470,28 |
| Barrio Oeste | 1.396,28 |
| Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO | 1.026,22 |
| Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Especial | 758,00 |
| Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Concertado | 1.311,92 |
| Bº Industrial - Local Comerciel | 2.305,42 |
| Bº Heroes de España - Local Comercial | 2.687,60 |
| Bº Real - Local Comercial | 1.853,81 |
| Naves Industriales | 816,30 |

Estos valores son los recogidos en cada ficha delas UBAs en el apartado "Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo", como por ejemplo queda reflejado en la ficha de la UBA-1 de la página siguiente.

| NOMBRE | CALLE LA CAL | | | | UBA 1 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACION | Cooperacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |
| **OBJETIVOS DE LA ACTUACION** | | | | | |
| Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.<br>Obtención de suelo y urbanizacion de viario<br>Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios | | | | | |
| **Nivel de Sistema:** | Local | | | | |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria<br>Actuaciones de vivienda privada y publica | | | | |
| **AGENTES INVERSORES** | | | | | |
| CIUDAD AUTONOMA | No | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | Si |
| **OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO** | | | | | |
| Esta desocupado | | | | | |
| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | Segundo | |
| PLANEAMIENTO | 2025 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | | |
| URBANIZACION | 2026 | EDIFICACION | 2027 | | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 3.908,00 Unidad Actuacion | 212,71 Sist. Gener. Ads. | | 4.120,71 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 1.787,42 | 45,74 | 861,33 | 22,04 | 0,00 | 0,00 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 1,289 | Terciario: | 0,064 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | 4.785,15 | | 251,85 | | 0,00 | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.787,42 | 135,00 | 40,50 | 313.692,21 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 861,33 | 45,00 | 13,50 | 50.387,81 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 364.080,02 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autonoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 364.080,02 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 4.067,38 | 1.470,28 | 601,88 | 402,71 | 1.637.967,91 | |
| Viv. VPO regimen normal | 717,77 | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 143.363,66 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | 0,00 | 1.860.687,23 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | 0,00 | |
| Terciario - Comercial | 251,85 | 758,00 | 240,75 | 315,09 | 79.355,66 | |
| Industrial | | | | | 0,00 | |
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | | | | | 15% | 279.103,08 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | | | | | 295,46 |

### 5.11.2.2. Los valores en venta de la Vivienda libre en el Suelo Urbanizable Programado.

#### 5.11.2.2.1. Valores de Mercado Vivienda Libre - Suelo Urbanizable Programado UZI-2 LA COMETA

En base a los datos de oferta en el mercado secundario de viviendas se ha realizado una primera aproximación al Valor Total de Marcado de los productos inmobiliarios del sector con las siguientes consideraciones:

a) La oferta de viviendas en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las viviendas en el mercado primario.
b) Se ha realizado una primera estimación de los posibles valores de los Locales Comerciales en relación con los de la vivienda, pero que deberá ser estudiado de forma diferenciada en la M.V.E del instrumento de ordenación pormenorizada cuando se inicie cada una de las actuaciones.

Y asignado a cada zona un porcentaje de la total edificabilidad del sector con el Derecho del Aprovechamiento Subjetivo y valores de mercado se obtiene el valor total en venta del producto inmobiliario terminado, tal como se refleja en los siguientes cuadros:

| UZI 2 | Total Derecho Aprovechamiento Urbanistico del ambito de actuacion | Indice de Aprovechamiento Subjetivo | Derecho Aprovechamiento Urbanistico del ambito de actuacion |
|---|---|---|---|
| Uso Funcional | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c |
| Vivienda Libre | 38.791,14 | 15% | 32.972,47 |
| Viv. VPO régimen normal | 16.624,77 | 15% | 14.131,06 |
| Viv. VPO régimen especial | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Terciario - Comercial | 2.916,63 | 15% | 2.479,13 |
| Industrial | 0,00 | 15% | 0,00 |

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Valor de Mercado de los inmuebles | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 32.972 | 282 | 117 | 1.396,28 | 46.038.714 |
| Viv. VPO régimen normal | 14.131 | 121 | 117 | 1.026,22 | 14.501.510 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.479 | 33 | 75 | 1.853,81 | 4.595.844 |
| Industrial | 0 | | | | |
| Total | 49.583 | | | | 65.136.068 |

### 5.11.2.3. Los valores en venta de la Vivienda libre en el Suelo Urbanizable no Programado.

#### 5.11.2.3.1. Valores Mercado Vivienda Libre - Suelo Urbanizable No Programado UZO-1 RIO ORO

En base a los datos de oferta en el mercado secundario de viviendas se ha realizado una primera aproximación al Valor Total de Marcado de los productos inmobiliarios del sector con las siguientes consideraciones:

a) La oferta de viviendas en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las viviendas en el mercado primario.
b) Se ha realizado una primera estimación de los posibles valores de los Locales Comerciales en relación con los de la vivienda, pero que deberá ser estudiado de forma diferenciada en la M.V.E del instrumento de ordenación pormenorizada cuando se inicie cada una de las actuaciones.

Y asignado a cada zona un porcentaje de la total edificabilidad del sector con el Derecho del Aprovechamiento Subjetivo y valores de mercado se obtiene el valor total en venta del producto inmobiliario terminado, tal como se refleja en los siguientes cuadros:

| UZO 1 | Total Derecho Aprovechamiento Urbanistico del ambito de actuacion | Indice de Aprovechamiento Subjetivo | Derecho Aprovechamiento Urbanistico del ambito de actuacion |
|---|---|---|---|
| Uso Funcional | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c |
| Vivienda Libre | 17.952,97 | 15% | 15.260,02 |
| Viv. VPO régimen normal | 17.952,97 | 15% | 15.260,02 |
| Viv. VPO régimen especial | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Terciario - Comercial | 1.889,79 | 15% | 1.606,32 |
| Industrial | 0,00 | 15% | 0,00 |

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Valor de Mercado de los inmuebles | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 15.260 | 130 | 117 | 1.813,81 | 27.678.778 |
| Viv. VPO régimen normal | 15.260 | 130 | 117 | 1.026,22 | 15.660.071 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.606 | 21 | 75 | 1.853,81 | 2.977.811 |
| Industrial | 0 | | | | |
| Total | 32.126 | | | | 46.316.660 |

### 5.11.2.3.2. Valores Mercado Vivienda Libre - Suelo Urbanizable No Programado UZO-2 CABERIZAS BAJAS

En base a los datos de oferta en el mercado secundario de viviendas se ha realizado una primera aproximación al Valor Total de Marcado de los productos inmobiliarios del sector con las siguientes consideraciones:

a) La oferta de viviendas en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las viviendas en el mercado primario.
b) Se ha realizado una primera estimación de los posibles valores de los Locales Comerciales en relación con los de la vivienda, pero que deberá ser estudiado de forma diferenciada en la M.V.E del instrumento de ordenación pormenorizada cuando se inicie cada una de las actuaciones.

Y asignado a cada zona un porcentaje de la total edificabilidad del sector con el Derecho del Aprovechamiento Subjetivo y valores de mercado se obtiene el valor total en venta del producto inmobiliario terminado, tal como se refleja en los siguientes cuadros:

| UZO 2 | Total Derecho Aprovechamiento Urbanistico del ambito de actuacion | Indice de Aprovechamiento Subjetivo | Derecho Aprovechamiento Urbanistico del ambito de actuacion |
|---|---|---|---|
| Uso Funcional | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c |
| Vivienda Libre | 21.125,39 | 15% | 17.956,58 |
| Viv. VPO régimen normal | 21.125,39 | 15% | 17.956,58 |
| Viv. VPO régimen especial | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Terciario - Comercial | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Industrial | 0,00 | 15% | 0,00 |

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Valor de Mercado de los inmuebles | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 17.957 | 153 | 117 | 1.813,81 | 32.569.815 |
| Viv. VPO régimen normal | 17.957 | 153 | 117 | 1.026,22 | 18.427.318 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | | | |
| Terciario - Comercial | 0 | | | | |
| Industrial | 0 | | | | |
| Total | 35.913 | | | | 50.997.133 |

### 5.11.2.3.3. Valores Mercado Vivienda Libre - Suelo Urbanizable No Programado UZO-3 VICENTE MAESO

En base a los datos de oferta en el mercado secundario de viviendas se ha realizado una primera aproximación al Valor Total de Marcado de los productos inmobiliarios del sector con las siguientes consideraciones:

a) La oferta de viviendas en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las viviendas en el mercado primario.
b) Se ha realizado una primera estimación de los posibles valores de los Locales Comerciales en relación con los de la vivienda, pero que deberá ser estudiado de forma diferenciada en la M.V.E del instrumento de ordenación pormenorizada cuando se inicie cada una de las actuaciones.

Y asignado a cada zona un porcentaje de la total edificabilidad del sector con el Derecho del Aprovechamiento Subjetivo y valores de mercado se obtiene el valor total en venta del producto inmobiliario terminado, tal como se refleja en los siguientes cuadros:

| UZO 3 | Total Derecho Aprovechamiento Urbanistico del ambito de actuacion | Indice de Aprovechamiento Subjetivo | Derecho Aprovechamiento Urbanistico del ambito de actuacion |
|---|---|---|---|
| Uso Funcional | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c |
| Vivienda Libre | 34.780,21 | 15% | 29.563,18 |
| Viv. VPO régimen normal | 14.905,80 | 15% | 12.669,93 |
| Viv. VPO régimen especial | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Terciario - Comercial | 2.615,05 | 15% | 2.222,80 |
| Industrial | 0,00 | 15% | 0,00 |

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Valor de Mercado de los inmuebles | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 29.563 | 253 | 117 | 1.813,81 | 53.621.976 |
| Viv. VPO régimen normal | 12.670 | 108 | 117 | 1.026,22 | 13.002.081 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.223 | 30 | 75 | 1.853,81 | 4.120.643 |
| Industrial | 0 | | | | |
| Total | 44.456 | | | | 70.744.700 |

### 5.11.2.3.4. Valores Mercado Vivienda Libre - Suelo Urbanizable No Programado UZO-4 ARROYO FARKHANA

En base a los datos de oferta en el mercado secundario de viviendas se ha realizado una primera aproximación al Valor Total de Marcado de los productos inmobiliarios del sector con las siguientes consideraciones:

a) La oferta de viviendas en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las viviendas en el mercado primario.
b) Se ha realizado una primera estimación de los posibles valores de los Locales Comerciales en relación con los de la vivienda, pero que deberá ser estudiado de forma diferenciada en la M.V.E del instrumento de ordenación pormenorizada cuando se inicie cada una de las actuaciones.

Y asignado a cada zona un porcentaje de la total edificabilidad del sector con el Derecho del Aprovechamiento Subjetivo y valores de mercado se obtiene el valor total en venta del producto inmobiliario terminado, tal como se refleja en los siguientes cuadros:

| UZO 4 | Total Derecho Aprovechamiento Urbanistico del ambito de actuacion | Indice de Aprovechamiento Subjetivo | Derecho Aprovechamiento Urbanistico del ambito de actuacion |
|---|---|---|---|
| Uso Funcional | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c |
| Vivienda Libre | 30.058,74 | 15% | 25.549,93 |
| Viv. VPO régimen normal | 12.882,32 | 15% | 10.949,97 |
| Viv. VPO régimen especial | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Terciario - Comercial | 2.260,06 | 15% | 1.921,05 |
| Industrial | 0,00 | 15% | 0,00 |

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Valor de Mercado de los inmuebles | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 25.550 | 218 | 117 | 1.813,81 | 46.342.711 |
| Viv. VPO régimen normal | 10.950 | 94 | 117 | 1.026,22 | 11.237.028 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.921 | 26 | 75 | 1.853,81 | 3.561.259 |
| Industrial | 0 | | | | |
| Total | 38.421 | | | | 61.140.998 |

### 5.11.2.3.5. Valores Mercado Vivienda Libre - Suelo Urbanizable No Programado UZO-5 PARQUE CIVICO

En base a los datos de oferta en el mercado secundario de viviendas se ha realizado una primera aproximación al Valor Total de Marcado de los productos inmobiliarios del sector con las siguientes consideraciones:

a) La oferta de viviendas en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las viviendas en el mercado primario.
b) Se ha realizado una primera estimación de los posibles valores de los Locales Comerciales en relación con los de la vivienda, pero que deberá ser estudiado de forma diferenciada en la M.V.E del instrumento de ordenación pormenorizada cuando se inicie cada una de las actuaciones.

Y asignado a cada zona un porcentaje de la total edificabilidad del sector con el Derecho del Aprovechamiento Subjetivo y valores de mercado se obtiene el valor total en venta del producto inmobiliario terminado, tal como se refleja en los siguientes cuadros:

| UZO 5 | Total Derecho Aprovechamiento Urbanistico del ambito de actuacion | Indice de Aprovechamiento Subjetivo | Derecho Aprovechamiento Urbanistico del ambito de actuacion |
|---|---|---|---|
| Uso Funcional | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c |
| Vivienda Libre | 10.220,55 | 15% | 8.687,47 |
| Viv. VPO régimen normal | 4.380,24 | 15% | 3.723,20 |
| Viv. VPO régimen especial | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Terciario - Comercial | 768,46 | 15% | 653,19 |
| Industrial | 0,00 | 15% | 0,00 |

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Valor de Mercado de los inmuebles | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 8.687 | 74 | 117 | 1.677,93 | 14.576.963 |
| Viv. VPO régimen normal | 3.723 | 32 | 117 | 1.026,22 | 3.820.806 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | | | |
| Terciario - Comercial | 653 | 9 | 75 | 1.853,81 | 1.210.897 |
| Industrial | 0 | | | | |
| Total | 13.064 | | | | 19.608.665 |

### 5.11.3. Los valores en venta de las Naves Industriales.

#### 5.11.3.1. Valores Mercado Terciario Industrial - Suelo Urbanizable Programado UZI-1 VIA LACTEA

En base a los datos de oferta en el mercado secundario en el 2020 de Naves se ha realizado una primera aproximación al Valor Total de Marcado de los productos inmobiliarios del sector terciario e industrial con las siguientes consideraciones:

a) La oferta de naves en el mercado secundario se ha homogeneizado para obtener una estimación del Valor de Mercado de las naves en el mercado primario.
b) Se ha realizado una primera estimación de los posibles valores de los Locales Comerciales, pero que deberá ser estudiado de forma diferenciada en la M.V.E del instrumento de ordenación pormenorizada cuando se inicie cada una de las actuaciones.

Y asignado a cada zona un porcentaje de la total edificabilidad del sector con el Derecho del Aprovechamiento Subjetivo y valores de mercado se obtiene el valor total en venta del producto inmobiliario terminado, tal como se refleja en los siguientes cuadros:

| UZI 1 | Total Derecho Aprovechamiento Urbanistico del ambito de actuacion | Indice de Aprovechamiento Subjetivo | Derecho Aprovechamiento Urbanistico del ambito de actuacion |
|---|---|---|---|
| Uso Funcional | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c |
| Vivienda Libre | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Viv. VPO régimen normal | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Viv. VPO régimen especial | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0,00 | 15% | 0,00 |
| Terciario - Comercial | 29.166,27 | 15% | 24.791,33 |
| Industrial | 29.166,27 | 15% | 24.791,33 |

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Valor de Mercado de los inmuebles | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | | | |
| Terciario - Comercial | 24.791 | 331 | 75 | 1.853,81 | 45.958.443 |
| Industrial | 24.791 | 50 | 500 | 924,21 | 22.912.468 |
| Total | 49.583 | | | | 68.870.911 |

## 6. ANÁLISIS DE VIABILIDAD COMERCIAL.

### 6.1.Situación actual y perspectivas futuras del sector

Los ámbitos residenciales en el suelo urbano UBAs y los sectores UZO-1, UZO-4 y UZO-5 tienen buenas localizaciones, ya que las zonas están consolidadas por la urbanización y la edificación, tal como se puede apreciar en la fotografía siguiente. Por lo tanto es razonable y prudente estimar que en próximo ciclo alcista del mercado los sectores se programen y se vayan desarrollando progresivamente. El sector industrial UZI-1 también tiene una buena localización por lo que es bastante seguro que se desarrollará al estar los entornos industrial prácticamente colmatada.

Los sectores residencial UZI-2, UZO-2 y UZO-3 se desarrollaran en el momento temporal que la demanda lo requiera.

#### 6.1.1. Clientes potenciales: Segmentación del mercado, demanda insatisfecha.

Nos encontramos que el segmento de vivienda de primera residencia que desde hace bastantes años está consolidado en Melilla pero es necesaria una adecuada planificación del suelo para absorber la demanda que en los próximos años se va a producir.

El 25% de los hogares residen en viviendas entre 61 a 75 m2 útiles y el 50 % de los hogares residen en viviendas entre 61 a 105 m2 útiles con precio de venta de 1.450 a 1.650 euros/m2 construido, es decir en un entorno de valor de 115.000 a 225.000 euros. Recordemos que el precio total en venta de una Vivienda Protegida de Régimen General de 90 m2 útiles en 2020 es de 120.067 euros.

Entendemos que existe un mercado insatisfecho de vivienda de 2 ó 3 dormitorios de 80 a 100 $m^2$ construido, en bloques plurifamiliares con un precio de venta de 115.000 a 145.000 euros. Esta demanda puede ser absorbida perfectamente por los nuevos sectores residencia, tanto en algunas UBA`s en el suelo urbanos como en los sectores del suelo urbanizable, porque recordemos que el valor de la vivienda[14], y en consecuencia el valor residual del suelo, es función de:

- El stock de viviendas
- La renta familiar neta disponible permanente (RFND)
- El tipo de interés real de inversiones alternativas de igual riesgo.
- La tasa de depreciación de la vivienda.
- La tasa de variación de los precios reales de la vivienda, en un periodo de tiempo t considerado.
- El beneficio del promotor. Resto de factores de producción del valor de mercado

Y los nuevos sectores pueden absorber esta demanda insatisfecha

### 6.1.2. Competidores: condiciones de su oferta inmobiliaria y económica.

En estos momentos prácticamente no existen competidores en el mercado primario porque hay muchas promociones en marcha y se está a la espera de una consolidación del mercado laboral del trabajo para poner en marcha nuevas promociones.

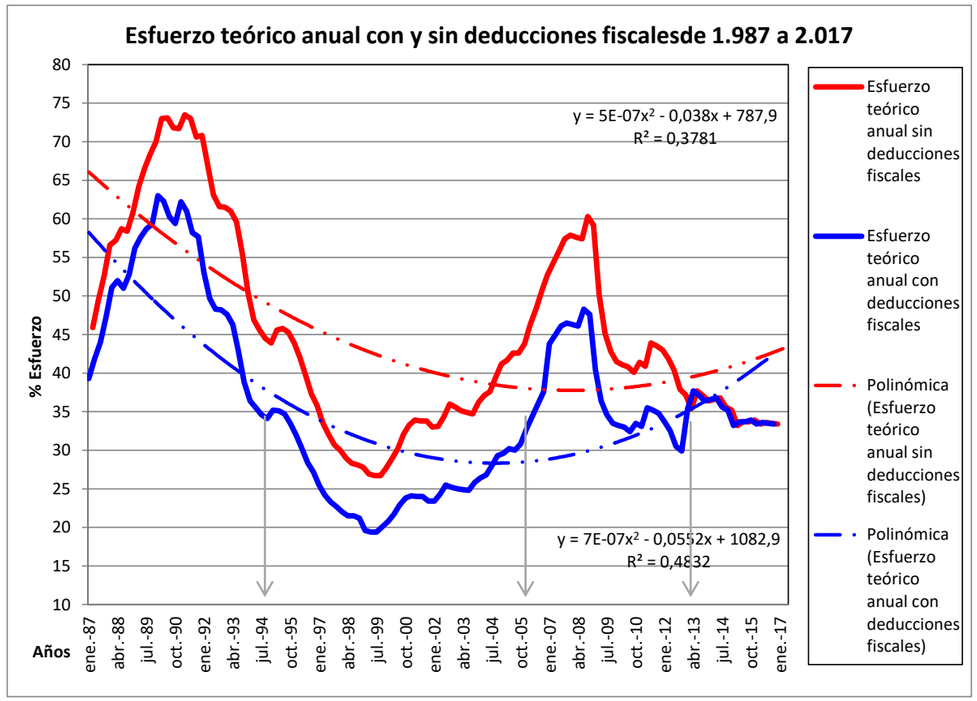
## 6.2.Plan de marketing y comercialización.

### 6.2.1. Características de los productos inmobiliarios terminados.

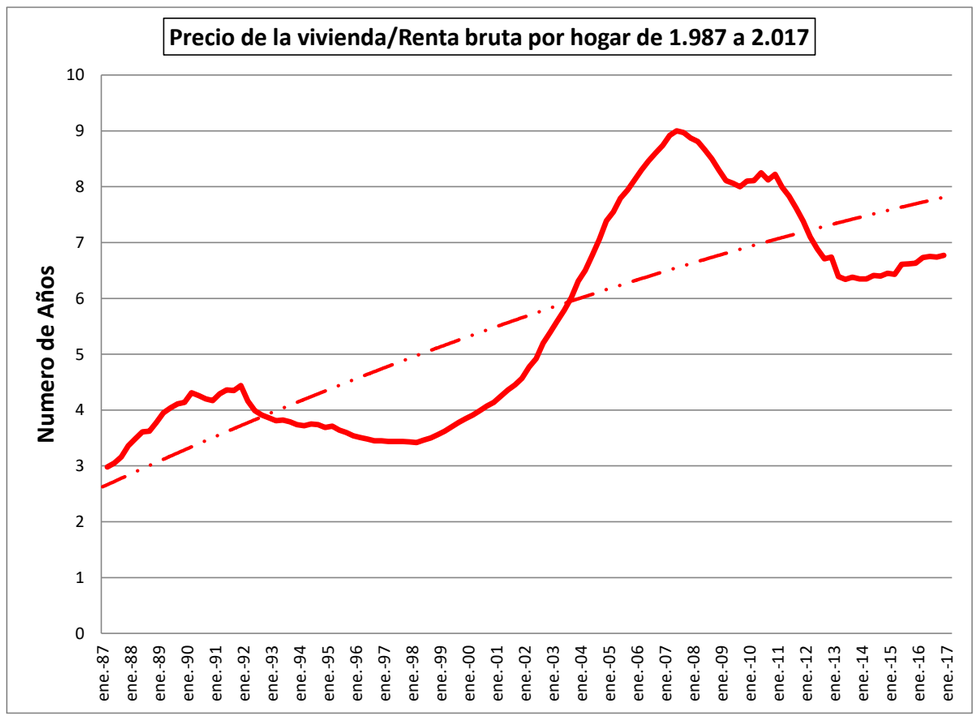
Como ya hemos comentado, en el anterior ciclo económico e inmobiliario se construyeron principalmente viviendas plurifamiliares con una superficie construida sobre rasante de 75 a 135 $m^2$ con precio de venta de 115.000 a 225.000 euros. Y es la única oferta existente en el mercado secundario de producto inmobiliario terminado.

### 6.2.2. Estrategia de precios de venta.

Como se observa en el gráfico siguiente, cuyos datos se han obtenido de la página web del Banco de España (https://www.bde.es/bde/es/); sobre el esfuerzo teórico anual con y sin deducciones fiscales y la relación entre el Precio de la vivienda y la Renta Bruta por Hogar, el esfuerzo está en niveles del 33 %, habiendo estado en máximos del 75% y 60% en los años 1989 y 2.009, con lo cual es razonable que los poténciales formadores de hogares puedan tener acceso a la vivienda. Y la relación Precio / Renta B. Hogar está en 6,5 años, es decir en niveles de 2.005 en unidades monetarios nominales.




[14] Vease J.Martinez Parga y L.A. Maza. Banco de España. Análisis del Precio de la vivienda en España 2003.



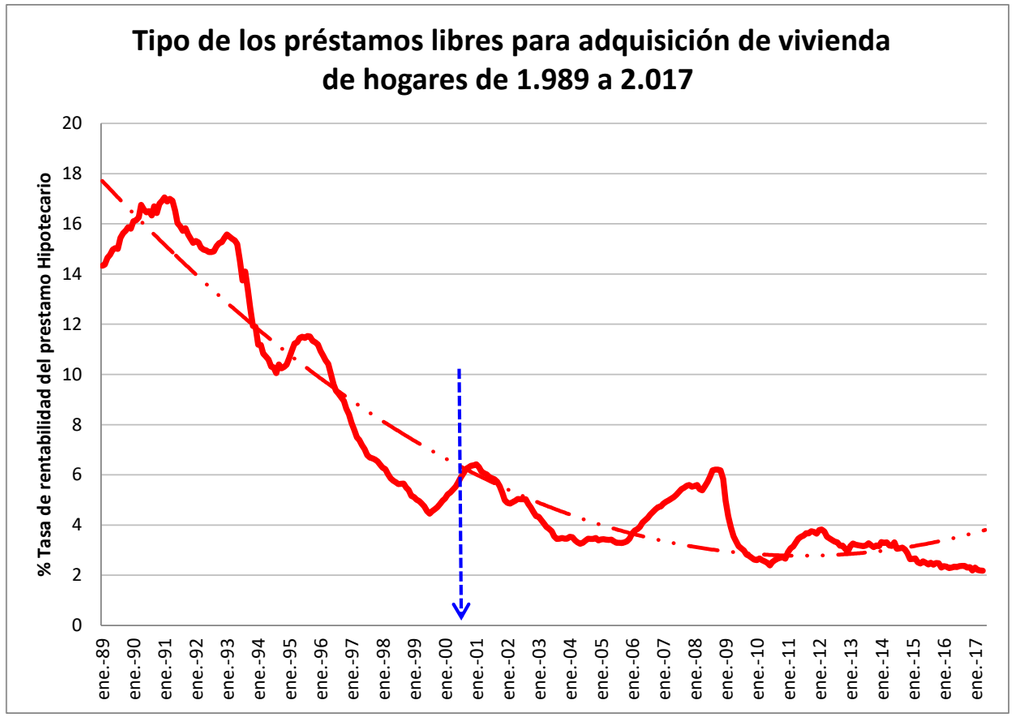

| | VIV. LIBRE 75 m2c | | VIV. LIBRE 135 m2c | |
|---|---|---|---|---|
| Valor Total venta de Vivienda, garaje y trastero ( Euros) | 115.000 | 115.000 | 225.000 | 225.000 |
| Entrada de la vivienda (%) | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Entrada de la vivienda (Euros) | 23.000 | 23.000 | 45.000 | 45.000 |
| Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion | 80% | 80% | 80% | 80% |
| Principal del prestamo hipotecario | 92.000 | 92.000 | 180.000 | 180.000 |
| Tipo de Interes del prestamo hipoteacario | 2,00% | 1,50% | 2,00% | 1,50% |
| Plazo de devolucion del prestamo | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Cuota mensual de amortizacion | 465,41 | 443,94 | 910,59 | 868,58 |
| Sueldos Mensules con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales | 33% | 33% | 33% | 33% |
| | 694,65 | 662,60 | 1.359,09 | 1.296,39 |
| | 50% | 50% | 50% | 50% |
| | 930,83 | 887,88 | 1.821,18 | 1.737,16 |

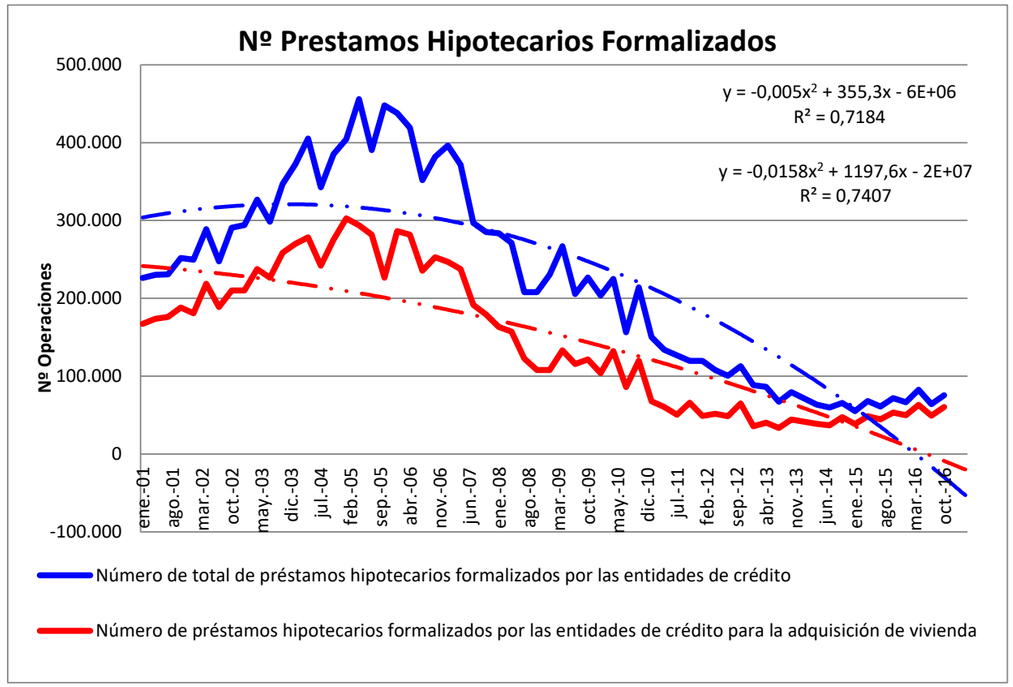
| | VPP 90 m2u - R General | | VPP 90 m2u - R Concertda | |
|---|---|---|---|---|
| Valor Total venta de Vivienda, garaje y trastero ( Euros) | 120.067 | 120.067 | 153.495 | 153.495 |
| Entrada de la vivienda (%) | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Entrada de la vivienda (Euros) | 24.013 | 24.013 | 30.699 | 30.699 |
| Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion | 80% | 80% | 80% | 80% |
| Principal del prestamo hipotecario | 96.054 | 96.054 | 122.796 | 122.796 |
| Tipo de Interes del prestamo hipoteacario | 2,00% | 1,50% | 2,00% | 1,50% |
| Plazo de devolucion del prestamo | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Cuota mensual de amortizacion | 485,92 | 463,50 | 621,20 | 592,55 |
| Sueldos Mensules con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales | 33% | 33% | 33% | 33% |
| | 725,25 | 691,80 | 927,17 | 884,40 |
| | 50% | 50% | 50% | 50% |
| | 971,84 | 927,01 | 1.242,41 | 1.185,09 |

En base a las anteriores informaciones se podrían plantear unos precios de venta, que con las actuales condiciones de financiación por parte de los banco, estaríamos con unas cuotas hipotecarias mensuales para la vivienda libre de 443 a 910 y de Protección Pública (VPP) de 463 a 621 euros al mes, que con un esfuerzo teórico de entre el 33% y 50% el hogar tiene que tener unos ingresos mínimos de 662 a 1.821 euros mensuales para comprar una vivienda libre y de 691 a 1.242 para comprar una vivienda de protección pública, , tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

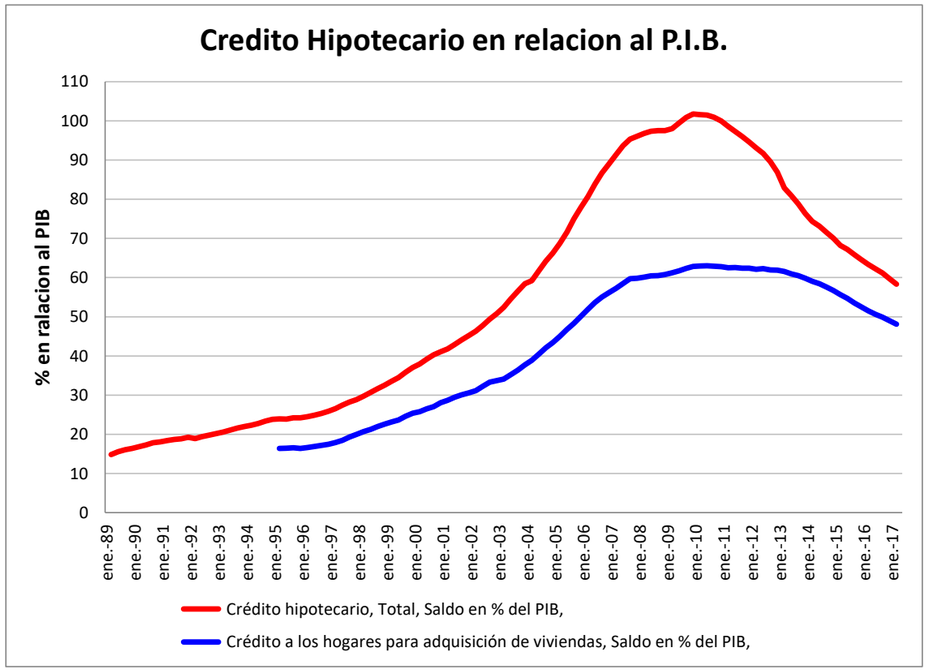
Como se aprecia en el gráfico siguiente, los tipos de interés de los préstamos hipotecarios han tenido una muy importante disminución en los últimos 28 años. En el año 1986 España entra a formar parte de la Unión Europea y a partir de ese momento comienzo, debido a la seguridad jurídica y económica, se produce una bajada continua de los tipos de interés, como se puede comprobar en el periodo 1.989 a 1.999, pero es realmente con la creación del “Euro” cuando esta tendencia se consolida totalmente, varían entre un 2% a un 6% en términos nominales y desde enero del 2.010 entre un 2% y un 4%. En conclusión, la financiación para la compra de una vivienda se abarata progresivamente

Como consecuencia de la bajada de los tipos de interés hizo que se concediesen y formalizasen más de 200.000 préstamos hipotecarios en el periodo 2.002 a 2.007, con una punta de 300.000 préstamos en el año 2.005.




Que supuso unas tasa muy altas en relación al Producto Interior Bruto (P.I.B.), tal como refleja el cuadro siguiente:




### 6.2.3. Estrategia de comercialización

La comercialización debería de hacerse con el típico cartel colocado en obra con su caseta de ventas; pero sobre todo hoy en día con las redes sociales de Facebook, Instagram, Pinterest y Twitter, ya que en la mayoría de los casos nuestros potenciales compradores son usuarios digitales, por lo tanto será indispensable contratar a un experto en Márketing Digital.

## 7. ANÁLISIS DE VIABILIDAD TÉCNICA

### 7.1.Ubicación de los terrenos: ventajas e inconvenientes.

Desde el punto de vista técnico la ubicación de los terrenos no presentan significativas ventajas o inconvenientes, debiendo realizarse el correspondiente Estudio Geotécnico.

Un aspecto importante a la hora de elaborar el Proyecto Básico de las viviendas, es la orientación que deberían de tener las viviendas por los que habrá que estudiar la adecuada orientación de las unidades residenciales.

Por lo que respecta a las naves terciarias e industriales, los ámbitos industriales tienen excelentes comunicaciones y visibilidad, lo que les apostilla para desarrollarse en adecuadas condiciones.

**7.2.Procesos productivos: De urbanización y de edificación.**

Como se verá posteriormente el proyecto de inversión se analiza con la metodología de análisis dinámico del Valor Actual Neto (VAN) y Tasa Interna de Retorno (TIR).

Para ello se ha estimado, de acuerdo con los Principios de la Prudencia Valorativa y el de Probabilidad, que el horizonte temporal de la urbanización y edificación puede durar razonablemente:

1) Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA"
   - Inicio de la tramitación administrativa desde aprobó definitiva PGOU: 2 años
   - Horizonte temporal de la urbanización: 2 años
   - Con 1,5 años de tramitación del PP, PU, PR y urbanización
   - Con un periodo de edificación de 6 años
   - Y un periodo de 1,0 años de terminación del proyecto y mantenimiento
   - Con un periodo de Ventas de 7,5 años

2) Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA"
   - Inicio de la tramitación administrativa desde aprobó definitiva PGOU: 2 años
   - Horizonte temporal de la urbanización: 2 años
   - Con 1,5 años de tramitación del PP, PU, PR y urbanización
   - Con un periodo de edificación de 8 años
   - Y un periodo de 1,0 años de terminación del proyecto y mantenimiento
   - Con un periodo de Ventas de 7,5 años

3) Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO"
   - Inicio de la tramitación administrativa desde aprobó definitiva PGOU: 4 años
   - Horizonte temporal de la urbanización: 2,5 años
   - Con 1,5 años de tramitación del PP, PU, PR y urbanización
   - Con un periodo de edificación de 6,5 años
   - Y un periodo de 1,0 años de terminación del proyecto y mantenimiento
   - Con un periodo de Ventas de 6,5 años

4) Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS"
   - Inicio de la tramitación administrativa desde aprobó definitiva PGOU: 4 años
   - Horizonte temporal de la urbanización: 2 años
   - Con 1,5 años de tramitación del PP, PU, PR y urbanización
   - Con un periodo de edificación de 6 años
   - Y un periodo de 1,0 años de terminación del proyecto y mantenimiento
   - Con un periodo de Ventas de 7,5 años

5) Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO"
   - Inicio de la tramitación administrativa desde aprobó definitiva PGOU: 4 años
   - Horizonte temporal de la urbanización: 2 años
   - Con 1,5 años de tramitación del PP, PU, PR y urbanización
   - Con un periodo de edificación de 6,5 años
   - Y un periodo de 1,0 años de terminación del proyecto y mantenimiento
   - Con un periodo de Ventas de 7 años

6) Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA"
   - Inicio de la tramitación administrativa desde aprobó definitiva PGOU: 4 años
   - Horizonte temporal de la urbanización: 2 años
   - Con 1,5 años de tramitación del PP, PU, PR y urbanización
   - Con un periodo de edificación de 6,5 años
   - Y un periodo de 1,0 años de terminación del proyecto y mantenimiento
   - Con un periodo de Ventas de 6 años

7) Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO"
   - Inicio de la tramitación administrativa desde aprobó definitiva PGOU: 4 años
   - Horizonte temporal de la urbanización: 1 años
   - Con 0,5 años de tramitación del PP, PU, PR y urbanización
   - Con un periodo de edificación de 2 años
   - Y un periodo de 1,0 años de terminación del proyecto y mantenimiento
   - Con un periodo de Ventas de 3 años

Tal como quedan grafiados en la página siguiente y en los cuadros del Valor Actual Neto (VAN), en su apartado de las páginas siguientes.

Los diferentes escenarios que se pueden contemplar es un ahorro de tiempo en la tramitación administrativa del PP, PU y PR, cosa poco probable y una disminución de los plazos edificatorios pero no es descabellado todo lo contrario en un escenario nada pesimista. Estos escenarios alternativos habría que contemplarlos en un estudio mucho más detallado de un proyecto real de inversión económica pero que no son estrictamente necesarios en esta M.V.E.

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable Programado UZI-2 - "LA COMETA" | Total de Pagos | Numero Periodos Temporales | Pago Unitario del periodo | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inversion + Gastos** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 |
| Terreno Estado Actual | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Gastos Generales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Benefico del Urbanizador | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Indemnizaciones | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Honorarios Facultativos H | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos de Financiación | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Generales Gap | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Comercialización - Gc | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Varios e Imprevistos Gp | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total Inversion + Gastos** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Ventas** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vivienda Libre | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terciario - Comercial | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Industrial | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total Ventas** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Cash-Flow** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable No Programado UZO-1 - "RIO ORO" | Total de Pagos | Numero Periodos Temporales | Pago Unitario del periodo | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inversion + Gastos** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| Terreno Estado Actual | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Gastos Generales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Benefico del Urbanizador | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Indemnizaciones | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Honorarios Facultativos H | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos de Financiación | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Generales Gap | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Comercialización - Gc | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Varios e Imprevistos Gp | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total Inversion + Gastos** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Ventas** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vivienda Libre | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terciario - Comercial | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Industrial | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total Ventas** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Cash-Flow** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

## 7.3.Dimensión del negocio: Superficies construidas y Volumen económico.

La dimensión del negocio nos da las variables "superficies construidas" y "volumen total de ventas" que tenemos que realizar para terminar la actuación urbanizadora y de promoción inmobiliaria, tal como queda reflejado en los siguientes cuadros:

### 7.3.1. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbano UBA`s

Las mejores y mayores promociones a desarrollar, de acuerdo con el principio de valoración del mismo nombre, por los propietarios de suelo de este sector, sería la realización de edificaciones colectivo-plurifamiliares en edificación abierta o en manzana cerrada, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación y gestión del P.G.O.U.; con el nº de bloques o promociones de viviendas y sus correspondientes plazas de aparcamiento y trasteros, con las siguientes edificabilidades y unidades, que quedan reflejados en cada ficha delas UBAs en el apartado "Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo", como por ejemplo queda reflejado en la ficha de la UBA-1 de la página siguiente.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRE** | **CALLE LA CAL** | | **UBA 1** |
| **CLASIFICACION DEL SUELO** | Urbano | **CALIFICACION DEL SUELO** | Residencial |
| **PLANEAMIENTO** | S/ Plan General o P.E.R.I. | **SISTEMA ACTUACION** | Cooperacion |
| **URBANIZACION** | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | **EDIFICACION** | Licencia |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **4.067,38** | 1.470,28 | 601,88 | 402,71 | 1.637.967,91 | |
| Viv. VPO regimen normal | **717,77** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 143.363,66 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | 0,00 | 1.860.687,23 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | 0,00 | |
| Terciario - Comercial | **251,85** | 758,00 | 240,75 | 315,09 | 79.355,66 | |
| Industrial | | | | | 0,00 | |
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | | | | | **15%** | 279.103,08 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | | | | | 311,54 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **NOMBRE** | **CALLE LA CAL** | | | | **UBA 1** |
| **CLASIFICACION DEL SUELO** | Urbano | **CALIFICACION DEL SUELO** | | Residencial | |
| **PLANEAMIENTO** | S/ Plan General o P.E.R.I. | **SISTEMA ACTUACION** | | Cooperacion | |
| **URBANIZACION** | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | **EDIFICACION** | | Licencia | |
| **OBJETIVOS DE LA ACTUACION** | | | | | |
| Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial. | | | | | |
| Obtención de suelo y urbanizacion de viario | | | | | |
| Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios | | | | | |
| **Nivel de Sistema:** | Local | | | | |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria | | | | |
| | Actuaciones de vivienda privada y publica | | | | |
| **AGENTES INVERSORES** | | | | | |
| **CIUDAD AUTONOMA** | No | **OTRA ADMINISTRACION** | No | **PRIVADOS** | Si |
| **OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO** | | | | | |
| Esta desocupado | | | | | |
| **CUATRIENIO DE PROGRAMACION** | | | | Segundo | |
| **PLANEAMIENTO** | 2025 | **DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS** | | 2026 | |
| **URBANIZACION** | 2026 | **EDIFICACION** | | 2027 | |
| **SUPERFICIES (m²s b)** | 3.908,00 Unidad Actuacion | 212,71 Sist. Gener. Ads. | | 4.120,71 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 / 0,00 | 0,00 / 0,00 | | 0,00 / 0,00 | |
| Sistema Local (%) (***) | 1.787,42 / 45,74 | 861,33 / 22,04 | | 0,00 / 0,00 | |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: **1,289** | Terciario: **0,064** | | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | |
| m²/t | Residencial | Terciario | | Industrial | |
| | **4.785,15** | **251,85** | | **0,00** | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.787,42 | 135,00 | 40,50 | 313.692,21 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 861,33 | 45,00 | 13,50 | 50.387,81 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 364.080,02 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autonoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 364.080,02 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **4.067,38** | 1.470,28 | 601,88 | 402,71 | 1.637.967,91 | |
| Viv. VPO regimen normal | **717,77** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 143.363,66 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | 0,00 | 1.860.687,23 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | 0,00 | |
| Terciario - Comercial | **251,85** | 758,00 | 240,75 | 315,09 | 79.355,66 | |
| Industrial | | | | | 0,00 | |
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | | | | | **15%** | 279.103,08 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | | | | | 295,46 |

### 7.3.2. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA"

Las mejores y mayores promociones a desarrollar, de acuerdo con el principio de valoración del mismo nombre, por los propietarios de suelo de este sector, sería la realización de edificaciones colectivo-plurifamiliares en edificación abierta o en manzana cerrada, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación y gestión del P.G.O.U.; con el nº de bloques o promociones de viviendas y sus correspondientes plazas de aparcamiento y trasteros, con las siguientes edificabilidades y unidades, que quedan reflejados en los cuadrados siguientes

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media |
|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c |
| Vivienda Libre | 32.972 | 282 | 117 |
| Viv. VPO régimen normal | 14.131 | 121 | 117 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | |
| Terciario - Comercial | 2.479 | 33 | 75 |
| Industrial | 0 | | |
| Total | 49.583 | | |

El cuadro siguiente. Obtenido de la Memoria Justificativa de este plan, recoge el número de edificios que existen con el número de viviendas en Melilla y resto de Andalucía

| | Numero de Edificios | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nº de viviendas | TOTAL | Alicante | Almería | Cádiz | Ceuta | Málaga | Melilla | Murcia |
| 1 | 130.937 | 8.767 | 19.704 | 668 | 4.433 | 33.839 | 7.538 | 55.988 |
| 2 | 12.157 | 1.242 | 1.948 | 312 | 601 | 3.071 | 844 | 4.139 |
| 3 | 4.008 | 803 | 624 | 393 | 215 | 820 | 338 | 815 |
| 4 | 3.266 | 709 | 399 | 385 | 119 | 660 | 243 | 751 |
| 5 a 9 | 12.858 | 3.012 | 1.545 | 1.790 | 472 | 2.518 | 625 | 2.896 |
| 10 a 19 | 11.656 | 3.313 | 1.329 | 997 | 468 | 2.993 | 303 | 2.253 |
| 20 a 39 | 5.651 | 1.401 | 526 | 397 | 160 | 2.314 | 87 | 766 |
| 40 o más | 1.954 | 493 | 158 | 216 | 34 | 892 | 11 | 150 |
| TOTAL | **182.487** | **19.740** | **26.233** | **5.158** | **6.502** | **47.107** | **9.989** | **67.758** |

Entendemos que la ratio más característica que se construye en Melilla es la de 1 bloque con 10 viviendas por lo que en el sector se realizarían un total de **40 edificios residenciales** y una superficie construida sobre rasante, reflejadas en el cuadro siguiente:

| | |
|---|---|
| Vivienda / Bloque | 10 |
| Bloques de vivienda | 40 |
| M2 cosntruidos por bloque sobre rasante | 1.170 |

Siendo los valores de mercados unitarios y totales, adoptados en este sector en relación a la superficie construida de cada uno de ellos, los reflejados en el siguiente cuadro:

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Valor de Mercado de los inmuebles | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 32.972 | 282 | 117 | 1.396,28 | 46.038.714 |
| Viv. VPO régimen normal | 14.131 | 121 | 117 | 1.026,22 | 14.501.510 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.479 | 33 | 75 | 1.853,81 | 4.595.844 |
| Industrial | 0 | | | | |
| Total | 49.583 | | | | 65.136.068 |

Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero, su financiación actual sería:

| | VIV. LIBRE | VPP - RG | |
|---|---|---|---|
| Valor Total venta de Vivienda ( Euros) | 163.364 | 120.067 | Euros |
| Entrada de la vivienda (%) | 20% | 20% | |
| Entrada de la vivienda (Euros) | 32.673 | 24.013 | Euros |
| Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion | 80% | 80% | |
| Principal del prestamo hipotecario | 130.692 | 96.054 | Euros |
| Tipo de Interes del prestamo hipoteacario | 2% | 2% | nominal |
| Plazo de devolucion del prestamo | 20 | 20 | Años |
| Cuota mensual de amortizacion | 661,15 | 485,92 | Euros / mes |
| Sueldos Mensules con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales | 33% | 33% | |
| | 661,15 | 485,92 | Euros / mes |
| | 50% | 50% | |
| | 1.322,29 | 971,84 | Euros / mes |

Es decir, una familia necesita tener un sueldo de entre 485 a 1.322 euros al mes para poder acceder a una vivienda libre o de VPP de régimen general.

### 7.3.3. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO"

Las mejores y mayores promociones a desarrollar, de acuerdo con el principio de valoración del mismo nombre, por los propietarios de suelo de este sector, sería la realización de edificaciones colectivo-plurifamiliares en edificación abierta o en manzana cerrada, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación y gestión del P.G.O.U.; con el nº de bloques o promociones de viviendas y sus correspondientes plazas de aparcamiento y trasteros, con las siguientes edificabilidades y unidades, que quedan reflejados en los cuadrados siguientes

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media |
|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c |
| Vivienda Libre | 15.260 | 130 | 117 |
| Viv. VPO régimen normal | 15.260 | 130 | 117 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | |
| Terciario - Comercial | 1.606 | 21 | 75 |
| Industrial | 0 | | |
| Total | 32.126 | | |

El cuadro siguiente. Obtenido de la Memoria Justificativa de este plan, recoge el número de edificios que existen con el número de viviendas en Melilla y resto de Andalucía

| | Numero de Edificios | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nº de viviendas | TOTAL | Alicante | Almería | Cádiz | Ceuta | Málaga | Melilla | Murcia |
| 1 | 130.937 | 8.767 | 19.704 | 668 | 4.433 | 33.839 | 7.538 | 55.988 |
| 2 | 12.157 | 1.242 | 1.948 | 312 | 601 | 3.071 | 844 | 4.139 |
| 3 | 4.008 | 803 | 624 | 393 | 215 | 820 | 338 | 815 |
| 4 | 3.266 | 709 | 399 | 385 | 119 | 660 | 243 | 751 |
| 5 a 9 | 12.858 | 3.012 | 1.545 | 1.790 | 472 | 2.518 | 625 | 2.896 |
| 10 a 19 | 11.656 | 3.313 | 1.329 | 997 | 468 | 2.993 | 303 | 2.253 |
| 20 a 39 | 5.651 | 1.401 | 526 | 397 | 160 | 2.314 | 87 | 766 |
| 40 o más | 1.954 | 493 | 158 | 216 | 34 | 892 | 11 | 150 |
| TOTAL | **182.487** | **19.740** | **26.233** | **5.158** | **6.502** | **47.107** | **9.989** | **67.758** |

Entendemos que la ratio más característica que se construye en Melilla es la de 1 bloque con 10 viviendas por lo que en el sector se realizarían un total de **25 edificios residenciales** y una superficie construida sobre rasante, reflejadas en el cuadro siguiente:

| | |
|---|---|
| Vivienda / Bloque | 10 |
| Bloques de vivienda | 25 |
| M2 cosntruidos por bloque sobre rasante | 1.170 |

Siendo los valores de mercados unitarios y totales, adoptados en este sector en relación a la superficie construida de cada uno de ellos, los reflejados en el siguiente cuadro:

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Valor de Mercado de los inmuebles | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 15.260 | 130 | 117 | 1.813,81 | 27.678.778 |
| Viv. VPO régimen normal | 15.260 | 130 | 117 | 1.026,22 | 15.660.071 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.606 | 21 | 75 | 1.853,81 | 2.977.811 |
| Industrial | 0 | | | | |
| Total | 32.126 | | | | 46.316.660 |

Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero, su financiación actual sería:

| | VIV. LIBRE | VPP - RG | |
|---|---|---|---|
| Valor Total venta de Vivienda ( Euros) | 212.216 | 120.067 | Euros |
| Entrada de la vivienda (%) | 20% | 20% | |
| Entrada de la vivienda (Euros) | 42.443 | 24.013 | Euros |
| Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion | 80% | 80% | |
| Principal del prestamo hipotecario | 169.773 | 96.054 | Euros |
| Tipo de Interes del prestamo hipoteacario | 2% | 2% | nominal |
| Plazo de devolucion del prestamo | 20 | 20 | Años |
| Cuota mensual de amortizacion | 858,85 | 485,92 | Euros / mes |
| Sueldos Mensules con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales | 33% | 33% | |
| | 858,85 | 485,92 | Euros / mes |
| | 50% | 50% | |
| | 1.717,70 | 971,84 | Euros / mes |

Es decir, una familia necesita tener un sueldo de entre 485 a 1.717 euros al mes para poder acceder a una vivienda libre o de VPP de régimen general.

