



FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BAIXAULI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

CTRA. VALENCIA Nº 36, C/ CHIPRE/C/ LITUANIA

Paiporta

GRANDES PROYECTOS DEL MEDITERRÁNEO S.L.

Enero 2024

1



AYUNTAMIENTO DE PAIPORTA

Código Seguro de Verificación: JZAA AFHC LPCR UVDF ZLY2

PAA_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://paiporta.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 55



FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

MEMORIA DE PROGRAMACIÓN





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

Por parte de mercantil Grandes proyectos del mediterraneo, S.L. con CIF B98050453, domicilio en calle 29, nº 88, La Cañada (Paterna) se pretende la construcción de una edificación destinada a centro comercial sobre un solar de 6.856,18 m2. En la actualidad existe una edificación industrial a demoler.

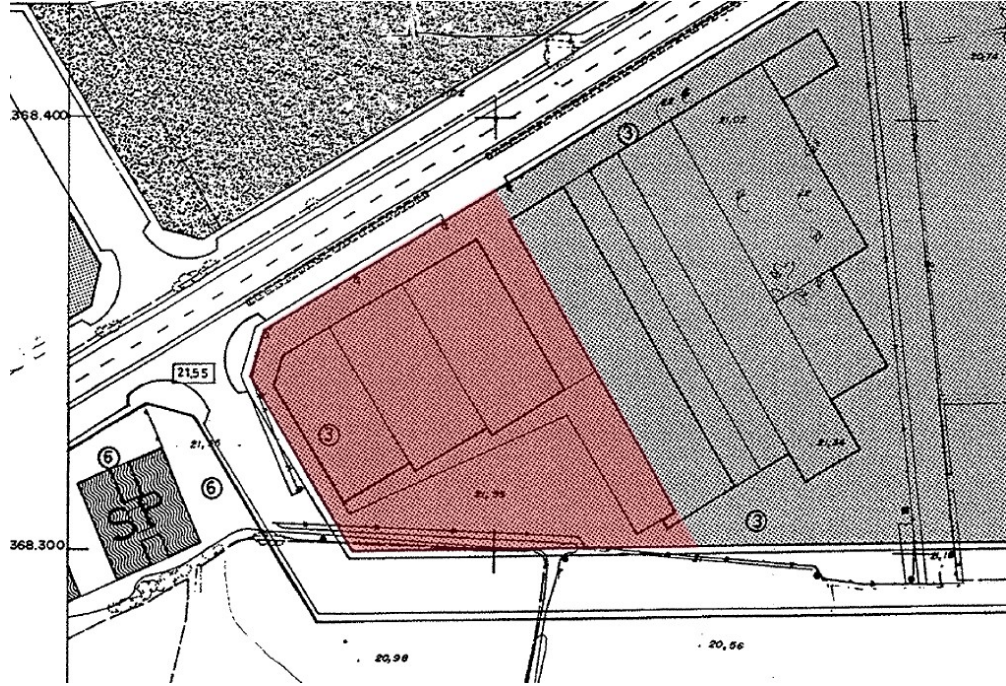


Imagen 1: solar edificable delimitado dentro de la ordenación actual del PGOU

El proyecto se localiza en la confluencia de las calles Carretera Valencia nº 36/ calle Chipre/ calle Lituania.

La ejecución del proyecto requiere una pequeña obra de urbanización, consistente en alinear la calle Chipre, ejecutar las aceras de la calle Lituania, y la ejecución de una rotonda en la calle Valencia, con la cesión de todas las superficies al ayuntamiento como viarios. El resto de la obra de urbanización para dotar a la parcela de la condición de solar está ejecutada desde hace años.





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024



Figura 2: Superficie afectada por la obra de urbanización

La superficie total del ámbito del PAA es de 10.294,07 m² (suma de la parcela y viarios a urbanizar). De la misma, son suelos de dominio público ya afectados a su destino como vial público y que sólo se van a acondicionar (2.487,06 m²), y son suelos de titularidad privada (7.807,01 m²). Se reflejan en el siguiente plano:





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

Imagen 3; Plano del ámbito y superficies afectadas

Las parcelas de titularidad privada que se ven afectadas por el PAA son las siguientes:

	Superficie (m ²)	%
Propietario 1	7.214,96	92,41
Propietario 2	353,68	4,53
Propietario 3	134,83	1,72
Propietario 4	103,60	1,32
Total	7.807,01	100
Suelo público	2.487,06	
Total	10.294,07	



FIRMADO POR

AMPARO BAIXAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)

De acuerdo con el artículo 115.4 del Decreto legislativo 1/2021 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, el TRLOTUP), *“Los programas de actuación pueden tener por objeto actuaciones aisladas para aquellos casos en que no proceda directamente el otorgamiento de licencia urbanística, tales como la rehabilitación o edificación en ámbitos de planes de reforma interior o solares en régimen de edificación forzosa. En estos casos, el ámbito de la actuación incluirá los terrenos necesarios para finalizar la urbanización, en su caso, y materializar la edificación. Los programas de actuación aislada se regirán por lo dispuesto en el capítulo V de este título y, en lo no previsto en él, por el régimen establecido para los programas de actuación integrada”.*

Dadas las características de la actuación, en las que es necesario disponer de los terrenos necesarios para ejecutar la obra de urbanización, sin que medie acuerdo con los titulares de las pequeñas superficies afectadas, resulta aplicable la gestión de los terrenos mediante un Programa de Actuación Aislada (PAA) por los supuestos contemplados en el artículo 73.3 del TRLOTUP

3. Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario:





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

a) La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar. [...]

d) La regularización de linderos, cuando esta se requiera aun estando ejecutada la urbanización perimetral y no haya acuerdo voluntario entre las personas afectadas [...]

II DISPONIBILIDAD CIVIL DE LOS TERRENOS

GRANDES PROYECTOS MEDITERRANEOS, S.L., con C.I.F. número B98050453 es titular del pleno dominio de las siguientes fincas incluidas en el ámbito como propietario 1:

1.- Finca 6335 del registro de la propiedad de Valencia nº 17, en virtud de la escritura de Compra otorgada en Valencia ante Don LUIS CALABUIG DE LEYVA el 29 de Julio de 2022, según la inscripción 19ª, folio 91 del libro 297, tomo 1.412, con fecha 25 de octubre de 2022.

La finca tiene una cabida registral de (6.764,95 m2) ; lindante: Norte, Carretera de Paiporta a Valencia; Sur, tierras de la viuda de don Manuel Valero; Este, tierras de Ferin, S.A.; y Oeste, calle en Proyecto. Catastralmente tiene una superficie de 6.701 m2.

Esta afectada totalmente.

2.- Finca 1271 del registro de la propiedad de Valencia nº 17, en virtud de la escritura de Compra otorgada en Valencia ante Don LUIS CALABUIG DE LEYVA el 29 de Julio de 2022, según la inscripción 5ª, folio 184 del libro 231, tomo 1.304, con fecha 25 de Octubre de 2022.

Su cabida registral es de setecientos cuarenta y nueve metros, cincuenta y ocho decímetros cuadrados (749,58 m2). Linda: norte, herederos de Juan Miguel Ausina; sur, con la parcela resultante de la reparcelación, adjudicada a los hermanos Quilis Valeros; este, tierras de Simeón y Amparo Gimeno Dosques; oeste, herederos de Juan Miguel Ausina. Está afectada en su totalidad.

La promotora es propietaria de 7.214,96 m2 afectados, y dado que el ámbito del PAA tiene una superficie de 10.294,07 m2, de los cuales sólo son computables 7.807,01 m2, por ser el resto suelo de dominio público afecto a su destino, la mercantil promotora ostenta la disponibilidad civil de un porcentaje del 92,41 %, suficiente para asegurar que edificará la parcela y lo hará en plazo inferior a tres años, tal y como exige el artículo 174.3 del TRLOTUP.

III. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

La superficie afectada se localiza en la Partida de la Pascualeta o Camino de Valencia, en el polígono industrial número II del Plan General de Paiporta.

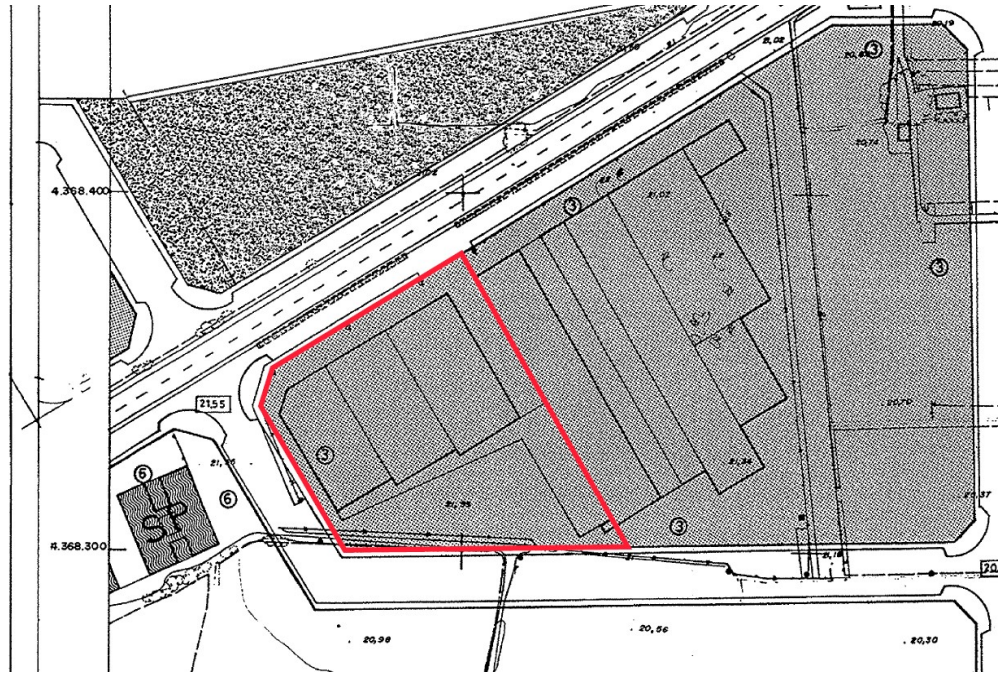


Imagen 4, Plano 2.2 ordenación detallada del Plan General

Le resultan de aplicación las ordenanzas del Suelo Industrial reguladas en la Sección 7ª.- Zona industrial. Artículo 4.2.7.1. y siguientes de las Normas Urbanísticas. La edificabilidad neta sobre parcela es de 2,40 m²t/m²s. El aprovechamiento subjetivo del ámbito se obtiene de aplicar este IEN por la superficie de parcela neta que es de 6.816,64 m², lo que nos da una edificabilidad total de 16.359,94 m²t. El aprovechamiento subjetivo es de 2,10 m²t/m²s, resultado de dividir la edificabilidad total (16.359,94 m²t) entre la superficie computable del sector (superficie del ámbito menos los suelos dotacionales afectos a su destino), 7.807,01 m²s.

