

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION TERRITORIAL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
... definitivamente
... 15 de Octubre de 1993
... 15 de Octubre de 1993

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

INDICE

1.- Introducción	pag.126
2.- Cargas derivadas del planeamiento	pag.126
3.- Evaluación económica de carácter general	pag.127
4.- Identificación de las actuaciones a realizar y sujetos de la financiación	pag.132
5.- Cargas relativas a Servicios y Equipamientos de uso comunitario	pag.134
6.- Cargas derivadas de la protección del Patrimonio Inmobiliario	pag.135
7.- Desglose del coste total del Plan Especial	pag.138
8.- Fichas de las Unidades de Actuación	pag.140

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**1.- Introducción.**

La función del Estudio Económico y Financiero es asegurar la realización efectiva de las determinaciones establecidas por el planeamiento, en unos plazos temporales adecuados, de forma que el barrio alcance la calidad de vida prevista en la ordenación urbanística. El Estudio Económico y Financiero colabora a este objetivo indicando cuánto cuestan las obras de urbanización y la implantación de los servicios y el quién se hace cargo de la financiación.

Complementariamente el Programa de Actuación o Plan de Etapas define e instrumenta la estrategia, en tiempos, para la realización de las actuaciones propuestas en base a los recursos previstos.

El marco legal de este documento está definido por el art. 77 del Reglamento de Planeamiento vigente y por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, BOE 30-6-92).. El contenido, de acuerdo con lo establecido en la legislación del Régimen del Suelo, es el siguiente:

- Evaluación económica de la implantación de los servicios.
- Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.
- Planteamiento de la forma de financiación.

2.- Cargas derivadas del planeamiento.

Las cargas relativas a la implantación o adecuación de los servicios o equipamientos de uso comunitario, provienen de los costes siguientes:

2.1.- Adquisición de suelo para dotaciones.

2.2.- Adquisición de edificación con destino a dotaciones.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

2.3.- Ejecución de equipamientos de nueva planta.

2.4.- Ejecución de la rehabilitación de edificios con destino a equipamientos.

2.5.- Ejecución de las obras de urbanización. Aquí se incluyen las demoliciones previas para la preparación del terreno y la ejecución de las infraestructuras de servicios y las obras de pavimentación, amueblamiento urbano y jardinería.

Las cargas derivadas de la protección del Patrimonio, mientras no sobrepasen el deber de conservación de los edificios en condiciones dignas, es una obligación de los propietarios. Mantener los edificios en condiciones de salubridad y ornato público, estén o no protegidos por un catálogo, es una obligación inherente a la propiedad, y por tanto no tiene su origen en un plan de ordenación urbana.

No obstante, el límite del deber de conservación, se sitúa en la declaración del estado de ruina, que otorga al propietario el derecho a derribar. Así, los edificios incluidos en el catálogo de protección, y a los que, por tanto, el Plan Especial no permite su demolición, deben ser conservados por la propiedad a pesar de su estado ruinoso. Sólo en este caso, las inversiones necesarias para la conservación y mantenimiento del edificio en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, constituyen "cargas derivadas del planeamiento" y las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordena por la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios.

Para los edificios protegidos no ruinosos, la única limitación que les impone el planeamiento es el poder no ser derribados ni sustituidos. Esta limitación entra dentro del estatuto de la propiedad resumido por la Ley del Suelo, y tampoco impide la explotación rentable del edificio, por lo que no da lugar a indemnizaciones.

3.- Evaluación económica de carácter general.

Se procurará que los costes o cargas se obtengan, en algunos casos, en función del aprovechamiento urbanístico, de forma que se logre en las

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

incluida en su delimitación y la de las obras propias de los espacios libres antes citados. Todo ello, siempre, dentro de un equilibrio en el reparto de los beneficios y las cargas.

Existen casos en que no se puede delimitar Unidades de Ejecución al no haber equilibrio entre el aprovechamiento y la carga urbanística, éstos se gestionarán por Actuaciones Aisladas, en cuyo caso, será soportado por el erario público municipal. Para la obtención del resto de espacios libres, etc., se procederá a través de la cesión correspondiente, a efectuar por todas y cada una de las actuaciones de edificación de nueva planta que se realicen en el ámbito del Plan Especial.

En cuanto a la construcción de los equipamientos, serán a cargo de fondos públicos, bien sea del Ayuntamiento o de la Comunidad Autónoma.

El coste de las obras de la urbanización integral de todo el barrio, se realizarán con cargo:

- A la cuota de urbanización de las Unidades de Ejecución en el ámbito vial de servicio que les afectase.
- A la cuota de urbanización correspondiente al ámbito vial de servicio de cualquier otra edificación o unidad de ejecución que se definiere con posterioridad.
- Al erario público municipal en la medida que la intervención privada sea posterior a la obra de urbanización integral del barrio (por fases o unitaria). De esta inversión anticipada el Ayuntamiento se irá resarcando progresivamente según se vaya ejecutando el Plan. El gasto se reflejará en el Presupuesto de Inversiones de cada año conforme al desglose que la programación del Plan de Etapas establezca para su total ejecución.

La evaluación económica se expresa de forma aproximada, ya que hay que considerar que existen desfases entre el momento en que hayan de ejecutarse las Unidades, el momento de ejecución de las obras, y, en su caso, iniciarse el justiprecio para la expropiación.

Los módulos indicativos para efectuar la evaluación económica tienen por referencia las últimas o las más recientes actuaciones del mismo

La evaluación económica se expresa de forma aproximada, ya que hay que considerar que existen desfases entre el momento en que hayan de ejecutarse las Unidades, el momento de ejecución de las obras, y, en su caso, iniciarse el justiprecio para la expropiación.

Los módulos indicativos para efectuar la evaluación económica tienen por referencia las últimas o las más recientes actuaciones del mismo carácter para cada tipo de intervención.

3.1.- Valoración del suelo sometido a expropiación o cesión.

El módulo referencial para la obtención del suelo por expropiación lo tomamos de las últimas tasaciones fijadas por el Jurado Provincial de Expropiación en terrenos próximos al ámbito del Plan y realizadas con fecha de 1990 con motivo de la apertura de la calle de Fontanares. El valor reflejado en el expediente correspondiente está próximo a las 14.000 ptas/m². No obstante, este precio se estableció para el aprovechamiento del caso específico, 1 m²t/m²s.

Otro medio de aproximación al precio, más cercano al real, sería la valoración aplicando el Decreto 3148/78 para el año 1992. El módulo aplicable en 1992 es de 84.167 ptas/m², de donde se deduce que el precio de venta (art. 11) que corresponde es $1,2 \times 84.167 = 101.000$ ptas/m². De ahí obtenemos el valor máximo al cual pueda ascender la repercusión en VPO:

$$0,15 \times 0,80 \times 101.000 = 12.120 \text{ ptas/m}^2 \text{ de suelo}$$

Considerando ambas referencias y teniendo en cuenta la localización del barrio respecto al resto de la ciudad, las condiciones de demanda-oferta actual en este tipo de núcleo de habitación, podemos establecer el módulo aplicable, en nuestro caso, en las 14.000 pts/m² suelo para una edificabilidad de 1 m²t/m²s, de donde se deduce una repercusión de 6.363 pts/m² para el aprovechamiento tipo del Plan (2,2 m²t/m²s).

Así pues, nosotros tomaremos este valor, las 14.000 ptas/m² de suelo como módulo a aplicar para 1 m²t/m²s de edificabilidad, para obtener los costes de los terrenos que habrá que obtener por expropiación para la instalación de equipamiento y la de aquellos destinados a espacios libres de

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

uso público. En cualquier caso, las cifras que se manejan en este y otros módulos son de carácter indicativo y su finalidad es la de servir como herramienta para la obtención de la evaluación o coste estimativo total del Plan Especial.

3.2.- Valoración del vuelo sometido a expropiación o cesión. Valoración de los inmuebles que desaparecen bien por el cambio de la ordenación, bien porque van a constituir espacios libres de nuevo cuño.

Para este tipo de valoración se toma en consideración la "Orden Ministerial de 28 de Diciembre de 1989, por la que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana".

Para obtener el valor aplicable se tiene en consideración el módulo ponderado asimismo vigente que asciende a 84.167 pesetas (V_u) y se desprecia según la edad (G), el estado de conservación (H) y la funcionalidad (D_f) de la edificación.

Así, el valor de la edificación que desaparece (V_e) es igual:

$$V_e = V_u \times G \times H \times D_f$$

$$V_e = 84.167 \times 0.28 \times 0.50 \times 0.8 = 9.427 \text{ pts.}$$

Los coeficientes se obtienen de las tablas contenidas en la orden ministerial citada y según las condiciones de la edificación para cada uno de los factores de depreciación a establecer.

Resumiendo, el valor a aplicar es de 9.427 pesetas (nueve mil cuatrocientas veintisiete).

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

3.3.- Valoración de las obras de rehabilitación con destino a equipamientos.

El módulo de valoración de las construcciones de nueva planta con destino a equipamientos los obtenemos aplicando unos coeficientes de mayoración al módulo genérico de edificios de nueva planta. Este coeficiente indica el factor de mejor calidad de construcción y de una mano de obra más especializada por tratarse de una rehabilitación. Consideraremos un coeficiente de 1,2 de donde el valor a aplicar será:

$$\text{Servicios Públicos} = 1,2 \times 84.167 = 101.000 \text{ pts./m}^2$$

3.4.- Ejecución de las obras de urbanización.

Para la fijación de los módulos de los costes de las obras de urbanización se han tomado las referencias de los costes de los últimos y más recientes proyectos de este mismo carácter. Los precios, facilitados por el Servicio de Obras de Urbanización, para establecer el módulo general de urbanización, son los siguientes:

a) Módulo de urbanización sin considerar la instalación de alumbrado público, semáforos, ni mobiliario urbano.

$$\text{P.E.M.: } 9.000 \text{ pts/m}^2$$

Hay que repercutir además los coeficientes de gastos generales, beneficio industrial e impuestos.

b) Módulo de urbanización con aquellas instalaciones no incluidas en el anterior e incluyendo la repercusión de los coeficientes de los gastos generales, etc.

$$\text{P.E.M.: } 12.000 \text{ pts/m}^2$$

Aplicaremos el módulo de 12.000 pts./m² para el total de las obras de urbanización, tanto para las obras de nueva implantación como aquellas de reposición, teniendo en cuenta el carácter especial que requiere este tipo de obra en los barrios calificados como histórico-artístico y, por ello,

sometidos a protección a través de un tratamiento particular y singularizado de todas las actuaciones que se realicen sobre los mismos.

4.- Identificación de las actuaciones a realizar y sujetos de la financiación.

La adscripción de las cargas de planeamiento a los distintos sujetos depende en primer lugar de los sistemas de actuación escogidos para la ejecución del Plan. En segundo lugar de la delimitación de la unidad operativa elegida para el mismo fin.

De acuerdo con los criterios para la gestión y ejecución del Plan expuestos en la Memoria Justificativa, y con el objeto de obtener suelo para equipamientos, así como para la creación de nuevos espacios libres, se han delimitado Unidades de Ejecución, a ejecutar mediante los sistemas de compensación, cooperación o sustitutoriamente por expropiación, en todos aquellos casos donde ha sido posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios afectados. Las cesiones exigidas en estas Unidades de Ejecución están dentro del margen de rentabilidad establecido para el total del ámbito del Plan Especial. En los casos en que no se ha hecho posible obtener el margen de rentabilidad que hiciese operativa la unidad de ejecución, se han delimitado actuaciones aisladas, cuyo sistema específico es el de expropiación.

Las actuaciones operativas delimitadas para la ejecución de equipamientos o espacios libres públicos son:

- Unidad de Ejecución 1: Obtención de cuatro parcelas con destino a espacio libre público/plaza. Sistema de actuación por compensación.
- Unidad de Ejecución 2: Obtención de una parcela y parte de otra con destino a vial o calle de tráfico de paso.. Sistema de actuación por cooperación.
- Unidad de Ejecución 3: Apertura de nuevo vial paralelo a la calle de Marqués de Elche, vial de deslinde entre el núcleo primitivo y su 1^{er} ensanche. Sistema de actuación por cooperación.
- Unidad de Ejecución 4: Obtención de suelo para una nueva plaza con destino a espacio libre público. Sistema de actuación por cooperación.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- Unidad de Ejecución 5: Apertura de rotonda para acceso por la avenida de Tres Forques. Sistema de actuación por cooperación.

- Unidad de Ejecución 6: Obtención de nuevo espacio libre público/plaza frente al equipamiento socio-cultural. Sistema de actuación por cooperación.

- Unidad de Ejecución 7: Obtención de suelo para una nueva plaza con destino a espacio libre público. Sistema de actuación por cooperación.

- Actuación Aislada A: Obtención de un edificio fuertemente perturbador en la plaza de Patraix para sustituirlo por otro que armonice con su entorno. Sistema de actuación por expropiación.

- Actuación Aislada B: Obtención de suelo y vuelo para destinarlo una vez sea rehabilitado a equipamiento social. Sistema de actuación por expropiación.

En general, en las Unidades de Ejecución por compensación el sujeto a quien corresponde financiar las cargas de planeamiento es la inversión privada, representado por la Junta de Compensación que agrupa a todos los propietarios afectados por el ámbito de la actuación o a estos mismos por la vía del proyecto de reparcelación y subsiguiente carga o cuota de urbanización en el Sistema de Cooperación.

Las Unidades de Ejecución deberán costear las obras de urbanización de ámbito de la unidad y las de todo el ámbito vial de servicio que les afectase. La materialización de la urbanización del ámbito vial exterior a la unidad podrá realizarse por el abono de una cuota de urbanización.

Para las actuaciones aisladas en las que el sistema utilizado es el de expropiación, el sujeto previsto a quien corresponde financiar las cargas de planeamiento es siempre la Administración pública.