### 7.3.4. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS"

Las mejores y mayores promociones a desarrollar, de acuerdo con el principio de valoración del mismo nombre, por los propietarios de suelo de este sector, sería la realización de edificaciones colectivo-plurifamiliares en edificación abierta o en manzana cerrada, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación y gestión del P.G.O.U.; con el nº de bloques o promociones de viviendas y sus correspondientes plazas de aparcamiento y trasteros, con las siguientes edificabilidades y unidades, que quedan reflejados en los cuadrados siguientes

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media |
|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c |
| Vivienda Libre | 17.957 | 153 | 117 |
| Viv. VPO régimen normal | 17.957 | 153 | 117 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | |
| Terciario - Comercial | 0 | | |
| Industrial | 0 | | |
| Total | 35.913 | | |

El cuadro siguiente. Obtenido de la Memoria Justificativa de este plan, recoge el número de edificios que existen con el número de viviendas en Melilla y resto de Andalucía

| | Numero de Edificios | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nº de viviendas | TOTAL | Alicante | Almería | Cádiz | Ceuta | Málaga | Melilla | Murcia |
| 1 | 130.937 | 8.767 | 19.704 | 668 | 4.433 | 33.839 | 7.538 | 55.988 |
| 2 | 12.157 | 1.242 | 1.948 | 312 | 601 | 3.071 | 844 | 4.139 |
| 3 | 4.008 | 803 | 624 | 393 | 215 | 820 | 338 | 815 |
| 4 | 3.266 | 709 | 399 | 385 | 119 | 660 | 243 | 751 |
| 5 a 9 | 12.858 | 3.012 | 1.545 | 1.790 | 472 | 2.518 | 625 | 2.896 |
| 10 a 19 | 11.656 | 3.313 | 1.329 | 997 | 468 | 2.993 | 303 | 2.253 |
| 20 a 39 | 5.651 | 1.401 | 526 | 397 | 160 | 2.314 | 87 | 766 |
| 40 o más | 1.954 | 493 | 158 | 216 | 34 | 892 | 11 | 150 |
| TOTAL | **182.487** | **19.740** | **26.233** | **5.158** | **6.502** | **47.107** | **9.989** | **67.758** |

Entendemos que la ratio más característica que se construye en Melilla es la de 1 bloque con 10 viviendas por lo que en el sector se realizarían un total de **31 edificios residenciales** y una superficie construida sobre rasante, reflejadas en el cuadro siguiente:

| | |
|---|---|
| Vivienda / Bloque | 10 |
| Bloques de vivienda | 31 |
| M2 cosntruidos por bloque sobre rasante | 1.170 |

Siendo los valores de mercados unitarios y totales, adoptados en este sector en relación a la superficie construida de cada uno de ellos, los reflejados en el siguiente cuadro:

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Valor de Mercado de los inmuebles | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 17.957 | 153 | 117 | 1.813,81 | 32.569.815 |
| Viv. VPO régimen normal | 17.957 | 153 | 117 | 1.026,22 | 18.427.318 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | | | |
| Terciario - Comercial | 0 | | | | |
| Industrial | 0 | | | | |
| Total | 35.913 | | | | 50.997.133 |

Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero, su financiación actual sería:

| | VIV. LIBRE | VPP - RG | |
|---|---|---|---|
| Valor Total venta de Vivienda ( Euros) | 212.216 | 120.067 | Euros |
| Entrada de la vivienda (%) | 20% | 20% | |
| Entrada de la vivienda (Euros) | 42.443 | 24.013 | Euros |
| Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion | 80% | 80% | |
| Principal del prestamo hipotecario | 169.773 | 96.054 | Euros |
| Tipo de Interes del prestamo hipoteacario | 2% | 2% | nominal |
| Plazo de devolucion del prestamo | 20 | 20 | Años |
| Cuota mensual de amortizacion | 858,85 | 485,92 | Euros / mes |
| Sueldos Mensules con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales | 33% | 33% | |
| | 858,85 | 485,92 | Euros / mes |
| | 50% | 50% | |
| | 1.717,70 | 971,84 | Euros / mes |

Es decir, una familia necesita tener un sueldo de entre 485 a 1.717 euros al mes para poder acceder a una vivienda libre o de VPP de régimen general.

### 7.3.5. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO"

Las mejores y mayores promociones a desarrollar, de acuerdo con el principio de valoración del mismo nombre, por los propietarios de suelo de este sector, sería la realización de edificaciones colectivo-plurifamiliares en edificación abierta o en manzana cerrada, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación y gestión del P.G.O.U.; con el nº de bloques o promociones de viviendas y sus correspondientes plazas de aparcamiento y trasteros, con las siguientes edificabilidades y unidades, que quedan reflejados en los cuadrados siguientes

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media |
|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c |
| Vivienda Libre | 29.563 | 253 | 117 |
| Viv. VPO régimen normal | 12.670 | 108 | 117 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | |
| Terciario - Comercial | 2.223 | 30 | 75 |
| Industrial | 0 | | |
| Total | 44.456 | | |

El cuadro siguiente. Obtenido de la Memoria Justificativa de este plan, recoge el número de edificios que existen con el número de viviendas en Melilla y resto de Andalucía

| | Numero de Edificios | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nº de viviendas | TOTAL | Alicante | Almería | Cádiz | Ceuta | Málaga | Melilla | Murcia |
| 1 | 130.937 | 8.767 | 19.704 | 668 | 4.433 | 33.839 | 7.538 | 55.988 |
| 2 | 12.157 | 1.242 | 1.948 | 312 | 601 | 3.071 | 844 | 4.139 |
| 3 | 4.008 | 803 | 624 | 393 | 215 | 820 | 338 | 815 |
| 4 | 3.266 | 709 | 399 | 385 | 119 | 660 | 243 | 751 |
| 5 a 9 | 12.858 | 3.012 | 1.545 | 1.790 | 472 | 2.518 | 625 | 2.896 |
| 10 a 19 | 11.656 | 3.313 | 1.329 | 997 | 468 | 2.993 | 303 | 2.253 |
| 20 a 39 | 5.651 | 1.401 | 526 | 397 | 160 | 2.314 | 87 | 766 |
| 40 o más | 1.954 | 493 | 158 | 216 | 34 | 892 | 11 | 150 |
| TOTAL | **182.487** | **19.740** | **26.233** | **5.158** | **6.502** | **47.107** | **9.989** | **67.758** |

Entendemos que la ratio más característica que se construye en Melilla es la de 1 bloque con 10 viviendas por lo que en el sector se realizarían un total de **36 edificios residenciales** y una superficie construida sobre rasante, reflejadas en el cuadro siguiente:

| | |
|---|---|
| Vivienda / Bloque | 10 |
| Bloques de vivienda | 36 |
| M2 cosntruidos por bloque sobre rasante | 1.170 |

Siendo los valores de mercados unitarios y totales, adoptados en este sector en relación a la superficie construida de cada uno de ellos, los reflejados en el siguiente cuadro:

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Valor de Mercado de los inmuebles | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 29.563 | 253 | 117 | 1.813,81 | 53.621.976 |
| Viv. VPO régimen normal | 12.670 | 108 | 117 | 1.026,22 | 13.002.081 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.223 | 30 | 75 | 1.853,81 | 4.120.643 |
| Industrial | 0 | | | | |
| Total | 44.456 | | | | 70.744.700 |

Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero, su financiación actual sería:

| | VIV. LIBRE | VPP - RG | |
|---|---|---|---|
| Valor Total venta de Vivienda ( Euros) | 212.216 | 120.067 | Euros |
| Entrada de la vivienda (%) | 20% | 20% | |
| Entrada de la vivienda (Euros) | 42.443 | 24.013 | Euros |
| Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion | 80% | 80% | |
| Principal del prestamo hipotecario | 169.773 | 96.054 | Euros |
| Tipo de Interes del prestamo hipoteacario | 2% | 2% | nominal |
| Plazo de devolucion del prestamo | 20 | 20 | Años |
| Cuota mensual de amortizacion | 858,85 | 485,92 | Euros / mes |
| Sueldos Mensules con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales | 33% | 33% | |
| | 858,85 | 485,92 | Euros / mes |
| | 50% | 50% | |
| | 1.717,70 | 971,84 | Euros / mes |

Es decir, una familia necesita tener un sueldo de entre 485 a 1.717 euros al mes para poder acceder a una vivienda libre o de VPP de régimen general.

### 7.3.6. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA"

Las mejores y mayores promociones a desarrollar, de acuerdo con el principio de valoración del mismo nombre, por los propietarios de suelo de este sector, sería la realización de edificaciones colectivo-plurifamiliares en edificación abierta o en manzana cerrada, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación y gestión del P.G.O.U.; con el nº de bloques o promociones de viviendas y sus correspondientes plazas de aparcamiento y trasteros, con las siguientes edificabilidades y unidades, que quedan reflejados en los cuadrados siguientes

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media |
|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c |
| Vivienda Libre | 25.550 | 218 | 117 |
| Viv. VPO régimen normal | 10.950 | 94 | 117 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | |
| Terciario - Comercial | 1.921 | 26 | 75 |
| Industrial | 0 | | |
| Total | 38.421 | | |

El cuadro siguiente. Obtenido de la Memoria Justificativa de este plan, recoge el número de edificios que existen con el número de viviendas en Melilla y resto de Andalucía

| | Numero de Edificios | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nº de viviendas | TOTAL | Alicante | Almería | Cádiz | Ceuta | Málaga | Melilla | Murcia |
| 1 | 130.937 | 8.767 | 19.704 | 668 | 4.433 | 33.839 | 7.538 | 55.988 |
| 2 | 12.157 | 1.242 | 1.948 | 312 | 601 | 3.071 | 844 | 4.139 |
| 3 | 4.008 | 803 | 624 | 393 | 215 | 820 | 338 | 815 |
| 4 | 3.266 | 709 | 399 | 385 | 119 | 660 | 243 | 751 |
| 5 a 9 | 12.858 | 3.012 | 1.545 | 1.790 | 472 | 2.518 | 625 | 2.896 |
| 10 a 19 | 11.656 | 3.313 | 1.329 | 997 | 468 | 2.993 | 303 | 2.253 |
| 20 a 39 | 5.651 | 1.401 | 526 | 397 | 160 | 2.314 | 87 | 766 |
| 40 o más | 1.954 | 493 | 158 | 216 | 34 | 892 | 11 | 150 |
| TOTAL | **182.487** | **19.740** | **26.233** | **5.158** | **6.502** | **47.107** | **9.989** | **67.758** |

Entendemos que la ratio más característica que se construye en Melilla es la de 1 bloque con 10 viviendas por lo que en el sector se realizarían un total de **31 edificios residenciales** y una superficie construida sobre rasante, reflejadas en el cuadro siguiente:

| | |
|---|---|
| Vivienda / Bloque | 10 |
| Bloques de vivienda | 31 |
| M2 cosntruidos por bloque sobre rasante | 1.170 |

Siendo los valores de mercados unitarios y totales, adoptados en este sector en relación a la superficie construida de cada uno de ellos, los reflejados en el siguiente cuadro:

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Valor de Mercado de los inmuebles | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 25.550 | 218 | 117 | 1.813,81 | 46.342.711 |
| Viv. VPO régimen normal | 10.950 | 94 | 117 | 1.026,22 | 11.237.028 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.921 | 26 | 75 | 1.853,81 | 3.561.259 |
| Industrial | 0 | | | | |
| Total | 38.421 | | | | 61.140.998 |

Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero, su financiación actual sería:

| | VIV. LIBRE | VPP - RG | |
|---|---|---|---|
| Valor Total venta de Vivienda ( Euros) | 212.216 | 120.067 | Euros |
| Entrada de la vivienda (%) | 20% | 20% | |
| Entrada de la vivienda (Euros) | 42.443 | 24.013 | Euros |
| Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion | 80% | 80% | |
| Principal del prestamo hipotecario | 169.773 | 96.054 | Euros |
| Tipo de Interes del prestamo hipoteacario | 2% | 2% | nominal |
| Plazo de devolucion del prestamo | 20 | 20 | Años |
| Cuota mensual de amortizacion | 858,85 | 485,92 | Euros / mes |
| Sueldos Mensules con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales | 33% | 33% | |
| | 858,85 | 485,92 | Euros / mes |
| | 50% | 50% | |
| | 1.717,70 | 971,84 | Euros / mes |

Es decir, una familia necesita tener un sueldo de entre 485 a 1.717 euros al mes para poder acceder a una vivienda libre o de VPP de régimen general.

### 7.3.7. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO"

Las mejores y mayores promociones a desarrollar, de acuerdo con el principio de valoración del mismo nombre, por los propietarios de suelo de este sector, sería la realización de edificaciones colectivo-plurifamiliares en edificación abierta o en manzana cerrada, con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación y gestión del P.G.O.U.; con el nº de bloques o promociones de viviendas y sus correspondientes plazas de aparcamiento y trasteros, con las siguientes edificabilidades y unidades, que quedan reflejados en los cuadrados siguientes

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media |
|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c |
| Vivienda Libre | 8.687 | 74 | 117 |
| Viv. VPO régimen normal | 3.723 | 32 | 117 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | |
| Terciario - Comercial | 653 | 9 | 75 |
| Industrial | 0 | | |
| Total | 13.064 | | |

El cuadro siguiente. Obtenido de la Memoria Justificativa de este plan, recoge el número de edificios que existen con el número de viviendas en Melilla y resto de Andalucía

| | Numero de Edificios | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nº de viviendas | TOTAL | Alicante | Almería | Cádiz | Ceuta | Málaga | Melilla | Murcia |
| 1 | 130.937 | 8.767 | 19.704 | 668 | 4.433 | 33.839 | 7.538 | 55.988 |
| 2 | 12.157 | 1.242 | 1.948 | 312 | 601 | 3.071 | 844 | 4.139 |
| 3 | 4.008 | 803 | 624 | 393 | 215 | 820 | 338 | 815 |
| 4 | 3.266 | 709 | 399 | 385 | 119 | 660 | 243 | 751 |
| 5 a 9 | 12.858 | 3.012 | 1.545 | 1.790 | 472 | 2.518 | 625 | 2.896 |
| 10 a 19 | 11.656 | 3.313 | 1.329 | 997 | 468 | 2.993 | 303 | 2.253 |
| 20 a 39 | 5.651 | 1.401 | 526 | 397 | 160 | 2.314 | 87 | 766 |
| 40 o más | 1.954 | 493 | 158 | 216 | 34 | 892 | 11 | 150 |
| TOTAL | **182.487** | **19.740** | **26.233** | **5.158** | **6.502** | **47.107** | **9.989** | **67.758** |

Entendemos que la ratio más característica que se construye en Melilla es la de 1 bloque con 10 viviendas por lo que en el sector se realizarían un total de **11 edificios residenciales** y una superficie construida sobre rasante, reflejadas en el cuadro siguiente:

| | |
|---|---|
| Vivienda / Bloque | 10 |
| Bloques de vivienda | 11 |
| M2 cosntruidos por bloque sobre rasante | 1.170 |

Siendo los valores de mercados unitarios y totales, adoptados en este sector en relación a la superficie construida de cada uno de ellos, los reflejados en el siguiente cuadro:

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Valor de Mercado de los inmuebles | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 8.687 | 74 | 117 | 1.677,93 | 14.576.963 |
| Viv. VPO régimen normal | 3.723 | 32 | 117 | 1.026,22 | 3.820.806 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | | | |
| Terciario - Comercial | 653 | 9 | 75 | 1.853,81 | 1.210.897 |
| Industrial | 0 | | | | |
| Total | 13.064 | | | | 19.608.665 |

Y teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado financiero, su financiación actual sería:

| | VIV. LIBRE | VPP - RG | |
|---|---|---|---|
| Valor Total venta de Vivienda ( Euros) | 196.318 | 120.067 | Euros |
| Entrada de la vivienda (%) | 20% | 20% | |
| Entrada de la vivienda (Euros) | 39.264 | 24.013 | Euros |
| Maximo Prestamo hipotecario s/ Valor Tasacion | 80% | 80% | |
| Principal del prestamo hipotecario | 157.054 | 96.054 | Euros |
| Tipo de Interes del prestamo hipoteacario | 2% | 2% | nominal |
| Plazo de devolucion del prestamo | 20 | 20 | Años |
| Cuota mensual de amortizacion | 794,51 | 485,92 | Euros / mes |
| Sueldos Mensules con % esfuerzo teórico anual sin deducciones fiscales | 33% | 33% | |
| | 794,51 | 485,92 | Euros / mes |
| | 50% | 50% | |
| | 1.589,02 | 971,84 | Euros / mes |

Es decir, una familia necesita tener un sueldo de entre 485 a 1.589 euros al mes para poder acceder a una vivienda libre o de VPP de régimen general.

### 7.3.8. Superficies construidas y Volumen económico: Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA"

Las mejores y mayores promociones a desarrollar, de acuerdo con el principio de valoración del mismo nombre, por los propietarios de suelo de este sector, sería la realización de edificaciones terciarias y/o industriales en edificación abierta o en manzana cerrada con el número plantas sobre rasante y bajo rasante que permite la ficha de planificación y gestión del P.G.O.U.; con el nº de bloques o promociones de viviendas y sus correspondientes plazas de aparcamiento y trasteros, con las siguientes edificabilidades y unidades, que quedan reflejados en los cuadrados siguientes

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media |
|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c |
| Vivienda Libre | 0 | | |
| Viv. VPO régimen normal | 0 | | |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | |
| Terciario - Comercial | 24.791 | 331 | 75 |
| Industrial | 24.791 | 50 | 500 |
| Total | 49.583 | | |

Siendo los valores de mercados unitarios y totales, adoptados en este sector en relación a la superficie construida de cada uno de ellos, los reflejados en el siguiente cuadro:

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Valor de Mercado de los inmuebles | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | | | |
| Terciario - Comercial | 24.791 | 331 | 75 | 1.853,81 | 45.958.443 |
| Industrial | 24.791 | 50 | 500 | 924,21 | 22.912.468 |
| Total | 49.583 | | | | 68.870.911 |

## 7.4. Necesidades y coste de los recursos humanos.

Las actuaciones de algunos de UBA nº 9, 11 y 24; UZI nº 2 y UZO nº 1 a 4 son proyectos de inversión importantes, que requieren empresas de tamaño alto o medio alto con un equipo de 15 a 30 personas.

Por otro lado, el resto de las actuaciones de los sectores UBA´s, UZI y UZO son proyectos de inversión medianos o pequeños, que requieren empresas de tamaño bajo ya que con un equipo de 4 a 8 personas se pueden desarrollar sin ningún problema, incluso en algunas casos con menos.

## 7.5. Costes Unitarios y totales de la urbanización y de la edificación.

De acuerdo apartado 1.c) del artículo 37 del TRLSyRU 2015 es necesario considerar todos los cargas de urbanización pendientes para la conversión de los terrenos en solares, en la hipótesis de que están clasificados como suelo urbano, urbanizable programado o no, por lo que habrá que descontar todos los costes y gastos de urbanización necesarios, tal como establece el mencionado artículo, que dice:

> *c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

### 7.5.1. Costes Unitarios de la a red viaria y los aparcamientos

Para establecer los Costos Unitarios de Urbanización es necesario saber aproximadamente, las anchuras y longitudes de la cada uno de los viales que unen las diferentes solares, así como las características de las zonas verdes.

De acuerdo con el Instituto Valenciano de la Edificación, como base de datos objetiva, a fecha de julio de 2020, el Coste de Ejecución Material de un vial de anchura entre 24 y 60 ml de ancho tiene los siguientes costes, en el que no están incluidos los movimientos de tierras:

| Viales con medianera | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ancho del Vial | Actuacion Normal | Actuacion Singular | Actuacion Normal | Actuacion Singular |
| Metro lineal | Euros / Metro lineal | Euros / Metro lineal | Euros / M2 | Euros / M2 |
| 24 | 2.570 | 3.355 | 107,09 | 139,77 |
| 26 | 2.728 | 3.537 | 104,91 | 136,02 |
| 28 | 2.882 | 3.698 | 102,93 | 132,08 |
| 30 | 3.032 | 3.847 | 101,08 | 128,25 |
| 40 | 3.723 | | 93,07 | |
| 50 | 4.311 | | 86,22 | |
| 55 | 4.566 | | 83,03 | |
| 60 | 4.798 | | 79,96 | |

Y el de las Rotondas:

| rotondas | |
|---|---|
| Radio | Actuacion Normal |
| Metro lineal | Euros / M2 |
| 30 | 47,00 |
| 25 | 47,00 |
| 20 | 49,00 |
| 35 | 57,00 |

Así mismo, el Coste de Ejecución Material de un vial de anchura entre 10 y 22 ml de ancho tiene los siguientes costes, en el que no están incluidos los movimientos de tierras:

| Viales | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ancho del Vial | Actuacion Normal | Actuacion Singular | Actuacion Normal | Actuacion Singular |
| Metro lineal | Euros / Metro lineal | Euros / Metro lineal | Euros / M2 | Euros / M2 |
| 10 | 1.350 | 1.810 | 135,00 | 181,02 |
| 12 | 1.536 | 2.068 | 128,01 | 172,33 |
| 14 | 1.718 | 2.313 | 122,73 | 165,24 |
| 16 | 1.897 | 2.548 | 118,57 | 159,23 |
| 18 | 2.071 | 2.769 | 115,06 | 153,81 |
| 20 | 2.242 | 2.978 | 112,09 | 148,91 |
| 22 | 2.407 | 3.177 | 109,43 | 144,39 |

Siendo el Costo de Obras Civil de las infraestructuras de urbanización, las reflejadas en el siguiente cuadro:

| Costo Uniraio de Obras Civil de las infraestrucruras de urbaniza | Costo Unitario Contrata Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Unidades |
|---|---|---|---|
| | | 30% | |
| **Abastecimiento de Agua** | | | |
| Distribuidores y ramales principales | 78 | 23 | € / ml. |
| Depositos de agua | 260 | 78 | € / m3 capac. |
| **Saneamiento** | | | |
| Red Principal | 76 | 23 | € / ml. |
| Encauzamiento | 95 | 29 | € / m2 |
| **Electrificacion** | | | |
| Rea de Alta tension aerea | 57 | 17 | € / ml. |
| Rea de Alta tension subterranea | 166 | 50 | € / ml. |
| Centros de Transformacion | 4.258 | 1.277 | € / Ud. |

### 7.5.2. Costes Unitarios las zonas verdes

De acuerdo con el Instituto Valenciano de la Edificación, distinguimos los siguientes tipos de zonas verdes:

- Plaza peatonal: Con un 75% de pavimentos duros y un 25 % de pavimentos blandos
- Plaza ajardinada: Con un 50% de pavimentos duros y un 50 % de pavimentos blandos
- Zona verde: Con un 25% de pavimentos duros y un 75 % de pavimentos blandos
- Zona verde: Con un 0 % de pavimentos duros y un 100 % de pavimentos blandos

Con los siguientes Costes Unitario de ejecución material:

| Zonas Verdes | |
|---|---|
| Actuacion Normal | |
| Plaza peatonal: Con un 75% de pavimentos duros y un 25 % de pavimentos blandos | 61 euros / m2 de plaza |
| Plaza ajardinada: Con un 50% de pavimentos duros y un 50 % de pavimentos blandos | 52 euros / m2 de plaza |
| Zona verde: Con un 25% de pavimentos duros y un 75 % de pavimentos blandos | 44 euros / m2 de zona verde |
| Zona verde: Con un 0 % de pavimentos duros y un 100 % de pavimentos blandos | 22 euros / m2 de zona verde |

### 7.5.3. Coste de contrata de la Actuación Urbanizadora de los sectores de suelo urbanizable

#### 7.5.3.1.Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbano "UBA-1" a "UBA-34"

De acuerdo con el apartado "*Documentos urbanísticos: Parámetros urbanísticos, dimensiones y cargas de la A.U.*", de este M.V.E, las superficies del ámbito de la actuación urbanizadora son las recogidas en las fichas de cada una de las UBA´s que están recogidas en el Programa de Actuación de esta plan general y en los apartados siguientes como veremos posteriormente.

Analicemos cada una de las UBA´s los costes de ejecución material de cada área a urbanizar, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, que habrá que precisar más adelante en el documento de ordenación pormenoriza y/o urbanización en cuanto a las superficies de cada una de las áreas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas (si existen), las zonas verdes, tal como se refleja en cada ficha de las UBA´s.

A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar. Asi como las indemnizaciones que deba acometerse en la actuación urbanizadora.

Como por ejemplo queda reflejado en la ficha de la UBA-1:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **NOMBRE** | **CALLE LA CAL** | | | **UBA 1** |
| **CLASIFICACION DEL SUELO** | | Urbano | **CALIFICACION DEL SUELO** | Residencial |
| **PLANEAMIENTO** | S/ Plan General o P.E.R.I. | | **SISTEMA ACTUACION** | Cooperacion |
| **URBANIZACION** | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | | **EDIFICACION** | Licencia |

| **Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.787,42 | 135,00 | 40,50 | 313.692,21 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 861,33 | 45,00 | 13,50 | 50.387,81 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 364.080,02 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **NOMBRE** | **CALLE LA CAL** | | | | | **UBA 1** |
| **CLASIFICACION DEL SUELO** | | Urbano | **CALIFICACION DEL SUELO** | | Residencial | |
| **PLANEAMIENTO** | S/ Plan General o P.E.R.I. | | **SISTEMA ACTUACION** | | Cooperacion | |
| **URBANIZACION** | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | | **EDIFICACION** | | Licencia | |
| **OBJETIVOS DE LA ACTUACION** | | | | | | |
| Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial. | | | | | | |
| Obtención de suelo y urbanizacion de viario | | | | | | |
| Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios | | | | | | |
| **Nivel de Sistema:** | Local | | | | | |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria | | | | | |
| | Actuaciones de vivienda privada y publica | | | | | |
| **AGENTES INVERSORES** | | | | | | |
| **CIUDAD AUTONOMA** | No | **OTRA ADMINISTRACION** | | No | **PRIVADOS** | Si |
| **OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO** | | | | | | |
| Esta desocupado | | | | | | |
| **CUATRIENIO DE PROGRAMACION** | | | | | Segundo | |
| **PLANEAMIENTO** | 2025 | | **DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS** | | 2026 | |
| **URBANIZACION** | 2026 | | **EDIFICACION** | | 2027 | |
| **SUPERFICIES (m²sb)** | 3.908,00 Unidad Actuacion | | 212,71 Sist. Gener. Ads. | | 4.120,71 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 1.787,42 | 45,74 | 861,33 | 22,04 | 0,00 | 0,00 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **1,289** | Terciario: | **0,064** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | **4.785,15** | | **251,85** | | **0,00** | |
| **Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion** | | | | | | |
| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.787,42 | 135,00 | 40,50 | 313.692,21 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 861,33 | 45,00 | 13,50 | 50.387,81 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 364.080,02 |
| **Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores** | | | | | | |
| Ciudad Autonoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | | 0,00 | | 364.080,02 |
| **Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo** | | | | | | |
| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **4.067,38** | 1.470,28 | 601,88 | 402,71 | 1.637.967,91 | |
| Viv. VPO regimen normal | **717,77** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 143.363,66 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | 0,00 | 1.860.687,23 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | 0,00 | |
| Terciario - Comercial | **251,85** | 758,00 | 240,75 | 315,09 | 79.355,66 | |
| Industrial | | | | | 0,00 | |
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | | | | | **15%** | 279.103,08 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | | | | | 295,46 |

### 7.5.3.2.Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA"

De acuerdo con el apartado *"4.- Documentos urbanísticos: Parámetros urbanísticos, dimensiones y cargas de la A.U."*, de este M.V.E, las superficies del ámbito de la actuación urbanizadora son:

| | | |
|---|---|---|
| Area de Reparto | **163.592** | M2 suelo bruto |
| RV - SG: Red Viaria | 15.733 | M2 suelo neto |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 6.743 | M2 suelo neto |
| RV - SL: Red Viaria | 17.500 | M2 suelo neto |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 7.500 | M2 suelo neto |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | M2 suelo neto |
| ZV - SL : Zona Verde | 17.800 | M2 suelo neto |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SL: Equipamientos | 5.000 | M2 suelo neto |
| SGA: Red Viaria adscrita | | M2 suelo neto |
| SGA: Zona Verde adscrita | 17.394,65 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | |
| Suelo Residencia Neto | 75.921 | M2 suelo neto |
| Suelo Terciario Neto | 0 | M2 suelo neto |

| Urbanizacion del Sector y Red Primaria Adscrita - Suelo Urbanizable Programado UZI-1 - "VIA LACTEA" | Mediciones | | Coste Unitario de Ejecucion Material ( Euros /_____) | | Coste Total de Ejecucion Material | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Metro lineal | M 2 | Metro lineal | M 2 | Euros | Euros |
| RV - SG: Red Viaria | | 15.733 | | 62,39 | 981.651 | |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | | 6.743 | | 62,39 | 420.707 | |
| RV - SL: Red Viaria | | 17.500 | | 113,45 | 1.985.294 | |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | | 7.500 | | 113,45 | 850.840 | |
| ZV - SG : Zona Verde | | 0 | | 25,21 | 0 | |
| ZV - SL : Zona Verde | | 17.800 | | 37,82 | 673.109 | |
| EQ - SG: Equipamientos | | 0 | | 5,88 | 0 | |
| EQ - SL: Equipamientos | | 5.000 | | 5,88 | 29.412 | |
| Subtotal Sector | | | | | | 4.941.013 |
| SGA: Zona Verde adscrita | | 0 | | 0 | 0 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | 17.395 | | 0 | 0 | |
| Suelo Residencia Neto | | 0 | | 0 | 0 | |
| Subtotal area adscrita | | | | | | 0 |
| TOTAL Ejecucion Material | | | | | | 4.941.013 |
| Gastos Generales de la Empresa constructora | | | | | 13,00% | 642.332 |
| Beneficio de la Empresa constructora | | | | | 6,00% | 296.461 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | | | | | | 5.879.806 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | | | 10,00% | 587.981 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( IPSI Incluido) | | | | | | 6.467.786 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | s/ Coste Contrata | | 6,00% | 352.788 |
| Total Gastos Generales | s/ Coste Contrata | | 14,00% | 823.173 |
| Total Benefico del Urbanizador | s/ Coste Contrata | | 10,00% | 587.981 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | | | 30,00% | 1.763.942 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | 10,00% | 176.394 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador ( IPSI incluido) | | | | 1.940.336 |

| | |
|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion sin IPSI ( sin indemnizaciones) | 7.643.748 |
| Total Cargas de Urbanizacion con IPSI ( sin indemnizaciones) | 8.408.122 |

Analicemos los costes de ejecución material de cada área a urbanizar, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, que habrá que precisar más adelante en el documento de ordenación pormenoriza y/o urbanización en cuanto a las superficies de cada una de las áreas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas (si existen), las zonas verdes. A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar en cada caso en particular. Asi como las indemnizaciones que deba acometerse en la actuación urbanizadora, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

Y que en resumen son:

| CONCEPTOS | Coste Total de Ejecucion Material | Gastos Generales de la Empresa constructora | Beneficio de la Empresa constructora | Coste de Contrata de la Urbanizacion | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( IPSI Incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 981.651 | 127.615 | 58.899 | 1.168.164 | 116.816 | 1.284.981 |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 420.707 | 54.692 | 25.242 | 500.642 | 50.064 | 550.706 |
| RV - SL: Red Viaria | 1.985.294 | 258.088 | 119.118 | 2.362.500 | 236.250 | 2.598.750 |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 850.840 | 110.609 | 51.050 | 1.012.500 | 101.250 | 1.113.750 |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ZV - SL : Zona Verde | 673.109 | 87.504 | 40.387 | 801.000 | 80.100 | 881.100 |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SL: Equipamientos | 29.412 | 3.824 | 1.765 | 35.000 | 3.500 | 38.500 |
| Subtotal Sector | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Red Viaria adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Equipamientos Adcritos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 4.941.013 | 642.332 | 296.461 | 5.879.806 | 587.981 | 6.467.786 |

| CONCEPTOS | Honorarios, Gastos y Beneficio | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Honorarios, Gastos y Beneficio (IPSI incluido) |
|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 352.788 | 35.279 | 388.067 |
| Total Gastos Generales | 823.173 | 82.317 | 905.490 |
| Total Benefico del Urbanizador | 587.981 | 58.798 | 646.779 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | 1.763.942 | 176.394 | 1.940.336 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion ( sin indemnizaciones) | 7.643.748 | 764.375 | 8.408.122 |

### 7.5.3.3.Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA"

De acuerdo con el apartado *"4.- Documentos urbanísticos: Parámetros urbanísticos, dimensiones y cargas de la A.U."*, de este M.V.E, las superficies del ámbito de la actuación urbanizadora son:

| Area de Reparto | 29.821 | M2 suelo bruto |
|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 5.843 | M2 suelo neto |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 2.504 | M2 suelo neto |
| RV - SL: Red Viaria | 3.006 | M2 suelo neto |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 1.288 | M2 suelo neto |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | M2 suelo neto |
| ZV - SL : Zona Verde | 2.147 | M2 suelo neto |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SL: Equipamientos | 859 | M2 suelo neto |
| SGA: Red Viaria adscrita | | M2 suelo neto |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0,00 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | |
| Suelo Residencia Neto | 14.172 | M2 suelo neto |
| Suelo Terciario Neto | 0 | M2 suelo neto |

Analicemos los costes de ejecución material de cada área a urbanizar, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, que habrá que precisar más adelante en el documento de ordenación pormenoriza y/o urbanización en cuanto a las superficies de cada una de las áreas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas (si existen), las zonas verdes. A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar en cada caso en particular. Asi como las indemnizaciones que deba acometerse en la actuación urbanizadora, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

| Urbanizacion del Sector y Red Primaria Adscrita - Suelo Urbanizable Programado UZI-2 - "LA COMETA" | Mediciones | | Coste Unitario de Ejecucion Material ( Euros /_____) | | Coste Total de Ejecucion Material | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Metro lineal | M 2 | Metro lineal | M 2 | Euros | Euros |
| RV - SG: Red Viaria | | 5.843 | | 62,39 | 364.589 | |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | | 2.504 | | 62,39 | 156.253 | |
| RV - SL: Red Viaria | | 3.006 | | 113,45 | 341.049 | |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | | 1.288 | | 113,45 | 146.164 | |
| ZV - SG : Zona Verde | | 0 | | 25,21 | 0 | |
| ZV - SL : Zona Verde | | 2.147 | | 37,82 | 81.202 | |
| EQ - SG: Equipamientos | | 0 | | 5,88 | 0 | |
| EQ - SL: Equipamientos | | 859 | | 5,88 | 5.053 | |
| Subtotal Sector | | | | | | 1.094.309 |
| SGA: Zona Verde adscrita | | 0 | | 0 | 0 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | 0 | | 0 | 0 | |
| Suelo Residencia Neto | | 0 | | 0 | 0 | |
| Subtotal area adscrita | | | | | | 0 |
| TOTAL Ejecucion Material | | | | | | 1.094.309 |
| Gastos Generales de la Empresa constructora | | | | | 13,00% | 142.260 |
| Beneficio de la Empresa constructora | | | | | 6,00% | 65.659 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | | | | | | 1.302.228 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | | | 10,00% | 130.223 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) | | | | | | 1.432.451 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | s/ Coste Contrata | | 6,00% | 78.134 |
| Total Gastos Generales | s/ Coste Contrata | | 14,00% | 182.312 |
| Total Benefico del Urbanizador | s/ Coste Contrata | | 10,00% | 130.223 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | | | 30,00% | 390.668 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | 10,00% | 39.067 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador ( I.P.S.I. incluido) | | | | 429.735 |

| | |
|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion sin IPSI ( sin indemnizaciones) | 1.692.897 |
| Total Cargas de Urbanizacion con IPSI ( sin indemnizaciones) | 1.862.186 |

Y que en resumen son:

| CONCEPTOS | Coste Total de Ejecucion Material | Gastos Generales de la Empresa constructora | Beneficio de la Empresa constructora | Coste de Contrata de la Urbanizacion | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 364.589 | 47.397 | 21.875 | 433.861 | 43.386 | 477.247 |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 156.253 | 20.313 | 9.375 | 185.941 | 18.594 | 204.535 |
| RV - SL: Red Viaria | 341.049 | 44.336 | 20.463 | 405.848 | 40.585 | 446.433 |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 146.164 | 19.001 | 8.770 | 173.935 | 17.393 | 191.328 |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ZV - SL : Zona Verde | 81.202 | 10.556 | 4.872 | 96.631 | 9.663 | 106.294 |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SL: Equipamientos | 5.053 | 657 | 303 | 6.013 | 601 | 6.614 |
| Subtotal Sector | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Red Viaria adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Equipamientos Adcritos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 1.094.309 | 142.260 | 65.659 | 1.302.228 | 130.223 | 1.432.451 |

| CONCEPTOS | Honorarios, Gastos y Beneficio | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Honorarios, Gastos y Beneficio (I.P.S.I. incluido) |
|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 78.134 | 7.813 | 85.947 |
| Total Gastos Generales | 182.312 | 18.231 | 200.543 |
| Total Benefico del Urbanizador | 130.223 | 13.022 | 143.245 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | 390.668 | 39.067 | 429.735 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion ( sin indemnizaciones) | 1.692.897 | 169.290 | 1.862.186 |

### 7.5.3.4.Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO"

De acuerdo con el apartado *"4.- Documentos urbanísticos: Parámetros urbanísticos, dimensiones y cargas de la A.U."*, de este M.V.E, las superficies del ámbito de la actuación urbanizadora son:

| | | |
|---|---|---|
| Area de Reparto | 81.094 | M2 suelo bruto |
| RV - SG: Red Viaria | 0 | M2 suelo neto |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 0 | M2 suelo neto |
| RV - SL: Red Viaria | 12.026 | M2 suelo neto |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 5.154 | M2 suelo neto |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | M2 suelo neto |
| ZV - SL : Zona Verde | 9.621 | M2 suelo neto |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SL: Equipamientos | 10.652 | M2 suelo neto |
| SGA: Red Viaria adscrita | | M2 suelo neto |
| SGA: Zona Verde adscrita | 12.374,82 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | |
| Suelo Residencia Neto | 31.267 | M2 suelo neto |
| Suelo Terciario Neto | 0 | M2 suelo neto |

Analicemos los costes de ejecución material de cada área a urbanizar, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, que habrá que precisar más adelante en el documento de ordenación pormenoriza y/o urbanización en cuanto a las superficies de cada una de las áreas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas (si existen), las zonas verdes. A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar en cada caso en particular. Así como las indemnizaciones que deba acometerse en la actuación urbanizadora, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

| Urbanizacion del Sector y Red Primaria Adscrita - Suelo Urbanizable No Programado UZO-1 - "RIO ORO" | Mediciones | | Coste Unitario de Ejecucion Material ( Euros /_____) | | Coste Total de Ejecucion Material | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Metro lineal | M 2 | Metro lineal | M 2 | Euros | Euros |
| RV - SG: Red Viaria | | 0 | | 62,39 | 0 | |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | | 0 | | 62,39 | 0 | |
| RV - SL: Red Viaria | | 12.026 | | 113,45 | 1.364.284 | |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | | 5.154 | | 113,45 | 584.693 | |
| ZV - SG : Zona Verde | | 0 | | 25,21 | 0 | |
| ZV - SL : Zona Verde | | 9.621 | | 37,82 | 363.809 | |
| EQ - SG: Equipamientos | | 0 | | 5,88 | 0 | |
| EQ - SL: Equipamientos | | 10.652 | | 5,88 | 62.656 | |
| Subtotal Sector | | | | | | 2.375.443 |
| SGA: Zona Verde adscrita | | 0 | | 0 | 0 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | 12.375 | | 0 | 0 | |
| Suelo Residencia Neto | | 0 | | 0 | 0 | |
| Subtotal area adscrita | | | | | | 0 |
| TOTAL Ejecucion Material | | | | | | 2.375.443 |
| Gastos Generales de la Empresa constructora | | | | | 13,00% | 308.808 |
| Beneficio de la Empresa constructora | | | | | 6,00% | 142.527 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | | | | | | 2.826.777 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | | | 10,00% | 282.678 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) | | | | | | 3.109.454 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | s/ Coste Contrata | | 6,00% | 169.607 |
| Total Gastos Generales | s/ Coste Contrata | | 14,00% | 395.749 |
| Total Benefico del Urbanizador | s/ Coste Contrata | | 10,00% | 282.678 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | | | 30,00% | 848.033 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | 10,00% | 84.803 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador ( I.P.S.I. incluido) | | | | 932.836 |

| | |
|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion sin I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 3.674.810 |
| Total Cargas de Urbanizacion con I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 4.042.291 |

Y que en resumen son:

| CONCEPTOS | Coste Total de Ejecucion Material | Gastos Generales de la Empresa constructora | Beneficio de la Empresa constructora | Coste de Contrata de la Urbanizacion | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RV - SL: Red Viaria | 1.364.284 | 177.357 | 81.857 | 1.623.498 | 162.350 | 1.785.848 |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 584.693 | 76.010 | 35.082 | 695.785 | 69.578 | 765.363 |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ZV - SL : Zona Verde | 363.809 | 47.295 | 21.829 | 432.933 | 43.293 | 476.226 |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SL: Equipamientos | 62.656 | 8.145 | 3.759 | 74.561 | 7.456 | 82.017 |
| Subtotal Sector | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Red Viaria adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Equipamientos Adcritos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 2.375.443 | 308.808 | 142.527 | 2.826.777 | 282.678 | 3.109.454 |

| CONCEPTOS | Honorarios, Gastos y Beneficio | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Honorarios, Gastos y Beneficio (I.P.S.I. incluido) |
|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 169.607 | 16.961 | 186.567 |
| Total Gastos Generales | 395.749 | 39.575 | 435.324 |
| Total Benefico del Urbanizador | 282.678 | 28.268 | 310.945 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | 848.033 | 84.803 | 932.836 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion ( sin indemnizaciones) | 3.674.810 | 367.481 | 4.042.291 |

### 7.5.3.5.Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS"

De acuerdo con el apartado *"4.- Documentos urbanísticos: Parámetros urbanísticos, dimensiones y cargas de la A.U."*, de este M.V.E, las superficies del ámbito de la actuación urbanizadora son:

| Area de Reparto | **88.151** | M2 suelo bruto |
|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 1.589 | M2 suelo neto |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 681 | M2 suelo neto |
| RV - SL: Red Viaria | 13.191 | M2 suelo neto |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 5.653 | M2 suelo neto |
| ZV - SG : Zona Verde | 10.504 | M2 suelo neto |
| ZV - SL : Zona Verde | 9.422 | M2 suelo neto |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SL: Equipamientos | 10.930 | M2 suelo neto |
| SGA: Red Viaria adscrita | | M2 suelo neto |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0,00 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | |
| Suelo Residencia Neto | 36.181 | M2 suelo neto |
| Suelo Terciario Neto | 0 | M2 suelo neto |

Analicemos los costes de ejecución material de cada área a urbanizar, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, que habrá que precisar más adelante en el documento de ordenación pormenoriza y/o urbanización en cuanto a las superficies de cada una de las áreas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas (si existen), las zonas verdes. A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar en cada caso en particular. Así como las indemnizaciones que deba acometerse en la actuación urbanizadora, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

Y que en resumen son:

| Urbanizacion del Sector y Red Primaria Adscrita - Suelo Urbanizable No Programado UZO-2 - "CABRERIZAS BAJAS" | Mediciones | | Coste Unitario de Ejecucion Material ( Euros /_____) | | Coste Total de Ejecucion Material | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Metro lineal | M 2 | Metro lineal | M 2 | Euros | Euros |
| RV - SG: Red Viaria | | 1.589 | | 62,39 | 99.161 | |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | | 681 | | 62,39 | 42.498 | |
| RV - SL: Red Viaria | | 13.191 | | 113,45 | 1.496.448 | |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | | 5.653 | | 113,45 | 641.335 | |
| ZV - SG : Zona Verde | | 10.504 | | 25,21 | 264.807 | |
| ZV - SL : Zona Verde | | 9.422 | | 37,82 | 356.297 | |
| EQ - SG: Equipamientos | | 0 | | 5,88 | 0 | |
| EQ - SL: Equipamientos | | 10.930 | | 5,88 | 64.292 | |
| Subtotal Sector | | | | | | 2.964.837 |
| SGA: Zona Verde adscrita | | 0 | | 0 | 0 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | 0 | | 0 | 0 | |
| Suelo Residencia Neto | | 0 | | 0 | 0 | |
| Subtotal area adscrita | | | | | | 0 |
| TOTAL Ejecucion Material | | | | | | 2.964.837 |
| Gastos Generales de la Empresa constructora | | | | | 13,00% | 385.429 |
| Beneficio de la Empresa constructora | | | | | 6,00% | 177.890 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | | | | | | 3.528.156 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | | | 10,00% | 352.816 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) | | | | | | 3.880.972 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | s/ Coste Contrata | | 6,00% | 211.689 |
| Total Gastos Generales | s/ Coste Contrata | | 14,00% | 493.942 |
| Total Benefico del Urbanizador | s/ Coste Contrata | | 10,00% | 352.816 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | | | 30,00% | 1.058.447 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | 10,00% | 105.845 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador ( I.P.S.I. incluido) | | | | 1.164.292 |

| | |
|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion sin I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 4.586.603 |
| Total Cargas de Urbanizacion con I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 5.045.264 |

| CONCEPTOS | Coste Total de Ejecucion Material | Gastos Generales de la Empresa constructora | Beneficio de la Empresa constructora | Coste de Contrata de la Urbanizacion | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 99.161 | 12.891 | 5.950 | 118.001 | 11.800 | 129.802 |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 42.498 | 5.525 | 2.550 | 50.572 | 5.057 | 55.629 |
| RV - SL: Red Viaria | 1.496.448 | 194.538 | 89.787 | 1.780.773 | 178.077 | 1.958.851 |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 641.335 | 83.374 | 38.480 | 763.189 | 76.319 | 839.507 |
| ZV - SG : Zona Verde | 264.807 | 34.425 | 15.888 | 315.120 | 31.512 | 346.632 |
| ZV - SL : Zona Verde | 356.297 | 46.319 | 21.378 | 423.994 | 42.399 | 466.393 |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SL: Equipamientos | 64.292 | 8.358 | 3.858 | 76.507 | 7.651 | 84.158 |
| Subtotal Sector | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Red Viaria adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Equipamientos Adcritos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 2.964.837 | 385.429 | 177.890 | 3.528.156 | 352.816 | 3.880.972 |

| CONCEPTOS | Honorarios, Gastos y Beneficio | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Honorarios, Gastos y Beneficio (I.P.S.I. incluido) |
|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 211.689 | 21.169 | 232.858 |
| Total Gastos Generales | 493.942 | 49.394 | 543.336 |
| Total Benefico del Urbanizador | 352.816 | 35.282 | 388.097 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | 1.058.447 | 105.845 | 1.164.292 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion ( sin indemnizaciones) | 4.586.603 | 458.660 | 5.045.264 |

### 7.5.3.6.Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO"

De acuerdo con el apartado *"4.- Documentos urbanísticos: Parámetros urbanísticos, dimensiones y cargas de la A.U."*, de este M.V.E, las superficies del ámbito de la actuación urbanizadora son:

| | | |
|---|---|---|
| Area de Reparto | **110.941** | M2 suelo bruto |
| RV - SG: Red Viaria | 8.132 | M2 suelo neto |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 3.485 | M2 suelo neto |
| RV - SL: Red Viaria | 14.570 | M2 suelo neto |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 6.244 | M2 suelo neto |
| ZV - SG : Zona Verde | 216 | M2 suelo neto |
| ZV - SL : Zona Verde | 9.991 | M2 suelo neto |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SL: Equipamientos | 11.656 | M2 suelo neto |
| SGA: Red Viaria adscrita | | M2 suelo neto |
| SGA: Zona Verde adscrita | 15.848,63 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | |
| Suelo Residencia Neto | 40.797 | M2 suelo neto |
| Suelo Terciario Neto | 0 | M2 suelo neto |

| Urbanizacion del Sector y Red Primaria Adscrita - Suelo Urbanizable No Programado UZO-3 " VICENTE MAESO" | Mediciones | | Coste Unitario de Ejecucion Material ( Euros /_____) | | Coste Total de Ejecucion Material | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Metro lineal | M 2 | Metro lineal | M 2 | Euros | Euros |
| RV - SG: Red Viaria | | 8.132 | | 62,39 | 507.400 | |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | | 3.485 | | 62,39 | 217.457 | |
| RV - SL: Red Viaria | | 14.570 | | 113,45 | 1.652.952 | |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | | 6.244 | | 113,45 | 708.408 | |
| ZV - SG : Zona Verde | | 216 | | 25,21 | 5.440 | |
| ZV - SL : Zona Verde | | 9.991 | | 37,82 | 377.818 | |
| EQ - SG: Equipamientos | | 0 | | 5,88 | 0 | |
| EQ - SL: Equipamientos | | 11.656 | | 5,88 | 68.567 | |
| Subtotal Sector | | | | | | 3.538.043 |
| SGA: Zona Verde adscrita | | 0 | | 0 | 0 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | 15.849 | | 0 | 0 | |
| Suelo Residencia Neto | | 0 | | 0 | 0 | |
| Subtotal area adscrita | | | | | | 0 |
| TOTAL Ejecucion Material | | | | | | 3.538.043 |
| Gastos Generales de la Empresa constructora | | | | | 13,00% | 459.946 |
| Beneficio de la Empresa constructora | | | | | 6,00% | 212.283 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | | | | | | 4.210.271 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | | | 10,00% | 421.027 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) | | | | | | 4.631.298 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | s/ Coste Contrata | | 6,00% | 252.616 |
| Total Gastos Generales | s/ Coste Contrata | | 14,00% | 589.438 |
| Total Benefico del Urbanizador | s/ Coste Contrata | | 10,00% | 421.027 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | | | 30,00% | 1.263.081 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | 10,00% | 126.308 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador ( I.P.S.I. incluido) | | | | 1.389.389 |

| | |
|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion sin I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 5.473.352 |
| Total Cargas de Urbanizacion con I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 6.020.687 |

Analicemos los costes de ejecución material de cada área a urbanizar, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, que habrá que precisar más adelante en el documento de ordenación pormenoriza y/o urbanización en cuanto a las superficies de cada una de las áreas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas (si existen), las zonas verdes. A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar en cada caso en particular. Asi como las indemnizaciones que deba acometerse en la actuación urbanizadora, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

Y que en resumen son:

| CONCEPTOS | Coste Total de Ejecucion Material | Gastos Generales de la Empresa constructora | Beneficio de la Empresa constructora | Coste de Contrata de la Urbanizacion | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 507.400 | 65.962 | 30.444 | 603.807 | 60.381 | 664.187 |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 217.457 | 28.269 | 13.047 | 258.774 | 25.877 | 284.652 |
| RV - SL: Red Viaria | 1.652.952 | 214.884 | 99.177 | 1.967.013 | 196.701 | 2.163.714 |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 708.408 | 92.093 | 42.504 | 843.005 | 84.301 | 927.306 |
| ZV - SG : Zona Verde | 5.440 | 707 | 326 | 6.474 | 647 | 7.121 |
| ZV - SL : Zona Verde | 377.818 | 49.116 | 22.669 | 449.603 | 44.960 | 494.563 |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SL: Equipamientos | 68.567 | 8.914 | 4.114 | 81.595 | 8.159 | 89.754 |
| Subtotal Sector | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Red Viaria adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Equipamientos Adcritos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 3.538.043 | 459.946 | 212.283 | 4.210.271 | 421.027 | 4.631.298 |

| CONCEPTOS | Honorarios, Gastos y Beneficio | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Honorarios, Gastos y Beneficio (I.P.S.I. incluido) |
|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 252.616 | 25.262 | 277.878 |
| Total Gastos Generales | 589.438 | 58.944 | 648.382 |
| Total Benefico del Urbanizador | 421.027 | 42.103 | 463.130 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | 1.263.081 | 126.308 | 1.389.389 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion ( sin indemnizaciones) | 5.473.352 | 547.335 | 6.020.687 |

### 7.5.3.7.Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA"

De acuerdo con el apartado *"4.- Documentos urbanísticos: Parámetros urbanísticos, dimensiones y cargas de la A.U."*, de este M.V.E, las superficies del ámbito de la actuación urbanizadora son:

| Area de Reparto | **95.858** | M2 suelo bruto |
|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 6.471 | M2 suelo neto |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 2.773 | M2 suelo neto |
| RV - SL: Red Viaria | 12.765 | M2 suelo neto |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 5.471 | M2 suelo neto |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | M2 suelo neto |
| ZV - SL : Zona Verde | 9.118 | M2 suelo neto |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SL: Equipamientos | 10.576 | M2 suelo neto |
| SGA: Red Viaria adscrita | | M2 suelo neto |
| SGA: Zona Verde adscrita | 13.674,03 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | |
| Suelo Residencia Neto | 35.011 | M2 suelo neto |
| Suelo Terciario Neto | 0 | M2 suelo neto |

Analicemos los costes de ejecución material de cada área a urbanizar, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, que habrá que precisar más adelante en el documento de ordenación pormenoriza y/o urbanización en cuanto a las superficies de cada una de las áreas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas (si existen), las zonas verdes. A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar en cada caso en particular. Asi como las indemnizaciones que deba acometerse en la actuación urbanizadora, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

| Urbanizacion del Sector y Red Primaria Adscrita - Suelo Urbanizable No Programado UZO-4 - "ARROYO FARKHANA" | Mediciones | | Coste Unitario de Ejecucion Material ( Euros /_____) | | Coste Total de Ejecucion Material | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Metro lineal | M 2 | Metro lineal | M 2 | Euros | Euros |
| RV - SG: Red Viaria | | 6.471 | | 62,39 | 403.732 | |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | | 2.773 | | 62,39 | 173.028 | |
| RV - SL: Red Viaria | | 12.765 | | 113,45 | 1.448.077 | |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | | 5.471 | | 113,45 | 620.604 | |
| ZV - SG : Zona Verde | | 0 | | 25,21 | 0 | |
| ZV - SL : Zona Verde | | 9.118 | | 37,82 | 344.780 | |
| EQ - SG: Equipamientos | | 0 | | 5,88 | 0 | |
| EQ - SL: Equipamientos | | 10.576 | | 5,88 | 62.214 | |
| Subtotal Sector | | | | | | 3.052.435 |
| SGA: Zona Verde adscrita | | 0 | | 0 | 0 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | 13.674 | | 0 | 0 | |
| Suelo Residencia Neto | | 0 | | 0 | 0 | |
| Subtotal area adscrita | | | | | | 0 |
| TOTAL Ejecucion Material | | | | | | 3.052.435 |
| Gastos Generales de la Empresa constructora | | | | | 13,00% | 396.817 |
| Beneficio de la Empresa constructora | | | | | 6,00% | 183.146 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | | | | | | 3.632.397 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | | | 10,00% | 363.240 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) | | | | | | 3.995.637 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | s/ Coste Contrata | | 6,00% | 217.944 |
| Total Gastos Generales | s/ Coste Contrata | | 14,00% | 508.536 |
| Total Benefico del Urbanizador | s/ Coste Contrata | | 10,00% | 363.240 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | | | 30,00% | 1.089.719 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | 10,00% | 108.972 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador ( I.P.S.I. incluido) | | | | 1.198.691 |

| | |
|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion sin I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 4.722.117 |
| Total Cargas de Urbanizacion con I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 5.194.328 |

