

*AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL SECTOR S.1.05b DEL PLAN
GENERAL MUNICIPAL DE CÁCERES*

*PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL SECTOR
S.1.05b*

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Junio 2017

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

PREÁMBULO

El presente Convenio se formaliza en virtud de lo preceptuado en el número 2 del artículo 119 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LESOTEX) y de lo acordado, en aplicación de la misma, por Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres adoptado en sesión de fecha _____, aprobatorio del Programa de Ejecución para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora correspondiente a la Unidad de Actuación del Sector S.1.05b del Suelo Urbanizable del Plan General Municipal de Cáceres.

En tal Acuerdo el Ayuntamiento resolvió adjudicar este Programa, para su Gestión Indirecta por el Sistema de Compensación, a la “Agrupación de Interés Urbanístico del Sector S.1.05b del Plan General Municipal de Cáceres” y otorgó su conformidad al presente texto del Convenio, incorporado al Programa como parte integrante de su documentación.

El objeto de este Convenio lo constituye la regulación de los derechos y obligaciones recíprocas y compromisos que contraen las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora referida, así como, las garantías asumidas por la A.I.U. / Agente Urbanizador, para el caso de incumplimiento de los citados compromisos, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación.

COMPARECEN

De una parte, en calidad de Administración actuante: El Excmo. Ayuntamiento de Cáceres y en su nombre y representación la Ilma. Sra. Alcaldesa-Presidenta Doña Elena Nevado del Campo.

De otra parte, en calidad de Agente Urbanizador: D. Manuel Casero Méndez, mayor de edad, con NIF 7.010.687-B, en nombre y representación, en el cargo de

Presidente, de la “Agrupación de Interés Urbanístico del Sector S.1.05b del Plan General Municipal de Cáceres”, con C.I.F. V-10463743 y con domicilio en Avda. Hernán Cortés número 5, bajo de Cáceres, entidad adjudicataria del presente Programa de Ejecución, estando especialmente facultado para este acto en virtud de acuerdo de la Asamblea General de la referida entidad de fecha _____. Dicha Agrupación fue constituida en escritura pública de fecha 4 de Septiembre de 2015, ante el Notario de Arroyo de la Luz (Cáceres) D. Andrés María Sánchez Galainena, con el número 1.377 de su protocolo. Figura inscrita en el Registro de Programas de Ejecución y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Junta de Extremadura con el número 369/2015 de asiento.

MANIFIESTAN

Que el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres en su sesión plenaria de _____, acordó la aprobación del Programa de Ejecución para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación anteriormente referida, comprensivo de la Alternativa Técnica del citado Programa y los documentos que la acompañan, presentado por la “Agrupación de Interés Urbanístico del Sector S.1.05b del Plan General Municipal de Cáceres”, que actúa en calidad de agente urbanizador.

Que en cumplimiento del citado acuerdo plenario, se suscribe el presente Convenio Urbanístico, de conformidad con las siguientes:

ESTIPULACIONES

1.- ÁMBITO DE GESTIÓN.

El ámbito de gestión que comprende la presente actuación urbanizadora es el definido por la Unidad de Actuación del Sector S.1.05b del Suelo Urbanizable del Plan General Municipal de Cáceres. Dicho ámbito incluye los terrenos localizados dentro del propio Sector así como los Sistemas Generales adscritos en virtud de la Declaración de Viabilidad de la transformación urbanizadora acordada en sesión del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 18 de Febrero de 2016.

La Agrupación de Interés Urbanístico deberá promover el Proyecto de Reparcelación -voluntaria o forzosa- del citado ámbito, correspondiendo su aprobación al Excmo. Ayuntamiento de Cáceres, previos los trámites pertinentes.

2.- ÁMBITO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización incluidas en el presente Programa de Ejecución serán las contenidas en el Proyecto de Urbanización aprobado junto al citado Programa. Dichas obras comprenden la urbanización completa del Sector así como las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios e infraestructuras, todo ello en virtud de lo dispuesto en los artículos 14 y 118 de la LESOTEX y en el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana.

3.- CESIÓN DE TERRENOS.

La Agrupación de Interés Urbanístico se compromete a gestionar la cesión gratuita a favor de la Administración actuante tanto de los terrenos con destino dotacional público como aquellos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración, en cumplimiento de lo dispuesto en los apartados d) y e) del artículo 14.1.2 de la LESOTEX. Asimismo se le adjudican los terrenos con destino a redes de servicios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.1.d) del RDL 7/2015.

4.- DE LOS PLAZOS DE DESARROLLO DEL PROGRAMA.

4.1.- Plazos.

El Proyecto de Reparcelación, forzosa o voluntaria, deberá presentarse en el Ayuntamiento para su tramitación en un plazo de tres meses a contar desde la fecha en que haya tenido lugar tanto la formalización del convenio previsto en el artículo 135.10 de la LESOTEX como la publicación de la aprobación del Programa.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 14.1.2.g) de la LESOTEX, la ejecución material de las obras de urbanización se iniciará una vez haya tenido lugar la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y, complementariamente, su inscripción en el Registro de la Propiedad. En todo caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118.3.b) de la LESOTEX, las obras deberán iniciarse dentro del primer año de vigencia del Programa, para lo cual el Ayuntamiento deberá proceder a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación con anterioridad a dicha fecha, siempre y cuando, tras la presentación del citado Proyecto por parte de la Agrupación, se encuentren incorporados al expediente los informes favorables de los técnicos municipales.

Teniendo en cuenta que el plazo máximo legal del que dispone la Agrupación para concluir las obras de urbanización es de cinco años a contar desde su inicio, en el Plan de Etapas del Plan Parcial integrante del Programa de Ejecución se definen siete fases acordes con el citado límite temporal. Las obras incluidas en cada una de las fases podrán ser recepcionadas por el Ayuntamiento de forma independiente, siempre que dichas fases sean unidades funcionales completas directamente utilizables y queden ejecutadas y resueltas las conexiones exteriores e interiores de las infraestructuras definidas en cada una de ellas, a cuyo efecto deberá emitirse el correspondiente informe favorable por parte de los Servicios Técnicos Municipales, tal y como dispone el artículo 5.2.2, apartado 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

Sin perjuicio del cumplimiento puntual de las fases anteriormente referidas, no constituirá óbice alguno para la Agrupación el anticipar el desarrollo de cualesquiera de las actuaciones programadas, e incluso, en su caso, simultanear actuaciones propias de fases posteriores, al tiempo de llevar a cabo las que le precedieren.

Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, podrán aprobarse prórrogas a los plazos previstos en el presente Convenio.

4.2.- Suspensión del cómputo de los plazos.

El cómputo de los plazos quedará suspendido desde el momento en que, por causas ajenas a la voluntad de la Agrupación sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas.

Asimismo será causa de suspensión del cómputo de los plazos antes señalados cualquier dilación, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos o actuaciones.

5.- GARANTIAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR.

5.1.- Garantía de promoción.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 118.3 d) y 134 de la LESOTEX, la Agrupación presentará ante el Ayuntamiento de Cáceres, en el acto de la firma del presente Convenio, la garantía definitiva por valor de 710.163,59 euros, equivalente al 7% del presupuesto de contrata de las obras de urbanización (IVA incluido). De conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 118.3.d) de la LESOTEX, dicha garantía podrá ser financiera o real.

En el supuesto de que la Agrupación optase por garantía real y dicha garantía consistiera en hipoteca sobre alguna de las fincas incluidas en el Sector, el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación podrá contemplar la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre alguna o algunas de las parcelas resultantes del citado Proyecto en las que se materialice el aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de los propietarios de la Unidad.

Del mismo modo, si la Agrupación hubiese optado por garantía real sobre alguna finca no incluida en el Sector, será posible la sustitución de la citada garantía por hipoteca sobre alguna o algunas de las parcelas resultantes del citado Proyecto de Reparcelación.

Cuando la Agrupación hubiere optado la garantía real podrá, en cualquier momento, solicitar su sustitución por garantía financiera de valor equivalente.

5.2.- Garantía de retribución.

Salvo que la Agrupación hubiere convenido lo contrario con los propietarios no adheridos, dicha Entidad vendrá obligada a constituir garantías complementarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 132 de la LESOTEX, por toda retribución en terrenos que perciba anticipadamente respecto al momento de ejecución de las obras de urbanización.

Estas garantías complementarias se presentarán ante el Ayuntamiento por valor igual al de la retribución que las motive pudiendo revestir, a elección de la Agrupación, alguna de las siguientes modalidades:

a) Garantía financiera, prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

b) Primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados a la Agrupación, de la que será titular el Ayuntamiento de Cáceres.

c) Afección real de indisponibilidad sobre las parcelas adjudicadas a la Agrupación y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al dueño inicial, en caso de que la Administración declare resuelta la adjudicación del Programa.

Si se hubiere optado por garantía financiera o primera hipoteca, dichas garantías podrán ser canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada, procediendo la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

5.3.- Devolución o cancelación total de las garantías.

No será procedente la devolución o cancelación total de las garantías constituidas hasta que por parte de la Agrupación se inicien los trámites para su disolución y el Ayuntamiento emita al efecto el correspondiente informe favorable.

6.- EXPROPIACIONES.

En el caso de que alguno de los propietarios afectados por la actuación urbanizadora solicitara la expropiación de los terrenos, será la Agrupación de Interés Urbanístico la beneficiaria de esa expropiación, que se tramitaría en el Ayuntamiento como Administración Actuante a petición de la propia Agrupación. La garantía de promoción prevista en la estipulación anterior servirá para garantizar el pago de los gastos derivados de las citadas expropiaciones.

7.- RESPONSABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 132.4 de la LESOTEX, la Agrupación será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

No se consideraran daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, la ocupación de terrenos y la ejecución de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización debidamente contempladas, así como tampoco la eliminación de cargas o derechos incompatibles con el planeamiento así definidos en el Proyecto de Reparcelación, y cuantificada su indemnización en el mismo, en el caso de que ésta sea procedente.

8.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL PROGRAMA.

El Programa de Ejecución podrá ser resuelto anticipadamente por alguna de las siguientes causas:

a) La negativa reiterada de la Agrupación a cumplir sus obligaciones urbanísticas legales, incluso las adquiridas en virtud de este Convenio, habiendo sido requerido previamente de forma motivada y por escrito por el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres.

b) La comisión, por la Agrupación de conductas que sean constitutivas de delito en el cumplimiento de las funciones que le sean propias como adjudicatario.

c) El engaño o maquinación dolosa con el fin de ocultar información a la Administración, respecto de hechos relevantes para el desarrollo del Programa, de manera que se comprometa gravemente el normal cumplimiento de las prestaciones en él estipuladas.

d) La comisión, por la Agrupación, en el desarrollo del Programa, de infracciones urbanísticas tipificadas como graves.

e) El acuerdo voluntario entre la Agrupación y la Administración actuante.

f) La solicitud, en tal sentido, formulada por el Urbanizador, a la vista de las condiciones que pretenda imponer la Administración, no previstas en el Programa.

g) La solicitud de la Agrupación cuando se produzca la suspensión, tácita o expresa, por la Administración actuante, de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del Programa.

9.- CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Cuando la Agrupación entienda que se han cumplido todas las obligaciones a las que se ha comprometido en virtud del presente Programa, solicitará a la Administración actuante, por escrito, que declare cumplidos la Programación y los compromisos del Urbanizador.

Por lo que respecta a la recepción de las obras se estará a lo dispuesto en el artículo 162 de la LESOTEX.

La conservación de las obras de urbanización correrá por cuenta de la Agrupación de Interés Urbanístico hasta el momento en que se produzca la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, quien, a partir de ese momento, asumirá dicho cometido conforme al artículo 161 de la LESOTEX.

En prueba de conformidad con las anteriores ESTIPULACIONES, los comparecientes, en la representación que ostentan, SUSCRIBEN el presente CONVENIO URBANISTICO, en Cáceres, a ____ de _____ de 2017

EL URBANIZADOR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PREÁMBULO

La presente Proposición Jurídico-Económica se formaliza en virtud de lo preceptuado en el número 3 del artículo 119 de la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LESOTEX) y de lo acordado, en aplicación de la misma, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cáceres, adoptado en sesión de fecha _____, aprobatorio del Programa de Ejecución para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora correspondiente a la Unidad de Actuación del Sector S.1.05b del Suelo Urbanizable del Plan General Municipal de Cáceres.

En tal Acuerdo el Ayuntamiento resolvió adjudicar este Programa, para su Gestión Indirecta por el Sistema de Compensación, a la “Agrupación de Interés Urbanístico del Sector S.1.05b del Plan General Municipal de Cáceres” y otorgó su conformidad al presente texto de la Proposición Jurídico-Económica incorporada al Programa como parte integrante de su documentación.

El objeto del presente documento lo constituye la regulación de los gastos de la urbanización en la Actuación referida así como el establecimiento de la fórmula de la retribución debida a la Agrupación.

COMPARECEN

De una parte, en calidad de Administración actuante: El Excmo. Ayuntamiento de Cáceres y en su nombre y representación la Ilma. Sra. Alcaldesa-Presidenta Doña Elena Nevado del Campo.

De otra parte, en calidad de Agente Urbanizador: D. Manuel Casero Méndez, mayor de edad, con NIF 7.010.687-B, en nombre y representación, en el cargo de Presidente, de la “Agrupación de Interés Urbanístico del Sector S.1.05b del Plan General Municipal de Cáceres”, con C.I.F. V-10463743 y con domicilio en Avda. Hernán

Cortés número 5, bajo de Cáceres, entidad adjudicataria del presente Programa de Ejecución, estando especialmente facultado para este acto en virtud de acuerdo de la Asamblea General de la referida entidad de fecha _____. Dicha Agrupación fue constituida en escritura pública de fecha 4 de Septiembre de 2015, ante el Notario de Arroyo de la Luz (Cáceres) D. Andrés María Sánchez Galainena, con el número 1.377 de su protocolo. Figura inscrita en el Registro de Programas de Ejecución y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Junta de Extremadura con el número 369/2015 de asiento.

MANIFIESTAN

Que el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres en su sesión plenaria de _____, acordó la aprobación del Programa de Ejecución para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación anteriormente referida, comprensivo de la Alternativa Técnica del citado Programa y los documentos que la acompañan, presentado por la "Agrupación de Interés Urbanístico del Sector S.1.05b del Plan General Municipal de Cáceres", que actúa en calidad de agente urbanizador.

Que en cumplimiento del citado acuerdo plenario, se suscribe la presente Proposición Jurídico-Económica.

1. GASTOS DE URBANIZACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 127 de la LESOTEX se estima que los gastos de la actuación urbanizadora serán de diez millones ochenta y siete mil setecientos setenta y cinco euros con setenta y siete céntimos de euro (**10.087.775,77 €**), desglosados del siguiente modo:

a) Obras de urbanización.

Por lo que se refiere a las obras de urbanización, su coste aparece debidamente desglosado en el Proyecto de Urbanización. El citado coste o presupuesto de ejecución material de las obras contenidas en el referido Proyecto asciende a la cantidad de 7.045.763 €.

Considerando sobre el presupuesto de ejecución material de las citadas obras de urbanización el 19% de gastos generales y beneficio industrial, el importe del presente concepto asciende a la cantidad de 1.338.694,97 €

Como consecuencia de los dos apartados anteriores, el presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización asciende a la cantidad de **8.384.457,97 €**

b) Conexiones exteriores.

- Tasas electricidad: **46.000,00 €**

c) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos.

- Levantamiento topográfico y trabajos previos: 22.000,00 €

- Constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico: 4.500,00 €

- Consulta de viabilidad: 3.000,00 €

- Programa de Ejecución: 245.810,00 €

- Proyecto de Reparcelación: 79.026,00 €

- Dirección obra, s. y salud, ensayos, seguim. arqueológico: 100.800,00 €

- Notaría, Registro, impuestos, publicaciones: 114.100,00 €

- Gerencia, secretaría, contabilidad, asesorías: 235.200,00 €

- TOTAL CAPÍTULO: **804.436,00 €**

d) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador:

- Gastos financieros y garantías: 265.000,00 €

- Imprevistos y gastos varios:	150.000,00 €
- Beneficio empresarial del urbanizador (4% sobre gastos):	385.995,76 €
- TOTAL CAPÍTULO:	800.995,76 €

e) Indemnizaciones por derechos, plantaciones, obras, instalaciones y edificaciones incompatibles con el planeamiento:

- Edificio con elementos de naves y otros anexos:	51.886,04 €
---	--------------------

Total gastos de urbanización (a+b+c+d+e): 10.087.775,77 €

Estos importes no incluyen el IVA que, en su caso, sea de aplicación.

Para acreditar el valor de las indemnizaciones por derechos, plantaciones, obras, instalaciones y edificaciones incompatibles con el planeamiento se incorpora a la adenda que forma de la presente Proposición Jurídico-Económica la correspondiente tasación.

2. RETRIBUCION DEL URBANIZADOR.

2.1. Modalidad de retribución.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 119.3.c), 131.3.c) de la LESOTEX, la Agrupación de Interés Urbanístico propone como modalidad preferente de retribución el pago en aprovechamiento.

No obstante lo anterior, se permitirá el pago en metálico a aquellos propietarios no adheridos que así lo soliciten. En tal caso, en virtud de lo dispuesto en el artículo 133.1.b) de la LESOTEX, cuando habiéndose determinado la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda entregar, la Agrupación comunicará fehacientemente a cada uno de los propietarios, con carácter previo a la reparcelación, el derecho que les asiste de optar entre el abono de los gastos en metálico o en aprovechamiento. Los propietarios dispondrán de cuarenta días, a contar desde el siguiente al de recepción

de la comunicación, para notificar a la Agrupación, por conducto notarial, la modalidad de abono de los gastos por la que opten. Transcurrido sin efecto dicho plazo, se presumirá legalmente, a todos los efectos, que optan por no participar en la ejecución de la actuación urbanizadora en los términos establecidos en el artículo 131.2 de la LESOTEX. Cuando la opción elegida sea la de abono en metálico, en la notificación practicada por conducto notarial deberá acreditarse el aseguramiento de la obligación de pago mediante garantía real o financiera bastante.

2.2. Cuantía de la retribución.

2.2.1. Pago en especie.

La cuantía de la retribución debida a la Agrupación se conformará de acuerdo a lo que libremente determinen los propietarios no adheridos con aquella, salvo que ello fuere causa de perjuicio a derechos de terceros.

En defecto de lo anterior, a la Agrupación le corresponderá recibir como retribución de cada propietario el **61,4738%** de las unidades de valor que constituyan su aprovechamiento susceptible de apropiación. Dicha cifra es el coeficiente de permuta y representa el porcentaje de aprovechamiento de cada propietario cuyo valor, sobre suelo urbanizado, equivale a los gastos de urbanización y que correspondería recibir a la Agrupación en pago por su inversión.

En cualquier caso, esta retribución será aplicada siempre y cuando el propietario sea sujeto pasivo del IVA. En otro caso, el mayor coste resultante será de cuenta de dicho titular.

La justificación del citado coeficiente de permuta se contiene en la adenda incorporada a la presente Proposición Jurídico-Económica. Para ello se ha procedido a la valoración de las futuras parcelas resultantes, lográndose con ello el cumplimiento anticipado de uno de los requisitos que serán exigibles en la elaboración del Proyecto de Reparcelación en virtud de lo dispuesto en el artículo 35.5 de la LESOTEX. A tal efecto, tal y como se refleja en la citada adenda, se han obtenidos los

correspondientes coeficientes de ponderación y las unidades de valor representativas del aprovechamiento objetivo (112.348,64 uv) y del aprovechamiento susceptible de apropiación (101.113,78 uv).

2.2.1. Pago en metálico.

En caso de pago en metálico, el precio por unidad de valor susceptible de apropiación que corresponderá abonar a cada propietario no adherido será de **99,77 euros**, cantidad resultante de:

Gastos de urbanización: 10.087.775,77 euros

Unidades de valor susceptibles de apropiación (esto es, descontando el porcentaje de cesión al Ayuntamiento): $112.348,64 \times 0,9 = 101.113,78$ uv

Precio por unidad de valor susceptible de apropiación: $10.087.775,77 / 101.113,78 = 99,77$ euros/uv

Si consideramos la superficie de suelo incluida en el ámbito de gestión, la repercusión de los gastos de urbanización por cada metro cuadrado será de **28,12 euros**, cantidad calculada de la siguiente manera:

$10.087.775,77 / 358.795 \text{ m}^2 = 28,12$ euros/m²

En virtud de lo dispuesto en el artículo 133.2 de la LESOTEX, el importe de las cuotas de urbanización y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada, previa audiencia de los interesados. La tramitación del procedimiento podrá hacerse conjuntamente con la del Proyecto del Reparcelación.

Las parcelas sujetas a pagos de las cuotas de urbanización y, en su caso, de las indemnizaciones sustitutorias previstas en el artículo 44.f) de la LESOTEX, se afectarán a dichos pagos como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El Urbanizador podrá solicitar, en

cualquier momento posterior, que se practique nueva afección en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a la parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

En virtud de lo dispuesto en artículo 133.2.c) de la LESOTEX, podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren, se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva. Asimismo el Urbanizador podrá reclamar en cualquier momento el pago de las inversiones efectuadas por él previamente para la adjudicación de la actuación programada.

El impago de las cuotas podrá dar lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por la Administración actuante y en beneficio del Agente Urbanizador.

El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre las resultantes de la actuación las cargas del Programa, en directa proporción a su aprovechamiento con las correcciones derivadas de la imputación de las indemnizaciones previstas en los artículos 44 y 127 de la LESOTEX.

3. RETASACIÓN DE CARGAS.

Se consideran incluidas, en todo caso, entre las causas objetivas determinantes de la retasación de cargas prevista en el artículo 127.4 de la LESOTEX, las eventualidades y circunstancias siguientes:

- El descubrimiento en el subsuelo de circunstancias objetivas de carácter geotécnico o arqueológico y análogas que inevitablemente encarezcan la actuación y que no hubieran sido contempladas en el Proyecto de Urbanización aprobado por el

Ayuntamiento, así como el descubrimiento de caudales freáticos o conducciones subterráneas a desviar, y que no hubieran sido contemplados en dicho Proyecto.

- El encarecimiento, por cambios de criterio de la Administración respecto del Proyecto de Urbanización o del planeamiento aprobado, o por retraso en el ejercicio, por la Administración, de sus atribuciones, respecto a los plazos legales de resolución, sin perjuicio de las modificaciones que, por razones justificadas de interés público, pueda introducir aquélla.

En Cáceres, a __ de _____ de 2017

EL URBANIZADOR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

JUSTIFICACIÓN DEL COEFICIENTE DE PERMUTA PROPUESTO PARA EL PAGO EN ESPECIE Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FUTURAS PARCELAS RESULTANTES

1. Introducción

Tal y como se refleja en el correspondiente apartado de la Proposición Jurídico-Económica integrante del Programa de Ejecución, el Agente Urbanizador propone como modalidad preferente de retribución el pago en aprovechamiento, a través de la adjudicación de parcelas edificables.

La proporción de solares constitutiva de la retribución del Urbanizador, según consta en la citada Proposición Jurídico-Económica, tiene el siguiente valor:

$$R = 61,4738\%$$

Dicha cifra es el coeficiente de permuta y representa el porcentaje de aprovechamiento de cada propietario cuyo valor, sobre suelo urbanizado, equivale a los gastos de urbanización y que correspondería recibir al Agente Urbanizador en pago por su inversión.

El pago en especie es una permuta que presupone una equivalencia de valores. Por tanto, si el Agente Urbanizador asume la totalidad de los gastos de urbanización por el importe que aparece reflejado en la Proposición Jurídico-Económica (que incluye el beneficio del urbanizador), deberá recibir en contraprestación el suelo que, una vez urbanizado y puesto a la venta en el mercado, le permita recuperar su inversión y obtener su beneficio empresarial.

Según el artículo 131 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Lesotex), los propietarios podrán cooperar con el urbanizador

“Contribuyendo proporcionalmente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior (-pago en metálico)-, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador”.

En consecuencia, el coeficiente de permuta dependerá, por una parte, del valor en venta de los solares urbanizados y, por otra, de los costes de producción de dichos solares. A su vez, el valor en venta de dichos solares dependerá de los costes y precios de venta del producto inmobiliario terminado.

Por todo ello, la finalidad del presente documento es justificar técnicamente el “quantum” de la retribución del agente urbanizador. Dado que para ello ha de partirse de los ratios económicos de cada uno de los productos inmobiliarios a implantar en el Sector, inicialmente se procederá a la valoración de las futuras parcelas resultantes. Con ello se logrará, además, cumplir anticipadamente uno de los requisitos que serán exigibles en la elaboración del Proyecto de Reparcelación.

Como es lógico, no tendría ningún sentido que las magnitudes económicas manejadas para calcular el coeficiente de permuta fuesen distintas a las utilizadas en el Proyecto de Reparcelación que habrá de tramitarse inmediatamente a continuación de la aprobación del Programa de Ejecución.

2. Valoración de las parcelas resultantes.

a) Introducción.

La distribución del aprovechamiento lucrativo total que el planeamiento otorga se debe realizar entre los diferentes afectados de acuerdo con sus coeficientes de reconocimiento de derechos o cuotas de participación, que representan el derecho de

los propietarios y del Ayuntamiento al citado aprovechamiento lucrativo total de la unidad de actuación.

Según el artículo 13.2.c) del RDL 7/2015, forma parte del contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización en un régimen de *"equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación"*.

b) Marco normativo aplicable a la valoración de las parcelas resultantes.

Según el apartado 5 del artículo 35 de la Lesotex, *"Con la exclusiva finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, las operaciones de reparcelación se verificarán empleando coeficientes de ponderación concretos y actualizados, sobre la base de un riguroso estudio de mercado para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada aprobada. Para ello, se aplicará a la superficie edificable correspondiente a los diferentes usos y tipologías, los coeficientes de ponderación relativos derivados de los respectivos valores de repercusión, procediéndose, ulteriormente, a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a los diferentes adjudicatarios en la operación reparcelatoria de acuerdo con sus respectivos derechos. En todo caso, los coeficientes de ponderación tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y se tramitarán, para su aprobación, de manera conjunta con éste"*.

Por otra parte, de conformidad con la regulación contenida en los artículos 34 y siguientes del RDL 7/2015, el método a utilizar para calcular los valores de repercusión será el método residual estático, desarrollado en el Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo estatal.

En efecto, según el artículo 19.5 del citado Real Decreto 1492/2011, *“Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley del Suelo [artículo 34.1.a) del actual RDL 7/2015], se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento”*.

Y según el citado artículo 27 del Reglamento de Valoraciones, el suelo se tasaré por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en su artículo 22, que contiene las siguientes previsiones, aplicables para hallar los citados valores de repercusión:

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

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €/m²s

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en m²t/m²s

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en €/m²t

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos se determinarán por el citado método residual estático, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m²t del uso considerado.

Vv = Valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en €/m²t.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo

previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

c) Estudio de mercado.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 35.5 de la Lesotex, se ha procedido a recabar los correspondientes datos de mercado. Dichos datos se reflejan en el Estudio de Mercado redactado en el mes de Mayo de 2016 por D. Javier Torres de Aguirre, arquitecto colegiado en el COADE, que se incorpora como Anexo 1 a la presente adenda.

Por lo que se refiere al producto residencial de renta libre de nueva construcción, solo se ha podido acudir a los datos aportados por la empresa Progemisa, que lleva más de 15 años promoviendo viviendas en esa zona y que es la única que actualmente está desarrollando promociones en la zona norte de la ciudad, tanto en viviendas colectivas como unifamiliares, de muy similares características a las que se propone en la nueva planificación del Sector 1.05 b.