Además de las actuaciones delimitadas, por compensación, por cooperación y aisladas por expropiación existen cuatro actuaciones de urbanización, una por cada fase de ejecución del Proyecto de Urbanización Integral o unitario de todo el ámbito. La finalidad de estas intervenciones de urbanización consiste en reurbanizar el área para adecuarla a la propuesta de peatonalización y de recualificación urbana, tal como se define en la propuesta viaria del proyecto de ordenación, plano 1.4 y se caracteriza en la memoria justificativa del plan. El ámbito de cada una de las intervenciones queda especificado en el plano de gestión, plano 1.2., donde se grafían también los ámbitos del resto de las unidades de ejecución. No obstante, el proyecto podría ser ejecutado en una única fase o reajustarse las fases indicadas en el Plan de Etapas.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Las obras de urbanización a desarrollar para la obtención de licencia de ocupación deberán realizarse tal como indique el Proyecto de Urbanización Integral una vez sea elaborado por el Servicio de Proyectos conforme a los criterios expuestos en la Memoria Justificativa del Plan y en el plano de red viaria citado.

La valoración de las actuaciones de urbanización integral se realiza en base a los datos de costes obtenidos del Servicio de Obras de Urbanización, basados en los últimos proyectos ejecutados con este carácter. El precio medio por metro cuadrado de este tipo de urbanizaciones es de 12.000 pesetas.

5.- Cargas relativas a Servicios y Equipamientos de uso comunitario.

El Ayuntamiento deberá llevar la iniciativa en la financiación y ejecución de las construcciones destinadas a servicios públicos. No obstante, los costes de expropiación, para obtener el suelo y el vuelo a rehabilitar, caso del servicio público propuesto en los edificios de la calle del Marqués de Elche, nºs 10 al 16 inclusivos, se financiará y ejecutará por el propio Ayuntamiento o por la Consellería correspondiente. La iniciativa privada, para este caso concreto, no ha quedado vinculada expresamente a través de una Unidad de Ejecución y por ello se ha establecido una Actuación Aislada por expropiación.

Las cuotas de urbanización particularizadas contrarrestarán el volumen de gastos al que asciende la nueva urbanización integral a ejecutar unitariamente o por fases, del barrio del CHP de Patraix; estos gastos quedan adscritos, en el Plan, al Ayuntamiento dentro de su presupuesto de Inversiones, en el marco del programa o Plan de Etapas establecido por el Plan Especial.

La instalación de un aparcamiento público en la ubicación especificada en el plano de propuesta viaria, red peatonal, transporte público y aparcamiento, se plantea con el carácter de aparcamiento preferente para residentes. El ayuntamiento podrá ser el promotor o impulsor a través de una concesión a la iniciativa privada, siendo entonces ésta la responsable de la ejecución y de su explotación, en base a los acuerdos que queden fijados en la correspondiente concesión.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

La instalación de un aparcamiento público en la ubicación especificada en el plano de propuesta viaria, red peatonal, transporte público y aparcamiento, se plantea con el carácter de aparcamiento preferente para residentes. El ayuntamiento podrá ser el promotor o impulsor a través de una concesión a la iniciativa privada, siendo entonces ésta la responsable de la ejecución y de su explotación, en base a los acuerdos que queden fijados en la correspondiente concesión.

El módulo a aplicar para evaluar los costes del aparcamiento previsto por el Plan en la rotonda de Tres Forques lo obtenemos de los precios que nos ha facilitado el Servicio de Tráfico y Transportes del Ayuntamiento. Estos aparcamientos se caracterizan por ser preferentemente para residentes y estar situados en áreas donde no existe una fuerte demanda de servicios, áreas alejadas del centro de la ciudad o que no requieren por ninguna otra razón de un determinado nivel de servicios. El precio de la plaza de aparcamiento está sobre las 800.000 a 1.000.000 pts./plaza. Nosotros consideramos 900.000 pts/ plaza, situándonos en el valor medio de tales cifras.

La repercusión económica de dicho aparcamiento no tiene incidencia de costes en la Administración pública. Todo el coste previsto está a cargo de la empresa concesionaria, salvo en el personal adscrito a la inspección de obras de la contrata y aquel que redacte el anteproyecto del aparcamiento que esta a cargo de los servicios municipales correspondientes.

6.- Cargas derivadas de la protección del Patrimonio Inmobiliario.

Las cargas de protección se concretan de forma diversa sobre los elementos incluidos en el catálogo, según las categorías de protección, puesto que éstas implican diferentes grados de limitación al Estatuto de la Propiedad.

Las categorías de protección establecidas son las siguientes:

6.1.- Nivel 1: La obligación de mantener, conservar y restaurar el elemento protegido corresponde al propietario y la vigilancia de que ésto se cumpla se traslada a la Administración, a cuyo cargo puede correr totalmente la financiación y aportación de los medios necesarios para cumplir dicha obligación, así como recabar las medidas de fomento

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

contenidas en la Ley 13/85 del Patrimonio Histórico Español y art. 182.3 de la Ley del Suelo.

En cualquier caso, y de acuerdo con el criterio establecido de cargas de protección, sólo se incluirá en el estudio Económico Financiero los costes de conservación y restauración de aquellos edificios catalogados como Nivel 1 que estuvieran en estado ruinoso.

En nuestro caso no procede computar ninguna carga dado que no existe ningún edificio protegido con nivel 1.

6.2.- Nivel 2: Los diversos casos que pueden presentarse son:

a) Los edificios en estado ruinoso: En este caso parte de los costos de conservación y rehabilitación constituyen cargas derivadas del planeamiento, y su evaluación se efectúa en función del uso a que el Plan lo destine, incluyéndose en el Estudio Económico Financiero.

a.1. Edificios destinados a uso público.- No se da ningún caso.

a.2. Edificios de uso y dominio privado.- En este caso se podrá optar entre tres posibilidades:

- Colaboración económica del Ayuntamiento con la propiedad para sufragar los costes de rehabilitación según acuerdo individualizado, y sobre la base de proyecto supervisado directamente por la Administración.

- Expropiación del edificio con el mismo sistema de valoración y financiación que en el caso de edificio de uso público.

- Liberación de las cargas de cesión exigidas por la Ley.

No obstante, los costes de las posibles colaboraciones o expropiaciones, en su caso, no es posible computarlos en el momento actual y, por otra parte, consideramos que para el caso concreto del CHP del barrio de Patraix no parece muy probable que sea un tema que adquiera relevancia. Así pues, estas cargas no quedan reflejadas en el Estudio Económico y Financiero.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El planteamiento de rehabilitación de algún edificio concreto en mal estado de conservación en el que se demostrase que su valor de rehabilitación es mayor del 50% que el valor de la construcción actual no aparece como un caso frecuente en el CHP del Barrio de Patraix.

Por otra parte, a través de los contactos mantenidos entre la Administración y la ciudadanía afectada se constata que la iniciativa de la población orienta su actuación hacia las posibilidades abiertas por la Conselleria de Obras Pública, Urbanismo y Transportes dentro de la oferta de créditos tanto para rehabilitación como para acondicionamiento de vivienda usada.

b) Los edificios en estado no ruinoso.

En este caso los costes de conservación y rehabilitación no constituyen cargas derivadas del planeamiento, sino que entran dentro del deber de conservación de la propiedad.

6.3.- Nivel 3: En estos casos, en que la obligación de conservación afecta sólo al elemento protegido, permitiendo la reestructuración o incluso sustitución del resto del edificio, no procede de ninguna manera la consideración de los gastos como carga de planeamiento.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

7.- Desglose del coste total del Plan Especial.

7.1.- Actuaciones Aisladas por expropiación. El total del coste de la expropiación del suelo y vuelo a derribar para homogeneizar la edificación en plaza de Patraix y para rehabilitar un edificio con destino a Servicio Público, asciende a la cantidad de 63,986.850 pesetas.

7.2.- Ejecución de las obras de urbanización de viario.

Superficie a urbanizar	22.151 m2s.
Precio módulo urbanización	12.000 pts./m2.
Total	265,812.000 pts.

7.3.- Ejecución de las obras de urbanización de las plazas y jardín en interior de manzana.

Superficie a urbanizar	6.309 m2s.
Precio módulo urbanización	12.000 pts./m2
Total	75,708.000 pts.

Los apartados 7.2 y 7.3 constituyen una cantidad global a destinar para la ejecución del Proyecto Unitario de Urbanización Integral del ámbito del Plan Especial.

7.4.- Ejecución de las obras de edificación destinadas a equipamientos.

Edificio a rehabilitar con destino a servicio público (SP), situado en la calle del Marqués de Elche, nºs 10 al 16 inclusives.

Superficie edificable a rehabilitar	1.245 m2t.
Precio módulo de rehabilitación	101.000 pts./m2t.
Total	125,745.000 pts.

7.5.- Ejecución de las obras de los aparcamientos públicos para residentes y para el uso comercial.

Aparcamiento subterráneo en el borde noroeste del casco histórico, bajo la rotonda de la avenida de Tres Forques.

Coste por plaza	900.000 pts.
Nº de plazas	200
Total	180,000.000 pts.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

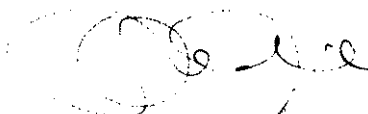
CUADRO RESUMEN DE COSTES

Coste total del suelo para equipamientos(*)	63,986.850 pts.
Coste total obras de urbanización	341,520.000 pts.
Coste total construcción equipamientos	125,745.000 pts.
Coste total construcción aparcamientos	180,000.000 pts.

COSTE TOTAL DEL PLAN

711,251.850 pts.

Valencia, Abril de 1993

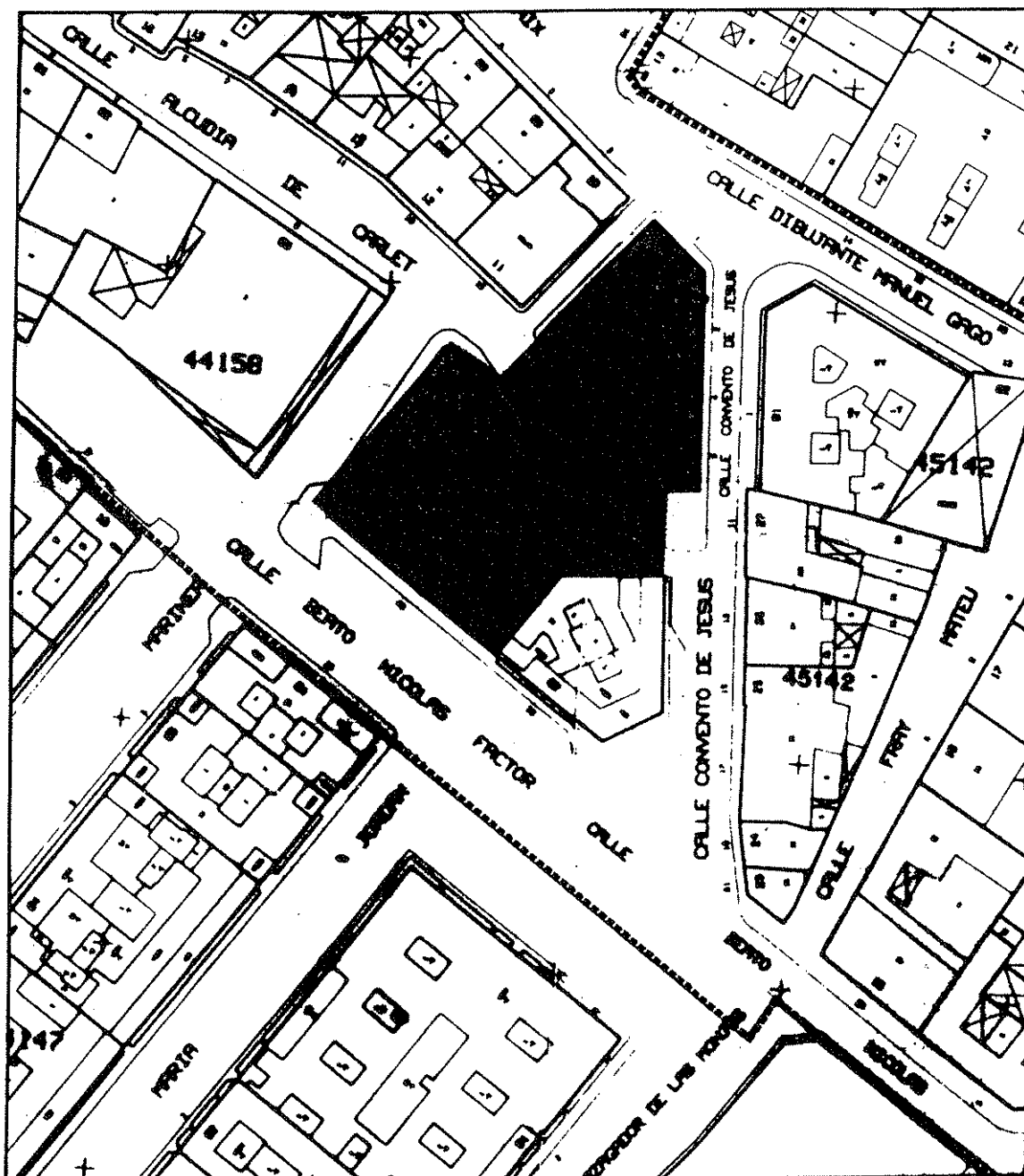


La Arquitecta Municipal

(*) Incluye la actuación aislada por expropiación para eliminar el edificio perturbador situado en la plaza de Patraix, nº 5 y sustituirlo por otro que contribuya a recuperar la plaza del conjunto histórico de Patraix.