La propuesta de programación no altera ninguno de los parámetros del Plan general aplicables a la parcela resultante.

IV. FORMA DE GESTIÓN

La mercantil promotora pretende la adjudicación de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Aislada bajo la modalidad de gestión por las personas propietarias.





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

El artículo 176 del TRLOTUP indica que, en defecto de gestión directa, la gestión podrá ser asignada por la administración a las personas propietarias. En este último caso, el procedimiento será el establecido en el Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP. Los requisitos para acceder a dicha condición se imponen en el artículo 120 del TRLOTUP, que al efecto dispone:

“1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.

b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.

c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

2. En el caso de actuaciones en el medio urbano, podrán actuar en régimen de gestión urbanística por personas propietarias los sujetos obligados a los que se refiere el artículo 17.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

3. En los supuestos anteriormente indicados, la designación del agente urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico”.

En el presente caso nos encontramos en el supuesto segundo por lo que la mercantil promotora se encuentra legitimada para promover el programa por la modalidad de gestión por las personas propietarias. El citado régimen de gestión viene desarrollado en el capítulo III Sección II artículo 124 del TRLOTUP:





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

“1. Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

3. En concreto, para estos programas las personas propietarias iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 127 de este texto refundido. Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 127, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido.

4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde o alcaldesa efectuará las siguientes actuaciones:

a) Requerirá a la persona aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible”.

V DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL PROGRAMA

El programa de actuación aislada, de acuerdo con lo exigido en el artículo 175 del TRLOTUP, comprende los siguientes documentos con los siguientes contenidos:

a) Alternativa técnica, que contendrá:

1.º Anteproyecto de edificación o de rehabilitación, acompañado, en su caso, de proyecto de urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar. Ambos documentos contendrán la delimitación del ámbito de la





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

actuación y una memoria de calidades, tanto de las obras de construcción como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

2.º En caso de que resultare necesario modificar el planeamiento urbanístico, se acompañará del correspondiente instrumento urbanístico que lo modifique. Solo podrá aprobarse definitivamente el programa simultáneamente o con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento.

b) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre la persona adjudicataria y la administración actuante, en el que consten los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Se identificará la forma de gestión de la actuación. El promotor o promotora de una actuación aislada ha de garantizar el coste de las indemnizaciones y justiprecios, los gastos del plan de realojo y retorno y la totalidad del coste de las obras de urbanización, si hubiera que realizarlas.

c) Proposición jurídico-económica, que contemple los siguientes aspectos:

1.º Desarrollo de las relaciones entre la persona adjudicataria y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución de la persona adjudicataria.

2.º Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

3.º Avance de la equidistribución de beneficios y cargas. En el supuesto de régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución por persona propietaria, se formulará una propuesta de precio de adquisición del inmueble, a título de persona o entidad beneficiaria privada de la expropiación forzosa, o propuesta de pago de la totalidad de los costes de ejecución, mediante la atribución a la persona adjudicataria, en régimen de reparcelación forzosa, de partes determinadas de la edificación resultante, de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos, o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, determinados en función de sus precios de venta justificados en un estudio de mercado, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4.º Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica de la actuación.





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

5.º En su caso, plan de realojo y retorno.

En el presente caso se acompaña de los siguientes documentos

5.1. ALTERNATIVA TÉCNICA

La Alternativa Técnica de este Programa está constituida por el proyecto de urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar. Anexo 2.

5.2. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

Se adjunta como Anexo 3 la Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre la mercantil proponente, en caso de resultar adjudicataria y el ayuntamiento de Paiporta, en el que constan los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. La forma de actuación será la de GESTIÓN POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS. En el mismo consta la garantía del coste de las indemnizaciones y justiprecios y de la totalidad de las obras de urbanización.

5.3. PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA

Se adjunta como Anexo 4 la Proposición jurídico económica que contempla todos los requisitos exigidos en el artículo 175 del TRLOTUP, junto con la memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, como Anexos 5 y 6.

En el presente caso sólo se ven afectadas las fincas catastrales siguientes: 46188A001000200000DE, 2983502YJ2628S0001SH, 3082901YJ2638S0001UB, 3183804YJ2638S0001RB y 3183806YJ2638S0001XB.

Paiporta, 30 de abril de 2024

Firmado por ***4003**
MARIA DESAMPARADOS
BAIXAULI (R:
****6596*) el día
06/05/2024 con un

Amparo Baixauli González

Abogado

VIVO
SANMARTIN
JUAN JOSE - 33562023D
33562023D

Firmado digitalmente por
VIVO SANMARTIN
JUAN JOSE -
33562023D
Fecha: 2024.05.06
16:46:41 +02'00'

Juanjo Vivó Sanmartín

Arquitecto



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

ANEXO 1

- Certificado registral de dominio y cargas de la Finca 6335 del registro de la propiedad de Valencia nº 17,
- Certificado registral de dominio y cargas de la Finca 1271 del registro de la propiedad de Valencia nº 17.



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

ANEXO 2:

PROYECTO DE URBANIZACIÓN





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

ANEXO 3:
PROPUESTA DE CONVENIO





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

CONVENIO DE PROGRAMACIÓN PROGRAMA DE ACTUACION AISLADA

CTRA. VALENCIA Nº 36, C/ CHIPRE/C/ LITUANIA





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

COMPARECEN

De una parte, D. xxxxxxxxxxxx, Alcalde-presidente del Ayuntamiento de Paiporta, con las competencias que le asigna la LRBRL 7/85; Y el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP) y el pleno del Ayuntamiento de Torrent.

Y de otra, Grandes proyectos del mediterraneo, S.L. con CIF B98050453, domicilio en calle 29, nº 88, La Cañada, inscrita en el Registro mercantil de la provincia de Valencia al tomo 8911, libro 6197, folio 217, hoja V-129882, inscripción 1ª. Cuyo objeto social es el siguiente: La compra, venta, tenencia y explotación por cualquier título de toda clase de fincas rústicas o urbanas, acciones o participaciones en sociedades, con exclusión de aquellas reguladas por disposiciones específicas, o para que la Ley exige el cumplimiento de requisitos especiales. Si disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de personas que ostenten dicha titulación profesional y, en su caso no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido os requisitos administrativos exigidos. Tales actividades podrán ser realizadas total o parcialmente de modo indirecto, mediante titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

INTERVIENEN

D. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Paiporta, en representación del mismo. Se encuentra asistido, en este acto, por D. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, en su calidad de Secretario General de dicho Ayuntamiento que da fe del acto.

Y de otra D. Juan José Vivó Calero y D. Gozalo Bayona Valero en representación de la mercantil Grandes proyectos del mediterraneo, S.L. de acuerdo con la escritura de representación, en adelante el urbanizador.

EXPONEN

I.-El presente Convenio, se formaliza en cumplimiento de lo previsto en el 117.4 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP) y de conformidad con lo acordado en el Acuerdo del Ayuntamiento de Paiporta en sesión celebrada en fecha de -----en el que se aprueba el Programa para el desarrollo de la Actuación Aislada (en adelante, el PAA). En dicho acuerdo, el Ayuntamiento resolvió adjudicar el Programa, incluyendo su alternativa técnica (AT) y su Proposición Jurídico-económica (PJE), para su gestión por los propietarios, a favor de la mercantil Grandes proyectos del mediterraneo, S.L

La aprobación del PAA ha sido publicada en el DOGV de fecha -----.

II.- En el plazo 10 días desde la publicación de la aprobación del PAA en el DOGV se procede a la formalización en documento administrativo del contrato para el despliegue y ejecución del PAA, habiéndose formalizado la garantía exigida en el artículo 175 del TRLOTUP consistente el coste de las indemnizaciones y justiprecios y la totalidad del coste de las obras de urbanización, si hubiera que realizarlas.

Atendiendo a lo anterior, ambas partes suscriben el presente Convenio de programación que se somete a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERO. - OBJETO DEL CONVENIO.

Este Convenio tiene por objeto regular las obligaciones y derechos del urbanizador, propietarios y de la administración en el PAA, de conformidad con lo establecido en la TRLOTUP y en la legislación del Estado y en el acuerdo de aprobación definitiva y adjudicación del PAA a Grandes proyectos del mediterraneo, S.L. El presente documento tiene naturaleza administrativa especial, y se registrá por sus propias estipulaciones, por las disposiciones contenidas en el TRLOTUP y, con carácter supletorio, por las disposiciones contenidas en la LCSP.