De los datos obtenidos con los precios de venta y tras realizar la media entre los precios y superficies medias construidas, se obtienen muestras que se asemejan a las tipologías que se pretende tasar en un entorno amplio de la ciudad y en el más próximo al terreno objeto de esta valoración.

Estas muestras han sido filtradas siguiendo los siguientes criterios:

- Criterios de tipologías similares a la que se pretende tasar.
- Que se encuentren nuevas (directas de promotor), dado que lo que se busca es un valor de una edificabilidad similar a las características que tiene el edificio para obtener la tasación de un solar.
- Que las muestras seleccionadas tengan fotos y planos con el fin de verificar que se corresponden con la tipología estudiada y a la zona.
- Que la muestra tenga implantación indiferente en el tiempo para hacer lo más homogénea posible dicha valoración.

A la vista de ello, los valores en venta, por m2 construido, de los distintos productos inmobiliarios son los siguientes:

- Vivienda colectiva:	1.181,85 €/m2
- Vivienda unifamiliar adosada:	1.284,93 €/m2

Dichos valores en venta reflejan el precio por m2 construido de viviendas que disponen además del correspondiente garaje incluido en el citado precio.

Por lo que se refiere al producto residencial de protección pública, el valor a considerar en el presente documento es el siguiente:

- VPO régimen general:	1.016,26 €/m2
- VPO régimen especial:	915,13 €/m2

El valor unitario en venta, por m2 construido de las citadas viviendas de protección pública, se han calculado de la siguiente manera:

Partimos del precio máximo de venta por m² útil establecido en la vigente normativa de la Junta de Extremadura, esto es, el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 (DOE número 149, de 2 de Agosto de 2013). Según esta normativa, en el caso de la VPO régimen general, el precio unitario por m² útil es de 1.112,41 € para vivienda y de 667,44 € para anejos. Por lo que se refiere a la VPO régimen especial, el precio unitario por m² útil es de 1.001,71 € para vivienda y de 601,02 € para anejos.

Considerando una vivienda tipo de 88,56 m² útiles, con garaje de 25 m² útiles (computables), los precios totales de las viviendas serían los siguientes:

- VPO régimen general:	115.207,97 €
- VPO régimen especial:	103.742,29 €

Teniendo en cuenta un coeficiente útil/construido razonable (1.28), tendríamos una vivienda de 113,36 m² construidos, cifra acorde con los parámetros de edificabilidad del Sector para esta tipología.

Finalmente, si dividimos el precio total entre los m² construidos de vivienda, obtendremos las cifras reflejadas anteriormente:

- VPO régimen general:	$115.207 / 113,36 = 1.016,26 \text{ €/m}^2$
- VPO régimen especial:	$103.742 / 113,36 = 915,13 \text{ €/m}^2$

Por lo que se refiere al uso terciario-comercial, estudiando las escasas operaciones realizadas en los últimos años en la ciudad de Cáceres, se observa que la transacción de esta tipología siempre se realiza sobre suelo sin edificar en el que cada uno de los operadores construye el edificio atendiendo a sus necesidades y para uso propio.

Teniendo en cuenta lo anterior y no existiendo gran oferta en la ciudad, en la que existen pocas zonas en las que exista suelo destinado a uso comercial, podríamos considerar un valor de 260 €/m²t sobre suelo urbanizado, partiendo en un precio de venta de 1.200 € m² construido.

d) Valores de repercusión.

Partiendo de los valores en venta mencionados y en aplicación del marco normativo vigente, los distintos valores de repercusión en euros, por m² edificable, sobre suelo urbanizado, serían los siguientes:

Tipología	Vv	Vc	K	GG + Bº	VRS
Colectiva	1.181,85	761,47	1,305	276,22	144,16
Unifamiliar	1.284,93	822,33	1,305	300,31	162,29
Terciario	1.200,00	590,88	1,410	348,94	260,18
VPO RG	1.016,26	726,09	1,230	190,03	100,13
VPO RE	915,13	723,80	1,200	152,52	38,81

Así, por ejemplo, el VRS en el caso de la vivienda colectiva es el siguiente:

$$144,16 = (1.181,85/1,305) - 761,47$$

Los distintos valores e importes que se acaban de reflejar responden a un estudio de viabilidad sobre unos hipotéticos desarrollos inmobiliarios de cada uno de los productos a implantar en la unidad de actuación, considerando superficies y edificabilidades reales de alguna de las manzanas o submanzanas. Se adjuntan al presente documento, como Anexo 2, los citados estudios.

Para calcular los valores de construcción se ha partido del presupuesto de referencia del Colegio de Arquitectos de Extremadura para el año 2013, con los ajustes que se han considerado razonables en función de cada una de las tipologías.

En cuanto al resto de gastos necesarios para la construcción de los inmuebles, se han considerado cifras habituales en el desarrollo de proyectos de similares características. Como se explicará más adelante, no se tienen en cuenta los gastos derivados de la financiación ajena.

Las cifras unitarias que aparecen reflejadas en la columna "Vc" del cuadro anterior, son el resultado de dividir el coste total de construcción estimado entre los m2 construidos de vivienda de la hipotética promoción, siguiendo el mismo criterio utilizado en el estudio de mercado para reflejar las cifras unitarias de los valores en venta (también seguido en el apartado anterior para hallar los valores unitarios de las viviendas de protección pública). De esta forma, se trabaja sobre la misma magnitud. Es decir, en el estudio de mercado se parte de precios de venta de viviendas que incorporan garaje. Sin embargo, a efectos de simplificación, para calcular el precio de venta por m2 construido, se divide el precio total de cada vivienda exclusivamente entre los m2 construidos de la misma.

De igual forma, para calcular el coste por m² construido, se parte del coste total, incluyendo el de construcción de los anejos y el de acondicionamiento de los espacios libres de parcela para, finalmente, dividir la cifra total exclusivamente entre los m² construidos de vivienda.

Este criterio se sigue igualmente para reflejar las cifras de gastos generales y beneficio empresarial ("GG + Bº") y la relativa al valor de repercusión del suelo ("VRS").

En cuanto al coeficiente "K", que pondera los citados gastos generales y el beneficio empresarial, ya se ha puesto de manifiesto que el vigente Reglamento de Valoraciones admite la adecuación del citado coeficiente en función de múltiples circunstancias. En nuestro caso, el criterio utilizado para ajustarlo en cada caso, responde al planteamiento de considerar unos márgenes de beneficio del promotor acordes con lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Según el artículo 41 y la disposición adicional sexta de la citada Orden, ésta última introducida por la Orden EHA/3011/2007, los márgenes de beneficio del promotor, sin financiación ni impuesto de sociedades, no podrán ser inferiores a los siguientes:

Viviendas Primera residencia:	18%
-------------------------------	-----

Edificios comerciales:	24%
------------------------	-----

Considerando dichos porcentajes, en nuestro caso hemos estimado para todas las viviendas de renta libre un beneficio en torno al 18,23%. Para el uso terciario-comercial, acorde con la citada normativa, se ha estimado un beneficio en torno al 24,16%.

Por lo que se refiere a las viviendas de protección pública, dicho porcentaje es menor, habida cuenta de su singularidad. A pesar de ello, en ningún caso el coeficiente "K" está por debajo del mínimo fijado por el Reglamento de Valoraciones (1,20).

e) Coeficientes de ponderación y unidades de valor resultantes.

Tal y como exige el artículo 35.5 de la Lesotex, en función de los distintos valores de repercusión se asignarán los coeficientes de ponderación relativos. Para ello, el coeficiente que representará la unidad será el correspondiente a la tipología mayoritaria o característica, esto es, la vivienda unifamiliar de renta libre. Con todo ello, los coeficientes de ponderación y las unidades de valor resultantes serán:

Tipología	VRS	M2 edificables	Coef. pond.	Unidades de valor
Colectiva	144,16	40.189,00	0,88829	35.699,40
Unifamiliar	162,29	47.700,00	1,00000	47.700,00
Terciario	260,18	8.000,00	1,60319	12.825,49
VPO RG	100,13	18.833,50	0,61700	11.620,32
VPO RE	38,81	18.833,50	0,23912	4.503,43

Por tanto, las unidades de valor totales serán 112.348,64 uv y el valor unitario de la unidad, sobre suelo urbanizado, será de 162,29 €/uv.

3. Cálculo del coeficiente de permuta.

Teniendo en cuenta los datos anteriores, podríamos concluir que el valor en venta del aprovechamiento susceptible de apropiación (esto es, descontando el porcentaje de cesión al Ayuntamiento) sería el siguiente:

$$112.348,64 \text{ uv} \times 0,9 \times 162,29 \text{ €/uv} = 16.409.888,79 \text{ €}$$

Según la estimación contenida en la Proposición Jurídico-Económica, el importe total de los gastos de urbanización asciende a la cantidad de 10.087.775,77 €.

Lo que supone la siguiente repercusión por unidad de valor susceptible de apropiación:

$$10.087.775,77 \text{ €} / 101.113,78 \text{ uv} = 99,77 \text{ €/uv}$$

Según estos datos, el valor del suelo sin urbanizar sería el siguiente:

$$16.409.888,79 \text{ €} - 10.087.775,77 \text{ €} = 6.322.113,03 \text{ €}$$

Traducido a valor unitario:

$$6.322.113,03 \text{ €} / 101.113,78 \text{ uv} = 62,52 \text{ €/uv}$$

Por todo ello, el coeficiente de permuta sería el resultado de la siguiente operación:

$10.087.775,77 / 16.409.888,79 = 0,614738$ (es decir, el 61,4738%)

Dicha cifra es el coeficiente de permuta y representa el porcentaje de aprovechamiento de cada propietario cuyo valor, sobre suelo urbanizado, equivale a los gastos de urbanización. Si el Agente Urbanizador es el que asume la inversión de 10.087.775,77 €, hay que compensarle con terrenos que, una vez urbanizados, le permitan recuperar su inversión. En nuestro caso, dicha compensación se produciría con la adjudicación al Agente Urbanizador del 61,4738% del aprovechamiento susceptible de apropiación.

Se adjunta al presente documento, como Anexo 3, un desglose de los gastos de urbanización incorporados a la Proposición Jurídico-Económica y como Anexo 4 un cuadro-resumen de las cifras contenidas en el presente estudio.

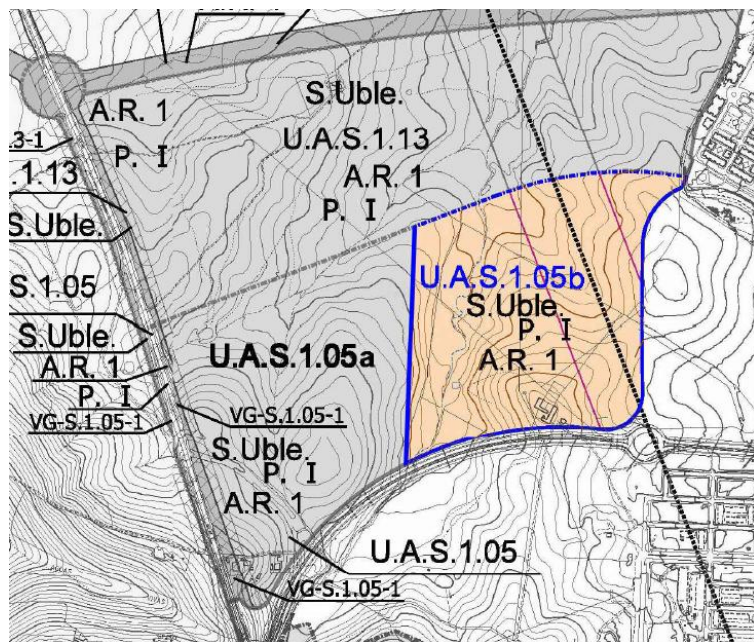
Finalmente, se adjunta como Anexo 5 la tasación correspondiente a las indemnizaciones por edificaciones incompatibles con el planeamiento.

Abril 2017

ANEXO 1

Estudio de Mercado

ESTUDIO DE MERCADO PARA LA VALORACIÓN DE LA PARCELAS RESULTANTES DE LA UA DEL SECTOR S.1.05B (CÁCERES)



tda arquitectura y urbanismo
arquitecto: Javier Torres de Aguirre
Mayo de 2016

1. SOLICITANTE DE LA VALORACIÓN Y FINALIDAD

FINALIDAD: Asesoramiento de Valores de Mercado

SOLICITANTE: "Agrupación de Interés Urbanístico del Sector S.1.05b del Plan General Municipal de Cáceres", con C.I.F. V-10463743 y con domicilio en Avda. Hernán Cortés número 5, bajo de Cáceres,

La presente valoración se realiza por el Solicitante a **D. Javier Torres de Aguirre**, arquitecto colegiado nº 401-269 en el Colegio de Arquitectos de Extremadura.

2. LOCALIDAD Y ENTORNO

MUNICIPIO

TIPO DE NÚCLEO:

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA: El saldo de Rentas disponibles por hogar y por habitante de los hogares en Cáceres es similar al resto en Extremadura. El paro registrado (15-64) en Cáceres 22,24%, es inferior al provincial (26,76%) (Fuente INE)

POBLACIÓN: Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2016: 95.617 habitantes de derecho. La tendencia, respecto al padrón de 1996, es: Decreciente

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN: Según datos publicados por el INE en 2015, el índice de envejecimiento y sobre-envejecimiento es muy inferior a la media provincial (14,70 y 2,0 respectivamente). La densidad de población es de 54,76 hab./km², superior a la media regional.

ENTORNO

RASGOS DEL ENTORNO: La zona donde se ha proyectado el Plan Parcial está situada en el norte de la ciudad, entre la Ronda Norte por el sur; el API 12-01 "Residencial Ronda" y API 11-01 "Montesol II", por el este; el Sector S.1.05a, por el oeste y el sector S.1.13 por el norte. Tiene todos sus accesos desde la Ronda Norte y desde el API 12-01 "Residencial Ronda".

La topografía es ondulante, atravesado por el arroyo de Aguas Vivas de escasa importancia. La zona alta del sector se asienta en la cota 384 y desciende hasta las 357 en el límite con el Sector S.1.13. Los terrenos afectados por el Plan Parcial tienen poco aprovechamiento en la actualidad y escaso valor paisajístico, siendo su utilización como terreno de pastos sin labor alguna.

Los parámetros generales del Sector proyectado son los siguientes:

- Superficie del Sector: 358.765 m²s
- Iniciativa/Sistema de Actuación: Privada/Indirecta
- Área de Reparto: AR1

- Intensidad de Uso: 0,470 m²/m²
- Densidad: 35 Viv/Ha
- Superficie Residencial: 125.556 m²
- Superficie Terciario: 8.000 m²
- Superficie Residencial Protegida: 30 % Residencial
- N° Indicativo de viviendas: 994 Viv.

EQUIPAMIENTO: La zona dispone de todo tipo de equipamiento básico (asistencial, comercial, educativo, zonas verdes, etc.), y no depende de ciudades más cercanas para las necesidades administrativas de mayor relevancia, servicios hospitalarios, compras al por mayor, etc.

COMUNICACIONES: Las comunicaciones son buenas para el tráfico rodado, puesto que la futura urbanización tendrá acceso a la Vía de la Plata, eje principal de comunicación.

3. ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA:

La oferta de inmuebles de similares características en el entorno próximo al inmueble que se valora es media/alta. La oferta se trata viviendas unifamiliares y pisos en bloque de similares características en cuanto a situación y superficie. Se ha tenido en cuenta los comparables de la misma zona (Cáceres-norte) donde se ubicarán los futuros inmuebles.

DEMANDA:

La demanda de inmuebles de similares características a los que se valora, en el entorno cercano es media. Los inmuebles se venden en la actualidad con una velocidad media/baja, debido al sitio y al precio marcado. La zona es demandada por ciudadanos de clase media del mismo municipio.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER:

Los precios de los inmuebles de similares características se encuentran entre los siguientes valores, encontrándose los inmuebles dentro de dichos intervalos:

- Vivienda Unifamiliar: 1.073-1.337 E/m²
- Vivienda Colectiva: 1.181-1.238 E/m²

4. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES RESULTANTES

Los valores que se analizan, según tipología, serán los siguientes:

- Vivienda Colectiva
- Vivienda Unifamiliar

Según los datos facilitados por el cliente, en cuanto al Plan Parcial del Sector S1.05b, con objeto de realizar las características medias de cada tipología, tendremos lo siguiente:

Tipología	Edificabilidad total	Unidades	Sup. Media/Viv	Sup Parcela total	Sup. Parcela Media/Viv
Vivienda Colectiva Libre	40.189,00	334	120,00	33.092,00	-
Vivienda Unifamiliar Libre	47.700,00	318	150,00	61.562,00	193,60

5. VALORACIÓN POR TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Se valora por el método de comparación las distintas tipologías edificatorias existentes, obteniendo un valor de mercado para cada una de ellas. Existe un amplio mercado residencial de renta libre, tanto de unifamiliar como de colectiva, pero no de reciente construcción, por lo que se han utilizado los propios comparables de Progemisa, datos que han sido contrastados con el mercado de segunda mano, pero no de reciente construcción, que se adjunta y que resulta similar a los datos recogidos por la Promotora Progemisa, una vez homogeneizados (antigüedad, superficie y otros)

5.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR

COMPARABLES METODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

Comparables de unifamiliares en hilera de nueva construcción (Progemisa):

Situación	Vivienda	Año construcción	Precio de venta	Superficie construida	Euro/m²
MONTESOL - MANZANA 14	Vivienda 2	2014	159.000,00	118,90 m²	1.337,26
MONTESOL - MANZANA 14	Vivienda 3	2014	159.000,00	118,90 m²	1.337,26
MONTESOL - MANZANA 14	Vivienda 4	2014	159.000,00	118,90 m²	1.337,26
MONTESOL - MANZANA 14	Vivienda 5	2014	159.000,00	118,90 m²	1.337,26
MONTESOL - MANZANA 14	Vivienda 38	2014	195.450,00	135 m² + 78,55 m² (garaje)	1.073,13
MONTESOL - MANZANA 14	Vivienda 41	2014	195.450,00	136 m² + 78,55 m² (garaje)	1.073,13

Comparables de viviendas unifamiliares en hilera de no reciente construcción (particulares):

Situación	Año constr.	Precio venta	Superficie constr	Superficie Parc.	Euro/m²	Euro/m² Homog.
C/ LAS ABUBILLAS 24	2005	250.000,00	250,00 m²	250,00 m²	1.000,00	1.222,67
C/ LOS ALIMOCHEs 77	2006	265.000,00	250,00 m²	250,00 m²	1.060,00	1.260,57
C/ LOS MILANOS 19	2008	245.000,00	240,00 m²	180,00 m²	1.020,83	1.215,40
C/ ABUTARDAS 2	2005	248.000,00	190,00 m²	300,00 m²	1.305,26	1.436,49
					1.096,52	1.283,78

5.2. VIVIENDA COLECTIVA

COMPARABLES METODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

Comparables de Colectiva en Bloque de nueva construcción (Progemisa):

Situación	Vivienda	Año construcción	Precio de venta	Superficie construida	Euro/m²
MONTESOL - MANZANA 3C1	Portal 1 - 2º C	2014	132.900,00	109,65 m²	1.212,04
MONTESOL - MANZANA 3C1	Portal 3 - 2º D	2014	132.900,00	107,35 m²	1.238,01
MONTESOL - MANZANA 3C1	Portal 3 - 1º B	2014	132.900,00	112,45 m²	1.181,86
MONTESOL - MANZANA 3C1	Portal 3 - 2º A	2014	132.900,00	112,45 m²	1.181,86
MONTESOL - MANZANA 3C1	Portal 3 - 2º B	2014	132.900,00	112,45 m²	1.181,86
MONTESOL - MANZANA 3C1	Portal 3 - 3º D	2014	132.900,00	107,35 m²	1.238,01

Comparables de viviendas colectivas en bloque de no reciente construcción (particulares):

Situación	Año constr.	Precio venta	Superficie constr	Euro/m²	Euro/m² Homog.
C/ LA HIGUERILLA 1	2004	122.000,00	120,00 m²	1.016,67	1.110,00
C/ LA HIGUERILLA 3	2006	155.000,00	124,00 m²	1.250,00	1.351,50
C/ FUENTE REGAGOS 9	2006	140.000,00	132,00 m²	1.060,61	1.180,90
C/ PEDRO ROMERO 7	2001	130.000,00	140,00 m²	928,57	1.084,29
				1.063,96	1.181,67

6. HOMOGENEIZACIÓN SEGÚN TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Los comparables se homogeneizan según superficie construida, superficie de parcela (unifamiliares), antigüedad y situación.

6.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR

La vivienda unifamiliar tipo es en hilera de 150,00 m²t sobre parcela de 193,00 m² y según esto tenemos la siguiente homogeneización:

VALOR HOMOGENEIZACIÓN (€/m²)

Situación	Vivienda	Coef. total	Precio Homog.
MONESOL - MANZANA 14	Vivienda 2	1,01	1.348,11
MONESOL - MANZANA 14	Vivienda 3	1,01	1.348,11
MONESOL - MANZANA 14	Vivienda 4	1,01	1.348,11
MONESOL - MANZANA 14	Vivienda 5	1,01	1.348,11
MONESOL - MANZANA 14	Vivienda 38	1,12	1.204,17
MONESOL - MANZANA 14	Vivienda 41	1,04	1.112,99

Obteniendo un valor de 1.284,93 E/m²

6.2. VIVIENDA COLECTIVA

La vivienda colectiva es del tipo en bloque de 120,00 m²t y según esto tenemos la siguiente homogeneización:

VALOR HOMOGENEIZACIÓN (€/m²)

Situación	Vivienda	Coef. total	Precio Homog.
MONESOL - MANZANA 3C1	Portal 1 - 2º C	0,98	1.190,62
MONESOL - MANZANA 3C1	Portal 3 - 2º D	0,98	1.212,87
MONESOL - MANZANA 3C1	Portal 3 - 1º B	0,95	1.123,01
MONESOL - MANZANA 3C1	Portal 3 - 2º A	0,99	1.169,80
MONESOL - MANZANA 3C1	Portal 3 - 2º B	0,99	1.169,80
MONESOL - MANZANA 3C1	Portal 3 - 3º D	0,99	1.225,00

Obteniendo un valor de 1.181,85 E/m²

Y comparando ambos grupos de muestras, obtenemos unos resultados prácticamente iguales que los del mercado de segunda mano (1.283,78 y 1.181,67 E/m²):

Precio E/m ² Vivienda Unifamiliar	1.284,93
Precio E/m ² Vivienda Colectiva	1.181,85

6. RESUMEN DE VALORES

Una vez analizados los datos, y realizada la homogeneización de los comparables de ambas tipologías (tanto nuevas como usadas), podemos concluir que los valores de mercado de la Vivienda Unifamiliar y Colectiva son prácticamente iguales tanto en viviendas de nueva construcción como en segunda mano, por lo que tomamos como referencia los comparables de Progemisa, por ser más ajustados con la nueva promoción que se pretende realizar en el Sector S.1.05b del Plan General Municipal de Cáceres.

En cuanto al resumen de valores unitarios homogeneizados tenemos:

TIPOLOGÍA	E/m ²
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.284,93
RESIDENCIAL COLECTIVA	1.181,85

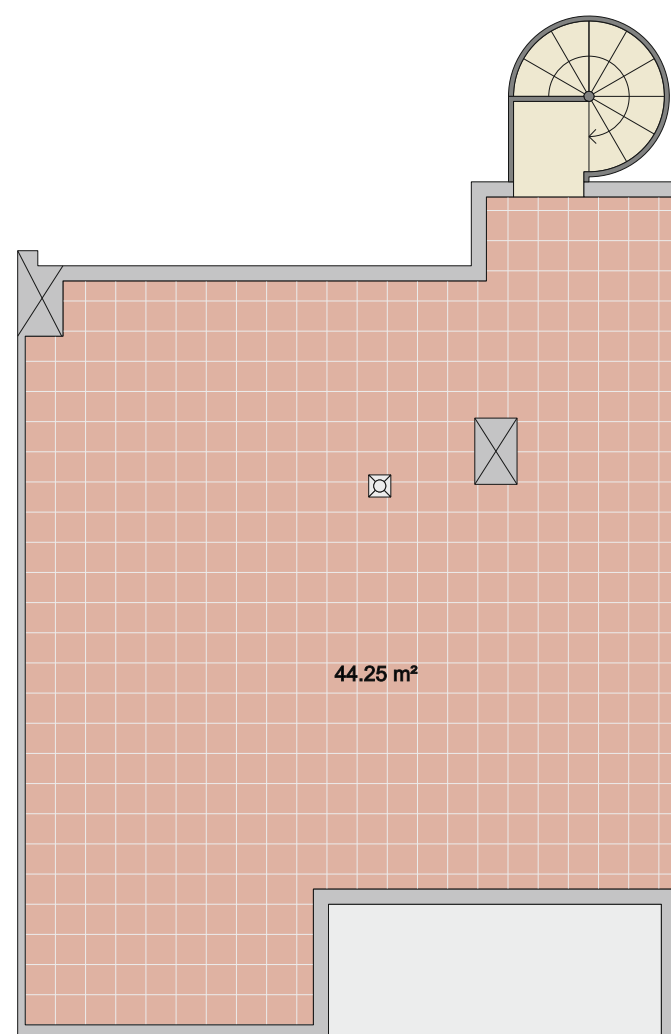
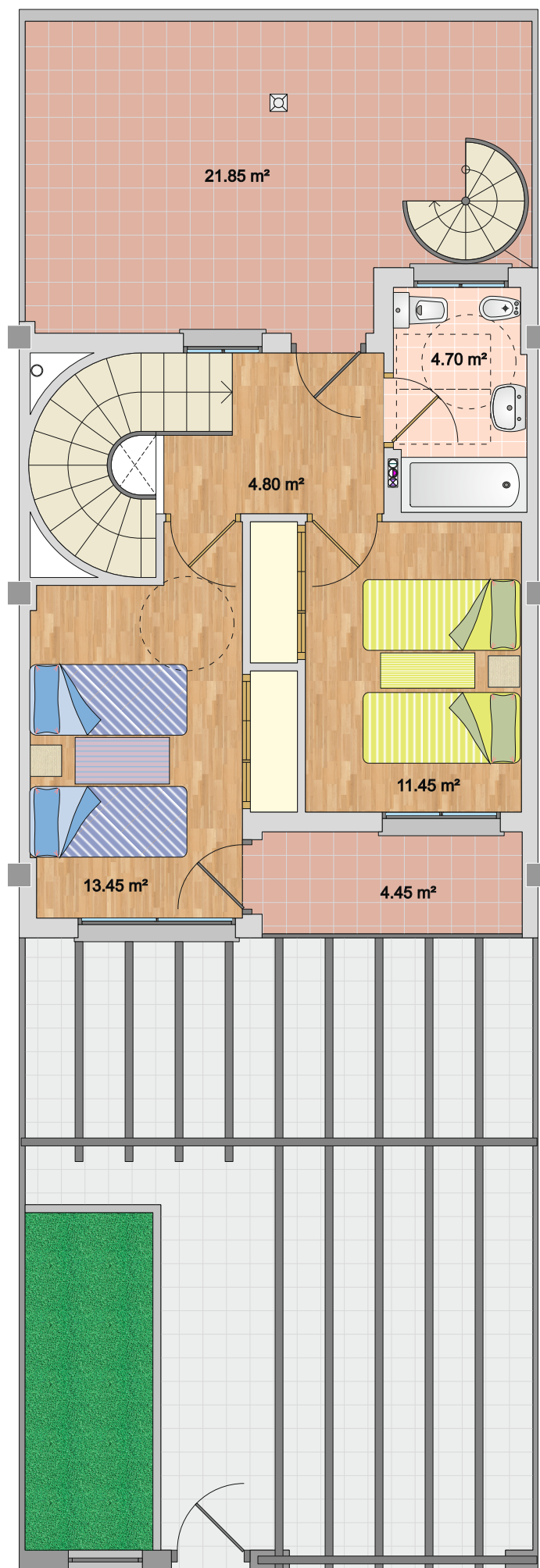
En Badajoz, Mayo de 2016