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

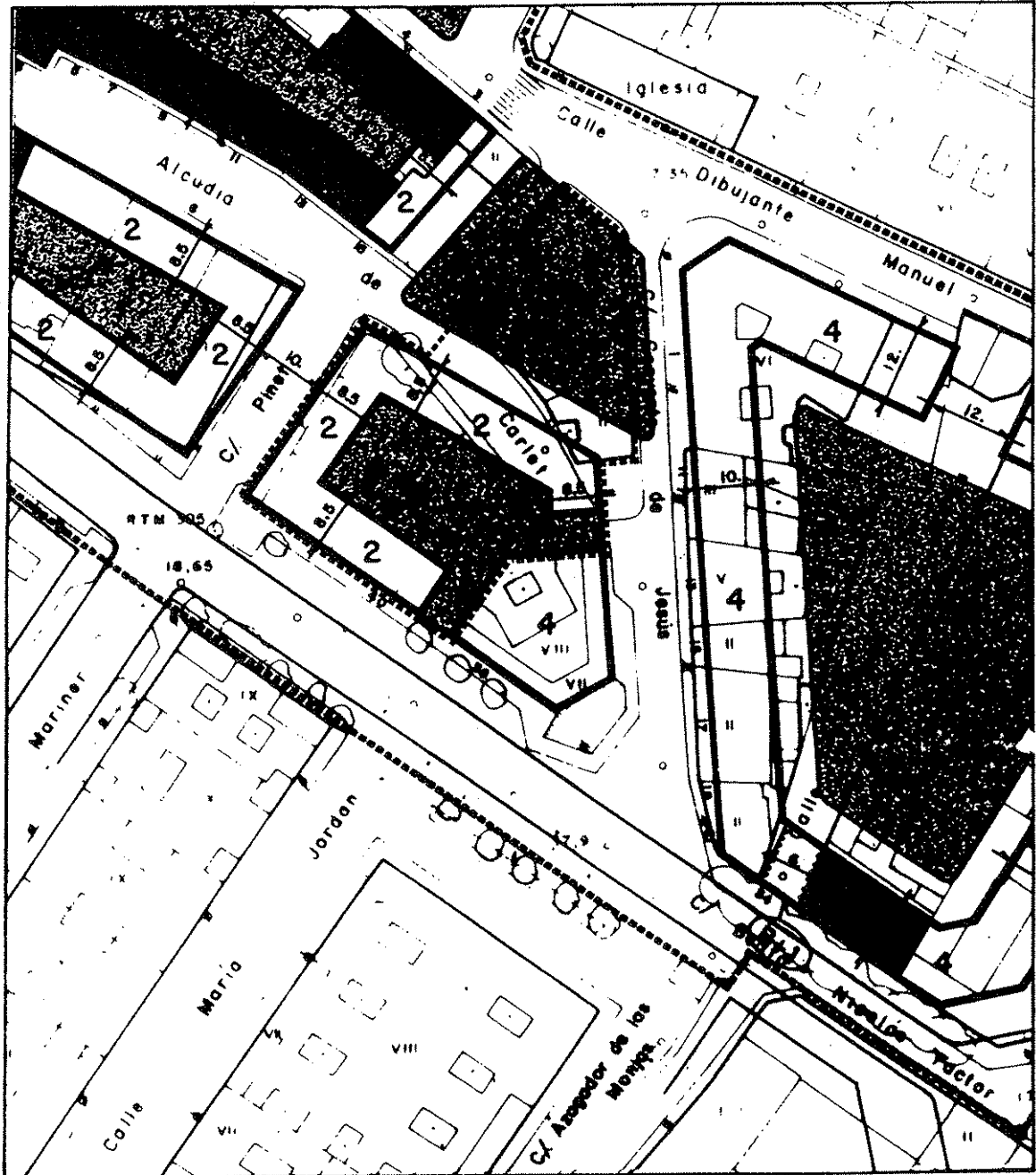
UNIDAD DE EJECUCION U.E. 1



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO / OFICINA TECNICA DE PLANEAMIENTO

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 1



ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

UNIDAD DE EJECUCION: 1

IDENTIFICACION

1 DENOMINACION:	UNIDAD DE EJECUCION 1
2 SITUACION:	
3 GESTION:	POR COOPERACION O EXPROPIACION
4 PROMOCION:	INICIATIVA MIXTA
5 CUATRIENIO:	1 ^º
6 ETAPA:	1 ^ª

SUELOS Y USOS

	M2
6 AMBITO DE ACTUACION	2.011
7 SUELO PRIVADO EDIFICABLE	749
8 SUELO PRIVADO LIBRE	563
9 SUELO EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	--
10 SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	--
11 SUELO VIALES Y PLAZAS	699

VARIACION DE CESIONES O EXPROPIACIONES	M2	PTS/M2	PTS
12 SUELO	699	10.360	7.241.640
13 EDIFICACION A DESAPARECER	432	9.427	4.072.464
14 TOTAL CESION/EXPROPIACION			11.314.104

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

EDIFICABILIDAD/VIVIENDAS NUEVAS	M2	PTS/M2	PTS
15 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1.498	73.850	110.627.300
16 EDIFICABILIDAD EN APARCAMIENTOS	--	--	--
17 TOTAL EDIFICABILIDAD			110.627.300

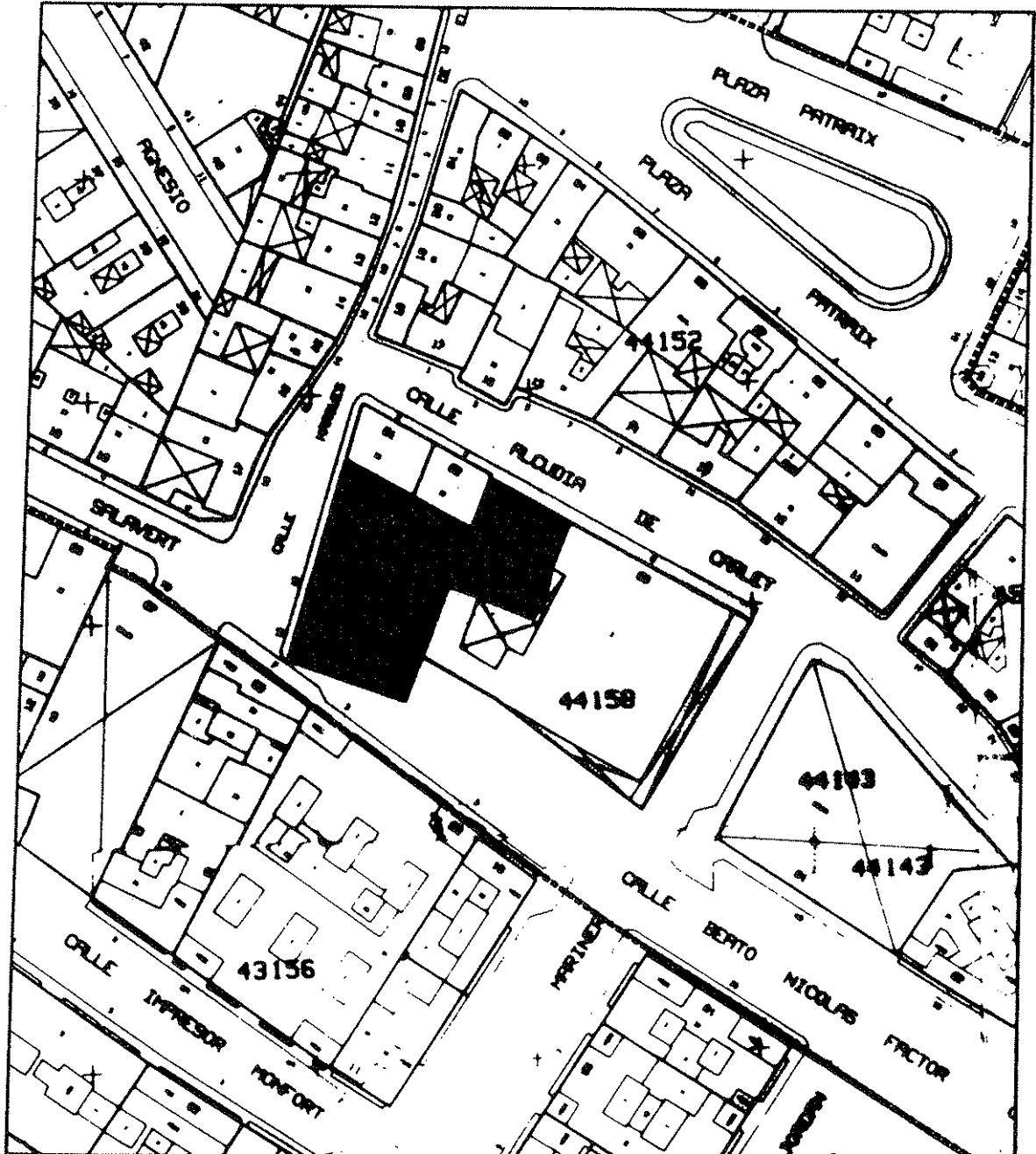
EDIFICABILIDAD/EQUIPAMIENTOS	M2	PTS/M2	PTS
18 EQUIPAMIENTOS DE NUEVA PLANTA	--	--	--
19 EQUIPAMIENTOS A REHABILITAR	--	--	--
20 GARAJE PUBLICO	--	--	--
21 TOTAL EDIFICABILIDAD			0

COSTE DE URBANIZACION	M2	PTS/M2	PTS
22 VIALES	699	12.000	8.388.000
23 PLAZAS O JARDINES	--	--	--
24 TOTAL URBANIZACION			8.388.000

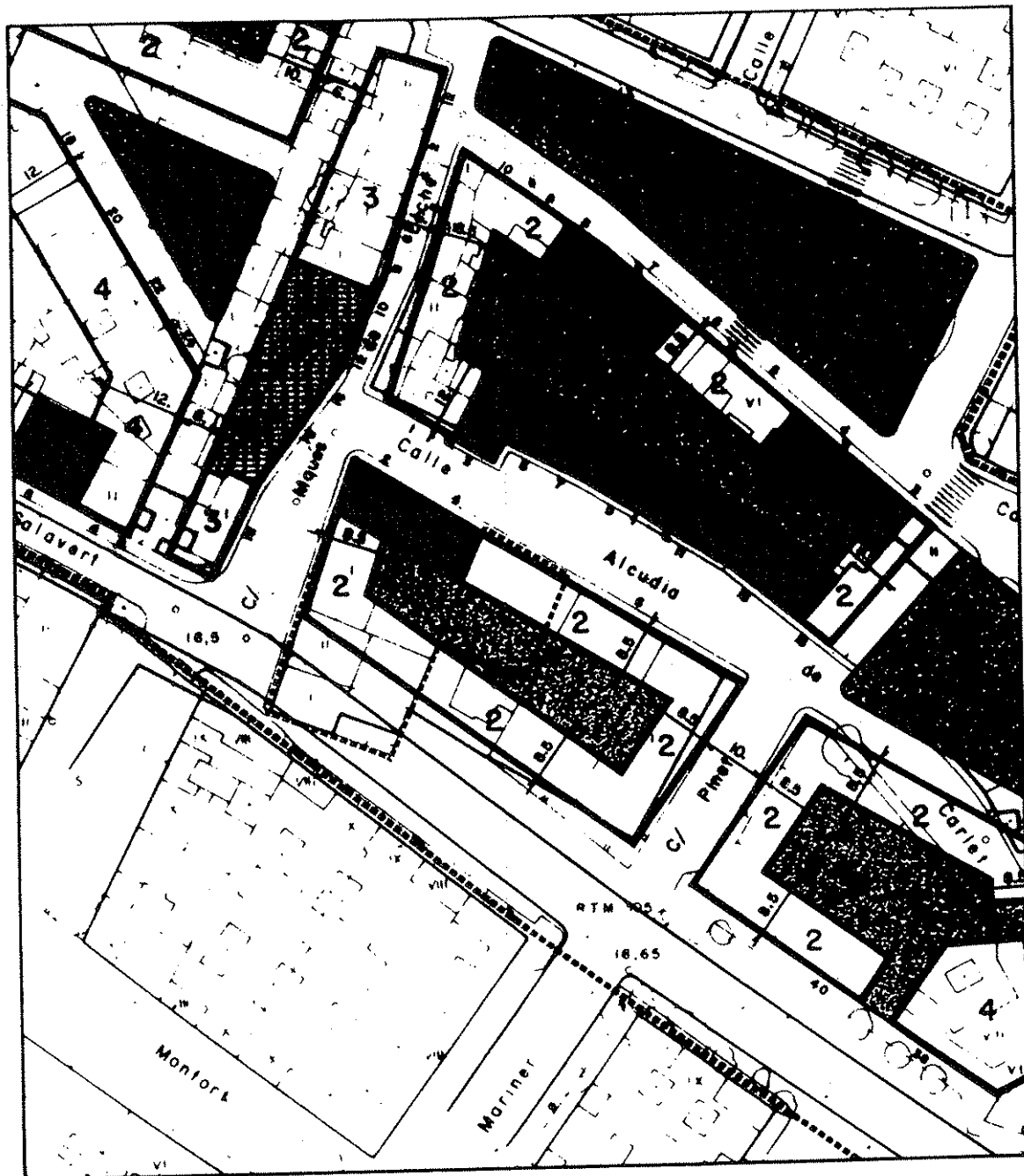
TOTALES		PTS
25 TOTAL CESION/EXPROPIACION		11.314.104
26 TOTAL EDIFICABILIDAD		110.627.300
27 TOTAL URBANIZACION		8.388.000
28 TOTAL ACTUACION		130.329.404

OBSERVACIONES: El valor que aplicamos por m2/suelo se deduce del aplicado para la expropiación (ver EEF, apartado 3.1), es decir, a 14.000 pts. para una edificabilidad de 1m2t/1m2s. Si la edificabilidad que sale de la Unidad es menor o mayor se verá ajustado el valor de acuerdo a la edificabilidad de la Unidad.