SEGUNDO. -COMPROMISOS QUE ASUME EL URBANIZADOR.

2.1. Obras de urbanización correspondientes a este PAA

2.1.1. El URBANIZADOR deberá ejecutar la totalidad de las obras urbanización contenidas en el proyecto aprobado en fecha -----.

Las obras programadas incluyen, asimismo, las conexiones con las estructuras e infraestructuras existentes necesarias y las redes de suministros. No se propone la ejecución por fases, ni de las obras de urbanización ni de edificación. En definitiva,



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

todas las obras para que la parcela ostente la condición de solar, y que las dotaciones puedan ser recepcionadas por el Ayuntamiento.

2.2. Elaboración de proyectos y documentos.

Son documentos que tiene que elaborar el AU en el transcurso del programa:

- El Proyecto de reparcelación forzosa o voluntaria. Se aportará copia del proyecto en soporte digital.

2.3. Contratación de obras y servicios.

2.3.1. El empresario constructor identificado en el artículo 163 del TRLOTUP, será seleccionado, por el Urbanizador. Corresponde al Urbanizador designar el técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización y edificación.

El Ayuntamiento ejercerá en todo momento sus potestades de supervisión y control técnico de las obras de urbanización a través de los técnicos municipales o asesores externos que designe, pudiendo dictar instrucciones por escrito de obligado cumplimiento, las cuales se entregaran a la dirección técnica. A tal efecto, el Ayuntamiento, designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización, que tendrá libre acceso a la zona de obras y estará puntualmente informado de su evolución, facilitándosele copia de los ensayos que se practiquen de cada unidad de obra. En aquellas unidades de obra que no queden vistas, será necesario tener la conformidad expresa del representante municipal, en el libro de órdenes dispuesto al efecto, antes de proceder a la ejecución de dichas obras.

2.4. Financiación de las obras de urbanización y proyectos.

2.4.1. Le corresponderá íntegramente al Urbanizador la financiación de las obras de urbanización, sin perjuicio de su derecho a resarcirse de ella por cuenta de los propietarios adjudicatarios de solares resultantes del PAA. El eventual incumplimiento de las obligaciones urbanísticas por los propietarios de terrenos afectados por el PAA, no exonera al Urbanizador de su compromiso, ante el Ayuntamiento, de ejecutar las obras de urbanización, sin perjuicio alguno de su derecho de resarcimiento.

2.4.2. En las cargas de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización no se han incluido costes de indemnizaciones, por lo que, caso que fuere necesario realizar cualquier tipo de indemnización, las indicadas cargas se verán incrementadas por el coste de las mismas, que se cuantificarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, dando lugar a saldos acreedores o deudores en la cuenta de liquidación provisional.



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BAYXAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

2.4.3. El Urbanizador asumirá la condición de beneficiario de las expropiaciones que resulten precisas para ejecutar cualquiera de los elementos de la urbanización en suelos exteriores al ámbito de la misma, y presentará al Ayuntamiento los Proyectos complementarios que resulten necesarios para ejecutarlos. Todo lo anterior de acuerdo con el artículo 118 del TRLOTUP.

2.5. Recepción de las Obras.

Para la recepción provisional de las obras de urbanización por la administración, se habrán de presentar los documentos que exija el Ayuntamiento de Paiporta y al menos los siguientes:

- a)** Certificado final de las obras e instalaciones y los planos definitivos de todas las obras y redes de servicios, con las cotas, visados por el colegio oficial respectivo, y en soporte informático.
- b)** Certificados de ensayos de materiales
- c)** Certificación sobre eliminación de barreras arquitectónicas.
- d)** Demás certificados obligatorios según la normativa vigente.

Dentro del plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, el director facultativo de la obra y los técnicos municipales, de oficio o a instancia del contratista, redactarán un informe sobre el estado de las obras. Si éste fuera favorable, el Urbanizador quedará relevado de toda responsabilidad, salvo la derivada de vicios ocultos, procediéndose a la devolución o cancelación de la garantía, liquidación del contrato y, en su caso, al pago de las obligaciones pendientes. En el caso de que el informe no fuera favorable, los defectos observados se deberán corregir en el plazo de 15 días.

Sin perjuicio de lo anterior será de aplicación lo dispuesto en el artículo 170 del TRLOTUP. Respecto de las instalaciones de suministro eléctrico integradas en este convenio, su recepción será por cuenta de las empresas suministradoras conforme a la legislación específica del sector.

CUARTO: CALENDARIO DE DESARROLLO DEL PAA

4.1 Plazos

- El plazo máximo para la ejecución del PAA será **de 2 años**, salvo cuando concurran circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga, que deberá ser expresamente acordada. Una vez adjudicado el PAA y suscrito el convenio de programación, **en el plazo de un mes** se procederá a la contratación del





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

empresario constructor. Dándose cuenta, por parte del Agente urbanizador, del adjudicatario al Ayuntamiento en el citado plazo. De acuerdo con el artículo 163 del TRLOTUP la presente contratación no está sujeta a la Ley de Contratos del Sector Publico por lo que es el Agente Urbanizador quien la contrata directamente.

- Así mismo en el citado plazo de un mes de la firma del convenio urbanístico de programación, se procederá a realizar la notificación a los propietarios todo ello de acuerdo con el artículo 148 del TRLOTUP.
- Adjudicadas las obras, el precio de adjudicación se incorporará al **Proyecto de reparcelación** y en su caso al Plan de pagos, debiendo entregarse **en el plazo de 6 meses** desde la firma del convenio de programación, en el Ayuntamiento para su aprobación bajo el principio de “no dilaciones indebidas”.
- El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo **de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación**, acreditándose mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de las obras y el responsable municipal que se designe.
- Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de SEIS MESES desde su inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante ACTA DE FINALIZACIÓN DE OBRAS en los mismos términos y condiciones que el “Acta de Inicio” de obras. Plazo máximo para el inicio de la edificación del solar será de 1 año desde que sea posible su edificación, sin perjuicio de la simultaneidad con las obras de urbanización. Su terminación no podrá superar el plazo de 2 años

5. Suspensión de los plazos.

El cómputo de los plazos quedará suspendido desde el momento en que, por causas ajenas e insuperables a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las causas de fuerza mayor, (catástrofes naturales, huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Valencia, inundaciones condiciones meteorológicas adversas y persistentes que paralicen las obras) y otras circunstancias análogas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo del plazo, mediante resolución municipal, cualquier dilación, respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

sean responsables las compañías suministradoras que pudieran intervenir, la administración actuante o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, tramite o resolución de los procedimientos administrativos que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la actuación programada.

6. Prorroga de los plazos.

El Urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados, debiendo presentar la solicitud con al menos UN MES de antelación respecto al vencimiento de los mismos. El Ayuntamiento resolverá lo que proceda respecto de dicha petición en el plazo de UN MES. La falta de resolución expresa en el plazo de TRES MESES legitimará al urbanizador para entenderla estimada por silencio positivo.

QUINTO: NO ADHESIÓN Y MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN.

Los propietarios afectados por el PAA que no son adjudicatarios de parcela percibirán la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones.

Los propietarios interesados en participar en la actuación urbanística deberán disponer de derechos suficientes para ser adjudicatarios de parcela mínima y manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos. A tal fin, dispondrán del plazo mínimo de dos meses desde que el Urbanizador les notifique la aprobación del PAA y sus características económicas, todo ello de conformidad con lo regulado en el artículo 150 del TRLOTUP. El plazo establecido se aplicará tanto para pronunciarse como para prestar garantías.

La adhesión se otorgará en documento público administrativo ante el secretario del Ayuntamiento, o bien por otorgamiento ante notario, quien lo notificará a la administración.

Los propietarios retribuyen al Urbanizador en la forma convenida con éste. A tal efecto el Urbanizador deberá acreditar ante el Ayuntamiento de Paiporta los acuerdos alcanzados con los propietarios. En defecto de acuerdo, la retribución de los propietarios adheridos será en metálico o en terrenos, o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión al PAA. La repercusión de cargas comprenderá como máximo los gastos presupuestados en el PAA aprobado, conforme al artículo 150 del TRLOTUP, sin perjuicio de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en la PJE del PAA mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

SEXTO: CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Son cargas del PAA: el coste de las obras programadas necesarias, la redacción de proyectos técnicos, sus modificados o refundidos, la dirección facultativa de obra e instalaciones, la dirección jurídica del procedimiento, los gastos de gestión y el beneficio del Urbanizador expresados en el artículo 150 del TRLOTUP, relativo a las cargas de urbanización del Programa en la categoría de cargas fijas.