Javier Torres de Aguirre
Arquitecto
Colegiado 401-269

7. ANEXOS

- Comparables Obra nueva (Unifamiliar y Colectiva)
- Otros Comparables (Unifamiliar y Colectiva)

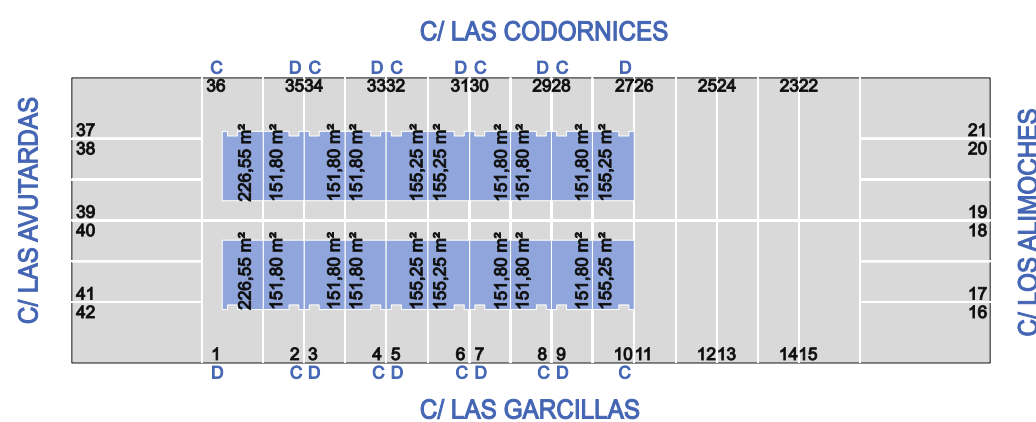


Superficie útil planta baja: 57.80 m²
Superficie útil planta primera: 38.85 m²
Superficie útil escalera: 5.10 m²
TOTAL: 101.75 m²

Superficie construida planta baja: 71.05 m²
Superficie construida planta primera: 47.85 m²
TOTAL: 118.90 m²

PRECIO DE VENTA: 159.000 €

M-13



C/ LAS GARCILLAS

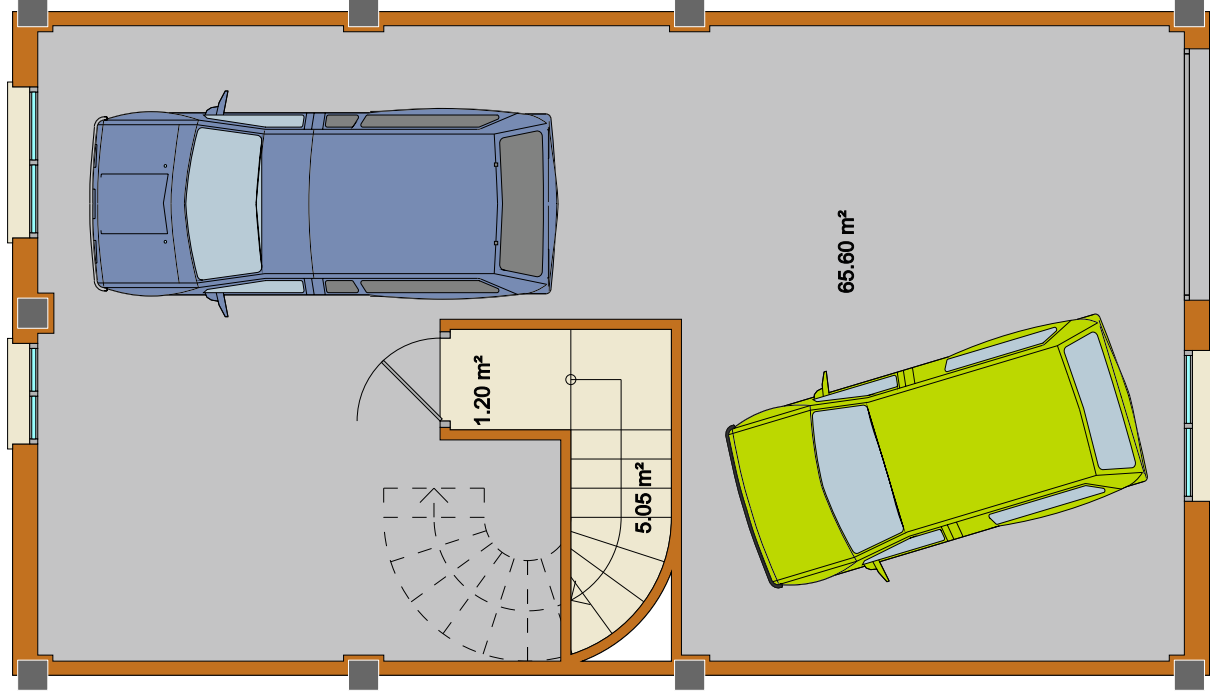
M-15



15-OCTUBRE-2014



Progemisa

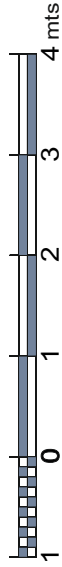


Superficie útil planta semisótano: 71.85 m²
Superficie útil planta baja: 67.70 m²
Superficie útil planta primera: 44.30 m²
TOTAL ÚTIL: 183.85 m²

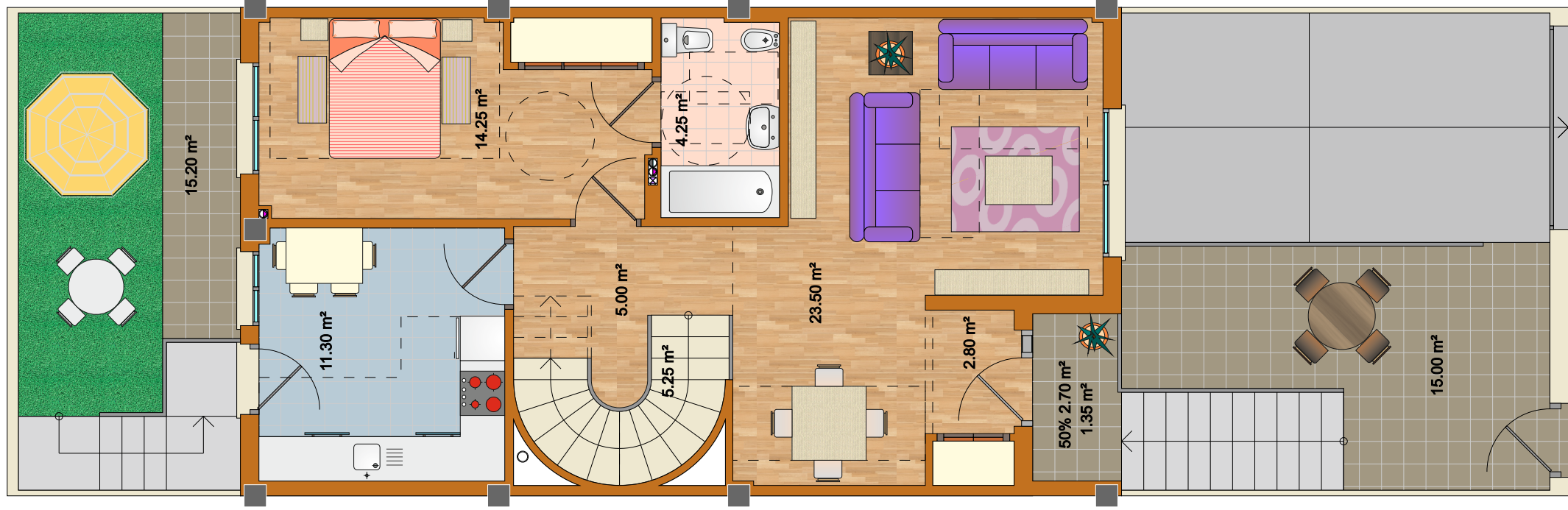
Superficie espacios exteriores: 30.20 m²
Superficie terrazas: 71.15 m²

Superficie construida semisótano: 78.55
Superficie construida planta baja: 75.85 m²
Superficie construida planta primera: 59.15 m²
TOTAL CONSTRUIDA: 213.55 m²

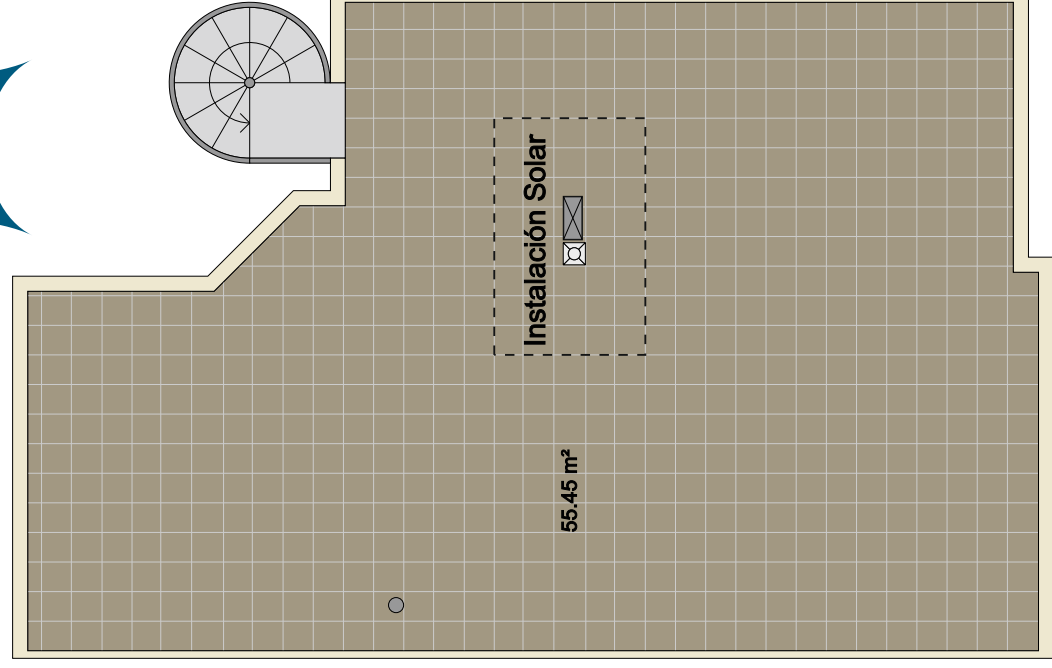
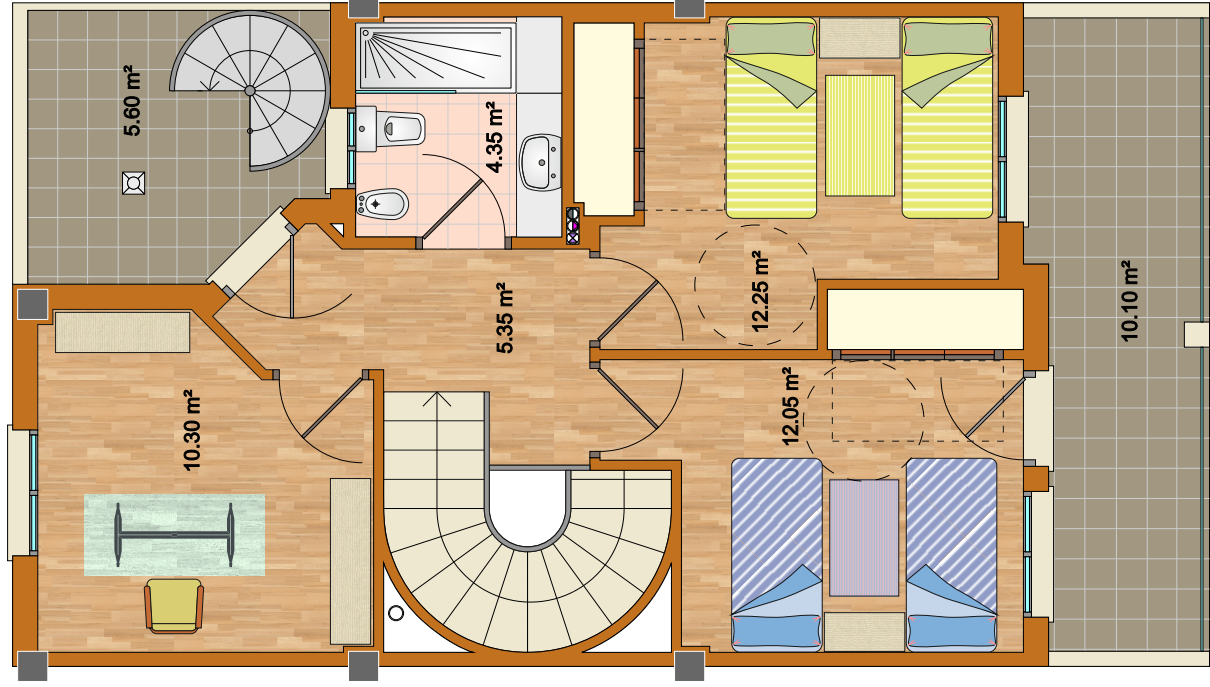
ESCALA GRÁFICA



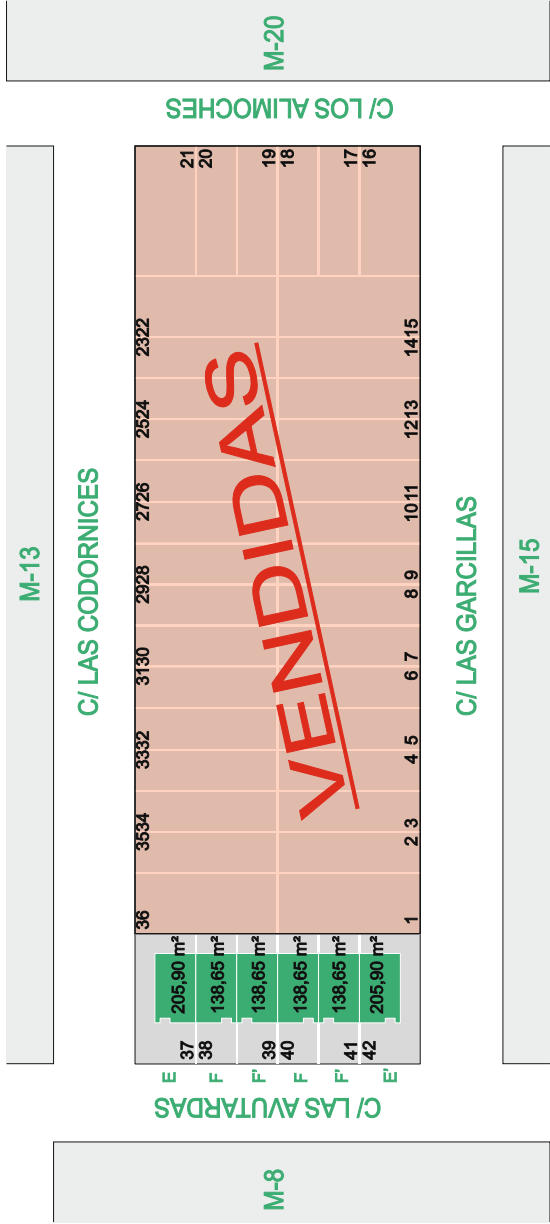
1 - SEPTIEMBRE - 2015



MANZANA 14
SECTOR S.U.P. 1.4 MONTESOL II
CÁCERES
VIVIENDA TIPO F'

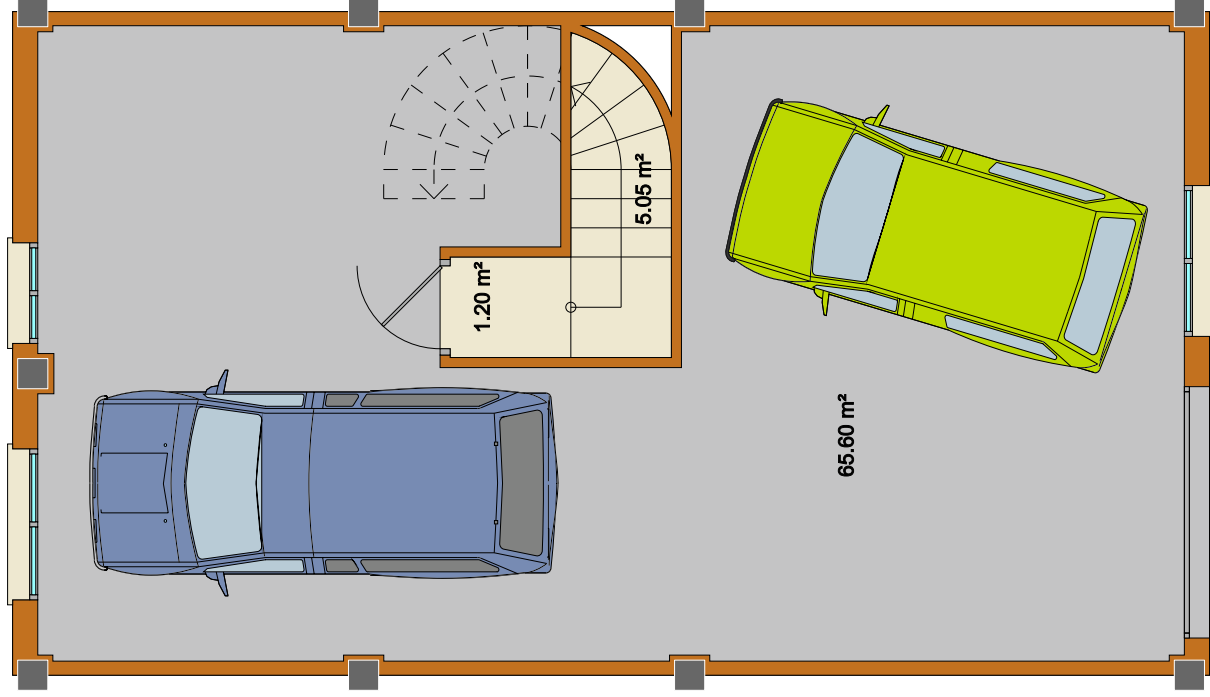


PRECIO DE VENTA: 195.450 €





Progemisa

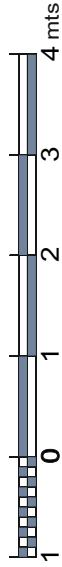


Superficie útil planta semisótano: 71.85 m²
Superficie útil planta baja: 67.70 m²
Superficie útil planta primera: 44.30 m²
TOTAL ÚTIL: 183.85 m²

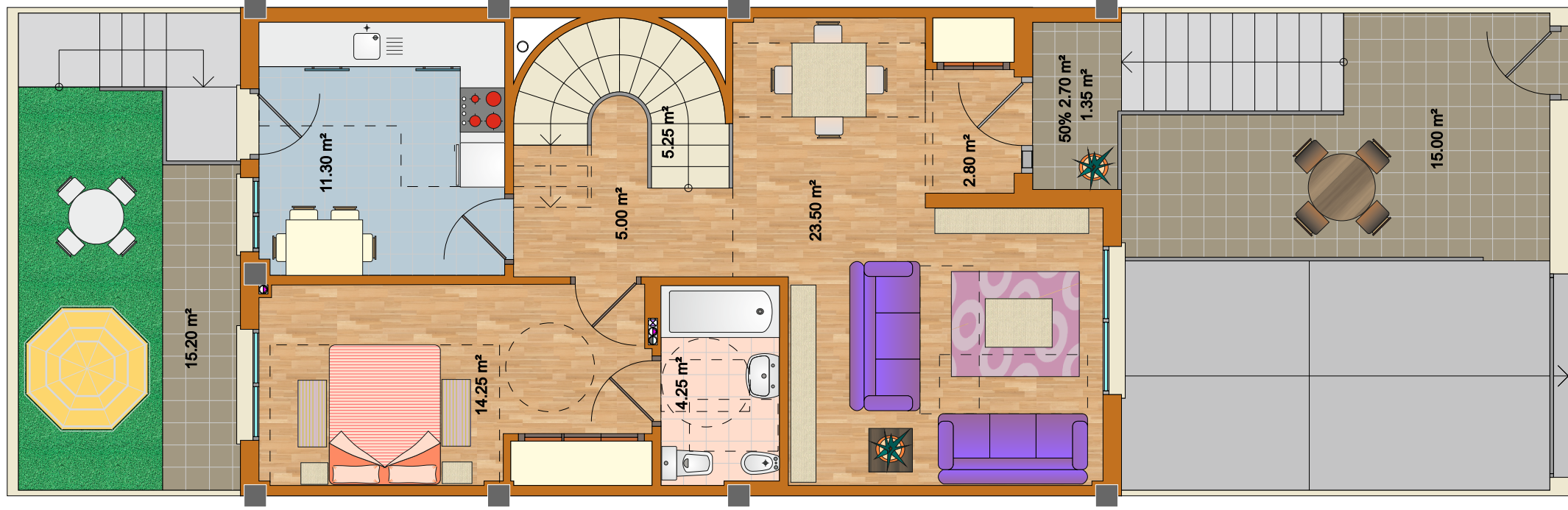
Superficie espacios exteriores: 30.20 m²
Superficie terrazas: 71.15 m²

Superficie construida semisótano: 78.55
Superficie construida planta baja: 75.85 m²
Superficie construida planta primera: 59.15 m²
TOTAL CONSTRUIDA: 213.55 m²

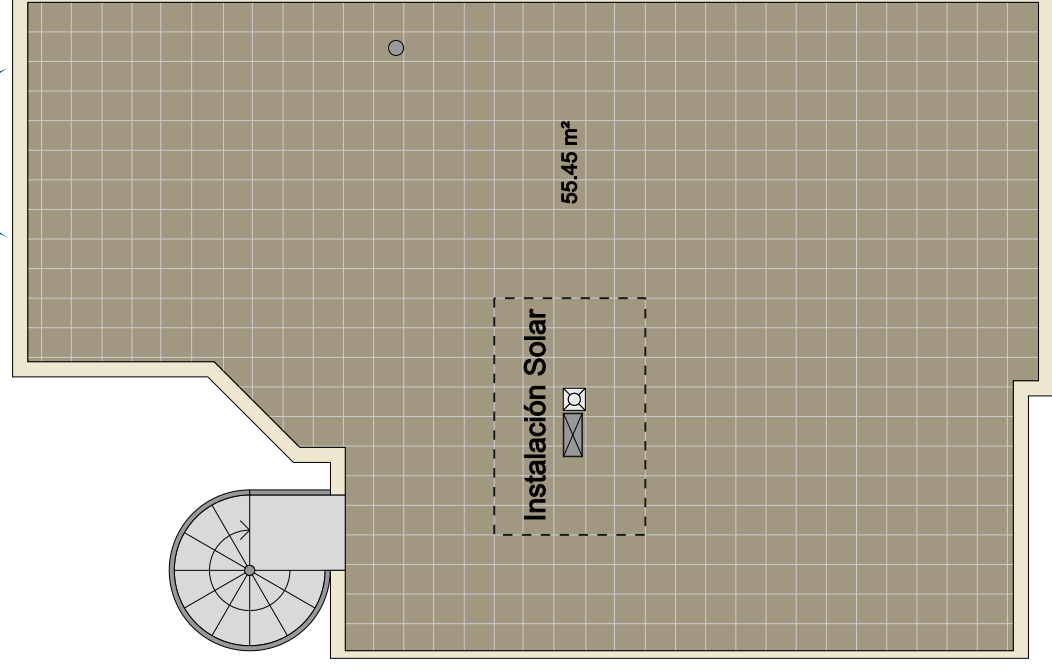
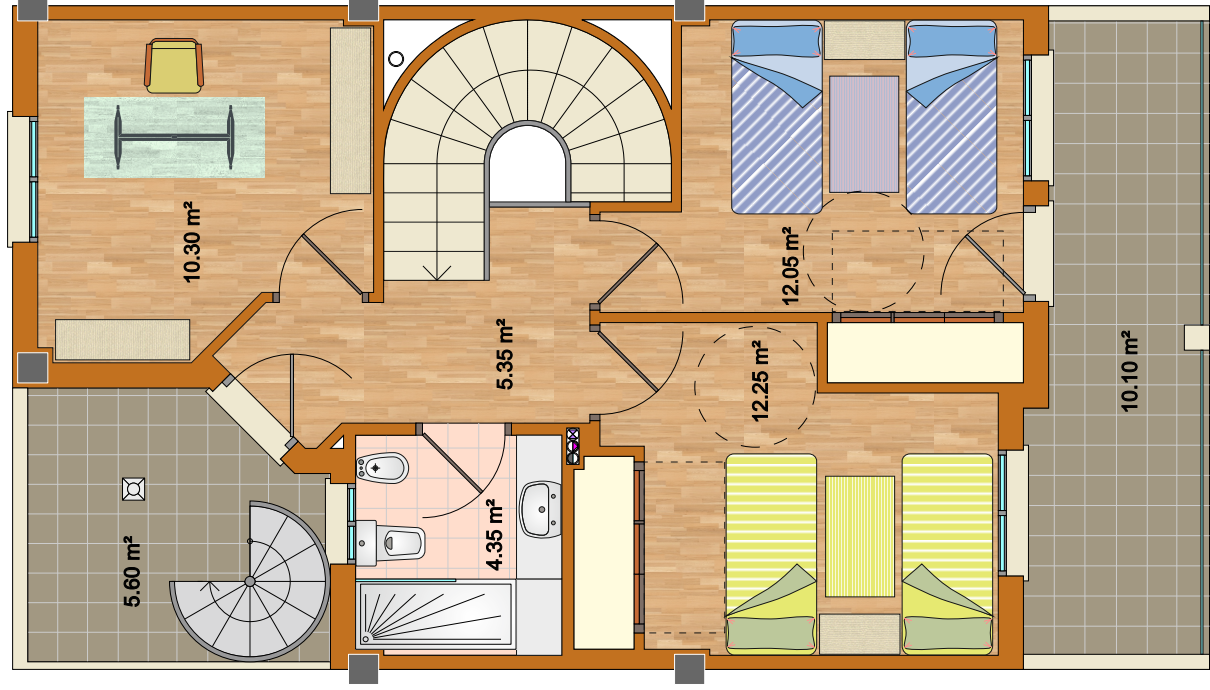
ESCALA GRÁFICA