Y que en resumen son:

| CONCEPTOS | Coste Total de Ejecucion Material | Gastos Generales de la Empresa constructora | Beneficio de la Empresa constructora | Coste de Contrata de la Urbanizacion | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 403.732 | 52.485 | 24.224 | 480.441 | 48.044 | 528.485 |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 173.028 | 22.494 | 10.382 | 205.903 | 20.590 | 226.494 |
| RV - SL: Red Viaria | 1.448.077 | 188.250 | 86.885 | 1.723.211 | 172.321 | 1.895.532 |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 620.604 | 80.679 | 37.236 | 738.519 | 73.852 | 812.371 |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ZV - SL : Zona Verde | 344.780 | 44.821 | 20.687 | 410.288 | 41.029 | 451.317 |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SL: Equipamientos | 62.214 | 8.088 | 3.733 | 74.034 | 7.403 | 81.438 |
| Subtotal Sector | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Red Viaria adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Equipamientos Adcritos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 3.052.435 | 396.817 | 183.146 | 3.632.397 | 363.240 | 3.995.637 |

| CONCEPTOS | Honorarios, Gastos y Beneficio | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Honorarios, Gastos y Beneficio (I.P.S.I. incluido) |
|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 217.944 | 21.794 | 239.738 |
| Total Gastos Generales | 508.536 | 50.854 | 559.389 |
| Total Benefico del Urbanizador | 363.240 | 36.324 | 399.564 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | 1.089.719 | 108.972 | 1.198.691 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion ( sin indemnizaciones) | 4.722.117 | 472.212 | 5.194.328 |

### 7.5.3.8.Coste de contrata de la actuación urbanizadora del Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO"

De acuerdo con el apartado *"4.- Documentos urbanísticos: Parámetros urbanísticos, dimensiones y cargas de la A.U."*, de este M.V.E, las superficies del ámbito de la actuación urbanizadora son:

| | | |
|---|---|---|
| Area de Reparto | 37.728 | M2 suelo bruto |
| RV - SG: Red Viaria | 2.041 | M2 suelo neto |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 875 | M2 suelo neto |
| RV - SL: Red Viaria | 0 | M2 suelo neto |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 0 | M2 suelo neto |
| ZV - SG : Zona Verde | 20.800 | M2 suelo neto |
| ZV - SL : Zona Verde | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | M2 suelo neto |
| EQ - SL: Equipamientos | 3.000 | M2 suelo neto |
| SGA: Red Viaria adscrita | | M2 suelo neto |
| SGA: Zona Verde adscrita | 6.989,42 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | |
| Suelo Residencia Neto | 4.023 | M2 suelo neto |
| Suelo Terciario Neto | 0 | M2 suelo neto |

Analicemos los costes de ejecución material de cada área a urbanizar, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la Obras de Urbanización, que habrá que precisar más adelante en el documento de ordenación pormenoriza y/o urbanización en cuanto a las superficies de cada una de las áreas y su coste de ejecución dependiendo del tipo de vial, las diferentes rotondas (si existen), las zonas verdes. A estas cargas hay que añadirle los costes extra sectoriales que habrá que estimar en cada caso en particular. Asi como las indemnizaciones que deba acometerse en la actuación urbanizadora, tal como se refleja en el siguiente cuadro:

| Urbanizacion del Sector y Red Primaria Adscrita - Suelo Urbanizable No Programado UZO-5 - "PARQUE CIVICO" | Mediciones | | Coste Unitario de Ejecucion Material ( Euros /_____) | | Coste Total de Ejecucion Material | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Metro lineal | M 2 | Metro lineal | M 2 | Euros | Euros |
| RV - SG: Red Viaria | | 2.041 | | 62,39 | 127.361 | |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | | 875 | | 62,39 | 54.583 | |
| RV - SL: Red Viaria | | 0 | | 113,45 | 0 | |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | | 0 | | 113,45 | 0 | |
| ZV - SG : Zona Verde | | 20.800 | | 25,21 | 524.357 | |
| ZV - SL : Zona Verde | | 0 | | 37,82 | 0 | |
| EQ - SG: Equipamientos | | 0 | | 5,88 | 0 | |
| EQ - SL: Equipamientos | | 3.000 | | 5,88 | 17.647 | |
| Subtotal Sector | | | | | | 723.948 |
| SGA: Zona Verde adscrita | | 0 | | 0 | 0 | |
| SGA: Equipamientos Adcritos | | 6.989 | | 0 | 0 | |
| Suelo Residencia Neto | | 0 | | 0 | 0 | |
| Subtotal area adscrita | | | | | | 0 |
| TOTAL Ejecucion Material | | | | | | 723.948 |
| Gastos Generales de la Empresa constructora | | | | | 13,00% | 94.113 |
| Beneficio de la Empresa constructora | | | | | 6,00% | 43.437 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | | | | | | 861.498 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | | | 10,00% | 86.150 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) | | | | | | 947.648 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | s/ Coste Contrata | | 6,00% | 51.690 |
| Total Gastos Generales | s/ Coste Contrata | | 14,00% | 120.610 |
| Total Benefico del Urbanizador | s/ Coste Contrata | | 10,00% | 86.150 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | | | 30,00% | 258.449 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | 10,00% | 25.845 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador ( I.P.S.I. incluido) | | | | 284.294 |

| | |
|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion sin I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 1.119.948 |
| Total Cargas de Urbanizacion con I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 1.231.943 |

Y que en resumen son:

| CONCEPTOS | Coste Total de Ejecucion Material | Gastos Generales de la Empresa constructora | Beneficio de la Empresa constructora | Coste de Contrata de la Urbanizacion | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 127.361 | 16.557 | 7.642 | 151.559 | 15.156 | 166.715 |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 54.583 | 7.096 | 3.275 | 64.954 | 6.495 | 71.449 |
| RV - SL: Red Viaria | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ZV - SG : Zona Verde | 524.357 | 68.166 | 31.461 | 623.985 | 62.399 | 686.384 |
| ZV - SL : Zona Verde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SL: Equipamientos | 17.647 | 2.294 | 1.059 | 21.000 | 2.100 | 23.100 |
| Subtotal Sector | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Red Viaria adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Equipamientos Adcritos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 723.948 | 94.113 | 43.437 | 861.498 | 86.150 | 947.648 |

| CONCEPTOS | Honorarios, Gastos y Beneficio | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Honorarios, Gastos y Beneficio (I.P.S.I. incluido) |
|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 51.690 | 5.169 | 56.859 |
| Total Gastos Generales | 120.610 | 12.061 | 132.671 |
| Total Benefico del Urbanizador | 86.150 | 8.615 | 94.765 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | 258.449 | 25.845 | 284.294 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion ( sin indemnizaciones) | 1.119.948 | 111.995 | 1.231.943 |

### 7.5.4. Costes Unitarios y totales de la edificación.

Se ha dispuesto del método de determinación de los "COSTES DE REFERENCIA DE EDIFICACIÓN" (Actualizado al año 2020); a través de web http://www.madrid.org/bdccm/utilidades/costesreferencia/CORA_HTML_2020/index.htm

También se ha dispuesto a través de la página web https://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-edificacion/ del Instituto Valenciano de la Edificación, se puede obtener el Coste Unitario de Ejecución para una edificación residencia por medio del Módulo Básico de Edificación (MBE), y los coeficientes correctores por : Ct - Tipología de la Edificación; Ch - Numero de plantas; Cu - Ubicación en Centro Histórico; Cv - Número de viviendas; Cs - Superficie útil de las viviendas y Cc - Calidades Constructivas; y utilizando el cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones de la Norma 20 de RD 1020/93 – Normas Técnicas de Valoración Catastral NTVC recogido en el anexo del BOE nº 174, del jueves 22 de julio de 1993, página 22365, obtenemos los Costos de Ejecución Material para las diferentes Tipología Edificatorias y calidad constructiva, que reflejamos a continuación:

| USO | CLASE | MODALIDAD | Categoría - Calidad - Coste Construcción Ejecución Material (Euros /m2c) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2- ALTA | 3- MEDIA | 4- NORMAL (VPO) | 5- SENCILLA | 6- MUY SENCILLA |
| RESIDENCIAL | VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO | EDIFICACION ABIERTA | 708,09 | 606,94 | 531,07 | 480,49 | 429,91 |
| | | **EN MANZANA CERRADA** | 682,80 | 581,65 | 505,78 | 455,20 | 404,62 |
| | | **GARAJES Y TRASTEROS** | 354,05 | 313,58 | 268,06 | 232,66 | 202,31 |
| | VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO | EDIFICACION AISLADA O PAREADA | 910,40 | 733,38 | 632,23 | 556,36 | 505,78 |
| | | EN LINEA O MANZANA CERRADA | 834,54 | 682,80 | 581,65 | 531,07 | 480,49 |
| | | GARAJES O PORCHES EN PLANTA BAJA | 429,91 | 379,34 | 328,76 | 303,47 | 278,18 |
| INDUSTRIAL | NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO | FABRICACION EN PLANTA | 455,20 | 379,34 | 303,47 | 252,89 | 227,60 |
| | | FABRICACION EN VARIAS PLANTAS | 505,78 | 429,91 | 354,05 | 303,47 | 278,18 |

| USO | CLASE | MODALIDAD | Categoría - Calidad - Coste Construcción Contrata (Euros /m2c) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2- ALTA | 3- MEDIA | 4- NORMAL (VPO) | 5- SENCILLA | 6- MUY SENCILLA |
| RESIDENCIAL | VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO | EDIFICACION ABIERTA | 842,63 | 722,25 | 631,97 | 571,78 | 511,60 |
| | | **EN MANZANA CERRADA** | 812,54 | 692,16 | 601,88 | 541,69 | 481,50 |
| | | **GARAJES Y TRASTEROS** | 421,31 | 373,16 | 319,00 | 276,86 | 240,75 |
| | VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO | EDIFICACION AISLADA O PAREADA | 1.083,38 | 872,72 | 752,35 | 662,07 | 601,88 |
| | | EN LINEA O MANZANA CERRADA | 993,10 | 812,54 | 692,16 | 631,97 | 571,78 |
| | | GARAJES O PORCHES EN PLANTA BAJA | 511,60 | 451,41 | 391,22 | 361,13 | 331,03 |
| INDUSTRIAL | NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO | FABRICACION EN PLANTA | 541,69 | 451,41 | 361,13 | 300,94 | 270,85 |
| | | FABRICACION EN VARIAS PLANTAS | 601,88 | 511,60 | 421,31 | 361,13 | 331,03 |

### 7.5.4.1.Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbano "UBA-1" a "UBA-34"

Analicemos cada una de las UBA´s los costes de ejecución material de las edificaciones a construir, pudiendo estimar una primera aproximación al Coste Total de Contrata de la obras de edificación, tal como se refleja en cada ficha de las UBA´s.

Como por ejemplo queda reflejado en la ficha de la UBA-1:

| NOMBRE | CALLE LA CAL | | UBA 1 |
|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACION | Cooperacion |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **4.067,38** | 1.470,28 | 601,88 | 402,71 | 1.637.967,91 | |
| Viv. VPO regimen normal | **717,77** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 143.363,66 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | 0,00 | 1.860.687,23 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | 0,00 | |
| Terciario - Comercial | **251,85** | 758,00 | 240,75 | 315,09 | 79.355,66 | |
| Industrial | | | | | 0,00 | |

| NOMBRE | CALLE LA CAL | | | | UBA 1 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACION | Cooperacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACION**

Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanizacion de viario
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTONOMA | No | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta desocupado

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | Segundo | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | |
| URBANIZACION | 2026 | | EDIFICACION | 2027 | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 3.908,00 Unidad Actuacion | | 212,71 Sist. Gener. Ads. | 4.120,71 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 1.787,42 | 45,74 | 861,33 22,04 | 0,00 | 0,00 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **1,289** | Terciario: **0,064** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | Industrial | |
| | **4.785,15** | | **251,85** | **0,00** | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.787,42 | 135,00 | 40,50 | 313.692,21 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 861,33 | 45,00 | 13,50 | 50.387,81 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 364.080,02 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autonoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 364.080,02 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **4.067,38** | 1.470,28 | 601,88 | 402,71 | 1.637.967,91 | |
| Viv. VPO regimen normal | **717,77** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 143.363,66 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | 0,00 | 1.860.687,23 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | 0,00 | |
| Terciario - Comercial | **251,85** | 758,00 | 240,75 | 315,09 | 79.355,66 | |
| Industrial | | | | | 0,00 | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | 279.103,08 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 295,46 |

### 7.5.4.2.Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA"

Y si aplicamos los costes unitarios del cuadro del apartado 7.5.4., a las superficies a construir del sector tenemos:

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Coste Construcción de Ejecucion Material de la Edificación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 24.791 | 331 | 75 | 313,58 | 7.774.155 |
| Industrial | 24.791 | 50 | 500 | 252,89 | 6.269.480 |
| Total | 49.583 | | | | 14.043.634 |

Y aplicando el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, obtendremos el Coste de Contrata.

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Coste Construcción de Contrata de la Edificación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 24.791 | 331 | 75 | 373,16 | 9.251.244 |
| Industrial | 24.791 | 50 | 500 | 300,94 | 7.460.681 |
| Total | 49.583 | | | | 16.711.925 |

### 7.5.4.3.Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA"

Y si aplicamos los costes unitarios del cuadro del apartado 7.5.4., a las superficies a construir del sector tenemos:

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Coste Construcción de Ejecucion Material de la Edificación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 32.972 | 282 | 117 | 505,78 | 16.676.816 |
| Viv. VPO régimen normal | 14.131 | 121 | 117 | 455,20 | 6.432.486 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.479 | 33 | 75 | 313,58 | 777.415 |
| Industrial | | | | 0 | |
| Total | 49.583 | | | | 23.886.717 |

Y aplicando el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, obtendremos el Coste de Contrata.

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Coste Construcción de Contrata de la Edificación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 32.972 | 282 | 117 | 601,88 | 19.845.411 |
| Viv. VPO régimen normal | 14.131 | 121 | 117 | 541,69 | 7.654.658 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.479 | 33 | 75 | 373,16 | 925.124 |
| Industrial | | | | | |
| Total | 49.583 | | | | 28.425.194 |

### 7.5.4.4.Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO"

Y si aplicamos los costes unitarios del cuadro del apartado 7.5.4., a las superficies a construir del sector tenemos:

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Coste Construcción de Ejecucion Material de la Edificación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 15.260 | 130 | 117 | 581,65 | 8.875.947 |
| Viv. VPO régimen normal | 15.260 | 130 | 117 | 455,20 | 6.946.393 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.606 | 21 | 75 | 313,58 | 503.715 |
| Industrial | | | | 0 | |
| Total | 32.126 | | | | 16.326.056 |

Y aplicando el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, obtendremos el Coste de Contrata.

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Coste Construcción de Contrata de la Edificación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 15.260 | 130 | 117 | 692,16 | 10.562.377 |
| Viv. VPO régimen normal | 15.260 | 130 | 117 | 541,69 | 8.266.208 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.606 | 21 | 75 | 373,16 | 599.421 |
| Industrial | | | | | |
| Total | 32.126 | | | | 19.428.006 |

### 7.5.4.5.Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS"

Y si aplicamos los costes unitarios del cuadro del apartado 7.5.4., a las superficies a construir del sector tenemos:

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Coste Construcción de Ejecucion Material de la Edificación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 17.957 | 153 | 117 | 581,65 | 10.444.390 |
| Viv. VPO régimen normal | 17.957 | 153 | 117 | 455,20 | 8.173.871 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 0 | 0 | 0 | 0,00 | 0 |
| Industrial | | | | 0 | |
| Total | 35.913 | | | | 18.618.261 |

Y aplicando el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, obtendremos el Coste de Contrata.

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Coste Construcción de Contrata de la Edificación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 17.957 | 153 | 117 | 692,16 | 12.428.825 |
| Viv. VPO régimen normal | 17.957 | 153 | 117 | 541,69 | 9.726.906 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 0 | 0 | 0 | 0,00 | 0 |
| Industrial | | | | | |
| Total | 35.913 | | | | 22.155.731 |

### 7.5.4.6.Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO"

Y si aplicamos los costes unitarios del cuadro del apartado 7.5.4., a las superficies a construir del sector tenemos:

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Coste Construcción de Ejecucion Material de la Edificación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 29.563 | 253 | 117 | 581,65 | 17.195.334 |
| Viv. VPO régimen normal | 12.670 | 108 | 117 | 455,20 | 5.767.379 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.223 | 30 | 75 | 313,58 | 697.032 |
| Industrial | | | | 0 | |
| Total | 44.456 | | | | 23.659.745 |

Y aplicando el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, obtendremos el Coste de Contrata.

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Coste Construcción de Contrata de la Edificación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 29.563 | 253 | 117 | 692,16 | 20.462.447 |
| Viv. VPO régimen normal | 12.670 | 108 | 117 | 541,69 | 6.863.181 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.223 | 30 | 75 | 373,16 | 829.468 |
| Industrial | | | | | |
| Total | 44.456 | | | | 28.155.097 |

### 7.5.4.7.Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA"

Y si aplicamos los costes unitarios del cuadro del apartado 7.5.4., a las superficies a construir del sector tenemos:

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Coste Construcción de Ejecucion Material de la Edificación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 25.550 | 218 | 117 | 581,65 | 14.861.041 |
| Viv. VPO régimen normal | 10.950 | 94 | 117 | 455,20 | 4.984.449 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.921 | 26 | 75 | 313,58 | 602.409 |
| Industrial | | | | 0 | |
| Total | 38.421 | | | | 20.447.899 |

Y aplicando el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, obtendremos el Coste de Contrata.

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Coste Construcción de Contrata de la Edificación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 25.550 | 218 | 117 | 692,16 | 17.684.639 |
| Viv. VPO régimen normal | 10.950 | 94 | 117 | 541,69 | 5.931.494 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.921 | 26 | 75 | 373,16 | 716.867 |
| Industrial | | | | | |
| Total | 38.421 | | | | 24.332.999 |

### 7.5.4.8.Costes unitarios y totales de la edificación en el Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO"

Y si aplicamos los costes unitarios del cuadro del apartado 7.5.4., a las superficies a construir del sector tenemos:

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Coste Construcción de Ejecucion Material de la Edificación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 8.687 | 74 | 117 | 581,65 | 5.053.040 |
| Viv. VPO régimen normal | 3.723 | 32 | 117 | 455,20 | 1.694.808 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 653 | 9 | 75 | 313,58 | 204.831 |
| Industrial | | | | 0 | |
| Total | 13.064 | | | | 6.952.679 |

Y aplicando el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, obtendremos el Coste de Contrata.

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Coste Construcción de Contrata de la Edificación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 8.687 | 74 | 117 | 692,16 | 6.013.118 |
| Viv. VPO régimen normal | 3.723 | 32 | 117 | 541,69 | 2.016.822 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 653 | 9 | 75 | 373,16 | 243.748 |
| Industrial | | | | | |
| Total | 13.064 | | | | 8.273.688 |

## 7.6.Resto de gastos del proceso productivo: Técnicos facultativos, Tasas e impuestos, Costes comerciales y Costes financieros (sin apalancamiento).

Para obtener las cargas totales de urbanización, tendremos que estimar cuales son el resto de gastos de la urbanización, es decir, los costos de los honorarios de proyectos, notarías, registros, gastos financieros, de gestión, de promoción, etc…

No existen estudios oficiales o documentación publicada en el cual se hayan analizado las ratios medias del resto de gastos necesarios para el desarrollo de sectores residenciales, tanto intensivos como extensivos.

El técnico redactor de esta M.V.E., durante los últimos 24 años ha sido arquitecto municipal en los términos municipales de Cocentaina y Teulada-Moraira; y en base a los informes técnicos realizados de los Programas de Desarrollo de Actuaciones Urbanísticas, en los dos términos municipales mencionados anteriormente, en los cuales se han analizado las ratios medias tanto de coste de contrata de urbanización, como del resto de gastos de urbanización, puede concluir que como ratio media el resto de gastos de urbanización están en una horquilla del 20% al 25% del costo de contrata de la misma.

### 7.6.1. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbano "UBA-1" a "UBA-34"

Analicemos cada una de las UBA´s los costes de ejecución material de las edificaciones a construir y los gastos de administración del promotor, los gastos de la promoción, los impuestos no recuperables, los honorarios facultativos las licencias y las tasas administrativas en función del coste de coste de ejecución material de la edificación

### 7.6.2. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA"

En el **Proceso Urbanizador** son:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | s/ Coste Contrata | | 6,00% | 352.788 |
| Total Gastos Generales | s/ Coste Contrata | | 14,00% | 823.173 |
| Total Benefico del Urbanizador | s/ Coste Contrata | | 10,00% | 587.981 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | | | 30,00% | 1.763.942 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | 10,00% | 176.394 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador ( IPSI incluido) | | | | 1.940.336 |

| | |
|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion sin IPSI ( sin indemnizaciones) | 7.643.748 |
| Total Cargas de Urbanizacion con IPSI ( sin indemnizaciones) | 8.408.122 |

| CONCEPTOS | Coste Total de Ejecucion Material | Gastos Generales de la Empresa constructora | Beneficio de la Empresa constructora | Coste de Contrata de la Urbanizacion | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( IPSI Incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 981.651 | 127.615 | 58.899 | 1.168.164 | 116.816 | 1.284.981 |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 420.707 | 54.692 | 25.242 | 500.642 | 50.064 | 550.706 |
| RV - SL: Red Viaria | 1.985.294 | 258.088 | 119.118 | 2.362.500 | 236.250 | 2.598.750 |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 850.840 | 110.609 | 51.050 | 1.012.500 | 101.250 | 1.113.750 |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ZV - SL : Zona Verde | 673.109 | 87.504 | 40.387 | 801.000 | 80.100 | 881.100 |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SL: Equipamientos | 29.412 | 3.824 | 1.765 | 35.000 | 3.500 | 38.500 |
| Subtotal Sector | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Red Viaria adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Equipamientos Adcritos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 4.941.013 | 642.332 | 296.461 | 5.879.806 | 587.981 | 6.467.786 |

| CONCEPTOS | Honorarios, Gastos y Beneficio | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Honorarios, Gastos y Beneficio (IPSI incluido) |
|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 352.788 | 35.279 | 388.067 |
| Total Gastos Generales | 823.173 | 82.317 | 905.490 |
| Total Benefico del Urbanizador | 587.981 | 58.798 | 646.779 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | 1.763.942 | 176.394 | 1.940.336 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion ( sin indemnizaciones) | 7.643.748 | 764.375 | 8.408.122 |

Y análogamente para el **Proceso Edificatorio**, tenemos

| Gastos de la promocion Inmobiliaria | % | Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas | Total (euros) |
|---|---|---|---|
| Honorarios Facultativos H | 6,5% | 14.043.634 | 912.836 |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 3,0% | 14.043.634 | 421.309 |
| Gastos de Financiación | 0,0% | 14.043.634 | 0 |
| Gastos Generales Gap | 13,0% | 14.043.634 | 1.825.672 |
| Gastos Comercialización - Gc | 0,5% | 68.870.911 | 344.355 |
| Varios e Imprevistos Gp | 1,0% | 14.043.634 | 140.436 |
| Total | | 25,95% | 3.644.609 |

A los que hay que añadir los Gastos de Administración del promotor de la edificación, los Gastos de la promoción, los honorarios facultativos (que ya hemos mencionado), el Impuesto de Construcciones y las tasas de tramitación administrativas, como son:

| **Usos Funcionales** | **Superficie construida** | **Numero de Unidades** | **Superficie Media** | **Gap+ Gp + Inr + HLT** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | M. Res. Estatico | |
| Vivienda Libre | | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 24.791 | 331 | 75 | 82,96 | 2.056.719 |
| Industrial | 24.791 | 50 | 500 | 64,05 | 1.587.890 |
| Total | 49.583 | | | 73,51 | 3.644.609 |

### 7.6.3. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA"

En el **Proceso Urbanizador** son:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | s/ Coste Contrata | | 6,00% | 78.134 |
| Total Gastos Generales | s/ Coste Contrata | | 14,00% | 182.312 |
| Total Benefico del Urbanizador | s/ Coste Contrata | | 10,00% | 130.223 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | | | 30,00% | 390.668 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | 10,00% | 39.067 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador ( I.P.S.I. incluido) | | | | 429.735 |

| | |
|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion sin IPSI ( sin indemnizaciones) | 1.692.897 |
| Total Cargas de Urbanizacion con IPSI ( sin indemnizaciones) | 1.862.186 |

| CONCEPTOS | Coste Total de Ejecucion Material | Gastos Generales de la Empresa constructora | Beneficio de la Empresa constructora | Coste de Contrata de la Urbanizacion | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 364.589 | 47.397 | 21.875 | 433.861 | 43.386 | 477.247 |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 156.253 | 20.313 | 9.375 | 185.941 | 18.594 | 204.535 |
| RV - SL: Red Viaria | 341.049 | 44.336 | 20.463 | 405.848 | 40.585 | 446.433 |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 146.164 | 19.001 | 8.770 | 173.935 | 17.393 | 191.328 |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ZV - SL : Zona Verde | 81.202 | 10.556 | 4.872 | 96.631 | 9.663 | 106.294 |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SL: Equipamientos | 5.053 | 657 | 303 | 6.013 | 601 | 6.614 |
| Subtotal Sector | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Red Viaria adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Equipamientos Adcritos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 1.094.309 | 142.260 | 65.659 | 1.302.228 | 130.223 | 1.432.451 |

| CONCEPTOS | Honorarios, Gastos y Beneficio | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Honorarios, Gastos y Beneficio (I.P.S.I. incluido) |
|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 78.134 | 7.813 | 85.947 |
| Total Gastos Generales | 182.312 | 18.231 | 200.543 |
| Total Benefico del Urbanizador | 130.223 | 13.022 | 143.245 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | 390.668 | 39.067 | 429.735 |

| | | |
|---|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion ( sin indemnizaciones) | 1.692.897 | 169.290 | 1.862.186 |

Y análogamente para el **Proceso Edificatorio**, tenemos

| Gastos de la promocion Inmobiliaria | % | Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas | Total (euros) |
|---|---|---|---|
| Honorarios Facultativos H | 6,5% | 23.886.717 | 1.552.637 |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 3,0% | 23.886.717 | 716.602 |
| Gastos de Financiación | 0,0% | 23.886.717 | 0 |
| Gastos Generales Gap | 13,0% | 23.886.717 | 3.105.273 |
| Gastos Comercialización - Gc | 0,5% | 65.136.068 | 325.680 |
| Varios e Imprevistos Gp | 1,0% | 23.886.717 | 238.867 |
| Total | | 24,86% | 5.939.059 |

A los que hay que añadir los Gastos de Administración del promotor de la edificación, los Gastos de la promoción, los honorarios facultativos (que ya hemos mencionado), el Impuesto de Construcciones y las tasas de tramitación administrativas, como son:

| **Usos Funcionales** | **Superficie construida** | **Numero de Unidades** | **Superficie Media** | **Gap+ Gp + Inr + HLT** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | M. Res. Estatico | |
| Vivienda Libre | 32.972 | 282 | 117 | 125,84 | 4.149.245 |
| Viv. VPO régimen normal | 14.131 | 121 | 117 | 112,10 | 1.584.142 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.479 | 33 | 75 | 82,96 | 205.672 |
| Industrial | | | | | |
| Total | 49.583 | | | 119,78 | 5.939.059 |

### 7.6.4. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO"

En el **Proceso Urbanizador** son:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | s/ Coste Contrata | | 6,00% | 169.607 |
| Total Gastos Generales | s/ Coste Contrata | | 14,00% | 395.749 |
| Total Benefico del Urbanizador | s/ Coste Contrata | | 10,00% | 282.678 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | | | 30,00% | 848.033 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | 10,00% | 84.803 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador ( I.P.S.I. incluido) | | | | 932.836 |

| | |
|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion sin I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 3.674.810 |
| Total Cargas de Urbanizacion con I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 4.042.291 |

| CONCEPTOS | Coste Total de Ejecucion Material | Gastos Generales de la Empresa constructora | Beneficio de la Empresa constructora | Coste de Contrata de la Urbanizacion | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RV - SL: Red Viaria | 1.364.284 | 177.357 | 81.857 | 1.623.498 | 162.350 | 1.785.848 |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 584.693 | 76.010 | 35.082 | 695.785 | 69.578 | 765.363 |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ZV - SL : Zona Verde | 363.809 | 47.295 | 21.829 | 432.933 | 43.293 | 476.226 |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SL: Equipamientos | 62.656 | 8.145 | 3.759 | 74.561 | 7.456 | 82.017 |
| Subtotal Sector | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Red Viaria adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Equipamientos Adcritos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 2.375.443 | 308.808 | 142.527 | 2.826.777 | 282.678 | 3.109.454 |

| CONCEPTOS | Honorarios, Gastos y Beneficio | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Honorarios, Gastos y Beneficio (I.P.S.I. incluido) |
|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 169.607 | 16.961 | 186.567 |
| Total Gastos Generales | 395.749 | 39.575 | 435.324 |
| Total Benefico del Urbanizador | 282.678 | 28.268 | 310.945 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | 848.033 | 84.803 | 932.836 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion ( sin indemnizaciones) | 3.674.810 | 367.481 | 4.042.291 |

Y análogamente para el **Proceso Edificatorio**, tenemos

| Gastos de la promocion Inmobiliaria | % | Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas | Total (euros) |
|---|---|---|---|
| Honorarios Facultativos H | 6,5% | 16.326.056 | 1.061.194 |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 3,0% | 16.326.056 | 489.782 |
| Gastos de Financiación | 0,0% | 16.326.056 | 0 |
| Gastos Generales Gap | 13,0% | 16.326.056 | 2.122.387 |
| Gastos Comercialización - Gc | 0,5% | 46.316.660 | 231.583 |
| Varios e Imprevistos Gp | 1,0% | 16.326.056 | 163.261 |
| Total | | 24,92% | 4.068.206 |

A los que hay que añadir los Gastos de Administración del promotor de la edificación, los Gastos de la promoción, los honorarios facultativos (que ya hemos mencionado), el Impuesto de Construcciones y las tasas de tramitación administrativas, como son:

| **Usos Funcionales** | **Superficie construida** | **Numero de Unidades** | **Superficie Media** | **Gap+ Gp + Inr + HLT** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | M. Res. Estatico | |
| Vivienda Libre | 15.260 | 130 | 117 | 145,76 | 2.224.241 |
| Viv. VPO régimen normal | 15.260 | 130 | 117 | 112,10 | 1.710.703 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.606 | 21 | 75 | 82,96 | 133.262 |
| Industrial | | | | | |
| Total | 32.126 | | | 126,63 | 4.068.206 |

### 7.6.5. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS"

En el **Proceso Urbanizador** son:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | s/ Coste Contrata | | 6,00% | 211.689 |
| Total Gastos Generales | s/ Coste Contrata | | 14,00% | 493.942 |
| Total Benefico del Urbanizador | s/ Coste Contrata | | 10,00% | 352.816 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | | | 30,00% | 1.058.447 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | 10,00% | 105.845 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador ( I.P.S.I. incluido) | | | | 1.164.292 |

| | |
|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion sin I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 4.586.603 |
| Total Cargas de Urbanizacion con I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 5.045.264 |

| CONCEPTOS | Coste Total de Ejecucion Material | Gastos Generales de la Empresa constructora | Beneficio de la Empresa constructora | Coste de Contrata de la Urbanizacion | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 99.161 | 12.891 | 5.950 | 118.001 | 11.800 | 129.802 |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 42.498 | 5.525 | 2.550 | 50.572 | 5.057 | 55.629 |
| RV - SL: Red Viaria | 1.496.448 | 194.538 | 89.787 | 1.780.773 | 178.077 | 1.958.851 |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 641.335 | 83.374 | 38.480 | 763.189 | 76.319 | 839.507 |
| ZV - SG : Zona Verde | 264.807 | 34.425 | 15.888 | 315.120 | 31.512 | 346.632 |
| ZV - SL : Zona Verde | 356.297 | 46.319 | 21.378 | 423.994 | 42.399 | 466.393 |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SL: Equipamientos | 64.292 | 8.358 | 3.858 | 76.507 | 7.651 | 84.158 |
| Subtotal Sector | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Red Viaria adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Equipamientos Adcritos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 2.964.837 | 385.429 | 177.890 | 3.528.156 | 352.816 | 3.880.972 |

| CONCEPTOS | Honorarios, Gastos y Beneficio | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Honorarios, Gastos y Beneficio (I.P.S.I. incluido) |
|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 211.689 | 21.169 | 232.858 |
| Total Gastos Generales | 493.942 | 49.394 | 543.336 |
| Total Benefico del Urbanizador | 352.816 | 35.282 | 388.097 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | 1.058.447 | 105.845 | 1.164.292 |
| Total Cargas de Urbanizacion ( sin indemnizaciones) | 4.586.603 | 458.660 | 5.045.264 |

Y análogamente para el **Proceso Edificatorio**, tenemos

| Gastos de la promocion Inmobiliaria | % | Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas | Total (euros) |
|---|---|---|---|
| Honorarios Facultativos H | 6,5% | 18.618.261 | 1.210.187 |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 3,0% | 18.618.261 | 558.548 |
| Gastos de Financiación | 0,0% | 18.618.261 | 0 |
| Gastos Generales Gap | 13,0% | 18.618.261 | 2.420.374 |
| Gastos Comercialización - Gc | 0,5% | 50.997.133 | 254.986 |
| Varios e Imprevistos Gp | 1,0% | 18.618.261 | 186.183 |
| Total | | 24,87% | 4.630.277 |

A los que hay que añadir los Gastos de Administración del promotor de la edificación, los Gastos de la promoción, los honorarios facultativos (que ya hemos mencionado), el Impuesto de Construcciones y las tasas de tramitación administrativas, como son:

| **Usos Funcionales** | **Superficie construida** | **Numero de Unidades** | **Superficie Media** | **Gap+ Gp + Inr + HLT** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | M. Res. Estatico | |
| Vivienda Libre | 17.957 | 153 | 117 | 145,76 | 2.617.281 |
| Viv. VPO régimen normal | 17.957 | 153 | 117 | 112,10 | 2.012.996 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 0 | 0 | 0 | 0,00 | 0 |
| Industrial | | | | | |
| Total | 35.913 | | | 128,93 | 4.630.277 |

### 7.6.6. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO"

En el **Proceso Urbanizador** son:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | s/ Coste Contrata | | 6,00% | 252.616 |
| Total Gastos Generales | s/ Coste Contrata | | 14,00% | 589.438 |
| Total Benefico del Urbanizador | s/ Coste Contrata | | 10,00% | 421.027 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | | | 30,00% | 1.263.081 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | 10,00% | 126.308 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador ( I.P.S.I. incluido) | | | | 1.389.389 |

| | |
|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion sin I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 5.473.352 |
| Total Cargas de Urbanizacion con I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 6.020.687 |

| CONCEPTOS | Coste Total de Ejecucion Material | Gastos Generales de la Empresa constructora | Beneficio de la Empresa constructora | Coste de Contrata de la Urbanizacion | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 507.400 | 65.962 | 30.444 | 603.807 | 60.381 | 664.187 |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 217.457 | 28.269 | 13.047 | 258.774 | 25.877 | 284.652 |
| RV - SL: Red Viaria | 1.652.952 | 214.884 | 99.177 | 1.967.013 | 196.701 | 2.163.714 |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 708.408 | 92.093 | 42.504 | 843.005 | 84.301 | 927.306 |
| ZV - SG : Zona Verde | 5.440 | 707 | 326 | 6.474 | 647 | 7.121 |
| ZV - SL : Zona Verde | 377.818 | 49.116 | 22.669 | 449.603 | 44.960 | 494.563 |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SL: Equipamientos | 68.567 | 8.914 | 4.114 | 81.595 | 8.159 | 89.754 |
| Subtotal Sector | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Red Viaria adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Equipamientos Adcritos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 3.538.043 | 459.946 | 212.283 | 4.210.271 | 421.027 | 4.631.298 |

| CONCEPTOS | Honorarios, Gastos y Beneficio | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Honorarios, Gastos y Beneficio (I.P.S.I. incluido) |
|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 252.616 | 25.262 | 277.878 |
| Total Gastos Generales | 589.438 | 58.944 | 648.382 |
| Total Benefico del Urbanizador | 421.027 | 42.103 | 463.130 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | 1.263.081 | 126.308 | 1.389.389 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion ( sin indemnizaciones) | 5.473.352 | 547.335 | 6.020.687 |

Y análogamente para el **Proceso Edificatorio**, tenemos

| Gastos de la promocion Inmobiliaria | % | Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas | Total (euros) |
|---|---|---|---|
| Honorarios Facultativos H | 6,5% | 23.659.745 | 1.537.883 |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 3,0% | 23.659.745 | 709.792 |
| Gastos de Financiación | 0,0% | 23.659.745 | 0 |
| Gastos Generales Gap | 13,0% | 23.659.745 | 3.075.767 |
| Gastos Comercialización - Gc | 0,5% | 70.744.700 | 353.723 |
| Varios e Imprevistos Gp | 1,0% | 23.659.745 | 236.597 |
| Total | | 25,00% | 5.913.764 |

A los que hay que añadir los Gastos de Administración del promotor de la edificación, los Gastos de la promoción, los honorarios facultativos (que ya hemos mencionado), el Impuesto de Construcciones y las tasas de tramitación administrativas, como son:

| **Usos Funcionales** | **Superficie construida** | **Numero de Unidades** | **Superficie Media** | **Gap+ Gp + Inr + HLT** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | M. Res. | Estatico |
| Vivienda Libre | 29.563 | 253 | 117 | 145,76 | 4.309.013 |
| Viv. VPO régimen normal | 12.670 | 108 | 117 | 112,10 | 1.420.344 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.223 | 30 | 75 | 82,96 | 184.406 |
| Industrial | | | | | |
| Total | 44.456 | | | 133,03 | 5.913.764 |

### 7.6.7. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA"

En el **Proceso Urbanizador** son:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | s/ Coste Contrata | | 6,00% | 217.944 |
| Total Gastos Generales | s/ Coste Contrata | | 14,00% | 508.536 |
| Total Benefico del Urbanizador | s/ Coste Contrata | | 10,00% | 363.240 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | | | 30,00% | 1.089.719 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | 10,00% | 108.972 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador ( I.P.S.I. incluido) | | | | 1.198.691 |

| | |
|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion sin I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 4.722.117 |
| Total Cargas de Urbanizacion con I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 5.194.328 |

| CONCEPTOS | Coste Total de Ejecucion Material | Gastos Generales de la Empresa constructora | Beneficio de la Empresa constructora | Coste de Contrata de la Urbanizacion | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 403.732 | 52.485 | 24.224 | 480.441 | 48.044 | 528.485 |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 173.028 | 22.494 | 10.382 | 205.903 | 20.590 | 226.494 |
| RV - SL: Red Viaria | 1.448.077 | 188.250 | 86.885 | 1.723.211 | 172.321 | 1.895.532 |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 620.604 | 80.679 | 37.236 | 738.519 | 73.852 | 812.371 |
| ZV - SG : Zona Verde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ZV - SL : Zona Verde | 344.780 | 44.821 | 20.687 | 410.288 | 41.029 | 451.317 |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SL: Equipamientos | 62.214 | 8.088 | 3.733 | 74.034 | 7.403 | 81.438 |
| Subtotal Sector | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Red Viaria adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Equipamientos Adcritos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 3.052.435 | 396.817 | 183.146 | 3.632.397 | 363.240 | 3.995.637 |

| CONCEPTOS | Honorarios, Gastos y Beneficio | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Honorarios, Gastos y Beneficio (I.P.S.I. incluido) |
|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 217.944 | 21.794 | 239.738 |
| Total Gastos Generales | 508.536 | 50.854 | 559.389 |
| Total Benefico del Urbanizador | 363.240 | 36.324 | 399.564 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | 1.089.719 | 108.972 | 1.198.691 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion ( sin indemnizaciones) | 4.722.117 | 472.212 | 5.194.328 |

Y análogamente para el **Proceso Edificatorio**, tenemos

| Gastos de la promocion Inmobiliaria | % | Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas | Total (euros) |
|---|---|---|---|
| Honorarios Facultativos H | 6,5% | 20.447.899 | 1.329.113 |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 3,0% | 20.447.899 | 613.437 |
| Gastos de Financiación | 0,0% | 20.447.899 | 0 |
| Gastos Generales Gap | 13,0% | 20.447.899 | 2.658.227 |
| Gastos Comercialización - Gc | 0,5% | 61.140.998 | 305.705 |
| Varios e Imprevistos Gp | 1,0% | 20.447.899 | 204.479 |
| Total | | 25,00% | 5.110.961 |

A los que hay que añadir los Gastos de Administración del promotor de la edificación, los Gastos de la promoción, los honorarios facultativos (que ya hemos mencionado), el Impuesto de Construcciones y las tasas de tramitación administrativas, como son:

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Gap+ Gp + Inr + HLT | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | M. Res. Estatico | |
| Vivienda Libre | 25.550 | 218 | 117 | 145,76 | 3.724.058 |
| Viv. VPO régimen normal | 10.950 | 94 | 117 | 112,10 | 1.227.531 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.921 | 26 | 75 | 82,96 | 159.372 |
| Industrial | | | | | |
| Total | 38.421 | | | 133,03 | 5.110.961 |

### 7.6.8. Resto de gastos del proceso productivo en el Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO"

En el **Proceso Urbanizador** son:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | s/ Coste Contrata | | 6,00% | 51.690 |
| Total Gastos Generales | s/ Coste Contrata | | 14,00% | 120.610 |
| Total Benefico del Urbanizador | s/ Coste Contrata | | 10,00% | 86.150 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | | | 30,00% | 258.449 |
| Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | | | 10,00% | 25.845 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador ( I.P.S.I. incluido) | | | | 284.294 |

| | |
|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion sin I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 1.119.948 |
| Total Cargas de Urbanizacion con I.P.S.I. ( sin indemnizaciones) | 1.231.943 |

| CONCEPTOS | Coste Total de Ejecucion Material | Gastos Generales de la Empresa constructora | Beneficio de la Empresa constructora | Coste de Contrata de la Urbanizacion | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Total Coste de Contrata de la Urbanizacion ( I.P.S.I. Incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RV - SG: Red Viaria | 127.361 | 16.557 | 7.642 | 151.559 | 15.156 | 166.715 |
| AV - SG: Aparcamiento Viario | 54.583 | 7.096 | 3.275 | 64.954 | 6.495 | 71.449 |
| RV - SL: Red Viaria | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| AV - SL: Aparcamiento Viario | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ZV - SG : Zona Verde | 524.357 | 68.166 | 31.461 | 623.985 | 62.399 | 686.384 |
| ZV - SL : Zona Verde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SG: Equipamientos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EQ - SL: Equipamientos | 17.647 | 2.294 | 1.059 | 21.000 | 2.100 | 23.100 |
| Subtotal Sector | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Red Viaria adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Zona Verde adscrita | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SGA: Equipamientos Adcritos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 723.948 | 94.113 | 43.437 | 861.498 | 86.150 | 947.648 |

| CONCEPTOS | Honorarios, Gastos y Beneficio | Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) | Honorarios, Gastos y Beneficio (I.P.S.I. incluido) |
|---|---|---|---|
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 51.690 | 5.169 | 56.859 |
| Total Gastos Generales | 120.610 | 12.061 | 132.671 |
| Total Benefico del Urbanizador | 86.150 | 8.615 | 94.765 |
| Total Gastos Generales del Urbanizador | 258.449 | 25.845 | 284.294 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Total Cargas de Urbanizacion ( sin indemnizaciones) | 1.119.948 | 111.995 | 1.231.943 |

Y análogamente para el **Proceso Edificatorio**, tenemos

| Gastos de la promocion Inmobiliaria | % | Sobre Coste Ejecucion Material o Ventas | Total (euros) |
|---|---|---|---|
| Honorarios Facultativos H | 6,5% | 6.952.679 | 451.924 |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 3,0% | 6.952.679 | 208.580 |
| Gastos de Financiación | 0,0% | 6.952.679 | 0 |
| Gastos Generales Gap | 13,0% | 6.952.679 | 903.848 |
| Gastos Comercialización - Gc | 0,5% | 19.608.665 | 98.043 |
| Varios e Imprevistos Gp | 1,0% | 6.952.679 | 69.527 |
| Total | | 24,91% | 1.731.923 |

A los que hay que añadir los Gastos de Administración del promotor de la edificación, los Gastos de la promoción, los honorarios facultativos (que ya hemos mencionado), el Impuesto de Construcciones y las tasas de tramitación administrativas, como son:

| **Usos Funcionales** | **Superficie construida** | **Numero de Unidades** | **Superficie Media** | **Gap+ Gp + Inr + HLT** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | M. Res. Estatico | |
| Vivienda Libre | 8.687 | 74 | 117 | 145,08 | 1.260.349 |
| Viv. VPO régimen normal | 3.723 | 32 | 117 | 112,10 | 417.384 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 653 | 9 | 75 | 82,96 | 54.190 |
| Industrial | | | | | |
| Total | 13.064 | | | 132,57 | 1.731.923 |

### 7.7. Determinación de las Indemnizaciones en cada sector

Se ha estimado una primera aproximación, ya que no se han visitado los inmuebles, de la indemnizaciones más significativas por su cuantificación económica en todos los ámbitos de actuación de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en los artículos 34 al 41 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, tal como se recogen en los cuadros siguientes.

Las anteriores estimación de valoraciones deberán ser realizadas "ex novo" a la fecha de la realización del Proyecto de Reparcelación del Sector o Unidad de Ejecución, tal como establece el artículo 40 del TRLS y RU 2.015.

En los ámbitos de suelo urbano UBA´s, se indican en el apartado "Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización", como por ejemplo en la UBA - 2.

| NOMBRE | REINA REGENTE | | | UBA 2 |
|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | |
| PLANEAMIENTO | Plan Especial Reforma Interior Accesibilidad | SISTEMA ACTUACION | Cooperacion - Expropiacion | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | |

| Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
| Red Viaria | Sist General | 26.355,90 | 37,13 | 22,28 | 1.565.540,46 | |
| | Sist Local | 75.554,25 | 67,50 | 40,50 | 8.159.859,00 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.137,27 | 7,00 | 2,10 | 10.349,16 | |
| Indemnizaciones | | | | | 1.474.673,60 | |
| Total | | | | | | 11.210.422,22 |

En los suelos urbanizables programados y no programados prácticamente no existen indemnización, pero como ya hemos comentado si las hubiese estas deberán ser realizadas "ex novo" a la fecha de la realización del Proyecto de Reparcelación del Sector o Unidad de Ejecución, tal como establece el artículo 40 del TRLS y RU 2.015.

### 7.8. Estudio Urbanístico del Proyecto: Gestión urbanística

A la fecha de este M.V.E., los terrenos están clasificados como Suelos Urbanos, Urbanizable Programado y No Programado en el Plan General de Ordenación Urbana de Melilla 2020, por lo habrá que realizar el correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada y/o proyecto de urbanización; así como el correspondiente de reparcelación o compensación en todos los casos una vez que se haya aprobado definitivamente y publicado el P.G.O.U. de Melilla

Debido a los plazos temporales necesarios para la realización de la correspondiente planificación y gestión urbanística, principalmente en los suelos urbanizables programas y no programados (más de 3 años), hay que utilizar Criterios de Valoración Dinámica[15] para su evaluación económica. Pero para los suelo urbanos, como se plazo de planificación, gestión y urbanización, pueden ser previsiblemente más cortos, en el entorno de 1 a 3 años, es factible utilizar el criterios de valoración estática.

Dentro de estos criterios dinámicos está el Método del Flujo de Caja Descontado, en el cual se basa el Método Residual Dinámico[16] que está definido en el artículo 34 y siguientes de la Orden ECO/805/2003 sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras", y nos indica que es necesario determinar los costes de urbanización y cargas urbanísticas que fuesen necesarias para la conversión de los terrenos clasificados como suelo urbanizable en solar, y periodificar tanto las cargas urbanísticas como los costes de urbanización para imputarlas en el periodo temporal correspondiente. Por todo ello es necesario motivar y justificar toda la gestión urbanística necesaria del proceso urbanizador, para de esta forma imputar cada coste y/o carga, es decir, cada flujo de caja de salida (pagos) en el periodo temporal correspondiente. Y en los criterios estáticos podemos utilizar el método residual estático.

Esta M.V.E., no pretende ser un manual resumido y/o abreviado de la elaboración y tramitación de un Plan de Reforma Interior, de un Plan Parcial, de un Proyecto de Urbanización y de un Proyecto de Reparcelación o Compensación, sino que de lo que se trata es de motivar y justificar las premisas normales y legales del desarrollo de un ámbito de actuación, haciendo especial hincapié en los plazos temporales, es decir, en los tiempos que son necesarios utilizar para desarrollar y tramitar cada uno de los apartados mencionados, para así de esta forma poder imputar cada pago de los costes y cargas de urbanización en su momento temporal correspondiente en el cash-flow del método residual dinámico, en los casos que se aplique este criterio dinámico. Se estima que no es necesaria reproducir dicha metodología de gestión porque existe numerosa doctrina interpretativa que detalla cómo se tiene que utilizar en la práctica.

[15] Varios autores. "Comentarios a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana". Capítulo 24 – páginas 1.196 a 1.1.202 - Editorial: Tirant lo Blanch - 2.016

[16] [16] Véase: G.Nebreda, Turmo y Villalonga. "La valoración Inmobiliaria: Teoría y Práctica." Editorial: La Ley. 2006. Pág. 217-293.

# 8. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

## 8.1.Metodología del análisis.

### 8.1.1. Proyecto de Inversión

Un proyecto de inversión es una propuesta de acción que, a partir de la utilización de los recursos económicos disponibles, considera posible obtener ganancias. Estos beneficios, que no son seguros, pueden ser conseguidos a corto, mediano o largo plazo.

También lo podemos definir como la unidad de actividad económica de cualquier naturaleza, cuyo objetivo es producir bienes o servicios para atender determinadas necesidades, requiriendo la utilización de recursos económicos, tanto para su ejecución, como para su funcionamiento.

La M.V.E. de un instrumento de planificación y/o gestión territorial o urbanística tiene por finalidad la determinación de la rentabilidad del proyecto de inversión, en un entorno de incertidumbre, y compararla con la de otras inversiones de menor o equivalente riesgo, de tal forma que los ingresos derivas de esa actuación tienen que ser superiores a la coste necesarios para realizarla.

### 8.1.2. Proyecto de Financiación

Se refiere al conjunto de acciones, trámites y demás actividades destinadas a la obtención de los fondos necesarios para financiar a la inversión, en forma o proporción definida en el estudio de pre-inversión correspondiente. Por lo general se refiere a la obtención de recurso externos, como pueden ser créditos, préstamos o aportaciones de capital externo (quien recibe el dinero, debe devolverlo en el futuro).

El Plan de Financiación recoge los fondos disponibles para cubrir las inversiones iniciales e indica su procedencia: si lo aportarán los socios –recursos propios-, si se tratará de un préstamo bancario o de otro tipo de créditos -recursos ajenos-. Se elabora conjuntamente con el plan de inversión, ya que el total de las inversiones tiene que ser igual al total de la financiación.

El plan de financiación sirve para definir el origen del dinero necesario para la inversión, es decir, las fuentes de financiación: si lo aportan los socios, los bancos o terceras personas. El objetivo es saber si se deben buscar inversores o si se deben evaluar distintas alternativas de financiación ajena, en función del destino del dinero: un préstamo a largo plazo para financiar inversiones en activos fijos, o una póliza de crédito para cubrir una necesidad de tesorería, por ejemplo. También se pueden evaluar alternativas como la financiación a corto plazo mediante el pacto de condiciones de pago a los proveedores, préstamo de dinero de los socios o aplazamiento en el pago de salarios a los socios trabajadores.

Sirve para que la Tasa Interna del Proyecto de Inversión mejore, ya que las tasas de financiación deben ser siempre inferiores a la T.I.R. del proyecto de inversión.

### 8.1.3. Proyecto Agregado

Proyecto Agregado Inversión-Financiación, que es aquel que considera conjuntamente y no por separado, el proceso de inversión (corrientes de cobros y pagos derivados de la financiación externa del proyecto). Así en los costes del proceso no se incluyen solo los gastos derivados directamente de la adquisición del objeto de la inversión, sino que se incluyen también los desembolsos ocasionados por la fuente de financiación.

En esta M.V.E: no se establece ningún proyecto de financiación ni agregado, ya que la finalidad es determinar si el proyecto de inversión es rentable.