El presupuesto de cargas de urbanización del presente Programa comprende la totalidad de los costes antes mencionados y ha sido desglosado en la PJE POR UN IMPORTE PRELIMINAR ESTIMADO DE 531.956,44 €, al que habrá que añadir el IVA correspondiente, y se desglosa de la siguiente forma en cargas de urbanización:



FIRMADO POR

AMPARO BAYXALI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)

Obras de urbanización: PEC	452.113,25 €
Honorarios técnicos: 5%	22.605,66 €
Gastos generales Agte Urbanizador: 6%	27.126,79 €
Beneficio del urbanizador : 6%	30.110,74 €

TOTAL CARGAS ESTIMADAS DE URBANIZACIÓN	531.956,44 €
---	---------------------



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

II.1. Cargas unitarias

Dado que la superficie computable del ámbito asciende a 7.807,01 m²s (superficie sin los suelos de dominio público), las cargas unitarias del PAA repercutibles por unidad de suelo de origen (Cs) son:

$$531.956,44 \text{ €} / 7.807,01 \text{ m}^2\text{s} = 68,13 \text{ €} / \text{m}^2\text{s}$$

Considerando que la edificabilidad total del área asciende a un total de 16.359,94 m²t, las cargas unitarias del PAI repercutidas por unidad de edificabilidad son las siguientes:

$$531.956,44 \text{ €} / 16.359,94 \text{ m}^2\text{t} = 32,51 \text{ €} / \text{m}^2\text{t}$$





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

Asimismo, y considerando que la superficie susceptible de edificación (solares) es de 6.816,64 m²s, las cargas unitarias del PAA por unidad de superficie de solar resulta:

$$531.956,44 \text{ €} / 6.816,64 \text{ m}^2\text{s} = 78,03 \text{ €}/\text{m}^2\text{s}$$

II.2. Cálculo justificativo del coeficiente de retribución.

$$K_s = C_s / V_s + C_s$$

K_s= Coeficiente de canje

C_s= Costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen

V_s= Valor del metro cuadrado de suelo de origen

$$68,13 / 209,01 + 68,13 = 0,258$$

COEFICIENTE DE CANJE 24,58 %

SÉPTIMO: GARANTIAS.

El agente Urbanizador deberá prestar garantía definitiva por la totalidad del coste de las obras de urbanización y edificación.

En todo caso la garantía se debe presentar en aval bancario o cualquiera otra modalidad admitida en derecho, se posibilita expresamente la garantía real que se deberá hacer efectiva antes de la firma del presente contrato. Esta garantía responderá de los siguientes conceptos:

- a) De las penalidades que pudieran imponerse al Urbanizador.
- b) De la correcta ejecución de las prestaciones contempladas en el contrato, de los gastos originados a la Administración por la demora del Urbanizador en el cumplimiento de sus obligaciones, y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o por su incumplimiento, cuando no proceda su resolución.
- c) De la incautación que puede decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTUP y en legislación de contratación pública.

La garantía definitiva no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía de un año y cumplido satisfactoriamente el contrato de que se trate, o hasta que se declare la resolución de éste sin culpa del Urbanizador.



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

Aprobada la liquidación del contrato y transcurrido el plazo de garantía, si no resultaren responsabilidades se devolverá la garantía constituida.

Caso que el Ayuntamiento de Paiporta requiera al Urbanizador la recepción parcial de obras de urbanización que pudieran resultar útiles o necesarias al interés público, este podrá solicitar la devolución parcial de garantías en proporción directa con las obras recibidas. Este mismo anticipo en la recepción de las obras podrá ser instado por el Urbanizador y con los mismos efectos respecto de la garantía.

OCTAVO: VIGENCIA Y CADUCIDAD DEL PROGRAMA.

El Ayuntamiento acordará la finalización del PAA cuando se produzca la caducidad de su término. La caducidad dará lugar, según los casos, a las consecuencias previstas respecto de la renuncia o la remoción del PAA.

NOVENO: INCUMPLIMIENTO PENALIDADES Y RESOLUCIÓN.

El Urbanizador está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva. La constitución en mora del Urbanizador no precisará intimación previa por parte del Ayuntamiento de Paiporta.

Cuando el Urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias laborables en la proporción de 0,20 euros por cada 1.000 euros del importe de las cargas del PAA antes de impuestos referidas. Las mismas prerrogativas tendrá el Ayuntamiento en caso de incumplimiento parcial de las obligaciones del contrato, respecto de las cuantías que incurran en demora.

Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 10 por 100 de las cargas del PAA, antes de impuestos, el órgano de contratación estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades. El Ayuntamiento tendrá la misma facultad respecto al incumplimiento por parte del contratista de los plazos parciales cuando la demora en el cumplimiento de aquéllos haga presumir razonadamente la imposibilidad de cumplir el plazo total. Las penalidades se impondrán por el Ayuntamiento de Paiporta, con audiencia previa del AU que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas sobre la garantía prestada o deducidas de las correspondientes certificaciones de obra que deban aprobarse para el cobro de las cuotas de urbanización. En los supuestos anteriores, si el Ayuntamiento optase por la resolución del contrato ésta deberá acordarse por el Pleno, sin otro trámite preceptivo que la audiencia del Urbanizador y,



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

cuando se formule oposición por parte de éste, el dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana. El acuerdo de resolución del programa establecerá lo que proceda de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 174 del TRLOTUP.

DECIMO: CESIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.

Dado que el presente PAA se ejecuta mediante GESTION POR PROPIETARIOS, y su adjudicación a la mercantil atiende a su condición de propietaria mayoritaria del ámbito, no será admisible la cesión de la condición de agente urbanizador, a salvo que el cesionario ostente las condiciones exigidas en el artículo 120 del TRLOTUP.

UNDECIMO: INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.

El presente contrato tiene un carácter de administrativo especial, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las administraciones públicas. La relación entre el Urbanizador y la administración actuante se rige por lo establecido en el TRLOTUP, aplicándose supletoriamente las disposiciones contenidas en la Ley de contratos del sector público.

Los programas de actuación aislada deberán ejecutarse de acuerdo con el contenido de sus documentos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas a favor de la administración actuante de acuerdo con la presente ley. El Urbanizador debe cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el PAA dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarse. La Administración, por su parte, actuará bajo el principio de eficacia, eficiencia y no dilaciones indebidas.

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la ley, la administración actuante ostenta la prerrogativa de interpretar los programas, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

El Urbanizador responderá, ante los afectados, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la administración. El incumplimiento del Urbanizador en sus obligaciones derivadas del PAA producirá las consecuencias previstas en este convenio de programación y en la ley. La ejecución del PAA se realizará a riesgo y ventura del Urbanizador.

Leído el presente convenio, y hallado conforme, es suscrito por ambas partes, en triplicado ejemplar, en el lugar y fecha expresados.



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

ANEXO 4

PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA EN CTRA. VALENCIA Nº 36, C/ CHIPRE/C/
LITUANIA.

Paiporta

GRANDES PROYECTOS DEL MEDITERRÁNEO S.L.

Abril 2024



AYUNTAMIENTO DE PAIPORTA

Código Seguro de Verificación: JZAA AFHC LPCR UVDF ZLY2

PAA_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://paiporta.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

De conformidad con el artículo 175 del TRLOTUP, la proposición jurídico económica del PAA debe contener la siguiente información:

1.º *Desarrollo de las relaciones entre la persona adjudicataria y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución de la persona adjudicataria.*

2.º *Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.*

3.º *Avance de la equidistribución de beneficios y cargas. En el supuesto de régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución por persona propietaria, se formulará una propuesta de precio de adquisición del inmueble, a título de persona o entidad beneficiaria privada de la expropiación forzosa, o propuesta de pago de la totalidad de los costes de ejecución, mediante la atribución a la persona adjudicataria, en régimen de reparcelación forzosa, de partes determinadas de la edificación resultante, de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.*

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos, o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, determinados en función de sus precios de venta justificados en un estudio de mercado, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4.º *Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica de la actuación.*

5.º *En su caso, plan de realojo y retorno.*

I. DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE LA PERSONA ADJUDICATARIA Y LA PROPIEDAD DE LA FINCA.

Aunque se han llevado a cabo algunos acercamientos con los propietarios afectados, lo cierto es que no se ha podido alcanzar hasta la fecha un acuerdo amistoso que impida la gestión del PAA. Por tanto, se hace necesario su desarrollo urbanístico mediante la reparcelación, sin adjudicación de parcela, o porción de parcela, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 90.2.e) del TRLOTUP.



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024



AYUNTAMIENTO DE PAIPORTA

PAA_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://paiporta.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: JZAA AFHC LPCR UVDF ZLY2



FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BAIXAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

II. ESTIMACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

En los PAA la totalidad del coste de la actuación viene dada por el coste de la obra de edificación más la obra de urbanización. Y ello es así porque el urbanizador se compromete tanto a edificar el inmueble como a ejecutar la obra de urbanización necesaria para dotar a la parcela de la condición de solar.

En este caso, la previsión de costes asciende a 531.956,44 €, tal y como se justifica en los proyectos que se aportan como Alternativa Técnica y se desglosa de la siguiente forma en cargas de urbanización:

Obras de urbanización: PEC	452.113,25 €
Honorarios técnicos: 5%	22.605,66 €
Gastos generales Agte Urbanizador: 6%	27.126,79 €
Beneficio del urbanizador : 6%	30.110,74 €

TOTAL CARGAS ESTIMADAS DE URBANIZACIÓN	531.956,44 €
---	---------------------

II.1. Cargas unitarias

Dado que la superficie computable del ámbito asciende a 7.807,01 m²s (superficie sin los suelos de dominio público), las cargas unitarias del PAA repercutibles por unidad de suelo de origen (Cs) son:

$$531.956,44 \text{ €} / 7.807,01 \text{ m}^2\text{s} = 68,13 \text{ €} / \text{m}^2\text{s}$$

Considerando que la edificabilidad total del área asciende a un total de 16.359,94 m²t, las cargas unitarias del PAI repercutidas por unidad de edificabilidad son las siguientes:

$$531.956,44 \text{ €} / 16.359,94 \text{ m}^2\text{t} = 32,51 \text{ €} / \text{m}^2\text{t}$$

Asimismo, y considerando que la superficie susceptible de edificación (solares) es de 6.816,64 m²s, las cargas unitarias del PAA por unidad de superficie de solar resulta:



AYUNTAMIENTO DE PAIORTA

Código Seguro de Verificación: JZAA AFHC LPCR UVDF ZLY2

PAA_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://paiporta.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

531.956,44 € / 6.816,64 m2s = 78,03 €/m2t

II.2. Cálculo justificativo del coeficiente de retribución.

$$Ks = Cs / Vs + Cs$$

Ks= Coeficiente de canje

Cs= Costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen

Vs= Valor del metro cuadrado de suelo de origen

$$68,13 / 209,01 + 68,13 = 0,258$$

COEFICIENTE DE CANJE 24,58 %

III. AVANCE DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

	Superficie	%	A. Subjetivo m2t	COEICIENTE CANJE	Dchos adjudicables (m2t)	% Parcela mínima	Indemnizacion
				24.58		600 m2t	209,01 €/m2s
Prop 3	134.83	2%	282.54	69.45	213.09	0.36	28,180.82
Prop 4	103.60	1%	217.10	53.36	163.74	0.27	21,653.44
Prop 2	353.68	5%	741.15	182.18	558.98	0.93	73,921.62
Prop 1	7,214.96	92%	15,119.27		15,424.26		

IV. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Se adjuntan como Anexo 6

V. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

Los plazos que se proponen se fijan en la propuesta de Convenio Regulator que se adjunta, al cual nos remitimos en aras a la brevedad.

