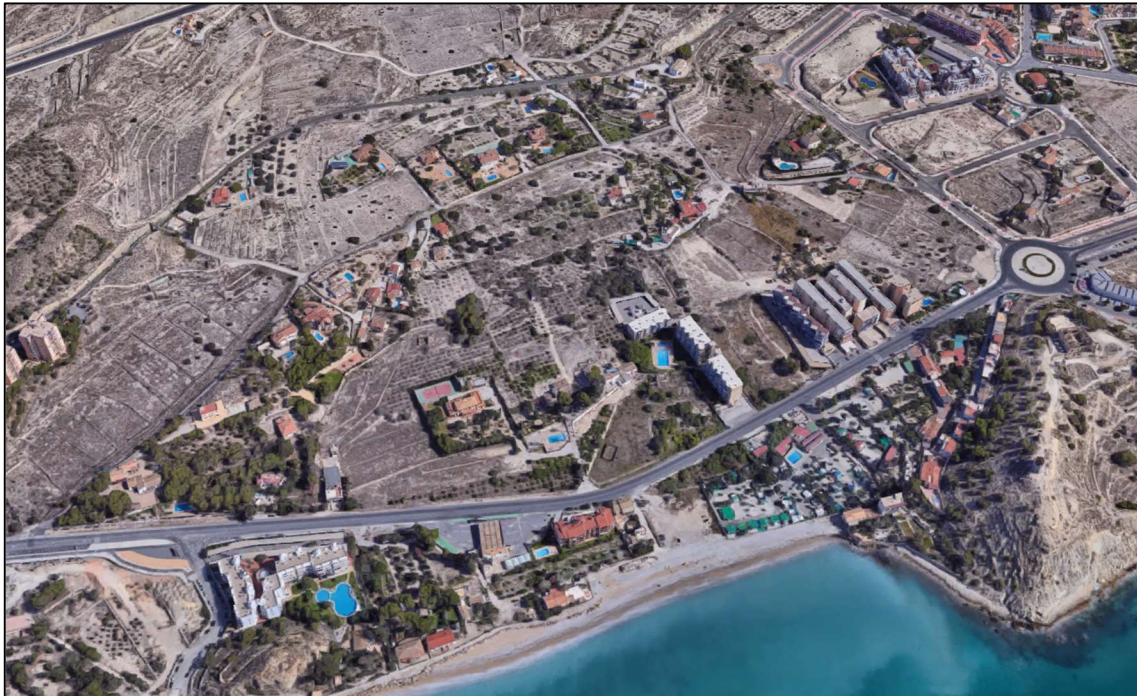


PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA (PAI) CORRESPONDIENTE AL SECTOR PP 24 DEL PGOU DE VILLAJOIOSA.

JUNIO 2023



A.I.U. PP-24 "PARAIS NORD"

ÍNDICE

- Memoria de la Proposición Jurídico-Económica.
- Doc. 1 Estructura de la Propiedad vigente.
- Doc. 2 Condiciones de la Parcela mínima.
- Doc. 3 Estudio de Mercado relativo a los usos de Vivienda de Renta Libre, de Vivienda Protegida y de Terciario en Edificio conjunto con Residencial y en Edificio exclusivo en parcela independiente.
- Doc. 4 Determinación de los Valores de Repercusión de Suelo correspondientes a los usos atribuidos a la Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial.
- Doc. 5 Identificación de las Cargas Urbanísticas necesarias para el Desarrollo y Ejecución Urbanizadora y de las Indemnizaciones Correspondientes al PP-24.
- Doc. 6 Formulación de la Memoria de Viabilidad Económica.
- Doc. 7 Determinación de las modalidades de financiación en la ejecución del PAI, bien mediante el pago de las cargas en metálico señalando las Cuotas de Urbanización, bien mediante el pago en aprovechamiento señalando el Coeficiente de Canje, incluido la determinación del Valor total del Aprovechamiento y las eventuales indemnizaciones.
- Doc. 8 Formulación del Informe de Sostenibilidad Económica señalando los plazos de ejecución del PAI.
- Doc. 9 Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Villajoiosa y el Agente Urbanizador.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA (PAI) CORRESPONDIENTE AL SECTOR PP 24 DEL PGOU DE VILLAJOIOSA.

1. INTRODUCCIÓN GENERAL.

Se exponen a continuación todos los documentos jurídico-urbanísticos y jurídico-económicos que conforman la Proposición Jurídico-Económica correspondiente al Programa de Actuación Integrada (PAI) del Sector PP-24, “Parais Nord” del PGOU de Villajoiosa de cuya documentación técnica forma parte.

2. MARCO LEGISLATIVO APLICABLE.

La regulación y el contenido documental que conforma las Proposiciones Jurídico-económicas se encuentran establecidas en artículo 117.4 del TRLOTUP/21 con el siguiente tenor:

“4. La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias. Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”.

Asimismo, los apartados 1 y 2 del ANEXO XIII del TRLOTUP/21 regulan el contenido técnico de las Memorias de Viabilidad Económica y de los Informes de Sostenibilidad Económica con el siguiente tenor:

“1. Memoria de viabilidad económica.

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o 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.

2. Informe de sostenibilidad económica.

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos”.

De acuerdo a las regulaciones transcritas, procede exponer y desarrollar el contenido de la Proposición Jurídico-económica correspondiente al PP 24, “Parais Nord”.

3. CONTENIDO DE LA PRESENTE PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

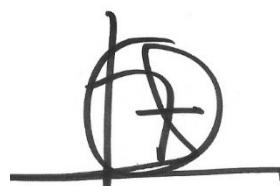
Los Documentos técnicos que conforman la presente Proposición Jurídico-económica son los siguientes:

- Estructura de la Propiedad vigente.
- Condiciones de la Parcela mínima.
- Estudio de Mercado relativo a los usos de Vivienda de Renta Libre, de Vivienda Protegida y de Terciario en Edificio conjunto con Residencial y en Edificio exclusivo en parcela independiente.

- Determinación de los Valores de Repercusión de Suelo correspondientes a los usos atribuidos a la Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial.
- Identificación de las Cargas Urbanísticas necesarias para el desarrollo y ejecución urbanizadora del PP 24.
- Formulación de la Memoria de Viabilidad Económica.
- Determinación de las modalidades de financiación en la ejecución del PAI, bien mediante el pago de las cargas en metálico señalando las Cuotas de Urbanización, bien mediante el pago en aprovechamiento señalando el Coeficiente de Canje, incluido la determinación del Valor total del Aprovechamiento y las eventuales indemnizaciones.
- Formulación del Informe de Sostenibilidad Económica señalando los plazos de ejecución del PAI.
- Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Villajoyosa y el Agente Urbanizador.

Procede, por tanto, formular y exponer los documentos señalados.

Documento que suscribo en nombre del Equipo Redactor, en Valencia, a junio de 2023.