## 8.2.Inversiones necesarias.

### 8.2.1. Inversiones de capital fijo.

El único activo necesario para la realización de un proyecto de inversión de una actuación planificadora, de gestión, de urbanización y /o de edificación es el terreno necesario para poder realizarlo, pero es tampoco del todo cierto ya que con las figuras del Agente Urbanizador y del Agente Edificador (en algunas comunidades autónomas), tampoco son necesarios la disponibilidad o pleno dominio de los terrenos o solares para poder urbanizar o edificar; y posteriormente con aportaciones de capital externo o créditos financieros se podrían realizar dichas actuaciones urbanísticas; aunque no es menos cierto que en la mayoría de los casos la realidad práctica es que se dispongan de los terrenos o solares.

### 8.2.1.1.Estimación ventas, costes y gastos del proyecto inmobiliario.

Los parámetros edificatorios reflejados en el cuadros siguientes son las mayores y mejores promociones inmobiliarias más probables a desarrollar, por unos promotores de tipo medio de la zona, sobre los terrenos, objeto de esta M.V.E., en sus diferentes sectores tal como hemos motivado y justificado en las páginas anteriores.

Como ya hemos analizado en los apartados anteriores se ha realizado el correspondiente estudio de mercado y de las condiciones económicas sociales para estimar los Valores de Mercado de los productos inmobiliarios de la actuación urbanizadora e inmobiliaria; así como todos los costes y gastos necesarios para poder producir los mencionados activos fijos.

#### 8.2.1.1.1. Estimación ventas, costes y gastos en el Suelo Urbano "UBA-1" a "UBA-34"

La estimación ventas, costes y gastos del proyecto inmobiliario en cada una de las UBA`s está reflejado en el apartado "Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización", como por ejemplo queda reflejado en la ficha de la UBA-1:

| NOMBRE | CALLE LA CAL | | UBA 1 |
|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACION | Cooperacion |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia |

| Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **4.067,38** | 1.470,28 | 601,88 | 402,71 | 1.637.967,91 | |
| Viv. VPO regimen normal | **717,77** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 143.363,66 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | 0,00 | 1.860.687,23 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | 0,00 | |
| Terciario - Comercial | **251,85** | 758,00 | 240,75 | 315,09 | 79.355,66 | |
| Industrial | | | | | 0,00 | |

#### 8.2.1.1.2. Estimación ventas, costes y gastos en el Suelo Urbanizable Programado y No Programado.

La estimación ventas, costes y gastos del proyecto inmobiliario en cada una de las UZI y UZO está reflejado en los apartados de las páginas anteriores. A continuación, como ejemplo, vamos a reflejar los cuadros correspondientes del Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA"

**Estimación de Ventas**

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Valor de Mercado de los inmuebles | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 32.972 | 282 | 117 | 1.396,28 | 46.038.714 |
| Viv. VPO régimen normal | 14.131 | 121 | 117 | 1.026,22 | 14.501.510 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.479 | 33 | 75 | 1.853,81 | 4.595.844 |
| Industrial | 0 | | | | |
| Total | 49.583 | | | | 65.136.068 |

**Estimación de Costes**

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Coste Construcción de Contrata de la Edificación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | Euros/m2c | Euros |
| Vivienda Libre | 32.972 | 282 | 117 | 601,88 | 19.845.411 |
| Viv. VPO régimen normal | 14.131 | 121 | 117 | 541,69 | 7.654.658 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.479 | 33 | 75 | 373,16 | 925.124 |
| Industrial | | | | | |
| Total | 49.583 | | | | 28.425.194 |

**Estimación de Gastos**

| Usos Funcionales | Superficie construida | Numero de Unidades | Superficie Media | Gap+ Gp + Inr + HLT | |
|---|---|---|---|---|---|
| | M2c | | M2c | M. Res. Estatico | |
| Vivienda Libre | 32.972 | 282 | 117 | 125,84 | 4.149.245 |
| Viv. VPO régimen normal | 14.131 | 121 | 117 | 112,10 | 1.584.142 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.479 | 33 | 75 | 82,96 | 205.672 |
| Industrial | | | | | |
| Total | 49.583 | | | 119,78 | 5.939.059 |

### 8.2.1.2.Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora

La dimensión del negocio nos la dan las variables, volumen total de ventas e inversión más gastos que tenemos que realizar para alcanzar eso volumen de ventas.

El cuadro de "Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización" de cada una de las UBA`s se ha estimado el total de la inversión necesaria en urbanización y edificación; así como las ventas de la actuación promotora de edificación.

En cuadro de "Inversión + Gastos", de los suelo urbanizables programados y no programados de los UZI`s y UZO´s se ha estimado el total de la inversión necesaria en urbanización y edificación; así como las ventas de la actuación promotora de edificación. Y como se desarrolla en los apartados siguientes, se adopta una Tasa de Actualización del 27,50% en sectores residenciales y del 30% en sectores Terciario e industriales, en unidades monetarias constantes.

#### 8.2.1.2.1. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbano "UBA-1" a "UBA-34"

La estimación ventas, costes y gastos del proyecto inmobiliario en cada una de las UBA`s está reflejado en el apartado "Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización", como por ejemplo queda reflejado en la ficha de la UBA-1.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| NOMBRE | CALLE LA CAL | | | UBA 1 |
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACION | Cooperacion | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 4.067,38 | 1.470,28 | 601,88 | 402,71 | 1.637.967,91 | |
| Viv. VPO regimen normal | 717,77 | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 143.363,66 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | 0,00 | 1.860.687,23 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | 0,00 | |
| Terciario - Comercial | 251,85 | 758,00 | 240,75 | 315,09 | 79.355,66 | |
| Industrial | | | | | 0,00 | |

#### 8.2.1.2.2. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA"

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable Programado UZI-1 - "VIA LACTEA" | Total de Pagos |
|---|---|

| Inversion + Gastos | Euros |
|---|---|
| Terreno Estado Actual | 0 |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 352.788 |
| Total Gastos Generales | 823.173 |
| Total Benefico del Urbanizador | 587.981 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | 5.879.806 |
| Indemnizaciones | 0 |

| | |
|---|---|
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | 16.711.925 |
| Honorarios Facultativos H | 912.836 |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 421.309 |
| Gastos de Financiación | 0 |
| Gastos Generales Gap | 1.825.672 |
| Gastos Comercialización - Gc | 344.355 |
| Varios e Imprevistos Gp | 140.436 |

| | |
|---|---|
| **Total Inversion + Gastos** | 28.000.281 |

| Ventas | Euros |
|---|---|
| Vivienda Libre | 0 |
| Viv. VPO régimen normal | 0 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 |
| Terciario - Comercial | 45.958.443 |
| Industrial | 22.912.468 |
| **Total Ventas** | 68.870.911 |

### 8.2.1.2.3. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA"

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable Programado UZI-2 - "LA COMETA" | Total de Pagos |
|---|---|

| Inversion + Gastos | Euros |
|---|---|
| Terreno Estado Actual | 0 |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 78.134 |
| Total Gastos Generales | 182.312 |
| Total Benefico del Urbanizador | 130.223 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | 1.302.228 |
| Indemnizaciones | 0 |

| | |
|---|---|
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | 28.425.194 |
| Honorarios Facultativos H | 1.552.637 |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 716.602 |
| Gastos de Financiación | 0 |
| Gastos Generales Gap | 3.105.273 |
| Gastos Comercialización - Gc | 325.680 |
| Varios e Imprevistos Gp | 238.867 |

| | |
|---|---|
| **Total Inversion + Gastos** | 36.057.149 |

| Ventas | Euros |
|---|---|
| Vivienda Libre | 46.038.714 |
| Viv. VPO régimen normal | 14.501.510 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 |
| Terciario - Comercial | 4.595.844 |
| Industrial | 0 |
| **Total Ventas** | 65.136.068 |

### 8.2.1.2.4. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO"

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable No Programado UZO-1 - "RIO ORO" | Total de Pagos |
|---|---|

| Inversion + Gastos | Euros |
|---|---|
| Terreno Estado Actual | 0 |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 169.607 |
| Total Gastos Generales | 395.749 |
| Total Benefico del Urbanizador | 282.678 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | 2.826.777 |
| Indemnizaciones | 0 |

| | |
|---|---|
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | 19.428.006 |
| Honorarios Facultativos H | 1.061.194 |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 489.782 |
| Gastos de Financiación | 0 |
| Gastos Generales Gap | 2.122.387 |
| Gastos Comercialización - Gc | 231.583 |
| Varios e Imprevistos Gp | 163.261 |

| | |
|---|---|
| **Total Inversion + Gastos** | 27.171.022 |

| Ventas | Euros |
|---|---|
| Vivienda Libre | 27.678.778 |
| Viv. VPO régimen normal | 15.660.071 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 |
| Terciario - Comercial | 2.977.811 |
| Industrial | 0 |
| **Total Ventas** | 46.316.660 |

### 8.2.1.2.5. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS"

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable No Programado UZO-2 - "CABRERIZAS BAJAS" | Total de Pagos |
|---|---|

| Inversion + Gastos | Euros |
|---|---|
| Terreno Estado Actual | 0 |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 211.689 |
| Total Gastos Generales | 493.942 |
| Total Benefico del Urbanizador | 352.816 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | 3.528.156 |
| Indemnizaciones | 0 |

| | |
|---|---|
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | 22.155.731 |
| Honorarios Facultativos H | 1.210.187 |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 558.548 |
| Gastos de Financiación | 0 |
| Gastos Generales Gap | 2.420.374 |
| Gastos Comercialización - Gc | 254.986 |
| Varios e Imprevistos Gp | 186.183 |

| | |
|---|---|
| **Total Inversion + Gastos** | 31.372.611 |

| Ventas | Euros |
|---|---|
| Vivienda Libre | 32.569.815 |
| Viv. VPO régimen normal | 18.427.318 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 |
| Terciario - Comercial | 0 |
| Industrial | 0 |
| **Total Ventas** | 50.997.133 |

### 8.2.1.2.6. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO"

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable No Programado UZO-3 " Vicente Maeso" | Total de Pagos |
|---|---|

| Inversion + Gastos | Euros |
|---|---|
| Terreno Estado Actual | 0 |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 252.616 |
| Total Gastos Generales | 589.438 |
| Total Benefico del Urbanizador | 421.027 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | 4.210.271 |
| Indemnizaciones | 0 |

| | |
|---|---|
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | 28.155.097 |
| Honorarios Facultativos H | 1.537.883 |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 709.792 |
| Gastos de Financiación | 0 |
| Gastos Generales Gap | 3.075.767 |
| Gastos Comercialización - Gc | 353.723 |
| Varios e Imprevistos Gp | 236.597 |

| | |
|---|---|
| **Total Inversion + Gastos** | 39.542.212 |

| Ventas | Euros |
|---|---|
| Vivienda Libre | 53.621.976 |
| Viv. VPO régimen normal | 13.002.081 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 |
| Terciario - Comercial | 4.120.643 |
| Industrial | 0 |
| **Total Ventas** | 70.744.700 |

### 8.2.1.2.7. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA"

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable No Programado UZO-4 - "ARROYO FARKHANA" | Total de Pagos |
|---|---|

| Inversion + Gastos | Euros |
|---|---|
| Terreno Estado Actual | 0 |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 217.944 |
| Total Gastos Generales | 508.536 |
| Total Benefico del Urbanizador | 363.240 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | 3.632.397 |
| Indemnizaciones | 0 |

| | |
|---|---|
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | 24.332.999 |
| Honorarios Facultativos H | 1.329.113 |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 613.437 |
| Gastos de Financiación | 0 |
| Gastos Generales Gap | 2.658.227 |
| Gastos Comercialización - Gc | 305.705 |
| Varios e Imprevistos Gp | 204.479 |

| | |
|---|---|
| **Total Inversion + Gastos** | 34.166.077 |

| Ventas | Euros |
|---|---|
| Vivienda Libre | 46.342.711 |
| Viv. VPO régimen normal | 11.237.028 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 |
| Terciario - Comercial | 3.561.259 |
| Industrial | 0 |
| **Total Ventas** | 61.140.998 |

### 8.2.1.2.8. Total Inversión y ventas de la actuación urbanizadora y promotora en el Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO"

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable No Programado UZO-5 - "PARQUE CIVICO" | Total de Pagos |
|---|---|

| Inversion + Gastos | Euros |
|---|---|
| Terreno Estado Actual | 0 |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 51.690 |
| Total Gastos Generales | 120.610 |
| Total Benefico del Urbanizador | 86.150 |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | 861.498 |
| Indemnizaciones | 0 |

| | |
|---|---|
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | 8.273.688 |
| Honorarios Facultativos H | 451.924 |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 208.580 |
| Gastos de Financiación | 0 |
| Gastos Generales Gap | 903.848 |
| Gastos Comercialización - Gc | 98.043 |
| Varios e Imprevistos Gp | 69.527 |

| | |
|---|---|
| **Total Inversion + Gastos** | 11.125.559 |

| Ventas | Euros |
|---|---|
| Vivienda Libre | 14.576.963 |
| Viv. VPO régimen normal | 3.820.806 |
| Viv. VPO régimen especial | 0 |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 |
| Terciario - Comercial | 1.210.897 |
| Industrial | 0 |
| **Total Ventas** | 19.608.665 |

**8.3.Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío.**

Vamos a determinar la probable y posible renta real de una actual explotación y la Renta Potencial (netas anuales) que generaría una explotación rural; es decir, se determinará la suma de todas las rentas que podrían obtenerse de los terrenos atendiendo al rendimiento agropecuario del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.. Calculemos en primer lugar una explotación en secano de Cebada.

**Variables Intrínsecas de la Cebada**

Para la obtención de los ingresos de los cultivos se ha utilizado:

1.- La "**Encuesta de Precios de la Tierra**" del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, de los años 2.007, 2.008, 2.009, 2.010, 2.011, 2.012, 2.013 y 2.014, en los siguientes apartados:

- Precio medio general de secano y regadío
- Precio medio de los prados naturales de secano
- Precio medio de los pastizales por comunidades autónomas

2.- La "**Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rústico**" del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, de los años 2.007, 2.008, 2.009, 2.010, 2.011, 2.012, 2.013 y 2.014. Estas encuestas se encuentran en la página web: http://www.magrama.gob.es/

Estos informes se encuentran en la página web: http://www.agricultura.gva.es/publicaciones/

3 **- Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía**
Se ha dispuesto de la Orden de 25 de mayo de 2015, por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes rústicos, radicados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, a efectos de la gestión, recaudación e inspección de los hechos imponibles de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología para su obtención.

4.- **Consejera de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Extremadura**
Se ha dispuesto de la Orden de 23 de diciembre de 2015 por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza rústica, radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponibles de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, que se devenguen en el año 2016, se establecen las reglas para su aplicación y se publica la metodología para su obtención.

5.- El "**Informe del Sector Agrario Valenciano"** de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación de los años 2.007, 2.008, 2.009, 2.010, 2.011, 2.012, 2.013 y 2.014, en los siguientes apartados:

- Superficie y producción de los principales cultivos
- Superficie y producción de los cítricos
- Precios percibidos por los agricultores
- Precios de la tierra en la provincia de Alicante

Para la obtención de las subvenciones, en las hipótesis de que sea posible obtenerla, se está a lo dispuesto en el:

1.- Real Decreto 1075/2014, de 19 de diciembre, sobre la aplicación a partir de 2015 de los pagos directos a la agricultura y a la ganadería y otros regímenes de ayuda, así como sobre la gestión y control de los pagos directos y de los pagos al desarrollo rural.

2.- Real Decreto 1076/2014, de 19 de diciembre, sobre asignación de derechos de régimen de pago básico de la Política Agrícola Común.

3.- Real Decreto 1078/2014, de 19 de diciembre, por el que se establecen las normas de la condicionalidad que deben cumplir los beneficiarios que reciban pagos directos, determinadas primas anuales de desarrollo rural, o pagos en virtud de determinados programas de apoyo al sector vitivinícola.

El art 8 del RD 1492/2011, define lo que es la Renta Potencia, como:

***Artículo 8. Renta real y renta potencial.***

*2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda* ***ser atribuible*** *a la explotación del suelo rural de acuerdo con los* ***usos*** *y actividades* ***más probables de que sean susceptibles*** *los terrenos, de* ***conformidad*** *con la* ***legislación y normativa*** *que les sea de* ***aplicación****, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales* ***usos*** *y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos* ***la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial*** *o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación* ***y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.***

Y el artículo 36.1.a) *Valoración en el suelo rural*, 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, dice:

*La renta potencial se calculará atendiendo al* ***rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable****, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.*

En conclusión, a la fecha de la valoración, es imprescindible disponer de los correspondientes permisos legales de la autoridades competentes en materia agrícola y de agua para poder plantar algunas especies agropecuarias con mayor rendimiento económico: Por lo que entendemos que en secano la Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal (es decir, que no necesita de permiso alguno) es la de la explotación es de **"Cebada"**, que no necesita de permiso especial alguno para su plantación y explotación. Por lo que procedemos a su valoración.

Renta bruta potencial anual de la Cebada:

De los anteriores documentos, se han obtenido la superficie (Ha) y la producción (Tn) de los principales cultivos y los precios (€) percibidos por los agricultores. A los precios percibidos se les ha incrementado con el IPC anual, para que todos ellos estuviesen en Euros del 2.014.

Con estos datos se ha obtenido, para la CEBADA en secano, el precio promedio percibido por los agricultores, en euros del 2.014, de los últimos 8 años (2007 a 2014); así como la producción media por hectárea en el mencionado periodo 2.007 a 2.014, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

| CEBADA | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Año | Precio de la Cebada | IPC anual | IPC acumulado | Precio de la Cebada | Superficie cultivada | Produccion | Produccion por Hectarea |
| | Euros nominales del año | Fuente: I.N.E. (%) | % | Euros constantes del 2.014 | Ha | Tn | Tn / Ha |
| 2014 | 0,0175 | | | 0,0175 | 4.005 | 3.900 | 0,9738 |
| 2013 | 0,0182 | 0,20% | 0,2000% | 0,0182 | 3.911 | 8.917 | 2,2800 |
| 2012 | 0,2430 | 2,70% | 2,9054% | 0,2501 | 3.375 | 7.168 | 2,1239 |
| 2011 | 0,2210 | 2,00% | 4,9635% | 0,2320 | 3.786 | 8.714 | 2,3016 |
| 2010 | 0,1290 | 3,30% | 8,4273% | 0,1399 | 3.838 | 9.042 | 2,3559 |
| 2009 | 0,1220 | 1,00% | 9,5116% | 0,1336 | 15.229 | 29.809 | 1,9574 |
| 2008 | 0,2040 | 1,40% | 11,0447% | 0,2265 | 18.956 | 42.463 | 2,2401 |
| 2007 | 0,1790 | 4,20% | 15,7086% | 0,2071 | 168.130 | 364.830 | 2,1699 |
| Precio Medio en euros del 2,014 del periodo 2007 al 2014 | | | | **0,1531114** | | | **2,1136** |

Se estima el precio de la paja en un 10% de la Cebada, con una producción del 40%.

No se han considerado subvenciones de la CEE, al utilizarse el método de capitalización a perpetuidad definido en el artículo 11.b) del RD 1492/2011; y estas no ser perpetuas en el tiempo.

En consecuencia, la Renta bruta potencial anual por hectárea de la Cebada en secano es:

| Capitalización de la renta anual POTENCIAL | Valor Unitario | Hectárea | |
|---|---|---|---|
| cultivo | cultivo alternativo: mayor y mejor uso | | |
| | Cultivo Secano Cebada | | |
| Producción del Cultivo Potencial | Euros/Kg. | Kg./Ha | Euros / Ha |
| Grano | **0,1531** | **2.113,64** | 323,62 |
| Paja | **0,0153** | 845,46 | 12,94 |
| Total Renta Bruta del cultivo Potencial | | | **336,57** |

Gastos anuales potenciales de la Cebada:

Para obtener los gastos de producción y por lo tanto la Renta Neta, se ha dispuesto de 12 expedientes del Jurado Provincial de Expropiación de los años 2011 al 2.014, en donde se valora terrenos en situación básica de suelo rural por el Método de Capitalización de las Rentas potenciales, con los siguientes tipos de cultivos potenciales e Índices de Rendimiento Neto, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

| Nº de Expediente del Jurado Provincial de Expropiacion | Tipo de Cultivo | Indice de Rendimiento Neto |
|---|---|---|
| 272/2014 | Olivo en secano | 0,18 |
| 494/2010 | Pastos arbustivos | 0,50 |
| 227/2011 | Alemendro en Secano | 0,60 |
| 225/2011 | Almendra en cascara | 0,60 |
| 226/2011 | Almendra en cascara | 0,60 |
| 227/2001 | Almendra en cascara | 0,60 |
| 13/2013 | Alemendro en Secano | 0,60 |
| 446/2013 | Almendra en cascara | 0,60 |
| 622/2010 | Agrios en regadio | 0,40 |
| 150/2011 | Citricos en regadio | 0,45 |
| 768/2012 | Agrios en regadio | 0,40 |
| 144/2012 | Citricos en regadio | 0,55 |

Y siguiendo los mismos criterios que el Jurado Provincial de Expropiación, de los años 2011 al 2.014, se adopta el Índice de Rendimiento Neto, reflejado en el cuadro siguiente, con lo que obtenemos los gastos necesarios para poner en marcha una producción agropecuaria de CEBADA en secano

| | |
|---|---|
| Indice de Rendimiento Neto | 45,00% |
| Gastos anuales potenciales | 185,11 |

Renta neta potencial anual:

Y restando a la Renta bruta potencial los gastos anuales potenciales obtenemos la renta neta potencial anual, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

| | |
|---|---|
| Total Renta Bruta del cultivo Potencial | 336,57 |
| Gastos anuales potenciales | 185,11 |
| Renta Media Neta Anual del cultivo potencial (año en curso al que se refiere la valoración) | **151,46** |

**Variables extrínsecas de la cebada**

Se adoptan las variables extrínsecas del rendimiento interno en el mercado secundario de las Obligaciones del Estado a 30 años, obtenidas de la página web del Banco de España, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

| Tipos de Actualización en Septiembre 2020 | | | |
|---|---|---|---|
| Obligaciones del Estado a 30 años | 2019 | **1,310%** | 0,013100 |
| | 2018 | **2,630%** | 0,026300 |
| | 2017 | **2,680%** | 0,026800 |
| TLR ( rendimiento nominal) Tipo Capitalizacion promedio - Datas Anuales del Banco de España - 3 ultimos Años | | **2,205%** | |

Y aplicando la formulación resumida para rentas constantes y duración indefinida del periodo de rendimiento, del artículo 11.b) del RD 1492/2011, tenemos:

$$VA = \frac{R_n}{i}$$

Dónde:

Rn = renta neta constante anual indefinida

i = tipo de actualización aplicable, compuesta del tipo de actualización en unidades constante del rendimiento interno en el mercado secundario de las Obligaciones del Estado a 30 años por coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento del artículo 12b) del RD 1492/2011, que en nuestro caso puede variar de 0,49 a 1,00.

Tal como queda reflejado en cuadro siguiente:

| | | |
|---|---|---|
| Renta Media Neta Anual del **Cultivo Potencial** (Euros/ Hectárea) | 151,46 | 151,46 |
| TA: tipo de actualización constante | 2,205% | 2,205% |
| Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011 | **0,49** | **1,00** |
| Ta: tipo de actualización corregido s/ Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011 | 1,080% | 2,205% |
| Valor Actual Neto (VAN) en Euros / Hectárea | 14.019,76 | 6.869,68 |
| Valor Actual Neto (VAN) en Euros / m2 SUELO BRUTO | 1,402 | 0,687 |

Ahora bien, la Sentencia del Tribunal Supremo nº 1747/2020 – NR 7663/2018, de fecha 8 de junio de 2020, declara nulo de pleno derecho el artículo 12, párrafo primero, parágrafo b) y el Anexo I del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011.

En conclusión, la formulación matemática del mayor valor que tenemos que aplicar por la STS anterior es:

$$VA = \frac{151{,}46}{0{,}02907 * 1{,}00} = \frac{151{,}46}{0{,}02907} = 6.869{,}68 \text{ Euros / Hectárea de Cebada}$$

Por lo tanto, el valor unitario inmobiliario del suelo bruto debe ser superior al valor de suelo agropecuario, es decir superior a 0,687 euros / m2 terreno bruto, obtenido por el método de capitalización de las rentas agrarias ya que de los contrario no se desarrollarán los suelos urbanizables, porque de acuerdo con el principio del Mayor y Mejor Uso, los terrenos agrícolas valen más que los urbanos, que es lo que pasa en algunos municipios muy agrícolas, donde los terrenos agrícolas producen hasta 6 ó 7 cosechas anuales y eso hace que los terrenos agropecuarios tienen mayor valor económico que los terrenos susceptibles de ser urbanizados.

Como veremos posteriormente, en todos los ámbitos de actuación el valor unitario del suelo bruto es superior a 0,687 euros / m2 terreno bruto.

Tal como queda resumido y sintetizado en el siguiente cuadro:

| **Capitalización de la renta anual POTENCIAL** | **Valor Unitario** | **Hectárea** | |
|---|---|---|---|
| **cultivo** | **cultivo alternativo: mayor y mejor uso** | | |
| | **Cultivo Secano Cebada** | | |
| **Producción del Cultivo Potencial** | Euros/Kg. | Kg./Ha | Euros / Ha |
| Grano | **0,1531** | **2.113,64** | 323,62 |
| Paja | **0,0153** | 845,46 | 12,94 |
| Total Renta Bruta del cultivo Potencial | | | **336,57** |
| | | | |
| Indice de Rendimiento Neto | | | 45,00% |
| Gastos anuales potenciales | | | 185,11 |
| | | | |
| Total Renta Bruta del cultivo Potencial | | | 336,57 |
| Gastos anuales potenciales | | | 185,11 |
| Renta Media Neta Anual del cultivo potencial (año en curso al que se refiere la valoración) | | | **151,46** |

| **Tipos de Actualización en Septiembre 2020** | | | |
|---|---|---|---|
| Obligaciones del Estado a 30 años | 2019 | **1,310%** | 0,013100 |
| | 2018 | **2,630%** | 0,026300 |
| | 2017 | **2,680%** | 0,026800 |
| TLR ( rendimiento nominal) Tipo Capitalizacion promedio - Datas Anuales del Banco de España - 3 ultimos Años | | **2,205%** | |
| | | | |
| Renta Media Neta Anual del **Cultivo Potencial** (Euros/ Hectárea) | | 151,46 | 151,46 |
| TA: tipo de actualización constante | | 2,205% | 2,205% |
| Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011 | | **0,49** | **1,00** |
| Ta: tipo de actualización corregido s/ Coeficiente Corrector. Anexo I. RD 1492/2011 | | 1,080% | 2,205% |
| Valor Actual Neto (VAN) en Euros / Hectárea | | 14.019,76 | 6.869,68 |
| Valor Actual Neto (VAN) en Euros / m2 SUELO BRUTO | | 1,402 | 0,687 |

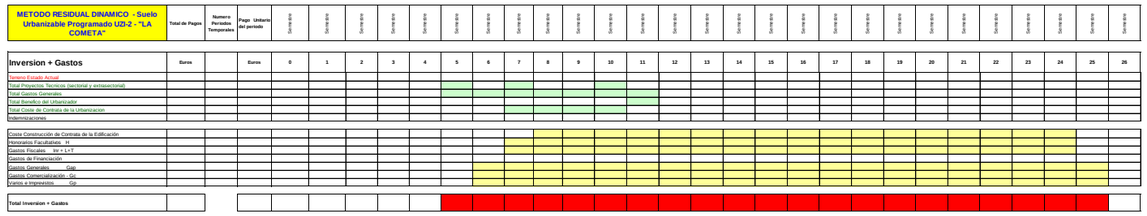
| | |
|---|---|
| **Valor Capitalizacion Renta Potencial en Euros / m2 suelo bruto** | 0,687 |

## 8.4.Rentabilidad del proyecto: Variables e hipótesis básicas.

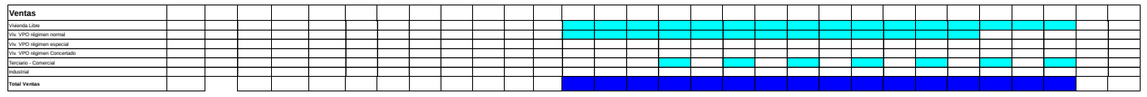
### 8.4.1. Calendario temporal de cada actividad.

Para cada actividad necesaria para la realización de la actuación, territorial o urbanística, es decir urbanizadora y posteriormente la edificatoria, se ha estimado el inicio y final de su actividad, así como el número de periodos temporales que es necesario que esté en funcionamiento.

En nuestro caso en particular vamos a trabajar en semestres, dado el tiempo necesario para desarrollar todo el proceso de tramitación y aprobación de la ordenación pormenorizada con Plan Reforma Interior, Plan Parcial, su gestión urbanística, la realización de las obras de urbanización y posteriormente las de edificación; tal como queda reflejado, por ejemplo en el siguiente gráfico, del sector UZI-2 “La Cometa”

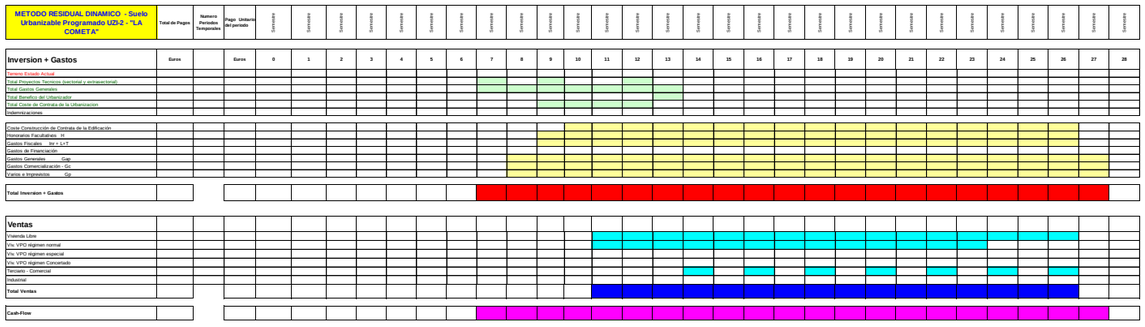



Así como, los periodos temporales de venta de los diferentes productos inmobiliarios, que se ofertan al mercado con su correspondiente comercialización, tal como queda reflejado, por ejemplo en el siguiente gráfico, del sector RE-1.




Entendemos que los escenarios de desarrollo previstos en cada uno de los sectores UZI Y UZO, son los más razonables y probables; aunque no es menos cierto que no sería descartable un escenario más pesimista en el desarrollo de cada una de las actividades.

Si la gestión urbanística se retrasase un año, el calendario de tiempos sería el siguiente:




En este caso el VAN, con estos periodos temporales de la primera hipótesis del proyecto disminuye entre un 23% para una tasa del 27,50% en unidades monetarias constantes.

### 8.4.2. Determinación de los flujos de caja.

Una vez definidos el calendario temporal de cada actividad se le asigna a cada unidad temporal su cuantificación económica, resultando los flujos de caja (Cash – Flow), tanto para los costes y gastos como para las ventas, tal como queda reflejado en los siguientes gráficos:

## 8.4.2.1.Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA"

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable Programado UZI-1 - "VIA LACTEA" | Total de Pagos | Numero Periodos Temporales | Pago Unitario del periodo | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inversion + Gastos** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| Terreno Estado Actual | 0 | 1 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 352.788 | 3 | 117.596 | | | | | | 117.596 | | 117.596 | | | | 117.596 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Gastos Generales | 823.173 | 8 | 102.897 | | | | | | 102.897 | 102.897 | 102.897 | 102.897 | 102.897 | 102.897 | 102.897 | 102.897 | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Benefico del Urbanizador | 587.981 | 1 | 587.981 | | | | | | | | | | | | | 587.981 | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | 5.879.806 | 5 | 1.175.961 | | | | | | | | 1.175.961 | 1.175.961 | 1.175.961 | 1.175.961 | 1.175.961 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Indemnizaciones | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | 16.711.925 | 13 | 1.285.533 | | | | | | | | | | 1.285.533 | 1.285.533 | 1.285.533 | 1.285.533 | 1.285.533 | 1.285.533 | 1.285.533 | 1.285.533 | 1.285.533 | 1.285.533 | 1.285.533 | 1.285.533 | 1.285.533 | | | | | |
| Honorarios Facultativos H | 912.836 | 14 | 65.203 | | | | | | | | | 65.203 | 65.203 | 65.203 | 65.203 | 65.203 | 65.203 | 65.203 | 65.203 | 65.203 | 65.203 | 65.203 | 65.203 | 65.203 | 65.203 | | | | | |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 421.309 | 14 | 30.094 | | | | | | | | | 30.094 | 30.094 | 30.094 | 30.094 | 30.094 | 30.094 | 30.094 | 30.094 | 30.094 | 30.094 | 30.094 | 30.094 | 30.094 | 30.094 | | | | | |
| Gastos de Financiación | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Generales Gap | 1.825.672 | 14 | 130.405 | | | | | | | | | | 130.405 | 130.405 | 130.405 | 130.405 | 130.405 | 130.405 | 130.405 | 130.405 | 130.405 | 130.405 | 130.405 | 130.405 | 130.405 | 130.405 | | | | |
| Gastos Comercialización - Gc | 344.355 | 14 | 24.597 | | | | | | | | | | 24.597 | 24.597 | 24.597 | 24.597 | 24.597 | 24.597 | 24.597 | 24.597 | 24.597 | 24.597 | 24.597 | 24.597 | 24.597 | 24.597 | | | | |
| Varios e Imprevistos Gp | 140.436 | 14 | 10.031 | | | | | | | | | | 10.031 | 10.031 | 10.031 | 10.031 | 10.031 | 10.031 | 10.031 | 10.031 | 10.031 | 10.031 | 10.031 | 10.031 | 10.031 | 10.031 | | | | |
| **Total Inversion + Gastos** | 28.000.281 | 0 | 28.000.281 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 220.493 | 102.897 | 1.396.454 | 1.374.154 | 2.824.720 | 2.824.720 | 2.942.316 | 2.236.739 | 1.545.862 | 1.545.862 | 1.545.862 | 1.545.862 | 1.545.862 | 1.545.862 | 1.545.862 | 1.545.862 | 1.545.862 | 165.033 | 0 | 0 | 0 |
| **Ventas** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| Vivienda Libre | 0 | 13 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | 0 | 13 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 45.958.443 | 14 | 3.282.746 | | | | | | | | | | | | 3.282.746 | 3.282.746 | 3.282.746 | 3.282.746 | 3.282.746 | 3.282.746 | 3.282.746 | 3.282.746 | 3.282.746 | 3.282.746 | 3.282.746 | 3.282.746 | 3.282.746 | 3.282.746 | | |
| Industrial | 22.912.468 | 9 | 2.545.830 | | | | | | | | | | | | 2.545.830 | 2.545.830 | 2.545.830 | 2.545.830 | 2.545.830 | 2.545.830 | 2.545.830 | 2.545.830 | 2.545.830 | | | | | | | |
| **Total Ventas** | 68.870.911 | 0 | 68.870.911 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.828.576 | 5.828.576 | 5.828.576 | 5.828.576 | 5.828.576 | 5.828.576 | 5.828.576 | 5.828.576 | 5.828.576 | 3.282.746 | 3.282.746 | 3.282.746 | 3.282.746 | 3.282.746 | 0 |
| **Cash-Flow** | 40.870.629 | 0 | 40.870.629 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -220.493 | -102.897 | -1.396.454 | -1.374.154 | -2.824.720 | -2.824.720 | 2.886.260 | 3.591.837 | 4.282.714 | 4.282.714 | 4.282.714 | 4.282.714 | 4.282.714 | 4.282.714 | 4.282.714 | 1.736.884 | 1.736.884 | 3.117.713 | 3.282.746 | 3.282.746 | 0 |

## 8.4.2.2.Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA"

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable Programado UZI-2 - "LA COMETA" | Total de Pagos | Numero Periodos Temporales | Pago Unitario del periodo | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inversion + Gastos** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 |
| Terreno Estado Actual | 0 | 1 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 78.134 | 3 | 26.045 | | | | | | 26.045 | | 26.045 | | | 26.045 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Gastos Generales | 182.312 | 7 | 26.045 | | | | | | 26.045 | 26.045 | 26.045 | 26.045 | 26.045 | 26.045 | 26.045 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Benefico del Urbanizador | 130.223 | 1 | 130.223 | | | | | | | | | | | | 130.223 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | 1.302.228 | 4 | 325.557 | | | | | | | | 325.557 | 325.557 | 325.557 | 325.557 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Indemnizaciones | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | 28.425.194 | 17 | 1.672.070 | | | | | | | | | 1.672.070 | 1.672.070 | 1.672.070 | 1.672.070 | 1.672.070 | 1.672.070 | 1.672.070 | 1.672.070 | 1.672.070 | 1.672.070 | 1.672.070 | 1.672.070 | 1.672.070 | 1.672.070 | 1.672.070 | 1.672.070 | 1.672.070 | | |
| Honorarios Facultativos H | 1.552.637 | 18 | 86.258 | | | | | | | | 86.258 | 86.258 | 86.258 | 86.258 | 86.258 | 86.258 | 86.258 | 86.258 | 86.258 | 86.258 | 86.258 | 86.258 | 86.258 | 86.258 | 86.258 | 86.258 | 86.258 | 86.258 | | |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 716.602 | 18 | 39.811 | | | | | | | | 39.811 | 39.811 | 39.811 | 39.811 | 39.811 | 39.811 | 39.811 | 39.811 | 39.811 | 39.811 | 39.811 | 39.811 | 39.811 | 39.811 | 39.811 | 39.811 | 39.811 | 39.811 | | |
| Gastos de Financiación | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Generales Gap | 3.105.273 | 20 | 155.264 | | | | | | | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | 155.264 | | |
| Gastos Comercialización - Gc | 325.680 | 20 | 16.284 | | | | | | | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | 16.284 | | |
| Varios e Imprevistos Gp | 238.867 | 20 | 11.943 | | | | | | | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | 11.943 | | |
| **Total Inversion + Gastos** | 36.057.149 | 0 | 36.057.149 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 52.089 | 209.536 | 687.206 | 2.333.232 | 2.333.232 | 2.359.276 | 2.137.897 | 1.981.630 | 1.981.630 | 1.981.630 | 1.981.630 | 1.981.630 | 1.981.630 | 1.981.630 | 1.981.630 | 1.981.630 | 1.981.630 | 1.981.630 | 1.981.630 | 183.491 | 0 |
| **Ventas** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 |
| Vivienda Libre | 46.038.714 | 16 | 2.877.420 | | | | | | | | | | 2.877.420 | 2.877.420 | 2.877.420 | 2.877.420 | 2.877.420 | 2.877.420 | 2.877.420 | 2.877.420 | 2.877.420 | 2.877.420 | 2.877.420 | 2.877.420 | 2.877.420 | 2.877.420 | 2.877.420 | 2.877.420 | | |
| Viv. VPO régimen normal | 14.501.510 | 13 | 1.115.501 | | | | | | | | | | 1.115.501 | 1.115.501 | 1.115.501 | 1.115.501 | 1.115.501 | 1.115.501 | 1.115.501 | 1.115.501 | 1.115.501 | 1.115.501 | 1.115.501 | 1.115.501 | 1.115.501 | | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 4.595.844 | 7 | 656.549 | | | | | | | | | | | | | 656.549 | | 656.549 | | 656.549 | | 656.549 | | 656.549 | | 656.549 | | 656.549 | | |
| Industrial | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total Ventas** | 65.136.068 | 0 | 65.136.068 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.992.920 | 3.992.920 | 3.992.920 | 4.649.470 | 3.992.920 | 4.649.470 | 3.992.920 | 4.649.470 | 3.992.920 | 4.649.470 | 3.992.920 | 4.649.470 | 3.992.920 | 3.533.969 | 2.877.420 | 3.533.969 | 0 | 0 |
| **Cash-Flow** | 29.078.918 | 0 | 29.078.918 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -52.089 | -209.536 | -687.206 | -2.333.232 | 1.659.689 | 1.633.644 | 1.855.023 | 2.667.839 | 2.011.290 | 2.667.839 | 2.011.290 | 2.667.839 | 2.011.290 | 2.667.839 | 2.011.290 | 2.667.839 | 2.011.290 | 1.552.339 | 895.790 | 1.552.339 | -183.491 | 0 |

## 8.4.2.3.Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO"

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable No Programado UZO-1 - "RIO ORO" | Total de Pagos | Numero Periodos Temporales | Pago Unitario del periodo | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inversion + Gastos** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| Terreno Estado Actual | 0 | 1 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 169.607 | 3 | 56.536 | | | | | | | | | | 56.536 | | 56.536 | | | | 56.536 | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Gastos Generales | 395.749 | 8 | 49.469 | | | | | | | | | | 49.469 | 49.469 | 49.469 | 49.469 | 49.469 | 49.469 | 49.469 | 49.469 | | | | | | | | | | | | | |
| Total Benefico del Urbanizador | 282.678 | 1 | 282.678 | | | | | | | | | | | | | | | | | 282.678 | | | | | | | | | | | | | |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | 2.826.777 | 5 | 565.355 | | | | | | | | | | | | 565.355 | 565.355 | 565.355 | 565.355 | 565.355 | | | | | | | | | | | | | | |
| Indemnizaciones | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | 19.428.006 | 14 | 1.387.715 | | | | | | | | | | | | | | 1.387.715 | 1.387.715 | 1.387.715 | 1.387.715 | 1.387.715 | 1.387.715 | 1.387.715 | 1.387.715 | 1.387.715 | 1.387.715 | 1.387.715 | 1.387.715 | 1.387.715 | 1.387.715 | 1.387.715 | | |
| Honorarios Facultativos H | 1.061.194 | 15 | 70.746 | | | | | | | | | | | | | 70.746 | 70.746 | 70.746 | 70.746 | 70.746 | 70.746 | 70.746 | 70.746 | 70.746 | 70.746 | 70.746 | 70.746 | 70.746 | 70.746 | 70.746 | 70.746 | | |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 489.782 | 15 | 32.652 | | | | | | | | | | | | | 32.652 | 32.652 | 32.652 | 32.652 | 32.652 | 32.652 | 32.652 | 32.652 | 32.652 | 32.652 | 32.652 | 32.652 | 32.652 | 32.652 | 32.652 | 32.652 | | |
| Gastos de Financiación | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Generales Gap | 2.122.387 | 17 | 124.846 | | | | | | | | | | | | 124.846 | 124.846 | 124.846 | 124.846 | 124.846 | 124.846 | 124.846 | 124.846 | 124.846 | 124.846 | 124.846 | 124.846 | 124.846 | 124.846 | 124.846 | 124.846 | 124.846 | | |
| Gastos Comercialización - Gc | 231.583 | 17 | 13.623 | | | | | | | | | | | | 13.623 | 13.623 | 13.623 | 13.623 | 13.623 | 13.623 | 13.623 | 13.623 | 13.623 | 13.623 | 13.623 | 13.623 | 13.623 | 13.623 | 13.623 | 13.623 | 13.623 | | |
| Varios e Imprevistos Gp | 163.261 | 17 | 9.604 | | | | | | | | | | | | 9.604 | 9.604 | 9.604 | 9.604 | 9.604 | 9.604 | 9.604 | 9.604 | 9.604 | 9.604 | 9.604 | 9.604 | 9.604 | 9.604 | 9.604 | 9.604 | 9.604 | | |
| **Total Inversion + Gastos** | 27.171.022 | 0 | 27.171.022 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 106.004 | 49.469 | 819.432 | 866.295 | 2.254.009 | 2.254.009 | 2.310.545 | 1.971.332 | 1.639.186 | 1.639.186 | 1.639.186 | 1.639.186 | 1.639.186 | 1.639.186 | 1.639.186 | 1.639.186 | 1.639.186 | 1.639.186 | 148.072 | 0 |
| **Ventas** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| Vivienda Libre | 27.678.778 | 13 | 2.129.137 | | | | | | | | | | | | | | | 2.129.137 | 2.129.137 | 2.129.137 | 2.129.137 | 2.129.137 | 2.129.137 | 2.129.137 | 2.129.137 | 2.129.137 | 2.129.137 | 2.129.137 | 2.129.137 | 2.129.137 | | |
| Viv. VPO régimen normal | 15.660.071 | 7 | 2.237.153 | | | | | | | | | | | | | | | 2.237.153 | | 2.237.153 | | 2.237.153 | | 2.237.153 | | 2.237.153 | | 2.237.153 | | 2.237.153 | | | |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.977.811 | 4 | 744.453 | | | | | | | | | | | | | | | | | 744.453 | | | | 744.453 | | | | 744.453 | | | 744.453 | | |
| Industrial | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total Ventas** | 46.316.660 | 0 | 46.316.660 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.366.290 | 2.129.137 | 5.110.742 | 2.129.137 | 4.366.290 | 2.129.137 | 5.110.742 | 2.129.137 | 4.366.290 | 2.129.137 | 5.110.742 | 2.129.137 | 4.366.290 | 744.453 | 0 |
| **Cash-Flow** | 19.145.637 | 0 | 19.145.637 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -106.004 | -49.469 | -819.432 | -866.295 | -2.254.009 | 2.112.280 | -181.408 | 3.139.411 | 489.951 | 2.727.104 | 489.951 | 3.471.557 | 489.951 | 2.727.104 | 489.951 | 3.471.557 | 489.951 | 2.727.104 | 596.380 | 0 |

## 8.4.2.4.Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS"

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable No Programado UZO-2 - "CABRERIZAS BAJAS" | Total de Pagos | Numero Periodos Temporales | Pago Unitario del periodo | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inversion + Gastos** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | | |
| Terreno Estado Actual | 0 | 1 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 211.689 | 3 | 70.563 | | | | | | | | | | 70.563 | | 70.563 | | | 70.563 | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Gastos Generales | 493.942 | 7 | 70.563 | | | | | | | | | | 70.563 | 70.563 | 70.563 | 70.563 | 70.563 | 70.563 | 70.563 | | | | | | | | | | | | | |
| Total Benefico del Urbanizador | 352.816 | 1 | 352.816 | | | | | | | | | | | | | | | | 352.816 | | | | | | | | | | | | | |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | 3.528.156 | 4 | 882.039 | | | | | | | | | | | | 882.039 | 882.039 | 882.039 | 882.039 | | | | | | | | | | | | | | |
| Indemnizaciones | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | 22.155.731 | 11 | 2.014.157 | | | | | | | | | | | | | | 2.014.157 | 2.014.157 | 2.014.157 | 2.014.157 | 2.014.157 | 2.014.157 | 2.014.157 | 2.014.157 | 2.014.157 | 2.014.157 | 2.014.157 | 2.014.157 | | | | |
| Honorarios Facultativos H | 1.210.187 | 12 | 100.849 | | | | | | | | | | | | | 100.849 | 100.849 | 100.849 | 100.849 | 100.849 | 100.849 | 100.849 | 100.849 | 100.849 | 100.849 | 100.849 | 100.849 | 100.849 | | | | |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 558.548 | 12 | 46.546 | | | | | | | | | | | | | 46.546 | 46.546 | 46.546 | 46.546 | 46.546 | 46.546 | 46.546 | 46.546 | 46.546 | 46.546 | 46.546 | 46.546 | 46.546 | | | | |
| Gastos de Financiación | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Generales Gap | 2.420.374 | 15 | 161.358 | | | | | | | | | | | | | 161.358 | 161.358 | 161.358 | 161.358 | 161.358 | 161.358 | 161.358 | 161.358 | 161.358 | 161.358 | 161.358 | 161.358 | 161.358 | 161.358 | 161.358 | | |
| Gastos Comercialización - Gc | 254.986 | 15 | 16.999 | | | | | | | | | | | | | 16.999 | 16.999 | 16.999 | 16.999 | 16.999 | 16.999 | 16.999 | 16.999 | 16.999 | 16.999 | 16.999 | 16.999 | 16.999 | 16.999 | 16.999 | | |
| Varios e Imprevistos Gp | 186.183 | 15 | 12.412 | | | | | | | | | | | | | 12.412 | 12.412 | 12.412 | 12.412 | 12.412 | 12.412 | 12.412 | 12.412 | 12.412 | 12.412 | 12.412 | 12.412 | 12.412 | 12.412 | 12.412 | | |
| **Total Inversion + Gastos** | 31.372.611 | 0 | 31.372.611 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 141.126 | 70.563 | 1.213.935 | 1.290.766 | 3.304.924 | 3.375.487 | 2.775.700 | 2.352.321 | 2.352.321 | 2.352.321 | 2.352.321 | 2.352.321 | 2.352.321 | 2.352.321 | 2.352.321 | 2.352.321 | 190.769 | 190.769 | 0 |
| **Ventas** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | | |
| Vivienda Libre | 32.569.815 | 11 | 2.960.892 | | | | | | | | | | | | | | | 2.960.892 | 2.960.892 | 2.960.892 | 2.960.892 | 2.960.892 | 2.960.892 | 2.960.892 | 2.960.892 | 2.960.892 | 2.960.892 | 2.960.892 | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | 18.427.318 | 11 | 1.675.211 | | | | | | | | | | | | | | | 1.675.211 | 1.675.211 | 1.675.211 | 1.675.211 | 1.675.211 | 1.675.211 | 1.675.211 | 1.675.211 | 1.675.211 | 1.675.211 | 1.675.211 | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Industrial | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total Ventas** | 50.997.133 | 0 | 50.997.133 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.636.103 | 4.636.103 | 4.636.103 | 4.636.103 | 4.636.103 | 4.636.103 | 4.636.103 | 4.636.103 | 4.636.103 | 4.636.103 | 4.636.103 | 0 | 0 | | |
| **Cash-Flow** | 19.624.522 | 0 | 19.624.522 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -141.126 | -70.563 | -1.213.935 | -1.290.766 | -3.304.924 | 1.260.616 | 1.860.403 | 2.283.782 | 2.283.782 | 2.283.782 | 2.283.782 | 2.283.782 | 2.283.782 | 2.283.782 | 2.283.782 | 4.445.334 | -190.769 | 0 | | |

## 8.4.2.5.Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO"

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable No Programado UZO-3 " Vicente Maeso" | Total de Pagos | Numero Periodos Temporales | Pago Unitario del periodo | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inversion + Gastos** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| Terreno Estado Actual | 0 | 1 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 252.616 | 3 | 84.205 | | | | | | | | | | 84.205 | | 84.205 | | | | 84.205 | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Gastos Generales | 589.438 | 8 | 73.680 | | | | | | | | | | 73.680 | 73.680 | 73.680 | 73.680 | 73.680 | 73.680 | 73.680 | 73.680 | | | | | | | | | | | | | |
| Total Benefico del Urbanizador | 421.027 | 1 | 421.027 | | | | | | | | | | | | | | | | | 421.027 | | | | | | | | | | | | | |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | 4.210.271 | 5 | 842.054 | | | | | | | | | | | | 842.054 | 842.054 | 842.054 | 842.054 | 842.054 | | | | | | | | | | | | | | |
| Indemnizaciones | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | 28.155.097 | 13 | 2.165.777 | | | | | | | | | | | | | | 2.165.777 | 2.165.777 | 2.165.777 | 2.165.777 | 2.165.777 | 2.165.777 | 2.165.777 | 2.165.777 | 2.165.777 | 2.165.777 | 2.165.777 | 2.165.777 | 2.165.777 | 2.165.777 | | | | |
| Honorarios Facultativos H | 1.537.883 | 14 | 109.849 | | | | | | | | | | | | | 109.849 | 109.849 | 109.849 | 109.849 | 109.849 | 109.849 | 109.849 | 109.849 | 109.849 | 109.849 | 109.849 | 109.849 | 109.849 | 109.849 | 109.849 | | | | |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 709.792 | 14 | 50.699 | | | | | | | | | | | | | 50.699 | 50.699 | 50.699 | 50.699 | 50.699 | 50.699 | 50.699 | 50.699 | 50.699 | 50.699 | 50.699 | 50.699 | 50.699 | 50.699 | 50.699 | | | | |
| Gastos de Financiación | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Generales Gap | 3.075.767 | 17 | 180.927 | | | | | | | | | | | | 180.927 | 180.927 | 180.927 | 180.927 | 180.927 | 180.927 | 180.927 | 180.927 | 180.927 | 180.927 | 180.927 | 180.927 | 180.927 | 180.927 | 180.927 | 180.927 | 180.927 | | |
| Gastos Comercialización - Gc | 353.723 | 17 | 20.807 | | | | | | | | | | | | 20.807 | 20.807 | 20.807 | 20.807 | 20.807 | 20.807 | 20.807 | 20.807 | 20.807 | 20.807 | 20.807 | 20.807 | 20.807 | 20.807 | 20.807 | 20.807 | 20.807 | | |
| Varios e Imprevistos Gp | 236.597 | 17 | 13.917 | | | | | | | | | | | | 13.917 | 13.917 | 13.917 | 13.917 | 13.917 | 13.917 | 13.917 | 13.917 | 13.917 | 13.917 | 13.917 | 13.917 | 13.917 | 13.917 | 13.917 | 13.917 | 13.917 | | |
| **Total Inversion + Gastos** | 39.542.212 | 0 | 39.542.212 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 157.885 | 73.680 | 1.215.591 | 1.291.934 | 3.457.711 | 3.457.711 | 3.541.916 | 3.036.684 | 2.541.977 | 2.541.977 | 2.541.977 | 2.541.977 | 2.541.977 | 2.541.977 | 2.541.977 | 2.541.977 | 2.541.977 | 215.652 | 215.652 | 0 |
| **Ventas** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| Vivienda Libre | 53.621.976 | 13 | 4.124.767 | | | | | | | | | | | | | | | 4.124.767 | 4.124.767 | 4.124.767 | 4.124.767 | 4.124.767 | 4.124.767 | 4.124.767 | 4.124.767 | 4.124.767 | 4.124.767 | 4.124.767 | 4.124.767 | 4.124.767 | | |
| Viv. VPO régimen normal | 13.002.081 | 7 | 1.857.440 | | | | | | | | | | | | | | | 1.857.440 | | 1.857.440 | | 1.857.440 | | 1.857.440 | | 1.857.440 | | 1.857.440 | | 1.857.440 | | | |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 4.120.643 | 4 | 1.030.161 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1.030.161 | | | | 1.030.161 | | | | 1.030.161 | | | 1.030.161 | | |
| Industrial | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total Ventas** | 70.744.700 | 0 | 70.744.700 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.982.208 | 4.124.767 | 7.012.368 | 4.124.767 | 5.982.208 | 4.124.767 | 7.012.368 | 4.124.767 | 5.982.208 | 4.124.767 | 7.012.368 | 4.124.767 | 5.982.208 | 1.030.161 | 0 |
| **Cash-Flow** | 31.202.487 | 0 | 31.202.487 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -157.885 | -73.680 | -1.215.591 | -1.291.934 | -3.457.711 | 2.524.496 | 582.851 | 3.975.684 | 1.582.790 | 3.440.230 | 1.582.790 | 4.470.391 | 1.582.790 | 3.440.230 | 1.582.790 | 4.470.391 | 1.582.790 | 5.766.555 | 814.508 | 0 |