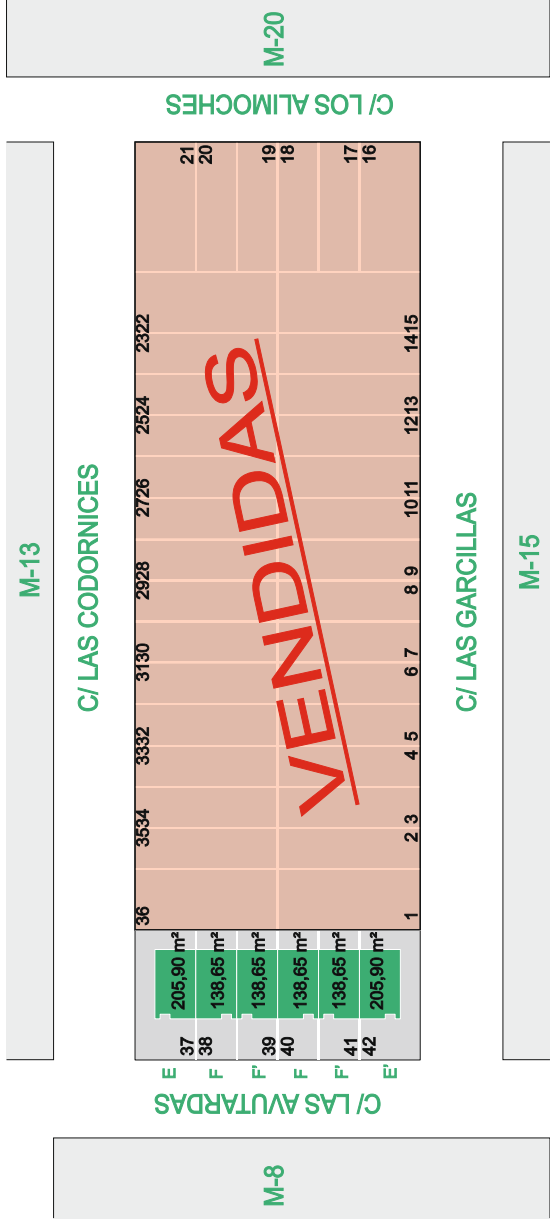
1 - SEPTIEMBRE - 2015



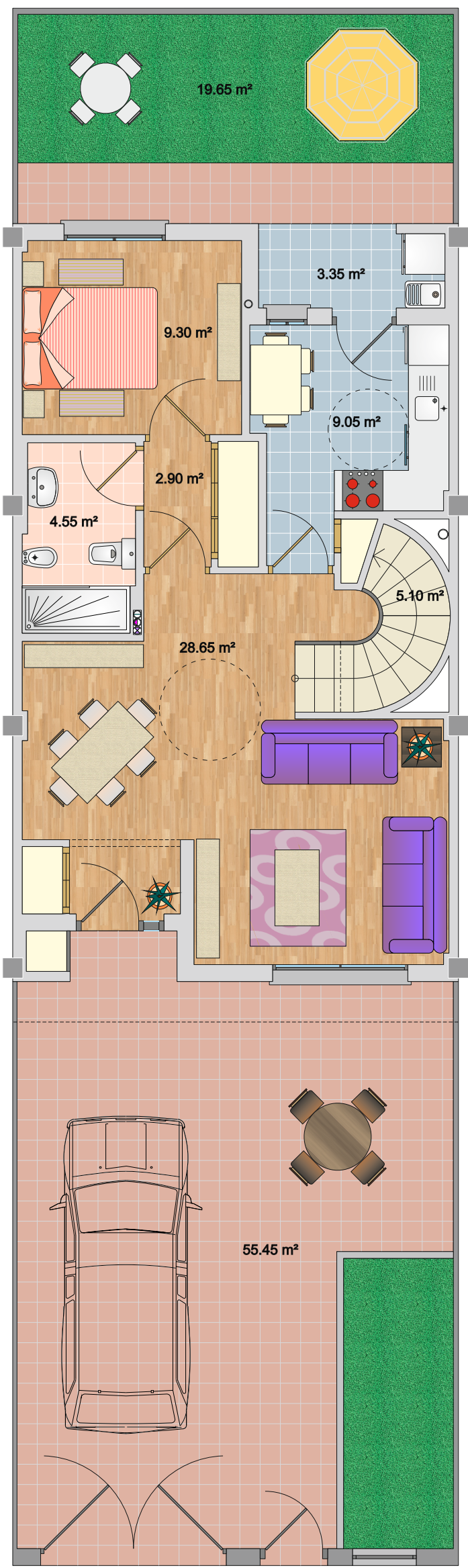
MANZANA 14
SECTOR S.U.P. 1.4 MONTESOL II
CÁCERES
VIVIENDA TIPO F



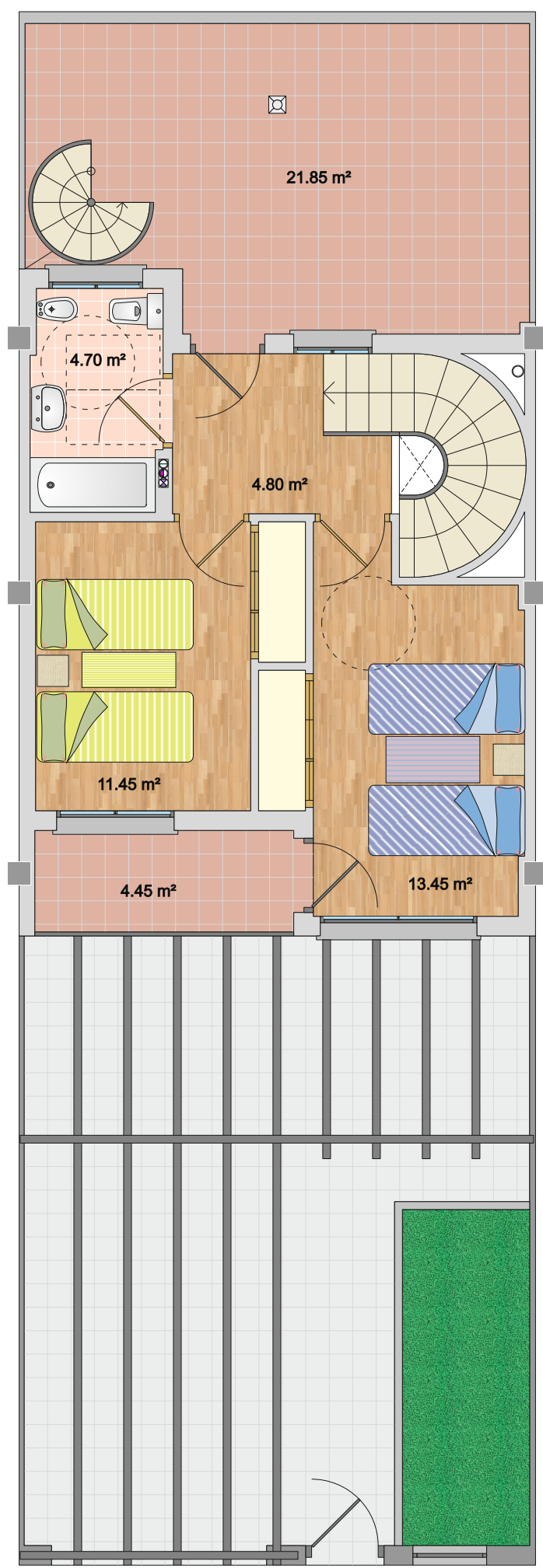
PRECIO DE VENTA: 195.450 €



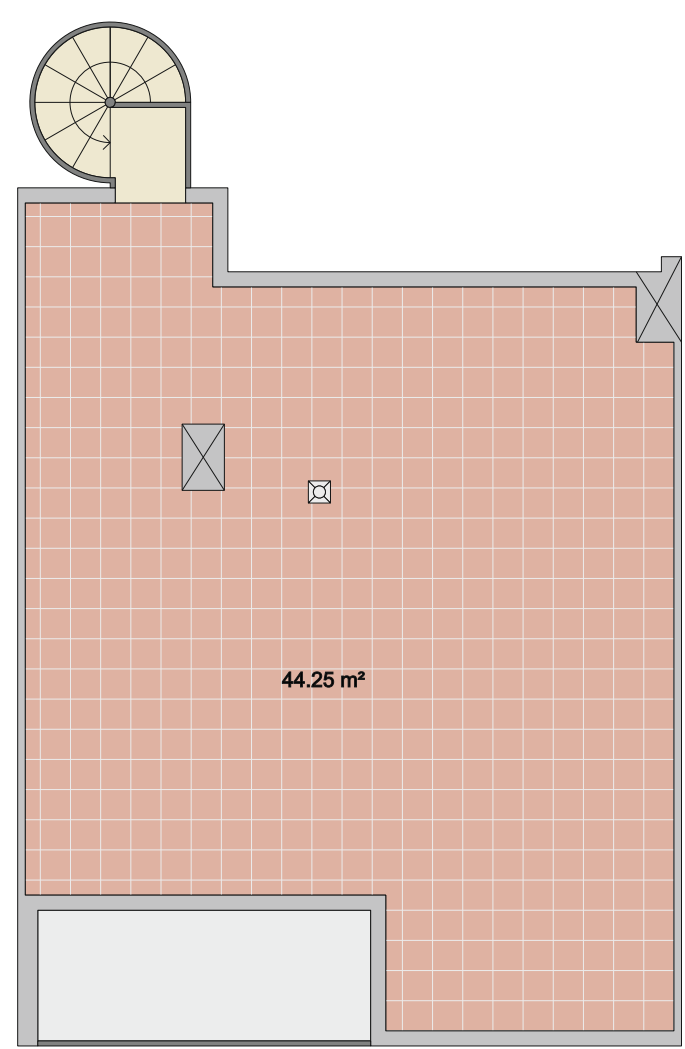
MANZANA 14
SECTOR S.U.P. 1.4 MONTESOL II
CÁCERES
VIVIENDA TIPO D



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

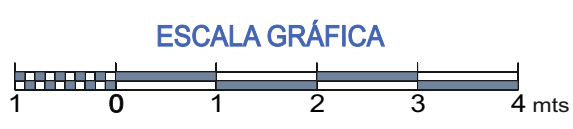


CUBIERTA

Superficie útil planta baja: 57.80 m²
Superficie útil planta primera: 38.85 m²
Superficie útil escalera: 5.10 m²
TOTAL: 101.75 m²

Superficie construida planta baja: 71.05 m²
Superficie construida planta primera: 47.85 m²
TOTAL: 118.90 m²

PRECIO DE VENTA: 159.000 €



15-OCTUBRE-2014

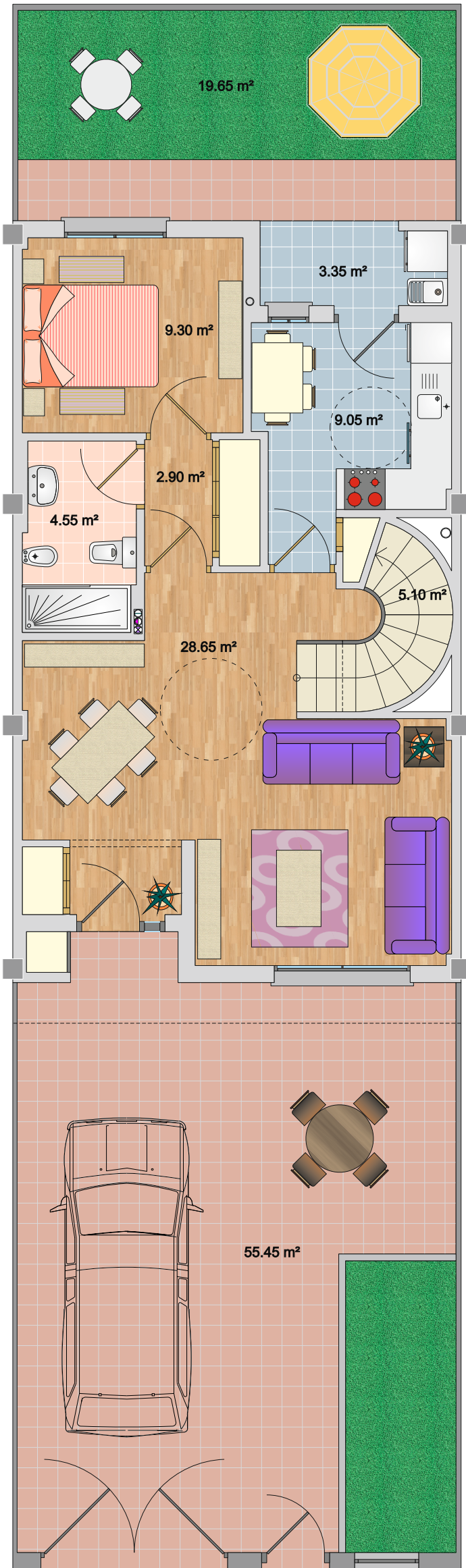
M-13												M-20			
C/ LAS CODORNICES												C/ LOS ALIMOCHES			
C	DC	DC	DC	DC	DC	D									
36	3534	3332	3130	2928	2726	2524	2322								
37	226,55 m²	151,80 m²	151,80 m²	155,25 m²	151,80 m²	151,80 m²	155,25 m²					21			
38	151,80 m²	151,80 m²	151,80 m²	155,25 m²	151,80 m²	151,80 m²	155,25 m²					20			
39												19			
40												18			
41	226,55 m²	151,80 m²	151,80 m²	155,25 m²	151,80 m²	151,80 m²	155,25 m²					17			
42	151,80 m²	151,80 m²	151,80 m²	155,25 m²	151,80 m²	151,80 m²	155,25 m²					16			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
D	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	C						
C/ LAS GARCILLAS															
M-15															

MANZANA 14

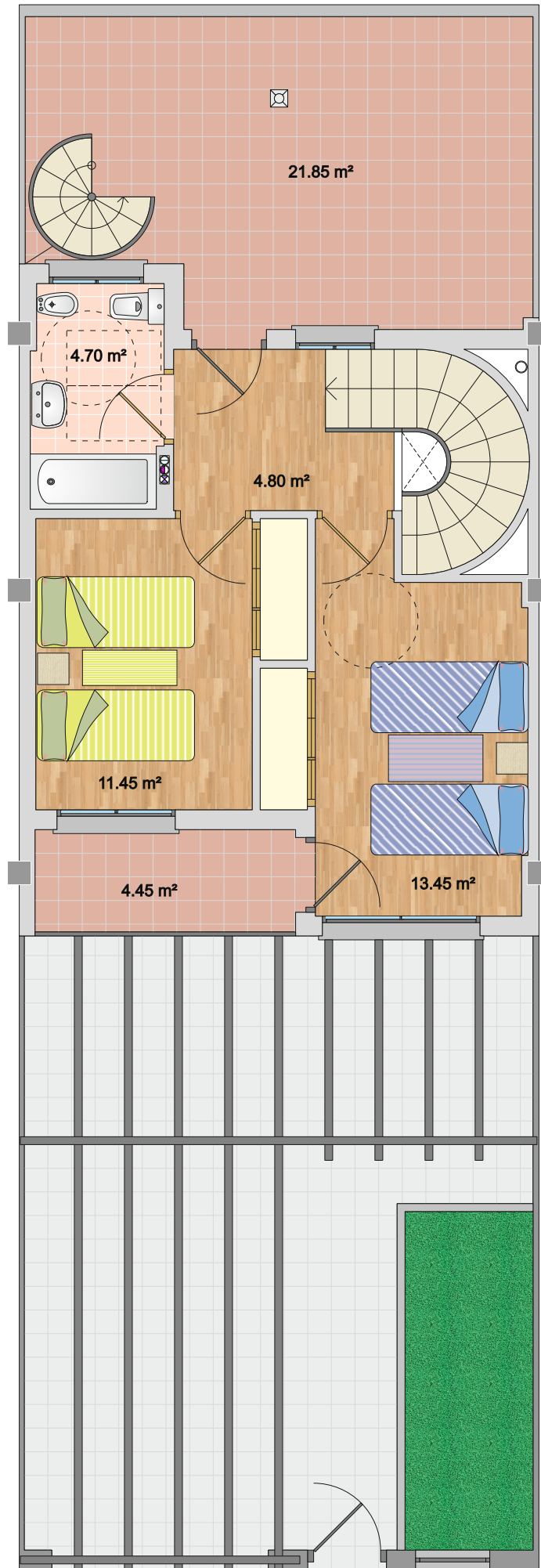
SECTOR S.U.P. 1.4 MONTESOL II

CÁCERES

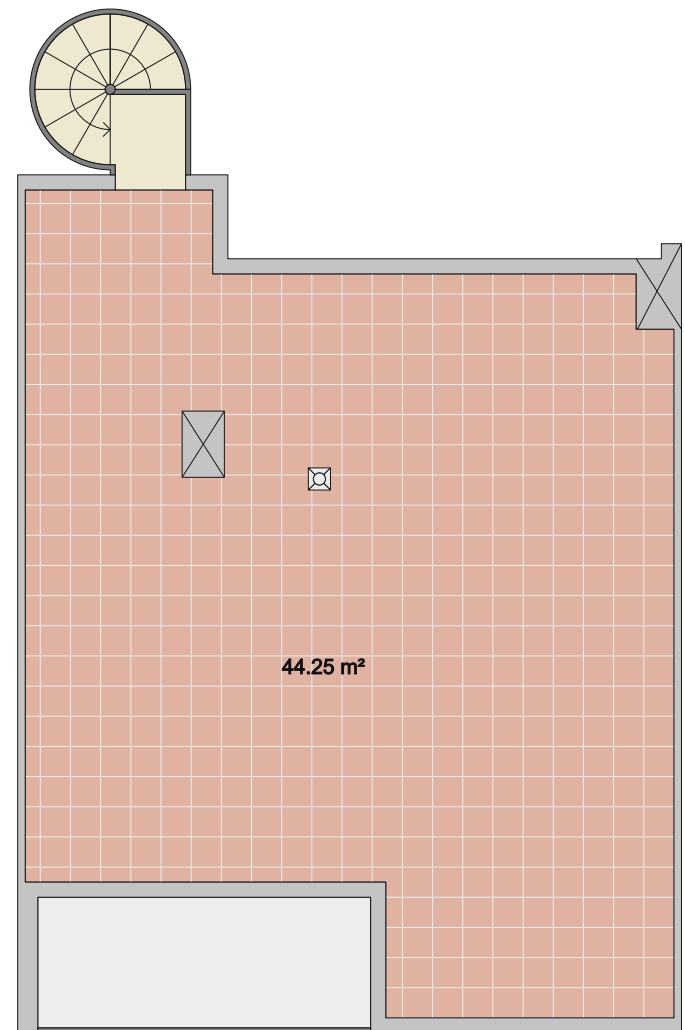
VIVIENDA TIPO D



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

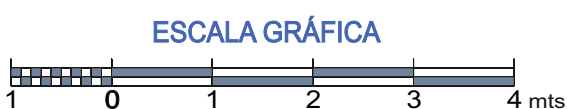


CUBIERTA

Superficie útil planta baja: 57.80 m²
 Superficie útil planta primera: 38.85 m²
 Superficie útil escalera: 5.10 m²
TOTAL: 101.75 m²

Superficie construida planta baja: 71.05 m²
 Superficie construida planta primera: 47.85 m²
TOTAL: 118.90 m²

PRECIO DE VENTA: 159.000 €



ESCALA GRÁFICA



15-OCTUBRE-2014

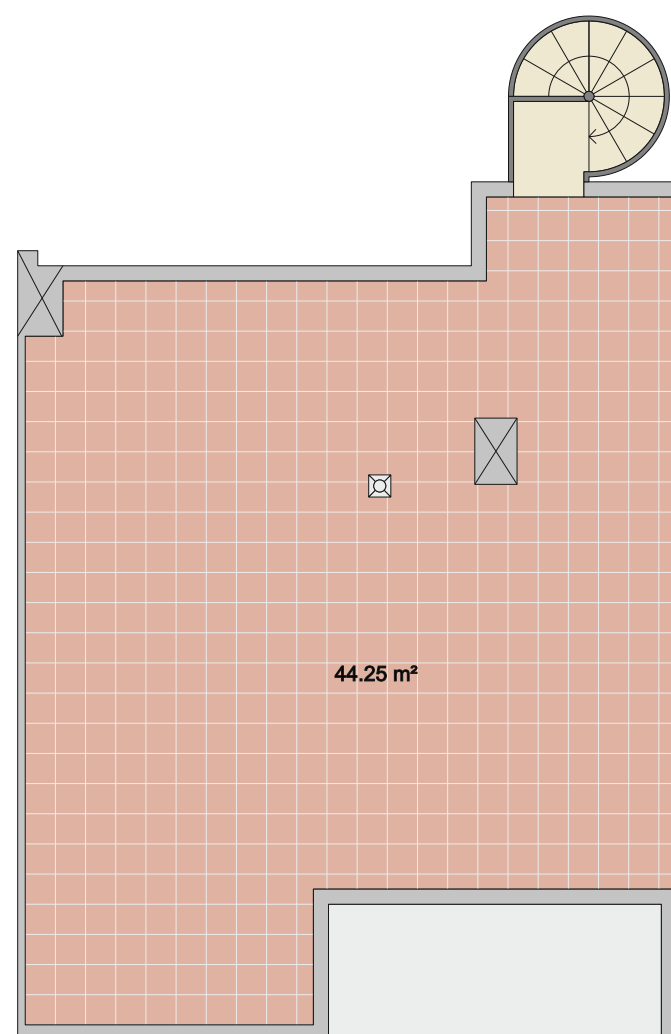
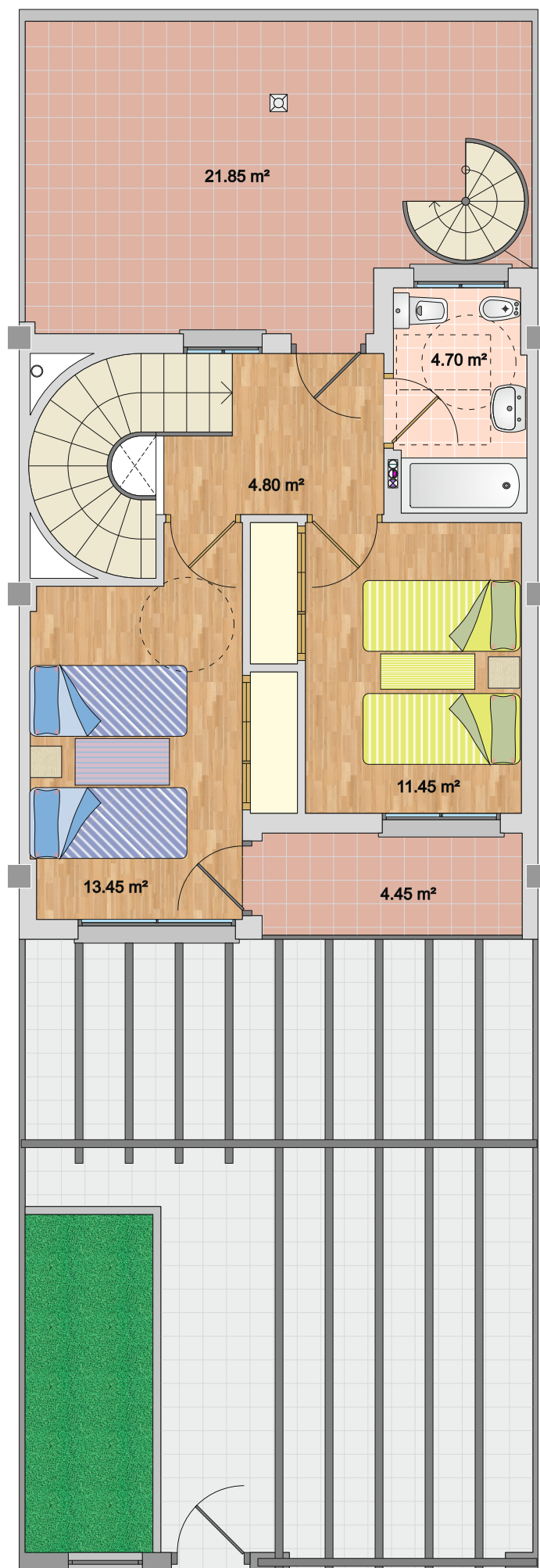
M-13											
C/ LAS CODORNICES											
C	DC	DC	DC	DC	DC	D					
36	3534	3332	3130	2928	2726	2524	2322				
37	226,55 m ²	151,80 m ²	151,80 m ²	155,25 m ²	151,80 m ²	151,80 m ²	151,80 m ²	155,25 m ²			21
38											20
39											19
40											18
41	226,55 m ²	151,80 m ²	151,80 m ²	155,25 m ²	151,80 m ²	151,80 m ²	151,80 m ²	155,25 m ²			17
42											16
1	2 3	4 5	6 7	8 9	10 11	12 13	14 15				
D	CD	CD	CD	CD	C						
C/ LAS GARCILLAS											
M-15											

M-8

C/ LAS AVUTARDAS

C/ LOS ALIMOCHES

M-20

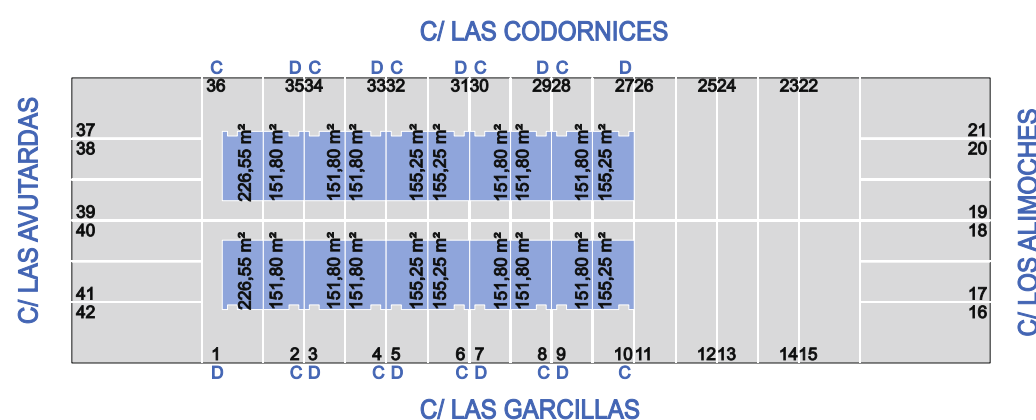


Superficie útil planta baja: 57.80 m²
Superficie útil planta primera: 38.85 m²
Superficie útil escalera: 5.10 m²
TOTAL: 101.75 m²

Superficie construida planta baja: 71.05 m²
Superficie construida planta primera: 47.85 m²
TOTAL: 118.90 m²

PRECIO DE VENTA: 159.000 €

M-13



C/ LAS GARCILLAS

M-15



15-OCTUBRE-2014

EDIFICIO *Araya*

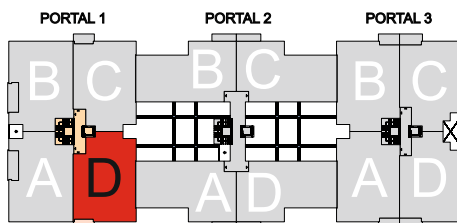
RESIDENCIAL MONTESOL II CÁCERES

P3-3ºD

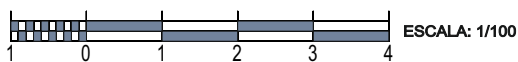
PRECIO DE VENTA: 132.900 €



Sup. Cons: 109,65 m²
Sup. Útil: 88,30 m²



Avd. España nº 4, Telf 927.21.46.55/59
Avd. Hernán Cortés nº 5 bajo, Telf 927.24.30.62/96
www.grupoprogemisa.com
departamento.ventas@grupoprogemisa.com

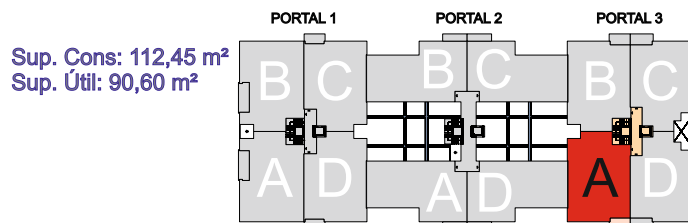
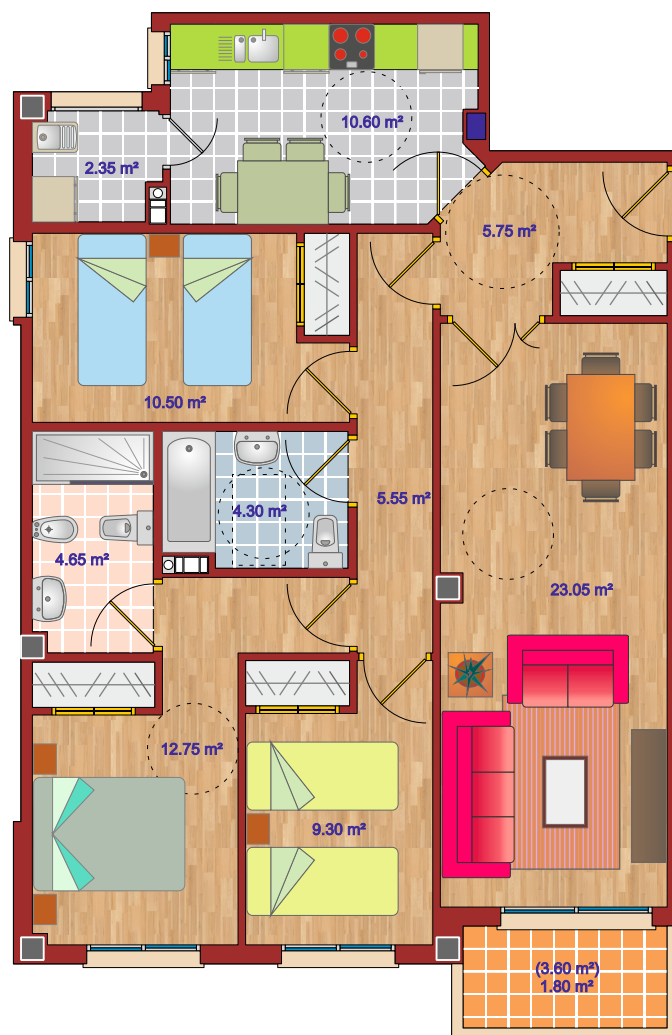