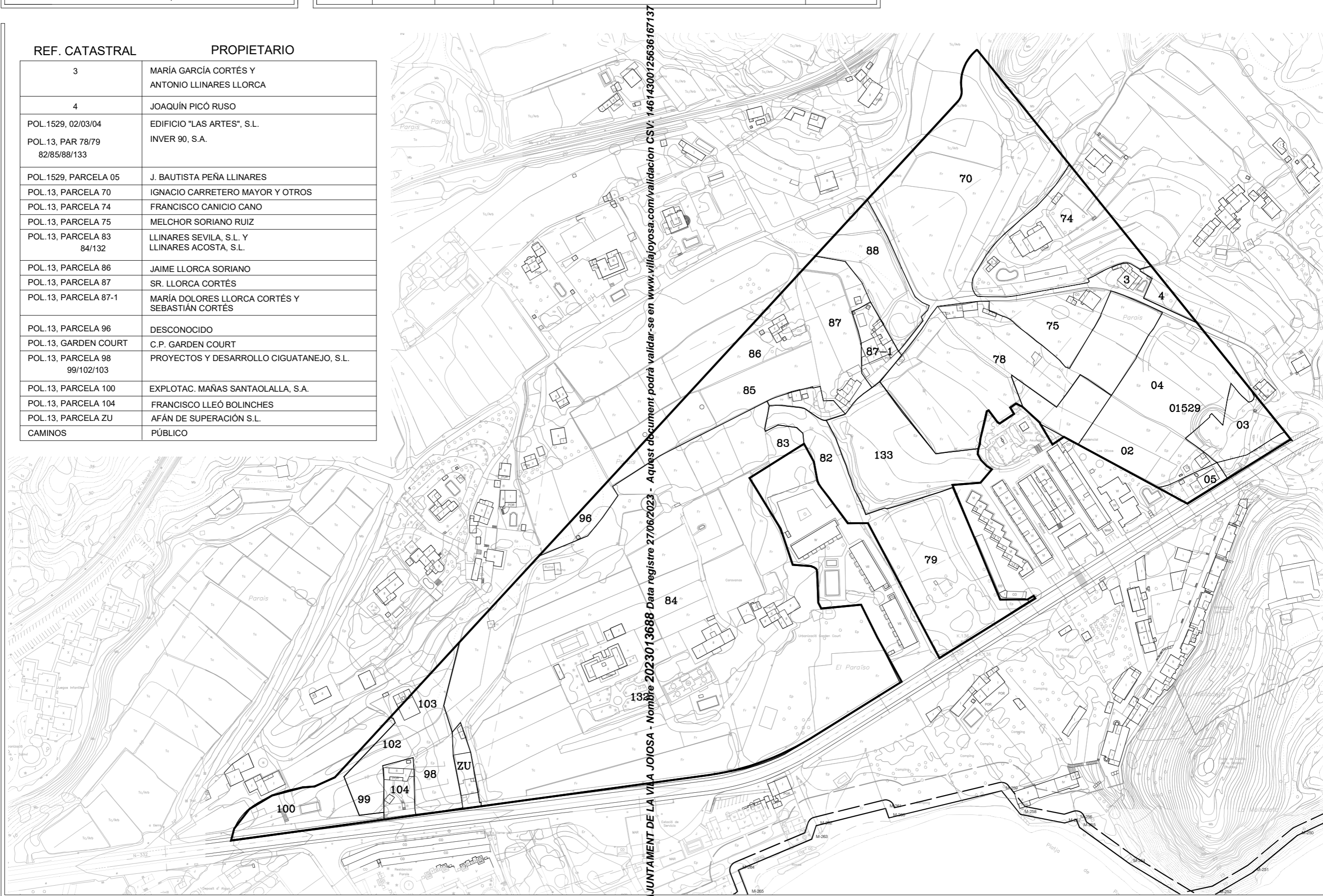


Gerardo Roger Fernández.

DOC. 1 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD VIGENTE.

REF. CATASTRAL	PROPIETARIO
----------------	-------------

3	MARÍA GARCÍA CORTÉS Y ANTONIO LLINARES LLORCA
4	JOAQUÍN PICÓ RUSO
POL.1529, 02/03/04 POL.13, PAR 78/79 82/85/88/133	EDIFICIO "LAS ARTES", S.L. INVER 90, S.A.
POL.1529, PARCELA 05	J. BAUTISTA PEÑA LLINARES
POL.13, PARCELA 70	IGNACIO CARRETERO MAYOR Y OTROS
POL.13, PARCELA 74	FRANCISCO CANICIO CANO
POL.13, PARCELA 75	MELCHOR SORIANO RUIZ
POL.13, PARCELA 83 84/132	LLINARES SEVILA, S.L. Y LLINARES ACOSTA, S.L.
POL.13, PARCELA 86	JAIME LLORCA SORIANO
POL.13, PARCELA 87	SR. LLORCA CORTÉS
POL.13, PARCELA 87-1	MARÍA DOLORES LLORCA CORTÉS Y SEBASTIÁN CORTÉS
POL.13, PARCELA 96	DESCONOCIDO
POL.13, GARDEN COURT	C.P. GARDEN COURT
POL.13, PARCELA 98 99/102/103	PROYECTOS Y DESARROLLO CIGUATANEJO, S.L.
POL.13, PARCELA 100	EXPLOTAC. MAÑAS SANTAOLALLA, S.A.
POL.13, PARCELA 104	FRANCISCO LLEÓ BOLINCHES
POL.13, PARCELA ZU	AFÁN DE SUPERACIÓN S.L.
CAMINOS	PÚBLICO



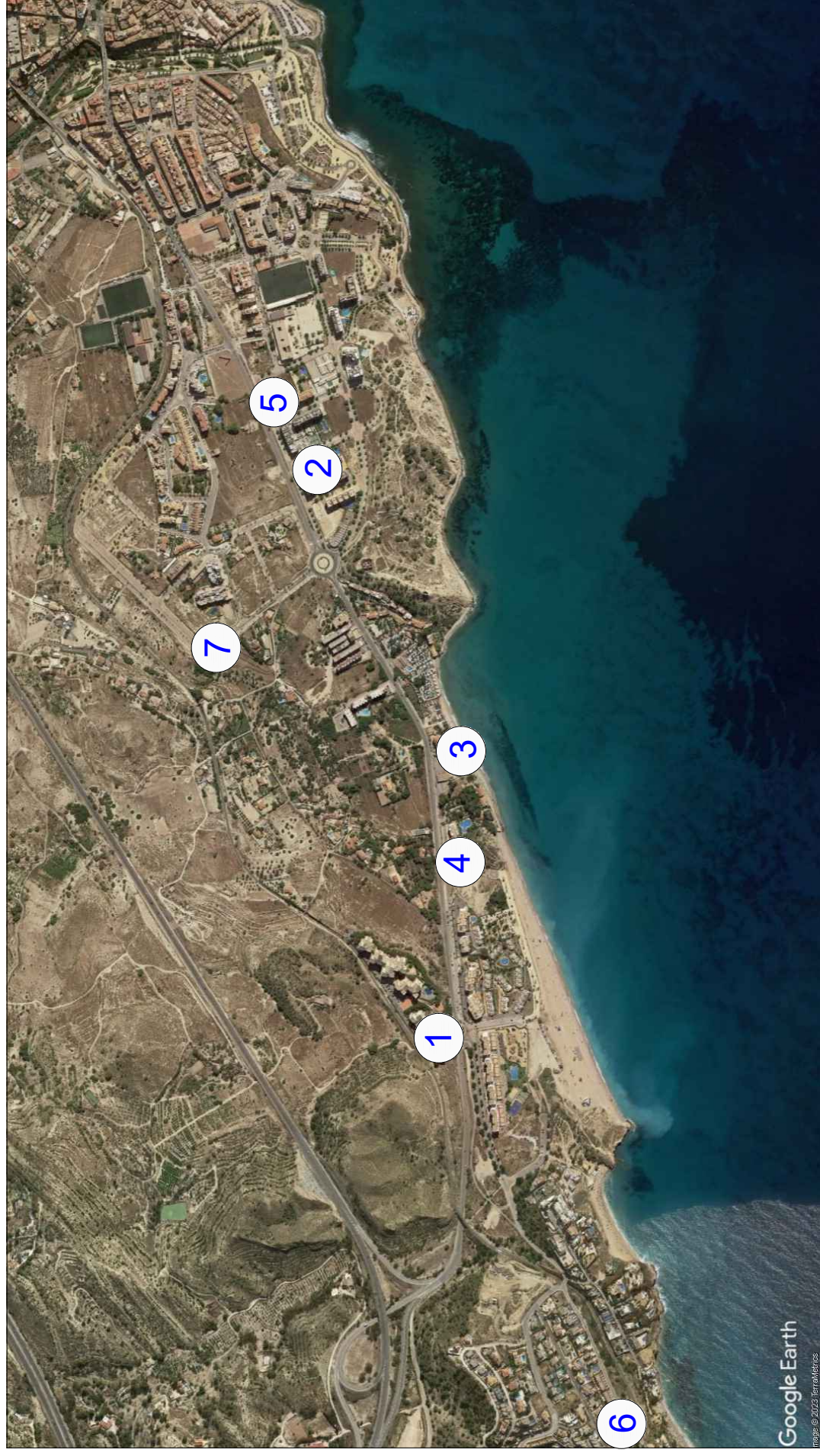
DOC. 2 CONDICIONES DE LA PARCELA MÍNIMA.

A continuación, se transcribe el Cuadro de la Memoria del PAI que incorpora en su última Columna la Parcela Mínima para cada una de las Tipologías Edificatorias.

CUADRO NORMATIVO DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO												
				EDIFICABILIDAD m²								
MANZ.	CLAVE	SUP. m²	Coef m²t/m²	TER.	RES.	TOTAL	ALT. RES	ALT. TER	RETRANQ. Lindes/edificios		OCUP. MÁX.	PARCELA MÍNIMA
									RES	TER		
M-1	RES A	7.337	1,5400	1.548	9.751	11.299	VI / VII	I / II	7-14	5-10	40 %	2.000
M-2	BRL	4.935	0,3836	-	1.893	1.893	I / II	-	3 - 6	-	40 %	4.935
M-2	RES A	20.436	1,5400	4.312	27.159	31.471	VI / VII	I / II	7-14	5-10	40 %	2.000
M-2	RES A VP	4.142	1,5400	874	5.505	6.379	VI / VII	I / II	7-14	5-10	40 %	2.000
M-3	RES A VP	4.427	1,5400	934	5.884	6.818	VI / VII	I / II	7-14	5-10	40 %	2.000
M-4	RES A	3.604	1,5400	760	4.790	5.550	VI / VII	I / II	7-14	5-10	40 %	2.000
M-6	RES B VP	4.447	0,7700	469	2.955	3.424	III / IV	I / II	5-10	5-10	40 %	1.000
M-8	RES B	4.073	0,7700	430	2.706	3.136	III / IV	I / II	5-10	5-10	40 %	1.000
M-9	TER	5.210	0,6243	3.253	-	3.253	-	I / II	-	5-10	70 %	1.000
M-9	RES A VP	3.073	1,5400	648	4.084	4.732	VI / VII	I / II	7-14	5-10	40 %	2.000
M-9	RES B VP	1.260	0,7700	-	970	970	III / IV	-	5-10	-	40 %	1.000
M-10	RES B VP	581	0,7700	-	447	447	III / IV	-	5-10	-	40 %	580
TOTAL		63.525		13.228	66.144	79.372						

**DOC. 3 ESTUDIO DE MERCADO RELATIVO A LOS USOS
DE VIVIENDA DE RENTA LIBRE, DE VIVIENDA
PROTEGIDA Y DE TERCIARIO EN EDIFICIO CONJUNTO
CON RESIDENCIAL Y EN EDIFICIO EXCLUSIVO EN
PARCELA INDEPENDIENTE.**

3.1.- ESTUDIO DE MERCADO USO RESIDENCIAL LIBRE.