## 8.4.2.6.Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA"

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable No Programado UZO-4 - "ARROYO FARKHANA" | Total de Pagos | Numero Periodos Temporales | Pago Unitario del periodo | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inversion + Gastos** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
| Terreno Estado Actual | 0 | 1 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 217.944 | 3 | 72.648 | | | | | | | | | | 72.648 | | 72.648 | | | 72.648 | | | | | | | | | | | | | |
| Total Gastos Generales | 508.536 | 7 | 72.648 | | | | | | | | | | 72.648 | 72.648 | 72.648 | 72.648 | 72.648 | 72.648 | 72.648 | | | | | | | | | | | | |
| Total Benefico del Urbanizador | 363.240 | 1 | 363.240 | | | | | | | | | | | | | | | | 363.240 | | | | | | | | | | | | |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | 3.632.397 | 4 | 908.099 | | | | | | | | | | | | 908.099 | 908.099 | 908.099 | 908.099 | | | | | | | | | | | | | |
| Indemnizaciones | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | 24.332.999 | 13 | 1.871.769 | | | | | | | | | | | | | | 1.871.769 | 1.871.769 | 1.871.769 | 1.871.769 | 1.871.769 | 1.871.769 | 1.871.769 | 1.871.769 | 1.871.769 | 1.871.769 | 1.871.769 | 1.871.769 | 1.871.769 | 1.871.769 | | |
| Honorarios Facultativos H | 1.329.113 | 14 | 94.937 | | | | | | | | | | | | | 94.937 | 94.937 | 94.937 | 94.937 | 94.937 | 94.937 | 94.937 | 94.937 | 94.937 | 94.937 | 94.937 | 94.937 | 94.937 | 94.937 | 94.937 | | |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 613.437 | 14 | 43.817 | | | | | | | | | | | | | 43.817 | 43.817 | 43.817 | 43.817 | 43.817 | 43.817 | 43.817 | 43.817 | 43.817 | 43.817 | 43.817 | 43.817 | 43.817 | 43.817 | 43.817 | | |
| Gastos de Financiación | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Generales Gap | 2.658.227 | 16 | 166.139 | | | | | | | | | | | | 166.139 | 166.139 | 166.139 | 166.139 | 166.139 | 166.139 | 166.139 | 166.139 | 166.139 | 166.139 | 166.139 | 166.139 | 166.139 | 166.139 | 166.139 | 166.139 | | |
| Gastos Comercialización - Gc | 305.705 | 16 | 19.107 | | | | | | | | | | | | 19.107 | 19.107 | 19.107 | 19.107 | 19.107 | 19.107 | 19.107 | 19.107 | 19.107 | 19.107 | 19.107 | 19.107 | 19.107 | 19.107 | 19.107 | 19.107 | | |
| Varios e Imprevistos Gp | 204.479 | 16 | 12.780 | | | | | | | | | | | | 12.780 | 12.780 | 12.780 | 12.780 | 12.780 | 12.780 | 12.780 | 12.780 | 12.780 | 12.780 | 12.780 | 12.780 | 12.780 | 12.780 | 12.780 | 12.780 | | |
| **Total Inversion + Gastos** | 34.166.077 | 0 | 34.166.077 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 145.296 | 72.648 | 1.251.421 | 1.317.527 | 3.189.296 | 3.261.944 | 2.644.436 | 2.208.548 | 2.208.548 | 2.208.548 | 2.208.548 | 2.208.548 | 2.208.548 | 2.208.548 | 2.208.548 | 2.208.548 | 2.208.548 | 198.026 | 0 |
| **Ventas** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
| Vivienda Libre | 46.342.711 | 13 | 3.564.824 | | | | | | | | | | | | | | | 3.564.824 | 3.564.824 | 3.564.824 | 3.564.824 | 3.564.824 | 3.564.824 | 3.564.824 | 3.564.824 | 3.564.824 | 3.564.824 | 3.564.824 | 3.564.824 | 3.564.824 | |
| Viv. VPO régimen normal | 11.237.028 | 13 | 864.387 | | | | | | | | | | | | | | | 864.387 | 864.387 | 864.387 | 864.387 | 864.387 | 864.387 | 864.387 | 864.387 | 864.387 | 864.387 | 864.387 | 864.387 | 864.387 | |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 3.561.259 | 6 | 593.543 | | | | | | | | | | | | | | | | | 593.543 | | 593.543 | | 593.543 | | 593.543 | | 593.543 | | 593.543 | |
| Industrial | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total Ventas** | 61.140.998 | 0 | 61.140.998 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.429.211 | 4.429.211 | 5.022.754 | 4.429.211 | 5.022.754 | 4.429.211 | 5.022.754 | 4.429.211 | 5.022.754 | 4.429.211 | 5.022.754 | 4.429.211 | 5.022.754 | 0 |
| **Cash-Flow** | 26.974.921 | 0 | 26.974.921 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -145.296 | -72.648 | -1.251.421 | -1.317.527 | -3.189.296 | 1.167.267 | 1.784.775 | 2.814.205 | 2.220.662 | 2.814.205 | 2.220.662 | 2.814.205 | 2.220.662 | 2.814.205 | 2.220.662 | 2.814.205 | 2.220.662 | 4.824.728 | 0 |

## 8.4.2.7.Determinación de los flujos de caja del Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO"

| METODO RESIDUAL DINAMICO - Suelo Urbanizable No Programado UZO-5 - "PARQUE CIVICO" | Total de Pagos | Numero Periodos Temporales | Pago Unitario del periodo | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre | Semestre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inversion + Gastos** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| Terreno Estado Actual | 0 | 1 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Proyectos Tecnicos (sectorial y extrasectorial) | 51.690 | 2 | 25.845 | | | | | | | | | | | 25.845 | | 25.845 | | | | | | | | |
| Total Gastos Generales | 120.610 | 3 | 40.203 | | | | | | | | | | | 40.203 | 40.203 | 40.203 | | | | | | | | |
| Total Benefico del Urbanizador | 86.150 | 1 | 86.150 | | | | | | | | | | | | | | 86.150 | | | | | | | |
| Total Coste de Contrata de la Urbanizacion | 861.498 | 2 | 430.749 | | | | | | | | | | | | 430.749 | 430.749 | | | | | | | | |
| Indemnizaciones | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Coste Construcción de Contrata de la Edificación | 8.273.688 | 4 | 2.068.422 | | | | | | | | | | | | | | 2.068.422 | 2.068.422 | 2.068.422 | 2.068.422 | | | | |
| Honorarios Facultativos H | 451.924 | 5 | 90.385 | | | | | | | | | | | | | 90.385 | 90.385 | 90.385 | 90.385 | 90.385 | | | | |
| Gastos Fiscales Inr + L+T | 208.580 | 5 | 41.716 | | | | | | | | | | | | | 41.716 | 41.716 | 41.716 | 41.716 | 41.716 | | | | |
| Gastos de Financiación | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Generales Gap | 903.848 | 8 | 112.981 | | | | | | | | | | | | | 112.981 | 112.981 | 112.981 | 112.981 | 112.981 | 112.981 | 112.981 | 112.981 | |
| Gastos Comercialización - Gc | 98.043 | 8 | 12.255 | | | | | | | | | | | | | 12.255 | 12.255 | 12.255 | 12.255 | 12.255 | 12.255 | 12.255 | 12.255 | |
| Varios e Imprevistos Gp | 69.527 | 8 | 8.691 | | | | | | | | | | | | | 8.691 | 8.691 | 8.691 | 8.691 | 8.691 | 8.691 | 8.691 | 8.691 | |
| **Total Inversion + Gastos** | 11.125.559 | 0 | 11.125.559 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 66.048 | 470.952 | 762.826 | 2.420.600 | 2.334.450 | 2.334.450 | 2.334.450 | 133.927 | 133.927 | 133.927 | 0 |
| **Ventas** | Euros | | Euros | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| Vivienda Libre | 14.576.963 | 5 | 2.915.393 | | | | | | | | | | | | | | | 2.915.393 | 2.915.393 | 2.915.393 | 2.915.393 | 2.915.393 | | |
| Viv. VPO régimen normal | 3.820.806 | 5 | 764.161 | | | | | | | | | | | | | | | 764.161 | 764.161 | 764.161 | 764.161 | 764.161 | | |
| Viv. VPO régimen especial | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.210.897 | 3 | 403.632 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 403.632 | 403.632 | 403.632 | |
| Industrial | 0 | 1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total Ventas** | 19.608.665 | 0 | 19.608.665 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.679.554 | 3.679.554 | 3.679.554 | 4.083.186 | 4.083.186 | 403.632 | 0 |
| **Cash-Flow** | 8.483.106 | 0 | 8.483.106 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -66.048 | -470.952 | -762.826 | -2.420.600 | 1.345.103 | 1.345.103 | 1.345.103 | 3.949.259 | 3.949.259 | 269.705 | 0 |

### 8.4.3. Fijación de la Tasa de Actualización (T.A) o Rentabilidad del Proyecto de Inversión

En el mercado inmobiliario el margen bruto depende principalmente de los siguientes factores: la situación económica y financiera, y el riesgo de la operación inmobiliaria, es decir de la rentabilidad libre de riesgo y de la prima de riesgo del proyecto de inversión.

La rentabilidad libre de riesgo (TRL) es variable en el tiempo y tiene su medida en la tasa libre de riesgo, o rentabilidad de la deuda pública en un plazo medio, entre 2 y 6 años, en su valor promedio de los 12 meses anteriores a la fecha de referencia.

La prima de riesgo (PR) es también variable en el tiempo ya que depende de la coyuntura económica en cada momento y en cada país, según la situación económica, financiera y de la situación del mercado, pero es también variable en función del uso, ya que no todos los productos inmobiliarios tienen el mismo riesgo en su producción y comercialización.

Como tasa de actualización (TA) se utilizará el representativo de **la Tasa de Rentabilidad Media Anual sobre fondos propios** que obtendría un promotor en una operación inmobiliaria de las características de la analizada, tanto en el proceso urbanizador como edificatorio.

La T.A. representa la rentabilidad real (es decir, descontada la tasa de inflación) del urbanizador y/o promotor inmobiliario sobre los fondos propios invertidos durante el periodo de la actuación urbanizador y de la promoción inmobiliaria, es decir durante todo el tiempo que dura el proyecto de inversión de cada una de las unidades monetarias, es decir euros, que se invierten, durante el tiempo que se invierte en ese proyecto.

La T.A es variable según las condiciones del mercado de las inversiones y es tanto mayor cuanto mayor es el riesgo, el plazo que obtendría un promotor medio de la zona en una operación urbanizadora y edificatoria de las características de la analizada. Evidentemente la T.A. de la actuación urbanizadora y de la promoción inmobiliaria son distintas, ya que los riesgos son distintos; siendo menos la T.A de la actuación urbanizadora que la inmobiliaria.

En esta M.V.E. por prudencia valorativa y simplificación de los cálculos de matemática financiera se adopta la misma T.A. tanto en el proceso urbanizador como edificatorio; siendo esta última acción inversora las que nos proporciona las Primas de Riesgo que aplicamos en el cálculo dinámico.

La T.A ha de ser superior al coste de los recursos ajenos empleados por los promotores, generalmente el interés del crédito hipotecario; y de ser semejante a la obtenida en inversiones alternativas con un nivel de riesgo comparable, o con el de otras promociones inmobiliarias similares.

El valor de la T.A. determina la rentabilidad de la inversión, y representa el interés compuesto que se consigue de los recursos empleados en el proyecto desde que se desembolsan hasta que se retiren como cobros netos.

Si utilizamos el método residual dinámico para el cálculo del valor del suelo; el valor del terreno es más elevado cuanto menor es la TIR y es menor cuanto mayor es la TIR.

$$\Uparrow \ \mathbf{TIR} \Leftrightarrow \mathbf{VM_S} \Downarrow$$

$$\Downarrow \ \mathbf{TIR} \Leftrightarrow \mathbf{VM_S} \Uparrow$$

Tal como se puede apreciar en un ejemplo del cuadro siguiente de Matriz de Sensibilidades; y donde también podemos observar que si se aumentan los plazos temporales debido a la prolongación de los plazos temporales en la aprobación de la planificación urbanística y posteriormente su gestión, el valor de suelo disminuye pudiendo ser inferior al valor agropecuario e incluso negativo.

| | | | Mas 5 años de Tramitacion Urbanistica del PGE | Mas 10 años de Tramitacion Urbanistica del PGE |
|---|---|---|---|---|
| **TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte** | **Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros)** | **Valor Unitario del suelo con PGE y PDAI aprobado en plazo razonable (euros)** | **Valor Unitario del suelo sin PGE y PDAI aprobado en el mismo tiempo (euros)** | **Valor Unitario del suelo sin PGE y PDAI aprobado en el mismo tiempo (euros)** |
| 5,00% | 42.808.993 | 206,72 | 158,10 | 143,40 |
| 10,00% | 28.599.201 | 138,10 | 81,80 | 67,61 |
| 15,00% | 19.431.322 | 93,83 | 43,55 | 32,93 |
| 20,00% | 13.351.277 | 64,47 | 23,69 | 16,45 |
| 22,50% | 11.091.642 | 53,56 | 17,58 | 11,71 |
| 25,00% | 9.216.802 | 44,51 | 13,08 | 8,37 |
| 27,50% | 7.652.656 | 36,95 | 9,74 | 5,99 |
| 30,00% | 6.340.893 | 30,62 | 7,26 | 4,30 |
| 35,00% | 4.299.234 | 20,76 | 4,01 | 2,20 |
| 40,00% | 2.823.184 | 13,63 | 2,16 | 1,10 |

En términos genéricos puede establecerse que la Tasa de Actualización o rentabilidad anual exigible a una inversión inmobiliaria es la interrelación de varios componentes, como son:

- TLR: tasa libre de riesgo (rentabilidad de la deuda pública)
- RC: Riesgo Comercial
- RN: Riesgo del Negocio
- RM: Riesgo del Mercado
- RP: Riesgo del Producto
- RU: Riesgo Urbanístico

1.- El **Riesgo Comercial** expresa la posibilidad de que los rendimientos reales de la inversión en la promoción sean distintos de los esperados y/o que no se desarrolle de acuerdo con las previsiones realizadas por motivos estrictamente comerciales.

El Riesgo Comercial depende de la tipología del producto a promover en el terreno que se evalúa (1ª residencia, 2ª residencia, turístico, oficinas, industrial, etc.), de la situación de la demanda inmobiliaria del mercado en el momento de la promoción y de la tendencia previsible durante el transcurso de la promoción y muy especialmente de la ubicación del terreno que se evalúa.

Dentro de la **Prima de Riesgo Comercial** podemos distinguir entre:

- **Prima de Riesgo de Negocio**, resultante de las condiciones intrínsecas de la actividad de la empresa analizada que afectan al grado de variabilidad del beneficio de explotación de la compañía. En particular inciden aspectos tales como el grado de volatilidad de la demanda y el grado de apalancamiento operativo.

Que la podemos considerar integrada por 2 componentes:

- **Prima de riesgo de Mercado**, en función del tipo de mercado al que va dirigida la promoción, depende exclusivamente del mercado de que se trate, fundamentalmente del emplazamiento o ubicación, de la estimación de riesgo que represente ese mercado de su situación económica financiera. Mide la sensibilidad del mercado de inversiones, para dos productos idénticos en dos situaciones de mercado distintas, o en dos ámbitos territoriales distintos. (Ejemplo: promover viviendas en Madrid, Barcelona, Costa del Sol, España, Irán, etc.).

- **Prima de riesgo de Producto**, en función del tipo de producto inmobiliario de que se trate (ejemplo: viviendas, centros comerciales, hoteles, industrial, Campo de Golf, etc.). Mide en una misma situación económica y financiera y en un mismo ámbito territorial de riesgo, las diferencias que el mercado de inversiones aprecia para dos productos inmobiliarios distintos.

- **Prima Riesgo financiero,** que depende del grado de apalancamiento financiero.

2. El **Riesgo Urbanístico** expresa el nivel de incertidumbre del desarrollo urbanístico del terreno. Por ello cuando el terreno se encuentra en las etapas iniciales de su desarrollo urbanístico, tiene un riesgo urbanístico mucho mayor que si fuera un solar con posibilidad de licencia de obra como acto reglado.

   Ese nivel de incertidumbre varía de menor riesgo a mayor riesgo, según el grado de desarrollo urbanístico alcanzado por el terreno en el momento de la actuación urbanística y/o de promoción inmobiliaria.

Además, la prima de riesgo deberá tener en cuenta:

- El volumen de la inversión necesaria.
- Su grado de liquidez o iliquidez
- Su plazo de recuperación de la inversión.

**<u>Según la ECO/805/2003,</u>** en su artículo 38, la **TASA DE ACTUALIZACIÓN (i)** deberá ser como mínimo:

$$i = ((1+\text{Tasa libre de riesgo})*(1+\text{prima de riesgo})) -1$$

Siendo la tasa libre de riesgo, la rentabilidad media anual nominal de la deuda del estado a un plazo no inferior a dos años del país donde está situado el inmueble. Para inmuebles situados en España se tomará la rentabilidad media anual nominal de la Deuda del Estado con vencimiento residual entre dos y seis años; y no podrá ser inferior a:

| | O.M. 30-11-94 | RESOLUCIÓN 15-7-97 DGT Y PF | RESOLUCIÓN 20-07-99 DGT Y PF |
|---|---|---|---|
| Edificios de uso residencial:<br>- Viviendas 1ª Residencia<br>- Viviendas 2ª Residencia | <br>6%<br>10 % | <br>8 %<br>12 % | <br>9 %<br>13 % |
| Edificios de oficinas: | 8 % | 10 % | 11 % |
| Edificios comerciales | 10 % | 12 % | 13 % |
| Edificios industriales: | 12 % | 14 % | 15 % |
| Plazas de aparcamiento | 7 % | 9 % | 10 % |
| Otros | 10 % | 12 % | 13 % |

A partir de la entrada en vigor de la O.M. ECO/805/2003 de 27 de marzo, las primas de riesgo durante los tres primeros años contados a partir de esa fecha (hasta 27.03.06) no podrían ser inferiores a los que se establecen en la siguiente tabla, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esa disposición y que hace referencia a la posible revisión, cada dos años, por la Dirección General del Tesoro y Política, en función de la evolución del mercado inmobiliario y de los tipos de interés. Estas primas de riesgo mínimas quedaron ratificadas en el artículo 35 de la ORDEN EHA/3011/2007.

**Primas de riesgo mínimas** del artículo 38 de la eco/805/2003:

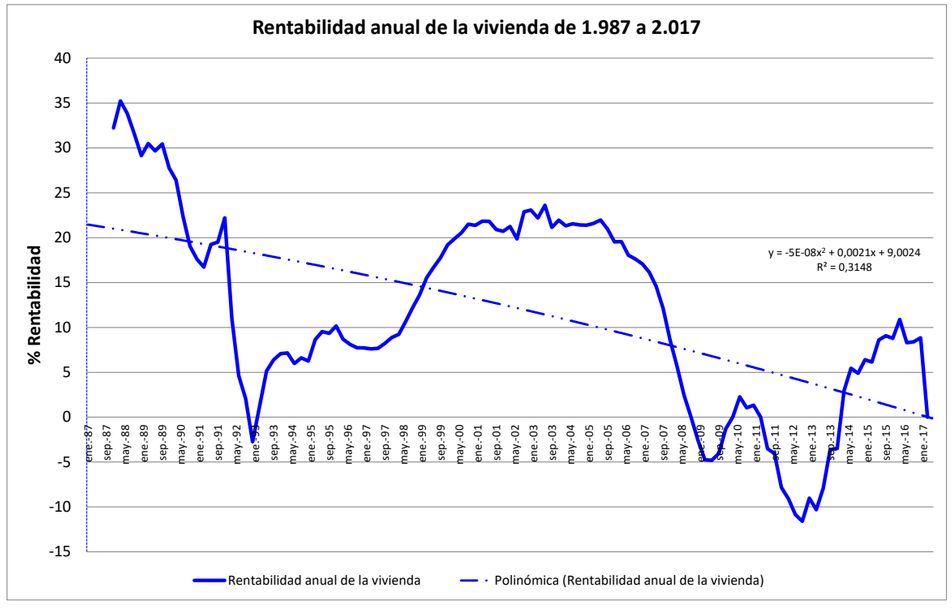
| TIPO DE INMUEBLE | Prima de Riesgo **sin financiación** ni Imp. Sociedades |
|---|---|
| Edificios de uso residencia<br>Vivienda primera residencia<br>Vivienda segunda residencia | <br>8<br>12 |
| Edificios de oficinas | 10 |
| Edificios comerciales | 12 |
| Edificios industriales | 14 |
| Plazas de aparcamiento | 9 |
| Hoteles | 11 |
| Residencias de estudiantes y de la tercera edad | 12 |
| Otros…… | 12 |

En los cuadros siguientes se recogen diferentes tipos de rentabilidades, para diferentes tipos de inversiones, desde el año 1.995 hasta el año 2.014 y con gráficos hasta el 2020.

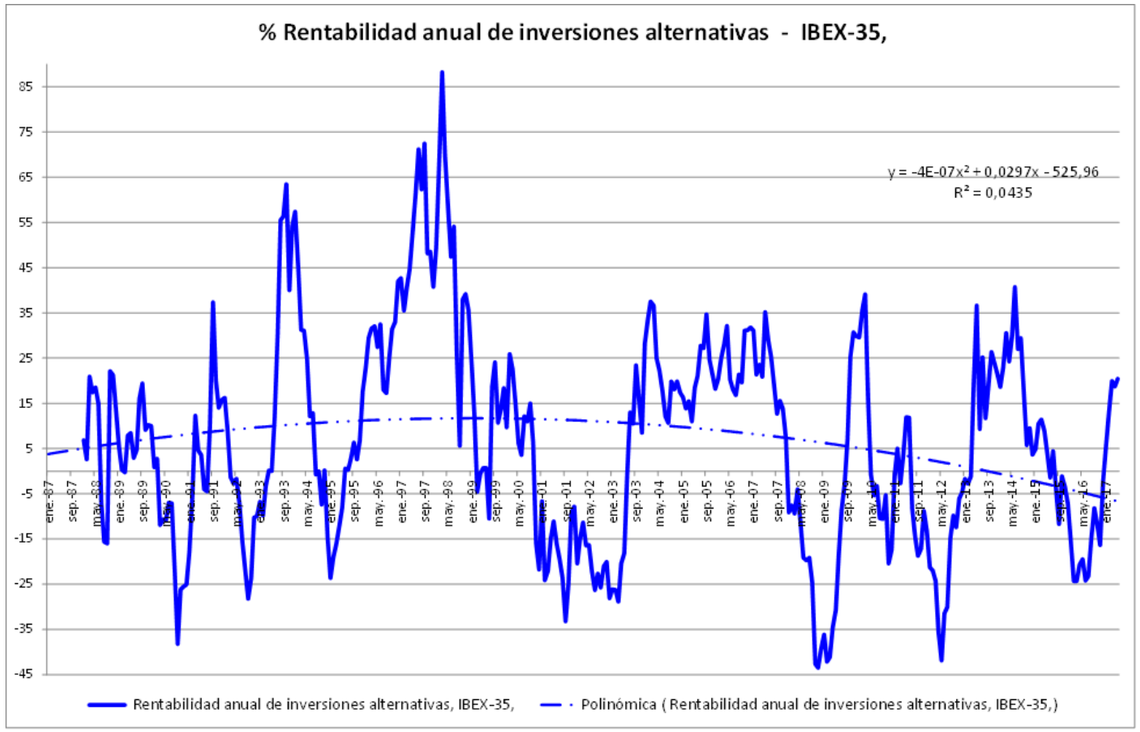
Esta información se ha extraído de la central de balances del Banco de España en su página web http://www.bde.es/bde/es/ y de la elaboración propia[17].

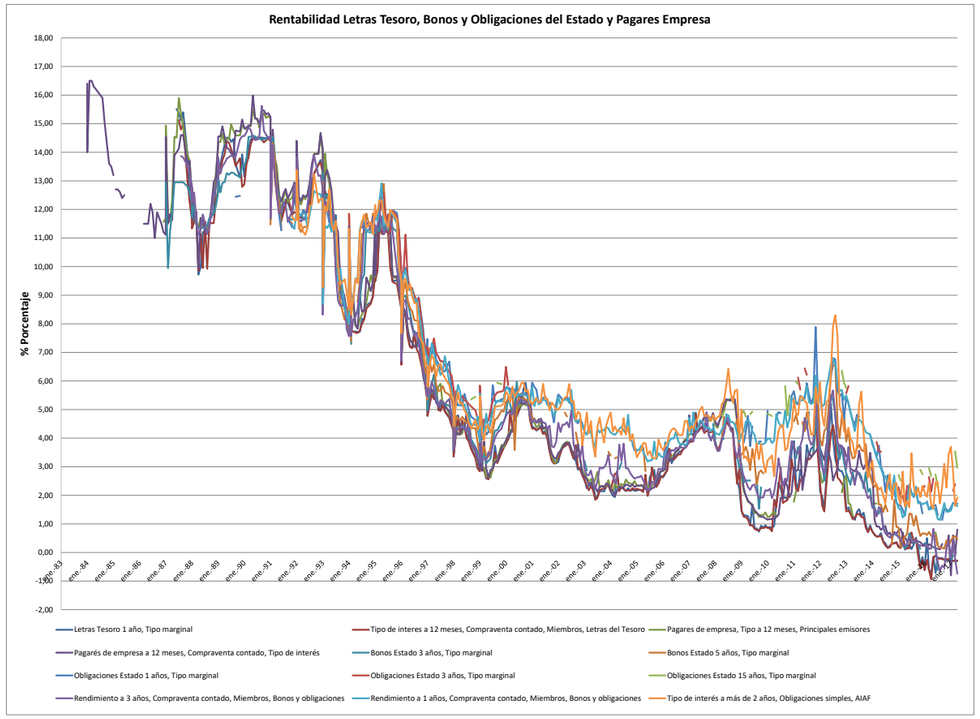
| AÑO | Tipo de los préstamos libres para adquisición de vivienda de hogares. | Crédito a los hogares para adquisición de viviendas. Tasa Interanual. | Rentabilidad anual de la vivienda | Rentabilidad de la vivienda bruta por alquiler. Acumulado en los doce últimos meses | Rentabilidad anual de inversiones alternativas. IBEX-35. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.995 | 11,29% | 1,14% | 3,05% | 1,96% | -4,24% |
| 1.996 | 9,66% | 14,02% | 2,63% | 2,03% | 28,35% |
| 1.997 | 7,05% | 18,42% | 2,63% | 2,13% | 51,34% |
| 1.998 | 5,74% | 23,11% | 3,66% | 2,21% | 46,82% |
| 1.999 | 4,78% | 20,55% | 5,45% | 2,19% | 8,40% |
| 2.000 | 5,79% | 20,18% | 6,50% | 2,06% | 6,55% |
| 2.001 | 5,84% | 20,14% | 6,66% | 1,88% | -18,14% |
| 2.002 | 4,85% | 18,21% | 6,80% | 1,70% | -20,60% |
| 2.003 | 3,75% | 17,95% | 6,91% | 1,52% | -3,86% |
| 2.004 | 3,41% | 23,15% | 6,68% | 1,35% | 22,23% |
| 2.005 | 3,37% | 24,36% | 6,32% | 1,20% | 20,67% |
| 2.006 | 4,23% | 23,37% | 5,92% | 1,08% | 24,52% |
| 2.007 | 5,25% | 16,98% | 4,10% | 0,97% | 20,98% |
| 2.008 | 5,81% | 8,22% | 0,42% | 0,92% | -22,04% |
| 2.009 | 3,35% | 1,33% | -1,26% | 0,97% | -14,08% |
| 2.010 | 2,60% | 0,62% | 0,40% | 1,06% | 2,12% |
| 2.011 | 3,46% | -0,56% | -1,38% | 1,09% | -4,89% |
| 2.012 | 3,40% | -2,75% | -3,50% | 1,18% | -22,05% |
| 2.013 | 3,19% | -4,21% | -2,17% | 1,37% | 15,03% |
| 2.014 | 2,39% | -3,01% | 0,69% | 0,76% | 19,92% |
| | | | | | |
| Periodo Año inicial año Final | **262,21%** | **894,06%** | **179,60%** | **134,18%** | **306,39%** |
| Rentabilidad Media del Periodo | **4,94%** | **11,58%** | **2,97%** | **1,48%** | **5,76%** |

La rentabilidad anual de la vivienda, incluido renta más plusvalías de mercado, en los últimos 28 años ha variado entre un 20% a un -12% en unidades monetarias nominales.

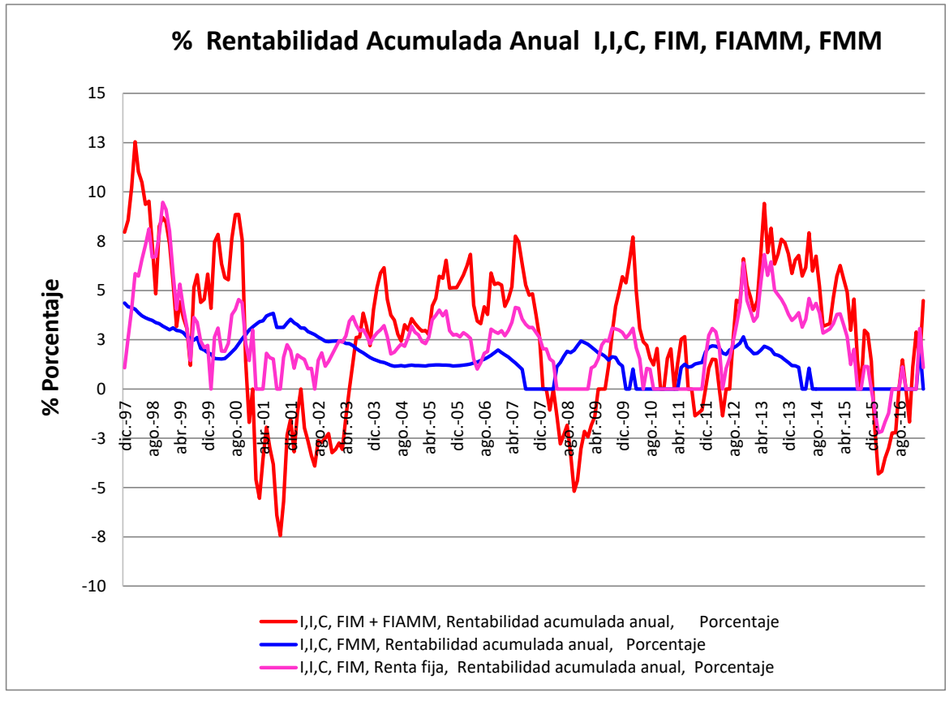


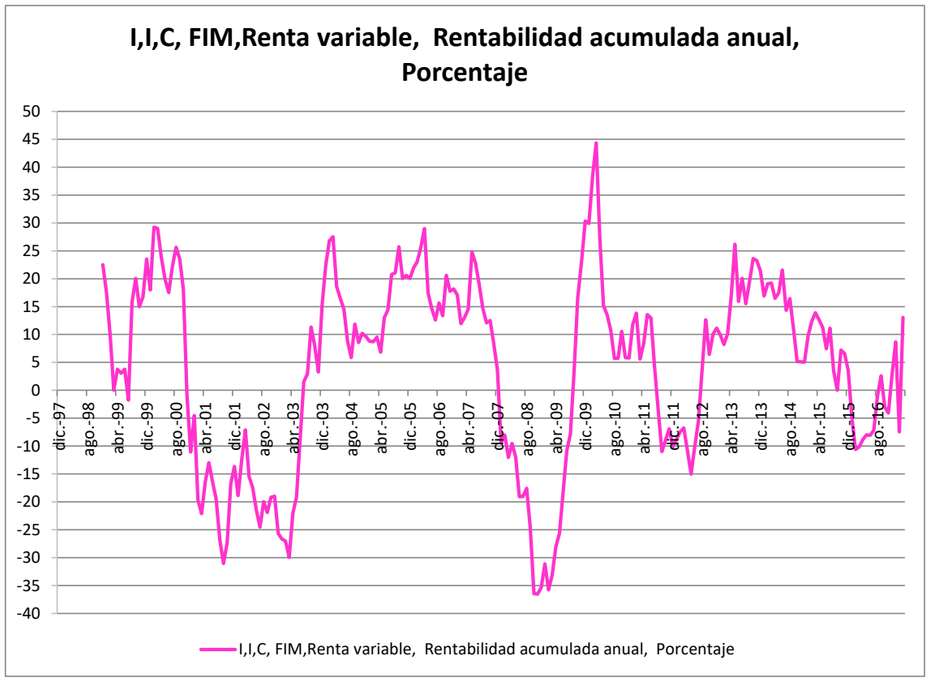

[17] Léase: G. Nebreda, Turmo y Villalonga. "La valoración Inmobiliaria: Teoría y Práctica." Editorial: La Ley. 2006. Pág. 217-279 y Fernández., Pablo "Valoración de empresas. Cómo medir y gestionar la creación de valor". Editorial: Gestión 2000.




| AÑO | Bonos Estado 3 años. Tipo medio ponderado | Bonos Estado 5 años. Tipo medio ponderado | Obligaciones Estado 10 años. Tipo medio ponderado | Obligaciones Estado 15 años. Tipo medio ponderado | Obligaciones Estado 30 años. Tipo medio ponderado | Letras Tesoro 6 meses. Tipo medio ponderado | Letras Tesoro 1 año. Tipo medio ponderado | Letras Tesoro 18 meses. Tipo medio ponderado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 995 | 9.65% | 9.94% | 10.20% | 10.22% | | | 9.02% | |
| 1 996 | 5.85% | 6.28% | 6.89% | 7.11% | | 5.98% | 5.82% | |
| 1 997 | 4.89% | 5.29% | 5.77% | 6.01% | 5.95% | 4.57% | 4.45% | 4.42% |
| 1 998 | 3.53% | 3.85% | 4.31% | 4.65% | 5.44% | 2.79% | 2.94% | 3.00% |
| 1 999 | 4.55% | 4.92% | 5.37% | 5.67% | 5.88% | 3.30% | 3.68% | 4.04% |
| 2 000 | 4.80% | 4.98% | 5.24% | 5.49% | 5.90% | 4.76% | 4.71% | 4.67% |
| 2 001 | 3.27% | 4.11% | 5.01% | 4.97% | 5.77% | 4.42% | 3.10% | 3.31% |
| 2 002 | 3.60% | 3.02% | 4.51% | 5.02% | 5.04% | 0.00% | 2.85% | 3.05% |
| 2 003 | 2.40% | 3.52% | 4.40% | 4.40% | 5.05% | 2.11% | 2.35% | 2.64% |
| 2 004 | 2.63% | 2.85% | 3.56% | 3.70% | 4.41% | 2.08% | 2.15% | 2.23% |
| 2 005 | 2.61% | 3.02% | 3.47% | 3.70% | 3.76% | 2.48% | 2.66% | 2.79% |
| 2 006 | 3.65% | 3.65% | 3.86% | | 4.03% | | 3.77% | 3.82% |
| 2 007 | 4.03% | 4.19% | 4.26% | | 4.70% | 4.00% | 4.10% | |
| 2 008 | 2.93% | 3.31% | 3.95% | 4.92% | 4.18% | 2.16% | 2.19% | |
| 2 009 | 2.14% | 2.75% | 3.89% | 4.26% | 4.70% | 0.52% | 0.94% | |
| 2 010 | 3.72% | 3.58% | 5.45% | 5.95% | 5.49% | 2.60% | 3.45% | 3.72% |
| 2 011 | 5.19% | 5.55% | 5.55% | 6.19% | 6.00% | 2.43% | 4.05% | 4.23% |
| 2 012 | 3.16% | 4.08% | 4.67% | 5.56% | 5.89% | 1.61% | 2.56% | 2.78% |
| 2 013 | 2.18% | 2.70% | 4.10% | 4.81% | 5.21% | 0.69% | 0.88% | |
| 2 014 | 0.69% | 1.57% | 2.09% | 3.52% | 3.50% | 0.15% | 0.29% | |
| Periodo Año inicial año Final | **209.14%** | **225.20%** | **256.09%** | **254.70%** | **242.61%** | **158.13%** | **190.73%** | **155.12%** |
| Rentabilidad Media del Periodo | **3.76%** | **4.14%** | **4.81%** | **4.79%** | **4.53%** | **2.32%** | **3.28%** | **2.22%** |






| AÑO | CBI. **Rentab. rec. propios,** EBIT/FP, FSI.2. **Total.** CNAE'09 | CBI. **Rentab. rec. propios,** EBIT/FP, FSI.2. **Grandes.** CNAE'09 | CBI. **Rentab. rec. propios**, EBIT/FP, FSI.2. **Medianas.** CNAE'09 | CBI. **Rentab. rec. propios**, EBIT/FP, FSI.2. **Pequeñas.** CNAE'09 |
|---|---|---|---|---|
| 1 995 | 13.30% | 12.90% | 17.40% | 13.00% |
| 1 996 | 12.90% | 12.30% | 17.30% | 13.50% |
| 1 997 | 13.20% | 12.70% | 17.30% | 13.40% |
| 1 998 | 14.20% | 13.90% | 17.30% | 14.10% |
| 1 999 | 13.40% | 12.80% | 17.60% | 14.30% |
| 2 000 | 13.20% | 12.90% | 16.60% | 13.30% |
| 2 001 | 14.00% | 14.00% | 16.70% | 12.80% |
| 2 002 | 14.40% | 15.40% | 15.10% | 10.80% |
| 2 003 | 13.30% | 14.80% | 14.20% | 9.20% |
| 2 004 | 12.90% | 15.00% | 13.50% | 8.10% |
| 2 005 | 13.20% | 15.80% | 12.80% | 7.60% |
| 2 006 | 13.70% | 16.70% | 12.80% | 7.60% |
| 2 007 | 13.50% | 16.20% | 12.80% | 7.20% |
| 2 008 | 11.70% | 14.60% | 9.40% | 5.00% |
| 2 009 | 9.00% | 11.90% | 6.40% | 3.10% |
| 2 010 | 8.60% | 11.50% | 6.80% | 2.60% |
| 2 011 | 8.20% | 11.10% | 6.90% | 2.10% |
| 2 012 | 7.30% | 10.00% | 6.40% | 1.30% |
| 2 013 | 7.10% | 9.60% | 6.20% | 1.30% |
| 2 014 | | | | |
| Periodo Año inicial año Final | **850.51%** | **1082.60%** | **974.94%** | **457.94%** |
| Rentabilidad Media del Periodo | **11.93%** | **13.36%** | **12.73%** | **8.34%** |

| AÑO | Central de Balances . Datos de la Central de Balances Integrada.. **Ratio Resultado Explotación (EBIT) sobre fondos propios (precios corrientes)..** Ratio.. **Energía, con refino de petróleo.** | Central de Balances . Datos de la Central de Balances Integrada.. Ratio Resultado Explotación (EBIT) sobre fondos propios (precios corrientes).. Ratio.. **Industria,** sin refino de petróleo. | CBI. **Rentab. rec. propios,** EBIT/FP, FSI.2. **Servicios** CNAE'09 | CBI. **Rentab. rec. propios,** EBIT/FP, FSI.2. **Comercio y hostelería.** CNAE'09 | CBI. **Rentab. rec. propios**, EBIT/FP, FSI.2. **Transporte.** CNAE'09 | CBI. **Rentab. rec. propios,** EBIT/FP, FSI.2. **Informac. y comunicaciones.** CNAE'09 | CBI. **Rentab. rec. propios,** EBIT/FP, FSI.2. **Otros servicios.** CNAE'09 | CBI. **Rentab. rec. propios**, EBIT/FP, FSI.2. **Construccion.** CNAE'09 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 995 | 11.60% | 17.10% | 12.00% | 16.00% | 7.40% | 18.20% | 9.90% | 13.90% |
| 1 996 | 11.60% | 14.90% | 12.40% | 15.90% | 7.00% | 18.40% | 11.30% | 12.30% |
| 1 997 | 10.10% | 16.10% | 13.30% | 15.80% | 7.40% | 20.50% | 12.60% | 12.80% |
| 1 998 | 11.70% | 17.10% | 13.90% | 17.40% | 7.90% | 22.00% | 11.40% | 13.40% |
| 1 999 | 12.00% | 16.10% | 12.70% | 18.20% | 7.00% | 20.20% | 9.50% | 13.80% |
| 2 000 | 13.70% | 17.40% | 11.20% | 16.20% | 7.40% | 19.40% | 8.60% | 15.00% |
| 2 001 | 15.60% | 14.90% | 13.00% | 16.70% | 8.40% | 32.00% | 9.90% | 16.20% |
| 2 002 | 16.80% | 13.30% | 14.00% | 15.40% | 9.00% | 42.50% | 11.10% | 15.30% |
| 2 003 | 13.00% | 13.00% | 12.90% | 13.20% | 7.70% | 48.20% | 9.80% | 17.00% |
| 2 004 | 11.60% | 14.10% | 12.30% | 12.30% | 6.60% | 52.60% | 9.50% | 16.80% |
| 2 005 | 12.40% | 14.30% | 12.50% | 11.70% | 5.40% | 38.80% | 11.30% | 16.70% |
| 2 006 | 14.40% | 14.30% | 12.70% | 11.70% | 5.50% | 36.50% | 12.30% | 18.00% |
| 2 007 | 11.50% | 15.70% | 12.80% | 12.10% | 6.00% | 43.00% | 11.50% | 16.50% |
| 2 008 | 11.90% | 10.80% | 12.30% | 9.90% | 4.20% | 54.50% | 12.20% | 12.00% |
| 2 009 | 10.80% | 6.30% | 9.70% | 7.70% | 2.70% | 44.00% | 10.10% | 7.30% |
| 2 010 | 9.90% | 8.50% | 9.30% | 8.40% | 3.50% | 37.40% | 9.20% | 2.50% |
| 2 011 | 8.90% | 8.90% | 8.80% | 8.50% | 4.10% | 28.80% | 8.40% | 1.30% |
| 2 012 | 10.00% | 8.30% | 7.70% | 7.10% | 4.40% | 24.10% | 7.40% | -4.20% |
| 2 013 | 9.70% | 7.10% | 7.70% | 8.40% | 5.30% | 22.80% | 7.00% | -0.90% |
| 2 014 | | | | | | | | |
| Periodo Año inicial año Final | **852.61%** | **1021.07%** | **808.12%** | **971.51%** | **310.16%** | **20419.18%** | **627.28%** | **745.07%** |
| Rentabilidad Media del Periodo | **11.94%** | **13.01%** | **11.63%** | **12.71%** | **6.14%** | **32.31%** | **10.15%** | **11.15%** |

En resumen tenemos el siguiente cuadro de inversiones alternativas, con más o menos riesgo

| | |
|---|---|
| Tipo de los préstamos libres para adquisición de vivienda de hogares. | 4.94% |
| Crédito a los hogares para adquisición de viviendas. Tasa Interanual. | 11.58% |
| Rentabilidad anual de la vivienda | 2.97% |
| Rentabilidad de la vivienda bruta por alquiler. Acumulado en los doce últimos meses | 1.48% |
| Rentabilidad anual de inversiones alternativas. IBEX-35. | 5.76% |

| | |
|---|---|
| Bonos Estado 3 años. Tipo medio ponderado | 3.76% |
| Bonos Estado 5 años. Tipo medio ponderado | 4.14% |
| Obligaciones Estado 10 años. Tipo medio ponderado | 4.81% |
| Obligaciones Estado 15 años. Tipo medio ponderado | 4.79% |
| Obligaciones Estado 30 años. Tipo medio ponderado | 4.53% |
| Letras Tesoro 6 meses. Tipo medio ponderado | 2.32% |
| Letras Tesoro 1 año. Tipo medio ponderado | 3.28% |
| Letras Tesoro 18 meses. Tipo medio ponderado | 2.22% |

| | |
|---|---|
| CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Total. CNAE'09 | 11.93% |
| CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Grandes. CNAE'09 | 13.36% |
| CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Medianas. CNAE'09 | 12.73% |
| CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Pequeñas. CNAE'09 | 8.34% |

| | |
|---|---|
| Central de Balances . Datos de la Central de Balances Integrada.. Ratio Resultado Explotación (EBIT) sobre fondos propios (precios corrientes).. Ratio.. Energía, con refino de petróleo. | 11.94% |
| Central de Balances . Datos de la Central de Balances Integrada.. Ratio Resultado Explotación (EBIT) sobre fondos propios (precios corrientes).. Ratio.. Industria, sin refino de petróleo. | 13.01% |
| CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Servicios. CNAE'09 | 11.63% |
| CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Comercio y hostelería. CNAE'09 | 12.71% |
| CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Transporte. CNAE'09 | 6.14% |
| CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Informac. y comunicaciones. CNAE'09 | 32.31% |
| CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Otros servicios. CNAE'09 | 10.15% |
| CBI. Rentab. rec. propios, EBIT/FP, FSI.2. Construccion. CNAE'09 | 11.15% |

En concordancia con estos datos e incluyendo una prima adicional por iliquidez de la inversión inmobiliaria (Cualidad del activo de una entidad mercantil [banco, promotora, …] que no puede transformarse fácilmente en dinero efectivo) durante el proceso de promoción inmobiliaria; **adoptamos una tasa de actualización anual (TIR) de los flujos de caja del 27,50% para el uso Residencial y el 30% para el uso terciario y/o industrial, unidades monetarias constantes,** que son con las que se trabajan en esta M.V.E.; y como el periodo de trabajo es el semestre tendremos que hallar la raíz segunda de la tasa de actualización anual , como queda reflejado en los cuadros siguientes:

**Uso Residencial**

| | |
|---|---|
| Tasa Actualizacion Anual (Cte) | 27,50% |
| Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte) | 12,92% |

**Uso Terciario y/o Industrial**

| | |
|---|---|
| Tasa Actualizacion Anual (Cte) | 30,00% |
| Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte) | 14,02% |

### 8.4.4. Cálculo de Indicadores de Rentabilidad.

#### 8.4.4.1. Métodos Estáticos.

##### 8.4.4.1.1. Flujo neto de caja total por unidad monetaria desembolsada.

Este criterio de valoración estático consiste en ponderar la suma total de los flujos netos de caja generados en el proyecto de inversión en cada uno de los diferentes momentos temporales del plazo del proyecto respecto al desembolso inicial realizado.

Su expresión matemática es la siguiente:

$$FNU\ um = \frac{\sum_{i=1}^{n} CFi}{P_0}$$

Esta expresión matemática no tiene en cuenta la heterogeneidad que suponen desde el punto de vista de la valoración financiera dos flujos de caja en momentos temporales distintos.

##### 8.4.4.1.2. Flujo neto de caja medio anual por unidad monetaria desembolsada.

Este método se diferencia del anterior en que se encuentra ponderado por el número de periodos temporales en los que se desarrolla el proyecto de inversión.

Este criterio ponderará la duración del proyecto y será más eficaz con operaciones de igual duración que con otras de duración diferente.

##### 8.4.4.1.3. Plazo de recuperación o Payback.

El plazo de recuperación de una inversión o payback es el tiempo que transcurre desde el desembolso inicial P0 hasta que se recupera dicho desembolso con los flujos de caja correspondientes.

En base a este criterio, en igualdad de riesgo empresarial, se prefieren aquellas operaciones cuyo plazo de recuperación de la inversión inicial es menor.

Este criterio tampoco tiene en cuenta el momento temporal en que se producen dichos flujos monetarios, ni tampoco los flujos de caja excedentes que se producen en los periodos posteriores al plazo de la recuperación de la inversión inicial.

En esta Memoria de Viabilidad Económica no vamos a utilizar los criterios de valoración estáticos, pero si vamos a obtener el Valor del Suelo por el Método Residual Estático, como si todo el proyecto se realizase en e1 segundo.

La metodología estática no refleja el mercado de las inversiones, pero nos da una indicación de valor que en la mayoría de los casos es la máxima cuantificación económica que podría valer un terreno, ya que toda la actuación urbanizador y edificatoria se realizaría en 1 segundo.

#### 8.4.4.1.4. Método Residual Estático (mediante análisis de los valores actuales o presentes). ECO 805/2003.

El método Residual está basado en dos principios que son y dicen:

- El principio de Valor Residual:
  *"El valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores".*

- El principio de Mayor y Mejor Uso:
  *"El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor."*

El método del valor residual, en base al principio del valor residual, nos permite obtener cualquiera de los factores de producción que intervienen en la elaboración de un inmueble como la diferencia entre el valor total del activo inmobiliario menos el sumatorio del valor y coste de cada uno del resto de los factores de producción que intervienen en la construcción de ese activo inmobiliario.

El Valor de Mercado del solar, terreno o de un inmueble a rehabilitar, se obtiene restando del Valor de Mercado del inmueble, en la hipótesis de edificio terminado, todos los costes de los diferentes factores de producción del inmueble, incluyendo el posible beneficio de la promoción como un coste más.

Su cálculo y formulación matemática es:

$$\mathbf{F = VM - (C_C + I_N + H + L + T + G_P + G_F + G_C + B_P)} \qquad \textbf{Sin imputación temporal.}$$

Como ya hemos comentado la metodología del Método Residual Estático, está recogida en las siguientes normativas:

1. Orden ECO/805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Artículos 34 al 42.

2. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Art. 22.- Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

3. Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Normas 8, 9 y 16.