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 2



UNIDAD DE EJECUCION U.E. 2



ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

UNIDAD DE EJECUCION: 2

IDENTIFICACION

1 DENOMINACION:	UNIDAD DE EJECUCION 2
2 SITUACION:	
3 GESTION:	POR COOPERACION
4 PROMOCION:	INICIATIVA MIXTA
5 CUATRIENIO:	1º
6 ETAPA:	1ª

SUELOS Y USOS

M2

6 AMBITO DE ACTUACION	823
7 SUELO PRIVADO EDIFICABLE	366
8 SUELO PRIVADO LIBRE	213
9 SUELO EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	--
10 SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	--
11 SUELO VIALES Y PLAZAS	244

VARIACION DE CESIONES O EXPROPIACIONES

M2

PTS/M2

PTS

12 SUELO	244	12.460	3.040.240
13 EDIFICACION A DESAPARECER	853	9.427	8.041.231
14 TOTAL CESION/EXPROPIACION			11.081.471

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

EDIFICABILIDAD/VIVIENDAS NUEVAS	M2	PTS/M2	PTS
15 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	732	73.850	54.058.200
16 EDIFICABILIDAD EN APARCAMIENTOS	--	--	--
17 TOTAL EDIFICABILIDAD			54.058.200

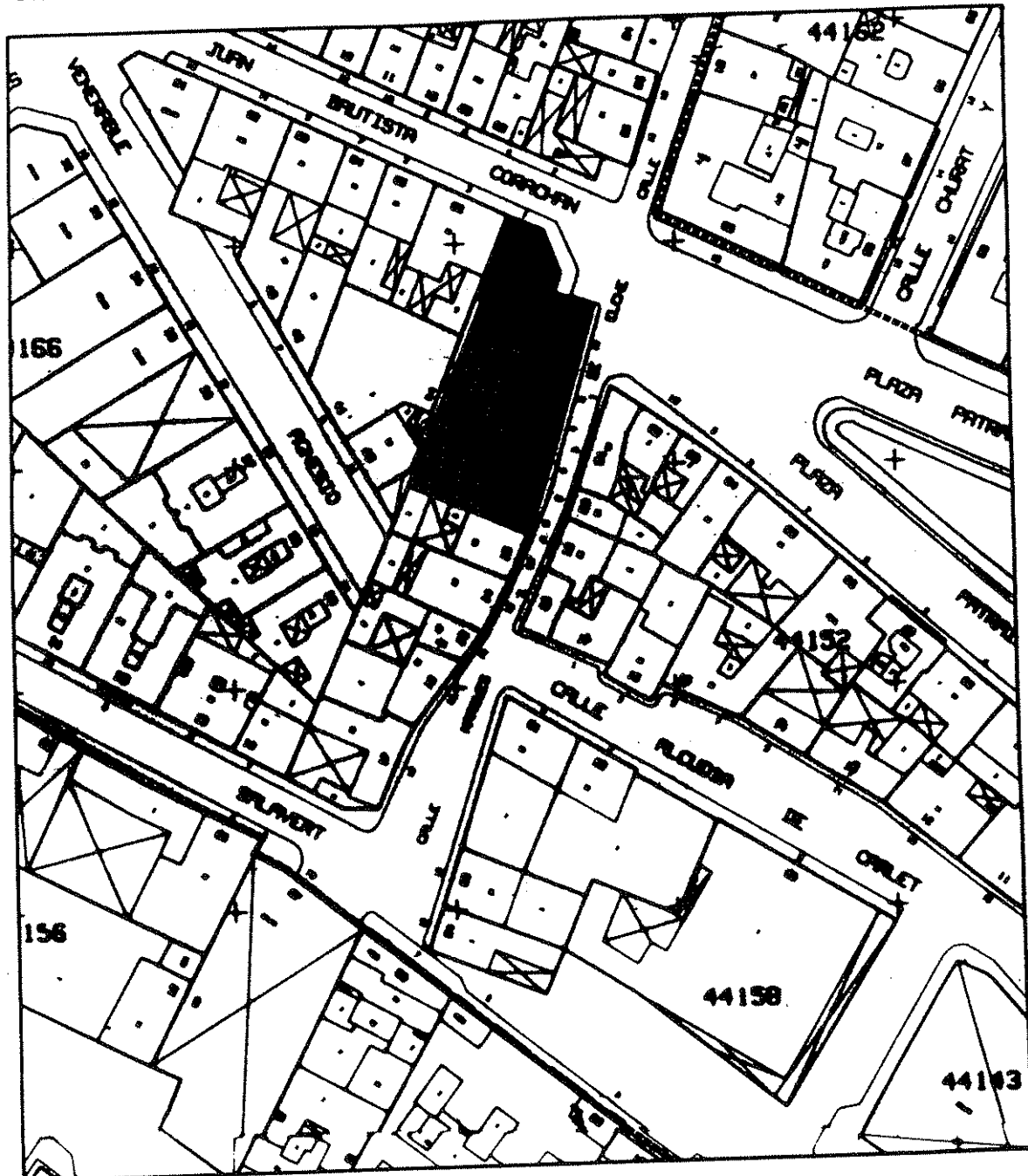
EDIFICABILIDAD/EQUIPAMIENTOS	M2	PTS/M2	PTS
18 EQUIPAMIENTOS DE NUEVA PLANTA	--	--	--
19 EQUIPAMIENTOS A REHABILITAR	--	--	--
20 GARAJE PUBLICO	--	--	--
21 TOTAL EDIFICABILIDAD			0

COSTE DE URBANIZACION	M2	PTS/M2	PTS
22 VIALES	244	12.000	2.928.000
23 PLAZAS O JARDINES	--	--	--
24 TOTAL URBANIZACION			2.928.000

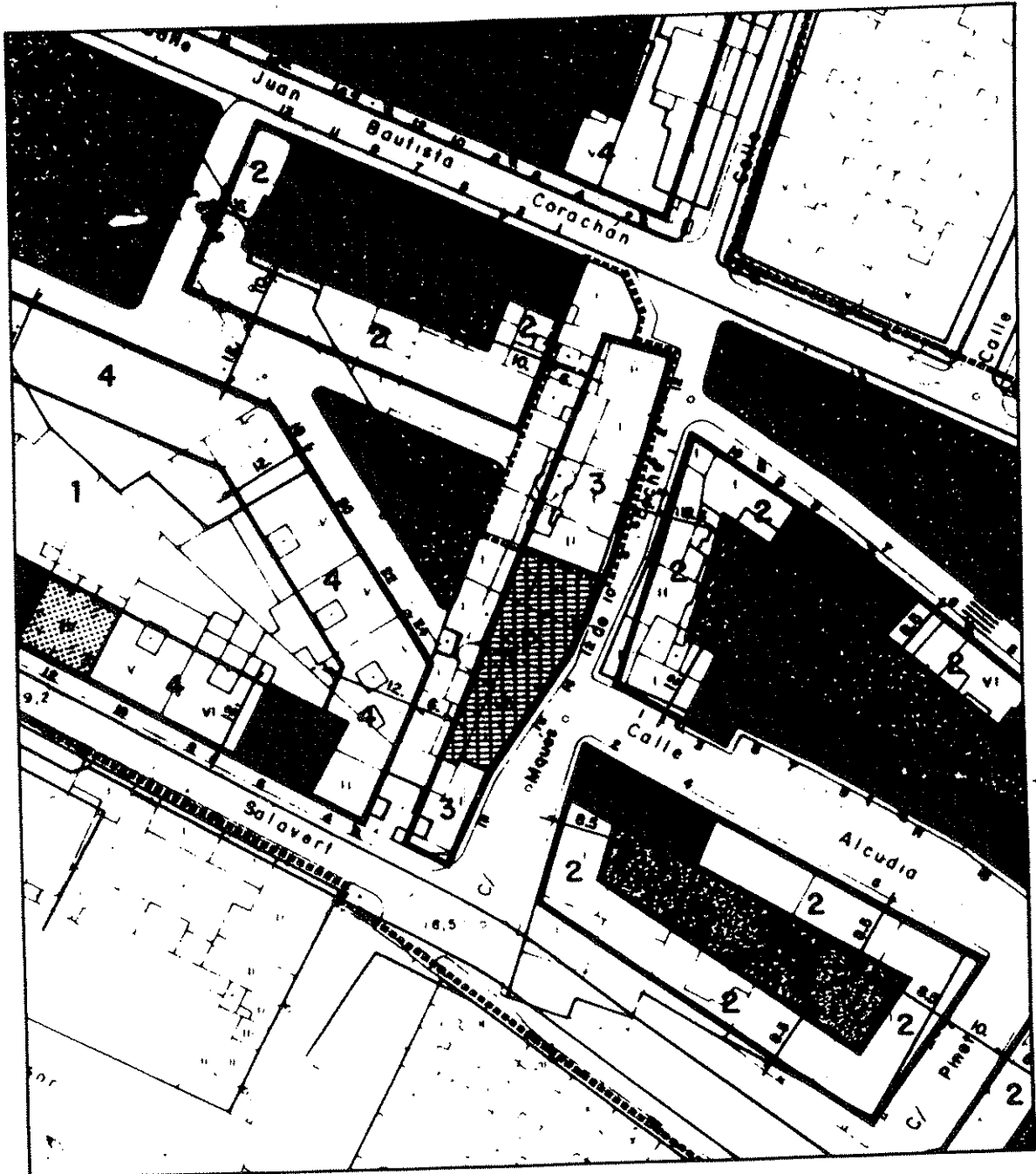
TOTALES		PTS
25 TOTAL CESION/EXPROPIACION		11.081.471
26 TOTAL EDIFICABILIDAD		54.058.200
27 TOTAL URBANIZACION		2.928.000
28 TOTAL ACTUACION		68.067.671

OBSERVACIONES: El valor que aplicamos por m2/suelo se deduce del aplicado para la expropiación (ver EEF, apartado 3.1), es decir, a 14.000 pts. para una edificabilidad de 1m2t/1m2s. Si la edificabilidad que sale de la Unidad es menor o mayor se verá ajustado el valor de acuerdo a la edificabilidad de la Unidad.

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 3



UNIDAD DE EJECUCION U.E. 3



ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

UNIDAD DE EJECUCION: 3

IDENTIFICACION

1 DENOMINACION:	UNIDAD DE EJECUCION 3
2 SITUACION:	
3 GESTION:	POR COOPERACION
4 PROMOCION:	INICIATIVA MIXTA
5 CUATRIENIO:	1ª
6 ETAPA:	2ª

SUELOS Y USOS

M2

6 AMBITO DE ACTUACION	704
7 SUELO PRIVADO EDIFICABLE	455
8 SUELO PRIVADO LIBRE	--
9 SUELO EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	--
10 SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	--
11 SUELO VIALES Y PLAZAS	249

VARIACION DE CESIONES O EXPROPIACIONES

M2

PTS/M2

PTS

12 SUELO	249	27.160	6.762.840
13 EDIFICACION A DESAPARECER	259	9.427	2.441.593
14 TOTAL CESION/EXPROPIACION			9.204.433

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

EDIFICABILIDAD/VIVIENDAS NUEVAS	M2	PTS/M2	PTS
15 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1.365	73.850	100.805.250
16 EDIFICABILIDAD EN APARCAMIENTOS	--	--	--
17 TOTAL EDIFICABILIDAD			100.805.250

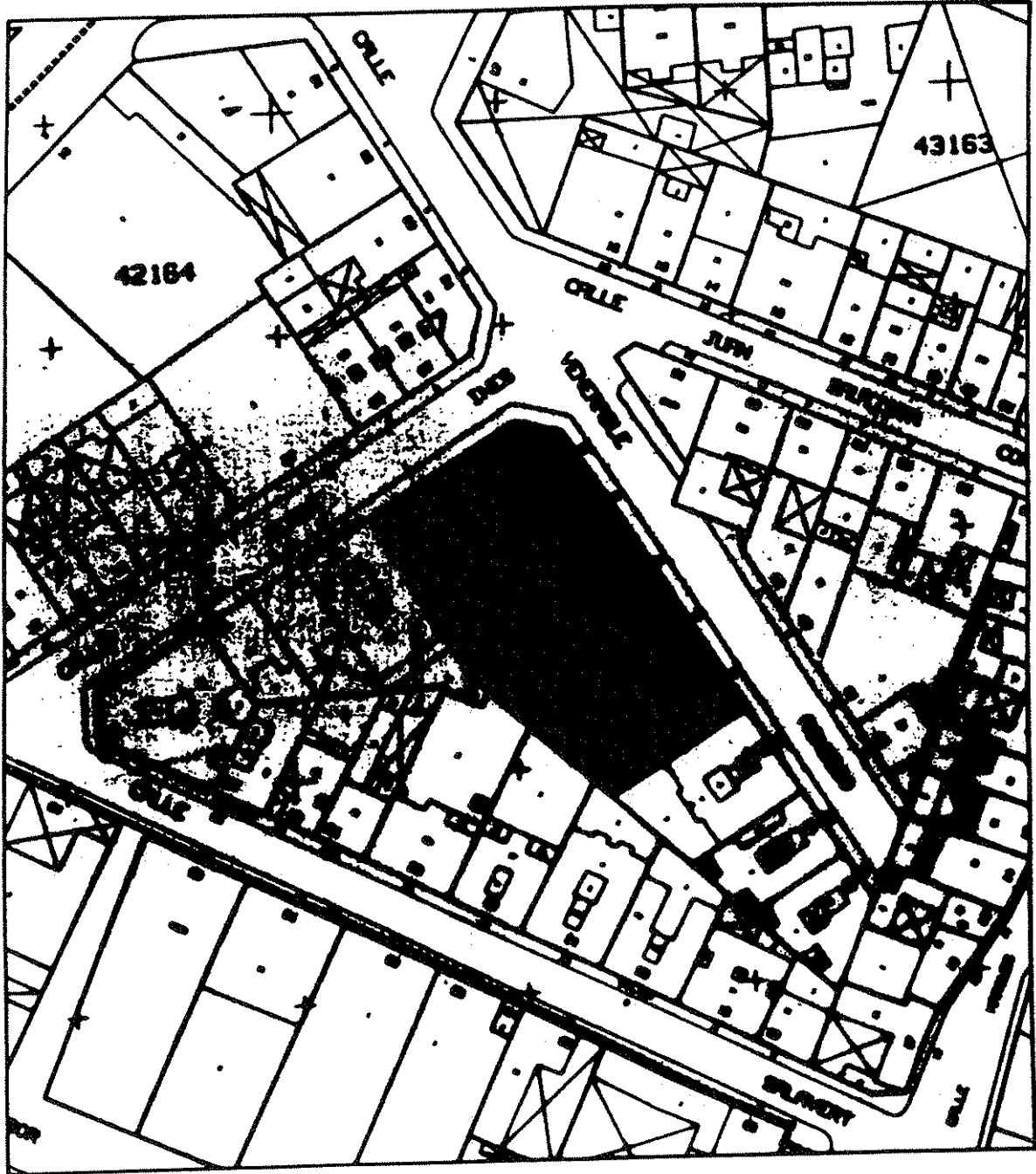
EDIFICABILIDAD/EQUIPAMIENTOS	M2	PTS/M2	PTS
18 EQUIPAMIENTOS DE NUEVA PLANTA	--	--	--
19 EQUIPAMIENTOS A REHABILITAR	--	--	--
20 GARAJE PUBLICO	--	--	--
21 TOTAL EDIFICABILIDAD			0