1. PARTIDA PARAÍSO, 44
2. CALLE GUADALEST, 2
3. PARTIDA PARAÍSO, 36
4. PARTIDA PARAÍSO, 56

5. CALLE CERVANTES, 67
6. CALLE NORUEGA, 12
7. CALLE BENIMANTELL, S/N

RESUMEN DE PRECIOS Vivienda Plurifamiliar Villajoyosa (Alicante)

FECHA DEL ESTUDIO	04/05/2023
-------------------	------------

Rª	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 2T 2023	€/m² CCC	ANTIGÜEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CC+BI+GG	€/m²t	AJUSTE VC	Vv/m²t Corregido	V Residual Suelo €/m²t
1	Partida Paraiso, 44	110,00	185.000,00	1.681,82	10-14	Normal	884,13	751,51 €	132,62 €	1.867,49 €	449,79
2	Cl. Guadalest, 2	115,00	250.000,00	2.173,91	15-19	Normal	1.105,17	873,09 €	232,09 €	2.498,83 €	679,71
3	Partida Paraiso, 36	81,00	180.000,00	2.222,22	25-29	Normal	1.326,20	901,82 €	424,38 €	2.816,36 €	685,49
4	Partida Paraiso, 56	135,00	209.999,00	1.555,55	10-14	Normal	884,13	751,51 €	132,62 €	1.741,22 €	359,59
5	Cl. Cervantes, 67	115,00	320.000,00	2.782,61	0-4	Normal	1.326,20	1.326,20 €	0,00 €	2.782,61 €	661,38
6	Cl. Noruega, 12	85,00	178.000,00	2.094,12	30-34	Normal	1.326,20	835,51 €	490,69 €	2.781,09 €	660,29
7	Cl. Benimantell, sn	67,00	175.000,00	2.611,94	0-4	Normal	1.326,20	1.326,20 €	0,00 €	2.611,94 €	539,47
MEDIA (SUMA TOTAL/ N° DE REF.)				1.787,18 €						2.069,66 €	499,46

MUESTRA	1	C.P.	FECHA MUESTRA		MAYO	2023	CARACTERÍSTICAS		
SITUACIÓN	CL.		PARTIDA PARAÍSO	Nº	44	PLANTA	2ª	Superficie Vivienda Oferta	110
MUNICIPIO	VILLAJOYOSA		FUENTE		IDEALISTA		Immobiliaria	Superficie Trastero Catastro	
ANUNCIO DE LA OFERTA									
									
									
La vivienda cuenta con tres dormitorios, cuarto de baño reformado con ducha, cocina completamente equipada y amplio salón comedor con acceso a terraza con vistas al mar.			Ubicado a escasos 300m de la playa y en una urbanización que cuenta con piscina, pista de frontón, pista de fútbol, pista de petanca, parada de tren y bus, además cuenta con supermercado...						
DATOS CATASTRALES			Referencia			9250601YH3695S0010JR			

La vivienda cuenta con tres dormitorios, cuarto de baño reformado con ducha, cocina completamente equipada y amplio salón comedor con acceso a terraza con vistas al mar.

Ubicado a escasos 300m de la playa y en una urbanización que cuenta con piscina, pista de frontón, pista de fútbol, pista de petanca, parada de tren y bus, además cuenta con supermercado...

idealista



Regional VilaHome Inmobiliaria
ahora en VilaHome Inmobiliaria

Piso en venta en Partida Paraíso

Poble Nou - Montiboli, La Villajoyosa / Vila Joiosa

185.000 €

110 m² | 3 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor | Garaje incluido


Guardar


Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

110 m² construidos, 107 m² útiles

3 habitaciones

1 baño

Terraza

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Orientación norte, este

Construido en 1980

Calefacción individual



Edificio

Planta 2ª exterior

Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Zonas verdes

Certificado energético

Consumo: **B** 17 kWh/m² año

Emisiones: **B** 17 kg CO2/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Estupendo apartamento ubicado en Villajoyosa.

La vivienda cuenta con tres dormitorios, cuarto de baño reformado con ducha, cocina completamente equipada y amplio salón comedor con acceso a terraza con vistas al mar.

Ubicado a escasos 300m de la playa y en una urbanización que cuenta con piscina, pista de frontón, pista de fútbol, pista de petanca, parada de tren y bus, además cuenta con supermercado..

El lugar es ideal para relajarse y disfrutar de la vacaciones y también para residir durante todo el año.

Zona tranquila dónde disfrutar de la naturaleza y el entorno que ésta ofrece.

i Anuncio actualizado hace 18 días

Ubicación

Partida Paraíso

Distrito Poble Nou - Montiboli

La Villajoyosa / Vila Joiosa

Marina Baixa, Alicante

MUESTRA	2 C.P.	FECHA MUESTRA		MAYO	2023	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	CL	GUADALEST	Nº	2 PLANTA	5ª	Superficie Vivienda Oferta	
MUNICIPIO	VILLAJOYOSA	FUENTE	IDEALISTA			Superficie Trastero Catastro	
ANUNCIO DE LA OFERTA						Superficie Vivienda Catastro	
  						Superficie Elementos Comunes Catastro	
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	
						Número de Dormitorios	
						Número de Baños	
						Ascensor	
						Estado de Conservación	
						Fecha de Construcción	
						Fecha de Reforma	
						Porcentaje de Reforma	
						Fecha Real de Antigüedad	
  						VALORES	
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	
						Precio Oferta Vivienda con Comunes	
						Precio Aparcamiento	
						Precio Trasteros	
						VALORES UNITARIOS	
						Valor Unitario Venta Vivienda	
						Valor Unitario Venta Aparcamiento	
						Valor Unitario Venta Trastero	
						Valor Unitario Vivienda con PK y TR	
<p>Muy bien comunicado por tren, bus y coche. Cerca de todo, supermercados, carnicería, fruterías, todo tipo de comercios, a 100m parada de TRAM, tren que recorre toda la costa blanca, desde Denia hasta Alicante.</p> <p>Ático duplex en Villajoyosa, zona de la Malladeta Estupendas vistas y la máxima tranquilidad, y privacidad, Cocina americana con salón y terraza, 2 habitaciones, 1 cuarto de baño y 1 aseo, en la parte de arriba encontramos un gran solarium con casa de madera y jacuzzi.</p>						OTROS	
						Superficie de Parcela	
						Uso Actual	
						Residencial	
						COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES		Referencia		0452201YH4605S0028IK			