Así como en las siguientes publicaciones, como son:

1. "La Valoración Inmobiliaria. Teoría y práctica". González Nebreda, Turmo y Villaronga. – páginas 279 a la 293. - Editorial: La Ley.
2. "Valoraciones Inmobiliarias. Fundamentos Teoría y práctica". Llano Elcid – páginas 5-01 a la 5-19. - Editorial: La Ley.
3. "Manual de Valoraciones Inmobiliarias". Roca Cladera – páginas 106 a la 117. - Editorial: Ariel Economía
4. "Análisis Crítico de los Métodos de Valoración Inmobiliaria: Teoría y casos prácticos". Lama Santos y Lama Martin. Páginas 191 a 249. Editorial Servicio de publicaciones de la U.C.
5. "Valoración Inmobiliaria". Alcázar Molina - páginas 373 a 383 – Editorial Montecorvo

En este M.V.E. se han adoptado la tasa libre de riesgo nominal, el índice de precios al consumo, la tasa libre de riesgo real, la prima de riesgo para el uso residencial y sus usos vinculados s/ ECO 805/2003, así como las primas diferenciales adicionales de riesgo recomendadas por Arquitasa y ATASA (Asociación de Sociedades de Tasación de España), para determinar la Rasa de Rentabilidad (estática) anual o beneficio del promotor de una actuación urbanizadora y/o promoción inmobiliaria en los terrenos objeto de esta M.V.E del P.G.O.U. de Melilla; y que queda recogida en la utilización del Método Residual Estático para el cálculo del Valor Total del Suelo, urbanizado y sin ejecutar las obras de urbanización, tal como se refleja en los cuadros siguientes:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tasa Libre Riesgo Nominal | T.L.R.n | **-0,054%** | **en Junio de 2.020** |
| Índice de Precios al Consumo | I.P.C. | -0,300% | |
| Tasa Libre Riesgo Real o Cte. | T.L.R.c | 0,2467% | |

| | |
|---|---|
| Prima de Riesgo para viviendas | 9,00% |
| Prima de Riesgo para Locales Comerciales | 12,00% |
| Prima de Riesgo para garajes | 10,00% |
| Prima de Riesgo para trasteros | 10,00% |
| Prima de Riesgo para Oficinas | 11,00% |
| Prima de Riesgo para Naves Industriales | 13,00% |

| | |
|---|---|
| Adicional recomendada por ATASA: Viviendas 1ª Resd | 4,00% |
| Viviendas 2ª Resd | 5,00% |
| Prima de Riesgo para locales comerciales | 5,00% |
| Prima de Riesgo para garajes | 4,00% |
| Prima de Riesgo para trasteros | 4,00% |
| Prima de Riesgo para Oficinas | 4,00% |
| Prima de Riesgo para Naves Industriales | 5,50% |

Estas tasas, primas de riesgo y márgenes brutos no deben de confundirse nunca con la Tasa de Actuación de la metodología del Flujo de Caja Descontado; ya que las primeras son estáticas y las segundas dinámicas; y por lo tanto nada tienen que ver una con las otras; aunque no es menos cierto que si están relacionadas entre ellas cuando conocido el precio real de transacción del suelo o terrenos y resto de costes y gastos se quiere calcular el Beneficio de la inversión en estático y su Rentabilidad en dinámico.

| | | |
|---|---|---|
| T.L.R. + P.R. de Viviendas 1ª Residencia | 12,95% | Mínimo tiene que ser el 18% |
| b | 19,42% | |
| 1-b | 0,80581 | |

| | | |
|---|---|---|
| T.L.R. + P.R. de garajes | 13,95% | Mínimo tiene que ser el 20% |
| b | 20,92% | |
| 1-b/100 | 0,79081 | |

| | | |
|---|---|---|
| T.L.R. + P.R. de Trasteros | 13,95% | Mínimo tiene que ser el 20% |
| b | 20,92% | |
| 1-b | 0,79081 | |

| | | |
|---|---|---|
| T.L.R. + P.R. de Viviendas 2ª Residencia | 13,95% | Mínimo tiene que ser el 18% |
| b | 20,92% | |
| 1-b | 0,79081 | |

| | | |
|---|---|---|
| T.L.R. + P.R. de Locales comerciales | 16,95% | Mínimo tiene que ser el 27% |
| b | 25,42% | |
| 1-b | 0,74581 | |

| | | |
|---|---|---|
| T.L.R. + P.R. de Oficinas | 14,95% | Mínimo tiene que ser el 20% |
| b | 22,42% | |
| 1-b | 0,77581 | |

| | | |
|---|---|---|
| T.L.R. + P.R. de Naves Industriales | 18,45% | Mínimo tiene que ser el 27% |
| b | 27,67% | |
| 1-b | 0,72331 | |

En las páginas siguientes, vamos a calcular el valor del suelo de los suelos urbanizables programados UZI`s y de los suelo urbanizables no programados UZO´s, como si se urbanizasen y edificasen en un instante. Asi mismo, vamos a calcular el Valor Unitario de Repercusión de Suelo Urbanizado para cada uno de los barrios de Melilla y las zonas o ámbitos espaciales homogéneos, de acuerdo con los valores de mercado, costes, gastos y beneficios brutos o riesgos reflejados en las páginas anteriores

**8.4.4.1.4.1.Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA"**

## VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 - Suelo Urbanizable Programado UZI-1 - "VIA LACTEA"

| USOS FUNCIONALES | Valor de Mercado | Coste de Contrata | Gap+ Gp + Inr + HLT | Tasa Libre Riesgo TLRn | Prima de riesgo PR | T.L.R. + P.R. | b | 1-b/100 | Valor Unit. Reperc. Suelo | Superficie Construida | Valor Total Suelo Urbanizado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | % | % | % | % | , | Euros / M2 c. | M2 const. | EUROS |
| Vivienda Libre | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.853,81 | 373,16 | 82,96 | -0,054% | 17,00% | 16,95% | 25,42% | 0,7458 | 926,47 | 24.791,33 | 22.968.303,28 |
| Industrial | 924,21 | 300,94 | 64,05 | -0,054% | 18,50% | 18,45% | 27,67% | 0,7233 | 303,50 | 24.791,33 | 7.524.246,51 |
| **Total** | | | | | | | | | | 49.582,66 | **30.492.550** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Valor total del suelo urbanizado** | | **30.492.550** | Euros |
| **Total Cargas de Urbanizacion de vial publico** | | **7.643.748** | Euros |
| **Valor total del suelo sin urbanizar** | | **22.848.802** | **Euros** |
| **Valor cesión aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | **4.573.882** | **Euros** |
| **Area de Reparto** | | **163.592** | M2 sb |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica s/ Metodo Residual Estaticop ECO 805/2003(euros / m2 suelo bruto)** | | **111,71** | € /M2 sb |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica según Programa Actuacion con Metodo Residual - Regamneto de Valoraciones 1492/2011(euros / m2 suelo bruto)** | | **118,69** | € /M2 sb |

**8.4.4.1.4.2.Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA"**

## VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 - Suelo Urbanizable Programado UZI-2 - "LA COMETA"

| USOS FUNCIONALES | Valor de Mercado | Coste de Contrata | Gap+ Gp + Inr + HLT | Tasa Libre Riesgo TLRn | Prima de riesgo PR | T.L.R. + P.R. | b | 1-b/100 | Valor Unit. Reperc. Suelo | Superficie Construida | Valor Total Suelo Urbanizado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | % | % | % | % | , | Euros / M2 c. | M2 const. | EUROS |
| Vivienda Libre | 1.396,28 | 601,88 | 125,84 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 397,42 | 32.972,47 | 13.103.799,55 |
| Viv. VPO régimen normal | 1.026,22 | 541,69 | 112,10 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 173,14 | 14.131,06 | 2.446.661,26 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | | | | | | |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.853,81 | 373,16 | 82,96 | 0,000% | 4,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 1.037,69 | 2.479,13 | 2.572.580,98 |
| Industrial | | | | | | | | | | | |
| **Total** | | | | | | | | | | 49.582,66 | **18.123.042** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Valor total del suelo urbanizado** | | **18.123.042** | Euros |
| **Total Cargas de Urbanizacion de vial publico** | | **1.692.897** | Euros |
| **Valor total del suelo sin urbanizar** | | **16.430.145** | **Euros** |
| **Valor cesión aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | **2.718.456** | **Euros** |
| **Area de Reparto** | | **29.821** | M2 sb |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica s/ Metodo Residual Estaticop ECO 805/2003(euros / m2 suelo bruto)** | | **459,80** | € /M2 sb |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica según Programa Actuacion con Metodo Residual - Regamneto de Valoraciones 1492/2011(euros / m2 suelo bruto)** | | **492,75** | € /M2 sb |

**8.4.4.1.4.3.Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO"**

## VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 - Suelo Urbanizable No Programado UZO-1 - "RIO ORO"

| USOS FUNCIONALES | Valor de Mercado | Coste de Contrata | Gap+ Gp + Inr + HLT | Tasa Libre Riesgo TLRn | Prima de riesgo PR | T.L.R. + P.R. | b | 1-b/100 | Valor Unit. Reperc. Suelo | Superficie Construida | Valor Total Suelo Urbanizado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | % | % | % | % | , | Euros / M2 c. | M2 const. | EUROS |
| Vivienda Libre | 1.813,81 | 692,16 | 145,76 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 623,67 | 15.260,02 | 9.517.217,28 |
| Viv. VPO régimen normal | 1.026,22 | 541,69 | 112,10 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 173,14 | 15.260,02 | 2.642.131,11 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Terciario - Comercial | 1.853,81 | 373,16 | 82,96 | 0,000% | 4,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 1.037,69 | 1.606,32 | 1.666.866,52 |
| Industrial | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| **Total** | | | | | | | | | | 32.126,37 | **13.826.215** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Valor total del suelo urbanizado** | | **13.826.215** | Euros |
| **Total Cargas de Urbanizacion de vial publico** | | **3.674.810** | Euros |
| **Valor total del suelo sin urbanizar** | | **10.151.405** | **Euros** |
| **Valor cesión aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | **2.073.932** | **Euros** |
| **Area de Reparto** | | **80.990** | M2 sb |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica s/ Metodo Residual Estaticop ECO 805/2003(euros / m2 suelo bruto)** | | **99,73** | € /M2 sb |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica según Programa Actuacion con Metodo Residual - Regamneto de Valoraciones 1492/2011(euros / m2 suelo bruto)** | | **114,65** | € /M2 sb |

**8.4.4.1.4.4.Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS"**

## VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 - Suelo Urbanizable No Programado UZO-2 - "CABRERIZAS BAJAS"

| USOS FUNCIONALES | Valor de Mercado | Coste de Contrata | Gap+ Gp + Inr + HLT | Tasa Libre Riesgo TLRn | Prima de riesgo PR | T.L.R. + P.R. | b | 1-b/100 | Valor Unit. Reperc. Suelo | Superficie Construida | Valor Total Suelo Urbanizado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | % | % | % | % | , | Euros / M2 c. | M2 const. | EUROS |
| Vivienda Libre | 1.813,81 | 692,16 | 145,76 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 623,67 | 17.956,58 | 11.198.977,48 |
| Viv. VPO régimen normal | 1.026,22 | 541,69 | 112,10 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 173,14 | 17.956,58 | 3.109.014,53 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Terciario - Comercial | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,000% | 4,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Industrial | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| **Total** | | | | | | | | | | 35.913,16 | **14.307.992** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Valor total del suelo urbanizado** | | **14.307.992** | Euros |
| **Total Cargas de Urbanizacion de vial publico** | | **4.586.603** | Euros |
| **Valor total del suelo sin urbanizar** | | **9.721.389** | **Euros** |
| **Valor cesión aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | **2.146.199** | **Euros** |
| **Area de Reparto** | | **88.151** | M2 sb |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica s/ Metodo Residual Estaticop ECO 805/2003(euros / m2 suelo bruto)** | | **85,93** | € /M2 sb |

**8.4.4.1.4.5.Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO"**

## VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 - Suelo Urbanizable No Programado UZO-3 " VICENTRE MAESO"

| USOS FUNCIONALES | Valor de Mercado | Coste de Contrata | Gap+ Gp + Inr + HLT | Tasa Libre Riesgo TLRn | Prima de riesgo PR | T.L.R. + P.R. | b | 1-b/100 | Valor Unit. Reperc. Suelo | Superficie Construida | Valor Total Suelo Urbanizado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | % | % | % | % | , | Euros / M2 c. | M2 const. | EUROS |
| Vivienda Libre | 1.813,81 | 692,16 | 145,76 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 623,67 | 29.563,18 | 18.437.663,86 |
| Viv. VPO régimen normal | 1.026,22 | 541,69 | 112,10 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 173,14 | 12.669,93 | 2.193.681,07 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Terciario - Comercial | 1.853,81 | 373,16 | 82,96 | 0,000% | 4,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 1.037,69 | 2.222,80 | 2.306.580,93 |
| Industrial | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| **Total** | | | | | | | | | | 44.455,91 | **22.937.926** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Valor total del suelo urbanizado** | | **22.937.926** | Euros |
| **Total Cargas de Urbanizacion de vial publico** | | **5.473.352** | Euros |
| **Valor total del suelo sin urbanizar** | | **17.464.574** | **Euros** |
| **Valor cesión aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | **3.440.689** | **Euros** |
| **Area de Reparto** | | **110.941** | M2 sb |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica s/ Metodo Residual Estaticop ECO 805/2003(euros / m2 suelo bruto)** | | **126,41** | € /M2 sb |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica según Programa Actuacion con Metodo Residual - Regamneto de Valoraciones 1492/2011(euros / m2 suelo bruto)** | | **139,58** | € /M2 sb |

**8.4.4.1.4.6.Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA"**

## VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 - Suelo Urbanizable No Programado UZO-4 - "ARROYO FARKHANA"

| USOS FUNCIONALES | Valor de Mercado | Coste de Contrata | Gap+ Gp + Inr + HLT | Tasa Libre Riesgo TLRn | Prima de riesgo PR | T.L.R. + P.R. | b | 1-b/100 | Valor Unit. Reperc. Suelo | Superficie Construida | Valor Total Suelo Urbanizado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | % | % | % | % | , | Euros / M2 c. | M2 const. | EUROS |
| Vivienda Libre | 1.813,81 | 692,16 | 145,76 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 623,67 | 25.549,93 | 15.934.722,76 |
| Viv. VPO régimen normal | 1.026,22 | 541,69 | 112,10 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 173,14 | 10.949,97 | 1.895.885,51 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Terciario - Comercial | 1.853,81 | 373,16 | 82,96 | 0,000% | 4,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 1.037,69 | 1.921,05 | 1.993.459,04 |
| Industrial | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| **Total** | | | | | | | | | | 38.420,95 | **19.824.067** |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor total del suelo urbanizado** | **19.824.067** | Euros |
| **Total Cargas de Urbanizacion de vial publico** | **4.722.117** | Euros |
| **Valor total del suelo sin urbanizar** | **15.101.951** | **Euros** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Valor cesión aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | **2.973.610** | **Euros** |

| | | |
|---|---|---|
| **Area de Reparto** | **95.858** | M2 sb |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica s/ Metodo Residual Estaticop ECO 805/2003(euros / m2 suelo bruto)** | **126,52** | € /M2 sb |

**8.4.4.1.4.7.Valor del Terreno por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 del Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO"**

## VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 - Suelo Urbanizable No Programado UZO-5 - "PARQUE CIVICO"

| USOS FUNCIONALES | Valor de Mercado | Coste de Contrata | Gap+ Gp + Inr + HLT | Tasa Libre Riesgo TLRn | Prima de riesgo PR | T.L.R. + P.R. | b | 1-b/100 | Valor Unit. Reperc. Suelo | Superficie Construida | Valor Total Suelo Urbanizado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | % | % | % | % | , | Euros / M2 c. | M2 const. | EUROS |
| Vivienda Libre | 1.677,93 | 692,16 | 145,08 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 514,86 | 8.687,47 | 4.472.795,50 |
| Viv. VPO régimen normal | 1.026,22 | 541,69 | 112,10 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 173,14 | 3.723,20 | 644.637,57 |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Terciario - Comercial | 1.853,81 | 373,16 | 82,96 | 0,000% | 4,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 1.037,69 | 653,19 | 677.814,44 |
| Industrial | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| **Total** | | | | | | | | | | 13.063,86 | **5.795.248** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Valor total del suelo urbanizado** | | **5.795.248** | Euros |
| **Total Cargas de Urbanizacion de vial publico** | | **1.119.948** | Euros |
| **Valor total del suelo sin urbanizar** | | **4.675.300** | **Euros** |
| **Valor cesión aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | **869.287** | **Euros** |
| **Area de Reparto** | | **37.728** | M2 sb |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica s/ Metodo Residual Estaticop ECO 805/2003(euros / m2 suelo bruto)** | | **100,88** | € /M2 sb |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica según Programa Actuacion con Metodo Residual - Regamneto de Valoraciones 1492/2011(euros / m2 suelo bruto)** | | **155,06** | € /M2 sb |

### 8.4.4.1.4.8.Valor Unitario de Repercusión de suelo por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 de cada uno de los Barrios de Melilla

Vamos a calcular el Valor Unitario de Repercusión de Suelo Urbanizado para cada uno de los barrios de Melilla, de acuerdo con los valores de mercado, costes, gastos y beneficios brutos o riesgos reflejados en las páginas anteriores

**VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 POR BARRIOS**

| Nº Testigos | USOS FUNCIONALES | Valor Unitario de Mercado | Coste Unitario de Contrata | Gap+ Gp + Inr + HLT | Tasa Libre Riesgo TLRn | Prima de riesgo PR | T.L.R. + P.R. | b | 1-b/100 | Valor Unit. Reperc. Suelo s/ ECO 805/2003 | Superficie Total Construida | Valor Total de Mercado | Coste Total de Contrata | Valor Total Reperc. Suelo s/ ECO 805/2003 | % Repercusion Valor Suelo Urbanizado / Valor de Mercado | % Repercusion Coste de Contrata / Valor de Mercado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ud | | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | % | % | % | % | , | Euros / M2 c. | M2 const. | Euros | Euros | Euros | % | % |
| | Numeración y relación entre columnas | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 = 4 + 5 | 7 = 1,5 *6 | 8 = (1-"7")/100 | 9 = (1*8)-(2+3) | 10 | | | 11 =9 * 10 | 12 =9/1 | 13 =2/1 |
| 57 | Bº del Real | 1.813,81 | 692,16 | 145,35 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 624,07 | 5.218 | 9.464.458 | 3.611.691 | 3.256.410 | 34,41% | 38,16% |
| 16 | Bº Gral. San Jurjo | 2.049,36 | 692,16 | 145,35 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 813,89 | 1.492 | 3.057.653 | 1.032.703 | 1.214.317 | 39,71% | 33,77% |
| 42 | Bº Industrial | 2.025,21 | 692,16 | 145,35 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 794,42 | 4.609 | 9.334.175 | 3.190.165 | 3.661.472 | 39,23% | 34,18% |
| 18 | Bº Héroes de España | 1.999,70 | 692,16 | 145,35 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 773,87 | 2.032 | 4.063.396 | 1.406.469 | 1.572.497 | 38,70% | 34,61% |
| 2 | Bº General Larrea | 1.378,56 | 601,88 | 126,39 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 382,58 | 540 | 744.422 | 325.014 | 206.595 | 27,75% | 43,66% |
| 6 | Bº Príncipe de Asturias | 1.669,09 | 647,02 | 135,87 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 562,08 | 581 | 969.741 | 375.918 | 326.566 | 33,68% | 38,76% |
| 8 | Bº Isaac Peral | 1.677,93 | 647,02 | 135,87 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 569,20 | 771 | 1.293.684 | 498.852 | 438.853 | 33,92% | 38,56% |
| 14 | Bº Virgen de la Victoria | 1.651,54 | 647,02 | 135,87 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 547,93 | 1.215 | 2.006.620 | 786.128 | 665.739 | 33,18% | 39,18% |
| 12 | Bº La Libertad | 1.814,25 | 692,16 | 145,35 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 624,43 | 1.125 | 2.041.029 | 778.680 | 702.479 | 34,42% | 38,15% |
| 10 | Bº Primo de Rivera | 1.487,19 | 601,88 | 126,39 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 470,12 | 1.228 | 1.826.269 | 739.106 | 577.307 | 31,61% | 40,47% |
| 10 | Bº Polígono Hebreo 2 | 1.485,20 | 601,88 | 126,39 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 468,51 | 1.058 | 1.571.339 | 636.787 | 495.688 | 31,55% | 40,53% |
| 7 | Bº Cabrerizas Bajas | 1.290,56 | 601,88 | 126,39 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 311,68 | 706 | 911.138 | 424.926 | 220.044 | 24,15% | 46,64% |
| 5 | Bº Gómez Jordana | 1.907,63 | 692,16 | 145,35 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 699,68 | 358 | 682.933 | 247.793 | 250.484 | 36,68% | 36,28% |
| 20 | Bº Concepción Arenal | 1.973,19 | 692,16 | 145,35 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 752,50 | 2.325 | 4.587.669 | 1.609.272 | 1.749.571 | 38,14% | 35,08% |
| 10 | Bº Ataque Seco | 1.435,10 | 601,88 | 126,39 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 428,15 | 1.168 | 1.676.202 | 702.994 | 500.078 | 29,83% | 41,94% |
| 2 | Barrio del Carmen | 1.464,00 | 601,88 | 126,39 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 451,43 | 290 | 424.560 | 174.545 | 130.916 | 30,84% | 41,11% |
| 5 | Bº Batería Jota | 1.470,28 | 601,88 | 126,39 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 456,49 | 538 | 791.008 | 323.810 | 245.592 | 31,05% | 40,94% |
| 7 | Barrio Oeste | 1.396,28 | 601,88 | 126,39 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 396,86 | 731 | 1.020.679 | 439.973 | 290.106 | 28,42% | 43,11% |
| | Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO | 1.026,22 | 541,69 | 113,75 | -0,054% | 10,89% | 10,95% | 16,42% | 0,8358 | 202,28 | | | | | 19,71% | 52,79% |
| | Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Especial | 758,00 | 481,50 | 101,12 | -0,054% | 9,89% | 9,95% | 14,92% | 0,8508 | 62,30 | | | | | 8,22% | 63,52% |
| | Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Concertado | 1.311,92 | 601,88 | 126,39 | -0,054% | 11,89% | 11,95% | 17,92% | 0,8208 | 348,57 | | | | | 26,57% | 45,88% |
| 7 | Bº Industrial - Local Comerciel | 2.305,42 | 373,16 | 78,36 | -0,054% | 17,00% | 16,95% | 25,42% | 0,7458 | 1.267,88 | 1.415 | 3.262.176 | 528.028 | 1.794.050 | 55,00% | 16,19% |
| 11 | Bº Heroes de España - Local Comercial | 2.687,60 | 373,16 | 78,36 | -0,054% | 17,00% | 16,95% | 25,42% | 0,7458 | 1.552,91 | 1.266 | 3.402.498 | 472.426 | 1.965.981 | 57,78% | 13,88% |
| 13 | Bº Real - Local Comercial | 1.853,81 | 373,16 | 78,36 | -0,054% | 17,00% | 16,95% | 25,42% | 0,7458 | 931,06 | 2.037 | 3.776.213 | 760.136 | 1.896.573 | 50,22% | 20,13% |
| 16 | Naves Industriales | 816,30 | 300,94 | 63,20 | -0,054% | 18,50% | 18,45% | 27,67% | 0,7233 | 226,30 | 7.536 | 6.151.603 | 2.267.877 | 1.705.385 | 27,72% | 36,87% |
| 298 | **Total** | | | | | | | | | | 38.239 | 63.059.465 | 21.333.293 | 23.866.702 | | |

### 8.4.4.1.4.9.Valor Unitario de Repercusión de suelo por el Método Residual Estático ECO 805/2.003 de cada zona o Ámbitos Espaciales Homogéneos

Vamos a calcular el Valor Unitario de Repercusión de Suelo Urbanizado para cada uno de los zonas o ámbitos espaciales homogéneos, de acuerdo con los valores de mercado, costes, gastos y beneficios brutos o riesgos reflejados en las páginas anteriores

**VALORACION DEL SUELO. METODO RESIDUAL ESTATICO. ECO 805/2003 POR ZONAS O AMBITOS ESPACIALES HOMOGENEOS**

| Valor Unitario de Mercado | USOS FUNCIONALES | Valor Unitario de Mercado | Coste Unitario de Contrata | Gap+ Gp + Inr + HLT | Tasa Libre Riesgo TLRn | Prima de riesgo PR | T.L.R. + P.R. | b | 1-b/100 | Valor Unit. Reperc. Suelo s/ ECO 805/2003 | Superficie Total Construida | Valor Total de Mercado | Coste Total de Contrata | Valor Total Reperc. Suelo s/ ECO 805/2003 | % Repercusion Valor Suelo Urbanizado / Valor de Mercado | % Repercusion Coste de Contrata / Valor de Mercado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ud | | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | % | % | % | % | , | Euros / M2 c. | M2 const. | Euros | Euros | Euros | % | % |
| 0 | Numeración y relación entre columnas | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 = 4 + 5 | 7 = 1,5 *6 | 8 = (1-"7")/100 | 9 = (1*8)-(2+3) | 10 | | | 11=9 * 10 | 12 =9/1 | 13 =2/1 |
| 103 | Zona 1 de Vivindas en Manzana Cerrada | 1.994,48 | 692,16 | 145,35 | -0,054% | 13,000% | 12,946% | 19,419% | 80,581% | 769,66 | 5.218 | 10.407.220 | 3.611.691 | 4.016.096 | 38,59% | 34,70% |
| 18 | Zona 2 de Vivindas en Manzana Cerrada | 1.542,73 | 601,88 | 126,39 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 514,88 | 1.492 | 2.301.755 | 898.002 | 768.195 | 33,37% | 39,01% |
| 91 | Zona 3 de Vivindas en Manzana Cerrada | 1.762,59 | 647,02 | 135,87 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 637,42 | 4.609 | 8.123.787 | 2.982.111 | 2.937.874 | 36,16% | 36,71% |
| 39 | Zona 4 de Vivindas en Manzana Cerrada | 1.405,92 | 601,88 | 126,39 | -0,054% | 13,00% | 12,95% | 19,42% | 0,8058 | 404,63 | 2.032 | 2.856.828 | 1.223.017 | 822.211 | 28,78% | 42,81% |
| | Zona 5 de Vivindas en Manzana Cerrada | 758,00 | 481,50 | 101,12 | -0,054% | 9,89% | 9,95% | 14,92% | 0,8508 | 62,30 | | | | | 8,22% | 63,52% |
| | Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO | 1.026,22 | 541,69 | 113,75 | -0,054% | 10,89% | 10,95% | 16,42% | 0,8358 | 202,28 | | | | | 19,71% | 52,79% |
| | Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Especial | 758,00 | 481,50 | 101,12 | -0,054% | 9,89% | 9,95% | 14,92% | 0,8508 | 62,30 | | | | | 8,22% | 63,52% |
| | Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Concertado | 1.311,92 | 601,88 | 126,39 | -0,054% | 11,89% | 11,95% | 17,92% | 0,8208 | 348,57 | | | | | 26,57% | 45,88% |
| 7 | Bº Industrial - Local Comerciel | 2.305,42 | 373,16 | 78,36 | -0,054% | 17,00% | 16,95% | 25,42% | 0,7458 | 1.267,88 | 1.415 | 3.262.176 | 528.028 | 1.794.050 | 55,00% | 16,19% |
| 11 | Bº Heroes de España - Local Comercial | 2.687,60 | 373,16 | 78,36 | -0,054% | 17,00% | 16,95% | 25,42% | 0,7458 | 1.552,91 | 1.266 | 3.402.498 | 472.426 | 1.965.981 | 57,78% | 13,88% |
| 13 | Bº Real - Local Comercial | 1.853,81 | 373,16 | 78,36 | -0,054% | 17,00% | 16,95% | 25,42% | 0,7458 | 931,06 | 2.037 | 3.776.213 | 760.136 | 1.896.573 | 50,22% | 20,13% |
| 16 | Naves Industriales | 816,30 | 300,94 | 63,20 | -0,054% | 18,50% | 18,45% | 27,67% | 0,7233 | 226,30 | 7.536 | 6.151.603 | 2.267.877 | 1.705.385 | 27,72% | 36,87% |
| 298 | **Total** | | | | | | | | | | 38.239 | 62.383.630 | 21.415.422 | 23.470.889 | | |

Estos Valores Unitarios de Repercusión del Suelo Urbanizado, sirven para ratificar los obtenidos con el método residual estático del Reglamento de Valoraciones y obtener de esta forma los Coeficientes de Ponderación entre los distintos Barrios de Melilla; así como en sus zonas o ámbitos espaciales homogéneos.

### 8.4.4.1.5. Método residual estático. Reglamento de Valoraciones R.D. 1492/2011

Vamos a utilizar en los suelos urbanos UBA´s, los mismos conceptos de Valor de Repercusión de Suelo y Método Residual Estático, definido en el artículo 22.- *Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado*, en el apartado 2, del Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo; y es de esta forma ver donde nos encontramos en la horquilla del coeficiente K, entre 1,20 a 1,50. Dicho artículo 22 del RD 1494/2011, establece:

*2. **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.***

***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.*

*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.*

Si la K, es menor a 1,4 significa que el beneficio es menor, a Gc y Gf constantes. Y si el Beneficio se reduce significa que la inversión es más segura.

*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.*

Si la K, es mayor a 1,4 significa que el beneficio es mayor a Gc y Gf constantes. Y si el Beneficio aumento significa que la inversión tiene más riesgo[18] es más insegura.

[18] Léase: Rodriguez Sandias, Alfonso "Modelos de Análisis y Valoración." Editorial: Andavira. 2013. Pag. 133 - 150

### 8.4.4.1.5.1.Valor del Terreno por el Método Residual Estático del Suelo Urbano "UBA-1" a "UBA-34"

Se calcula el valor total del suelo urbanizado de cada actuación urbanizadora en el suelo urbano UBA´s, de acuerdo con el **Método Residual Estático del R.D. 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones**; así como con la ECO 805/2003 para su ratificación y/o comprobación (ver Memoria de Viabilidad Económica), en base al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios y se le descuentan las cargas de urbanización de la misma.

El aprovechamiento construible correspondiente al 15% - 20% del aprovechamiento medio de cesión a la administración tiene que cederse libre de cargas, las cuales se les atribuye como costo a la propiedad/promoción.

En el Estudio Financiero se considera un ingreso para la administración el equivalente a la venta del 15% - 20% de la cesión aprovechamiento urbanístico libre de cargas.

Si al valor del suelo urbanizado, obtenido anteriormente, se le descuenta la carga de urbanización y este valor económico es superior a la valoración de ese suelo en la hipótesis de estar el mismo en la situación básica de suelo rural, la actuación urbanizadora es viable económicamente.

En las páginas siguientes se sintetizan todas las intervenciones urbanísticas planificadas por el P.G.M.O. para ser programadas, a través de la cumplimentación del modelo de ficha individualizada descrita en el apartado "4.1.- Descripción del modelo de ficha en los aspectos económicos" del estudio Económico Financiero y cada intervención tiene un reflejo gráfico en el plano de programación del P.G.M.O. de Melilla.

A continuación se incluyen las Fichas de las Intervenciones de los suelo urbanos UBA`s; así como los suelo urbanizables programados UZI`s y los suelo urbanizables no programados UZO`s para su mejor interpretación económica.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| NOMBRE | CALLE LA CAL | | | | UBA 1 |
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACION | Cooperacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |
| OBJETIVOS DE LA ACTUACION | | | | | |
| Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.<br>Obtención de suelo y urbanizacion de viario<br>Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios | | | | | |
| Nivel de Sistema: | Local | | | | |
| Sectores de Inversion | Urbanizacion secundaria<br>Actuaciones de vivienda privada y publica | | | | |
| AGENTES INVERSORES | | | | | |
| CIUDAD AUTONOMA | No | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | Si |
| OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO | | | | | |
| Esta desocupado | | | | | |
| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | Segundo | |
| PLANEAMIENTO | 2025 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | | |
| URBANIZACION | 2026 | EDIFICACION | 2027 | | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 3.908,00 Unidad Actuacion | 212,71 Sist. Gener. Ads. | | 4.120,71 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 1.787,42 | 45,74 | 861,33 22,04 | 0,00 | 0,00 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 1,289 | Terciario: 0,064 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | Industrial | |
| | 4.785,15 | | 251,85 | 0,00 | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.787,42 | 135,00 | 40,50 | 313.692,21 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 861,33 | 45,00 | 13,50 | 50.387,81 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 364.080,02 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autonoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 364.080,02 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 4.067,38 | 1.470,28 | 601,88 | 402,71 | 1.637.967,91 | |
| Viv. VPO regimen normal | 717,77 | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 143.363,66 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | 0,00 | 1.860.687,23 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | 0,00 | |
| Terciario - Comercial | 251,85 | 758,00 | 240,75 | 315,09 | 79.355,66 | |
| Industrial | | | | | 0,00 | |
| Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma | | | | | 15% | 279.103,08 |
| Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto) | | | | | | 295,46 |

| NOMBRE | REINA REGENTE | | | | UBA 2 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | Plan Especial Reforma Interior Accesibilidad | SISTEMA ACTUACION | Cooperacion - Expropiacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACION**

Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanizacion viario
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTONOMA | Si | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | No |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta básicamente ocupado las zonas donde se actua, donde existen algunas edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | Primero | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 | | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | EDIFICACIÓN | 2024 | | |

| SUPERFICIES (m²sb) | 203.458,25 Unidad Actuacion | | 0,00 Sist. Gener. Ads. | | 203.458,25 Total Ambito | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 26.355,90 | 12,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 75.554,25 | 37,14 | 0,00 | 0,00 | 1.137,27 | 0,56 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 0,000 | Terciario: | 0,000 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 26.355,90 | 37,13 | 22,28 | 1.565.540,46 | |
| | Sist Local | 75.554,25 | 67,50 | 40,50 | 8.159.859,00 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.137,27 | 7,00 | 2,10 | 10.349,16 | |
| Indemnizaciones | | | | | 1.474.673,60 | |
| Total | | | | | | 11.210.422,22 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| Ciudad Autonoma de Melilla | 100% | Otras administraciones | 0% | Privados | 0% |
|---|---|---|---|---|---|
| | 11.210.422,22 | | 0,00 | | 0,00 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | | | | | 0,00 | |
| Viv. VPO regimen normal | | | | | 0,00 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | 0,00 | |
| Terciario - Comercial | | | | | 0,00 | |
| Industrial | | | | | 0,00 | |
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | | | | | | |

| NOMBRE | CARRETERA DE HIDUM-1 | | | | UBA 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACION | Cooperacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACION**

Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres, equipamientos y viario
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTONOMA | No | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta basicamnete desocupado, aunque existen algunas edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | Primero | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 | | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | EDIFICACIÓN | 2024 | | |

| SUPERFICIES (m²sb) | 11.031,90 Unidad Actuacion | | 569,20 Sist. Gener. Ads. | | 11.601,10 Total Ambito | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 1.404,20 | 12,73 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 3.997,47 | 36,24 | 900,20 | 8,16 | 524,50 | 4,75 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 1,600 | Terciario: | 0,080 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | 16.768,49 | | 882,55 | | 0,00 | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 1.404,20 | 74,25 | 22,28 | 135.540,41 | |
| | Sist Local | 3.997,47 | 135,00 | 40,50 | 701.555,99 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 900,20 | 45,00 | 13,50 | 52.661,70 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 524,50 | 7,00 | 2,10 | 4.772,95 | |
| Indemnizaciones | | | | | 116638,40 | |
| Total | | | | | | 1.011.169,44 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| Ciudad Autonoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
|---|---|---|---|---|---|
| | 0,00 | | 0,00 | | 1.011.169,44 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 8.384,24 | 1.396,28 | 601,88 | 345,79 | 2.899.161,65 | |
| Viv. VPO regimen normal | 8.384,24 | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 1.674.619,66 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 5.238.241,99 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 882,55 | 1.396,28 | 300,94 | 752,89 | 664.460,68 | |
| Industrial | | | | | | |
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | | | | | 15% | 785.736,30 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | | | | | 296,64 |

| NOMBRE | CARRETERA DE HIDUM-2 | | | | UBA 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | Plan Especial Reforma Interior | SISTEMA ACTUACION | Cooperacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACION**

Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres, equipamientos y viario
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTONOMA | No | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta basicamnete ocupado, donde existen edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | Segundo | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | |
| URBANIZACION | 2026 | | EDIFICACION | 2027 | |
| **SUPERFICIES (m²sb)** | 12.590,47 Unidad Actuacion | | 635,80 Sist. Gener. Ads. | 13.226,27 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 7,45 | 0,00 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 1.069,90 | 8,50 | 0,00 0,00 | 3.000,00 | 0,00 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **0,709** | Terciario: **0,035** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | Industrial | |
| | **8.480,31** | | **446,33** | **0,00** | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.069,90 | 135,00 | 40,50 | 187.767,45 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 3.000,00 | 7,00 | 2,10 | 27.300,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 152426,40 | |
| Total | | | | | | 367.493,85 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autonoma de Melilla | **0%** | Otras administraciones | **0%** | Privados | **100%** |
| | 0,00 | | 0,00 | | 367.493,85 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **7.208,26** | 1.470,28 | 601,88 | 402,71 | 2.902.830,09 | |
| Viv. VPO regimen normal | **1.272,05** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 254.071,13 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 3.297.536,44 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **446,33** | 758,00 | 240,75 | 315,09 | 140.635,23 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | 494.630,47 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 184,13 |

| NOMBRE | CALLEJÓN DE LA MARINA-1 | | | | UBA 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACION | Compensacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACION**

Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres, equipamientos y viario
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTONOMA | No | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta basicamnete ocupado, donde existen edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | Segundo | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | |
| URBANIZACION | 2026 | | EDIFICACION | 2027 | |
| **SUPERFICIES (m²sb)** | 11.048,80 Unidad Actuacion | | 1.143,84 Sist. Gener. Ads. | 12.192,64 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 3.382,00 | 30,61 | 1.209,00 10,94 | 2.269,00 | 20,54 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **0,920** | Terciario: **0,046** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | Industrial | |
| | **9.656,65** | | **508,24** | **0,00** | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 3.382,00 | 135,00 | 40,50 | 593.541,00 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.209,00 | 45,00 | 13,50 | 70.726,50 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 2.269,00 | 7,00 | 2,10 | 20.647,90 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 684.915,40 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autonoma de Melilla | **0%** | Otras administraciones | **0%** | Privados | **100%** |
| | 0,00 | | 0,00 | | 684.915,40 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **8.208,15** | 1.396,28 | 601,88 | 345,79 | 2.838.271,87 | |
| Viv. VPO regimen normal | **1.448,50** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 289.314,42 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 3.571.091,74 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **508,24** | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 443.505,45 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | 535.663,76 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 192,78 |

| NOMBRE | PATIO VERA | | | | UBA 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACION | Cooperacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACION**

Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres y viario
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTONOMA | No | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta basicamnete desocupado, aunque existen algunas edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | | Primero | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | | EDIFICACIÓN | 2024 | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 12.886,00 | Unidad Actuacion | 0,00 Sist. Gener. Ads. | 12.886,00 | Total Ambito |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 3.268,60 | 25,37 | 0,00 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 2,728 | Terciario: 0,136 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | Industrial | |
| | 33.395,35 | | 1.757,65 | 0,00 | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 3.268,60 | 135,00 | 40,50 | 573.639,30 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 77584,00 | |
| Total | | | | | | 651.223,30 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autonoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 651.223,30 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 28.386,05 | 1.470,28 | 601,88 | 402,71 | 11.431.305,53 | |
| Viv. VPO regimen normal | 5.009,30 | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 1.000.528,66 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 12.985.653,80 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.757,65 | 758,00 | 240,75 | 315,09 | 553.819,61 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 0% | 0,00 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 957,20 |

| NOMBRE | CUESTA LA VIÑA | | | | UBA 7 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACION | Cooperacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACION**

Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres, equipamientos y viario
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTONOMA | No | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta basicamnete ocupado, donde existen edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | Segundo | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | |
| URBANIZACION | 2026 | | EDIFICACION | 2027 | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 10.810,60 | Unidad Actuacion | 0,00 Sist. Gener. Ads. | 10.810,60 | Total Ambito |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 612,15 | 5,66 | 0,00 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 3.213,00 | 29,72 | 0,00 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 1,600 | Terciario: 0,080 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | Industrial | |
| | 16.432,11 | | 864,85 | 0,00 | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 612,15 | 74,25 | 22,28 | 59.087,78 | |
| | Sist Local | 3.213,00 | 135,00 | 40,50 | 563.881,50 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 634.502,40 | |
| Total | | | | | | 1.257.471,68 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autonoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 1.257.471,68 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 16.432,11 | 1.290,56 | 601,88 | 264,47 | 4.345.782,13 | |
| Viv. VPO regimen normal | | | | | | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 5.100.467,28 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 864,85 | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 754.685,14 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 10% | 510.046,73 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 308,30 |

| NOMBRE | FARKHANA | | | | UBA 8 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | Plan Especial Reforma Interior | SISTEMA ACTUACION | Compensacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACION**

Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres, equipamientos y viario
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTONOMA | No | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta basicamnete ocupado, donde existen edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | Segundo | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | |
| URBANIZACION | 2026 | | EDIFICACION | 2027 | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 4.886,10 Unidad Actuacion | | 234,50 Sist. Gener. Ads. | 5.120,60 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 678,58 | 13,89 | 877,00 17,95 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 0,00 | 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 0,682 | Terciario: 0,000 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | Industrial | |
| | 3.330,52 | | 0,00 | 0,00 | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 678,58 | 295,30 | 77,54 | 252.999,93 | |
| | Sist Local | 0,00 | 135,00 | 40,50 | 0,00 | |
| Zonas verdes | Sist General | 877,00 | 30,00 | 9,00 | 34.203,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 287.202,93 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autonoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 287.202,93 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 3.330,52 | 1.396,28 | 601,88 | 345,79 | 1.151.650,15 | |
| Viv. VPO regimen normal | 0,00 | | | | | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 1.151.650,15 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 0,00 | | | | | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 15% | 172.747,52 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 135,08 |

| NOMBRE | CARRETERA DE FARKHANA | | | | UBA 9 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACION | Cooperacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACION**

Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres, equipamientos y viario
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTONOMA | No | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta basicamnete ocupado, donde existen edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | | Primero | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | | EDIFICACIÓN | 2024 | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 50.580,35 Unidad Actuacion | | 2.882,07 Sist. Gener. Ads. | 53.462,42 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 361,65 | 0,72 | 6.508,72 12,87 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 11.037,23 | 21,82 | 0,00 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 0,800 | Terciario: 0,040 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | Industrial | |
| | 38.441,07 | | 2.023,21 | 0,00 | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 361,65 | 74,25 | 22,28 | 34.908,27 | |
| | Sist Local | 11.037,23 | 135,00 | 40,50 | 1.937.033,87 | |
| Zonas verdes | Sist General | 6.508,72 | 30,00 | 9,00 | 253.840,08 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 367.145,00 | |
| Total | | | | | | 2.592.927,21 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autonoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 2.592.927,21 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 32.674,91 | 1.396,28 | 601,88 | 345,79 | 11.298.554,14 | |
| Viv. VPO regimen normal | 5.766,16 | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 1.151.698,92 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 14.215.753,51 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.023,21 | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 1.765.500,46 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 15% | 2.132.363,03 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 177,52 |

| NOMBRE | PLAZA DE LAS PALMERAS | | | | UBA 10 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACION | Compensacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACION**

Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres, equipamientos y viario
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTONOMA | No | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta desocupado

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | Primero |
|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 |
| URBANIZACIÓN | 2023 | EDIFICACIÓN | 2024 |

| SUPERFICIES (m²sb) | 11.630,45 Unidad Actuacion | | 650,68 Sist. Gener. Ads. | | 12.281,13 Total Ambito | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 12,87 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 2.962,20 | 25,47 | 1.000,00 | 0,00 | 1.350,00 | 0,00 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **0,850** | Terciario: | **0,000** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | **9.885,88** | | **0,00** | | **0,00** | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 2.962,20 | 135,00 | 40,50 | 519.866,10 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.000,00 | 45,00 | 13,50 | 58.500,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.350,00 | 7,00 | 2,10 | 12.285,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 590.651,10 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| Ciudad Autonoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
|---|---|---|---|---|---|
| | 0,00 | | 0,00 | | 590.651,10 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **8.403,00** | 1.470,28 | 601,88 | 402,71 | 3.383.960,44 | |
| Viv. VPO regimen normal | **1.482,88** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 296.182,22 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 3.680.142,66 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | | | | | | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | 552.021,40 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 206,62 |

| NOMBRE | SANTIAGO | | | | UBA 11 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | Plan Especial Reforma Interior | SISTEMA ACTUACION | Cooperacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACION**

Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres y viario
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTONOMA | No | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta basicamnete desocupado, aunque existen algunas edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | Primero |
|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 |
| URBANIZACIÓN | 2023 | EDIFICACIÓN | 2024 |

| SUPERFICIES (m²sb) | 106.906,90 Unidad Actuacion | | 0,00 Sist. Gener. Ads. | | 106.906,90 Total Ambito | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 19.355,50 | 18,11 |
| Sistema Local (%) (***) | 21.381,00 | 20,00 | 24.027,00 | 22,47 | 0,00 | 0,00 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **1,340** | Terciario: | **0,184** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Social | |
| | **111.244,60** | | **19.631,40** | | **4.050,00** | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 21.381,00 | 135,00 | 40,50 | 3.752.365,50 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 24.027,00 | 45,00 | 13,50 | 1.405.579,50 | |
| Equipamientos | Sist General | 19.355,50 | 7,00 | 2,10 | 176.135,05 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 141.590,40 | |
| Total | | | | | | 5.475.670,45 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| Ciudad Autonoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
|---|---|---|---|---|---|
| | 0,00 | | 0,00 | | 5.475.670,45 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **77.871,22** | 1.669,09 | 647,02 | 501,02 | 39.015.178,81 | |
| Viv. VPO regimen normal | **33.373,38** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 6.665.802,93 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 62.811.767,58 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **19.631,40** | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 17.130.785,84 | |
| Social | **4.050,00** | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | 9.421.765,14 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 448,19 |

| NOMBRE | CALLEJÓN DE LA MARINA-2 | | | | UBA 12 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACION | Compensacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACION**

Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres, equipamientos y viario
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTONOMA | No | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Existen en su ambito edificaciones e instalaciones de almacenaje de productos petroliferos.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | Segundo | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | |
| URBANIZACION | 2026 | | EDIFICACION | 2027 | |
| **SUPERFICIES (m²sb)** | 13.413,60 Unidad Actuacion | | 1.750,92 Sist. Gener. Ads. | 15.164,52 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 3.667,60 | 27,34 | 5.808,10 43,30 | 0,00 | 0,00 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **1,160** | Terciario: **0,058** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | Industrial | |
| | **14.781,79** | | **777,99** | **0,00** | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 3.667,60 | 135,00 | 40,50 | 643.663,80 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 5.808,10 | 45,00 | 13,50 | 339.773,85 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 983.437,65 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autonoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 983.437,65 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **12.564,52** | 1.396,28 | 601,88 | 345,79 | 4.344.645,98 | |
| Viv. VPO regimen normal | **2.217,27** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 442.864,11 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 5.466.400,00 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **777,99** | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 678.889,92 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | 819.960,00 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 241,55 |

| NOMBRE | CALLE AHORRO | | | | UBA 13 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACION | Cooperacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACION**

Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanizacion de viario
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTONOMA | No | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta basicamnete ocupado, donde existen edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | Segundo | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | |
| URBANIZACION | 2026 | | EDIFICACION | 2027 | |
| **SUPERFICIES (m²sb)** | 1.692,00 Unidad Actuacion | | 0,00 Sist. Gener. Ads. | 1.692,00 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 807,25 | 47,71 | 0,00 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **2,091** | Terciario: **0,105** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | Industrial | |
| | **3.360,91** | | **176,89** | **0,00** | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 807,25 | 135,00 | 40,50 | 141.672,38 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 217.752,50 | |
| Total | | | | | | 359.424,88 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autonoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 359.424,88 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **3.024,82** | 1.669,09 | 647,02 | 501,02 | 1.515.500,26 | |
| Viv. VPO regimen normal | **336,09** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 67.128,84 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 1.736.987,16 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **176,89** | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 154.358,05 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **10%** | 173.698,72 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 711,50 |

| NOMBRE | ALFONSO XIII | | | | UBA 14 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACION DEL SUELO | Urbano | CALIFICACION DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACION | Compensacion | | |
| URBANIZACION | Proy. Urbanizacion - Ejecucion Obra | EDIFICACION | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACION**

Obtención de suelo para edificacion de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres, equipamientos y viario
Dotacion de infraestructuras basicas e implantacion de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversion** | Urbanizacion secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTONOMA | No | OTRA ADMINISTRACION | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACION ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta ocupado con un parking s/r actualmente en funcionamiento

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | Segundo | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | | 2026 | |
| URBANIZACION | 2026 | EDIFICACION | | 2027 | |

| SUPERFICIES (m²sb) | 6.977,30 Unidad Actuacion | | 863,56 Sist. Gener. Ads. | | 7.840,86 Total Ambito | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 2.351,55 | 33,70 | 2.287,35 | 32,78 | 0,00 | 0,00 |
| Indice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 1,161 | Terciario: | 0,058 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | 7.696,43 | | 405,08 | | 0,00 | |

**Estimacion Economica de la Implantacion de los servicios y de la ejecucion de las obras de urbanizacion**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 2.351,55 | 135,00 | 40,50 | 412.697,03 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 2.287,35 | 45,00 | 13,50 | 133.809,98 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 546.507,00 |

**Distribucion de las Cargas de Urbanizacion entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autonoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 546.507,00 |

**Estimacion Economica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y Obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusion Suelo | Valor Total Repercusion Suelo | Total Valor Repercusion Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 6.541,96 | 1.651,54 | 647,02 | 487,52 | 3.189.346,82 | |
| Viv. VPO regimen normal | 1.154,46 | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 230.585,81 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 3.773.409,87 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 405,08 | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 353.477,24 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 15% | 566.011,48 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 339,36 |

| NOMBRE | CALLE JAPÓN | | | | UBA 15 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACIÓN | Cooperación | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - Ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | Si | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | No |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta parcialmente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | | Primero | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | | 2023 | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | EDIFICACIÓN | | 2024 | |

| SUPERFICIES (m²sb) | 5.716,65 Unidad Actuacion | | 0,00 Sist. Gener. Ads. | | 5.716,65 Total Ambito | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 1.737,10 | 30,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 2,785 | Terciario: | 0,139 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | 15.122,29 | | 795,91 | | 0,00 | |

**Estimación Económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.737,10 | 135,00 | 40,50 | 304.861,05 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 252.770,70 | |
| Total | | | | | | 557.631,75 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 100% | Otras administraciones | 0% | Privados | 0% |
| | 557.631,75 | | 0,00 | | 0,00 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 15.122,29 | 1.487,19 | 601,88 | 415,72 | 6.286.632,37 | |
| Viv. VPO régimen normal | | | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 6.650.232,71 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 795,91 | 1.026,22 | 300,94 | 456,84 | 363.600,34 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 0% | 0,00 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 1.065,76 |

| NOMBRE | LA PLAZA | | | | UBA 16 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACIÓN | Compensación | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta desocupado

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | Primero |
|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 |
| URBANIZACION | 2023 | EDIFICACION | 2024 |

| SUPERFICIES (m²sb) | 2.335,65 Unidad Actuacion | | 0,00 Sist. Gener. Ads. | | 2.335,65 Total Ambito | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 1,997 | Terciario: | 0,100 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | 4.430,94 | | 233,21 | | 0,00 | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 135,00 | 40,50 | 0,00 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 0,00 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 4.430,94 | 1.396,28 | 601,88 | 345,79 | 1.532.161,82 | |
| Viv. VPO régimen normal | | | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 1.735.663,75 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 233,21 | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 203.501,93 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 15% | 260.349,56 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 631,65 |

| NOMBRE | MOHAMED AMAR | | | | UBA 17 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Terciario | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACIÓN | Compensacion | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización | EDIFICACIÓN | --- | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta ocupado con edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | Primero |
|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 |
| URBANIZACIÓN | 2023 | EDIFICACIÓN | 2024 |

| SUPERFICIES (m²sb) | 4.636,90 Unidad Actuacion | | 0,00 Sist. Gener. Ads. | | 4.636,90 Total Ambito | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 904,20 | 19,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 0,950 | Terciario: | 0,950 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | | | 4.405,06 | | 0,00 | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 904,20 | 135,00 | 40,50 | 158.687,10 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 37.518,00 | |
| Total | | | | | | 196.205,10 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 196.205,10 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | | | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | | | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 964.407,08 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 4.405,06 | 924,21 | 300,94 | 218,93 | 964.407,08 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 0% | 0,00 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 165,67 |

| NOMBRE | HUERTA CARRILLO NAVARRO | | | | UBA 18 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | Plan Especial Reforma Interior | SISTEMA ACTUACIÓN | Cooperación | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta ocupado, el matadero y el mercado de mayoristas, e instalaciones de la entidad publica Promesa

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Segundo | | |
| PLANEAMIENTO | 2025 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | | |
| URBANIZACION | 2026 | EDIFICACION | 2027 | | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 27.900,00 Unidad Actuacion | 1.967,88 Sist. Gener. Ads. | 29.867,88 Total Ambito | | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento |
| Sistema General m²/s - % | 2.311,00 | 8,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 1.858,85 | 6,66 | 5.000,00 | 17,92 | 1.000,00 | 3,58 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 0,800 | Terciario: | 0,040 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | 21.204,00 | | 1.116,00 | | 0,00 | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 2.311,00 | 74,25 | 22,28 | 223.069,28 | |
| | Sist Local | 1.858,85 | 135,00 | 40,50 | 326.228,18 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 5.000,00 | 45,00 | 13,50 | 292.500,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.000,00 | 7,00 | 2,10 | 9.100,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 850.897,45 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 850.897,45 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 18.023,40 | 1.487,19 | 601,88 | 415,72 | 7.492.680,66 | |
| Viv. VPO regimen normal | 3.180,60 | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 635.274,37 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 8.637.784,00 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.116,00 | 1.026,22 | 300,94 | 456,84 | 509.828,97 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 15% | 1.295.667,60 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 217,33 |

| NOMBRE | CALLE CATALUÑA | | | | UBA 19 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACIÓN | Compensación | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta desocupado

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Primero | | |
| PLANEAMIENTO | 2022 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 | | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | EDIFICACIÓN | 2024 | | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 5.463,65 Unidad Actuacion | 1.456,59 Sist. Gener. Ads. | 6.920,24 Total Ambito | | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 2.733,75 | 50,04 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 2,501 | Terciario: | 0,125 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | 12.981,75 | | 683,25 | | 0,00 | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 2.733,75 | 135,00 | 40,50 | 479.773,13 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 479.773,13 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 479.773,13 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 11.034,49 | 1.813,81 | 692,16 | 557,72 | 6.154.205,41 | |
| Viv. VPO régimen normal | 1.947,26 | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 388.934,78 | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 7.139.358,97 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 683,25 | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 596.218,78 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 15% | 1.070.903,85 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 807,58 |

| NOMBRE | HARDU | | | | UBA 20 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Terciario | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General | SISTEMA ACTUACIÓN | Compensacion | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo terciario
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Actuaciones terciarias privadas. |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta básicamente desocupado, aunque existen algunos molinos