VI. GARANTÍAS

Respecto de las garantías a prestar, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 175.b) del TRLOTUP:



FIRMADO POR

AMPARO BAIJALLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024



AYUNTAMIENTO DE PAIORTA

PAA_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://paiorta.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: JZAA AFHC LPCR UVDF ZLY2



FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

El promotor o promotora de una actuación aislada ha de garantizar el coste de las indemnizaciones y justiprecios, los gastos del plan de realojo y retorno y la totalidad del coste de las obras de urbanización, si hubiera que realizarlas.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 161. que regula las modalidades de garantía a programas de actuación aislada cuyo objeto sea la edificación o rehabilitación, si bien añade la obra de edificación, y al efecto indica:

Las anteriores modalidades de garantía son igualmente exigibles en los programas de actuación aislada cuyo objeto sea una obra de edificación o rehabilitación. Los importes a garantizar corresponderán al valor de la obra de edificación, y urbanización en su caso, que se prevea en el programa de actuación aislada.

Por su parte, el artículo 158.2 indica que:

2. La empresa urbanizadora designada asegurará sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 por ciento de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 por ciento del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por este texto refundido en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos siguientes. Las bases de programación podrán aumentar justificadamente el importe de la garantía definitiva hasta el 10 por ciento. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

En este caso, la garantía a prestar a la adjudicación del PAA será del 2% de las obras de urbanización y edificación, en virtud de la cláusula de supletoriedad del artículo 176 TRLOTUP, sin perjuicio de que deba completarse hasta el 100% de la totalidad a la aprobación de la reparcelación. Las indemnizaciones serán abonadas con anterioridad a la inscripción de la reparcelación de acuerdo con los artículos 96.1 y 98.5 TRLOTUP.

VII. PENALIZACIONES

Nos remitimos a la propuesta de Convenio Regulador que se adjunta, en aras a la brevedad.

Paiporta a 02 de mayo del 2024



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024



AYUNTAMIENTO DE PAIPORTA

PAA_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://paiporta.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación: JZAA AFHC LPCR UVDF ZLY2



FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

Amparo Baixauli González

Juanjo Vivo Sanmartín

Abogado

Arquitecto



FIRMADO POR

AMPARO BAIXAULI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024



AYUNTAMIENTO DE PAIORTA

Código Seguro de Verificación: JZAA AFHC LPCR UVDF ZLY2

PAA_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://paiporta.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

ANEXO 5 y 6

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



FIRMADO POR

AMPARO BATAULI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA EN CTRA. VALENCIA N° 36, C/ CHIPRE/C/ LITUANIA.

Paiporta



FIRMADO POR

AMPARO BATAULI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

GRANDES PROYECTOS DEL MEDITERRÁNEO S.L.

Abril 2024



AYUNTAMIENTO DE PAIPORTA

Código Seguro de Verificación: JZAA AFHC LPCR UVDF ZLY2

PAA_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://paiporta.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BAXAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La innovadora Memoria de Viabilidad Económica establecida en el artículo 11 de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y 22-5 del nuevo Texto Refundido 7/2015 de la Ley de Suelo, no sólo presenta una relevante utilidad como documento jurídico-económico cuya finalidad básica es la determinación de la rentabilidad que para el propietario debe producir el desarrollo de cualquier Actuación de Transformación Urbanística, sino también y sobre todo, presenta dos virtualidades de gran trascendencia como son, por un lado, la mejora de la objetividad en la atribución de los aprovechamientos urbanísticos a los diferentes suelos y, por otro lado, la optimización de la transparencia pública en los siempre procelosos procesos de reclasificación y recalificación urbanística. A estos importantes y novedosos temas se destina el análisis de este Artículo.

La constitución de las **Memorias de Viabilidad Económica (en adelante MVE)**, comporta una trascendental innovación legislativa introducida en el artículo 11 de la Ley estatal 8/2013 (LA LEY 10340/2013) de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en adelante L-3R) y en el artículo 22-5 del nuevo Texto Refundido de la Ley de Suelo, y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015, de 30 de Octubre (LA LEY 16530/2015) (en adelante TRLS/15) regulación que ya ha sido recogida, con mayor o menor nivel de desarrollo procedimental, por aquellas legislaciones autonómicas promulgadas posteriormente a la L-3R y cuya formulación resulta obligada como un **nuevo documento jurídico-urbanístico y económico** que debe acompañar, con carácter preceptivo, al resto de aquellos otros documentos conformadores de aquellos **instrumentos de ordenación-gestión que comporten una alteración del aprovechamiento establecido por el planeamiento vigente y anterior**, tal como establece el artículo 24-1 en relación al artículo 22-5 del TRLS/15, aplicable a aquellas eventuales actuaciones en el medio urbano que se susciten, tanto sean de Rehabilitación como de Regeneración o Renovación urbana y, por extensión y coherencia jurídico-instrumental, también debe ser aplicable a las de Nueva Urbanización. Asimismo, e igualmente por coherencia jurídica, deberán aplicarse las MVEs a las actuaciones señaladas, sea cual fuere la causa administrativa que produzca la alteración del aprovechamiento que las caracteriza, tanto mediante Modificación Puntual del Plan vigente como mediante la Revisión integral del mismo.

La finalidad primaria de las MVEs consiste en la justificación de la rentabilidad económica, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística, sea esta una Actuación de Dotación como cualquiera del resto de Actuaciones de Urbanización (artículo 7.1 TRLS/15), enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios tal como prescribe el citado precepto, si bien, complementariamente, también permite desvelar las consecuencias económicas que produce en el resto de operadores que en el desarrollo de la Actuación pudieran intervenir, tales como la Administración actuante (normalmente los Ayuntamientos) y, en el caso de pasividad por parte de la propiedad, en el promotor-empresario no propietario de la misma.

Obviamente, la determinación de la viabilidad económica deberá llevarse a cabo para las dos situaciones objeto de la Actuación Transformación Urbanística, es decir, para la situación originaria que se pretende alterar y para la propuesta definitiva, análisis económicos que habrán de determinarse en función de los parámetros urbanísticos atribuidos (edificabilidad y uso urbanístico) y las cargas y deberes urbanísticos que se le hubieren impuesto por el nuevo planeamiento con respecto al originario





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

anterior, como son las cesiones de suelo público para dotaciones e infraestructuras, tanto locales como, en su caso, generales, así como del porcentaje de aprovechamiento público en función de las plusvalías generadas tras la alteración planteada.

Para su conocimiento preciso, procede transcribir, a continuación, el contenido del **artículo 22-5 del TRLS/15**:

“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas”.

Sin perjuicio del contenido literal de las determinaciones del transcrito artículo 22-5 TRLS/15, procede reseñar **dos virtualidades adicionales de gran relevancia jurídico-urbanística que presentan las MVEs que trascienden** ampliamente la ya señalada **finalidad primaria** relativa a la mera, aunque fundamental, garantía de rentabilidad económica para la propiedad del suelo, virtualidades que



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

afectan, en primer lugar, a la siempre procelosa **atribución de aprovechamientos** urbanísticos a los distintos suelos y, en segundo lugar, a la sustancial **mejora de la transparencia** en los procesos de información pública y participación ciudadana del planeamiento.

Como consideración inicial, parece razonable identificar las Actuaciones de Transformación Urbanística sobre las que procede la aplicación de las MVEs. En este sentido, se consideran Actuaciones de Transformación Urbanística aquellas Actuaciones Integradas o Aisladas que comportan la alteración del aprovechamiento urbanístico originario establecido por el planeamiento anterior a unos suelos integrados bien en un ámbito espacial concreto de carácter "multi-parcelario" ("Actuaciones Integradas" delimitadas como Unidades de Ejecución en el suelo Urbano o como Sectores de planeamiento parcial en el Urbanizable), o bien a una parcela o parcelas aisladas identificadas específicamente en suelo Urbano ("Actuaciones Aisladas" sometidas al régimen jurídico-urbanístico correspondiente a las Actuaciones de Dotación) tras el otorgamiento de un aprovechamiento adicional atribuido a las parcelas, bien por el nuevo planeamiento en la Revisión del Plan o bien en una Modificación del anteriormente vigente.