idealista



Profesional
MÓNICA HOUSES
MÓNICA HOUSES Mónica
La Villajoyosa / Vila Joiosa

Dúplex en venta en guadalest, 2

Poble Nou - Montiboli, La Villajoyosa / Vila Joiosa

250.000 € ~~265.000 €~~ ↓ 6%

115 m² | 2 hab. | Planta 5ª exterior con ascensor | Garaje incluido



Guardar



Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

115 m² construidos, 102 m² útiles

2 habitaciones

2 baños

Terraza

Balcón

Plaza de garaje incluida en el precio

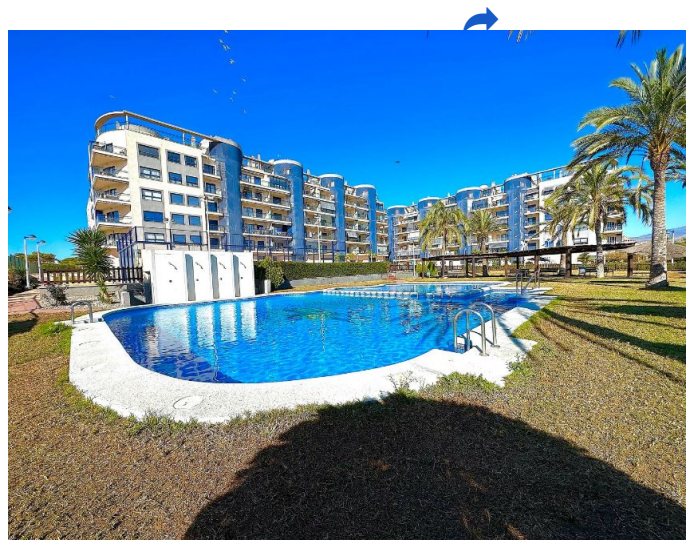
Segunda mano/buen estado

Trastero

Orientación norte, este

Calefacción central

Acceso y vivienda adaptados para
personas con movilidad reducida



Edificio

Planta 5ª exterior

Con ascensor

Equipamiento


Aire acondicionado

Piscina

Zonas verdes

Certificado energético

Consumo:  180 kWh/m² año

Emisiones:  200 kg CO2/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Ático duplex en Villajoyosa, zona de la Malladeta.
Estupendas vistas y la máxima tranquilidad, y
privacidad,
Cocina americana con salon y terraza, 2
habitaciones,
1 cuarto de baño y 1 aseo, en la parte de arriba
encontramos
un gran solarium con casa de madera y jacuzzi.
Muy bien comunicado por tren, bus y coche.
Cerca de todo, supermercados, carniceria, fruterias,
todo tipo de comercios, a 100m parada de TRAM,
tren que recorre toda la costa blanca, desde Denia
hasta Alicante.
La playa del centro a menos de diez minutos
andando... ! GRAN OPORTUNIDAD!

 **Anuncio actualizado hace un día**

Ubicación

guadalest, 2
Distrito Poble Nou - Montiboli
La Villajoyosa / Vila Joiosa
Marina Baixa, Alicante

MUESTRA	3	C.P.	FECHA MUESTRA		MAYO	2023	CARACTERÍSTICAS		
SITUACIÓN	CL.		PARTIDA PARAÍSO		36	PLANTA	Superficie Vivienda Oferta	81	
MUNICIPIO	VILLAJOYOSA		FUENTE	IDEALISTA			Superficie Trastero Catastro		
ANUNCIO DE LA OFERTA							Superficie Vivienda Catastro	81	
									
									
<p>El apartamento se ubica en primera línea del mar, en una de las auténticas calas de Villajoyosa. Dispone de 81m2 con una terraza de 22m2 incorporada a la vivienda. Cuenta con 2 dormitorios, un baño completo con plato de ducha, una cocina con su galería incorporada, un amplio y muy luminoso salón-comedor. Hay aire acondicionado por split, frío-calor, y aparcamiento comunitario.</p>									
DATOS CATASTRALES							OTROS		
									Superficie de Parcela
							Uso Actual	Residencial	
							COMENTARIOS		
DATOS CATASTRALES			Referencia		9749602YH3694N0042LW				

El apartamento se ubica en primera línea del mar, en una de las auténticas calas de Villajoyosa. Dispone de 81m2 con una terraza de 22m2 incorporada a la vivienda. Cuenta con 2 dormitorios, un baño completo con plato de ducha, una cocina con su galería incorporada, un amplio y muy luminoso salón-comedor. Hay aire acondicionado por split, frío-calor, y aparcamiento comunitario.

idealista



Piso en venta en Partida Paraíso, 36

Poble Nou - Montiboli, La Villajoyosa / Vila Joiosa

180.000 €

81 m² | 2 hab. | Planta 4ª exterior con ascensor | Garaje incluido



Características básicas

81 m² construidos

2 habitaciones

1 baño

Terraza

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Orientación sur



Edificio

Planta 4ª exterior

Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Zonas verdes

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

Apartamento con una ubicación privilegiada frente al mar

Apreciar sin límite unas vistas infinitas al mar, dejarse llevar por el vaivén de las olas escuchando de fondo a los pájaros, es la experiencia que os proponemos con este apartamento ático, en la última planta del edificio, situado en un sitio paradisiaco.

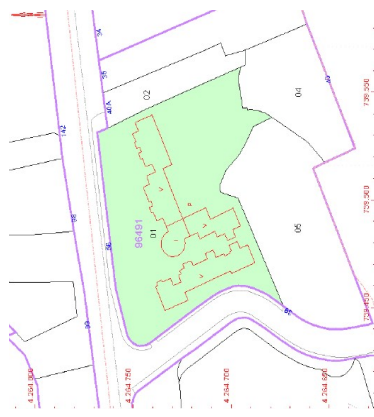
El apartamento se ubica en primera línea del mar, en una de las auténticas calas de Villajoyosa. Dispone de 81m² con una terraza de 22m² incorporada a la vivienda. Cuenta con 2 dormitorios, un baño completo con plato de ducha, una cocina con su galería incorporada, un amplio y muy luminoso salón-comedor. Hay aire acondicionado por split, frío-calor, y aparcamiento comunitario.

Forma parte de una residencia muy tranquila con su piscina privada, situada a 5min de los comercios y del casco antiguo de Villajoyosa. Tiene un acceso directo a la cala. Al lado de esta residencia podrá encontrar todas las actividades náuticas y deportivas. La localización de este apartamento es ideal, dado que está cerca de las calas más bonitas de Villajoyosa, de una de las mejores playas, la playa Paraíso, al lado de la zona residencial de Montiboli, muy bien comunicado con paradas del TRAM que conecta Alicante con Denia, autobús y un acceso directo a la carretera principal para llegar en 30min al aeropuerto.

Puede ser una adquisición idónea para su residencia principal o secundaria tanto como para una inversión para alquilar.

¡Existen pocas oportunidades tan atractivas, no lo dejen pasar! Contacten con nosotros.

Villajoyosa, en valenciano la Villa Alegre es un auténtico pueblo de importancia histórica y cultural con un precioso y característico casco antiguo con casitas de colores pintorescas, y un famoso puerto deportivo. Está ubicado en el corazón de la Costa Blanca, rodeado de importantes localidades como Alicante, Benidorm,

MUESTRA		4 C.P.	FECHA MUESTRA		MAYO	2023	CARACTERÍSTICAS		
SITUACIÓN	CL.	PARTIDA PARAÍSO		Nº	56 PLANTA		Superficie Vivienda Oferta	135	
MUNICIPIO	VILLAJΟΥYOSA		FUENTE	IDEALISTA			Superficie Trastero Catastro		
ANUNCIO DE LA OFERTA							Superficie Vivienda Catastro	135	
								Superficie Elementos Comunes Catastro	
								SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	135
								Número de Dormitorios	3
								Número de Baños	2
								Ascensor	si
								Estado de Conservación	bueno
								Fecha de Construcción	1990
								Fecha de Reforma	
								Porcentaje de Reforma	
								Fecha Real de Antigüedad	
								VALORES	
								PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	209999
								Precio Oferta Vivienda con Comunes	
								Precio Aparcamiento	
								Precio Trasteros	
								VALORES UNITARIOS	
								Valor Unitario Venta Vivienda	1555,55
								Valor Unitario Venta Aparcamiento	
								Valor Unitario Venta Trastero	
								Valor Unitario Vivienda con PK y TR	
								OTROS	
								Superficie de Parcela	
								Uso Actual	Residencial
								COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES		Referencia		9649101YH3694N0001GL					

idealista

inmoservice

Profesional
Servicio 360
El Campello

Piso en venta en Partida Paraíso, 56

Poble Nou - Montiboli, La Villajoyosa / Vila Joiosa

209.999 € ~~213.000 €~~ ↓ 1%135 m² | 3 hab. | Bajo

Guardar



Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

135 m² construidos, 116 m² útiles

3 habitaciones

2 baños

Segunda mano/buen estado

Construido en 2015

Edificio

Bajo

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Zonas verdes

Certificado energético del edificio terminado

Consumo:

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

quieres vivir en 1 linea del mar, bajo totalmente
amueblado a 35 minutos de alicante, al lado de



benidorm, en villajoyosa, en playa paraíso un lugar tranquilo, bien comunicado por carretera, tram, autobús, con gasolinera a 500 metros, facil aparcamiento y con acceso a una playa de aguas cristalinas con socorrista, con chiringuito y donde vivir todo el año o crear tu segunda residencia, reformado en el 2015, con tres habitaciones, una habitación de lavado y plancha 2 baños, uno de ellos con un bonito jacuzzi ademas de ducha para dos personas, te imaginas? tardes de vino, fresas y cava en el jacuzzi con música y velas después de una jornada de trabajo, no lo dudes es difícil encontrar una oportunidad así, amueblado, VEN A CONOCERLO.