COSTE DE URBANIZACION	M2	PTS/M2	PTS
22 VIALES	249	12.000	2.988.000
23 PLAZAS O JARDINES	--	--	--
24 TOTAL URBANIZACION			2.988.000

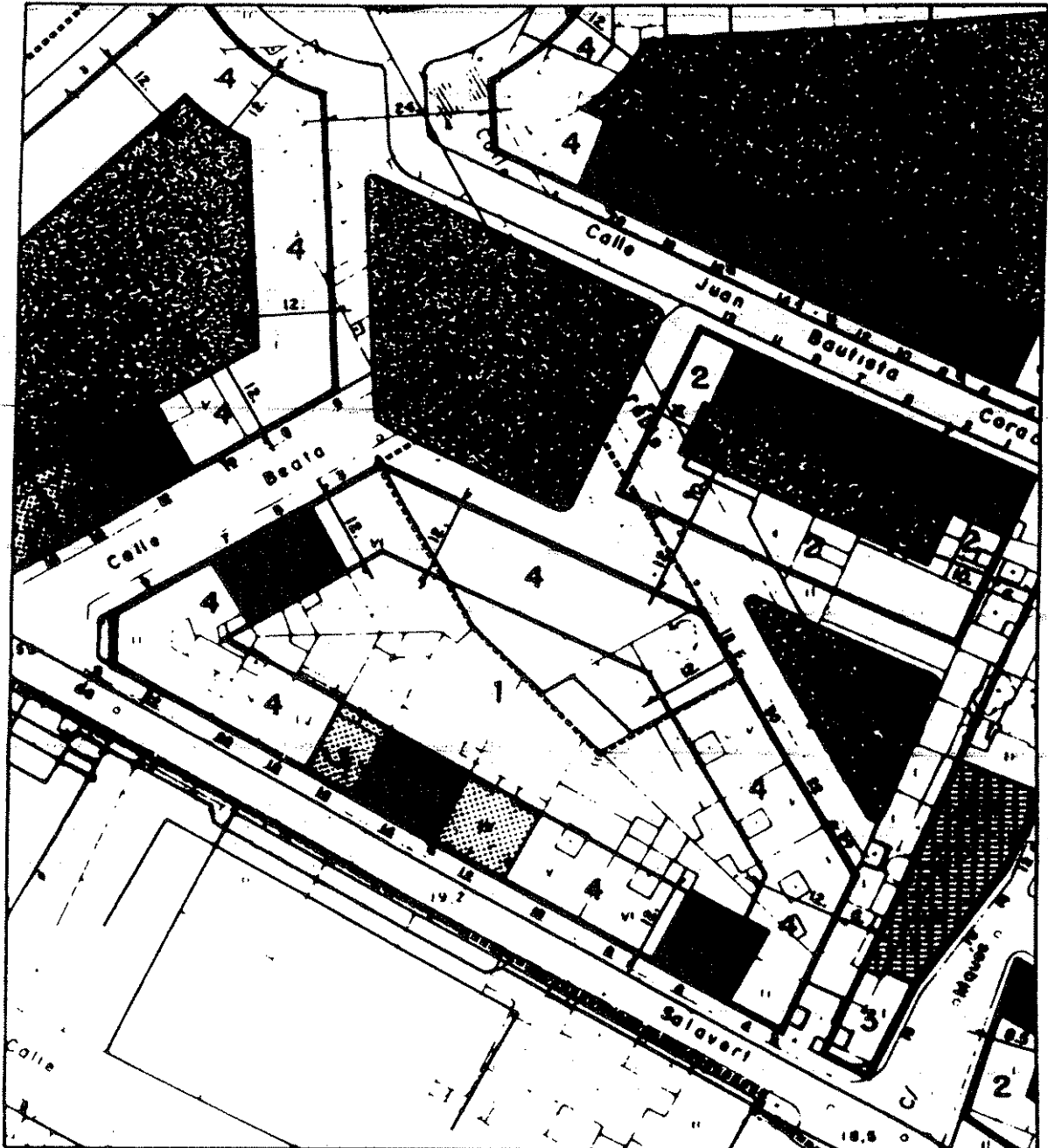
TOTALES		PTS
25 TOTAL CESION/EXPROPIACION		9.204.433
26 TOTAL EDIFICABILIDAD		100.805.250
27 TOTAL URBANIZACION		2.988.000
28 TOTAL ACTUACION		112.997.683

OBSERVACIONES: El valor que aplicamos por m2/suelo se deduce del aplicado para la expropiación (ver EEF, apartado 3.1), es decir, a 14.000 pts. para una edificabilidad de 1m2t/1m2s. Si la edificabilidad que sale de la Unidad es menor o mayor se verá ajustado el valor de acuerdo a la edificabilidad de la Unidad.

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 4



UNIDAD DE EJECUCION U.E. 4



ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

UNIDAD DE EJECUCION: 4

IDENTIFICACION

1 DENOMINACION:	UNIDAD DE EJECUCION 4
2 SITUACION:	
3 GESTION:	POR COOPERACION
4 PROMOCION:	INICIATIVA MIXTA
5 CUATRIENIO:	1 ^a
6 ETAPA:	2 ^a

SUELOS Y USOS

	M2
6 AMBITO DE ACTUACION	1.545
7 SUELO PRIVADO EDIFICABLE	882
8 SUELO PRIVADO LIBRE	--
9 SUELO EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	--
10 SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	202
11 SUELO VIALES Y PLAZAS	371

VARIACION DE CESIONES O EXPROPIACIONES

	M2	PTS/M2	PTS
12 SUELO	603	24.780	16.429.140
13 EDIFICACION A DESAPARECER	--	--	--
14 TOTAL CESION/EXPROPIACION			16.429.140

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CHP DEL BARRIO DE PATRAIX

155

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

EDIFICABILIDAD/VIVIENDAS NUEVAS	M2	PTS/M2	PTS
15 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.736	73.850	202.053.600
16 EDIFICABILIDAD EN APARCAMIENTOS	--	--	--
17 TOTAL EDIFICABILIDAD			202.053.600

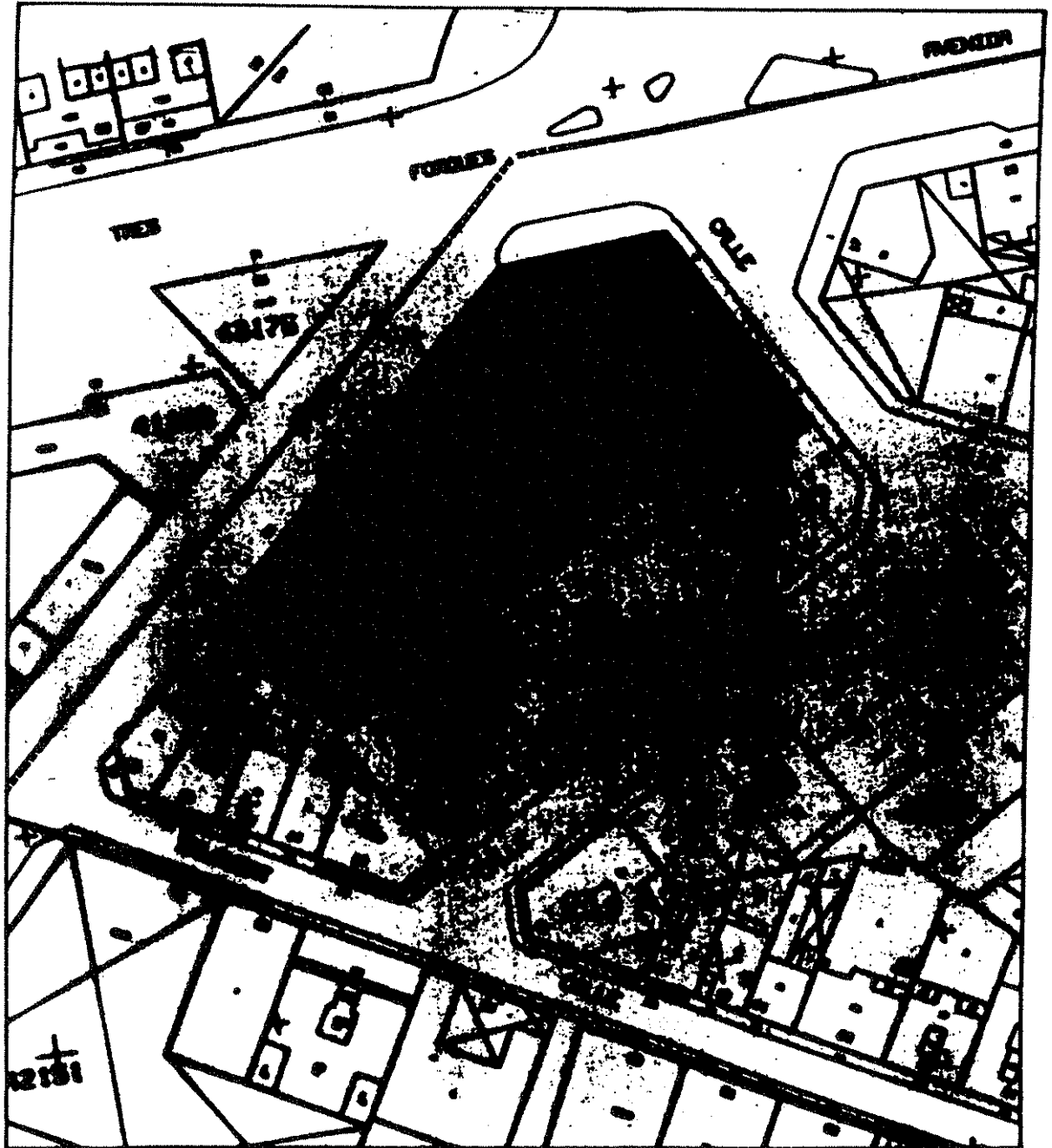
EDIFICABILIDAD/EQUIPAMIENTOS	M2	PTS/M2	PTS
18 EQUIPAMIENTOS DE NUEVA PLANTA	--	--	--
19 EQUIPAMIENTOS A REHABILITAR	--	--	--
20 GARAJE PUBLICO	--	--	--
21 TOTAL EDIFICABILIDAD			0

COSTE DE URBANIZACION	M2	PTS/M2	PTS
22 VIALES	371	12.000	4.452.000
23 PLAZAS O JARDINES	292	12.000	3.504.000
24 TOTAL URBANIZACION			7.956.000