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | | Segundo |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | | |
| URBANIZACION | 2026 | EDIFICACION | 2027 | | |

| SUPERFICIES (m²sb) | 28.050,30 | Unidad Actuacion | 2.879,45 | Sist. Gener. Ads. | 30.929,75 | Total Ambito |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 4.213,90 | 15,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 0,00 | -- | 0,00 | ? 5% | 0,00 | ? 10% |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **0,650** | Terciario: | **0,650** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | **0,00** | | **18.232,70** | | **0,00** | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 4.213,90 | 74,25 | 22,28 | 406.746,70 | |
| | Sist Local | 0,00 | 135,00 | 40,50 | 0,00 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 406.746,70 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
|---|---|---|---|---|---|
| | 0,00 | | 0,00 | | 406.746,70 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | | | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | | | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 15.910.245,49 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **18.232,70** | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 15.910.245,49 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | 2.386.536,82 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 424,09 |

| NOMBRE | CALLE CONSTANCIA | | | | UBA 21 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACIÓN | Cooperación | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta básicamente ocupado por edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | | Segundo |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | | |
| URBANIZACION | 2026 | EDIFICACION | 2027 | | |

| SUPERFICIES (m²sb) | 2.017,85 | Unidad Actuacion | 0,00 | Sist. Gener. Ads. | 2.017,85 | Total Ambito |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 662,00 | 32,81 | 440,00 | 21,81 | 0,00 | 0,00 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **1,816** | Terciario: | **0,091** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | **3.480,80** | | **183,20** | | **0,00** | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 662,00 | 135,00 | 40,50 | 116.181,00 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 440,00 | 45,00 | 13,50 | 25.740,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 332.295,70 | |
| Total | | | | | | 474.216,70 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
|---|---|---|---|---|---|
| | 0,00 | | 0,00 | | 474.216,70 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **3.132,72** | 1.669,09 | 647,02 | 501,02 | 1.569.561,01 | |
| Viv. VPO régimen normal | **348,08** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 69.523,46 | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 1.798.948,77 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **183,20** | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 159.864,30 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **10%** | 179.894,88 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 567,35 |

| NOMBRE | BARRIO CHINO | | | | UBA 22 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Industrial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General | SISTEMA ACTUACIÓN | Compensacion | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo Industrial
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones Industriales privadas |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones: almacen, garaje, industria del hormigon.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | Primero | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 | | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | EDIFICACIÓN | 2024 | | |
| **SUPERFICIES (m²sb)** | 17.057,77 Unidad Actuacion | 0,00 Sist. Gener. Ads. | 17.057,77 Total Ambito | | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | Zona Verde | Equipamiento | | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 / 0,00 | 0,00 / 0,00 | 0,00 / 0,00 | | |
| Sistema Local (%) (***) | 4.269,76 / 25,03 | 1.639,50 / 9,61 | 0,00 / 0,00 | | |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: **0,950** | Terciario: **0,000** | | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | |
| m²/t | Residencial | Terciario | Industrial | | |
| | | | **16.204,88** | | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 4.269,76 | 135,00 | 40,50 | 749.342,88 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.639,50 | 45,00 | 13,50 | 95.910,75 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 845.253,63 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
|---|---|---|---|---|---|
| | 0,00 | | 0,00 | | 845.253,63 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | | | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | | | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 3.547.765,55 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | | | | | | |
| Industrial | **16.204,88** | 924,21 | 300,94 | 218,93 | 3.547.765,55 | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | 532.164,83 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 127,24 |

| NOMBRE | CALLE ARAGÓN | | | | UBA 23 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACIÓN | Compensacion | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | Primero | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 | | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | EDIFICACIÓN | 2024 | | |
| **SUPERFICIES (m²sb)** | 7.656,50 Unidad Actuacion | 2.041,14 Sist. Gener. Ads. | 9.697,64 Total Ambito | | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | Zona Verde | Equipamiento | | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 / 0,00 | 0,00 / 0,00 | 0,00 / 0,00 | | |
| Sistema Local (%) (***) | 1.843,36 / 24,08 | 0,00 / 0,00 | 0,00 / 0,00 | | |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: **2,501** | Terciario: **0,125** | | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | |
| m²/t | Residencial | Terciario | Industrial | | |
| | **18.191,46** | **957,45** | | | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.843,36 | 135,00 | 40,50 | 323.509,68 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 378.501,50 | |
| Total | | | | | | 702.011,18 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
|---|---|---|---|---|---|
| | 0,00 | | 0,00 | | 702.011,18 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **15.462,74** | 1.813,81 | 692,16 | 557,72 | 8.623.952,00 | |
| Viv. VPO régimen normal | **2.728,72** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 545.018,34 | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 10.004.457,92 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **957,45** | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 835.487,58 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **20%** | 2.000.891,58 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 752,92 |

| NOMBRE | PRIMO DE RIVERA | | | | UBA 24 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | Plan Especial Reforma Interior | SISTEMA ACTUACIÓN | Compensación | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Cuartel en uso, un centro socio-militar, y un colegio público

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | | Primero | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | | EDIFICACIÓN | 2024 | |
| **SUPERFICIES (m²sb)** | 79.286,38 Unidad Actuacion | | 0,00 Sist. Gener. Ads. | 79.286,38 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 10.592,00 | 13,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 7.000,00 | 8,83 | 12.198,38 | 15,39 | 28.088,00 | 35,43 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **1,406** | Terciario: | **0,505** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Social | |
| | **54.000,00** | | **40.000,00** | | **17.469,00** | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 10.592,00 | 74,25 | 22,28 | 1.022.392,80 | |
| | Sist Local | 7.000,00 | 135,00 | 40,50 | 1.228.500,00 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 12.198,38 | 45,00 | 13,50 | 713.605,23 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 28.088,00 | 7,00 | 2,10 | 255.600,80 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 3.220.098,83 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 3.220.098,83 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **37.800,00** | 2.049,36 | 692,16 | 738,92 | 27.931.216,79 | |
| Viv. VPO régimen normal | **16.200,00** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 3.235.692,86 | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 78.975.033,01 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **40.000,00** | 2.305,42 | 373,16 | 1.195,20 | 47.808.123,36 | |
| Social | **17.469,00** | | | | | |
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | | | | | **s/ Convenio** | 3.235.692,86 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | | | | | 914,65 |

| NOMBRE | AVENIDA DE EUROPA | | | | UBA 25 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Terciario | | |
| PLANEAMIENTO | Plan Especial Reforma Interior | SISTEMA ACTUACIÓN | Cooperación | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones terciarias privada y de vivienda privada. |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | Si | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | No |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta básicamente desocupado.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | | Primero | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | | EDIFICACIÓN | 2024 | |
| **SUPERFICIES (m²sb)** | 3.635,80 Unidad Actuacion | | 0,00 Sist. Gener. Ads. | 3.635,80 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 1.088,10 | 29,93 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 0,00 | 0,00 | 986,30 | 27,13 | 0,00 | 0,00 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **0,686** | Terciario: | **0,343** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | **0,00** | | **1.246,50** | | **1.246,50** | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 1.088,10 | 74,25 | 22,28 | 105.028,85 | |
| | Sist Local | 0,00 | 135,00 | 40,50 | 0,00 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 986,30 | 45,00 | 13,50 | 57.698,55 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 162.727,40 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 100% | Otras administraciones | 0% | Privados | 0% |
| | 162.727,40 | | 0,00 | | 0,00 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | | | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | | | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 1.762.719,26 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **1.246,50** | 2.305,42 | 373,16 | 1.195,20 | 1.489.820,64 | |
| Industrial | **1.246,50** | 924,21 | 300,94 | 218,93 | 272.898,62 | |
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | | | | | **0%** | 0,00 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | | | | | 440,07 |

| NOMBRE | HERMANOS TRONCOSO | | | | UBA 26 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACIÓN | Cooperación | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo terciario
Obtención de suelo y urbanizacion de espacios libres y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones terciarias privada |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta desocupado

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | | | Primero | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | | 2023 | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | | EDIFICACIÓN | | 2024 | |
| **SUPERFICIES (m²sb)** | 3.957,40 | Unidad Actuacion | 243,24 | Sist. Gener. Ads. | 4.200,64 | Total Ambito |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 2.462,50 | 62,23 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **1,322** | Terciario: | **0,066** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | **4.968,50** | | **261,50** | | **0,00** | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 2.462,50 | 135,00 | 40,50 | 432.168,75 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 432.168,75 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 432.168,75 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | | | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | **4.968,50** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 992.379,01 | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 1.220.569,59 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **261,50** | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 228.190,58 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | 183.085,44 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 144,10 |

| NOMBRE | COVADONGA | | | | UBA 27 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Terciario | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACIÓN | Cooperación | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo terciario
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta desocupado

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | | | Primero | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | | 2023 | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | | EDIFICACIÓN | | 2024 | |
| **SUPERFICIES (m²sb)** | 3.673,65 | Unidad Actuacion | 809,73 | Sist. Gener. Ads. | 4.483,38 | Total Ambito |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 662,85 | 18,04 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **1,267** | Terciario: | **1,267** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | **0,00** | | **4.655,20** | | **0,00** | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 135,00 | 40,50 | 0,00 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 662,85 | 7,00 | 2,10 | 6.031,94 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 6.031,94 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 6.031,94 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | | | | | | |
| Viv. VPO regimen normal | | | | | | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 4.062.228,58 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **4.655,20** | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 4.062.228,58 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **20%** | 812.445,72 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 723,51 |

| NOMBRE | INCINERADORA | | | | UBA 28 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Dotacion | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACIÓN | Expropiación | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso dotacional
Obtención de suelo y urbanización de equipamientos
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Sistema local de equipamiento |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | Si | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | No |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | Segundo |
|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 |
| URBANIZACION | 2026 | EDIFICACION | 2027 |

| SUPERFICIES (m²sb) | 3.229,05 Unidad Actuacion | | 0,00 Sist. Gener. Ads. | | 3.229,05 Total Ambito | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.229,05 | 100,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 0,000 | Terciario: | 0,000 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 135,00 | 40,50 | 0,00 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 3.229,05 | 7,00 | 2,10 | 29.384,36 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 159.595,00 | |
| Total | | | | | | 188.979,36 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| Ciudad Autónoma de Melilla | 100% | Otras administraciones | 0% | Privados | 0% |
|---|---|---|---|---|---|
| | 188.979,36 | | 0,00 | | 0,00 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | | | | | | |
| Viv. VPO regimen normal | | | | | | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 0,00 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | | | | | | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 15% | 0,00 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | |

| NOMBRE | JORGE MANRIQUE | | | | UBA 29 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACIÓN | Compensacion | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta desocupado

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | Primero |
|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 |
| URBANIZACIÓN | 2023 | EDIFICACIÓN | 2024 |

| SUPERFICIES (m²sb) | 3.654,70 Unidad Actuacion | | 1.363,48 Sist. Gener. Ads. | | 5.018,18 Total Ambito | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 615,75 | 16,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 3,500 | Terciario: | 0,175 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | 12.151,88 | | 639,57 | | 0,00 | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 615,75 | 135,00 | 40,50 | 108.064,13 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 108.064,13 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
|---|---|---|---|---|---|
| | 0,00 | | 0,00 | | 108.064,13 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 10.329,10 | 1.487,19 | 601,88 | 415,72 | 4.294.007,62 | |
| Viv. VPO regimen normal | 1.822,78 | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 364.071,70 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 4.950.259,06 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 639,57 | 1.026,22 | 300,94 | 456,84 | 292.179,74 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 20% | 990.051,81 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 767,64 |

| NOMBRE | HUERTA PIMENTEL | | | | UBA 30 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACIÓN | Cooperación | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta ocupado por edificaciones

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | Primero | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 | | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | EDIFICACIÓN | 2024 | | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 5.501,15 Unidad Actuacion | 0,00 Sist. Gener. Ads. | 5.501,15 Total Ambito | | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 1.859,85 | 33,81 | 759,65 | 13,81 | 0,00 | 0,00 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 0,920 | Terciario: | 0,046 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | 4.808,01 | | 253,05 | | 0,00 | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.859,85 | 135,00 | 40,50 | 326.403,68 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 759,65 | 45,00 | 13,50 | 44.439,53 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 28.673,00 | |
| Total | | | | | | 399.516,20 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 399.516,20 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 4.808,01 | 1.396,28 | 601,88 | 345,79 | 1.662.545,13 | |
| Viv. VPO regimen normal | | | | | | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 1.883.364,58 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 253,05 | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 220.819,45 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 15% | 282.504,69 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 218,38 |

| NOMBRE | JUAN SEBASTIÁN ELCANO | | | | UBA 31 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACIÓN | Cooperación | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta desocupado

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | Segundo | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | | |
| URBANIZACION | 2026 | EDIFICACION | 2027 | | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 9.471,00 Unidad Actuacion | 295,21 Sist. Gener. Ads. | 9.766,21 Total Ambito | | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 1.787,42 | 45,74 | 861,33 | 22,04 | 0,00 | 0,00 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 1,289 | Terciario: | 0,070 | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | 12.596,43 | | 662,97 | | 0,00 | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.787,42 | 135,00 | 40,50 | 313.692,21 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 861,33 | 45,00 | 13,50 | 50.387,81 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 364.080,02 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 364.080,02 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 10.706,97 | 1.470,28 | 601,88 | 402,71 | 4.311.787,12 | |
| Viv. VPO regimen normal | 1.889,46 | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 377.390,54 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 4.898.073,51 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 662,97 | 758,00 | 240,75 | 315,09 | 208.895,85 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 10% | 489.807,35 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 414,10 |

| NOMBRE | CALLEJÓN DE LA MARINA-3 | | | | UBA 32 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACIÓN | Cooperación | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta desocupado

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Segundo | |
| PLANEAMIENTO | 2025 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | | |
| URBANIZACION | 2026 | EDIFICACION | 2027 | | |

| SUPERFICIES (m²sb) | 14.133,75 Unidad Actuacion | | 295,21 Sist. Gener. Ads. | | 14.428,96 Total Ambito | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 2.665,80 | 18,86 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **0,920** | Terciario: | **0,046** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | **12.352,90** | | **650,15** | | **0,00** | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 2.665,80 | 135,00 | 40,50 | 467.847,90 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 467.847,90 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
|---|---|---|---|---|---|
| | 0,00 | | 0,00 | | 467.847,90 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **10.499,96** | 1.396,28 | 601,88 | 345,79 | 3.630.749,50 | |
| Viv. VPO regimen normal | **1.852,93** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 370.094,28 | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 4.568.180,97 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **650,15** | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 567.337,19 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **0%** | 0,00 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 284,17 |

| NOMBRE | CALLE LIBRA | | | | UBA 33 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACIÓN | Compensación | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta desocupado

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Primero | |
| PLANEAMIENTO | 2022 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2023 | | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | EDIFICACIÓN | 2024 | | |

| SUPERFICIES (m²sb) | 1.687,42 Unidad Actuacion | | 0,00 Sist. Gener. Ads. | | 1.687,42 Total Ambito | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 1.147,40 | 68,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **1,600** | Terciario: | **0,080** | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | **2.565,10** | | **135,01** | | **0,00** | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 1.147,40 | 135,00 | 40,50 | 201.368,70 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 201.368,70 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
|---|---|---|---|---|---|
| | 0,00 | | 0,00 | | 201.368,70 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **1.282,55** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 256.168,51 | |
| Viv. VPO regimen normal | | | | | | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 367.643,87 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **135,01** | 1.396,28 | 240,75 | 825,71 | 111.475,36 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **0%** | 0,00 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 98,54 |

| NOMBRE | VILLALBA | | | | UBA 34 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbano | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Industrial | | |
| PLANEAMIENTO | S/ Plan General o P.E.R.I. | SISTEMA ACTUACIÓN | Compensación | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo industrial
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones industriales privadas |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta desocupado

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | Segundo | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | | |
| URBANIZACIÓN | 2026 | EDIFICACIÓN | 2026 | | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 3.198,90 Unidad Actuacion | 0,00 Sist. Gener. Ads. | 3.198,90 Total Ambito | | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | Zona Verde | Equipamiento | | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 / 0,00 | 0,00 / 0,00 | 0,00 / 0,00 | | |
| Sistema Local (%) (***) | 356,85 / 11,16 | 0,00 / 0,00 | 0,00 / 0,00 | | |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: 0,535 | Terciario: 0,000 | | | |
| Aprovechamiento medio: | | | | | |
| m²/t | Residencial | Terciario | Industrial | | |
| | 0,00 | 0,00 | 1.712,40 | | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 356,85 | 135,00 | 40,50 | 62.627,18 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 62.627,18 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 62.627,18 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | | | | | | |
| Viv. VPO regimen normal | | | | | | |
| Viv. VPO regimen especial | | | | | | 374.898,99 |
| Viv. VPO regimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | | | | | | |
| Industrial | 1.712,40 | 924,21 | 300,94 | 218,93 | 374.898,99 | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 15% | 56.234,85 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 80,04 |

| NOMBRE | RÍO DE ORO | | | | UZO 1 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbanizable | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | Plan Parcial y P.A.U. | SISTEMA ACTUACIÓN | S/ Programa Actuación urbanística | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta desocupado

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | Segundo | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | | |
| URBANIZACION | 2026 | EDIFICACION | 2027 | | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 68.719,50 Unidad Actuacion | 12.270,29 Sist. Gener. Ads. | 80.989,79 Total Ambito | | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | Zona Verde | Equipamiento | | |
| Sistema General m²/s - % | 0,00 / 0,00 | 0,00 / 0,00 | 0,00 / 0,00 | | |
| Sistema Local (%) (***) | 17.179,88 / 25,00 | 9.620,73 / 14,00 | 10.651,52 / 15,50 | | |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: 0,550 | Terciario: 0,028 | | | |
| Aprovechamiento medio: | 0,27 | | | | |
| m²/t | Residencial | Terciario | Industrial | | |
| | 35.905,94 | 1.889,79 | 0,00 | | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 0,00 | 74,25 | 22,28 | 0,00 | |
| | Sist Local | 17.179,88 | 135,00 | 40,50 | 3.015.068,06 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 9.620,73 | 45,00 | 13,50 | 562.812,71 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 10.651,52 | 7,00 | 2,10 | 96.928,85 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 3.674.809,62 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 3.674.809,62 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 17.952,97 | 1.813,81 | 692,16 | 557,72 | 10.012.813,13 | |
| Viv. VPO régimen normal | 17.952,97 | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 3.585.820,67 | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 15.247.702,31 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 1.889,79 | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 1.649.068,51 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 15% | 2.287.155,35 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 114,65 |

| NOMBRE | CABRERIZAS BAJAS | | | | UZO 2 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbanizable | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | Plan Parcial y P.A.U. | SISTEMA ACTUACIÓN | S/ Programa Actuación urbanística | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | Segundo | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | |
| URBANIZACION | 2026 | | EDIFICACION | 2027 | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 88.151,00 Unidad Actuacion | | 0,00 Sist. Gener. Ads. | 88.151,00 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 2.270,35 | 2,58 | 10.504,00 11,92 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 18.844,16 | 25,00 | 9.422,08 12,50 | 10.929,61 | 14,50 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **0,479** | Terciario: **0,000** | | |
| Aprovechamiento medio: | 0,23 | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | Industrial | |
| | **42.250,77** | | **0,00** | **0,00** | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 2.270,35 | 74,25 | 22,28 | 219.145,53 | |
| | Sist Local | 18.844,16 | 135,00 | 40,50 | 3.307.150,52 | |
| Zonas verdes | Sist General | 10.504,00 | 30,00 | 9,00 | 409.656,00 | |
| | Sist Local | 9.422,08 | 45,00 | 13,50 | 551.191,75 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 10.929,61 | 7,00 | 2,10 | 99.459,49 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 4.586.603,30 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 4.586.603,30 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **21.125,39** | 1.813,81 | 692,16 | 557,72 | 11.782.148,65 | |
| Viv. VPO régimen normal | **21.125,39** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 4.219.460,77 | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 16.001.609,42 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | | | | | | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | 2.400.241,41 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 102,27 |

| NOMBRE | VICENTE MAESO | | | | UZO 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbanizable | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | lan Parcial y P.A.U. | SISTEMA ACTUACIÓN | S/ Programa Actuación urbanística | | |
| URBANIZACIÓN | anización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**BJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | Segundo | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | 2026 | |
| URBANIZACION | 2026 | | EDIFICACION | 2027 | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 95.092,85 Unidad Actuacion | | 15.848,63 Sist. Gener. Ads. | 110.941,48 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 11.617,25 | 12,22 | 215,80 | 0,23 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 20.814,95 | 25,00 | 9.991,18 | 12,00 | 11.656,37 | 14,00 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | **0,550** | Terciario: | **0,028** | | |
| Aprovechamiento medio: | 0,25 | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | **49.686,01** | | **2.615,05** | | **0,00** | |

**ón de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General Int | 11.617,25 | 74,25 | 22,28 | 1.121.355,06 | |
| | Sist Local | 20.814,95 | 135,00 | 40,50 | 3.653.023,73 | |
| Zonas verdes | Sist General | 215,80 | 30,00 | 9,00 | 8.416,20 | |
| | Sist Local | 9.991,18 | 45,00 | 13,50 | 584.483,80 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 11.656,37 | 7,00 | 2,10 | 106.072,99 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 5.473.351,76 |

**gas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 5.473.351,76 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **34.780,21** | 1.813,81 | 692,16 | 557,72 | 19.397.779,55 | |
| Viv. VPO régimen normal | **14.905,80** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 2.977.197,80 | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 24.656.929,70 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **2.615,05** | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 2.281.952,35 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | 3.698.539,46 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 139,58 |

| NOMBRE | ARROYO FARKHANA | | | | UZO 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbanizable | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | Plan Parcial y P.A.U. | SISTEMA ACTUACIÓN | S/ Programa Actuación urbanística | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | Segundo | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | | 2026 | |
| URBANIZACION | 2026 | EDIFICACION | | 2027 | |
| **SUPERFICIES (m²sb)** | 82.183,85 Unidad Actuacion | 13.697,16 Sist. Gener. Ads. | | 95.881,01 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 9.243,70 / 11,25 | 0,00 / 0,00 | | 0,00 / 0,00 | |
| Sistema Local (%) (***) | 18.235,04 / 25,00 | 9.117,52 / 12,50 | | 10.576,32 / 14,50 | |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: **0,550** | Terciario: **0,028** | | | |
| Aprovechamiento medio: | 0,25 | | | | |
| m²/t | Residencial | Terciario | | Industrial | |
| | **42.941,06** | **2.260,06** | | **0,00** | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 9.243,70 | 74,25 | 22,28 | 892.248,14 | |
| | Sist Local | 18.235,04 | 135,00 | 40,50 | 3.200.249,08 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 9.117,52 | 45,00 | 13,50 | 533.374,85 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 10.576,32 | 7,00 | 2,10 | 96.244,53 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 4.722.116,60 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 4.722.116,60 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **30.058,74** | 1.813,81 | 692,16 | 557,72 | 16.764.501,28 | |
| Viv. VPO régimen normal | **12.882,32** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 2.573.038,64 | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 21.309.713,74 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **2.260,06** | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 1.972.173,82 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | 3.196.457,06 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 139,66 |

| NOMBRE | PARQUE CÍVICO | | | | UZO 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Urbanizable | CALIFICACIÓN DEL SUELO | Residencial | | |
| PLANEAMIENTO | Plan Parcial y P.A.U. | SISTEMA ACTUACIÓN | S/ Programa Actuación urbanística | | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | EDIFICACIÓN | Licencia | | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta básicamente desocupado.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACION | | | | Segundo | |
|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2025 | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | | 2026 | |
| URBANIZACION | 2026 | EDIFICACION | | 2027 | |
| **SUPERFICIES (m²sb)** | 30.738,50 Unidad Actuacion | 6.989,42 Sist. Gener. Ads. | | 37.727,92 Total Ambito | |
| Superficie dotacional | Red Viaria | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 2.916,00 / 9,49 | 20.799,51 / 67,67 | | 0,00 / 0,00 | |
| Sistema Local (%) (***) | 0,00 / 25,00 | 0,00 / 0,00 | | 3.000,00 / 975,97 | |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: **0,500** | Terciario: **0,025** | | | |
| Aprovechamiento medio: | 0,33 | | | | |
| m²/t | Residencial | Terciario | | Industrial | |
| | **14.600,79** | **768,46** | | **0,00** | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 2.916,00 | 74,25 | 22,28 | 281.466,90 | |
| | Sist Local | 0,00 | 135,00 | 40,50 | 0,00 | |
| Zonas verdes | Sist General | 20.799,51 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 0,00 | 45,00 | 13,50 | 0,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 3.000,00 | 7,00 | 2,10 | 27.300,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 308.766,90 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 308.766,90 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | **10.220,55** | 1.677,93 | 692,16 | 557,72 | 5.700.253,12 | |
| Viv. VPO régimen normal | **4.380,24** | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 874.882,67 | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 7.245.712,85 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | **768,46** | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 670.577,06 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | 1.086.856,93 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 155,06 |

| NOMBRE | VIA LÁCTEA | | | | | UZI 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | | Urbanizable | CALIFICACIÓN DEL SUELO | | Industrial - Terciario | |
| PLANEAMIENTO | Plan Parcial | | SISTEMA ACTUACIÓN | | Compensacion | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | | EDIFICACIÓN | | Licencia | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo industrial
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones industriales privadas |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | | Primero | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | | 2023 | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | | EDIFICACIÓN | | 2024 | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 146.196,85 | Unidad Actuacion | 17.394,65 | Sist. Gener. Ads. | 163.591,50 | Total Ambito |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 22.475,50 | 15,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 25.000,00 | 17,10 | 17.800,00 | 12,18 | 5.000,00 | 3,42 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 0,3990 | Terciario: | 0,200 | | |
| Aprovechamiento medio: | 0,3397 | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | 0,00 | | 29.166,27 | | 29.166,27 | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 22.475,50 | 74,25 | 22,28 | 2.169.447,64 | |
| | Sist Local | 25.000,00 | 135,00 | 40,50 | 4.387.500,00 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 17.800,00 | 45,00 | 13,50 | 1.041.300,00 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 5.000,00 | 7,00 | 2,10 | 45.500,00 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 7.643.747,64 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 7.643.747,64 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | | | | | | |
| Viv. VPO régimen normal | | | | | | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 31.836.549,13 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 29.166,27 | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 25.451.121,78 | |
| Industrial | 29.166,27 | 924,21 | 300,94 | 218,93 | 6.385.427,35 | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 15% | 4.775.482,37 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 118,69 |

| NOMBRE | LA COMETA | | | | | UZI 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | | Urbanizable | CALIFICACIÓN DEL SUELO | | Residencial | |
| PLANEAMIENTO | Plan Parcial | | SISTEMA ACTUACIÓN | | Compensacion | |
| URBANIZACIÓN | Proy. Urbanización - ejecución Obra | | EDIFICACIÓN | | Licencia | |

**OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN**

Obtención de suelo para edificación de uso lucrativo residencial.
Obtención de suelo y urbanización de espacios libres, equipamientos y viario
Dotación de infraestructuras básicas e implantación de servicios

| | |
|---|---|
| **Nivel de Sistema:** | Local |
| **Sectores de Inversión** | Urbanización secundaria<br>Sistema local de equipamiento<br>Actuaciones de vivienda privada y publica |

**AGENTES INVERSORES**

| CIUDAD AUTÓNOMA | No | OTRA ADMINISTRACIÓN | No | PRIVADOS | Si |
|---|---|---|---|---|---|

**OCUPACIÓN ACTUAL Y ACCIONES A DESARROLLAR CON CARÁCTER PREVIO**

Esta básicamente desocupado, aunque existen algunas edificaciones.

| CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN | | | | Segundo | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PLANEAMIENTO | 2022 | | DISTRIB. CARGAS Y BENEFICIOS | | 2023 | |
| URBANIZACIÓN | 2023 | | EDIFICACIÓN | | 2024 | |
| SUPERFICIES (m²sb) | 29.820,95 | Unidad Actuacion | 0,00 | Sist. Gener. Ads. | 29.820,95 | Total Ambito |
| Superficie dotacional | Red Viaria | | Zona Verde | | Equipamiento | |
| Sistema General m²/s - % | 8.347,50 | 27,99 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistema Local (%) (***) | 4.294,69 | 20,00 | 2.147,35 | 10,00 | 858,94 | 4,00 |
| Índice Edificabilidad m²t/m²s: | Bruto: | 0,500 | Terciario: | 0,098 | | |
| Aprovechamiento medio: | 0,27 | | | | | |
| m²/t | Residencial | | Terciario | | Industrial | |
| | 55.415,92 | | 2.916,63 | | 0,00 | |

**Estimación Económica de la Implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización**

| | | Superficie (m2s) | Costo Unitario Cc (€ / m2s) | Resto de gastos Gp (€ / m2s) | Costo Total (Euros) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Red Viaria | Sist General | 8.347,50 | 74,25 | 22,28 | 805.742,44 | |
| | Sist Local | 4.294,69 | 135,00 | 40,50 | 753.718,10 | |
| Zonas verdes | Sist General | 0,00 | 30,00 | 9,00 | 0,00 | |
| | Sist Local | 2.147,35 | 45,00 | 13,50 | 125.619,68 | |
| Equipamientos | Sist General | 0,00 | 7,00 | 2,10 | 0,00 | |
| | Sist Local | 858,94 | 7,00 | 2,10 | 7.816,34 | |
| Indemnizaciones | | | | | 0,00 | |
| Total | | | | | | 1.692.896,55 |

**Distribución de las Cargas de Urbanización entre los Agentes Inversores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ciudad Autónoma de Melilla | 0% | Otras administraciones | 0% | Privados | 100% |
| | 0,00 | | 0,00 | | 1.692.896,55 |

**Estimación Económica de los ingresos por la venta de las unidades inmobiliarias y obtención del valor residual del suelo**

| Uso Funcional | Superficie construida | Valor unitario de Mercado | Coste Unitario Contrata | Valor Unitario Repercusión Suelo | Valor Total Repercusión Suelo | Total Valor Repercusión Suelo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M2 construidos | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros / M2c | Euros | Euros |
| Vivienda Libre | 38.791,14 | 1.396,28 | 601,88 | 345,79 | 13.413.468,04 | |
| Viv. VPO régimen normal | 16.624,77 | 1.026,22 | 541,69 | 199,73 | 3.320.534,89 | |
| Viv. VPO régimen especial | | | | | | 19.279.115,11 |
| Viv. VPO régimen Concertado | | | | | | |
| Terciario - Comercial | 2.916,63 | 1.853,81 | 373,16 | 872,62 | 2.545.112,18 | |
| Industrial | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor de la cesión del aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | 15% | 2.891.867,27 |
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica (euros / m2 suelo bruto)** | | 492,75 |

### 8.4.4.2.Tabla de los Coeficientes Correctores o de Ponderación

Las diferentes legislaciones urbanísticas, a lo largo del tiempo, han establecido que el derecho al aprovechamiento urbanístico debe tener un régimen igualitario para cada todos y cada uno de los propietarios beneficiados por la acción planificadora territorial y urbanística.

Esta idea queda reflejada en el artículo 12.2.2.b) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (R.D. 1346/1976), que dice:

> *Art.* 12.2.2.b. *LS76. -* ***Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total*** *y, en su caso, por sectores en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general,* ***homogeneizados según sus valores relativos.***

Y también esta expresa en el artículo 30.b) del Reglamento de Planeamiento de 1978 (R.D. 2159/1978), que dice:

> *Art.* 30.b RP78. - ***Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total*** *y de la de cada uno de los sectores, si fuesen varios, del suelo necesario en cada cuatrienio, en función de las intensidades y usos globales que se señalen en los terrenos, que no estén destinados en el Plan General a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general,* ***homogeneizando dichos usos según sus valores relativos.***

Este plan general prevé una sola área de reparto de beneficios y cargas, pero como no podía ser de otra forma con usos lucrativos y tipologías edificatorias distintas, por lo que da a lugar a rendimientos económicos diferentes, es decir a valores unitarios de repercusión y totales de suelo en cada uno de los solares o ámbitos de su aplicación.

Para que estos rendimientos monetarios tengan un régimen económico igualitario se introduce la utilización de la técnica de los coeficientes correctores (o coeficientes unitarios de ponderación del valor), tal como queda recogido el artículo 31, del Reglamento de Planeamiento de 1978 (R.D. 2159/1978), que dice:

*Art. 31. RP78. - 1. A los efectos previstos en el apartado b) del artículo anterior se establecerá:*

***1.º Para cada zona, un coeficiente mediante el cual se exprese el valor que el Plan atribuye a cada uso con relación a los demás.***

*2.º Para cada sector, un coeficiente mediante el cual se reflejen globalmente las diferencias existentes entre los distintos sectores, determinadas por las siguientes circunstancias:*

> *a) Situación respecto a los sistemas generales y demás elementos urbanos significativos.*
> ***b) Características del suelo y su incidencia en el costo de la urbanización y de la edificación.***
> *c) Cualquier otra circunstancia que a estos efectos se considere de particular relevancia.*
>
> *2.* ***El coeficiente de homogeneización*** *de cada zona se obtendrá multiplicando el coeficiente que le haya sido asignado con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1.º del número anterior, por el coeficiente que corresponda al sector donde esté situada. Este coeficiente podrá ajustarse específicamente para alguna zona concreta en la que concurran circunstancias especiales, con objeto de conseguir una más* ***adecuada valoración relativa.***
> *…*
>
> ***7. La asignación de coeficientes a las distintas zonas y sectores deberá ser razonada exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.*** *Los coeficientes serán iguales o menores que la unidad.*

Consecuentemente, los coeficientes[19] de ponderación[20] tienen como finalidad homogeneizar[21] los usos lucrativos y tipologías edificatorias existentes o previstas en este plan, para la justa equidistribución de beneficio y cargas, y por lo tanto la asignación de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación por los propietarios del suelo.

19 Coeficiente: Expresión numérica de una propiedad o característica de un cuerpo, que generalmente se presenta como una relación entre dos magnitudes.
20 Ponderación: compensación o equilibrio entre dos pesos
21 Homogéneo: perteneciente a un mismo género

La definición de los coeficientes de ponderación debe tener como objetivo de carácter general una distribución equitativa de las cargas y beneficios del planeamiento para todo el suelo urbanizable planificado; así como también para el suelo urbano en el que sea necesaria una equidistribución de beneficios y cargas.

Si tenemos diferentes usos lucrativos (residencial, terciario, industrial,…) y tipologías edificatorias (manzana, bloque exento o adosado,…) que nos dan diferentes rendimientos económicos, la única forma de establecer una correlación entre éstos y éstas es establecer una sola unidad de medida, y la mejor, y única, unidad de medida, justa, entre todas en la que da el valor económico para cada uso y topología.

Ya que, el "valor" es la cualidad de las cosas, en cuya virtud por poseerlas se da cierta suma de dinero o algo equivalente, en función de sus cualidades y como consecuencia de una situación de mercado inmobiliario determinada. La valoración es, de hecho, una medición que permite comparar productos heterogéneos, asignando a cada uno de ellos una medida, el valor, que sí que es homogénea, permitiendo de esa manera no solo compararlos sino trabajar con ellos.

Este concepto, de aplicar el "valor" para la obtención de los coeficientes de ponderación queda reflejado en el artículo 38.2º.6º del Reglamento de Planeamiento de 1978, cuando indica que se deberá razonar el sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio; ya que el valor, como ya hemos comentado es una medición que permite comparar productos heterogéneos.

Y de acuerdo con los artículos 34.1.a y 34.2.a del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de junio, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que dicen:

> *Artículo 34.1.a:*
> *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.*
>
> *Artículo 34.2.a:*
> *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.*

Los coeficientes correctores deben ser fijados por el instrumento de planificación que los motive, es decir por este plan general, y de conformidad con el Principio de la Temporalidad, de la ECO 805/2003 y el mencionado art. 34.2.a, a la fecha de la aprobación del instrumento que las cause.

Adoptamos los Principios, Criterios y Métodos de valoración, contenidas en la Normas Internacionales de Valoración de Activos elaboradas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC), referenciadas en la sentencia nº 218/2015 del Tribunal Constitucional en su Antecedente 6. a); así como en la orden ECO 805/2003, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Es decir, aplicamos en particular los Principios del Valor Residual, Sustitución, Mayor y Mejor Uso, Temporalidad, Finalidad, Probabilidad, Prudencia, Proporcionalidad y Transparencia; el criterio de valoración del Valor de Mercado y los métodos de Comparación con el Mercado y el Residual Estático.

Los coeficientes correctores se utilizan, como ya hemos explicado, al objeto de obtener valores de aprovechamiento urbanístico homogéneos para todo el término municipal, y efectuar las ponderaciones o correcciones necesarias entre los diferentes sectores de suelo urbanizable, en orden a equilibrar sus rendimientos lucrativos y sus respectivas cesiones; no obstante para cada sector se aplicarán los coeficientes definitivos que serán fijados siempre al momento en que deban entenderse referidas las valoraciones que, como regla general, será el inicio del proceso reparcelatorio.

Los Proyectos de Reparcelación contendrán una ratificación de la validez de los previstos por el planeamiento o su recálculo justificado, en concordancia el artículo 40 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que a continuación transcribimos:

> *Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.*
>
> *1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados,* ***deban valorarse*** *las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8,* ***para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.***

*2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.*

El **Valor de Repercusión** es el "Valor de suelo por cada metro cuadrado de techo", teniendo en cuenta que "el valor del suelo" se corresponde con el mejor y más intensivo uso posible (de acuerdo con el principio del mismo nombre) del inmueble que soporta o sea susceptible de soportar y deberá calcularse en función de esos usos y esas intensidades edificatorias de cada uno de sus componentes, como pueden ser: viviendas, locales comerciales, oficinas, plazas de aparcamiento, edificaciones industriales que el planeamiento urbanístico permita en ese suelo. La mercancía que se transacciona es el "techo edificable"; lo que se compra y se vende en el mercado inmobiliario es el **$m^2$ edificable**, sobre y bajo rasante.

Genéricamente, existen dos métodos para obtener el valor del suelo:

**1)** El método de comparación con el mercado, utilizable sólo en áreas homogéneas amplias y con mercado activo; se realiza con el Método de Comparación con el mercado, regulado en el artículo 20 y siguientes de la Orden ECO 805/2003 sobre normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

**2)** El Método residual: El valor del suelo se obtiene como residuo a partir del precio de venta de edificios acabados detrayendo de éste los diferentes costos y beneficios del proceso de promoción y construcción.

Con el método residual el valor de mercado del solar o terreno se obtiene restando del valor de mercado del inmueble (en la hipótesis de edificio terminado) todos los costes de los diferentes factores de producción del inmueble, incluyendo el posible beneficio de la promoción como un coste más.

El cálculo y la formulación matemática del método residual son:

2.1.- Método Residual Estático o Análisis de Inversiones con valores actuales

$F = VM – (H + L + T + I_N + C_C + G^A_P + G_F + G_C + B_P)$.....Sin imputación temporal.

2.2.- Método Residual Dinámico o Análisis de Inversiones con valores esperados

$F = VM – (H + L + T + I_N + C_C + G^A_P + G_F + G_C + B_P)$..... Con imputación temporal.

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo, establece que para obtener el Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado, se utilizará el Método Residual Estático fundado en valores de mercado, que han de apoyarse en la acreditación de la certeza y seguridad de los mismos, con fuentes de información fiables que permitan obtener el valor de mercado del producto inmobiliario terminado de la zona, para evitar la obtención de resultados especulativos o desproporcionados, tal como indican la Sentencia del Tribunal Supremo nº 5040/2014 (Nº de Recurso: 1357/2013) en sus fundamentos de Derecho Segundo, Séptimo y Octavo; y sobre todo la Sentencia del Tribunal Supremo nº 2177/2018 (Nº de Recurso: 487/2017), como ya hemos comentado anteriormente.

El apartado Quinto de la Sentencia del Tribunal Supremo nº 2177/2018 (Nº de Recurso: 487/2017), nos indica que el profesional técnico que realice la valoración deberá utilizar el Reglamento de Valoración del RD 1492/2015, pero no queda excluida que también utilicen las técnicas de Real Decreto 1020/1993 y la Orden ECO 805/2003.

Dada la finalidad de esta valoración para la obtención de los Coeficientes de Correctores, vamos a utilizar el **Método Residual Estático o Análisis de Inversiones con valores actuales** (que hemos comentado anteriormente)

Para obtener el Valor de Mercado VM, que vamos a utilizar en las fórmulas del Método Residual Estático, es necesario disponer de un estudio de mercado de los diferentes productos inmobiliarios y tipologías edificatorias que este plan va a establecer, y que en la actualidad (año 2020) existen en el mercado inmobiliario de Melilla.

Establecemos la hipótesis de trabajo, de que los valores inmobiliarios en los nuevos sectores de suelo urbanizable y urbano que propone este plan general, se comportan de forma análoga a como se ha producido en los últimos sectores de suelo urbanizado, y en general en el mercado inmobiliario de Melilla.

La prospección de mercado debe reflejar las características particulares del stock de viviendas recién edificadas o en construcción (es decir en el mercado primario y si no existe del mercado secundario con la correspondiente homogeneización a nuevo), sin olvidar los usos como el comercial e industrial, estos últimos principalmente en el mercado secundario.

Para valorar con prudencia, de acuerdo con el principio del mismo nombre, dada la importante repercusión económica que tiene para los propietarios de suelo el establecimiento de los coeficientes correctores tenemos que conocer con gran profundidad, la realidad del mercado inmobiliario de Melilla, a la fecha de la redacción de este plan general.

Se ha realizado un profundo estudio de la práctica totalidad del mercado inmobiliario en oferta en Melilla (año 2020), con 298 testigos obtenidos de los portales inmobiliarias www.idealistas.com, www.fotocasa.es,. www.pisos.com, en los que se ha zonificado a estos efectos la ciudad (como ha quedado expuesto en las páginas anteriores y anexo). Estas zonas de análisis son generalmente consecuencia del desarrollo secular e histórico de la ciudad tiene homogeneidad inmobiliaria y económica.

Para efectuar la división del territorio municipal de Melilla, se ha tenido en cuenta además los siguientes criterios:

- Coherencia urbanística, tanto desde el punto de vista de la clasificación y calificación del suelo, como de la tipología de las construcciones y de la morfología urbana.
- Coherencia inmobiliaria, tanto desde el punto de vista de uso funcional, como de gestión promocional
- Circunstancias de carácter económico-social que caracterizan a cada zona y que permiten, en su caso, la adopción de medidas o coeficientes que recogen las posibles alternativas del valor.

Las “zonas de análisis homogéneas” delimitadas son 5, y provienen de la agrupación en conjuntos de los barrios de la ciudad de Melilla teniendo en cuenta los considerandos del párrafo anterior.

Las “Zonas Homogéneas”, tanto en su componente suelo como en su componente construcción delimitan áreas económico-homogéneas en las que el mercado inmobiliario tiene una similitud en sus características que permite obtener una modulación de su comportamiento.

Análogamente, que en el uso residencial, se ha seguido el mismo procedimiento con los restantes usos lucrativos no residenciales que permite este plan general en su territorio.

Consecuentemente se ha realizado un estudio detallado y exhaustivo de los siguientes productos inmobiliarios, tanto en los usos lucrativos como en las tipologías edificatorias:

- Residencial en Manzana en régimen libre
- Residencial en Manzana en régimen de VPO
- Residencial en Manzana en régimen de VPO Especial
- Residencial en Manzana en régimen de VPO Concertado
- Residencial en Vivienda Unifamiliar Adosado en régimen libre
- Residencial en Edificación Abierta en régimen libre
- Residencial en Edificación Abierta en régimen VPO
- Residencial en Edificación Abierta en régimen VPO especial
- Residencial en Edificación Abierta en régimen VPO concertado
- Locales Comerciales en Manzana Cerrada
- Industrial en Manzana Cerrada

Los aspectos más significativos de la muestra de mercado testado los siguientes:

- Se han testado, en el mes de Agosto de 2020, el mercado primario y secundario, en el término municipal de Melilla, obteniéndose un total de 298 testigos, con la siguiente división:
  - 251 viviendas, con sus correspondientes plazas de garaje y/o trastero.
  - 31 locales comerciales
  - 16 naves industriales

Por lo que se dispone de una información suficiente de muestras testigos en cantidad, estadísticamente hablando, y calidad para poder determinar, sin margen de duda razonable, cuáles son los valores de mercado del producto inmobiliario terminado. Es decir, estamos ante una estimación de los valores de mercado prudente y no especulativa, tanto en sentido positivo como negativo y consecuentemente las ratios y coeficientes que de su análisis se deriven.

Así mismo, se han eliminado los inconvenientes del método de comparación con el mercado, debido a que se dispone de una información suficiente en cantidad y calidad para poder determinar con un percentil de seguridad del 95% (según la estadística descriptiva al utilizarse promedios matemáticos y no apreciaciones subjetivas del equipo redactor) de cuáles serían los valores de mercado del producto inmobiliario terminado.

Así mismo se ha dispuesto de los precios oficiales de las Viviendas Protegidas Precio General, de Régimen Especial y de Precio Concertado en el año 2020

Analizando los gastos medios, de los promotores inmobiliarios de la zona, en honorarios, licencias, impuestos y gastos de administración, se ha estimado un % sobre el Valor en Venta de la Promoción Inmobiliaria.

La utilización del método residual estático para la obtención del valor del suelo implica la necesidad de determinar los Costes de Construcción actuales de cada tipología constructiva según su categoría (calidad) de construcción.

Las construcciones se han clasificado de acuerdo con el:

* Catálogo de Edificios y Construcciones Urbanas de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria Urbana.

Se han recopilado las tipologías constructivas utilizadas, definiendo su uso, clase, modalidad, grupo, subgrupo y tipo según el Catálogo de Edificios, así como su categoría según su coste económico.

Para la estimación del coste económico de las diferentes tipologías constructivas se han consultado las siguientes fuentes de información por orden de prioridad:

* Empresas constructoras de la zona
* Profesionales-Técnicos con experiencia de la zona
* Promotores inmobiliarios de la zona
* Revistas especializadas

La categoría de la construcción, ligada a su coste de ejecución material, se define en función de la calidad de la construcción, proponiéndose 3 niveles:

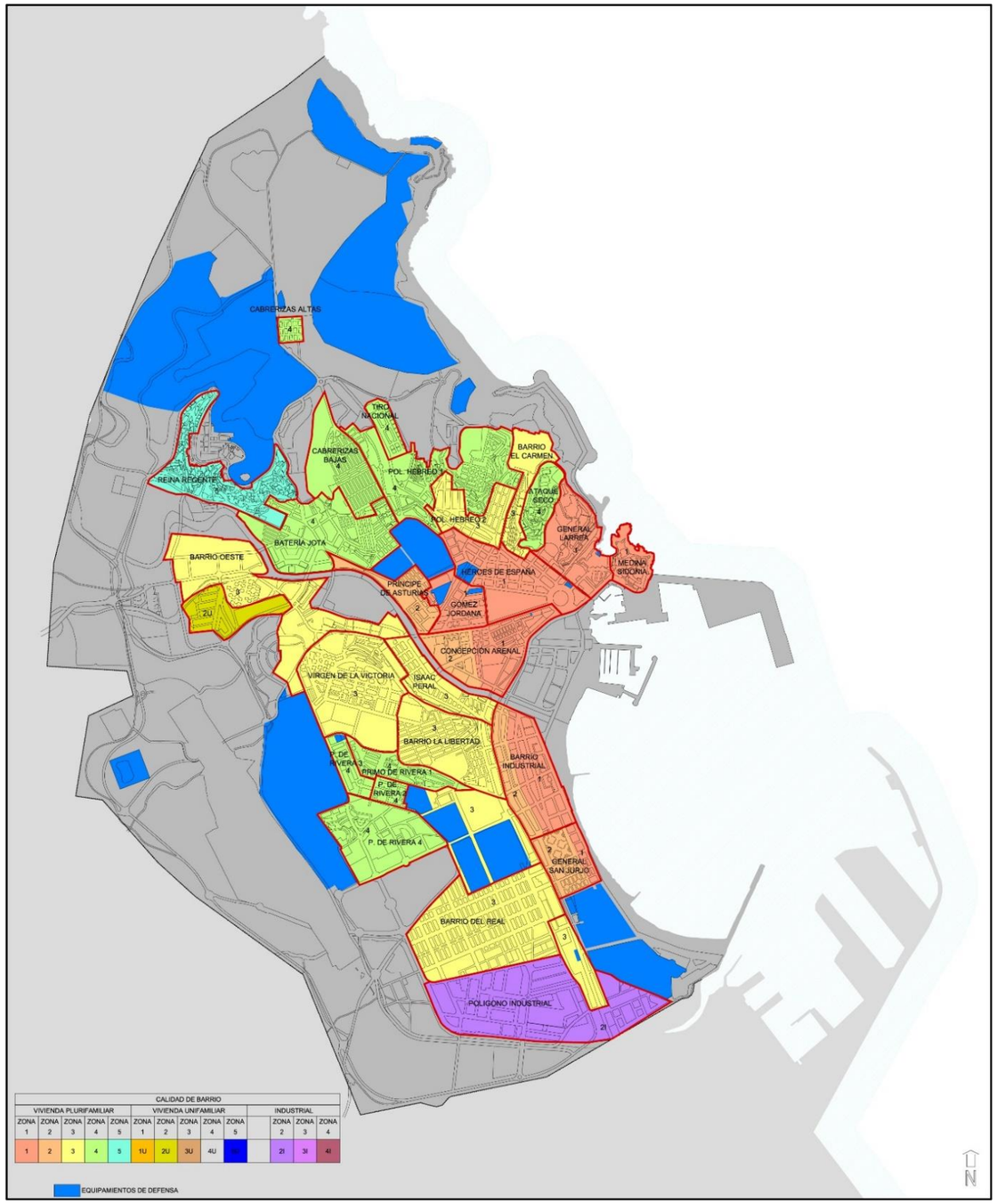
* Normal: Calidad habitual de la zona. En nuestro caso lo asimilamos a una vivienda de renta libre de calidad estándar.
* Buena: Superior a lo normal
* Sencilla: Inferior a la normal. En este caso lo asociamos a la calidad constructiva de una vivienda de protección oficial (V.P.O.)

Los costos económicos de la construcción y ratios medios del sector de la producción inmobiliaria, obtenidos del análisis de este mercado, pretenden ser valores y ratios medios, de empresas constructoras y promotores de la zona, y por tanto pueden existir algunas oscilaciones en estos datos obtenidos, si se trata de estudiar puntualmente alguna operación inmobiliaria en particular pero ello entraría en el campo de valoración individualizada, y no en el de valoración masiva que nos ocupa.

Aplicando en la formulación matemática del artículo 22 del R.D. 1492/2011 y la del artículo 42 de la ECO 805/2003, al Valor Unitario de Mercado del inmueble terminado, cada uno de los costes y gastos unitarios necesarios de construcción y promoción y el margen de beneficio del promotor, para cada uso lucrativo y tipología edificatoria, obtenemos el Valor Unitario de Repercusión de suelo para cada uso y tipología edificatoria, en cada uno de los casos y formulaciones.

Obtenido los Valores Unitarios de Repercusión de Suelo para cada uno de los usos lucrativos y tipologías edificatorias; adoptamos uno como unitario con valor la unidad (en nuestro caso hemos adoptado el residencial en régimen de venta libre con la tipología edificatoria en manzana cerrada en la Zona Homogénea nº 3 como el unitario) por el que se dividirán todos los demás por lo que habremos obtenido una relación entre usos y tipologías, y por consiguiente los Coeficientes de Correctores o de Ponderación del Valor.

En la tablas siguientes se especifican los Coeficientes Correctores o de ponderación del valor de los diferentes usos y tipologías para cada uno de las Zonas o Ámbitos Espaciales Homogéneo  Homogéneas y Barrios en el que se ha dividido el mercado inmobiliario de Melilla, con el fin de establecer los porcentajes correspondiente de uso y tipología para cada sector **a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita construir en sus fincas**.