i Anuncio actualizado hace una hora


Ubicación

Partida Paraíso, 56

Distrito Poble Nou - Montiboli

La Villajoyosa / Vila Joiosa

Marina Baixa, Alicante

MUESTRA	5 C.P.	FECHA MUESTRA		MAYO	2023	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	CL.	CERVANTES	Nº	67 PLANTA	2ª	Superficie Vivienda Oferta	115
MUNICIPIO	VILLAJÓYOSA	FUENTE	IDEALISTA			Superficie Trastero Catastro	
ANUNCIO DE LA OFERTA						Superficie Vivienda Catastro	115
						Superficie Elementos Comunes Catastro	
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	115
						Número de Dormitorios	3
						Número de Baños	2
						Ascensor	SI
						Estado de Conservación	
						Fecha de Construcción	N/C
						Fecha de Reforma	
						Porcentaje de Reforma	
						Fecha Real de Antigüedad	
						VALORES	
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	320000
						Precio Oferta Vivienda con Comunes	
						Precio Aparcamiento	
						Precio Trasteros	
						VALORES UNITARIOS	
						Valor Unitario Venta Vivienda	2782,61
						Valor Unitario Venta Aparcamiento	
						Valor Unitario Venta Trastero	
						Valor Unitario Vivienda con PK y TR	
						OTROS	
						Superficie de Parcela	
						Uso Actual	Residencial
						COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES		Referencia		0553701YH4605S0001RB			

idealista



Profesional
MÓNICA HOUSES
MÓNICA HOUSES Mónica
La Villajoyosa / Vila Joiosa

Piso en venta en Cervantes s/n

Poble Nou - Montiboli, La Villajoyosa / Vila Joiosa

320.000 €

115 m² | 3 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor | Garaje incluido



Guardar



Descargar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

115 m² construidos

3 habitaciones

2 baños

Terraza

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Trastero

Orientación este

Calefacción central

Edificio

Planta 2ª exterior

Con ascensor

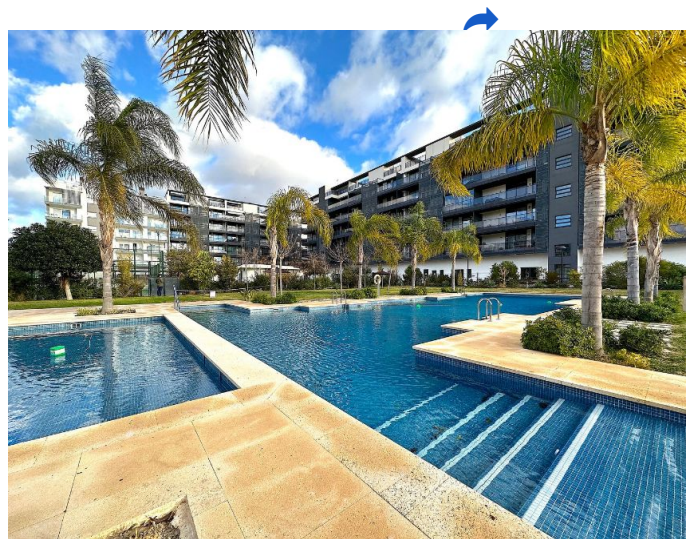
Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Zonas verdes

Certificado energético



Consumo: **B**

Emisiones: **B**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

En exclusiva en MONICA HOUSES inmobiliaria Villajoyosa.

Impresionante hogar con todas las comodidades, ideal para familias, amplio y espacioso, ideal para los amantes de la calidad y los detalles, y con una gran terraza.

Si aún no has encontrado la casa de tus sueños, acabas de aterrizar en el lugar correcto. 115 m2 de vivienda repartidos en:

3 habitaciones, todas exteriores.

Armarios empotrados

2 baños completos con calefacción por SUELO RADIANTE

Salón comedor con cocina americana

AMUEBLADO

Calefacción y aire acondicionado centralizado por AEROTERMIA

Persiana eléctricas

Construido en el 2020

A tan solo unos minutos caminando de la playa de La Malladeta. Situado a las afueras de Villajoyosa, aunque a tan solo 5 minutos de la zona centro.

Una de las ventajas que tiene vivir en esta urbanización, son sus zonas comunes. Constan de:

Piscina comunitaria





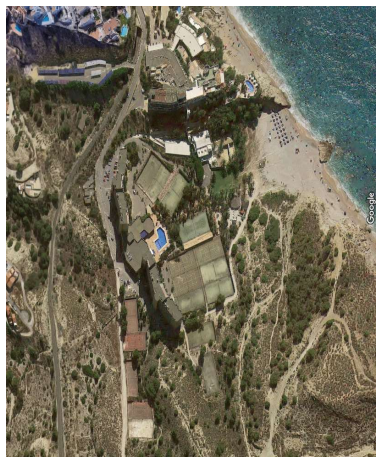
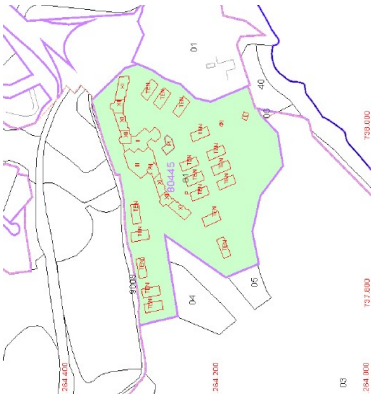
Amplia zona ajardinada

Club social en el jardín

Pistas de paddle

Gimnasio y sala multifuncional para clases colectivas

Plaza de garaje interior y trastero.

MUESTRA	CL.	6 C.P.	FECHA MUESTRA		MAYO	2023	CARACTERÍSTICAS			
SITUACIÓN			NORUEGA	Nº	12 PLANTA	3ª	Superficie Vivienda Oferta			85
MUNICIPIO	VILLAJYOYOSA		FUENTE		IDEALISTA		Superficie Trastero Catastro			
ANUNCIO DE LA OFERTA							Superficie Vivienda Catastro			85
										
										
El apartamento de 85 m2 se distribuye en 2 dormitorios, 1 baño completo, salón comedor con cocina americana y terraza abierta. Cabe destacar sus preciosas vistas despejadas al mar y montaña con una gran luminosidad durante todo el día.							Su urbanización se encuentra en un enclave privilegiado, dispone de acceso directo a la playa de la "Caleta", pistas de tenis, piscina y zonas de recreo infantiles. Dispone de aire acondicionado, de parking comunitario con zona privada.			
DATOS CATASTRALES				Referencia			8044501YH3684S0081TP			

idealista



Piso en venta en calle Noruega, 12

Poble Nou - Montiboli, La Villajoyosa / Vila Joiosa

178.000 € ~~190.000 €~~ ↓ 6%

85 m² | 2 hab. | Planta 3ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Guardar

Desca

Características básicas

85 m² construidos

2 habitaciones

1 baño

Terraza

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Orientación sur, este, oeste

Construido en 1978



Edificio

Planta 3ª exterior

Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Zonas verdes

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

Apartamento exclusivo en un entorno paradisíaco a los pies del mar

Les ofrecemos una oportunidad excepcional para conseguir el apartamento de su residencia vacacional o permanente a los pies de una de las calas más bonitas de Villajoyosa, la Caleta. Es ideal si busca desconexión, relax, paisajes y le gusta combinar actividades por la montaña tanto como por el mar. Este apartamento forma parte del "Club Euro-Tenis", en primera línea de la playa de la Caleta con un acceso directo a la cala.

El apartamento de 85 m2 se distribuye en 2 dormitorios, 1 baño completo, salón comedor con cocina americana y terraza abierta. Cabe destacar sus preciosas vistas despejadas al mar y montaña con una gran luminosidad durante todo el día.

Su urbanización se encuentra en un enclave privilegiado, dispone de acceso directo a la playa de la "Caleta", pistas de tenis, piscina y zonas de recreo infantiles. Dispone de aire acondicionado, de parking comunitario con zona privada.

La Caleta es una playa de piedras y arena protegida por pequeños acantilados, pinos y palmeras, donde se practican muchas actividades náuticas como el buceo, canoe-kayac y cuenta con un chiringuito de verano y uno de los mejores restaurantes de la zona. Está a 5 minutos de la playa Paraíso, y a 10 minutos del centro y casco antiguo de Villajoyosa. También tiene fácil acceso a la carretera nacional y a la autopista estando el aeropuerto internacional de Alicante a menos de 30 minutos.

¡Una oportunidad para llamarnos ya!