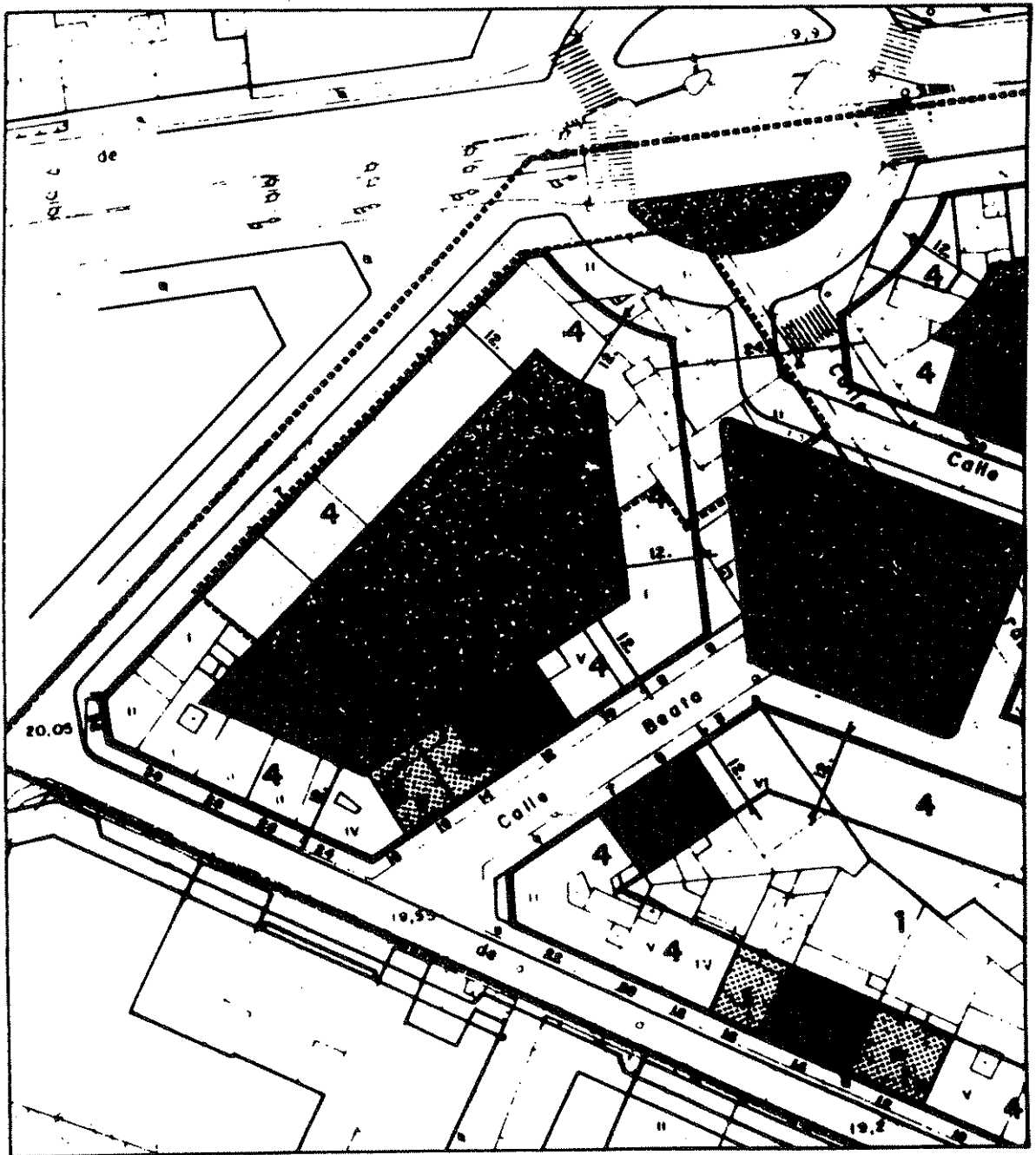
TOTALES		PTS
25 TOTAL CESION/EXPROPIACION		16.420.140
26 TOTAL EDIFICABILIDAD		202.053.600
27 TOTAL URBANIZACION		7.956.000
28 TOTAL ACTUACION		226.438.740

OBSERVACIONES: El valor que aplicamos por m2/suelo se deduce del aplicado para la expropiación (ver EEF, apartado 3.1), es decir, a 14.000 pts. para una edificabilidad de 1m2/1m2. Si la edificabilidad que sale de la Unidad es menor o mayor se verá ajustado el valor de acuerdo a la edificabilidad de la Unidad.

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 5



UNIDAD DE EJECUCION U.E.5



ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

UNIDAD DE EJECUCION: 5

IDENTIFICACION

1 DENOMINACION:	UNIDAD DE EJECUCION 5
2 SITUACION:	
3 GESTION:	POR COOPERACION
4 PROMOCION:	INICIATIVA MIXTA
5 CUATRIENIO:	1º
6 ETAPA:	2º

SUELOS Y USOS	M2
6 AMBITO DE ACTUACION	3.059
7 SUELO PRIVADO EDIFICABLE	1.224
8 SUELO PRIVADO LIBRE	1.073
9 SUELO EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	--
10 SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	65
11 SUELO VIALES Y PLAZAS	697

VARIACION DE CESIONES O EXPROPIACIONES	M2	PTS/M2	PTS
12 SUELO	762	22.400	17.068.800
13 EDIFICACION A DESAPARECER	3.963	9.427	37.359.201
14 TOTAL CESION/EXPROPIACION			54.428.001

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

EDIFICABILIDAD/VIVIENDAS NUEVAS	M2	PTS/M2	PTS
15 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	4.896	73.850	361.569.600
16 EDIFICABILIDAD EN APARCAMIENTOS	--	--	--
17 TOTAL EDIFICABILIDAD			361.569.600

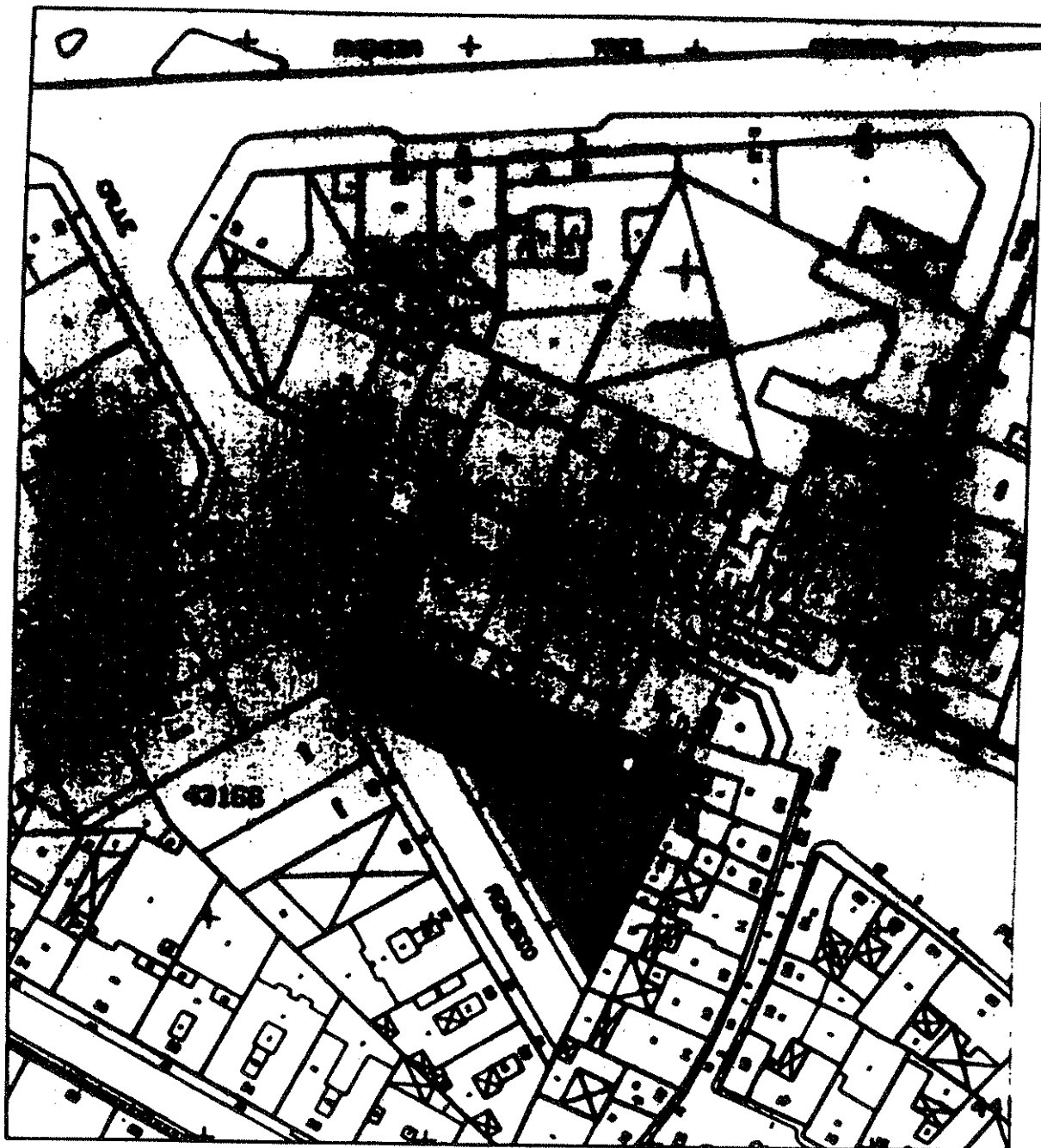
EDIFICABILIDAD/EQUIPAMIENTOS	M2	PTS/M2	PTS
18 EQUIPAMIENTOS DE NUEVA PLANTA	--	--	--
19 EQUIPAMIENTOS A REHABILITAR	--	--	--
20 GARAJE PUBLICO	--	--	--
21 TOTAL EDIFICABILIDAD			0

COSTE DE URBANIZACION	M2	PTS/M2	PTS
22 VIALES	697	12.000	8.364.000
23 PLAZAS O JARDINES	65	12.000	780.000
24 TOTAL URBANIZACION			9.144.000

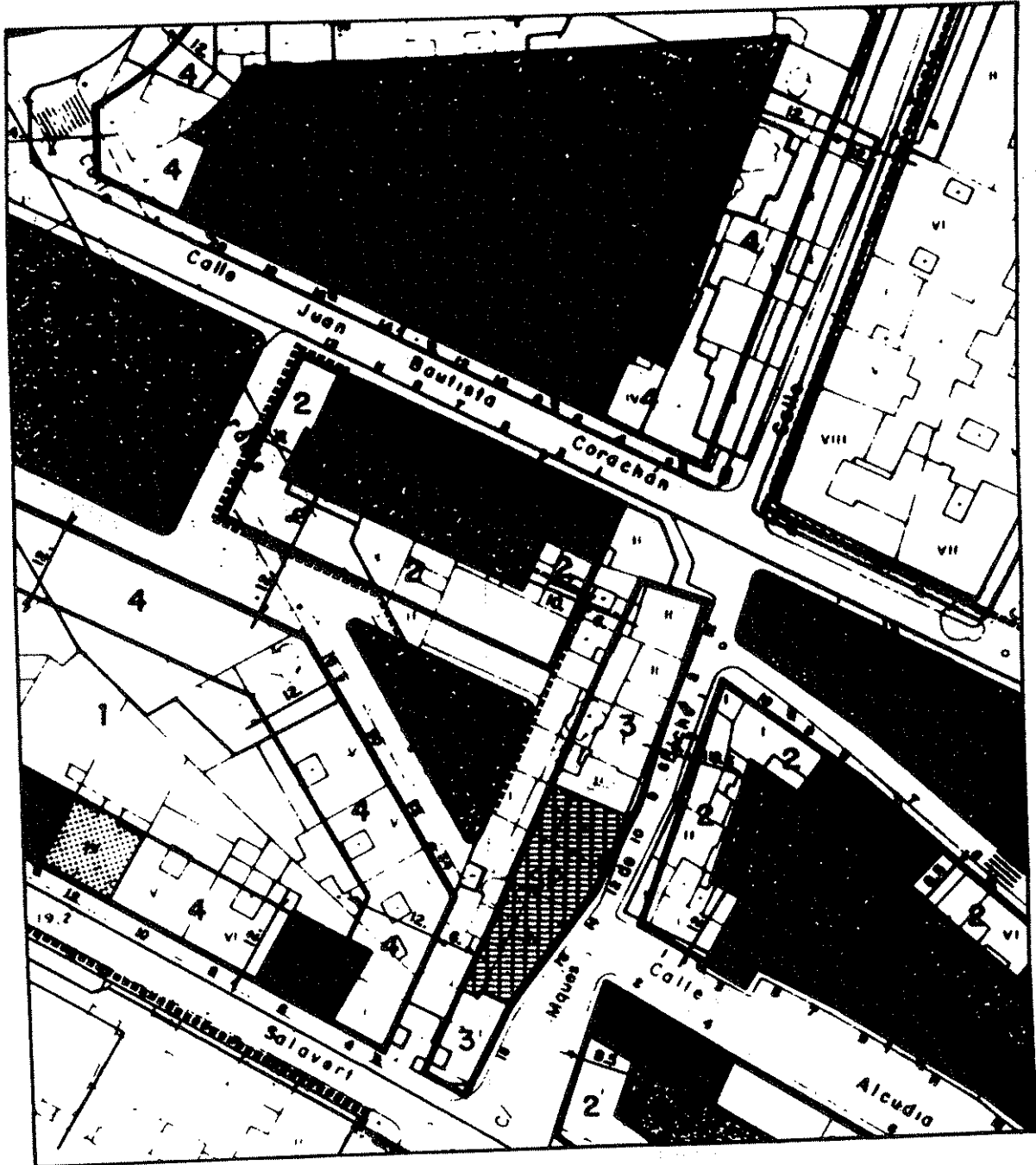
TOTALES		PTS
25 TOTAL CESION/EXPROPIACION		54.428.001
26 TOTAL EDIFICABILIDAD		361.569.600
27 TOTAL URBANIZACION		9.144.000
28 TOTAL ACTUACION		425.141.601

OBSERVACIONES: El valor que aplicamos por m2/suelo se deduce del aplicado para la expropiación (ver EEF, apartado 3.1), es decir, a 14.000 pts. para una edificabilidad de 1m2t/1m2s. Si la edificabilidad que sale de la Unidad es menor o mayor se verá ajustado el valor de acuerdo a la edificabilidad de la Unidad.