EDIFICIO *Araya*

RESIDENCIAL MONTESOL II CÁCERES

P3-2ºA

PRECIO DE VENTA: 132.900 €



Avd. España nº 4, Telf 927.21.46.55/59
Avd. Hernán Cortés nº 5 bajo, Telf 927.24.30.62/96
www.grupoprogemisa.com
departamento.ventas@grupoprogemisa.com

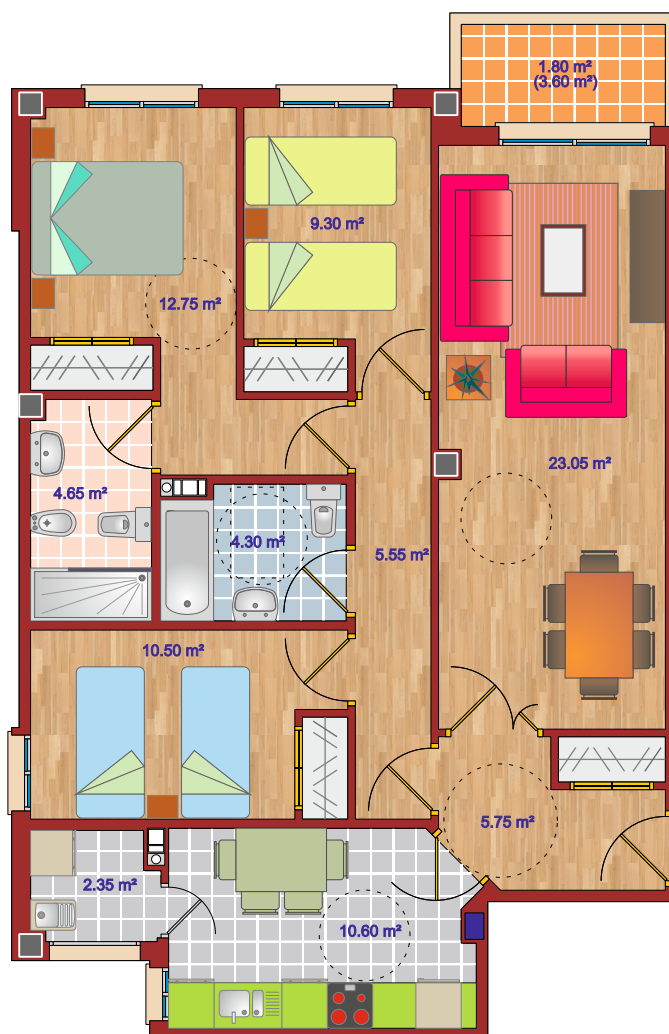


EDIFICIO *Araya*

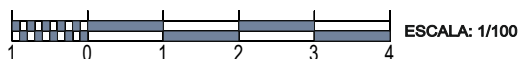
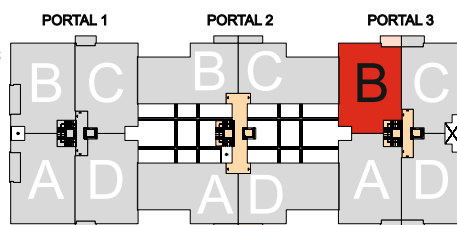
RESIDENCIAL MONTESOL II CÁCERES

P3-2ºB

PRECIO DE VENTA: 132.900 €



Sup. Cons: 112,45 m²
Sup. Útil: 90,60 m²



Avd. España nº 4, Telf 927.21.46.55/59
Avd. Hernán Cortés nº 5 bajo, Telf 927.24.30.62/96
www.grupoprogemisa.com
departamento.ventas@grupoprogemisa.com



EDIFICIO *Araya*

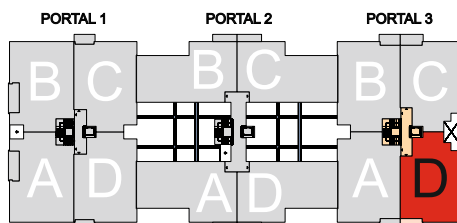
RESIDENCIAL MONTESOL II CÁCERES

P3-2ºD

PRECIO DE VENTA: 132.900 €



Sup. Cons: 107,35 m²
Sup. Útil: 86,45 m²



Avd. España nº 4, Telf 927.21.46.55/59
Avd. Hernán Cortés nº 5 bajo, Telf 927.24.30.62/96
www.grupoprogemisa.com
departamento.ventas@grupoprogemisa.com

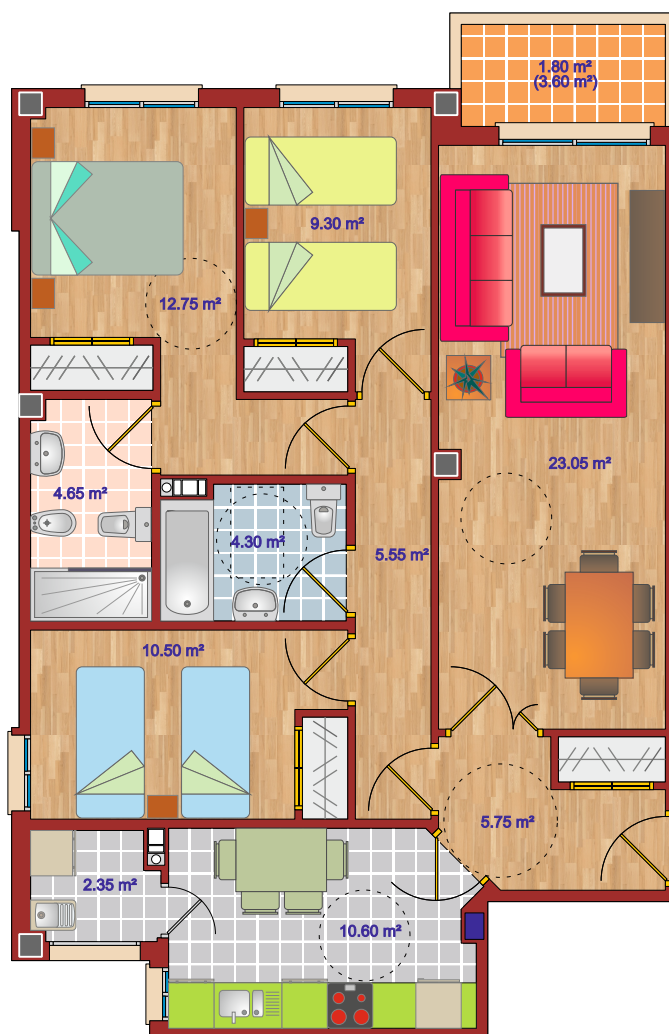


EDIFICIO *Araya*

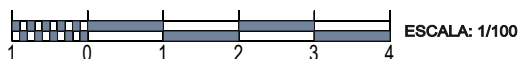
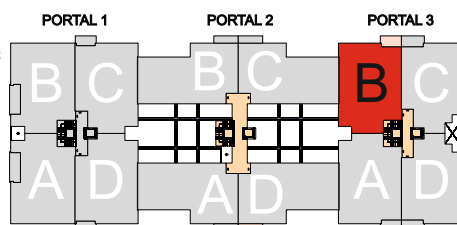
RESIDENCIAL MONTESOL II CÁCERES

P3-1ºB

PRECIO DE VENTA: 132.900 €



Sup. Cons: 112,45 m²
Sup. Útil: 90,60 m²



Avd. España nº 4, Telf 927.21.46.55/59
Avd. Hernán Cortés nº 5 bajo, Telf 927.24.30.62/96
www.grupoprogemisa.com
departamento.ventas@grupoprogemisa.com

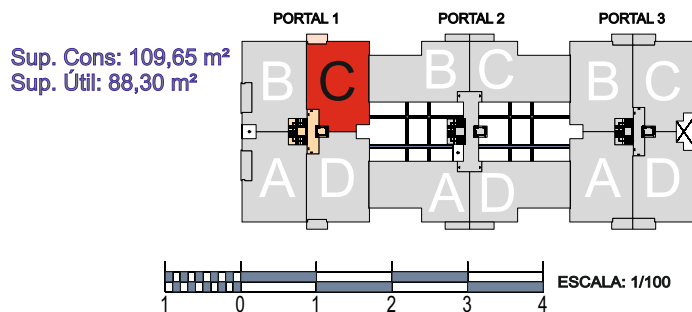
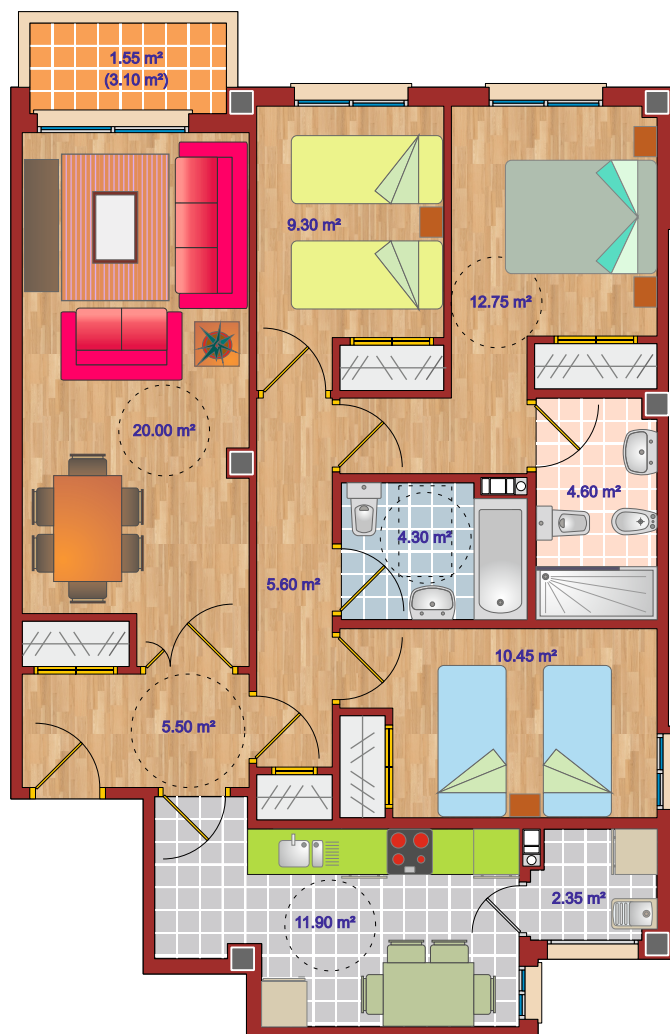


EDIFICIO *Araya*

RESIDENCIAL MONTESOL II CÁCERES

P1-2ºC

PRECIO DE VENTA: 132.900 €



Avd. España nº 4, Telf 927.21.46.55/59
Avd. Hernán Cortés nº 5 bajo, Telf 927.24.30.62/96
www.grupoprogemisa.com
departamento.ventas@grupoprogemisa.com



VIVIENDAS UNIFAMILIARES

idealista

Pon tu anuncio gratis Acceso usuarios

<< Viviendas en Norte - Campus Un...

8 de 85 Viviendas

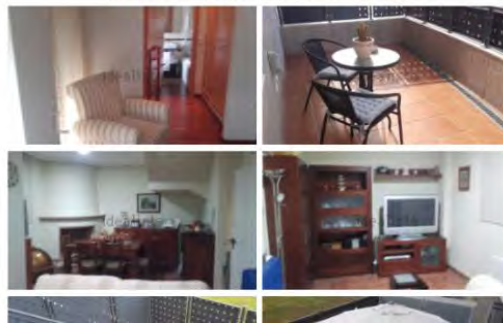
< Anterior

Siguiente >

Chalet adosado en venta en calle las abubillas, 24, Norte - Campus Universitario, Cáceres

250.000 € 250 m² 4 hab.
 Ha bajado 30.000 € (11%) [Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

[Guardar favorito](#) [Descartar](#)



Pregunta al anunciante

El anunciante prefiere ser contactado sólo por teléfono

628 683 734

Particular - Mariageles
 Anuncio: 33104199

Ayúdanos a mejorar

¿Hay algún error en este anuncio?

Compartir anuncio 33104199

www.idealista.com/33104199

[Enviar a un amigo](#) [Facebook](#) [Twitter](#)

idealista

Pon tu anuncio gratis Acceso usuarios

<< Viviendas en Norte - Campus Un...

Chalet adosado en venta en calle los Alimoches, 77, Norte - Campus Universitario, Cáceres

265.000 € 250 m² 4 hab.
[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

[Guardar favorito](#) [Descartar](#)



Pregunta al anunciante

¿Alguna duda? ¿Quieres visitar el inmueble? Pregunta al anunciante.

[Contactar](#)

Política de privacidad

637 935 767

Particular - LUZ
 Anuncio: 26552990

Ayúdanos a mejorar

¿Hay algún error en este anuncio?

Compartir anuncio 26552990

www.idealista.com/26552990

[Enviar a un amigo](#) [Facebook](#) [Twitter](#)

<< Viviendas en Norte - Campus Un...

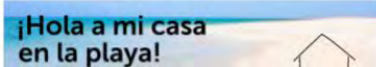
Chalet adosado en venta en calle los milanos, 19, Norte - Campus Universitario, Cáceres

245.000 € 240 m² 4 hab.
[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

[Guardar favorito](#) [Descartar](#)



Publicidad



Pregunta al anunciante

¿Alguna duda? ¿Quieres visitar el inmueble? Pregunta al anunciante!

[Contactar](#)

Política de privacidad

679 751 390

Particular - Juan
 Anuncio: 32688435

Ayúdanos a mejorar

¿Hay algún error en este anuncio?

[Compartir anuncio 32688435](#)

www.idealista.com/32688435

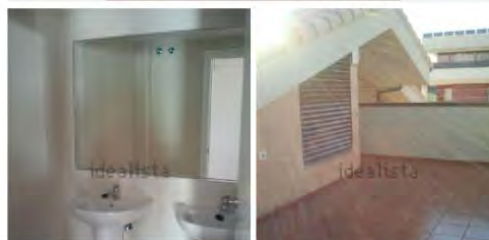
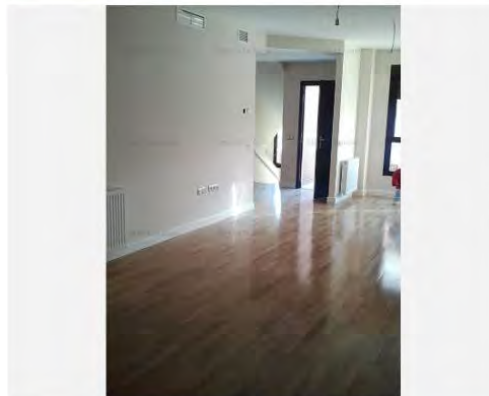
[Enviar a un amigo](#) [f](#) [t](#)

<< Viviendas en Norte - Campus Un...

Chalet adosado en venta en calle Avutardas, 2, Norte - Campus Universitario, Cáceres

248.000 € 190 m² 3 hab.
[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

[Guardar favorito](#) [Descartar](#)



Pregunta al anunciante

¿Alguna duda? ¿Quieres visitar el inmueble? Pregunta al anunciante!

[Contactar](#)

Política de privacidad

686 357 892

927 238 962

Particular - pepette
 Anuncio: 2090481

Ayúdanos a mejorar

¿Hay algún error en este anuncio?

[Compartir anuncio 2090481](#)

www.idealista.com/2090481

[Enviar a un amigo](#) [f](#) [t](#)

VIVIENDAS COLECTIVAS

idealista

Pon tu anuncio gratis Acceso usuarios

<< Viviendas en Norte - Campus Un...

26 de 99 Viviendas

< Anterior

Siguiente >

Piso en venta en calle higuierilla, 1 2B, Norte - Campus Universitario, Cáceres

122.000 € 110 m² 4 hab. 2ª planta exterior

Calcular hipoteca Solicitar hipoteca

Guardar favorito Descartar



Publicidad



Pregunta al anunciante

¿Alguna duda? ¿Quieres visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar

Política de privacidad

644 355 783

618 432 495

Particular - crítica

Anuncio: 33680850

Ayúdanos a mejorar

¿Hay algún error en este anuncio?

Compartir anuncio 33680850

www.idealista.com/33680850

Enviar a un amigo



idealista

Pon tu anuncio gratis Acceso usuarios

<< Viviendas en Norte - Campus Un...

17 de 99 Viviendas

< Anterior

Siguiente >

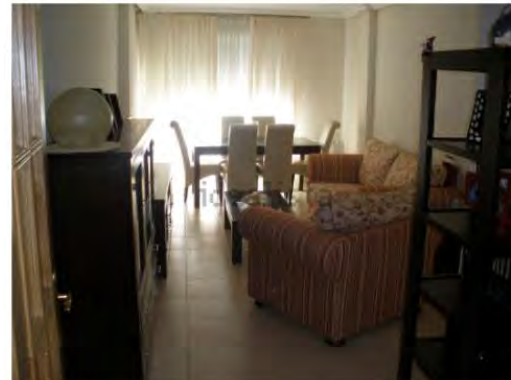
Piso en venta en calle Higuierilla, 3, Norte - Campus Universitario, Cáceres

155.000 € 124 m² 4 hab. 2ª planta exterior

Ha bajado 10.000 € (6%)

Calcular hipoteca Solicitar hipoteca

Guardar favorito Descartar



Publicidad



Pregunta al anunciante

¿Alguna duda? ¿Quieres visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar

Política de privacidad

606 415 909

618 879 706

Particular - antonio

Anuncio: 1815990

Ayúdanos a mejorar

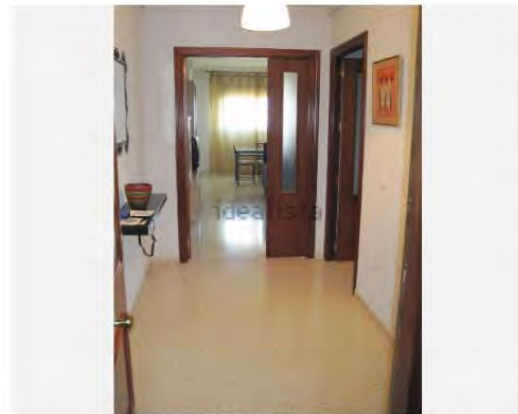
¿Hay algún error en este anuncio?

Compartir anuncio 1815990

www.idealista.com/1815990

Enviar a un amigo



Piso en venta en calle fuente regajos, 4, Norte - Campus Universitario, Cáceres140.000 € 132 m² 3 hab. 3ª planta exterior[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)[Guardar favorito](#) [Descartar](#)**Pregunta al anunciante**

¿Alguna duda? ¿Quieres visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar[Política de privacidad](#)**615 996 740**

Particular - javier

Anuncio: 32110083

Ayúdanos a mejorar

¿Hay algún error en este anuncio?

Compartir anuncio 32110083www.idealista.com/32110083[Enviar a un amigo](#)

Publicidad

y esperan a que estés
de vacaciones para entrar a robar

[CLICK AQUÍ](#)**Piso en venta en calle pedro romero mendoza, 7, Norte - Campus Universitario, Cáceres**130.000 € 140 m² 3 hab. 4ª planta exterior[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

Este anuncio lleva más de 5 meses sin actualizar

[Guardar favorito](#) [Descartar](#)**Pregunta al anunciante**

¿Alguna duda? ¿Quieres visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar[Política de privacidad](#)**628 641 825**

Particular - Montaña

Anuncio: 31400465

Ayúdanos a mejorar

¿Hay algún error en este anuncio?

Compartir anuncio 31400465www.idealista.com/31400465[Enviar a un amigo](#)

Publicidad

y esperan a que estés
de vacaciones para entrar a robar

[CLICK AQUÍ](#)

ANEXO 2

Estudios de viabilidad

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA
42 VIVIENDAS EN BLOQUE DE RENTA LIBRE EN SECTOR SUP-1.05b DEL PGM CÁCERES

DATOS DE LA PROMOCIÓN

Nº de viviendas	42	M2 constr. x vivienda	125,52
Nº de garajes	42	M2 constr. x garaje	30,00
M2 solar	4.403,00	M2 jardines privados	3.348,60
M2 construidos totales viviendas	5.272,00	Precio x viv. sin IVA	148.350,31
M2 construidos totales garajes	1.260,00	Coste obra x viv. sin IVA	80.847,31

"Vv" PRODUCTO INMOBILIARIO	Datos	Precio total sin IVA	Reperc. m2 constr. viv.
----------------------------	-------	----------------------	-------------------------

Viviendas con garaje	Según Estudio de Mercado	6.230.713,20	1.181,85
----------------------	--------------------------	--------------	----------

TOTAL "Vv"		6.230.713,20	1.181,85
-------------------	--	---------------------	-----------------

"Vc" OBRAS	Coste por m2 de cada uso	Coste total	Reperc. m2 constr. viv.
------------	--------------------------	-------------	-------------------------

Viviendas	523,48	2.759.776,15	523,48
Garajes	358,17	451.293,16	85,60
Jardines privados	55,10	184.517,74	35,00

"Vc" HONORARIOS, TRIBUTOS, ETC.	Datos	Coste total	Reperc. m2 constr. viv.
---------------------------------	-------	-------------	-------------------------

Honorarios facultativos	5.100 € x viv.	214.200,00	40,63
Licencia de obras	3,6% pem	92.451,28	17,54
Notaría	400 € x viv.	16.800,00	3,19
Registro de la Propiedad	650 € x viv.	27.300,00	5,18
Tasas	ajd + plusvalía	178.518,40	33,86
Varios + OCT y seguro decenal	1.400 € x viv. + 1,2% pem	89.617,09	17,00

TOTAL "Vc"		4.014.473,81	761,47
-------------------	--	---------------------	---------------

"K" GASTOS GENERALES Y BENEFICIO	Datos	Coste total	Reperc. m2 constr. viv.
----------------------------------	-------	-------------	-------------------------

Publicidad y venta	2% sobre ventas	124.614,26	23,64
Gastos generales	4% sobre costes	195.964,29	37,17
Beneficio antes de impuestos	18,23% sobre ventas	1.135.641,78	215,41

TOTAL "K"		1.456.220,33	276,22
------------------	--	---------------------	---------------

"VRS" VALOR DE REPERCUSIÓN	Repercusión por m2t	Precio total	Reperc. m2 constr. viv.
----------------------------	---------------------	--------------	-------------------------

TOTAL "VRS"	$VRS = (Vv / 1,305) - Vc$	760.019,06	144,16
--------------------	---------------------------	-------------------	---------------

Precio venta suelo urbanizado	$VRS = Vv - Vc - (GG + B^o)$	760.019,06	144,16
-------------------------------	------------------------------	-------------------	---------------

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA
37 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS DE RENTA LIBRE EN SECTOR SUP-1.05b DEL PGM CÁCERES

DATOS DE LA PROMOCIÓN

Nº de viviendas	37	M2 constr. x vivienda	150,00
Nº de garajes	37	M2 constr. x garaje	60,00
M2 solar	6.808,00	M2 jardines privados	4.033,00
M2 construidos totales viviendas	5.550,00	Precio x viv. sin IVA	192.739,50
M2 construidos totales garajes	2.220,00	Coste obra x viv. sin IVA	104.144,58

"Vv" PRODUCTO INMOBILIARIO	Datos	Precio total sin IVA	Reperc. m2 constr. viv.
----------------------------	-------	----------------------	-------------------------

Viviendas con garaje	Según Estudio de Mercado	7.131.361,50	1.284,93
----------------------	--------------------------	--------------	----------

TOTAL "Vv"		7.131.361,50	1.284,93
-------------------	--	---------------------	-----------------

"Vc" OBRAS	Coste por m2 de cada uso	Coste total	Reperc. m2 constr. viv.
------------	--------------------------	-------------	-------------------------

Viviendas	551,03	3.058.213,73	551,03
Garajes	358,17	795.135,57	143,27
Jardines privados	-	-	-

"Vc" HONORARIOS, TRIBUTOS, ETC.	Datos	Coste total	Reperc. m2 constr. viv.
---------------------------------	-------	-------------	-------------------------

Honorarios facultativos	6.900 x viv.	255.300,00	46,00
Licencia de obras	3,6% pem	104.914,72	18,90
Notaría	500 x viv.	18.500,00	3,33
Registro de la Propiedad	800 x viv.	29.600,00	5,33
Tasas	ajd+plusvalía	211.792,38	38,16
Varios + OCT y seguro decenal	1.500 x viv. + 1,2% pem	90.471,57	16,30

TOTAL "Vc"		4.563.927,97	822,33
-------------------	--	---------------------	---------------

"K" GASTOS GENERALES Y BENEFICIO	Datos	Coste total	Reperc. m2 constr. viv.
----------------------------------	-------	-------------	-------------------------

Publicidad y venta	2% s ventas	142.627,23	25,70
Gastos generales	4% sobre costes	224.290,88	40,41
Beneficio antes de impuestos	18,23% sobre ventas	1.299.798,56	234,20

TOTAL "K"		1.666.716,67	300,31
------------------	--	---------------------	---------------

"VRS" VALOR DE REPERCUSIÓN	Repercusión por m2t	Precio total	Reperc. m2 constr. viv.
----------------------------	---------------------	--------------	-------------------------

TOTAL "VRS"	$VRS = (Vv / 1,305) - Vc$	900.716,86	162,29
--------------------	---------------------------	-------------------	---------------

Precio venta suelo urbanizado	$VRS = Vv - Vc - (GG + B^o)$	900.716,86	162,29
-------------------------------	------------------------------	-------------------	---------------

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA
EQUIPAMIENTO COMERCIAL EN SECTOR SUP-1.05b DEL PGM CÁCERES

DATOS DE LA PROMOCIÓN

Nº parcelas	1	M2 aparcamiento	4.988,00
M2 solar	8.988,00	Nº plazas aparcamiento	249,40
Coeficiente de edificabilidad	0,45		
M2 construidos edificio comercial	4.000,00		
M2 ocupación sobre rasante	4.000,00		

"Vv" PRODUCTO INMOBILIARIO	Datos	Precio total sin IVA	Reperc. m2 constr. viv.
----------------------------	-------	----------------------	-------------------------

Complejo comercial	Según Estudio de Mercado	4.800.000,00	1.200,00
--------------------	--------------------------	--------------	----------

TOTAL "Vv"		4.800.000,00	1.200,00
-------------------	--	---------------------	-----------------

"Vc" OBRAS	Coste por m2 de cada uso	Coste total	Reperc. m2 constr. edif.
------------	--------------------------	-------------	--------------------------

Edificio comercial	413,27	1.653.088,50	413,27
Aparcamiento	77,14	384.794,92	96,20