Obviamente, las alteraciones anteriormente señaladas se materializarán preceptivamente a través de la **aplicación de los instrumentos de equidistribución** correspondientes, es decir, mediante la Reparcelación Continua y Sistemática o, en su caso, mediante la Discontinua y Asistemática, técnicas reparcelatorias que posibilitan el justo Reparto de Cargas y Beneficios entre los propietarios afectados, procedimiento básico y fundamental que comporta el SUE.

Finalmente, y como resulta lógico, procede realizar la MVE tanto a la situación originaria de la que se parte como a la correspondiente a la alteración de aprovechamiento que se propone y, tras su comparación, adoptar la decisión oportuna en relación a su aprobación.

En cualquier caso y como resulta normal en cualquier otra actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la **Viabilidad Económica de una Actuación** (en este caso de las dos situaciones, la originaria y la definitiva) deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: que los Ingresos derivados de la Venta del producto resulten ser superiores a los Costes de Producción.



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Valor del suelo urbano sin urbanizar

Para obtener un valor de suelo urbano sin urbanizar actualizado, se ha realizado, en primera instancia, un análisis del mercado inmobiliario para parcelas situadas en la zona de estudio. La valoración del suelo urbanizado que se establece en documento unido ha arrojado un resultado de **209,01 €/m²**.

Para obtener el valor del suelo sin urbanizar hemos de deducir el coste de repercusión de los gastos correspondientes a la programación y urbanización de los terrenos. Dichos costes pueden establecerse de forma concreta, según análisis de cargas del programa determinado en el apartado siguiente. Anticipando dicho dato, las cargas se han determinado por un importe de 531.956,44 €, los cuales, divididos entre los 10.294,07 m² suelo privativo resultante del sector, arroja un valor de cargas de urbanización de **51,67 €/m²**.

Por tanto y teniendo en cuenta estos datos, **se obtiene un valor del suelo inicial de 2.151.533,47 €.**

JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Costes de urbanización y edificación

Los importes relativos a la urbanización así como los relativos a la edificación se han obtenido directamente de los proyectos redactados a tal efecto. Para obtener el presupuesto de contrata, se ha aplicado un 13% de gastos generales y un 6% en concepto de beneficio industrial.

Honorarios técnicos

La programación y desarrollo del ámbito incluye la siguiente relación de trabajos de redacción y de campo.

El programa de actuación aislada incluirá la siguiente relación de documentos.

Estudios de sostenibilidad económica.
Estudio de viabilidad económica.

En relación a la futura Programación **de las Unidades de Ejecución** en las que se incluyen los terrenos referidos, será necesario que se realicen, al menos, los siguientes trabajos:

Proyecto de urbanización
Proyecto legalización de instalaciones
Estudio de Seguridad y Salud





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

Proyecto de Reparcelación
Dirección de obra
Coordinación de Seguridad y Salud

Los trabajos anteriores deben realizarse por un equipo multidisciplinar compuesto por abogado, arquitecto e ingeniero. (Los honorarios correspondientes se han incluido en el cuadro resumen).

Gastos de gestión y beneficio del urbanizador

Finalmente, y de acuerdo con el Artículo 150 del TRLOTUP, son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de esta ley:

c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, (a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley, y b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado) tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1. El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
 2. Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
 3. Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
- c) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

En este caso, la previsión de costes asciende a 531.956,44 €, tal y como se justifica en los proyectos que se aportan como Alternativa Técnica y se desglosa de la siguiente forma en cargas de urbanización:

Obras de urbanización:	PEC	452.113,25 €
Honorarios técnicos:	5%	22.605,66 €
Gastos generales Agte Urbanizador:	6%	27.126,79 €
Beneficio del urbanizador :	6%	30.110,74 €



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

TOTAL CARGAS ESTIMADAS DE URBANIZACIÓN	531.956,44 €
---	---------------------

COSTES Y GASTOS DE CONSTRUCCIÓN

Para la obtención del coste de construcción se ha tomado como punto de partida el módulo establecido al efecto por el IVE para el mes de diciembre del 2023, que para el caso de edificación industrial de tipo nave de fabricación y almacenamiento asciende a 368 €/m² de coste de ejecución material. A partir de este dato el coste total de construcción se obtiene de la siguiente manera:

COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL	368 €/m²
Gastos Generales (13% sobre PEM)	47,84 €/m ²
Beneficio Industrial (6% sobre PEM)	22,08 €/m ²
COSTES DE CONTRATA	437,92 €/m²
Honorarios técnicos (6% sobre PEM)	22,08 €/m ²
Gastos fiscales 4% ICIO-TASA	14,72 €/m ²
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	474,72 €/m²

Por tanto y teniendo en cuenta que el total de la edificabilidad determinado por la ordenanza es de 16.370,88 m²:

TOTAL COSTE EDIFICABILIDAD (16.370,88 m²)	7.771.584,15 €
---	-----------------------

ESTIMACIÓN DE INGRESOS

La oferta es amplia en lo referente a venta de inmuebles similares al potencial resultado del propio; se han localizado suficientes naves industriales que cumplen con las características adecuadas para ser homologables al resultado final por tipología y estado de conservación en relación a las construcciones que podremos realizar en nuestro suelo objeto de análisis dentro de Paiporta y municipios colindantes



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024



FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

para realizar un estudio de precios. Se ha determinado un precio medio por metro de 770,40€/m². Dicho importe de venta multiplicado por los metros de techo construibles (16.370,88 m²), arroja un resultado final de venta de 12.612.125,95 €

TOTAL INGRESOS (16.370,88 m2t)	12.612.125,95€
---------------------------------------	-----------------------



FIRMADO POR

AMPARO BAIXAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)

EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA del PLAN

Una vez conocidos el valor del suelo aportado, los costes de urbanización y de construcción para el desarrollo de la actuación urbanística, y el valor resultante de la venta del producto inmobiliario resultante, se puede determinar si la actuación resulta viable.

A continuación, se muestran los resultados obtenidos:

COSTES DE LA ACTUACIÓN	
Valor del suelo aportado (suelo urbano sin urbanización Art.22 Reglamento)	2.151.533,47 €
Total Cargas	531.956,44 €
Total costes de la construcción	7.771.584,15 €
TOTAL COSTES DE LA ACTUACIÓN	10.455.074,06

INGRESOS DE LA ACTUACIÓN	
Valor en venta del producto inmobiliario (edificación)	12.612.125,95 €
TOTAL INGRESOS DE LA ACTUACIÓN	12.612.125,95 €

Para que el desarrollo de la actuación urbanística resulte viable debe cumplirse la siguiente expresión:

$$\text{Valor suelo aportado} + \text{Costes urb.} + \text{Costes const.} < \text{Ingresos venta producto inmobiliario.}$$

A tenor de los resultados obtenidos, se deduce la viabilidad económica de la actuación.

CONCLUSIONES DEL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

Con los datos obtenidos en el punto anterior podemos concluir que el desarrollo urbanístico previsto resulta viable en términos económicos.



FIRMADO POR

AMPARO BATAULI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA EN CTRA. VALENCIA Nº 36, C/ CHIPRE/C/ LITUANIA.

Paiporta

GRANDES PROYECTOS DEL MEDITERRÁNEO S.L.

Abril 2024



AYUNTAMIENTO DE PAIPORTA

Código Seguro de Verificación: JZAA AFHC LPCR UVDF ZLY2

PAA_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://paiporta.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

1. OBJETO Y DEFINICIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La memoria de sostenibilidad económica tiene como finalidad describir las características básicas del planeamiento y sus modificaciones, haciendo especial consideración al mantenimiento de las infraestructuras y servicios asociados que surjan de los incrementos de población y actividad previstos, realizándose un análisis de los presupuestos municipales y determinando, a modo de conclusión, el impacto de la actuación urbanística sobre dicho presupuesto.

El 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, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Fijándose unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no sólo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión social, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social. Asimismo, según establece el art. 22.4 de la norma anterior todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deben someterse a una evaluación económica además de ambiental, siendo el tenor literal del mismo:

“22.4.- La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Esta nueva exigencia de la Ley pretende mejorar la información previa necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico. La diferencia fundamental entre los estudios económicos financieros y los informes de sostenibilidad económica son que los primeros centran el análisis en la fase de ejecución de la actuación urbanizadora (actuaciones de iniciativa pública), mientras que los segundos se ocupan, además, del día después, es decir, del mantenimiento y conservación de las infraestructuras ejecutadas.

Por otra parte, los estudios de viabilidad económica focalizan la atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de producción de las parcelas urbanizadas, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados, mientras que los ISE evalúan el impacto en las arcas públicas del mantenimiento de la urbanización ejecutada, así como la prestación de servicios en el nuevo espacio urbano.

Por último, el texto legal establece la obligación de incluir el ISE en los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización. Las citadas actuaciones incluyen las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado mediante la creación de las infraestructuras, dotaciones públicas y parcelas edificables, normalmente sectores de suelo urbanizable, y las que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito en suelo urbanizado (normalmente unidades de actuación, ejecución y ámbitos de reforma interior en suelo urbano).