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 6



UNIDAD DE EJECUCION U.E. 6



ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

UNIDAD DE EJECUCION: 6

IDENTIFICACION

1 DENOMINACION:	UNIDAD DE EJECUCION 6
2 SITUACION:	
3 GESTION:	POR COOPERACION
4 PROMOCION:	INICITIVA MIXTA
5 CUATRIENIO:	2º
6 ETAPA:	3ª

SUELOS Y USOS

M2

6 AMBITO DE ACTUACION	1.108
7 SUELO PRIVADO EDIFICABLE	672
8 SUELO PRIVADO LIBRE	132
9 SUELO EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	--
10 SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	169
11 SUELO VIALES Y PLAZAS	135

VARIACION DE CESIONES O EXPROPIACIONES

M2

PTS/M2

PTS

12 SUELO	304	16.940	5.149.760
13 EDIFICACION A DESAPARECER	508	9.427	4.788.916
14 TOTAL CESION/EXPROPIACION			9.938.676

EDIFICABILIDAD/VIVIENDAS NUEVAS	M2	PTS/M2	PTS
15 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1.344	73.850	99.254.400
16 EDIFICABILIDAD EN APARCAMIENTOS	--	--	--
17 TOTAL EDIFICABILIDAD			99.254.400

EDIFICABILIDAD/EQUIPAMIENTOS	M2	PTS/M2	PTS
18 EQUIPAMIENTOS DE NUEVA PLANTA	--	--	--
19 EQUIPAMIENTOS A REHABILITAR	--	--	--
20 GARAJE PUBLICO	--	--	--
21 TOTAL EDIFICABILIDAD			0

COSTE DE URBANIZACION	M2	PTS/M2	PTS
22 VIALES	135	12.000	1.620.000
23 PLAZAS O JARDINES	169	12.000	2.028.000
24 TOTAL URBANIZACION			3.648.000

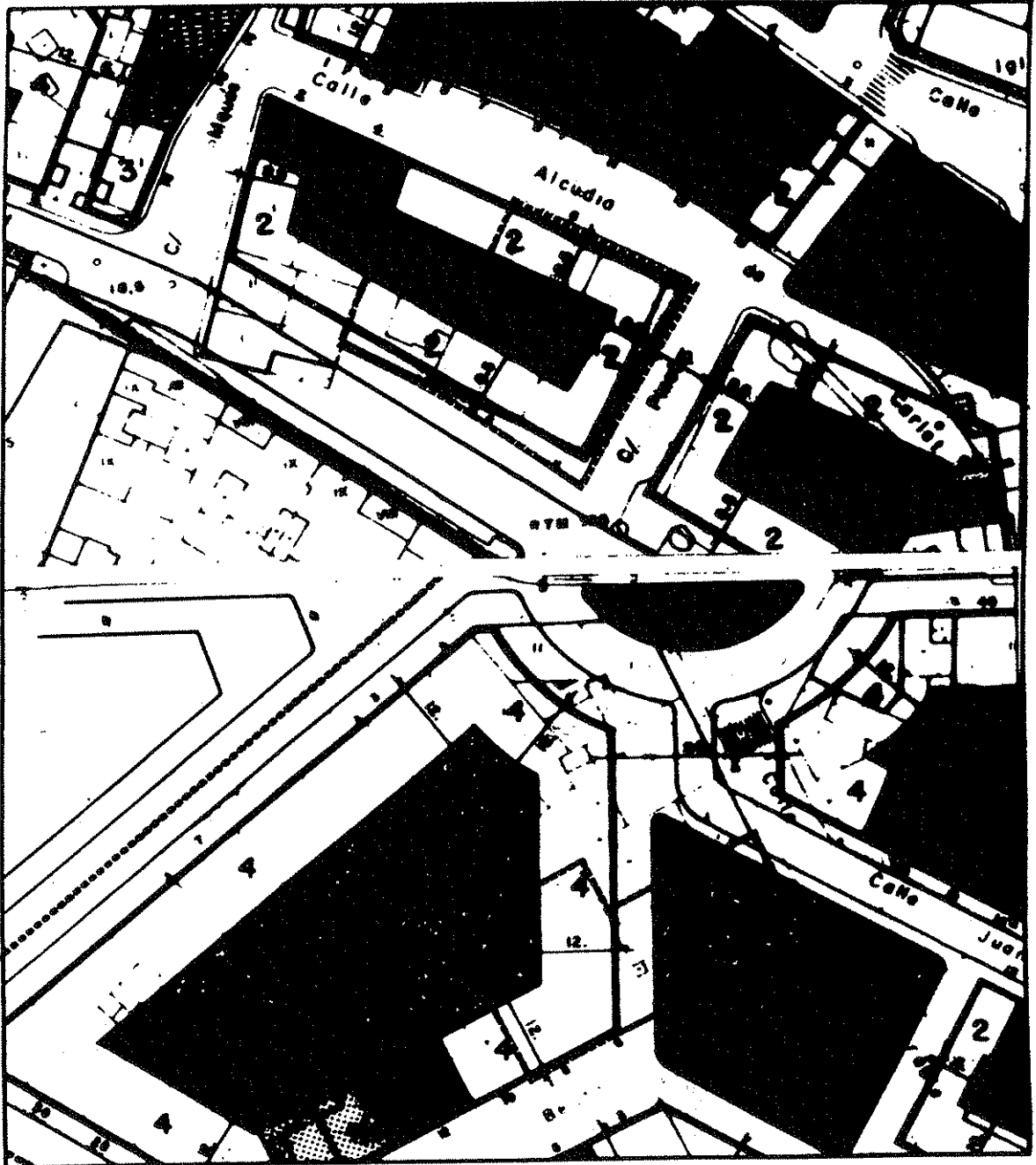
TOTALES		PTS
25 TOTAL CESION/EXPROPIACION		9.938.676
26 TOTAL EDIFICABILIDAD		99.254.400
27 TOTAL URBANIZACION		3.648.000
28 TOTAL ACTUACION		112.841.076

OBSERVACIONES: El valor que aplicamos por m2/suelo se deduce del aplicado para la expropiación (ver EEF, apartado 3.1), es decir, a 14.000 pts. para una edificabilidad de 1m2t/1m2s. Si la edificabilidad que sale de la Unidad es menor o mayor se verá ajustado el valor de acuerdo a la edificabilidad de la Unidad.

UNIDAD DE EJECUCION U.E. 7



UNIDAD DE EJECUCION U.E. 7



ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

UNIDAD DE EJECUCION: 7

IDENTIFICACION

1 DENOMINACION:	UNIDAD DE EJECUCION 7
2 SITUACION:	
3 GESTION:	POR COOPERACION O EXPROPIACION
4 PROMOCION:	INICIATIVA MIXTA
5 CUATRIENIO:	2ª
6 ETAPA:	3ª

SUELOS Y USOS

	M2
6 AMBITO DE ACTUACION	1.884
7 SUELO PRIVADO EDIFICABLE	1.047
8 SUELO PRIVADO LIBRE	366
9 SUELO EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	--
10 SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	340
11 SUELO VIALES Y PLAZAS	131

VARIACION DE CESIONES O EXPROPIACIONES

	M2	PTS/M2	PTS
12 SUELO	471	20.580	9.693.180
13 EDIFICACION A DESAPARECER	2.532	9.427	23.869.164
14 TOTAL CESION/EXPROPIACION			33.562.344

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

EDIFICABILIDAD/VIVIENDAS NUEVAS	M2	PTS/M2	PTS
15 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.778	73.850	205.155.300
16 EDIFICABILIDAD EN APARCAMIENTOS	--	--	--
17 TOTAL EDIFICABILIDAD			205.155.300

EDIFICABILIDAD/EQUIPAMIENTOS	M2	PTS/M2	PTS
18 EQUIPAMIENTOS DE NUEVA PLANTA	--	--	--
19 EQUIPAMIENTOS A REHABILITAR	--	--	--
20 GARAJE PUBLICO	--	--	--
21 TOTAL EDIFICABILIDAD			0

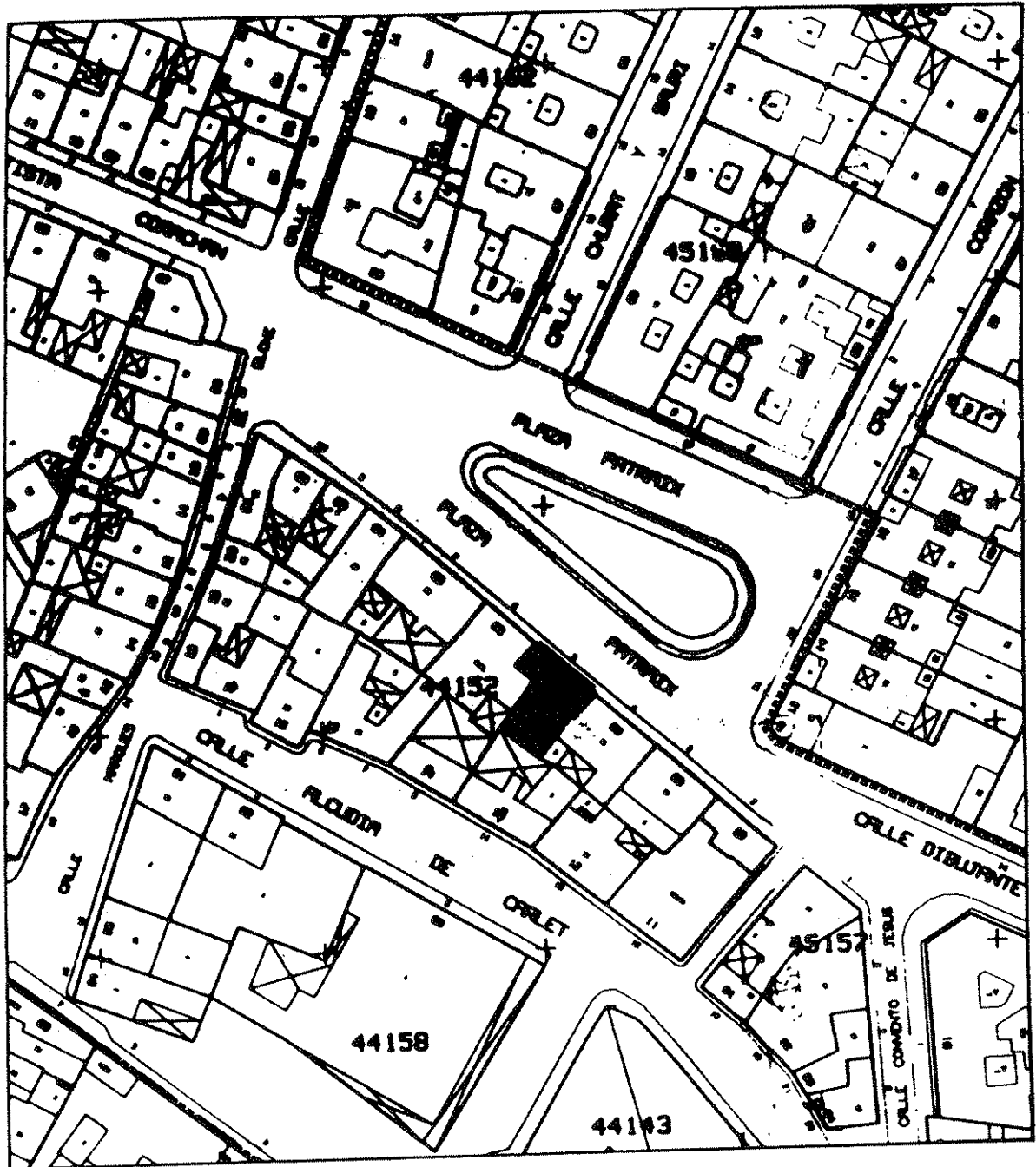
COSTE DE URBANIZACION	M2	PTS/M2	PTS
22 VIALES	131	12.000	1.572.000
23 PLAZAS O JARDINES	340	12.000	4.080.000
24 TOTAL URBANIZACION			5.652.000

TOTALES			PTS
25 TOTAL CESION/EXPROPIACION			33.562.344
26 TOTAL EDIFICABILIDAD			205.155.300
27 TOTAL URBANIZACION			5.652.000
28 TOTAL ACTUACION			244.369.644

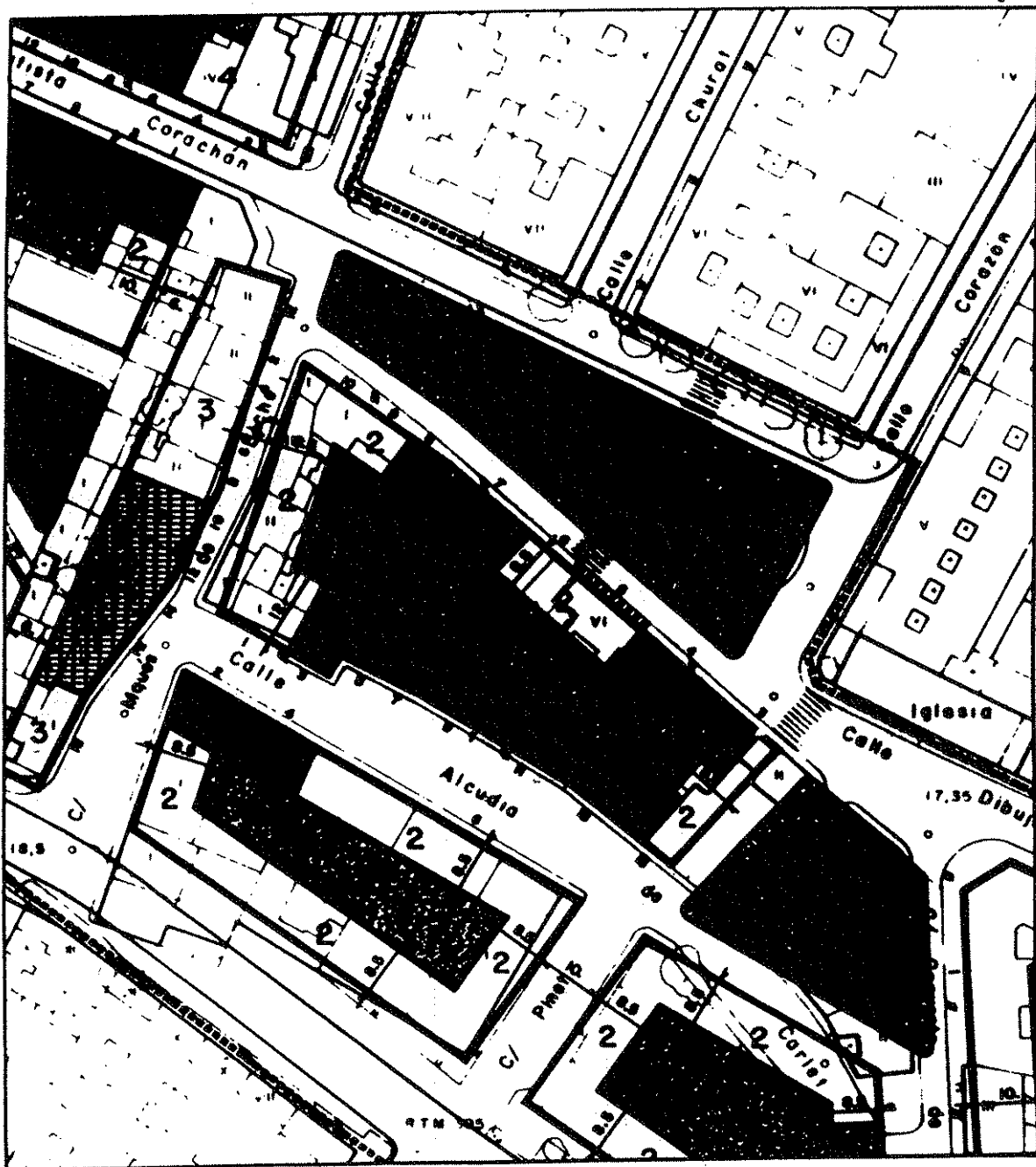
OBSERVACIONES: El valor que aplicamos por m2/suelo se deduce del aplicado para la expropiación (ver EEF, apartado 3.1), es decir, a 14.000 pts. para una edificabilidad de 1m2t/1m2s. Si la edificabilidad que sale de la Unidad es menor o mayor se verá ajustado el valor de acuerdo a la edificabilidad de la Unidad.