"Vc" HONORARIOS, TRIBUTOS, ETC.	Datos	Coste total	Reperc. m2 constr. viv.
---------------------------------	-------	-------------	-------------------------

Honorarios facultativos	7% s. Coste constr.	1.040.732,82	35,66
Licencia de obras	3,6% s. Coste constr.	73.363,80	18,34
Notaría	0,5% s. Coste constr.	10.189,42	2,55
Registro de la Propiedad	0,8% s. Coste constr.	16.303,07	4,08
Tasas	1,5% s. Coste constr.	32.183,87	8,05
Varios	2,5% s. Coste constr.	50.947,09	12,74

TOTAL "Vc"		3.261.603,48	590,88
-------------------	--	---------------------	---------------

"K" GASTOS GENERALES Y BENEFICIO	Datos	Coste total	Reperc. m2 constr. viv.
----------------------------------	-------	-------------	-------------------------

Publicidad y venta	2% s ventas	96.000,00	24,00
Gastos generales	4% sobre costes	140.010,21	35,00
Beneficio antes de impuestos	24,16% sobre ventas	1.159.734,47	289,93

TOTAL "K"		1.395.744,68	348,94
------------------	--	---------------------	---------------

"VRS" VALOR DE REPERCUSIÓN	Repercusión por m2t	Precio total	Reperc. m2 constr. viv.
----------------------------	---------------------	--------------	-------------------------

TOTAL "VRS"	$VRS = (Vv / 1,410) - Vc$	1.040.732,82	260,18
--------------------	---------------------------	---------------------	---------------

Precio venta suelo urbanizado	$VRS = Vv - Vc - (GG + B^o)$	1.040.732,82	260,18
-------------------------------	------------------------------	---------------------	---------------

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA
77 VIVIENDAS VPO RÉGIMEN GENERAL EN SECTOR SUP-1.05b DEL PGM CÁCERES

DATOS DE LA PROMOCIÓN

Nº de viviendas	77	M2 constr. x vivienda	113,36
Nº de garajes	77	M2 constr. x garaje	31,00
M2 solar	5.311,50	M2 útiles x vivienda	88,57
M2 contruidos totales viviendas	8.729,00	M2 útiles x garaje	25,00
M2 contruidos totales garajes	2.387,00	Precio m2 útil vivienda	1.112,40
M2 parcela libre	3.565,70	Precio m2 útil garaje	667,44
M2 útiles totales viv.	6.819,53	Precio x viv. sin IVA	115.206,97
M2 útiles totales garajes	1.925,00	Coste obra x viv. sin IVA	72.998,31

"Vv" PRODUCTO INMOBILIARIO	Datos	Precio total sin IVA	Reperc. m2 constr. viv.
----------------------------	-------	----------------------	-------------------------

Viviendas con garaje	Según precios máximos venta	8.870.936,76	1.016,26
----------------------	-----------------------------	--------------	----------

TOTAL "Vv"		8.870.936,76	1.016,26
-------------------	--	---------------------	-----------------

"Vc" OBRAS	Coste por m2 de cada uso	Coste total	Reperc. m2 constr. viv.
------------	--------------------------	-------------	-------------------------

Viviendas	523,48	4.569.439,68	523,48
Garajes	358,17	854.949,82	97,94
Jardines privados	55,10	196.480,59	22,51

"Vc" HONORARIOS, TRIBUTOS, ETC.	Datos	Coste total	Reperc. m2 constr. viv.
---------------------------------	-------	-------------	-------------------------

Honorarios facultativos	4.500 x viv.	346.500,00	39,70
Licencia de obras	3,6% pem	153.038,82	17,53
Notaría	310 x viv.	23.870,00	2,73
Registro de la Propiedad	500 x viv.	38.500,00	4,41
Tasas	tasas VPO + Plusvalía	11.880,68	1,36
Varios + OCT y seguro decenal	1.200 x viv. + 1,2% pem	143.412,94	16,43

TOTAL "Vc"		6.338.072,52	726,09
-------------------	--	---------------------	---------------

"K" GASTOS GENERALES Y BENEFICIO	Datos	Coste total	Reperc. m2 constr. viv.
----------------------------------	-------	-------------	-------------------------

Publicidad y venta	2% sobre ventas	177.418,74	20,33
Gastos generales	4% sobre costes	295.582,50	33,86
Beneficio antes de impuestos	13,37% sobre ventas	1.185.791,82	135,85

TOTAL "K"		1.658.793,05	190,03
------------------	--	---------------------	---------------

"VRS" VALOR DE REPERCUSIÓN	Repercusión por m2t	Precio total	Reperc. m2 constr. viv.
----------------------------	---------------------	--------------	-------------------------

TOTAL "VRS"	$VRS = (Vv / 1,230) - Vc$	874.071,18	100,13
--------------------	---------------------------	-------------------	---------------

Precio venta suelo urbanizado	$VRS = Vv - Vc - (GG + B^o)$	874.071,18	100,13
-------------------------------	------------------------------	-------------------	---------------

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA
77 VIVIENDAS VPO RÉGIMEN ESPECIAL EN SECTOR SUP-1.05b DEL PGM CÁCERES

DATOS DE LA PROMOCIÓN

Nº de viviendas	77	M2 constr. x vivienda	113,36
Nº de garajes	77	M2 constr. x garaje	31,00
M2 solar	5.311,50	M2 útiles x vivienda	88,57
M2 construidos totales viviendas	8.729,00	M2 útiles x garaje	25,00
M2 construidos totales garajes	2.387,00	Precio m2 útil vivienda	1.001,71
M2 parcela libre	3.565,70	Precio m2 útil garaje	601,03
M2 útiles totales viv.	6.819,53	Precio x viv. sin IVA	103.742,29
M2 útiles totales garajes	1.925,00	Coste obra x viv. sin IVA	72.998,31

"Vv" PRODUCTO INMOBILIARIO	Datos	Precio total sin IVA	Reperc. m2 constr. viv.
----------------------------	-------	----------------------	-------------------------

Viviendas con garaje	Según precios máximos venta	7.988.156,15	915,13
----------------------	-----------------------------	--------------	--------

TOTAL "Vv"		7.988.156,15	915,13
-------------------	--	---------------------	---------------

"Vc" OBRAS	Coste por m2 de cada uso	Coste total	Reperc. m2 constr. viv.
------------	--------------------------	-------------	-------------------------

Viviendas	523,48	4.569.439,68	523,48
Garajes	358,17	854.949,82	97,94
Jardines privados	55,10	196.480,59	22,51

"Vc" HONORARIOS, TRIBUTOS, ETC.	Datos	Coste total	Reperc. m2 constr. viv.
---------------------------------	-------	-------------	-------------------------

Honorarios facultativos	4.500 x viv.	346.500,00	39,70
Licencia de obras	3,6% pem	153.038,82	17,53
Notaría	280 x viv.	21.560,00	2,47
Registro de la Propiedad	470 x viv.	36.190,00	4,15
Tasas	tasas VPO + Plusvalía	11.880,68	1,36
Varios + OCT y seguro decenal	1.000 x viv. + 1,2% pem	128.012,94	14,67

TOTAL "Vc"		6.318.052,52	723,80
-------------------	--	---------------------	---------------

"K" GASTOS GENERALES Y BENEFICIO	Datos	Coste total	Reperc. m2 constr. viv.
----------------------------------	-------	-------------	-------------------------

Publicidad y venta	2% sobre ventas	159.763,12	18,30
Gastos generales	4% sobre costes	272.662,40	31,24
Beneficio antes de impuestos	11,25% sobre ventas	898.933,84	102,98

TOTAL "K"		1.331.359,36	152,52
------------------	--	---------------------	---------------

"VRS" VALOR DE REPERCUSIÓN	Repercusión por m2t	Precio total	Reperc. m2 constr. viv.
----------------------------	---------------------	--------------	-------------------------

TOTAL "VRS"	$VRS = (Vv / 1,200) - Vc$	338.744,27	38,81
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------

Precio venta suelo urbanizado	$VRS = Vv - Vc - (GG + B^o)$	338.744,27	38,81
-------------------------------	------------------------------	-------------------	--------------

ANEXO 3

Gastos de urbanización

<p align="center">ADENDA A LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA INTEGRANTE DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN UA SECTOR "S.1.05b" PGM CÁCERES</p>
--

GASTOS DE URBANIZACIÓN	
CONCEPTO	IMPORTE EUROS
1. OBRAS DE URBANIZACIÓN	
Presupuesto Ejecución Material	7.045.763,00
19% Gastos Generales y Beneficio Industrial	1.338.694,97
Total Presupuesto de Contrata	8.384.457,97
2. CONEXIONES EXTERIORES	
Tasas electricidad	46.000,00
Subtotal	46.000,00
3. REDACCIÓN TÉCNICA Y OTROS GASTOS	
Levantamiento topográfico y trabajos previos	22.000,00
Constitución Agrupación de Interés Urbanístico	4.500,00
Consulta de viabilidad	3.000,00
Programa de Ejecución	245.810,00
Proyecto de Reparcelación	79.026,00
Dirección obra, Seg. y Salud, Ensayos, Seguim. Arqueológico	100.800,00
Notaría, Registro, Impuestos, Publicaciones	114.100,00
Gerencia, Secretaria, Contabilidad, Asesorías	235.200,00
Subtotal	804.436,00
4. PROMOCIÓN Y GESTIÓN	
Gastos Financieros y Garantías	265.000,00
Imprevistos y Gastos Varios	150.000,00
Beneficio empresarial del urbanizador (4% GU)	385.995,76
Subtotal	800.995,76
5. INDEMNIZACIONES	
Edificio con elementos de naves y otros anexos	51.886,04
Subtotal	51.886,04
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	10.087.775,77

ANEXO 4

Cuadro-resumen de cifras

ADENDA A LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA INTEGRANTE DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL SECTOR "S.1.05b" DEL PGM DE CÁCERES

VALORES VENTA, REPERCUSIONES MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO, COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Y UNIDADES DE VALOR

PARTIENDO DE LOS DATOS DEL ESTUDIO DE MERCADO

Tipología	Vv	Vc	K	GG + Bº	VRS	Coef. Pond.	M2 edificables	Unidades valor
Colectiva libre	1.181,85	761,47	1,305	276,22	144,16	0,88829	40.189,00	35.699,40
Unif. Adosada	1.284,93	822,33	1,305	300,31	162,29	1,00000	47.700,00	47.700,00
Terciario	1.200,00	590,88	1,410	348,94	260,18	1,60319	8.000,00	12.825,49

PARTIENDO DE LOS PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA DE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Tipología	Vv	Vc	K	GG + Bº	VRS	Coef. Pond.	M2 edificables	Unidades valor
Colectiva VPO RG	1.016,26	726,09	1,230	190,03	100,13	0,61700	18.833,50	11.620,32
Colectiva VPO RE	915,13	723,80	1,200	152,52	38,81	0,23912	18.833,50	4.503,43

DATOS DE APROVECHAMIENTO

Aprov. Objetivo	112.348,64	unid. valor (uv)
Sup. Sector	358.798,00	m2
Aprov. Medio	0,3131	uv/m2s
Aprov. Subjetivo	101.113,78	uv
Aprov. Municipal	11.234,86	uv
Valor unitario uv	162,29	euros/uv

PAGO EN METÁLICO

Gastos urbaniz.	10.087.775,77	euros
ASA	101.113,78	uv
Precio / uv	99,77	euros/uv
Superficie	358.795,00	m2s
Precio / m2 s	28,12	euros/m2s

VALOR APROVECHAMIENTO SIN URBANIZAR

VS urbanizado	16.409.888,79	euros
VS/uv	162,29	euros/uv
Gastos urbaniz.	10.087.775,77	euros
GU/uv	99,77	euros/uv
VS sin urbanizar	6.322.113,03	euros
VS/uv	62,52	euros/uv

PAGO EN ESPECIE

VS urbanizado	16.409.888,79	euros
Costes totales	10.087.775,77	euros
Coef. de permuta	61,4738	%

ANEXO 5

Tasación

RESUMEN DE TASACIÓN

4 Nave de 1 planta sobre rasante , terminado (Naves: 3; Trasteros: 1)

Nombre del Solicitante:	AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
N.I.F./C.I.F.nº:	V10463743
Domicilio del Solicitante:	Calle INNOMINADA, Nº S/N
Tipo de Inmueble:	EDIFICIO CON ELEMENTOS DE NAVES y OTROS ANEXOS
Situación inmueble:	Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)
Tasador:	LORENZO BARRIO GONZALEZ (ARQUITECTO TECNICO/INGENIERO EDIFICACION)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO BASADO EN EL COSTE DE REPOSICIÓN
- Se considera conveniente fijar el valor de mercado a partir del método del Coste de Reposición porque en la zona se construyen con regularidad inmuebles semejantes al tasado por encargo de sus usuarios finales y no existe un número elevado de edificios similares vacíos en oferta. Por tales motivos parece razonable suponer que las personas que necesitan este tipo de inmueble pagarían por inmuebles terminados cantidades semejantes a las necesarias para construir un inmueble nuevo. Las diferencias que se puedan derivar del distinto estado de conservación de un inmueble terminado con respecto a uno nuevo se han tenido en cuenta mediante la estimación de su depreciación física.

VALOR DE TASACIÓN

51.886,04 Euros

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores de Tasación de cada uno de los elementos valorados

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

Aportación de documentación registral con la inscripción de los inmuebles.

* **A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

No se aporta la correspondiente licencia de apertura y/o actividad al estar el inmueble desocupado.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

Situación de Ocupación:	Sin ocupante
Comprobaciones:	- Consulta a la documentación del Planeamiento
Resultado Comprobaciones Urbanísticas	No cumple Normativa (Ver Situación Urbanística en el informe)
Tipología:	4 Nave de 1 planta sobre rasante , terminado (Naves: 3; Trasteros: 1)
Estado de Conservación:	Malo
Usos valorados	Naves: 3; Trasteros: 1
Estado del Inmueble:	TERMINADO
Antigüedad:	41 años

	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m² Const.	VM. Unitario Euros/m² Const.	VM.Total Euros
O.D.A. SOBRE RASANTE	10,15	0,00	219,95	50,00	129,76	129,76	1.317,06
O.D.A. BAJO RASANTE	60,00	0,00	45,00	40,00	31,86	31,86	1.911,60
NAVES	467,80	0,00	219,95	60,00	104,01	104,01	48.657,38

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO
VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 18,00 % COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C: 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 127.233,16 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Javier Anaya Mohino, en calidad de Director de Red de Negocio de Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: CC-00800/16- de fecha 19-10-2016 realizada por LORENZO BARRIO GONZALEZ tras visita del inmueble el día 11-10-2016. Fecha de Caducidad: 18-04-2017

CERTIFICA:

Las 3 Naves y El trastero descritos en el informe, situados en Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Nombre del Solicitante: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM

N.I.F./C.I.F.nº: V10463743

Domicilio del Solicitante: Calle INNOMINADA, Nº S/N

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor actual de las construcciones descritas, para determinar la posible indemnización por el derribo de las mismas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.g) de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Esta valoración NO se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, EHA/564/2008 de 28 de Febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO BASADO EN EL COSTE DE REPOSICIÓN
- Se considera conveniente fijar el valor de mercado a partir del método del Coste de Reposición porque en la zona se construyen con regularidad inmuebles semejantes al tasado por encargo de sus usuarios finales y no existe un número elevado de edificios similares vacíos en oferta. Por tales motivos parece razonable suponer que las personas que necesitan este tipo de inmueble pagarían por inmuebles terminados cantidades semejantes a las necesarias para construir un inmueble nuevo. Las diferencias que se puedan derivar del distinto estado de conservación de un inmueble terminado con respecto a uno nuevo se han tenido en cuenta mediante la estimación de su depreciación física.

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	127.233,16 Euros
Coste de Reposición Neto	51.886,06 Euros
Valor de reemplazamiento	51.886,04 Euros

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

VALOR DE TASACIÓN

51.886,04 Euros

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores de Tasación de cada uno de los elementos valorados

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

Aportación de documentación registral con la inscripción de los inmuebles.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

No se aporta la correspondiente licencia de apertura y/o actividad al estar el inmueble desocupado.

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

VALOR DE TASACIÓN

S.Útil m²	S.Const. m²	V.Tasación		V.Tasación Unitario
		Euros		Euros/m²
1				
189,05	208,50	21.646,47		103,82
Nave nº 1 en planos.				
VM.Total	21.646,47	Euros		
V.Seguro	54.114,10	Euros		
2				
74,75	88,80	11.522,69		129,76
Nave nº 2 en planos.				
VM.Total	11.522,69	Euros		
V.Seguro	23.047,15	Euros		
3				
144,80	170,50	15.488,22		90,84
Nave nº 3 en planos.				
VM.Total	15.488,22	Euros		
V.Seguro	44.251,58	Euros		
4				
6,70	10,15	1.317,06		129,76
Caseta en planos.				
VM.Total	1.317,06	Euros		
V.Seguro	2.634,33	Euros		
5				
58,00	60,00	1.911,60		31,86
Cerramiento patios.				
VM.Total	1.911,60	Euros		
V.Seguro	3.186,00	Euros		

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

127.233,16 Euros

Superficie utilizada para valorar:

Construida

	Nº Elementos	Sup. m²	V.Tasación Euros
O.D.A. SOBRE RASANTE	1	10,15	1.317,06
O.D.A. BAJO RASANTE	1	60,00	1.911,60
NAVES	3	467,80	48.657,38

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Superficie utilizada para valorar: Construida


	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
O.D.A. SOBRE RASANTE	6,70	10,15	10,15	10,15
O.D.A. BAJO RASANTE	58,00	60,00	60,00	60,00
NAVES	408,60	467,80	467,80	467,80


Superficie total: 473,30 m² 537,95 m² 537,95 m² 537,95 m²

Superficie de parcela: Ocupación en planta baja: 537,95 (m²)

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación.
 Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble.
 Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 19 de Octubre de 2016.


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.


 Fdo.: LORENZO BARRIO GONZALEZ
 ARQUITECTO TECNICO/INGENIERO
 EDIFICACION


 Fdo.: Javier Anaya Mohino
 Director de Red de Negocio En representación de
 TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

EDIFICIO CON ELEMENTOS DE NAVES y OTROS ANEXOS

4 Nave de 1 planta sobre rasante , terminado (Naves: 3; Trasteros: 1)

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante:	AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
N.I.F./C.I.F.nº:	V10463743
Domicilio del Solicitante:	Calle INNOMINADA, Nº S/N

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor actual de las construcciones descritas, para determinar la posible indemnización por el derribo de las mismas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.g) de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Esta valoración NO se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, EHA/564/2008 de 28 de Febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCION DEL INMUEBLE:	3 Naves y El trastero
Dirección del inmueble:	Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)
Geolocalización:	Longitud: -6,37465 Latitud: 39,49101

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 10-10-2016

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
Servidumbres visibles
Régimen de Protección del Patrimonio
Régimen de Protección Pública
Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital de Provincia
Actividad Dominante: Múltiple - Turística
Población de Derecho: 94.179 Habitantes Evolución Población: Estable
Ciudad con atractivo turístico, el cual es la principal fuente de ingresos. Como segundo sector se pueden encuadrar el sector servicios y el funcionariado. Zona de la ciudad que se encuentra en el

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 5 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 5 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Suelo actualmente catalogado como Urbanizable, delimitado por la Ronda Norte por suelo no urbano. En el entorno existen varias promociones de viviendas unifamiliares y algunas construcciones del tipo agrícolas o ganaderas.

Nivel de Renta:	Media Baja	Significación del Entorno:	Suburbano
Desarrollo:	Lento	Uso Predominante Principal:	Rural
Renovación:	Muy Baja	Uso Predominante Secundario:	Ninguno
Carácter:		Atractivo Comercial:	
Aparcamiento:		Densidad Peatonal:	

Suelo Urbanizable, en el que se tiene previsto realizar el proyecto de urbanización próximamente.

Entorno Industrial: En una zona aislada

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Por debajo del nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Por debajo del nivel medio

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras

Alumbrado:	No Tiene
Alcantarillado:	No Tiene
Abastecimiento:	No Tiene
Vías Públicas:	No existen

Equipamientos

Comercial:	No Existe	Religioso:	No Existe
Deportivo:	No Existe	Aparcamiento:	No Existe
Escolar:	No Existe	Lúdico:	No Existe
Asistencial:	No Existe	Zonas Verdes:	No Existe

No existen comunicaciones urbanas.

No existen comunicaciones interurbanas.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Se trata de una zona sub-urbana, siendo un suelo catalogado como Suelo Urbanizable Sector 1.05b. Este suelo tiene carácter para construcción de viviendas residenciales. El presente informe se emite a fin de valorar las construcciones actuales para determinar la posible indemnización por su derribo dentro de la Agrupación de Interés Urbanístico.

Densidad de Naves:	Muy Baja
Porcentaje (Densidad de Naves):	1,00 %
Nivel de Ocupación de Naves:	Alto
Porcentaje (Nivel de Ocupación de Naves):	75,00 %

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Se trata de valorar el suelo que está sobre el suelo, es decir, el valor actual de las construcciones solicitadas (Ver Observaciones).

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- DESCRIPCIÓN

4 Nave de 1 planta sobre rasante , terminado (Naves: 3; Trasteros: 1)

Conserje/portero/seguridad privada: No

Tenis/pádel: No

Otras instalaciones deportivas:

Piscina de la comunidad de propietarios:

Uso Principal: Industrial

Nº de Portales: 0

Nº de Escaleras: 0

Nº de Ascensores por Escalera: 0

Descripción de los elementos o grupos del inmueble:

Se valora en el presente informe únicamente las construcciones siguientes sin tener en cuenta el suelo sobre el que estan:

* Nave 1 - 208,50 m2/construidos. Construida a base de muros de piedra en su arranque y ladrillo o bloque de hormigon enfoscadas las 2 caras y cubierta formada por vigas de hormigón pretensado y cubrición de placas de fibrocemento. Estado actual medio-malo, sin cubierta el 35% de la nave y sin carpinterías ni instalaciones.

* Nave 2 - 88,80 m2/construidos. Construida a base de muros de piedra en su arranque, otros con muros con ladrillo macizo y otros con bloque de hormigon enfoscadas las 2 caras y cubierta formada por vigas de hormigón pretensado y cubrición de placas de fibrocemento. Estado actual medio-malo, con falta del 5% de un muro de ladrillo y sin carpinterías ni instalaciones.

* Nave 3 - 170,50 m2/construidos. Construida a base de muros de piedra y otros con ladrillo macizo, enfoscadas las 2 caras y cubierta formada por vigas metálicas y cubrición de placas de fibrocemento. Estado actual medio-malo, sin cubierta el 45% de la nave y sin carpinterías ni instalaciones.

* Caseta - 10,15 m2/construidos. Construida a base de muros de ladrillo enfoscadas las 2 caras y cubierta formada por vigas metálicas y cubrición de placas de fibrocemento. Estado actual medio-malo, sin carpinterías ni instalaciones.

* Muros de cerramiento de patios - unos 40 ml. Cerramiento o vallado de piedra o ladrillo enfoscado a 2 caras otros, de alturas variables entre 1,25 y 2,50 mts. Estado actual medio-malo.

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso	Sup.Construida	Luces libres	Alturas libres
Naves	Ganadero	No Tiene	467,80 m²	6,00 m.	3,00 m.
Caseta	Trasteros	No Tiene	10,15 m²	2,70 m.	1,80 m.
Cerramientos	Ver Observaciones	No Tiene	60,00 m²	0,00 m.	1,50 m.
Total superficie construida:			537,95 m²		

Sup.del Terreno asignada al edificio: 0,00 m²

6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
O.D.A. SOBRE RASANTE	6,70	10,15	10,15	10,15
O.D.A. BAJO RASANTE	58,00	60,00	60,00	60,00
NAVES	408,60	467,80	467,80	467,80

Superficie total: 473,30 m² 537,95 m² 537,95 m² 537,95 m²

6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación:	Desconocida
Estructura:	Muro de Carga > 25 cm.
Sobrecarga:	Normal
Cubierta:	Fibro cemento
Cerramientos Exteriores:	Mampostería
Espesor de Cerramientos Ext:	40 cm.
Aislamiento:	No Tiene
Carpintería Exterior:	No tiene
Revestimientos Ext.1:	Enfoscado
Revestimientos Ext.2:	Ninguno
Acristalamiento:	Sencillo
Persianas:	No tiene
Iluminación:	Ventanas

ACABADOS INTERIORES:

Nave	Pavimentos Ver Observaciones	Paredes Ver Observaciones	Techos Ver Observaciones
------	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------

RESUMEN DE CALIDADES:

Solados:	Muy Baja	Cuartos de Baño:	Muy Baja
Carpintería Interior:	No Existe	Fachadas:	Muy Baja
		Zonas comunes, portal y escalera:	No Existe
Grado de Electrificación:	Inexistente		
Se trata de construcciones de naves en bruto y sin instalaciones en el interior.			
Calidad de la construcción:	Baja		

Polivalencia de usos:

La nave no es polivalente.

Características o elementos que limiten o dificulten usos distintos:

Se trata de la valoración de las construcciones actuales para su posible indemnización por el derribo de las mismas para realizar la urbanización del Sector 1.5b.

6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:

Estado del Inmueble: TERMINADO

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

6.5.- ANTIGÜEDAD

Antigüedad aproximada: 41 años

Estado de Conservación: Malo

El estado de la construcción actual es malo, ya que hay parte de las cubiertas que han desaparecido y no tiene carpinterías exteriores.

Contaminación aparente:

Terreno: No

Construcción: No

Acústica: No

Ambiental: No

Otras: No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (RESUMEN)

Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Ubicación relativa en el inmueble	Calidad construcción	Estado de conservación	Certificación de Eficiencia Energética
1		NAV N-1		Nivel medio	Baja	Malo	No procede
2		NAV N-2		Nivel medio	Baja	Malo	No procede
3		NAV N-3		Nivel medio	Baja	Malo	No procede
4		OSR Cst		Nivel medio	Baja	Malo	No procede
5		OBR Crr		Nivel medio	Baja	Malo	No procede

Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Licencia de Actividad	Altura libre (m)	Espacio diáfano	Luz estandar de estructura	Instalaciones	Sótano:
1		NAV N-1		No tiene	3,50	Si	8,90	No	No
2		NAV N-2		No tiene	3,50	Si	4,75	No	No
3		NAV N-3		No tiene	3,00	Si	8,75	No	No

Nº Finca Reg.	Superficie de altillo (m²)	Superficie de sótano (m²)
1	0,00	0,00
2	0,00	0,00
3	0,00	0,00

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

El inmueble no cumple con la Normativa Urbanística actual, pero existen razones para suponer que ha prescrito la eventual infracción urbanística.

Consecuencias que se pueden derivar para el inmueble:

Se trata de una construcción rural de más de 10 años que no tiene expediente de infracción urbanística.

Licencia de Apertura: No Aportada

¿Es necesaria la licencia de apertura? No

Se trata de valorar las construcciones existentes para su posible indemnización por el derribo de las mismas para la urbanización del Sector S. 1.05-B

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética?

No procede

¿Ha superado la Inspección Técnica de Edificios?

No

¿Dispone el edificio de Cédula de Habitabilidad o Licencia de primera ocupación?

No

¿Existen circunstancias que puedan impedir su obtención?

No

¿Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

DATOS DEL MERCADO

OFERTA.

DEMANDA.

Intensidad de la demanda: Equilibrada con la oferta

OTROS DATOS DEL MERCADO

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: NAVES

Superficie total: Adecuada

Situación: No apropiada

Aspectos funcionales: Con problemas de utilización para diferentes usos

Plazos estimados para la venta de todas las naves 20 y 30 meses

Se trata de naves ganaderas que se encuentra a día de hoy en Suelo Urbanizable, por tanto su uso para el fin al que estaban destinadas ya no estarían adecuadas al suelo sobre el que se encuentran.