CABRERIZAS ALTAS
TIRO NACIONAL
CABRERIZAS BAJAS
POL. HEBREO 1
POL. HEBREO 2
BARRIO EL CARMEN
ATAQUE SECO
GENERAL LARREA
MEDINA SIDONIA
REINA REGENTE
BATERÍA JOTA
BARRIO OESTE
2U
PRÍNCIPE DE ASTURIAS
HÉROES DE ESPAÑA
GÓMEZ JORDANA
CONCEPCIÓN ARENAL
VIRGEN DE LA VICTORIA
ISAAC PERAL
BARRIO LA LIBERTAD
P. DE RIVERA 3
PRIMO DE RIVERA 1
P. DE RIVERA 2
P. DE RIVERA 4
BARRIO INDUSTRIAL
GENERAL SANJURJO
BARRIO DEL REAL
POLÍGONO INDUSTRIAL
CALIDAD DE BARRIO
VIVIENDA PLURIFAMILIAR
VIVIENDA UNIFAMILIAR
INDUSTRIAL
ZONA 1 ZONA 2 ZONA 3 ZONA 4 ZONA 5
ZONA 1 ZONA 2 ZONA 3 ZONA 4 ZONA 5
ZONA 2 ZONA 3 ZONA 4
1 2 3 4 5 1U 2U 3U 4U 2I 3I 4I
EQUIPAMIENTOS DE DEFENSA
N

### 8.4.4.2.1. Valor Unitario de Repercusión de suelo por el Método Residual Estático del Reglamento de Valoraciones R.D. 1492/2011 de cada uno de los Barrios de Melilla

Vamos a calcular el Valor Unitario de Repercusión de Suelo Urbanizado para cada uno de los barrios de Melilla, de acuerdo con los valores de mercado, costes, gastos y beneficios brutos o riesgos reflejados en las páginas anteriores

**METODO RESIDUAL ESTATICO - REGLAMENTO DE VALORACIONES RD. 1492/2011 - POR BARRIOS**

| USOS FUNCIONALES | Valor de Mercado | Coste de Contrata | Gap+ Gp + Inr + HLT | Valor Unitario Reperc. Suelo s/ (RD 1492/2011) | Superficie Construida | Valor Total de Mercado | Coste Total de Contrata | Valor Total Reperc. Suelo s/ (RD 1492/2011) | % Repercusion Valor Suelo Urbanizado / Valor de Mercado | % Repercusion Coste de Contrata / Valor de Mercado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | M2 const. | Euros | Euros | Euros | % | % |
| Numeración y operaciones matemáticas | 1 | 2 | 3 | (4)=(1)/K - (2)-(3) | 5 | (6) = (4) *(5) | (7) = (2) *(5) | (8) = (4) *(5) | | |
| Coeficiente K de Relación con el Mercado de Viviendas Libres | | | | 1,30 | | | | | | |
| Coeficiente K de Relación con el Mercado de Viviendas VPO | | | | 1,20 | | | | | | |
| Coeficiente K de Relación con el Mercado de Locales Comerciales a pie de calle | | | | 1,40 | | | | | | |
| Coeficiente K de Relación con el Mercado Naves Industrales en una planta con o sin altillo | | | | 1,40 | | | | | | |
| Bº del Real | 1.813,81 | 692,16 | 145,35 | 557,72 | 5.218 | 9.464.458,41 | 3.611.690,51 | 2.910.207,10 | 30,75% | 38,16% |
| Bº Gral. San Jurjo | 2.049,36 | 692,16 | 145,35 | 738,92 | 1.492 | 3.057.652,54 | 1.032.702,62 | 1.102.470,25 | 36,06% | 33,77% |
| Bº Industrial | 2.025,21 | 692,16 | 145,35 | 720,34 | 4.609 | 9.334.175,32 | 3.190.165,12 | 3.320.035,07 | 35,57% | 34,18% |
| Bº Héroes de España | 1.999,70 | 692,16 | 145,35 | 700,72 | 2.032 | 4.063.395,51 | 1.406.468,98 | 1.423.861,39 | 35,04% | 34,61% |
| Bº General Larrea | 1.378,56 | 601,88 | 126,39 | 332,16 | 540 | 744.421,89 | 325.014,23 | 179.365,01 | 24,09% | 43,66% |
| Bº Príncipe de Asturias | 1.669,09 | 647,02 | 135,87 | 501,02 | 581 | 969.740,90 | 375.918,08 | 291.093,67 | 30,02% | 38,76% |
| Bº Isaac Peral | 1.677,93 | 647,02 | 135,87 | 507,82 | 771 | 1.293.683,91 | 498.851,70 | 391.530,91 | 30,26% | 38,56% |
| Bº Virgen de la Victoria | 1.651,54 | 647,02 | 135,87 | 487,52 | 1.215 | 2.006.619,82 | 786.128,16 | 592.338,63 | 29,52% | 39,18% |
| Bº La Libertad | 1.814,25 | 692,16 | 145,35 | 558,06 | 1.125 | 2.041.028,80 | 778.679,92 | 627.819,45 | 30,76% | 38,15% |
| Bº Primo de Rivera | 1.487,19 | 601,88 | 126,39 | 415,72 | 1.228 | 1.826.269,19 | 739.106,43 | 510.503,67 | 27,95% | 40,47% |
| Bº Polígono Hebreo 2 | 1.485,20 | 601,88 | 126,39 | 414,19 | 1.058 | 1.571.339,20 | 636.787,14 | 438.210,03 | 27,89% | 40,53% |
| Bº Cabrerizas Bajas | 1.290,56 | 601,88 | 126,39 | 264,47 | 706 | 911.138,14 | 424.926,01 | 186.715,02 | 20,49% | 46,64% |
| Bº Gómez Jordana | 1.907,63 | 692,16 | 145,35 | 629,90 | 358 | 682.932,60 | 247.793,25 | 225.502,93 | 33,02% | 36,28% |
| Bº Concepción Arenal | 1.973,19 | 692,16 | 145,35 | 680,33 | 2.325 | 4.587.669,22 | 1.609.271,84 | 1.581.757,40 | 34,48% | 35,08% |
| Bº Ataque Seco | 1.435,10 | 601,88 | 126,39 | 375,65 | 1.168 | 1.676.201,90 | 702.993,74 | 438.763,66 | 26,18% | 41,94% |
| Barrio del Carmen | 1.464,00 | 601,88 | 126,39 | 397,88 | 290 | 424.560,19 | 174.544,68 | 115.385,70 | 27,18% | 41,11% |
| Bº Batería Jota | 1.470,28 | 601,88 | 126,39 | 402,71 | 538 | 791.008,27 | 323.810,47 | 216.657,23 | 27,39% | 40,94% |
| Barrio Oeste | 1.396,28 | 601,88 | 126,39 | 345,79 | 731 | 1.020.678,75 | 439.972,96 | 252.770,22 | 24,76% | 43,11% |
| Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO | 1.026,22 | 541,69 | 113,75 | 199,73 | | | | | | |
| Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Especial | 758,00 | 481,50 | 101,12 | 49,05 | | | | | | |
| Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Concertado | 1.311,92 | 601,88 | 126,39 | 365,00 | | | | | | |
| Bº Industrial - Local Comerciel | 2.305,42 | 373,16 | 78,36 | 1.195,20 | 1.415 | 3.262.176,31 | 528.027,74 | 1.691.212,36 | 51,84% | 16,19% |
| Bº Heroes de España - Local Comercial | 2.687,60 | 373,16 | 78,36 | 1.468,18 | 1.266 | 3.402.497,98 | 472.426,24 | 1.858.719,95 | 54,63% | 13,88% |
| Bº Real - Local Comercial | 1.853,81 | 373,16 | 78,36 | 872,62 | 2.037 | 3.776.213,07 | 760.136,05 | 1.777.530,42 | 47,07% | 20,13% |
| Naves Industriales | 816,30 | 300,94 | 63,20 | 218,93 | 7.536 | 6.151.602,89 | 2.267.877,06 | 1.649.870,82 | 26,82% | 36,87% |
| **Total** | | | | | **38.239** | **63.059.465** | **21.333.293** | **21.782.321** | | |

### 8.4.4.2.2. Valor Unitario de Repercusión de suelo por el Método Residual Estático del Reglamento de Valoraciones R.D. 1492/2011 de cada uno de los Zonas o A.E.H. de Melilla

Vamos a calcular el Valor Unitario de Repercusión de Suelo Urbanizado para cada uno de los zonas o ámbitos espaciales homogéneos, de acuerdo con los valores de mercado, costes, gastos y beneficios brutos o riesgos reflejados en las páginas anteriores

**METODO RESIDUAL ESTATICO - REGLAMENTO DE VALORACIONES RD. 1492/2011 - POR ZONAS O AMBITOS ESPACIALES HOMOGENEOS**

| USOS FUNCIONALES | Valor de Mercado | Coste de Contrata | Gap+ Gp + Inr + HLT | Valor Unitario Reperc. Suelo s/ (RD 1492/2011) | Superficie Construida | Valor Total de Mercado | Coste Total de Contrata | Valor Total Reperc. Suelo s/ (RD 1492/2011) | % Repercusion Valor Suelo Urbanizado / Valor de Mercado | % Repercusion Coste de Contrata / Valor de Mercado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | Euros / M2 c. | M2 const. | Euros | Euros | Euros | % | % |
| Numeración y operaciones matemáticas | 1 | 2 | 3 | (4)=(1)/K - (2)-(3) | 5 | (6) = (4) *(5) | (7) = (2) *(5) | (8) = (4) *(5) | | |
| Coeficiente K de Relación con el Mercado de Viviendas Libres | | | | **1,30** | | | | | | |
| Coeficiente K de Relación con el Mercado de Viviendas VPO | | | | **1,20** | | | | | | |
| Coeficiente K de Relación con el Mercado de Locales Comerciales a pie de calle | | | | **1,40** | | | | | | |
| Coeficiente K de Relación con el Mercado Naves Industrales en una planta con o sin altillo | | | | **1,40** | | | | | | |
| Zona 1 de Vivindas en Manzana Cerrada | 1.994,48 | 692,16 | 145,35 | 696,71 | 5.218 | 10.407.220,02 | 3.611.690,51 | 3.635.408,34 | 34,93% | 34,70% |
| Zona 2 de Vivindas en Manzana Cerrada | 1.542,73 | 601,88 | 126,39 | 458,44 | 1.492 | 2.301.755,44 | 898.002,27 | 683.998,35 | 29,72% | 39,01% |
| Zona 3 de Vivindas en Manzana Cerrada | 1.762,59 | 647,02 | 135,87 | 572,95 | 4.609 | 8.123.786,72 | 2.982.110,87 | 2.640.712,56 | 32,51% | 36,71% |
| Zona 4 de Vivindas en Manzana Cerrada | 1.405,92 | 601,88 | 126,39 | 353,20 | 2.032 | 2.856.827,98 | 1.223.016,50 | 717.710,02 | 25,12% | 42,81% |
| Zona 5 de Vivindas en Manzana Cerrada | 758,00 | 481,50 | 101,12 | 49,05 | | | | | 6,47% | 63,52% |
| Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO | 1.026,22 | 541,69 | 113,75 | 199,73 | | | | | 19,46% | 52,79% |
| Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Especial | 758,00 | 481,50 | 101,12 | 49,05 | | | | | 6,47% | 63,52% |
| Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Concertado | 1.311,92 | 601,88 | 126,39 | 365,00 | | | | | 27,82% | 45,88% |
| Bº Industrial - Local Comerciel | 2.305,42 | 373,16 | 78,36 | **1.195,20** | 1.415 | 3.262.176,31 | 528.027,74 | 1.691.212,36 | 51,84% | 16,19% |
| Bº Heroes de España - Local Comercial | 2.687,60 | 373,16 | 78,36 | **1.468,18** | 1.266 | 3.402.497,98 | 472.426,24 | 1.858.719,95 | 54,63% | 13,88% |
| Bº Real - Local Comercial | 1.853,81 | 373,16 | 78,36 | **872,62** | 2.037 | 3.776.213,07 | 760.136,05 | 1.777.530,42 | 47,07% | 20,13% |
| Naves Industriales | 816,30 | 300,94 | 63,20 | **218,93** | 7.536 | 6.151.602,89 | 2.267.877,06 | 1.649.870,82 | 26,82% | 36,87% |
| **Total** | | | | | **25.605** | **40.282.080** | **12.743.287** | **14.655.163** | | |

### 8.4.4.2.3. Tabla de los Coeficientes Correctores o de Ponderación por Barrios

| TABLA DE COEFICIENTES CORRECTORES O DE PONDERACION POR BARRIOS | | Valor Unitario Reperc. Suelo s/ (RD 1492/2011) - Año 2020 | Residencial en Manzana Cerrada en el Bº del Real 2,009 |
|---|---|---|---|
| | | Euros / M2 c. | |
| Bº del Real | Vivienda en Manzana Cerrada | 557,72 | 1,00 |
| Bº Gral. San Jurjo | Vivienda en Manzana Cerrada | 738,92 | 1,32 |
| Bº Industrial | Vivienda en Manzana Cerrada | 720,34 | 1,29 |
| Bº Héroes de España | Vivienda en Manzana Cerrada | 700,72 | 1,26 |
| Bº General Larrea | Vivienda en Manzana Cerrada | 332,16 | 0,60 |
| Bº Príncipe de Asturias | Vivienda en Manzana Cerrada | 501,02 | 0,90 |
| Bº Isaac Peral | Vivienda en Manzana Cerrada | 507,82 | 0,91 |
| Bº Virgen de la Victoria | Vivienda en Manzana Cerrada | 487,52 | 0,87 |
| Bº La Libertad | Vivienda en Manzana Cerrada | 558,06 | 1,00 |
| Bº Primo de Rivera | Vivienda en Manzana Cerrada | 415,72 | 0,75 |
| Bº Polígono Hebreo 2 | Vivienda en Manzana Cerrada | 414,19 | 0,74 |
| Bº Cabrerizas Bajas | Vivienda en Manzana Cerrada | 264,47 | 0,47 |
| Bº Gómez Jordana | Vivienda en Manzana Cerrada | 629,90 | 1,13 |
| Bº Concepción Arenal | Vivienda en Manzana Cerrada | 680,33 | 1,22 |
| Bº Ataque Seco | Vivienda en Manzana Cerrada | 375,65 | 0,67 |
| Barrio del Carmen | Vivienda en Manzana Cerrada | 397,88 | 0,71 |
| Bº Batería Jota | Vivienda en Manzana Cerrada | 402,71 | 0,72 |
| Barrio Oeste | Vivienda en Manzana Cerrada | 345,79 | 0,62 |
| Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO | Vivienda en Manzana Cerrada | 199,73 | 0,36 |
| Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Especial | Vivienda en Manzana Cerrada | 49,05 | 0,09 |
| Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Concertado | Vivienda en Manzana Cerrada | 365,00 | 0,65 |
| Bº Industrial - Local Comerciel | Locales en Manzana Cerrada | 1195,20 | 2,14 |
| Bº Heroes de España - Local Comercial | Locales en Manzana Cerrada | 1468,18 | 2,63 |
| Bº Real - Local Comercial | Locales en Manzana Cerrada | 872,62 | 1,56 |
| Naves Industriales | Naves en manzana cerrada | 218,93 | 0,23 |

### 8.4.4.2.4. Tabla de los Coeficientes Correctores o de Ponderación por Zonas o Ámbitos Espaciales Homogéneos

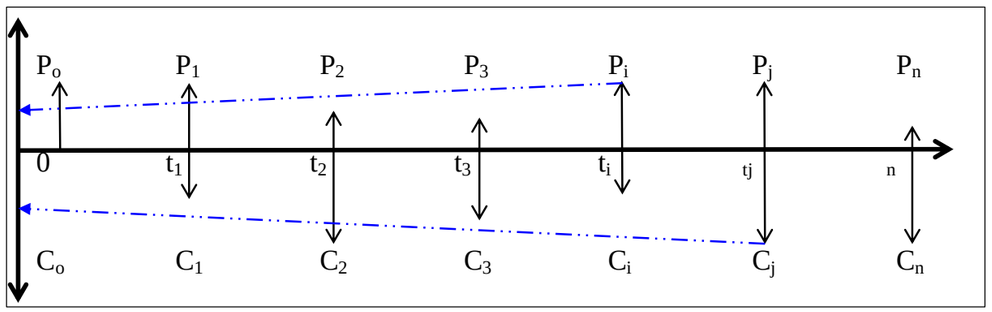
| TABLA DE COEFICIENTES CORRECTORES O DE PONDERACION POR ZONAS | | | Valor Unit. Reperc. Suelo - (RD 1492/2011) | Residencial en Manzana Cerrada en el zona 3 |
|---|---|---|---|---|
| | | | Euros / M2 c. | Año 2020 |
| Zona 1 | Bº Heroes de España, Bº General Larrea, Bº Concepcion Arenal, Bº Gomez Jordana, Bº Industrial, Bº Gral San Jurjo, Bº. Nuevo 7, Primer, Segundo, Tercer y Cuarto Recinto Amurallado, Bº La Hipica, | Vivienda en Manzana Cerrada | 696,71 | 1,2160 |
| Zona 2 | Bº El Carmen, Bº Principe de Asturias, Bº Poligono Hebreo, Bº. Nuevo 3, Bº. Nuevo 6, Barrio Hebreo, Jardin Melillense, Bº de Santiago, Urbanizacion Miro, | Vivienda en Manzana Cerrada | 458,44 | 0,8002 |
| Zona 3 | Bº del Real, Bº de La Libertad, Bº Virgen de la Victoria, Bº Isaac Peral, Bº. Nuevo 2, Bº. Nuevo 5, Cerro Camellos, El Nuevo Real, Bº Poligono 2, | Vivienda en Manzana Cerrada | 572,95 | 1,0000 |
| Zona 4 | Bº Primo de River, Bº Ataque Seco, Bº Cabreriza Altas y Bajas, Bº Bateria Jota, Tiro Nacional, Bº Oeste, Bº. Nuevo 4, Bº. Nuevo 8, Constitucion, Las Palmeras, Bº Poligono 1, | Vivienda en Manzana Cerrada | 353,20 | 0,6165 |
| Zona 5 | Bº Reina Regente, Pinares | Vivienda en Manzana Cerrada | 49,05 | 0,0856 |
| Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO | | Vivienda en Manzana Cerrada | 199,73 | 0,3486 |
| Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Especial | | Vivienda en Manzana Cerrada | 49,05 | 0,0856 |
| Residencial en Manzana Cerrada en regimen de VPO Concertado | | Vivienda en Manzana Cerrada | 365,00 | 0,6371 |
| Locales Comerciales en Zona 1 | Bº Industrial y Bº Gral San Jurjo | Locales en Manzana Cerrada | 1.195,20 | 2,0861 |
| Locales Comerciales en Zona 2 | Bº Heroes de España, Bº General Larrea, Bº Concepcion Arenal y Bº Gomez Jordana | Locales en Manzana Cerrada | 1.468,18 | 2,5625 |
| Locales Comerciales en Zona 3 | Bº del Real, Bº de La Libertad, Bº Virgen de la Victoria, Bº Isaac Peral, Bº del Carmen, Bº Principe de Asturias y Bº Poligono Hebreo | Locales en Manzana Cerrada | 872,62 | 1,5230 |
| Naves Industriales | Bº. Nuevo 1, Poligono Industrial nº 1, | Naves en manzana cerrada | 218,93 | 0,3821 |

### 8.4.4.3. Métodos Dinámicos

Considera la rentabilidad de todos los flujos netos de fondos generados por la inversión e introduce una valoración cronológica del dinero.

Es un método para estimar el valor actual o presente de los futuros ingresos esperados (Cash-Flow) antes o después de impuestos, descontando uno a uno a una apropiada y predefinida tasa de descuento.

El procedimiento es aplicable a cualquier tipo de ingresos y gastos considerados.




El método consiste, para una actuación urbanizadora (A.U.) y/o promoción inmobiliaria, en:

1.-Estimar todos los ingresos (I) de la promoción inmobiliaria o A.U., es decir realizar una hipótesis de venta basada en el análisis del mercado inmobiliario del entorno de la urbanización y/o promoción.

2.-Estimar e Imputar cada ingreso en su momento (ti) correspondiente.

3.- Evaluar todos los gastos (G) de la promoción o A.U.

4.- Imputar cada pago del gasto en su momento (ti) correspondiente.

5.-Obtener en cada momento temporal i (ti) la diferencia I - G, que se denomina Flujo de Caja o de Tesorería (Cash-Flow). Es decir, CFi = Ii - Gi

6.- Utilización de los siguientes métodos.

1) Método del Valor Actual Neto (VAN).

2) Método de la Tasa Interna de Retorno (TIR).

Los métodos del Valor Actual Neto (VAN) y Tasa Interna de Rentabilidad (TIR), toman en cuenta los diferentes períodos de tiempo en los que se producen los ingresos y gastos y a través de la actualización o descuentos de los flujos de caja, valoran estos desembolsos e ingresos en un mismo momento de tiempo (normalmente, el momento inicial – V.A.N; pero también puede ser el momento final de la actuación – V.F.N.) al objeto de homogeneizar financieramente dichos flujos temporales.

#### 8.4.4.3.1. Método del Valor Actual Neto – VAN.

El método se basa en los mismos principios que el método residual estático, pero personificando los ingresos y los gastos, es decir introduciendo la variable “t” tiempo.

El cálculo de los valores de la promoción inmobiliaria (normalmente el valor del suelo) por este procedimiento está basado en una aplicación del Método del Flujo de Caja Descontado (Disconted Cash-Flow), utilizando habitualmente en la valoración inversiones, con la siguiente ecuación dinámica:

**F = VM - (CC+ IN + H + L + T + GAP+ GF+ GC + BP)  con imputación temporal**

Dónde:

VM: Valor de mercado del inmueble terminado.
F : Valor de mercado de los terrenos (suelo).
CC : Coste de la construcción por contrata, considerándose como tal, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor.
IN : Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la adquisición del terreno, o del edificio a rehabilitar, y en su caso, para la declaración de obra nueva del inmueble.
H : Honorarios técnicos por proyecto y dirección de las obras.
L+T: Costes de licencias y tasas de la construcción.
GAP: Gastos de administración del promotor.
GF : Gastos financieros.
GC : Gastos de comercialización.
BP : El beneficio del promotor.

Para que dicha ecuación esté en equilibrio y dado que cada componente de la fórmula se ejecuta en un periodo temporal distinto (por lo tanto en euros de diferentes momentos temporales) hay que actualizarlo al presente a una determinada tasa de actualización.

Su aplicación requiere:

1. Determinar la promoción inmobiliaria más probable de acuerdo con el mejor y más intensivo uso. Para ello será preciso efectuar un riguroso estudio del planeamiento urbanístico, de las normas urbanísticas y de las ordenanzas de edificación, determinando los usos que se permiten edificar y la intensidad de edificación, tal como hemos realizado en el método residual estático.

Y además:

Analizar en virtud del grado de desarrollo urbanístico del terreno los plazos razonables del proceso de gestión y tramitación del P.P o P.R.I y las licencias necesarias para poder comenzar la edificación.

Si se trata de terrenos (y no de solares), según el grado de desarrollo:

- Del planeamiento de ordenación estructural
- Del planeamiento de ordenación pormenorizada.
- De la gestión urbanística.
- De la equidistribución
- De la urbanización

Se establecerán los plazos estimados prudentemente para el comienzo de las obras de urbanización.

2. Estudio de las características físicas del terreno, de su adecuación a la implantación que se ha preestablecido, y de sus dimensiones, forma y de cuantas circunstancias puedan afectar al valor y las condiciones de desarrollo de la actuación.

Y además:

De aquellas circunstancias del terreno que puedan afectar al tiempo de desarrollo de la operación inmobiliaria: existencia de edificaciones que sea preciso derribar, ocupantes, desalojos, servidumbres, aparcerías, existencia de colindantes y características de los terrenos.

3. Establecer los valores de mercado de los productos inmobiliarios predeterminados anteriormente según el planeamiento urbanístico. Comprende la realización de un estudio de mercado y la determinación mediante la comparación y homogenización de las muestras del valor del producto inmobiliario terminado, obtenidos el método de comparación con el mercado.

Y además:

Determinar cuál será, más probablemente, el ritmo de cobros de los productos inmobiliarios producidos y vendidos.

Periodificar el ritmo de ventas, estimando las fechas y plazos de la comercialización de los inmuebles terminados. Se calcularán ambos de acuerdo con las hipótesis más probables según sus características y cualidades; así como de la situación del mercado inmobiliario.

4. Calcular los costes de ejecución material y contrata que se corresponden a la urbanización prevista del sector y/o área de reparto, incluyendo los gastos generales del constructor y su beneficio industrial. $Cc = [C_{EM} + G_G + B_C]$. Se tendrá especial atención en la estimación de las cargas extra-sectoriales de la actuación urbanizadora, ya que pueden producir la inviabilidad económica de la misma.

Y además:

Periodificar el ritmo de ejecución material de la urbanización, estimando las fechas y plazos de inicio, duración y finalización de ésta, y cuáles serán los pagos que se corresponden a cada periodo temporal.

5. Estimar los gastos necesarios de la promoción:
   - impuestos no recuperables: $I_{NR}$
   - tasas y licencias: T
   - honorarios facultativos: H
   - gastos de administración de la promoción: $G^A_P$

Y además:

Periodificar todos y cada uno de los pagos correspondientes a los gastos e inversiones necesarios.

6. Establecer los gastos comerciales y financieros que un urbanizador y/o promotor normal, de tipo medio, para una actuación y/o promoción similar a la evaluada, en la fecha a que se refiere la valoración, necesitaría efectuar para realizar adecuadamente la actuación urbanizadora y/o operación inmobiliaria

   Deben considerarse e incluirse los gastos financieros (no el apalancamiento financiero) y los comerciales, debidamente periodificados: pagos o salidas.

7. Establecer el beneficio que un promotor normal de tipo medio para una actuación urbanizadora o promoción inmobiliaria similar a las evaluadas y en la fecha a que se refiere la valoración exigiría para hacer atractiva la inversión.

   El beneficio del promotor, se determinará atendiendo al común de las actuaciones urbanizadoras y/o promociones inmobiliarias de similares características y emplazamiento; así como, al momento económico y coyuntura financiera, y se calculará como la Tasa de Actualización que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena.

   Ello exige determinar la Tasa de Actualización, T.A. (i), del proyecto de inversión que se va a acometer.

   Deberán utilizarse las ratios más representativas en el mercado económico-financiero sobre tasas de rentabilidad de fondos propios de un promotor de tipo medio en un proyecto de inversión como los analizados.

   La Tasa de Actualización, TA (i), de la operación urbanizadora o inmobiliaria más probable se corresponde conceptualmente con la rentabilidad anual que se espera obtener de los recursos propios invertidos en la operación inmobiliaria durante el tiempo que el dinero está invertido y tiene dos componentes:

(1+T.A.)= (1+Rentabilidad libre de riesgo TLR) * (1 + prima de riesgo PR del mercado y producto).

Para determinarla deberá tenerse en cuenta:

- Nivel de riesgo de la operación.
- Liquidez de la inversión.
- Plazo de recuperación de la inversión

Se calcula mediante técnicas de matemática financiera y de análisis de inversiones[22].

Siendo la rentabilidad libre de riesgo, o tasa libre de riesgo (TLR), la rentabilidad media anual de la deuda del Estado a un plazo no inferior a dos años. La prima de riesgo (PR) se establecerá en función del tipo de operación, volumen, liquidez, etc.

La OM 30/11/1994 fijaba las primas de riesgos mínimas, que fueron sucesivamente revisadas y modificadas por Resoluciones Ministeriales, siendo la última vigente la del 20/7/1999, que establece las siguientes primas de riesgo mínimas:

| Uso | Prima de riesgo **mínima** (del producto) |
|---|---|
| Edificios de uso residencial: | |
| * Viviendas de 1ª residencia | 9% |
| * Viviendas de 2ª residencia | 13% |
| Edificios de oficinas | 11% |
| Edificios comerciales | 13% |
| **Edificios industriales** | **15%** |
| Plazas de aparcamiento | 10% |
| Otros | 13% |

A partir de la entrada en vigor de la O.M. ECO/805/203 de 27 de marzo las primas de riesgo durante los tres primeros años contados a partir de esa fecha (a la fecha de este informe de valoración no han sido modificadas por la DGT y PF) no podrán ser inferiores a los que se establecen en la siguiente tabla, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esa disposición y que hace referencia a la posible revisión, cada dos años, por la Dirección General del Tesoro y Política, en función de la evolución del mercado inmobiliario y de los tipos de interés):

[22] Véase: G.Nebreda, Turmo y Villalonga. "La valoración Inmobiliaria: Teoría y Práctica." Editorial: La Ley. 2006. Pag. 217-279 y G. Mott. "Principios y práctica de la valoración de inversiones" Editorial: Deusto.

**Primas de Riesgo Mínimas:**

| Tipo de inmueble | Prima de riesgo sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS) |
|---|---|
| Edificios de uso residencia | |
| **Viviendas primera residencia** | **8** |
| Viviendas segunda residencia | 12 |
| Edificios de oficinas | 10 |
| Edificios comerciales | 12 |
| Edificios industriales | 14 |
| Plazas de aparcamiento | 9 |
| Hoteles | 11 |
| Residencias estudiantes y de la tercera edad | 12 |
| **Otros** | **12** |

En el caso de promociones o actuaciones destinadas a varios usos, la prima de riesgo mínima se obtendrá ponderando las primas de riesgo mínimas señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

8. Comprobar que la Tasa de Actualización TA establecida como consecuencia del análisis del mercado no sea inferior a la TA mínima establecida por la norma para cada uno de los usos. Considerar en todos los casos la mayor de las dos.

9. Determinar las cargas urbanísticas u otros costes, inversiones o gastos adicionales que fueran necesarios para realizar la actuación o promoción.

   Periodificar las cargas urbanísticas, estimando en qué momento deben hacerse frente a cada una de ellas.

10. Periodificar los gastos necesarios de todo el proceso urbanizador y edificador, estableciendo con la máxima precisión el calendario de cada una de las salidas o pagos.

11. Determinar de acuerdo con los datos anteriores los flujos de **salida de caja ($S_k$)**, gastos e inversiones, aplicando todos y cada uno de los pagos o salidas en su periodo temporal correspondiente.

12. Determinar de acuerdo con los datos anteriores, los flujos de **entrada de caja ($E_j$)**, ingresos o cobros, aplicando todos y cada uno en su periodo temporal correspondiente.

13. Actualizar los flujos de caja con la tasa o tasas de actualización preestablecida, más adecuada a la realidad del mercado, dependiendo si es una actuación urbanizadora, una promoción inmobiliaria o la combinación de los 2 proyectos de inversión, ya ue las tasas serán distintas dependiendo del riesgo.

    En esta Memoria de Viabilidad Económica del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, solo utilizamos las Tasa de Actualización del proceso edificatorio, ya que por prudencia valorativa nos da valores de suelo más prudentes y en consecuencia es más seguro afirmar la viabilidad económica de los procesos de planificación, gestión y urbanización de este P.G.O.U.de Melilla.

14. Calcular el Valor Actual Neto de los flujos de caja.

15. Identificar el VAN con el valor actual del suelo, si la tasa de actualización coincide con la Tasa Interna de Retorno ( T.I.R) y calcular el valor de mercado del terreno por diferencia entre:

$$F = V.A.N._{INGRESOS} - V.A.N._{PAGOS}$$

Utilizando la fórmula que se establece en el art. 39 de la norma ECO 805/2003:

$$\boxed{F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_K}{(1+i)^{tk}}}$$

Siendo:

F: Valor del terreno (o inmueble a rehabilitar)
Ej: Importe de los ingresos en cada momento j
Sk: Importe de los pagos en cada momento k
tj: Número de períodos de tiempo previsto desde la fecha de tasación hasta que se produce cada ingreso

tk: Número de períodos de tiempo previsto desde la fecha de tasación hasta que se produce cada pago

i: Tasa de Actualización elegida correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

De acuerdo con los cuadro reflejados en el apartado anterior *"Determinación de los flujos de caja"*

#### 8.4.4.3.2. Método de la Tasa Interna de Retorno – TIR.

La tasa interna de retorno T.I.R. de un proyecto de inversión mide la rentabilidad del proyecto en términos relativos, mientras que como hemos expresado en el apartado anterior, el Valor Actual Neto V.A.N., indica la rentabilidad en términos absolutos prefijada una tasa inicial de interés.

Nos da la tasa de retorno sobre la inversión obtenida a lo largo del período de tiempo considerado de la inversión; es decir, nos proporciona la tasa de descuento que iguala la inversión original a los futuros ingresos trasladados a valor presente.

La metodología de la TIR, nos permiten comparar, de forma homogénea, diferentes proyectos de actuaciones urbanísticas y/o inmobiliarias, ya que es una referencia objetiva de la bondad del proyecto de inversión.

En esta Memoria de Viabilidad Económica **adoptamos una Tasa de Actualización Anual (TIR) de los flujos de caja del 27,50% para el uso Residencial y el 30% para el uso terciario y/o industrial, en <u>unidades monetarias constantes</u>**, como hemos establecido en el apartado anterior *"8.3.3. Fijación de la Tasa de Actualización (T.A) o Rentabilidad del Proyecto de Inversión"*

### 8.4.4.4.Valor del suelo: Urbanizado y sin urbanizar en su estado actual

Como ya hemos comentado y establecido anteriormente se han calculado los valores del suelo de los sectores del Suelo Urbanizable del P.G.O.U. de Melilla, en la hipótesis de que este está aprobado definitivamente y tenga plena vigencia legal.

#### 8.4.4.4.1. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA"

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

| | | |
|---|---|---|
| **Valor total del suelo urbanizado** | **30.492.550** | Euros |
| **Total Cargas de Urbanizacion de vial publico** | **7.643.748** | Euros |
| **Valor total del suelo sin urbanizar** | **22.848.802** | **Euros** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Valor cesión aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | **4.573.882** | **Euros** |

| | | |
|---|---|---|
| **Area de Reparto** | **163.592** | M2 sb |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica s/ Metodo Residual Estaticop ECO 805/2003(euros / m2 suelo bruto)** | **111,71** | € /M2 sb |

Y utilizando la metodología dinámica, tenemos que si la Tasa de Actualización (T.A.) coincide con la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) el Valor del Suelo sin urbanizar coincide con el V.A.N., es decir:

| | |
|---|---|
| Tasa Actualizacion Anual (Cte) | **27,50%** |
| Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte) | 12,92% |
| Coef. Actualizador | "=1/(1+i)^n" |
| Valor Actual Flujos Caja ( euros) | 3.826.440,73 |
| **VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo** | 3.826.440,73 |

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado *"Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío"*, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

| **Suelo Urbanizable Programado UZI-1 - "VIA LACTEA"** | | |
|---|---|---|
| VALOR DEL SUELO ESTATICO | 22.848.802 | Euros |
| | 111,71 | Euros /m2 sb |
| VALOR DEL SUELO DINAMICO | 3.826.441 | Euros |
| | 23,39 | Euros /m2 sb |
| Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico | | **20,94%** |

### 8.4.4.4.2. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA"

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

| | | |
|---|---|---|
| **Valor total del suelo urbanizado** | **18.123.042** | Euros |
| **Total Cargas de Urbanizacion de vial publico** | **1.692.897** | Euros |
| **Valor total del suelo sin urbanizar** | **16.430.145** | **Euros** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Valor cesión aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | **2.718.456** | **Euros** |

| | | |
|---|---|---|
| **Area de Reparto** | **29.821** | M2 sb |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica s/ Metodo Residual Estaticop ECO 805/2003(euros / m2 suelo bruto)** | **459,80** | € /M2 sb |

Y utilizando la metodología dinámica, tenemos que si la Tasa de Actualización (T.A.) coincide con la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) el Valor del Suelo sin urbanizar coincide con el V.A.N., es decir:

| | |
|---|---|
| Tasa Actualizacion Anual (Cte) | **27,50%** |
| Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte) | 12,92% |
| Coef. Actualizador | "=1/(1+i)^n" |
| Valor Actual Flujos Caja ( euros) | 3.836.501,43 |
| **VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo** | 3.836.501,43 |

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado *"Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío"*, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

| **Suelo Urbanizable Programado UZI-2 - "LA COMETA"** | | |
|---|---|---|
| VALOR DEL SUELO ESTATICO | 16.430.145 | Euros |
| | 459,80 | Euros /m2 sb |
| VALOR DEL SUELO DINAMICO | 3.836.501 | Euros |
| | 128,65 | Euros /m2 sb |
| Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico | | **27,98%** |

### 8.4.4.4.3. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO"

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

| | | |
|---|---|---|
| **Valor total del suelo urbanizado** | **13.826.215** | Euros |
| **Total Cargas de Urbanizacion de vial publico** | **3.674.810** | Euros |
| **Valor total del suelo sin urbanizar** | **10.151.405** | **Euros** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Valor cesión aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | **2.073.932** | **Euros** |

| | | |
|---|---|---|
| **Area de Reparto** | **80.990** | M2 sb |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica s/ Metodo Residual Estaticop ECO 805/2003(euros / m2 suelo bruto)** | **99,73** | € /M2 sb |

Y utilizando la metodología dinámica, tenemos que si la Tasa de Actualización (T.A.) coincide con la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) el Valor del Suelo sin urbanizar coincide con el V.A.N., es decir:

| | |
|---|---|
| Tasa Actualizacion Anual (Cte) | **27,50%** |
| Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte) | 12,92% |
| Coef. Actualizador | "=1/(1+i)^n" |
| Valor Actual Flujos Caja ( euros) | 1.203.427,82 |
| **VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo** | 1.203.427,82 |

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado *"Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío"*, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

| **Suelo Urbanizable No Programado UZO-1 - "RIO ORO"** | | |
|---|---|---|
| VALOR DEL SUELO ESTATICO | 10.151.405 | Euros |
| | 99,73 | Euros /m2 sb |
| VALOR DEL SUELO DINAMICO | 1.203.428 | Euros |
| | 14,86 | Euros /m2 sb |
| Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico | | **14,90%** |

### 8.4.4.4.4. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS"

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

| | | |
|---|---|---|
| **Valor total del suelo urbanizado** | **14.307.992** | Euros |
| **Total Cargas de Urbanizacion de vial publico** | **4.586.603** | Euros |
| **Valor total del suelo sin urbanizar** | **9.721.389** | **Euros** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Valor cesión aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | **2.146.199** | **Euros** |

| | | |
|---|---|---|
| **Area de Reparto** | **88.151** | M2 sb |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica s/ Metodo Residual Estaticop ECO 805/2003(euros / m2 suelo bruto)** | **85,93** | € /M2 sb |

Y utilizando la metodología dinámica, tenemos que si la Tasa de Actualización (T.A.) coincide con la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) el Valor del Suelo sin urbanizar coincide con el V.A.N., es decir:

| | |
|---|---|
| Tasa Actualizacion Anual (Cte) | **27,50%** |
| Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte) | 12,92% |
| Coef. Actualizador | "=1/(1+i)^n" |
| Valor Actual Flujos Caja ( euros) | 1.170.678,21 |

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado *"Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío"*, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

| **Suelo Urbanizable No Programado UZO-2 - "CABRERIZAS BAJAS"** | | |
|---|---|---|
| VALOR DEL SUELO ESTATICO | 9.721.389 | Euros |
| | 85,93 | Euros /m2 sb |
| VALOR DEL SUELO DINAMICO | 1.170.678 | Euros |
| | 13,28 | Euros /m2 sb |
| Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico | | **15,45%** |

### 8.4.4.4.5. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO"

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

| | | |
|---|---|---|
| **Valor total del suelo urbanizado** | **22.937.926** | Euros |
| **Total Cargas de Urbanizacion de vial publico** | **5.473.352** | Euros |
| **Valor total del suelo sin urbanizar** | **17.464.574** | **Euros** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Valor cesión aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | **3.440.689** | **Euros** |

| | | |
|---|---|---|
| **Area de Reparto** | **110.941** | M2 sb |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica s/ Metodo Residual Estaticop ECO 805/2003(euros / m2 suelo bruto)** | **126,41** | € /M2 sb |

Y utilizando la metodología dinámica, tenemos que si la Tasa de Actualización (T.A.) coincide con la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) el Valor del Suelo sin urbanizar coincide con el V.A.N., es decir:

| | |
|---|---|
| Tasa Actualizacion Anual (Cte) | **27,50%** |
| Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte) | 12,92% |
| Coef. Actualizador | "=1/(1+i)^n" |
| Valor Actual Flujos Caja ( euros) | 1.906.759,10 |
| **VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo** | 1.906.759,10 |

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado *"Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío"*, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

| **Suelo Urbanizable No Programado UZO-3 - "VICENTE MAESO"** | | |
|---|---|---|
| VALOR DEL SUELO ESTATICO | 17.464.574 | Euros |
| | 126,41 | Euros /m2 sb |
| VALOR DEL SUELO DINAMICO | 1.906.759 | Euros |
| | 17,19 | Euros /m2 sb |
| Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico | | **13,60%** |

### 8.4.4.4.6. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA"

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

| | | |
|---|---|---|
| **Valor total del suelo urbanizado** | **19.824.067** | Euros |
| **Total Cargas de Urbanizacion de vial publico** | **4.722.117** | Euros |
| **Valor total del suelo sin urbanizar** | **15.101.951** | **Euros** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Valor cesión aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | **2.973.610** | **Euros** |

| | | |
|---|---|---|
| **Area de Reparto** | **95.858** | M2 sb |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica s/ Metodo Residual Estatico ECO 805/2003 (euros / m2 suelo bruto)** | **126,52** | € /M2 sb |

Y utilizando la metodología dinámica, tenemos que si la Tasa de Actualización (T.A.) coincide con la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) el Valor del Suelo sin urbanizar coincide con el V.A.N., es decir:

| | |
|---|---|
| Tasa Actualizacion Anual (Cte) | **27,50%** |
| Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte) | 12,92% |
| Coef. Actualizador | "=1/(1+i)^n" |
| Valor Actual Flujos Caja ( euros) | 1.575.343,15 |
| **VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo** | 1.575.343,15 |

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado *"Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío"*, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

| **Suelo Urbanizable No Programado UZO-4 - "ARROYO FARKHANA"** | | |
|---|---|---|
| VALOR DEL SUELO ESTATICO | 15.101.951 | Euros |
| | 126,52 | Euros /m2 sb |
| VALOR DEL SUELO DINAMICO | 1.575.343 | Euros |
| | 16,43 | Euros /m2 sb |
| Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico | | **12,99%** |

### 8.4.4.4.7. Valor del suelo urbanizado y sin urbanizar en el Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO"

En conclusión, de acuerdo con la metodología estática, los valores del suelo de este sector son:

| | | |
|---|---|---|
| **Valor total del suelo urbanizado** | **5.795.248** | Euros |
| **Total Cargas de Urbanizacion de vial publico** | **1.119.948** | Euros |
| **Valor total del suelo sin urbanizar** | **4.675.300** | **Euros** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Valor cesión aprovechamiento urbanístico a la Ciudad Autónoma** | **15%** | **869.287** | **Euros** |

| | | |
|---|---|---|
| **Area de Reparto** | **37.728** | M2 sb |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor Residual unitario del suelo bruto de la actuacion urbanistica s/ Metodo Residual Estaticop ECO 805/2003(euros / m2 suelo bruto)** | **100,88** | € /M2 sb |

Y utilizando la metodología dinámica, tenemos que si la Tasa de Actualización (T.A.) coincide con la Tasa Interna de Retorno (T.I.R) el Valor del Suelo sin urbanizar coincide con el V.A.N., es decir:

| | |
|---|---|
| Tasa Actualizacion Anual (Cte) | **27,50%** |
| Tasa Actualizacion Periodo Trimestre (Cte) | 12,92% |
| Coef. Actualizador | "=1/(1+i)^n" |
| Valor Actual Flujos Caja ( euros) | 806.877,83 |
| **VALOR ACTUAL NETO (VAN) - Valor del suelo** | 806.877,83 |

Y ambos valores unitarios inmobiliarios son superiores a los valores agropecuarios calculados en el apartado *"Valor agropecuario de los terrenos: Valoración de la finca con su Mejor y Mayor explotación agropecuaria legal en secano (sin agua en regadío) y en regadío"*, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

| **Suelo Urbanizable No Programado UZO-5 - "PARQUE CIVICO"** | | |
|---|---|---|
| VALOR DEL SUELO ESTATICO | 4.675.300 | Euros |
| | 100,88 | Euros /m2 sb |
| VALOR DEL SUELO DINAMICO | 806.878 | Euros |
| | 21,39 | Euros /m2 sb |
| Relacion entr valor del suelo dinamico y estatico | | **21,20%** |

## 8.5. Análisis del riesgo económico y financiero.

### 8.5.1. Análisis de sensibilidad del proyecto de inversión. Matriz de Sensibilidad.

#### 8.5.1.1. Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA"

Si establecemos un intervalo de variación de la Tasa de Actualización del 5 % al 40%, nos da unos valores de suelo bruto de entre 4,00 a 127,11 euros / $m^2$ suelo bruto, es decir todos ellos superiores al Valor Agropecuario de los terrenos en Secano anteriormente calculado

| TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte | Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros) | Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros) |
|---|---|---|
| 5,00% | 10.294.358 | 127,11 |
| 10,00% | 6.089.150 | 75,18 |
| 15,00% | 3.668.424 | 45,29 |
| 20,00% | 2.241.209 | 27,67 |
| 22,50% | 1.758.538 | 21,71 |
| 25,00% | 1.382.237 | 17,07 |
| 27,50% | 1.087.645 | 13,43 |
| 30,00% | 856.146 | 10,57 |
| 35,00% | 529.241 | 6,53 |
| 40,00% | 323.768 | 4,00 |

Observando la tabla anterior, se entiende por qué algunas entidades mercantiles del sector inmobiliario podían pagar tanto por los terrenos pendiente de planificación pormenorizada y gestión; ya que asumían unas tasas de rentabilidad muy bajas dentro del sector inmobiliario que tiene grandes riesgos por iliquidez de la inversión, plazos de recuperación de la inversión, nivel de riesgo altos por incertidumbres en la gestión administrativa urbanística, etc. Pero la asunción de esos elevados riesgos puede conducir al fracaso del proyecto de inversión y quiebra; y por lo tanto a su no realización con el consecuente perjuicio para el desarrollo de la ciudad.

En consecuencia, esta Memoria de Viabilidad Económica ha adoptado unas tasas de actualización prudentes que garanticen, en la hipótesis de un marco estable del sector inmobiliario y de la economía en general, una planificación, gestión y ejecución del P.G.O.U. de forma prudente y probable en aplicación de los Principios de la valoración inmobiliaria reflejados en el apartado 2.3., de esta M.V.E

#### 8.5.1.2.Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA"

Si establecemos un intervalo de variación de la Tasa de Actualización del 5 % al 40%, nos da unos valores de suelo bruto de entre 59,59 a 643,73 euros / $m^2$ suelo bruto, es decir todos ellos superiores al Valor Agropecuario de los terrenos en Secano anteriormente calculado

| TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte | Valor Total del suelo con PG aprobado con PP aprobado (euros) | Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PP aprobado (euros) | Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PP aprobado (euros) + 1 AÑO | Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PP aprobado (euros) + 2 AÑO | Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PP aprobado (euros) + 8 AÑO |
|---|---|---|---|---|---|
| 5,00% | 18.282.651 | 643,73 | 613,08 | 583,89 | 504,38 |
| 10,00% | 11.804.262 | 435,42 | 395,84 | 359,85 | 270,36 |
| 15,00% | 7.800.576 | 300,82 | 261,58 | 227,46 | 149,56 |
| 20,00% | 5.260.445 | 211,68 | 176,40 | 147,00 | 85,07 |
| 22,50% | 4.349.236 | 178,66 | 145,84 | 119,06 | 64,77 |
| 25,00% | 3.610.676 | 151,35 | 121,08 | 96,86 | 49,59 |
| 27,50% | 3.009.021 | 128,65 | 100,90 | 79,14 | 38,18 |
| 30,00% | 2.516.545 | 109,71 | 84,39 | 64,91 | 29,55 |
| 35,00% | 1.777.235 | 80,46 | 59,60 | 44,15 | 17,94 |
| 40,00% | 1.269.275 | 59,59 | 42,56 | 30,40 | 11,08 |

En la Matriz de Sensibilidades podemos observar que si se aumentan los plazos temporales debido a la prolongación de los mismos en la aprobación de la planificación urbanística y posteriormente su gestión, el valor de suelo disminuye pudiendo ser incluso inferior al valor agropecuario y pudiendo llegar al escenario que el valor inmobiliario del suelo resultase negativo; y en consecuencia en aplicación del Principio del Mayor y Mejor Uso, debemos de adoptar siempre el valor inicial de los terrenos, como se denominada en la leyes del suelo de 1.956 y 1.975, es decir el valor agropecuario de los terrenos.

### 8.5.1.3.Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO"

Si establecemos un intervalo de variación de la Tasa de Actualización del 5 % al 40%, nos da unos valores de suelo bruto de entre 4,57 a 137,11 euros / $m^2$ suelo bruto, es decir todos ellos superiores al Valor Agropecuario de los terrenos en Secano anteriormente calculado

| TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte | Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros) | Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros) |
|---|---|---|
| 5,00% | 11.104.701 | 137,11 |
| 10,00% | 6.593.103 | 81,41 |
| 15,00% | 3.990.270 | 49,27 |
| 20,00% | 2.451.696 | 30,27 |
| 22,50% | 1.930.149 | 23,83 |
| 25,00% | 1.522.860 | 18,80 |
| 27,50% | 1.203.428 | 14,86 |
| 30,00% | 951.911 | 11,75 |
| 35,00% | 595.592 | 7,35 |
| 40,00% | 370.462 | 4,57 |

### 8.5.1.4.Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS"

Si establecemos un intervalo de variación de la Tasa de Actualización del 5 % al 40%, nos da unos valores de suelo bruto de entre 3,47 a 130,04 euros / $m^2$ suelo bruto, es decir todos ellos superiores al Valor Agropecuario de los terrenos en Secano anteriormente calculado

| TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte | Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros) | Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros) |
|---|---|---|
| 5,00% | 11.462.830 | 130,04 |
| 10,00% | 6.810.792 | 77,26 |
| 15,00% | 4.097.068 | 46,48 |
| 20,00% | 2.482.498 | 28,16 |
| 22,50% | 1.934.085 | 21,94 |
| 25,00% | 1.505.947 | 17,08 |
| 27,50% | 1.170.678 | 13,28 |
| 30,00% | 907.433 | 10,29 |
| 35,00% | 536.969 | 6,09 |
| 40,00% | 306.227 | 3,47 |

### 8.5.1.5.Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO"

Si establecemos un intervalo de variación de la Tasa de Actualización del 5 % al 40%, nos da unos valores de suelo bruto de entre 5,24 a 162,14 euros / $m^2$ suelo bruto, es decir todos ellos superiores al Valor Agropecuario de los terrenos en Secano anteriormente calculado

| TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte | Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros) | Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros) |
|---|---|---|
| 5,00% | 17.988.290 | 162,14 |
| 10,00% | 10.620.577 | 95,73 |
| 15,00% | 6.394.764 | 57,64 |
| 20,00% | 3.910.349 | 35,25 |
| 22,50% | 3.071.529 | 27,69 |
| 25,00% | 2.418.063 | 21,80 |
| 27,50% | 1.906.759 | 17,19 |
| 30,00% | 1.505.080 | 13,57 |
| 35,00% | 937.818 | 8,45 |
| 40,00% | 580.909 | 5,24 |

### 8.5.1.6.Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA"

Si establecemos un intervalo de variación de la Tasa de Actualización del 5 % al 40%, nos da unos valores de suelo bruto de entre 4,64 a 161,87 euros / $m^2$ suelo bruto, es decir todos ellos superiores al Valor Agropecuario de los terrenos en Secano anteriormente calculado

| TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte | Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros) | Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros) |
|---|---|---|
| 5,00% | 15.516.884 | 161,87 |
| 10,00% | 9.122.148 | 95,16 |
| 15,00% | 5.455.573 | 56,91 |
| 20,00% | 3.303.616 | 34,46 |
| 22,50% | 2.578.738 | 26,90 |
| 25,00% | 2.015.192 | 21,02 |
| 27,50% | 1.575.343 | 16,43 |
| 30,00% | 1.230.824 | 12,84 |
| 35,00% | 746.854 | 7,79 |
| 40,00% | 445.192 | 4,64 |

### 8.5.1.7.Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO"

Si establecemos un intervalo de variación de la Tasa de Actualización del 5 % al 40%, nos da unos valores de suelo bruto de entre 7,84 a 142,58 euros / $m^2$ suelo bruto, es decir todos ellos superiores al Valor Agropecuario de los terrenos en Secano anteriormente calculado

| TASA INTERNA RETORNO ANUAL (TIR) cte | Valor Total del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros) | Valor Unitario del suelo con PG aprobado con PAU aprobado (euros) |
|---|---|---|
| 5,00% | 5.379.396 | 142,58 |
| 10,00% | 3.463.229 | 91,79 |
| 15,00% | 2.258.105 | 59,85 |
| 20,00% | 1.487.653 | 39,43 |
| 22,50% | 1.211.286 | 32,11 |
| 25,00% | 987.934 | 26,19 |
| 27,50% | 806.878 | 21,39 |
| 30,00% | 659.694 | 17,49 |
| 35,00% | 441.725 | 11,71 |
| 40,00% | 295.635 | 7,84 |

## 9. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

En conclusión, se ha fundamentado, motivado y justificado que los sectores:

- Suelo Urbano "UBA-1" a "UBA-34"
- Suelo Urbanizable Programado UZI-1 sector "VIA LACTEA"
- Suelo Urbanizable Programado UZI-2 sector "LA COMETA"
- Suelo Urbanizable Programado UZO-1 sector "RIO DE ORO"
- Suelo Urbanizable Programado UZO-2 sector "CABRERIZAS BAJAS"
- Suelo Urbanizable Programado UZO-3 sector "VICENTE MAESO"
- Suelo Urbanizable Programado UZO-4 sector "ARROYO FARKHANA"
- Suelo Urbanizable Programado UZO-5 sector "PARQUE CIVICO"

son viables económicamente, ya que los escenarios de inversión son positivos y superiores al Valor Agropecuario de los terrenos.

Y para que así conste, a los efectos oportunos emitimos el presente dictamen de valoración, como experto, según nuestro leal saber y entender y que sometemos a otro mejor fundado, motivado, justificado y constatado.

Este M.V.E. consta de 217 páginas numeradas, del nº 1 al nº 217, en Melilla a enero de 2022

Firmado digitalmente por TURMO DE PADURA JULIO - 50282567J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-50282567J, givenName=JULIO, sn=TURMO DE PADURA, cn=TURMO DE PADURA JULIO - 50282567J

Fdo. D. Julio Turmo de Padura

Arquitecto.

Master en "Valoraciones Inmobiliarias".