Villajoyosa, en valenciano la Villa Alegre es un auténtico pueblo de importancia histórica y cultural con un precioso y característico casco antiguo con casitas de colores pintorescas, y un famoso puerto deportivo. Está ubicado en el corazón de la Costa Blanca, rodeado de importantes localidades como Alicante, Benidorm, Torrevieja, Elche, Altea o Calpe. Es la capital de la comarca de la Marina Baja (Marina Baixa) y consta

MUESTRA	7 C.P.	FECHA MUESTRA		MAYO		2023	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	CL.	BENIMANTELL	Nº	S/N	PLANTA		Superficie Vivienda Oferta	67
MUNICIPIO	VILLAJOYOSA	FUENTE	IDEALISTA				Superficie Trastero Catastro	
ANUNCIO DE LA OFERTA							Superficie Vivienda Catastro	67
<div></div>							Superficie Elementos Comunes Catastro	
							SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	67
							Número de Dormitorios	2
							Número de Baños	1
							Ascensor	si
							Estado de Conservación	bueno
							Fecha de Construcción	OBRA NUEVA
							Fecha de Reforma	
							Porcentaje de Reforma	
							Fecha Real de Antigüedad	
							VALORES	
							PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	175000
							Precio Oferta Vivienda con Comunes	
							Precio Aparcamiento	
							Precio Trasteros	
							VALORES UNITARIOS	
							Valor Unitario Venta Vivienda	2611,94
							Valor Unitario Venta Aparcamiento	
<p>Este es el tercer edificio que completará el complejo y ofrece apartamentos modernos con diseño de concepto abierto a menos de 500 metros de la playa y el mar Mediterráneo. Ahora puede elegir entre apartamentos de 2 y 3 dormitorios y también últimas plantas con terraza tipo solarium de unos 60 m².</p>							Valor Unitario Venta Trastero	
							Valor Unitario Vivienda con PK y TR	
							OTROS	
							Superficie de Parcela	
							Uso Actual	Residencial
							COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES		Referencia	0155103YH4605N0058DI					

idealista

pisos disponibles en venta

Piso

175.000 €

2 dorm

67 m²

2ª planta ext.

Plaza de garaje incluida en el precio

Piso

250.000 €

3 dorm

111 m²

2ª planta ext.

Piso

280.000 €

3 dorm



Fastighetsbyran  Profesional
Fastighetsbyran Albir Benidorm
Las Villas II Accolo

Obra nueva Las Villas II Accolo, Fastighetsbyran Albir Benidorm

Plans - Gasparot, La Villajoyosa / Vila Joiosa

Desde 175.000 €

Pisos de 2 y 3 habitaciones


Guardar


Descartar


Compartir

Características básicas

Edificio de nueva planta

Pisos de 2 y 3 habitaciones

Construcción

Fecha de entrega de llaves: fin 2023

Zonas comunes

Ascensor

Zonas verdes

Piscina

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

Este es el tercer edificio que completará el complejo y ofrece apartamentos modernos con diseño de concepto abierto a menos de 500 metros de la playa y el mar Mediterráneo. Ahora puede elegir entre apartamentos de 2 y 3 dormitorios y también últimas plantas con terraza tipo solarium de unos 60 m².

Este apartamento con vistas al mar ofrece el salón con una terraza de unos 7 m2 y cocina parcialmente abierta, 3 habitaciones y 2 baños. Encima del apartamento hay una terraza tipo solárium de unos 60 m2 que es de uso privado. También tiene una galería al lado de la cocina. La misma estará equipada con muebles altos y bajos con vitrocerámica y campana extractora. También cuenta con la preinstalación de aire acondicionado por conductos incluida en el precio.

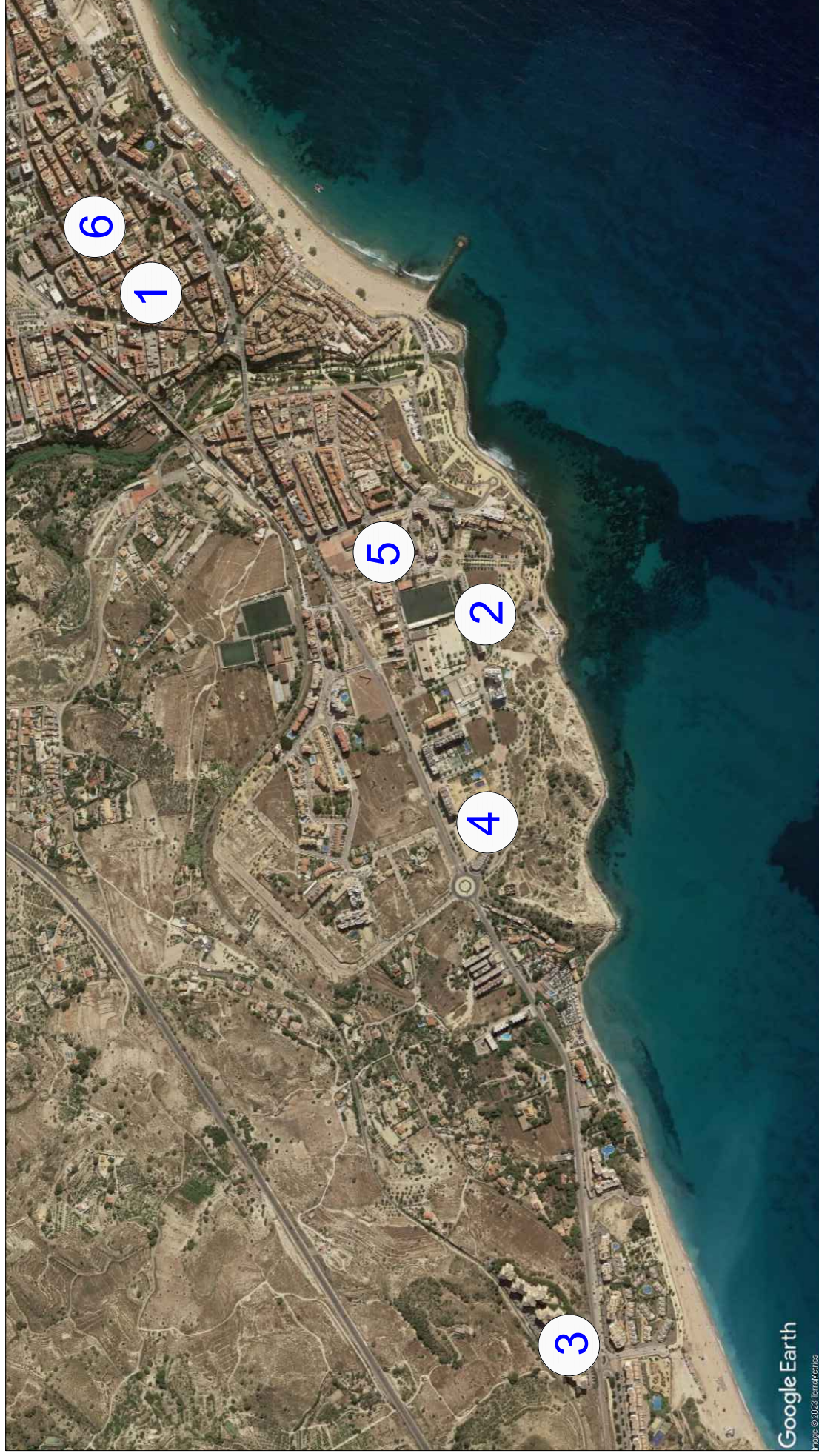
Todos los precios incluyen una plaza de garaje y un trastero.

Aquí será parte de una bonita urbanización familiar, activa, acogedora y moderna con piscina rodeada de zonas verdes.

Es fácil llegar tanto al casco antiguo de Villajoyosa a pie, como a la ciudad de Alicante con un corto trayecto en coche.

Llave en mano a finales de 2023.

3.2.- ESTUDIO DE MERCADO USO COMERCIAL EN EDIFICIO MIXTO.



1. CALLE PIZARRO, 8
2. CALLE CAMPELLO, 4
3. PARTIDA PARAÍSO, 44

4. CALLE BENIARDA, 2
5. CALLE ALACANT, 23
6. CALLE CONSTITUCIÓN, 23

RESUMEN DE PRECIOS Locales Comerciales Villajoyosa (Alicante)

FECHA DEL ESTUDIO 04/05/2023

Rª	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 2T 2023	€/m² CCC	ANTIGÜEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CC+BI+GG	€/m²	AJUSTE VC	Vv/m²t Corregido	V Residual Suelo €/m²t
1	Ci. Pizarro, 8	110,00	199.000,00	1.809,09	10-14	Normal	1.208,66	1.015,27 €	193,39 €	2.060,49 €	376,33
2	Ci. Campello, 4	100,00	125.000,00	1.250,00	25-29	Normal	1.208,66	785,63 €	423,03 €	1.799,94 €	175,91
3	Partida Paraiso, 44	125,00	160.000,00	1.280,00	25-29	Normal	1.208,66	785,63 €	423,03 €	1.829,94 €	198,99
4	Ci. Beniarda, 2	150,00	174.000,00	1.160,00	30-34	Normal	1.208,66	725,20 €	483,46 €	1.788,50 €	167,11
5	Ci. Alacant, 23	75,00	87.500,00	1.166,67	30-34	Normal	1.208,66	725,20 €	483,46 €	1.795,17 €	172,24
6	Ci. Constitucion, 23	389,00	500.000,00	1.285,35	30-34	Normal	1.208,66	725,20 €	483,46 €	1.913,85 €	263,53
MEDIA (SUMA TOTAL/ N° DE REF.)				1.325,18 €						1.864,65 €	225,69