Resumen de la adecuación del inmueble al mercado

	Muy Alta	Alta	Media	Baja	Muy Baja
Adecuación del proyecto según calidades.				X	
Adecuación del proyecto según los servicios planteados.					X
Adecuación del proyecto según la superficie de los inmuebles resultantes.					X
Adecuación del proyecto según el destino de la promoción.					X
Servicios del entorno (transporte, zonas verdes, centros de ocio...)			X		
Situación de la demanda en la zona para este tipo de inmueble.			X		
Relación del valor medio por m2 pagado en el entorno para el mismo tipo de inmueble.			X		

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado, Expectativas de Venta, Datos y Comentarios Adicionales

El mercado inmobiliario en la actualidad está en mal momento, debido a la situación económica y la crisis del sector. Por tanto existe mayor número de ofertas que de demanda, por lo que los precios en la actualidad están experimentando una bajada.

10. - CÁLCULO DE VALORES

CÁLCULO DE LOS COSTES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NETOS:

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
O.D.A. SOBRE RASANTE	6,70	10,15	10,15	10,15
O.D.A. BAJO RASANTE	58,00	60,00	60,00	60,00
NAVES	408,60	467,80	467,80	467,80

Superficie total: 473,30 m² 537,95 m² 537,95 m² 537,95 m²

Superficie de parcela: Ocupación en planta baja: 537,95 (m²)

	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m² Const.	VM. Unitario Euros/m² Const.	VM.Total Euros
O.D.A. SOBRE RASANTE	10,15	0,00	219,95	50,00	129,76	129,76	1.317,06
O.D.A. BAJO RASANTE	60,00	0,00	45,00	40,00	31,86	31,86	1.911,60
NAVES	467,80	0,00	219,95	60,00	104,01	104,01	48.657,38

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO

C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO

VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO

VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 18,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	0,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	107.825,11 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	19.408,05 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	127.233,16 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

ATENCIÓN VALORACIÓN CON CONDICIONANTES Y/O ADVERTENCIAS. REVISE CERTIFICADO Y OBSERVACIONES EN EL INFORME.

VALOR DE TASACIÓN. RESUMEN DE VALORES:

	Sup. m²	V.Tasación Euros
O.D.A. SOBRE RASANTE	10,15	1.317,06
O.D.A. BAJO RASANTE	60,00	1.911,60
NAVES	467,80	48.657,38

VALORES TOTALES DE LA PARTE VALORADA:

Coste de Reposición Bruto	127.233,16 Euros
Coste de Reposición Neto	51.886,06 Euros
Valor de reemplazamiento	51.886,04 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:	127.233,16 Euros
---	------------------

RESUMEN DE VALORES

CÁLCULO DE VALORES DE LA PARTE VALORADA:

Para calcular los costes y valores totales de la parte valorada se ha procedido a sumar los correspondientes a cada uno de los elementos independientes valorados.

	Costes y valores a nuevo	Superficies
VALOR DEL SOLAR	0,00 Euros	
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	107.825,11 Euros	
Otros anexos sobre rasante	2.232,49 Euros	10,15 m²
Otros anexos bajo rasante	2.700,00 Euros	60,00 m²
Nave Industrial	102.892,62 Euros	467,80 m²
OTROS GASTOS NECESARIOS	19.408,05 Euros	
COSTE DE REPOSICIÓN	127.233,16 Euros	
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)		

OTROS DATOS Y COEFICIENTES UTILIZADOS:

Costes y valores medios unitarios:

	C.Const. Euros/m² Const.	VM. Unitario Euros/m² Const.
O.D.A. SOBRE RASANTE	219,95	129,76
O.D.A. BAJO RASANTE	45,00	31,86
NAVES	219,95	104,01
OTROS GASTOS NECESARIOS:	18,00 %	
COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:	1,0000	

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)	Arrendados (nº)	Valor de tasación (€)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00	-	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	0	0,00	-	0,00
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00	-	0,00
Oficinas	0	0,00	-	0,00
Locales comerciales	0	0,00	-	0,00
Uso industrial	3	467,80	-	48.657,38
Uso hotelero (número de habitaciones)	-	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	0,00
Trasteros	1	70,15	-	3.228,66
Otros usos	0	0,00	-	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-
TOTAL	4	537,95	0	51.886,04

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

51.886,04 Euros

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores de Tasación de cada uno de los elementos valorados

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor actual de las construcciones descritas, para determinar la posible indemnización por el derribo de las mismas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.g) de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

Aportación de documentación registral con la inscripción de los inmuebles.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:


No se aporta la correspondiente licencia de apertura y/o actividad al estar el inmueble desocupado.

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 45.000,00 Euros y 58.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

En representación de Tinsa, Tasaciones
Inmobiliarias, S.A.



Fdo.: LORENZO BARRIO GONZALEZ
ARQUITECTO TECNICO/INGENIERO EDIFICACION

Este informe consta de 15 páginas numeradas de la 1 a la 15

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.			
Ver Observaciones	Tasador:	LORENZO BARRIO GONZALEZ	
	Titulación:	ARQUITECTO TECNICO/INGENIERO EDIFICACION	
	Fecha Visita al inmueble:	11-10-2016	
	Fecha Emisión del informe:	19-10-2016	Fecha de caducidad del informe 18-04-2017

VALOR DE TASACIÓN

	S.Útil m²	S.Const. m²	V.Tasación	V.Tasación Unitario
			Euros	Euros/m²
1			NAV1 N-1	
	189,05	208,50	21.646,47	103,82
	Nave nº 1 en planos.			
	VM.Total	21.646,47	Euros	
	V.Seguro	54.114,10	Euros	
2			NAV1 N-2	
	74,75	88,80	11.522,69	129,76
	Nave nº 2 en planos.			
	VM.Total	11.522,69	Euros	
	V.Seguro	23.047,15	Euros	
3			NAV1 N-3	
	144,80	170,50	15.488,22	90,84
	Nave nº 3 en planos.			
	VM.Total	15.488,22	Euros	
	V.Seguro	44.251,58	Euros	
4			OAS1 Cst	
	6,70	10,15	1.317,06	129,76
	Caseta en planos.			
	VM.Total	1.317,06	Euros	
	V.Seguro	2.634,33	Euros	
5			OAB1 Crr	
	58,00	60,00	1.911,60	31,86
	Cerramiento patios.			
	VM.Total	1.911,60	Euros	
	V.Seguro	3.186,00	Euros	

12.- OBSERVACIONES

Se valora a petición del solicitante las construcciones dentro de la parcela catastral del polígono 14 parcela 47. Siendo una zona sub-urbana en suelo catalogado a día de hoy como Suelo Urbanizable Sector 1.05b. Este suelo tiene caracter para la construcción de viviendas residenciales.

El presente informe se emite a fin de valorar las construcciones actuales para determinar la posible indemnización por su derribo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.g) de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Según la superficie que aparece en catastro (831 m2/construidos de naves) y en foto aérea, existían más construcciones y superficie, pero según nos indica la propiedad en el año 2.012 se demolieron las que estaban mejor y se quitaron parte de las cubiertas de las que se mantienen hoy en pie para evitar actos de ocupación y vandalismo.

Se valoran a día de hoy las construcciones que se mantienen en pie y que consisten en:

* Nave 1 - 208,50 m2/construidos. Construida a base de muros de piedra en su arranque y ladrillo o bloque de hormigón enfoscadas las 2 caras y cubierta formada por vigas de hormigón pretensado y cubrición de placas de fibrocemento. Estado actual medio-malo, sin cubierta el 35% de la nave y sin carpinterías ni instalaciones.

* Nave 2 - 88,80 m2/construidos. Construida a base de muros de piedra en su arranque, otros con muros con ladrillo macizo y otros con bloque de hormigón enfoscadas las 2 caras y cubierta formada por vigas de hormigón pretensado y cubrición de placas de fibrocemento. Estado actual medio-malo, con falta del 5% de un muro de ladrillo y sin carpinterías ni instalaciones.

* Nave 3 - 170,50 m2/construidos. Construida a base de muros de piedra y otros con ladrillo macizo, enfoscadas las 2 caras y cubierta formada por vigas metálicas y cubrición de placas de fibrocemento. Estado actual medio-malo, sin cubierta el 45% de la nave y sin carpinterías ni instalaciones.

* Caseta - 10,15 m2/construidos. Construida a base de muros de ladrillo enfoscadas las 2 caras y cubierta formada por vigas metálicas y cubrición de placas de fibrocemento. Estado actual medio-malo, sin carpinterías ni instalaciones. (Se valora en el apartado otros sobre rasante)

* Muros de cerramiento de patios - unos 40 ml. Cerramiento o vallado de piedra o ladrillo enfoscado a 2 caras otros, de alturas variables entre 1,25 y 2,50 mts. Estado actual medio-malo. (Se valora en el apartado otros bajo rasante y se estima 40 ml x 1,50 mts de alto de media = 60 m2)

Para establecer el valor de estas construcción, se ha realizado teniendo en cuenta el coste de construcción de los edificios y su depreciación actual, para ello se aportan hoja de "Presupuesto de Referencia de Ejecución Material de COADE 2013" el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura siendo esta referencia válida para establecer el coste de las construcciones. Se ha tenido en cuenta que son construcciones en el medio rural y naves industriales en bruto sin instalaciones, siguiendo válida a día la del año 2.013.

No se aporta documentación registral ni documento por parte del Ayuntamiento para poder establecer que estas construcción son legales a día de hoy. Este informe se emite para establecer el valor actual de las construcciones que existen actualmente en el suelo de la parcela catastral polígono 14 parcela 47

sin tener en cuenta el suelo como así se indica por parte del solicitante.

FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
 SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
 SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



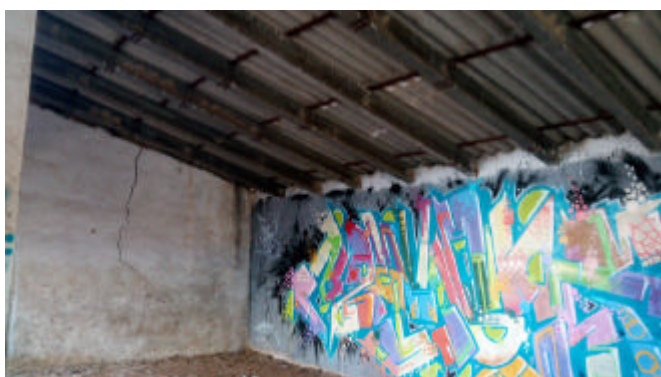
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
 SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
 SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



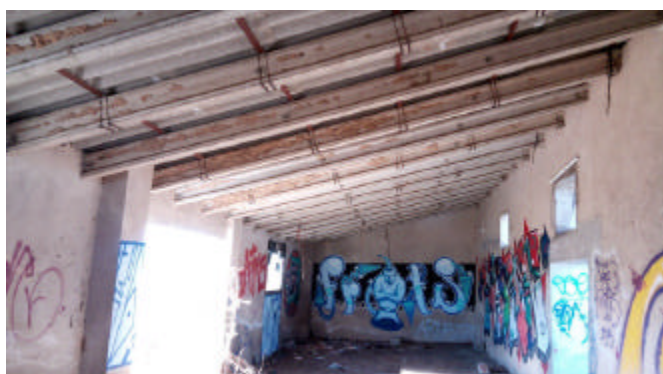
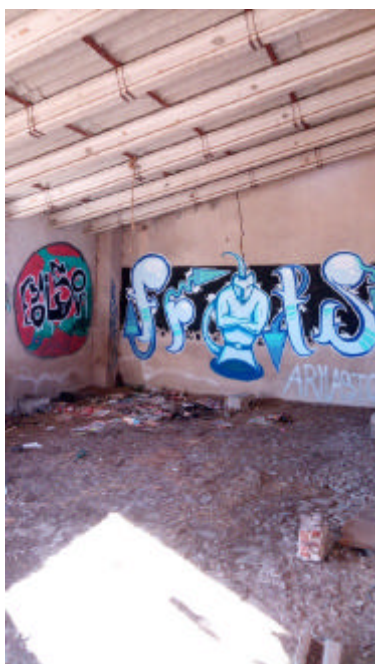
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
 SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
 SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



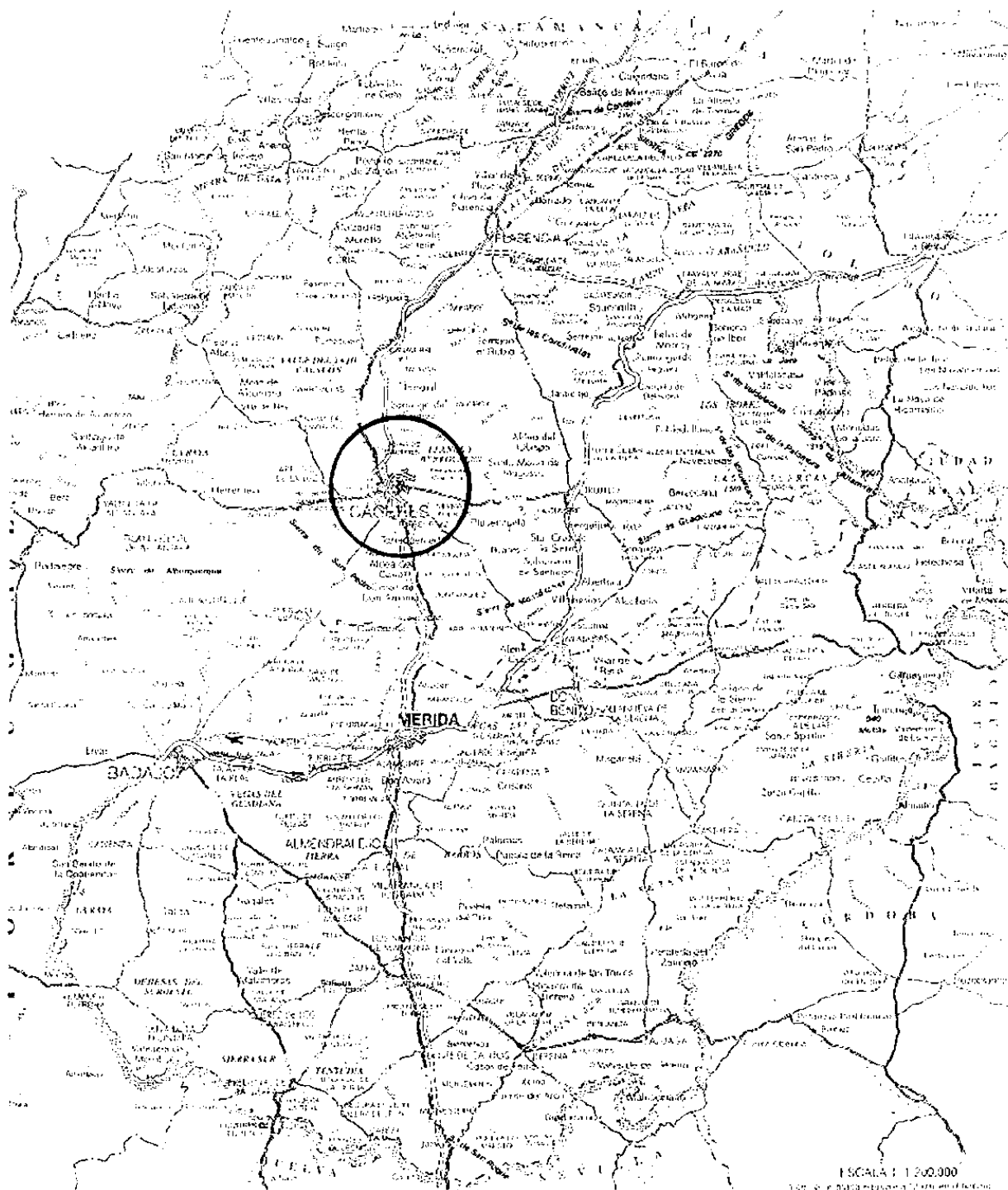
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
 SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S.1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



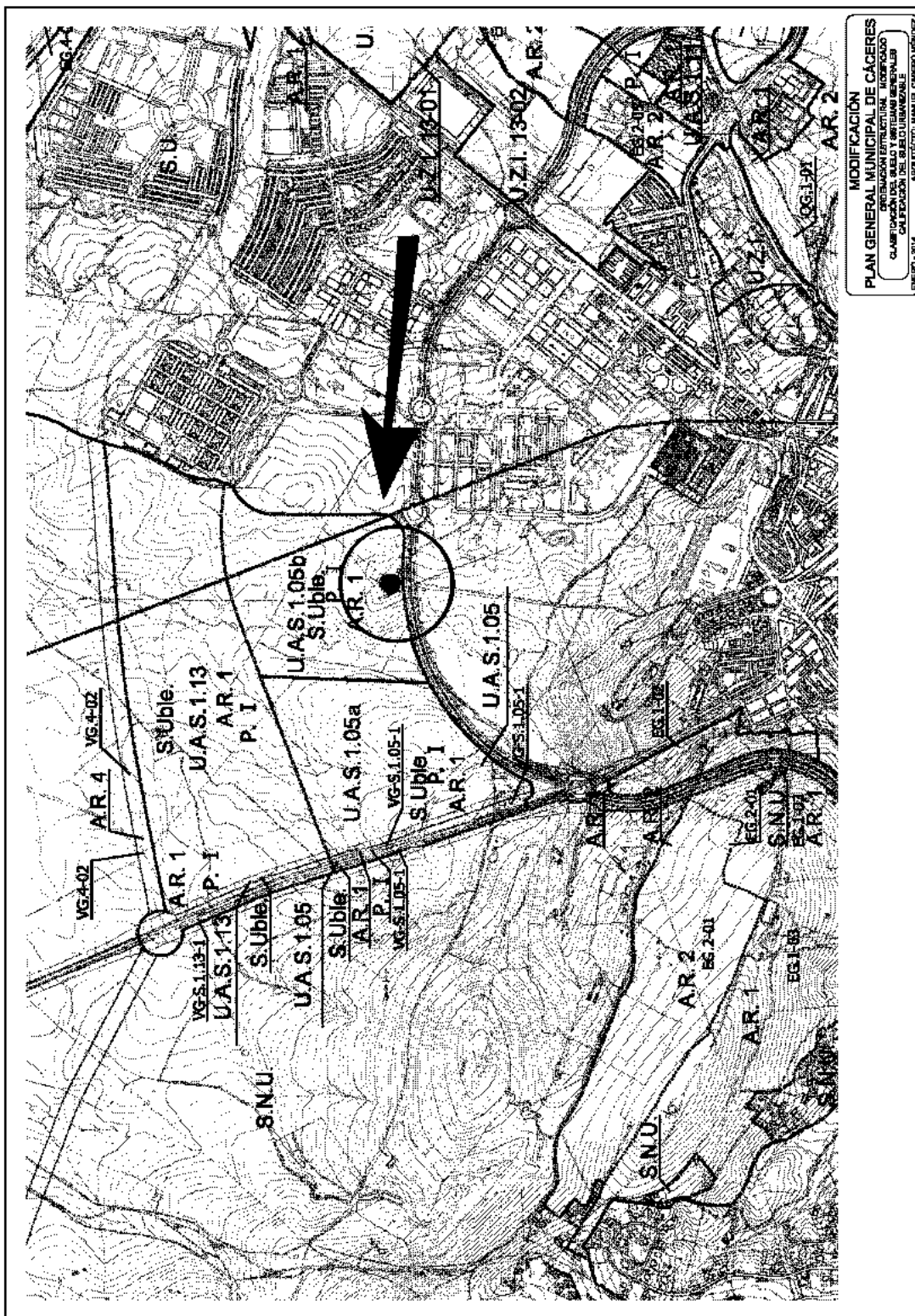
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



PLANO DE SITUACION

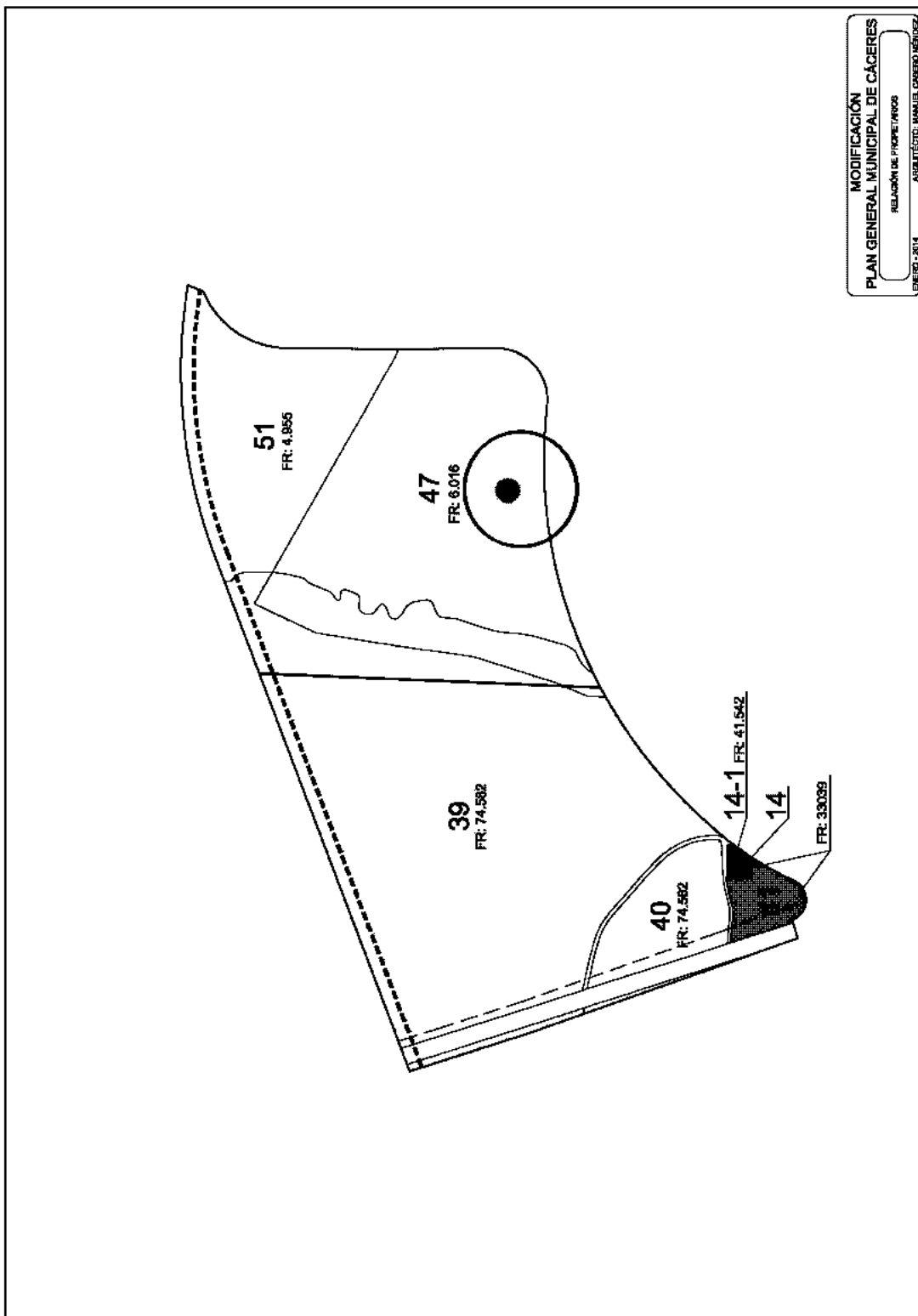
SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S.1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



MODIFICACION
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CÁCERES
 ORDENACION TERRITORIAL, URBANISMO
 CLASIFICACION DEL SUELO Y ORDENAM. GENERAL
 CALIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE
 ENERO - 2014
 ARQUITECTO MANUEL CABERO MENDOZA

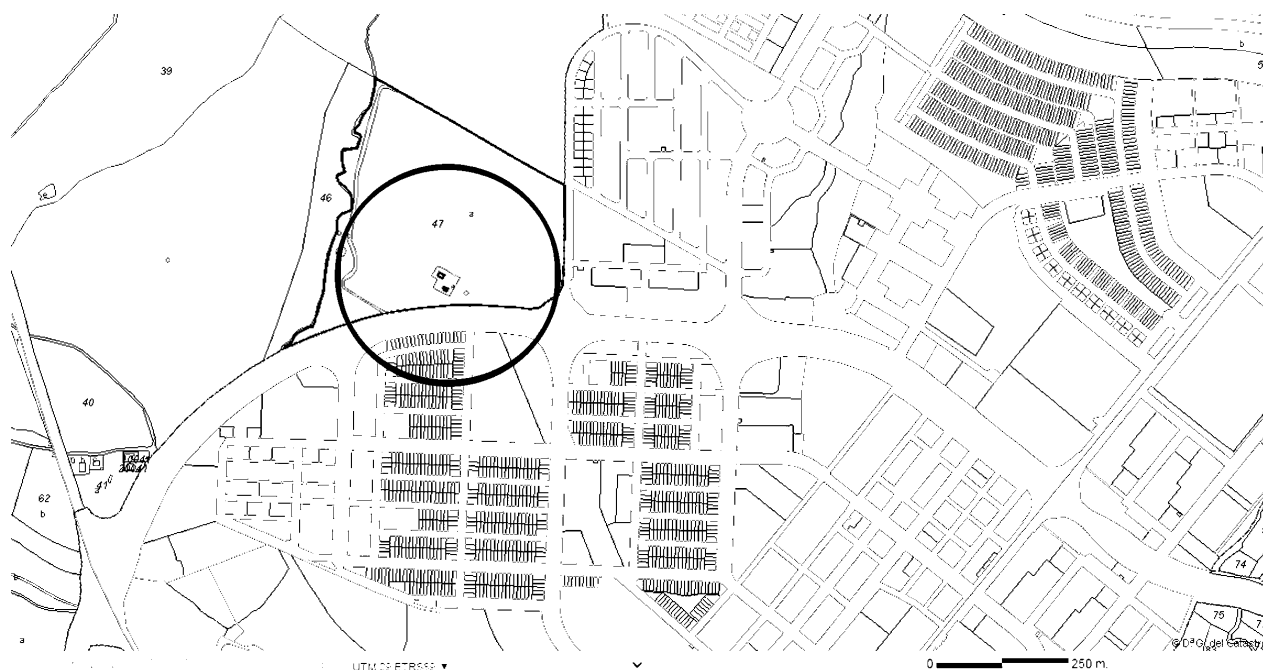
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
 SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



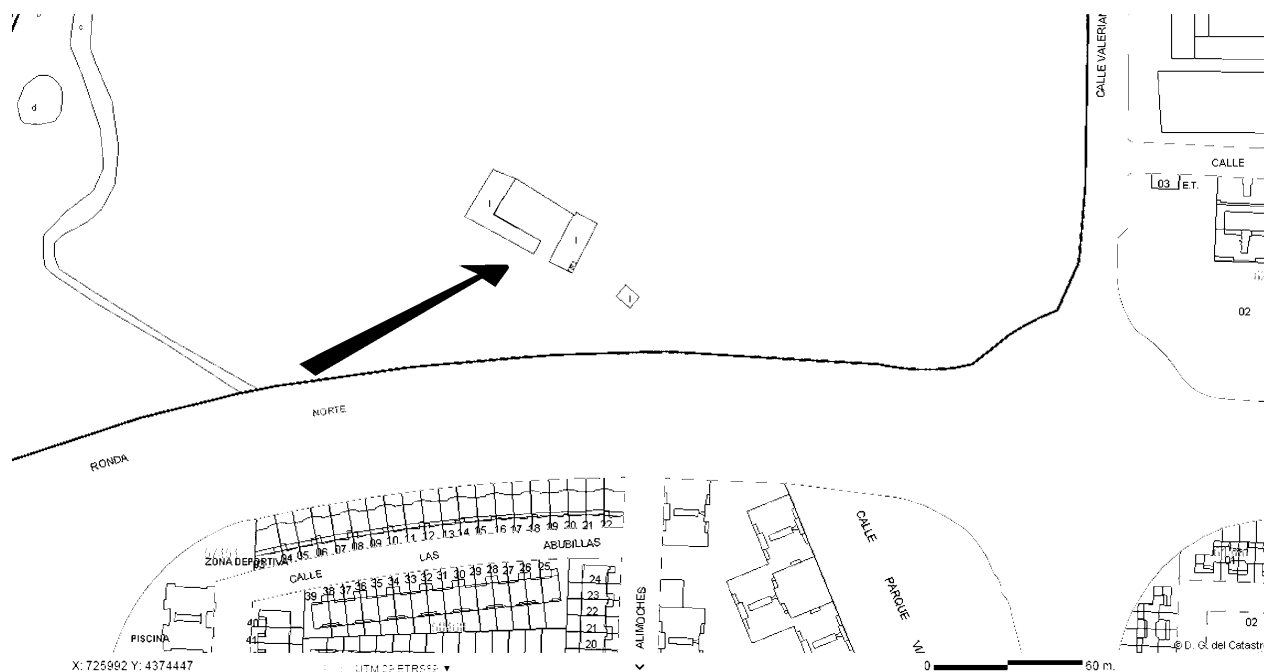
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