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)

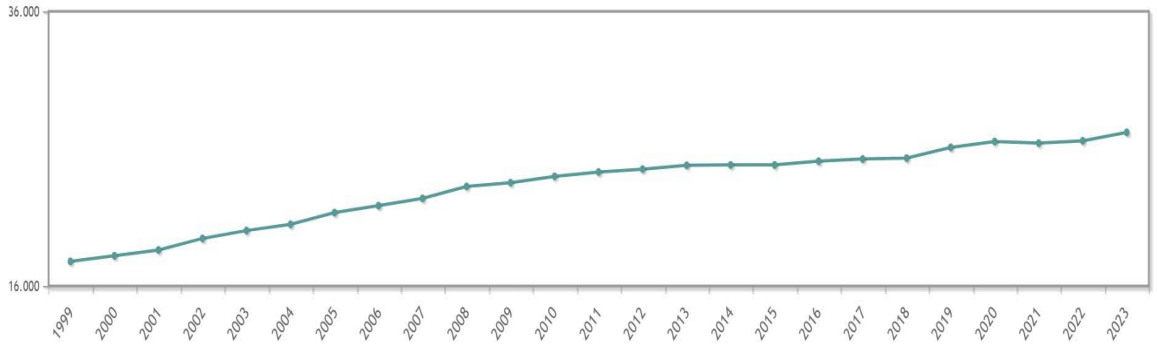


SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

2. ESTUDIO POBLACIONAL Y DE DESARROLLO

Segun los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2023 **el número de habitantes en Paiporta es 27.184 habitantes, 617 habitantes mas que el en el año 2022** . En el grafico siguiente se puede ver cuántos habitantes tiene Paiporta a lo largo de los años.



3. IMPACTO DE LA aCTUACIÓN URBANIZADORA EN LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL

4.1 Presupuesto Municipal del año 2022.

PRESUPOST GENERAL D'INGRESSOS (CONCOLIDAT)					DESPESES AJUNTAMENT				
CAPÍTOL	Pressupost Ajt.	Estat previsió EPEL Espai	Ajustament per consolidació	Pressupost d'ingressos consolidat	CAPÍTOL	Pressupost Ajt.	Estat previsió EPEL Espai	Ajustament per consolidació	Pressupost de despeses consolidat
1	7.896.008,00			7.896.008,00	1	9.215.872,20	2.046.476,16		11.262.348,36
2	588.766,00			588.766,00	2	8.938.708,22	651.373,13	-2.715.749,29	6.874.332,06
3	1.769.531,49	2.715.749,29	-2.715.749,29	1.769.531,49	3	54.000,00			54.000,00
4	10.171.002,29			10.171.002,29	4	1.621.465,80			1.621.465,80
5	55.611,05			55.611,05	5	0,00			0,00
6	0,00			0,00	6	1.002.196,61	17.900,00		1.020.096,61
7	370.138,00			370.138,00	7	11.400,00			11.400,00
8	4.586,00			4.586,00	8	12.000,00			12.000,00
9	0,00			0,00	9	0,00			0,00
TOTAL	20.855.642,83	2.715.749,29	-2.715.749,29	20.855.642,83	TOTAL	20.855.642,83	2.715.749,29	-2.715.749,29	20.855.642,83

El presente apartado pretende analizar de manera detallada el impacto que sobre el presupuesto municipal tendrá el desarrollo de la unidad de ejecución. Para ello se procederá al análisis de los efectos de la actuación sobre los ingresos y los gastos corrientes, es decir, a partir del aprovechamiento previsto por el planeamiento se pretende proyectar el incremento de gastos corrientes que la materialización del mismo comportaría.

4.2. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial de la nueva ordenación.





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

En relación con la eventual ejecución de las obras de urbanización y en referencia a las cargas de urbanización y posibles cuotas urbanísticas a sufragar por la administración, el sistema urbanístico español asigna a los propietarios de los terrenos el deber de financiar la totalidad de los gastos de producción de suelo edificable y como compensación por ello recibe las plusvalías urbanísticas. En este sentido hay que señalar que, no hay suelo patrimonial municipal en el ámbito de actuación, por lo que el Ayuntamiento de Paiporta no deberá financiar la carga urbanística correspondiente a sus derechos urbanísticos.

Por otra parte, al encontrarnos en suelo urbano no hay cesión del aprovechamiento a la administración, aunque igualmente este se transmite libre de cargas.

Por último y de acuerdo con la ordenación, no se ejecuta ningún elemento integrante de los sistemas generales (infraestructuras y equipamientos). Asimismo, no se edifican equipamientos públicos municipales o integrados en la red secundaria de dotaciones, siendo únicamente el suelo dotacional con destino zona verde y viario, los terrenos que se reciben por la administración municipal.

4.3. Estimación de los gastos e ingresos corrientes, tras la recepción de las obras de urbanización. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la hacienda pública municipal.

Aumento de Población.

De los datos del padrón municipal de 1 de enero del 2023, extraemos que el municipio de Paiporta cuenta con una población de **27.184 habitantes**. Por otra parte, y teniendo en cuenta que en el ámbito de actuación se posibilita la construcción de nuevos servicios, si bien, no de nuevos espacios residenciales, no produciremos ningún aumento poblacional.

Por tanto, no resulta necesaria una modificación de servicios o de forma de gestión de los mismos pudiendo seguir manteniendo la forma de gestión actualmente reflejada en el presupuesto. A nivel de gasto por habitante por consiguiente, no habrá aumento de gasto municipal.

Infraestructura viaria.

El uso y el paso del tiempo producen la degradación de los viales. Las labores ordinarias consisten en la inspección y mantenimiento del firme de la calzada, los arcones, bordillos, red de drenaje (cuneta, colectores, arquetas, etc.) señalización alumbrados y otros. La asociación de empresas de conservación y explotación de infraestructuras ACEX ha establecido que el coste para el correcto mantenimiento puede estimarse en el 2% del valor de la vía, incluyendo en el mismo el mantenimiento y reparación de los servicios e infraestructuras que contiene.

El valor estimado de ejecución de los viales de la presente actuación asciende a 252.356,37 €, por lo que el valor de mantenimiento anual puede establecerse en 5.047,12 €/año. Si bien es cierto, actualmente ya existe parte de la infraestructura viaria que contempla la actuación y es coincidente con lo previsto, es decir, la actuación solo añade un 12% al espacio viario existente estimando un añadido en costes de mantenimiento proporcional, y, siendo este de **605,65 €/año**.

Zonas verdes públicas, equipamientos.

La reordenación viaria que se propone supone la creación de un pequeño espacio ajardinado. Se considera que las zonas verdes se pavimentarán en un máximo del 25 % de su superficie. Para la valoración de su mantenimiento se estiman los costes de mano de obra, tratamientos fitosanitarios, vehículos, maquinaria, carburantes, reposición de accesorios de riego, etc. Estos conceptos se estiman que representan un 3.0% del coste de ejecución de la zona verde (1.903,37 €), por lo que finalmente el mantenimiento necesario ascendería a una cantidad 57,10 €/año.



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

4. **Estimación de los ingresos corrientes, tras la recepción de las obras de urbanización. Análisis de la repercusión de los ingresos públicos sobre la hacienda pública municipal. Estimación de ingresos corrientes.**

Se distinguen dos formas de estimación en referencia a los ingresos públicos:

Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: El Impuesto de bienes inmuebles (IBI), el impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO, y el impuesto de incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU). Se realizará una estimación directa de las bases imponibles a partir de la valoración de los Inmuebles (solares y edificaciones).

Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: el impuesto de vehículos de tracción mecánica IVTM, el impuesto de actividades económicas, tasas y otros tributos y transferencias corrientes.

A) Impuesto de construcciones e instalaciones y tasa por expedición de licencias.

La base imponible de este impuesto lo constituye el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. Las ordenanzas fiscales pueden establecer un módulo de construcción unitario aplicable para la determinación de la base imponible.

En la presente actuación hay una superficie de **16.359,94 m²**, si estimamos el coste de construcción por contrata en 474,72 €/m², conforme a los valores estadísticos extraídos del Instituto Valenciano de la Edificación, obtendremos un presupuesto total de construcción de 7.771.584,15 €. Aplicándole el tipo impositivo actual para el I.C.I.O (4%) y para la Tasa de Estudio (1,60%), cifrado así en relación a las cantidades dispuestas en la Ordenanza Fiscal vigente por tramitación y concesión de licencia de obras, **nos da un resultado de ingresos totales derivado de dichos impuestos de 435.208,71 €**. En el presente estudio no consideraremos la probable revisión del impuesto al alza, entendiéndose por tanto que de producirse revertiría en una mejora de la sostenibilidad.

Impuesto de bienes inmuebles

De acuerdo con los valores unitarios y de repercusión del presente programa, se determina el valor catastral aplicable tanto a las manzanas sin edificar como a los solares ya edificados.

El impuesto de bienes inmuebles ya viene aplicándose sobre la parcela que nos ocupa, si bien, existe una diferencia sin posibilidad de edificar por no disponer de condición de solar de 11.163,88 m². Esta diferencia de techo pendiente de materializar supone arreglo a la ponencia de valores, un aumento de valor catastral de 660.190,69 €. Atendiendo al tipo impositivo (0,666%), se obtendrá un incremento de recaudación estimado en **4.396,87 €/año**.

5. **ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS PÚBLICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL. CONCLUSIONES**



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

Cuadro resumen identificativo de los valores anteriormente obtenidos podemos expresar el siguiente cuadro de totales:

Costes Ayuntamiento.

Costes de los nuevos servicios y/o mantenimiento según presupuestos municipales	--- € (progresivo)
Infraestructura viaria	605,565 €/año.
Ajardinamiento	57,10 €/año



FIRMADO POR

AMPARO BAIXAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)

Ingresos Ayuntamiento.

ICIO-TASA	435.208,71 €. (progresivo)
IBI (Suelo urbano solares)	--- €/año.
IBI (Suelo urbano con edificación completada)	4.396,87 €/año



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

Nos encontramos ante una actuación urbanística menor de que implica el desarrollo de la unidad de ejecución. Unidad que se sitúa en suelo urbano e integrada en la malla urbana con los servicios urbanísticos consolidados. La actuación implica meramente la creación de una sola manzana de suelo edificable y la inclusión de una rotonda de conexión. En este sentido la actuación no tiene afección en la sostenibilidad económica del Ayuntamiento y con los correspondientes impuestos ICIO - IBI se compensa cualquier gasto producido por el desarrollo de la actuación como se refleja en las tablas del apartado anterior.