MUESTRA		C01		FECHA MUESTRA		MAYO		2023		CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN		PL.		COMUNIDAD		Nº		1 planta		Superficie Local Oferta	
MUNICIPIO		VILLAJOYOSA		FUENTE		IDEALISTA					
ANUNCIO DE LA OFERTA										Inmobiliaria	
										Superficie Local Catastro	
										Superficie Elementos Comunes Catastro	
										SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	
										Instalaciones	
										Número de Baños	
										Salida de humos	
										Estado de Conservación	
										Bueno	
										Fc Fecha de Construcción	
										1972	
										Fr Fecha de Reforma	
										I Porcentaje de Reforma	
										Fa Fecha Real Antigüedad	
										VALORES	
										PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	
										65.000 €	
										Precio Oferta Local con Comunes	
										VALORES UNITARIOS	
										Valor Unitario Venta Local	
										1.140 €	
										OTROS	
										Licencia de Actividad	
										Uso Actual	
										Local	
										COMENTARIOS	
DESCRIPCIÓN:											
Local comercial con dos entradas, con preinstalacion de agua y luz.											
DATOS CATASTRALES											
Referencia										1260505YH4616S0011RW	

idealista

Ver
teléfono

Particular
Andres

Referencia del anuncio
85884158

Local en venta en plaza de la Comunidad, 1

Centro Urbano, La Villajoyosa / Vila Joiosa

65.000 €

57 m² | 1.140 €/m²

Guardar

Descargar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer preguntas al vendedor

Características básicas

- 57 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- Situado a pie de calle
- 2 escaparates

Edificio

Bajo

Certificado energético

No indicado

Comentario del anunciante

Local comercial con dos entradas, con preinstalacion de agua y luz.

i Anuncio actualizado hace más de 6 meses





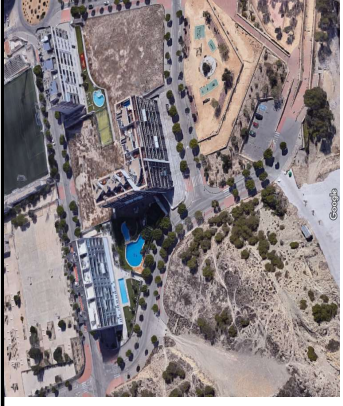

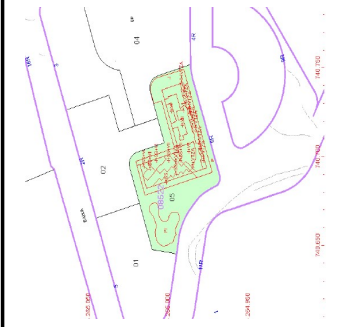
Ubicación

Plaza de la Comunidad, 1

Distrito Centro Urbano

La Villajoyosa / Vila Joiosa

Marina Baixa, Alicante

MUESTRA	C02	FECHA MUESTRA	ENERO	2022	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	CL.	CAMPELLO	Nº	4 planta	B	Superficie Local Oferta
MUNICIPIO	VILLAJUYOSA	FUENTE	IDEALISTA			100
ANUNCIO DE LA OFERTA						
Inmobiliaria						
Superficie Local Catastro						
Superficie Elementos Comunes Catastro						
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA						100
Instalaciones						
Número de Baños						
Salida de humos						
Estado de Conservación						BUENO
Fc Fecha de Construcción						2008
Fr Fecha de Reforma						
I Porcentaje de Reforma						
Fa Fecha Real Antigüedad						
VALORES						
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA						125.000 €
Precio Oferta Local con Comunes						
VALORES UNITARIOS						
Valor Unitario Venta Local						1.250 €
OTROS						
Licencia de Actividad						
Uso Actual						LOCAL
COMENTARIOS						
DESCRIPCIÓN						
<p>Se encuentra en Carrer Campello, 4 Local A, Residencial Vila Class 03570, La Vila Joiosa, Alicante, zona del Poble Nou. Es un local, construido en el año 2000. ideal para cualquier negocio, clínica privada, despachos, academia, centro yoga, dentista. Una gran oportunidad de rentabilidad para cualquier actividad a desarrollar, en una zona de próxima construcción y crecimiento</p>						
FOTOS						
    						
DATOS CATASTRALES						
Referencia				0852205YH4605S0010BE		

idealista

 **Ver teléfono** Particular
Esperanza

Referencia del anuncio
101194531

Local en venta en calle Campello, 4

Poble Nou - Montiboli, La Villajoyosa / Vila Joiosa

125.000 €

100 m² | 1.250 €/m²


Guardar


Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

100 m² contruidos, 85 m² útiles

Segunda mano/para reformar

Distribución diáfana

1 aseos o baños

Situado a pie de calle

3 escaparates



Edificio

Bajo

Fachada de 7 m. lineales

Equipamiento

Almacén/archivo

Salida de humos

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

Excelente oportunidad.

Local comercial en zona tranquila de Villajoyosa,
con una superficie de

de 95 m2 interior totalmente diáfano que permite adaptarlo a diferentes usos, 50m2 de terraza propiedad privada y extracción de humos acto para heladería, cafetería. El local hace esquina por lo que destacan sus amplias fachadas (7 metros) facilitando su funcionalidad para cualquier actividad comercial a realizar y a pocos metros de la playa.

Se encuentra en Carrer Campello, 4 Local A Residencial Vila Class 03570, La Vila Joiosa, Alicante, zona del Poble Nou. Es un local, construido en el año 2000. ideal para cualquier negocio, clínica privada, despachos, academia, centro yoga, dentista. Una gran oportunidad de rentabilidad para cualquier actividad a desarrollar, en una zona de próxima construcción y crecimiento
Visítalo sin compromiso.

i Anuncio actualizado hace 2 días

Ubicación

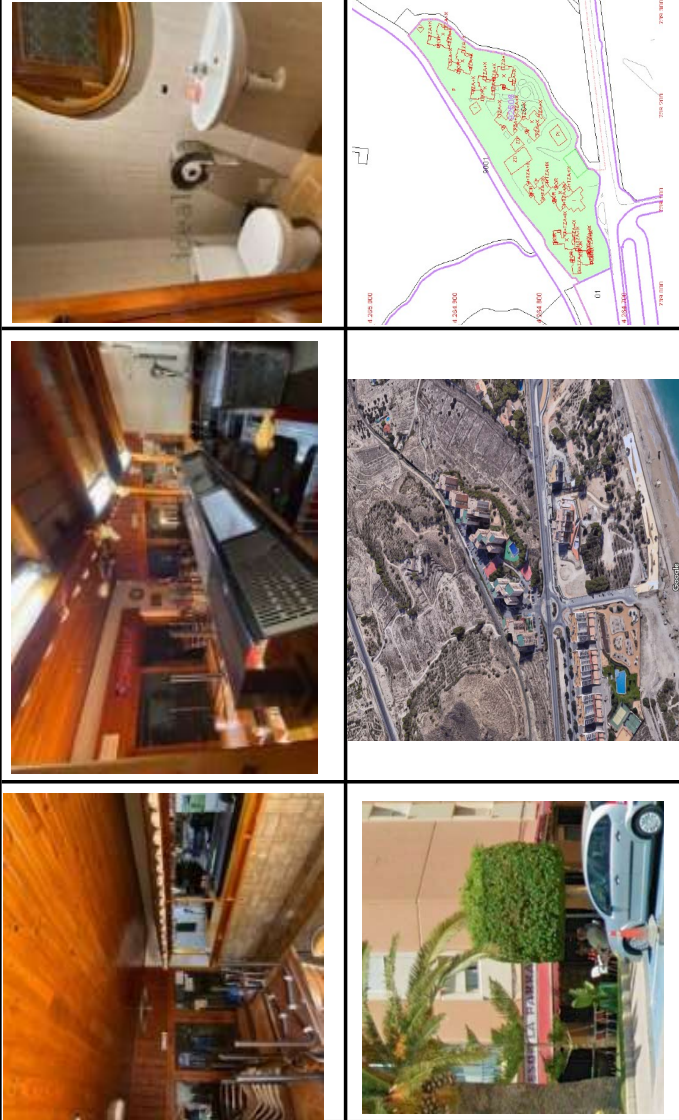
Calle Campello, 4

Distrito Poble Nou - Montiboli

La Villajoyosa / Vila Joiosa

Marina Baixa, Alicante

MUESTRA		C03		FECHA MUESTRA		MAYO		2023		CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN		CL.		PARTIDA PARAÍSO		Nº		B		Superficie Local Oferta	
MUNICIPIO		VILLAJUYOSA		FUENTE		IDEALISTA					
ANUNCIO DE LA OFERTA											
Inmobiliaria											
Superficie Local Catastro											
Superficie Elementos Comunes Catastro											
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA											
125											
Instalaciones											
Número de Baños											
Salida de humos											
Estado de Conservación											
Bueno											
Fc Fecha de Construcción											
1980											
Fr Fecha de Reforma											
I Porcentaje de Reforma											
Fa Fecha Real Antigüedad											
VALORES											
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA											
180.000 €											
Precio Oferta Local con Comunes											
VALORES UNITARIOS											
Valor Unitario Venta Local											
1.280 €											
OTROS											
Licencia de Actividad											
Uso Actual											
LOCAL											
COMENTARIOS											
DESCRIPCIÓN: Restaurante totalmente equipado y listo para funcionar en venta en La Playa del Paraíso, en Villajoyosa con posibilidad de alquiler con Opción a Compra a 5 años. No disponible en alquiler, solo alquiler con opción a compra a 5 años, descuento del 100% de la cantidad del alquiler. Precio de											
DATOS CATASTRALES											
Referencia 9250601YH3695S0002SX											