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

ACTUACION AISLADA A



ACTUACION AISLADA A



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO / OFICINA TECNICA DE PLANEAMIENTO

ACTUACION AISLADA A

IDENTIFICACION

1 DENOMINACION:	UNIDAD DE EJECUCION 8
2 SITUACION:	
3 GESTION:	POR EXPROPIACION
4 PROMOCION:	INICIATIVA PUBLICA
5 CUATRIENIO:	2º
6 ETAPA:	4º

SUELOS Y USOS M2

6 AMBITO DE ACTUACION	121
7 SUELO PRIVADO EDIFICABLE	91
8 SUELO PRIVADO LIBRE	30
9 SUELO EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	--
10 SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	--
11 SUELO VIALES Y PLAZAS	--

VARIACION DE CESIONES O EXPROPIACIONES	M2	PTS/M2	PTS
12 SUELO (14.000 X 1,50)	121	21.000	2.541.000
13 EDIFICACION A DESAPARECER	576	70.000(1)	40.320.000
14 TOTAL CESION/EXPROPIACION			42.861.000

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

EDIFICABILIDAD/VIVIENDAS NUEVAS	M2	PTS/M2	PTS
15 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	182	73.850	13.440.700
16 EDIFICABILIDAD EN APARCAMIENTOS	--	--	--
17 TOTAL EDIFICABILIDAD			13.440.700

EDIFICABILIDAD/EQUIPAMIENTOS	M2	PTS/M2	PTS
18 EQUIPAMIENTOS DE NUEVA PLANTA	--	--	--
19 EQUIPAMIENTOS A REHABILITAR	--	--	--
20 GARAJE PUBLICO	--	--	--
21 TOTAL EDIFICABILIDAD			0

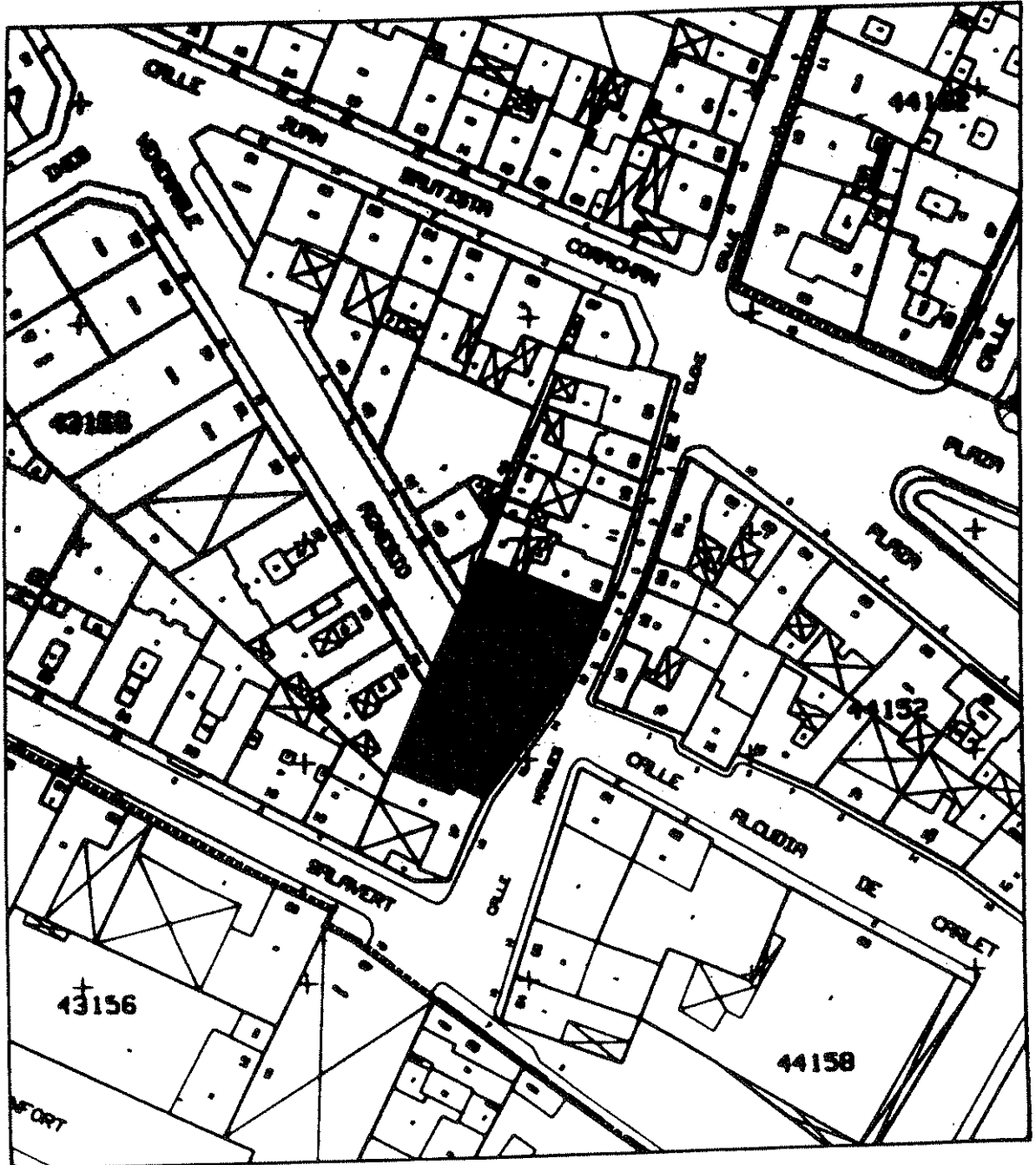
COSTE DE URBANIZACION	M2	PTS/M2	PTS
22 VIALES	--	--	--
23 PLAZAS O JARDINES	--	--	--
24 TOTAL URBANIZACION			0

TOTALES	PTS
25 TOTAL CESION/EXPROPIACION	42.861.000
26 TOTAL EDIFICABILIDAD	13.440.700
27 TOTAL URBANIZACION	--
28 TOTAL ACTUACION	56.301.700

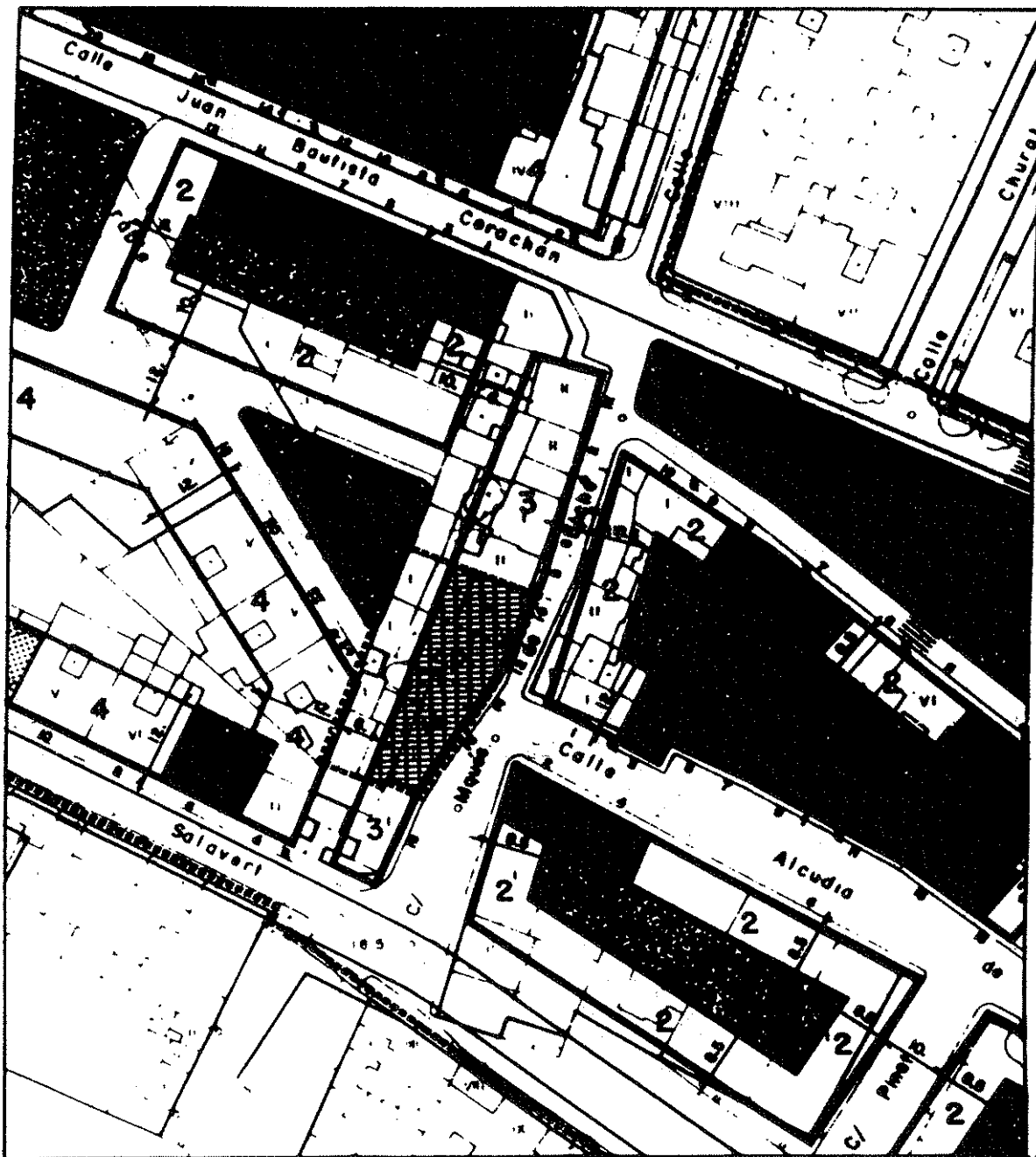
OBSERVACIONES: Se le restarán 20.000.000 por venta de las dos casas.

(1) El valor por m2 de la edificación a desaparecer se obtiene partiendo de la consideración de los precios de mercado.

ACTUACION AISLADA B



ACTUACION AISLADA B



ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

ACTUACION AISLADA B

IDENTIFICACION

1 DENOMINACION:	UNIDAD DE EJECUCION 9
2 SITUACION:	
3 GESTION:	POR EXPROPIACION
4 PROMOCION:	INICIATIVA PUBLICA
5 CUATRIENIO:	2º
6 ETAPA:	4º

SUELOS Y USOS

	M2
6 AMBITO DE ACTUACION	615
7 SUELO PRIVADO EDIFICABLE	--
8 SUELO PRIVADO LIBRE	425
9 SUELO EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	--
10 SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	--
11 SUELO VIALES Y PLAZAS	190

VARIACION DE CESIONES O EXPROPIACIONES	M2	PTS/M2	PTS
12 SUELO	615	28.280	17.392.300
13 EDIFICACION A DESAPARECER	850	9.427	8.012.950
14 TOTAL CESION/EXPROPIACION			25.405.150

EDIFICABILIDAD/VIVIENDAS NUEVAS	M2	PTS/M2	PTS
15 EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	--	--	--
16 EDIFICABILIDAD EN APARCAMIENTOS	--	--	--
17 TOTAL EDIFICABILIDAD			0

EDIFICABILIDAD/EQUIPAMIENTOS	M2	PTS/M2	PTS
18 EQUIPAMIENTOS DE NUEVA PLANTA	--	--	--
19 EQUIPAMIENTOS A REHABILITAR	1.245	101.000	125.745.000
20 GARAJE PUBLICO	--	--	--
21 TOTAL EDIFICABILIDAD			125.745.000

COSTE DE URBANIZACION	M2	PTS/M2	PTS
22 VIALES	190	12.000	2.280.000
23 PLAZAS O JARDINES	--	--	--
24 TOTAL URBANIZACION			2.280.000

TOTALES		PTS
25 TOTAL CESION/EXPROPIACION		25.405.150
26 TOTAL EDIFICABILIDAD		125.745.000
27 TOTAL URBANIZACION		2.280.000
28 TOTAL ACTUACION		153.430.150

OBSERVACIONES