De acuerdo con lo anterior, las principales conclusiones que se desprenden del estudio de la posible evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales son las siguientes:

La actuación prevista y su programación no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.

Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y zonas verdes, así como los gastos de los servicios municipales. Muy escasos por las pequeñas dimensiones de la actuación.

El desarrollo de la actuación comportará un incremento de los ingresos municipales en concepto de impuestos directos (ICIO e IBI), que compensan los gastos anteriores.

Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo de la modificación podrán ser cubiertos holgadamente por el incremento de los ingresos fijos, con lo cual no se producen desequilibrios.





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

Todo lo anteriormente expresado demuestra la sostenibilidad económica de la modificación de planeamiento propuesta, dado que su desarrollo no depende de los recursos municipales. En este sentido el **IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL AFECTADA ES POSITIVO**, puesto que como hemos visto, la valoración del mantenimiento y la prestación de los servicios es inferior a los ingresos producidos por la actuación en la administración.



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

VALORACIÓN DEL SUELO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA EN CTRA. VALENCIA N° 36, C/ CHIPRE/C/ LITUANIA.

Paiporta



FIRMADO POR

AMPARO BAIXAULI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

GRANDES PROYECTOS DEL MEDITERRÁNEO S.L.

Abril 2024



AYUNTAMIENTO DE PAIPORTA

Código Seguro de Verificación: JZAA AFHC LPCR UVDF ZLY2

PAA_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://paiporta.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

Puesto que el uso dominante del suelo es de tipo industrial, realizaremos el análisis desde este prisma, analizando la oferta de naves en polígono en la propia zona o en zonas en conlindancia con características homogéneas, como puede ser el polígono industrial de la Mina o el de la Pascualeta.

La oferta es amplia en lo referente a venta, se han localizado suficientes naves industriales que cumplen con las características adecuadas para ser homologables al resultado final por tipología y estado de conservación en relación a las construcciones que podremos realizar en nuestro suelo objeto de análisis dentro de Paiporta y municipios colindantes para realizar un estudio de precios. Dentro del muestreo hemos escogido 6 para utilizar de testigos. El Intervalo de variación en el entorno geográfico analizado, y para las características referidas oscila en una horquilla entre los 1.142€/m²t y los 342 €/m²t, arrojando un precio medio por metro de 770,40€/m²t.

Para verificar el precio obtenido, hemos realizado un nueva búsqueda añadiendo más ámbito, incluyendo Sedavi, Massanassa, Picaña y Torrente, localizándose un total de 74 naves en venta y arrojando éstas un precio medio de 543€/m², aproximándose al precio obtenido y validándolo para continuar nuestro estudio.

74 naves en venta en tu zona dibujada

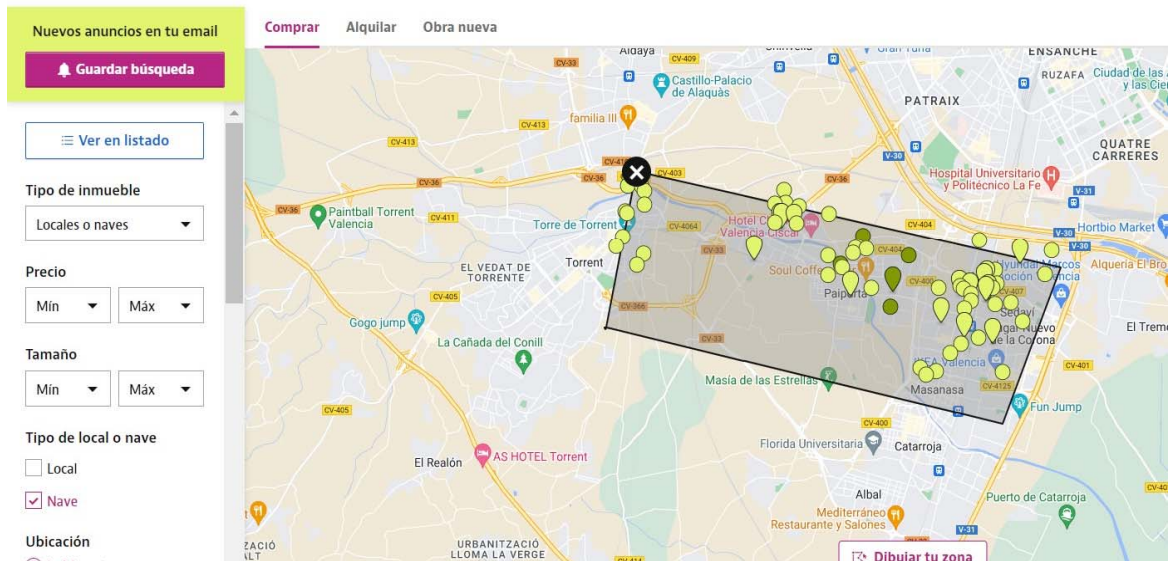


Imagen: Ámbito de búsqueda para obtención de testigo homologable

Para la obtención de un valor promedio y homogeneizado en función de las muestras de mercado obtenidas, se han observado las siguientes premisas:

- El emplazamiento y la localización de los terrenos.
- Los parámetros urbanísticos de aplicación.
- El precio en venta del m² de la zona.
- El precio de la construcción.



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO
Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

Los gastos derivados de la promoción.
La dinámica del mercado inmobiliario.

En la presente valoración se procederá de acuerdo a las prescripciones 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 del espacio urbano, y del Real Decreto 1492/2011, del 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo; más concretamente, seguiremos los preceptos contenidos en el artículo 22 del reglamento de Valoraciones.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. *El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. *Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

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

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

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



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR) \text{ Siendo:}$$

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.



FIRMADO POR

AMPARO BATAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)

Vamos a relizar el cálculo de repercusión del suelo por metro cuadrado edificable según el uso considerado, para lo que utilizaremos la fórmula del método residual estático del art. 22 del Reglamento.

$$VRS = (Vv/k) - Vc$$

Adoptando los siguientes valores:

Vv: Para el valor en venta del producto inmobiliario óptimo acabado y según estudio realizado en esa misma zona y según estudio de mercado realizado para el tipo de edificación nave industrial se ha estiamdo un valor medio que asciende a 770,40 €/m²t



FIRMADO POR

AMPARO BAIXAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)

Testigos considerados	Precio total	Metros edf. nave	€/m2
Nave en Avenida Faitanar	2200000	1925	1142.85714
Nave en venta en Massanassa	1399000	1269	1102.44287
Nave en venta en Picanya	2000000	1930	1036.26943
Nave en Paiporta	2500000	3723	671.501477
Nave en Avenida dels Treballadors	1200000	2184	549.450549
Nave en calle Azorín	607700	1828	332.439825
Valor totalizado	9906700	12859	770.40983

K: 1,40. Se adoptará el valor estándar.



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

Vc: Para el cálculo del valor de la construcción se ha optado por adoptar el Módulo Básico de Edificación de Edificación MBE (€/m² construido) del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), el cual representa el coste de construcción por metro cuadrado construido de un edificio de referencia de las mismas características tipológicas que el que se valora, construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra. En base esta metodología el IVE establece un coste de construcción para el uso, tipología y características constructivas para el presente caso de 368 €/m². Este valor debe incrementarse en un 19% en concepto de gastos generales y beneficio industrial del constructor, y un 6% en concepto de honorarios profesionales por redacción de proyectos, licencias de obras, estudios y demás gastos derivados de la construcción, además del 4% medio considerando tributos municipales, ICIO y tasa, con lo que al final el valor de la construcción será **474,72 €/m²**.





FIRMADO POR

JUAN JOSE VIVO SANMARTIN
06/05/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

AMPARO BAIXAULLI SOCIEDAD LIMITADA
06/05/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/05/2024 a las 11:46
Nº de entrada 8743 / 2024

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo: Diciembre 2023 MBE 12/2023 = 736 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 368,00 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	<input type="radio"/> FABRICACIÓN EN UNA PLANTA <input type="radio"/> FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS <input checked="" type="radio"/> ALMACENAMIENTO
GARAJES Y APARCAMIENTOS	<input type="radio"/> GARAJES <input type="radio"/> APARCAMIENTOS
SERVICIOS DE TRANSPORTE	<input type="radio"/> ESTACIONES DE SERVICIO <input type="radio"/> ESTACIONES

Con las variables consideradas se obtiene, conforme a la formulación del método residual estático antes expuesta, un VR de:

$$VR = (770,40 / 1,4) - 472,72 = 167,28 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Para obtener el valor del suelo multiplicaremos el valor obtenido por la edificabilidad computable del sector, es decir, por 16.359,94 m²t. El valor del techo se obtiene al aplicar el coeficiente de techo de 2,40 m²t/m²s por la superficie de la parcela, siendo esta, 6.816,64 m²s.

$$V_s = 16.359,94 \times 167,28 = 2.738.520,80 \text{ €}$$

Para el caso que nos ocupa, es decir, para parcelas que no se encuentren totalmente urbanizadas debemos deducir el importe relativo a costes y gastos pendientes, y en este sentido.

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

$$V_{SO} = 2.738.520,80 - 531.956,44 (1 + 0,02345 + 0,08) = 2.151.533,47 \text{ €}$$

Dicho importe lo distribuimos sobre los 10.294,07 m² de superficie del ámbito obteniendo un precio del valor del suelo unitario final de 209,01 €/m²s.