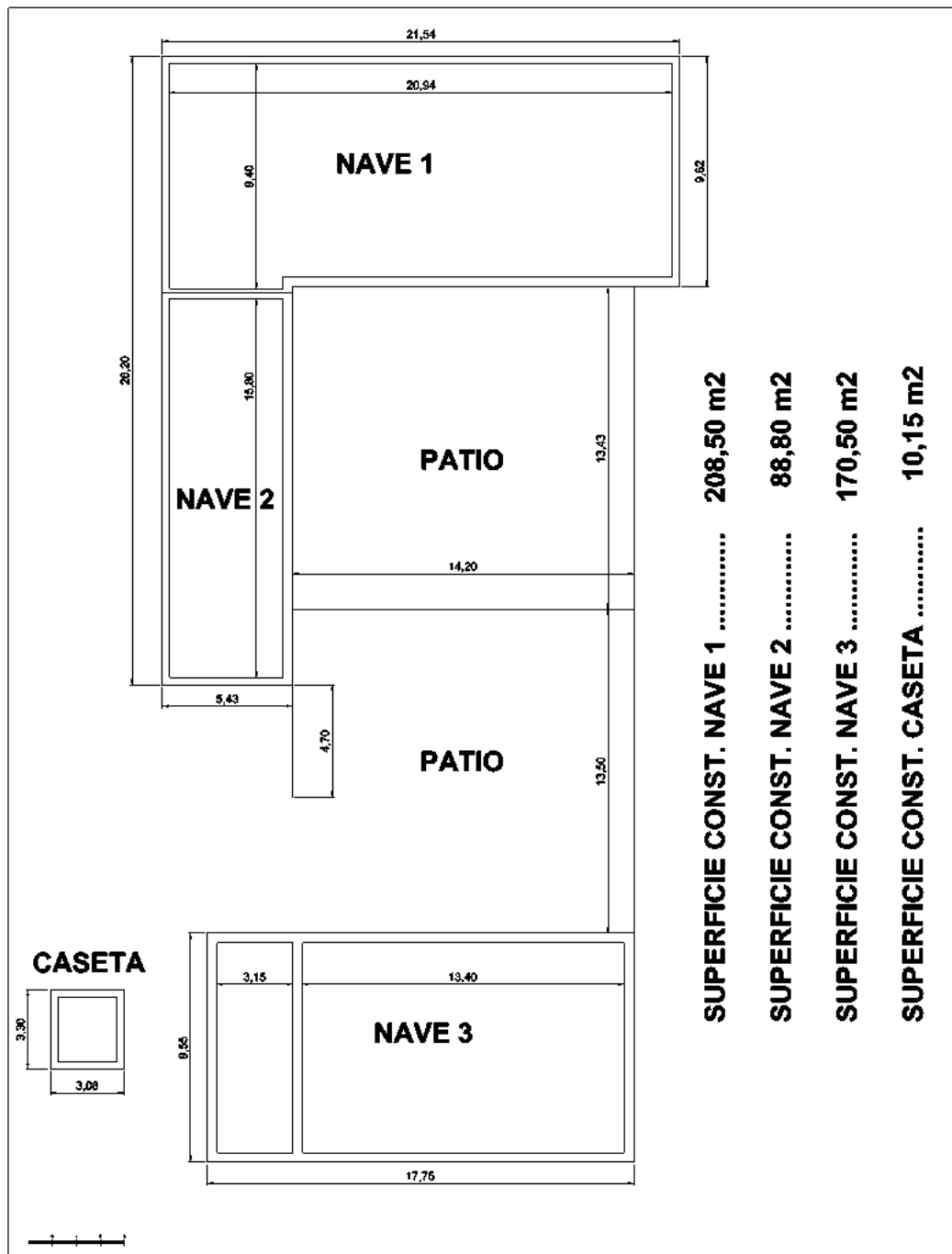
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RUSTICA
Municipio de CÁCERES Provincia de CÁCERES

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/6000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 10 de Octubre de 2016

Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRSS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

DATOS DEL INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 10900A014000470001QZ

LOCALIZACIÓN: Polígono 14 Parcela 47
CAMPOFRIÓ, CÁCERES [CÁCERES]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

ANO CONSTRUCCIÓN: 1975

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 831

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: Polígono 14 Parcela 47
CAMPOFRIÓ, CÁCERES [CÁCERES]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 831

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 147.657

TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1	00	01	43
AGRARIO	1	00	02	350
AGRARIO	1	00	03	433

SUBPARCELAS

Subparcela	C.C.	Cultivo	IP	Superficie (Ha)
a	C-	Labor o Labradío seco	04	12,7667
b	C-	Labor o Labradío seco	04	1,5563
c	I-	Improductivo	00	0,3302
d	PZ	Pozos, Balsas, Charcas, Sondas	00	0,0206
e	I-	Improductivo	00	0,0008

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)

FICHAS RESULTANTES

P.G.M. CÁCERES. TEXTO REFUNDIDO

FICHERO DE ÁMBITO

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
DENOMINACIÓN:	S. 1.05b		S. 1.05b
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/1,2,4
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial*		
PRIORIDAD:	I		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA		
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA		
ÁREA DE REPARTO:	AR.1		
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,350179		
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (SN +SGI+SGA):	358.796	m²	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (SN+SGE+VP+SGI):	284.163	m²	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (SN):	284.163	m²	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SGE):	0	m²	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SGA):	(según tabla AR.1)	74.632	m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VPE):	0	m²	
INTENSIDAD DE USO:	0,470	m² / m²	
DENSIDAD DE REFERENCIA:	35	viv/ha	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL		
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL		
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO		
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	986		
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	648		

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	100.167 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	33.389 m²
INDUSTRIAL:	---
TERCIARIO:	---
TOTAL EDIFICABILIDAD	133.556 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	44.948 m²	---
ESPACIOS LIBRES:	28.416 m²	---
EQUIPAMIENTO:	26.711 m²	---
TOTALES:	102.095 m²	---

OBSERVACIONES

(*) Estas cifras indican la superficie mínima de Dotaciones exigidas por la LSOTEX.

Se deberá incorporar la Vía de la Plata que atraviesa el sector de norte a sur, como espacio libre local en la ordenación, repartiendo en el resto del ámbito la edificabilidad y algunas cesiones menores de espacios libres y dotacionales.

Las superficies mayores de dotaciones se localizarán en el borde del sector con acceso desde las vías perimetrales y como protección ante el tráfico de éstas.

Se ordenará el ámbito de la norma zonal 4.2, en torno a las vías principales, buscando la unidad espacial y una misma alineación a lo largo de éstas. La altura máxima es de 5 plantas.

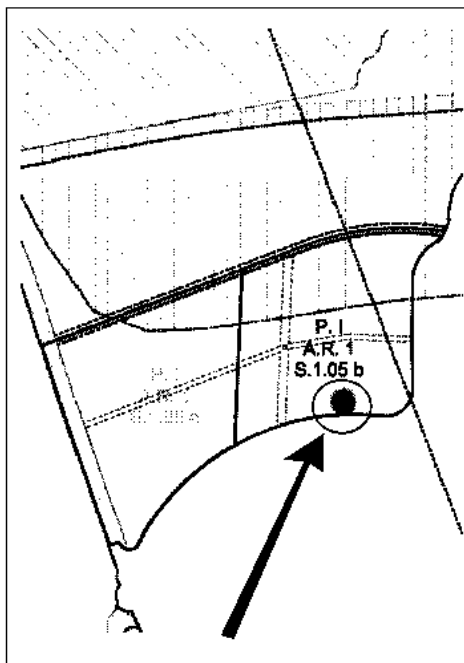
Las manzanas interiores se organizarán con bloque abierto, norma zonal 5.1, y un máximo de 5 plantas en viarios principales y cuatro en interiores. No será de aplicación obligada el retanqueo a alineación si se justifica en la ordenación.

Se permite también la utilización optativa de algún grado de la norma zonal 3, vivienda unifamiliar, con una parcelación mínima de 150 m².

*El desarrollo del planeamiento se realizará según LSOTEX.

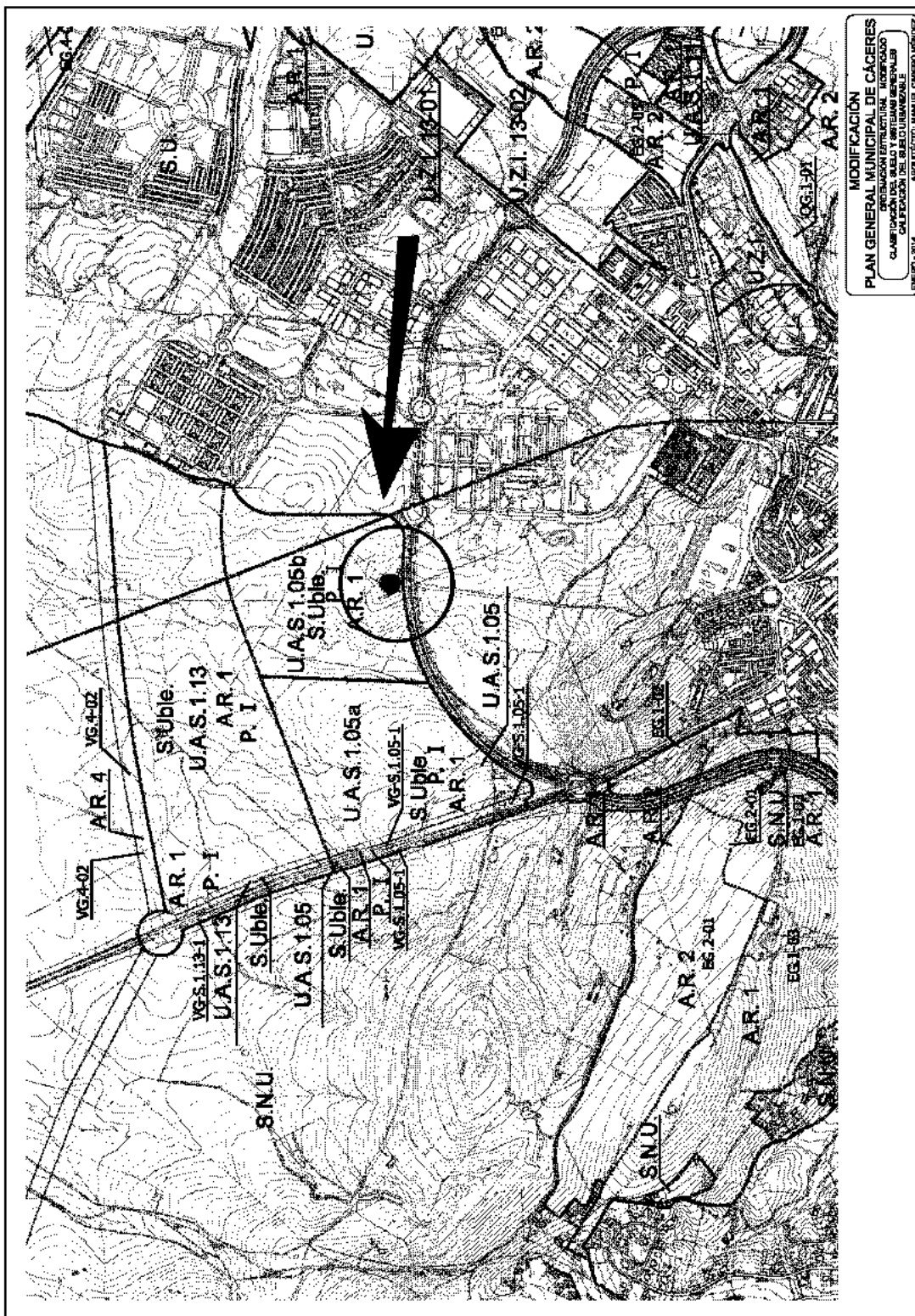
La ordenación de esta área está sometida a informe previo vinculante de la Consejería de Medio Ambiente, en la zona ZEPA.

Se proyectarán los dos viales transversales (este-oeste) correspondientes al sistema local viario para que exista acuerdo entre ellos y los del sector S.1.05 a.



DOCUMENTACION

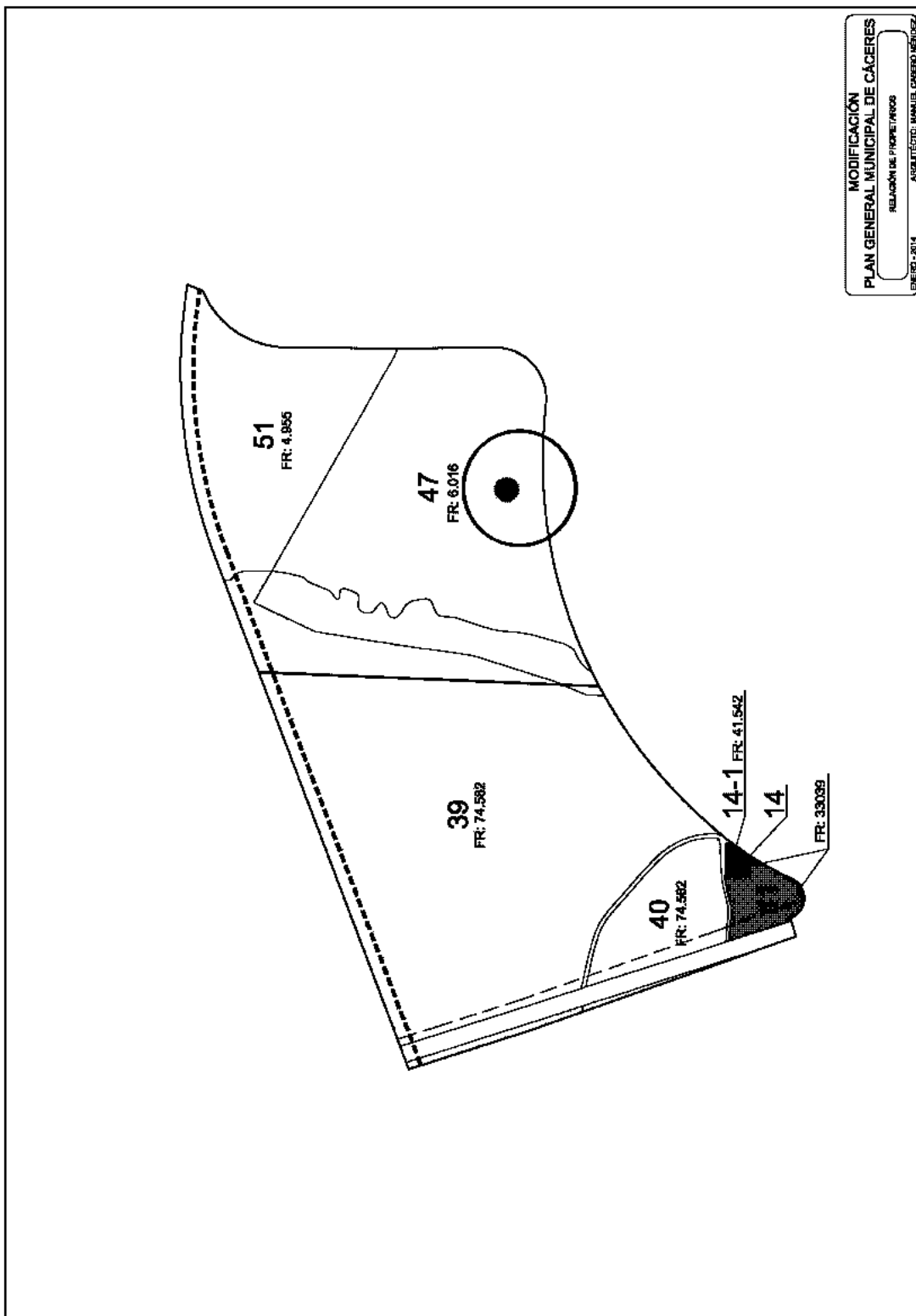
SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



MODIFICACION
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CÁCERES
 ORDENACION TERRITORIAL, ORDENACION
 CLASIFICACION DEL SUELO Y ORDENACION GENERAL
 CALIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE
 ENERO - 2014
 ARQUITECTO MANUEL CABERO MENDOZA

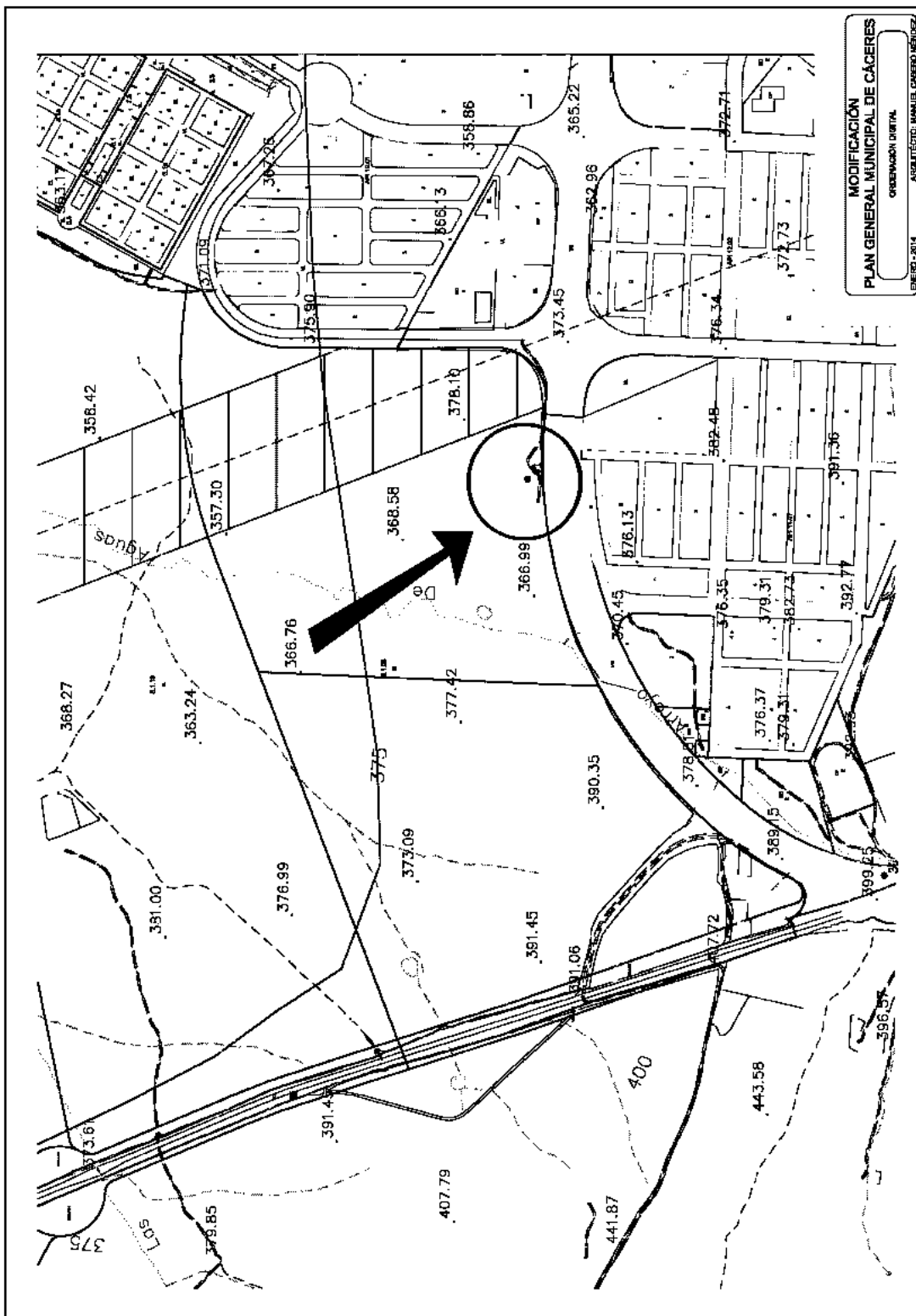
DOCUMENTACION

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM

SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)

D.O.E.—Número 1

3 Enero 2002

61

del Programa de Ejecución correspondiente junto al resto de la documentación técnica, así como de las garantías y los compromisos económicos exigidos en esta Ley, para asegurar el completo desarrollo de la actuación. El simple transcurso de este plazo sin que se hubiera presentado en tiempo toda la documentación exigible determinará la caducidad de la determinación del sistema de compensación por ministerio de la Ley y sin necesidad de trámite ni declaración administrativos algunos.

b) Se determinará el sistema de concertación, bien de oficio o bien cuando la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por propietario o propietarios de terrenos que no alcancen el 50% de la superficie de la actuación o por un interesado que no sea propietario de terrenos en aquella.

La determinación de este sistema comportará la apertura de un proceso concursal por un período de dos meses para la presentación de Programas de Ejecución y demás documentos técnicos y garantías preceptivas formulados por cualquier interesado en concursar por la adjudicación de la condición de agente urbanizador de la actuación.

Cuando no se contengan en el planeamiento, el Municipio establecerá unas bases orientativas de la actuación relativas a calidades, plazos, diseño urbano y otros extremos, con la finalidad de homogeneizar las eventuales alternativas que se pudieran presentar al concurso.

Artículo 127. Gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

- Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad disminuida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.
- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de

distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

- Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
- Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparación.
- Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.
- Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento de ordenación urbanística a ejecutar o en el Programa de Ejecución, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.

3. Los propietarios de los solares resultantes y, en su caso, el agente urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración actuante.



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR S.1.05.B DEL PGM
SITUACION: Sector S 1.05b - Polígono 14 - Parcela 47 - (construcciones actuales dentro de esta parcela), en el municipio de Cáceres, provincia de CACERES (10004)

2013		
1.2. Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación. (UT)		
USO	TIPOLOGIA	UT
VIVIENDA/RESIDENCIAL	unifamiliar aislada y pareada.....	1,40
	unifamiliar entre medianeras y adosadas (*) o 2 viviendas.....	1,10
	unifamiliar en hilera (3 ó más viviendas).....	1,00
	edificio plurifamiliar aislado.....	0,95
	edificio plurifamiliar entre medianeras.....	0,90
LOCALES COMERCIALES	en planta baja de edificios de viviendas, (en bruto) (*).....	0,50
	almacenes y locales en otras plantas destinadas a la baja, (en bruto).....	0,70
	local comercial acondicionado sin uso.....	1,00
	locales comerciales acondicionados..... según P.E.M	
	hipermercados, mercados, supermercados.....	1,25
OFICINAS	cuando sean anexas a edificios de viviendas, se asimilaban a la tipología residencial correspondiente.....	1,40
	en edificios de uso exclusivo.....	
GARAJE/APARCAMIENTO/ TRASTERO	en planta baja de edificios de viviendas.....	0,55
	en planta semisotano de edificio de viviendas.....	0,65
	en cualquier otra planta o edificio de uso público.....	0,75
INDUSTRIAL	naves sencillas en bruto y sin instalaciones.....	0,50
	naves sencillas adaptadas.....	0,60
	edificaciones industriales singulares.....	1,00
DOCENTE	preescolar y enseñanzas primaria, secundaria, universitaria o F. P.....	1,40
	hospitales y clínicas.....	1,80
SANITARIO	Dispensarios, botiquines y salas de velatorio.....	1,15
HOTELES, ASILOS Y RESIDENCIAS DE ANCIANOS	Hoteles de 4 y 5 estrellas.....	1,80
	Hoteles de 1, 2 y 3 estrellas, Motels y Turismo Rural.....	1,20
	Penas y Hostales.....	1,00
	Residencias de ancianos.....	1,15
	Cines, teatros, discotecas, salas de fiesta, casinos.....	2,00
OTROS EDIFICIOS SINGULARES		
Otros tipos de edificaciones no contemplados en apartados anteriores, (Estaciones de Autobuses, Bibliotecas, Museos, Edificios Religiosos, Palacios de Congresos, Tanatorios, etc.)..... según P.E.M		
OBRA CIVIL	Piscinas al aire libre.....	0,80
	Parques públicos.....	0,30
	Urbanización (*).....	0,14
	Pistas de atletismo, hormigón y terrazas con drenaje.....	0,06
	Jardines privados.....	0,10
	Expediente de Demolición de edificaciones.....	0,05
	(*) local en bruto con paramentos entoscados.....	
(*) local en bruto con paramentos entoscados, incluyendo aceras, aparcamientos, viales peatonales, escaleras y rampas.		
Los usos no específicamente contemplados en esta relación se asimilaban a los ya definidos		

PRESUPUESTO DE REFERENCIA DE EJECUCIÓN MATERIAL COADE 2013

1.- PRESUPUESTO DE REFERENCIA

Pr = Cpr x S

En los edificios con diferentes usos y calidades, se recomienda calcular Pr para cada uno de ellos donde:
S = Superficie construida. Es la suma de las superficies de cada planta del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores cuya altura libre sea superior a 1,50 m, y los ejes de las medianeras, en su caso.
Las superficies cubiertas no cerradas, balcones, terrazas y pérgolas, se computarán por el 50% de su superficie.
Cpr = Coste de referencia.

Cpr = Cp x Q x UT

donde:
Cp = Coste medio regional (463,05) €/m² en el año 2013 (*)
Q = Coeficiente corrector en función de la calidad de la edificación.
UT = Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación.

1.1. Coeficiente corrector en función de la calidad de la edificación. (Q)

Q	Nivel medio de equipamientos, acabados e instalaciones
1,20	Nivel superior según usos
1,10	Nivel medio según usos
1,00	Nivel estándar (mínimo obligatorio en todos los usos)
0,95	Nivel de calidad en el medio rural (mínimo obligatorio en todos los usos)

Se considera que una edificación de viviendas tiene un nivel superior cuando de las siguientes condiciones se cumplen tres o más, y un nivel medio cuando se cumplen dos:

- tiene más de dos cuartos de baño por vivienda
 - tiene instalación de calefacción
 - tiene acabados especiales en sistemas constructivos o materiales que no son los habituales (muros cortina, aplacados de piedra, etc.)
 - tiene instalaciones especiales de videoportermo, megafonía, gases, sonido, insonorización, etc.
 - tiene más de dos ascensores por núcleo de escaleras.
 - tiene acabados especiales en sistemas constructivos o materiales que no son los habituales (muros cortina, aplacados de piedra, etc.)
- El nivel de calidad en el medio rural se podrá utilizar en poblaciones menores de 2500 habitantes, cuando la edificación no cuente con nivel de equipamiento medio o superior.

(*)El coste medio regional es el resultado de aplicar a unas obras tipo el aumento del IPC al cuadro de precios de la Junta de Extremadura, el baremo vigente de la mano de obra así como la repercusión del CTE a la construcción.