idealista



Profesional
ROCASAS CONSULTING
La Villajoyosa / Vila Joiosa

Local o nave en venta en Poble Nou - Montiboli

La Villajoyosa / Vila Joiosa

160.000 €

125 m² | 1.280 €/m²



Guardar



Descargar

Características básicas

125 m² construidos, 105 m² útiles

Segunda mano/buen estado

Edificio

Bajo

Equipamiento

Calefacción

Aire acondicionado

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

Restaurante totalmente equipado y listo para funcionar en venta en La playa del Paraíso, en Villajoyosa con posibilidad de Alquiler con Opción a Compra a 5 años. No disponible en alquiler, solo alquiler con opción a compra a 5 años, descuento del 100% de la cantidad del alquiler. Precio de venta: 160.000€ Entrada inicial: 30.000. -€ + UN MES DE FIANZA (1.000€) Alquiler: 1.000€. 125 m² construidos y 105 m² útiles, 40 m² de terraza, 2 aseos, restaurante en perfecto estado, cocina equipada, maquinaria, aire acondicionado en el



comedor, restaurante muy luminoso a 100 metros de la playa del paraíso, zona de paso y muy turística, con grandes urbanizaciones en la zona más próxima al restaurante, magnífica oportunidad de negocio!

i Anuncio actualizado hace más de 2 meses

Ubicación

Distrito Poble Nou - Montiboli

La Villajoyosa / Vila Joiosa

Marina Baixa, Alicante

MUESTRA		C04		FECHA MUESTRA		MAYO		2023		CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN		CL.		BENIARDÁ		Nº		2		Superficie Local Oferta	
MUNICIPIO		VILLAJOYOSA		FUENTE		IDEALISTA		B		150	
ANUNCIO DE LA OFERTA											
Inmobiliaria											
Superficie Local Catastro											
Superficie Elementos Comunes Catastro											
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA											
150											
Instalaciones											
Número de Baños											
Salida de humos											
Estado de Conservación											
Bueno											
Fc Fecha de Construcción											
2006											
Fr Fecha de Reforma											
I Porcentaje de Reforma											
Fa Fecha Real Antigüedad											
VALORES											
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA											
174.000 €											
Precio Oferta Local con Comunes											
VALORES UNITARIOS											
Valor Unitario Venta Local											
1.160 €											
OTROS											
Licencia de Actividad											
Uso Actual											
LOCAL											
COMENTARIOS											
Descripción:											
<p>Local comercial con una superficie de 150 m2 y una altura de más de 5 m.</p> <p>Cuenta con salida de humos y distribuido totalmente en forma diáfana, además de puntos de desagüe para baños y cocina, ideal para montar cafetería o restaurante.</p>											
DATOS CATASTRALES											
Referencia											
0352103YH4605S0004SM											

idealista

Profesional Inmobiliaria
La Villajoyosa

Local en venta en calle Beniardá

Poble Nou - Montiboli, La Villajoyosa / Vila Joiosa

174.000 €150 m² | 1.160 €/m²

Guardar



Descargar

Características básicas

150 m² construidos

Segunda mano/para reformar

Situado a pie de calle

Última actividad: DIAFANO

Edificio

Bajo

Fachada de 10 m. lineales

Equipamiento

Salida de humos

Certificado energético

En trámite

Comentario del anunciante

EXCELENTE INVERSIÓN.

Local comercial con una superficie de 150 m² y una altura de más de 5 m.

Cuenta con salida de humos y distribuido

totalmente en forma diáfana, además de puntos

de desagüe para baños y cocina, ideal para montar cafetería o restaurante.

Todo ello ubicado en un edificio residencial a solo



50 m del supermercado mercadona, en la nueva zona de expansión en la ciudad.

El local cuenta con varios ventanales, salida de humos y puntos húmedos para realizar en la futura obra baños y cocina.

Dispone de una terraza de uso privativo de 90 m2.

Local ideal para negocio de hostelería con una superficie total de más de 200 m2 todo de uso

i Anuncio actualizado hace más de 9 meses

Ubicación

Calle Beniardá

Distrito Poble Nou - Montiboli

La Villajoyosa / Vila Joiosa

Marina Baixa, Alicante

MUESTRA		C04		FECHA MUESTRA		MAYO		2023		CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN		CL.		ALACANT		Nº		23 planta		Superficie Local Oferta	
MUNICIPIO		VILLAJUYOSA		FUENTE		IDEALISTA		B		75	
ANUNCIO DE LA OFERTA											
Inmobiliaria											
Superficie Local Catastro											
Superficie Elementos Comunes Catastro											
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA											
75											
Instalaciones											
Número de Baños											
Salida de humos											
Estado de Conservación											
Bueno											
Fc Fecha de Construcción											
1991											
Fr Fecha de Reforma											
I Porcentaje de Reforma											
Fa Fecha Real Antigüedad											
VALORES											
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA											
87.500 €											
Precio Oferta Local con Comunes											
VALORES UNITARIOS											
Valor Unitario Venta Local											
1.167 €											
OTROS											
Licencia de Actividad											
Uso Actual											
LOCAL											
COMENTARIOS											
Descripción:											
Local comercial diáfano, sin columnas. Tiene una pared separadora que puede eliminarse sin problemas. Suelo colocado de gres en perfecto estado. Situado en zona inmejorable, en											
DATOS CATASTRALES											
Referencia											
0953510YH4605S0003BX											

idealista



Particular
José Alberto Robles

Referencia del anuncio
97636177

Local en venta en calle Alacant, 23 L1

Poble Nou - Montiboli, La Villajoyosa / Vila Joiosa

87.500 €

75 m² | 1.167 €/m²



Guardar



Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

75 m² construidos, 72 m² útiles

Segunda mano/buen estado

Distribución 2 estancias

1 aseos o baños

Situado a pie de calle

1 escaparates

Última actividad: Librería, papelería



Edificio

Bajo

Equipamiento

Aire acondicionado

Certificado energético

No indicado

Comentario del anunciante

Local comercial diáfano, sin columnas. Tiene una pared separadora que puede eliminarse sin problemas. Suelo colocado de gres en perfecto estado. Situado en zona inmejorable, en

expansión, paso de colegios. Rodeado de negocios en activo, como bares, panadería, pastelería. Se vende por jubilación. Ideal para negocio de cualquier tipo u oficina. Solo venta, no alquiler. Estaré encantado de atenderte si quieres más detalles. Gran oportunidad.

i Anuncio actualizado hace 17 días

Ubicación

Calle Alacant, 23 L1

Distrito Poble Nou - Montiboli

La Villajoyosa / Vila Joiosa

Marina Baixa, Alicante

MUESTRA		C04		FECHA MUESTRA		MAYO		2023		CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN		CL.		CONSTITUCIÓN		Nº		23		Superficie Local Oferta	
MUNICIPIO		VILLAJOYOSA		FUENTE		IDEALISTA		B		389	
ANUNCIO DE LA OFERTA											
Inmobiliaria											
Superficie Local Catastro											
Superficie Elementos Comunes Catastro											
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA											
389											
Instalaciones											
Número de Baños											
Salida de humos											
Estado de Conservación											
Bueno											
Fc Fecha de Construcción											
1974											
Fr Fecha de Reforma											
I Porcentaje de Reforma											
Fa Fecha Real Antigüedad											
VALORES											
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA											
500.000 €											
Precio Oferta Local con Comunes											
VALORES UNITARIOS											
Valor Unitario Venta Local											
1.285 €											
OTROS											
Licencia de Actividad											
Uso Actual											
LOCAL											
COMENTARIOS											
DESCRIPCIÓN:											
Se vende o se alquila Local comercial en centro ciudad por Jubulación. amplios escaparates con puertas a 2 calles local en funcionamiento y totalmente arreglado y bien conservado.											
DATOS CATASTRALES											
Referencia											
1661114YH4616S0001IK											



idealista

Ver
teléfonoParticular
Ramon LorenteReferencia del anuncio
98607011

Local en venta en calle Constitucion, 23

Centro Urbano, La Villajoyosa / Vila Joiosa

500.000 €389 m² | 1.285 €/m²

Guardar



Descargar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer

Características básicas

389 m² construidos, 385 m² útiles

4 plantas

Segunda mano/buen estado

Distribución 6 estancias

1 aseos o baños

Situado a pie de calle

Hace esquina

3 escaparates

Última actividad: Tienda



Edificio

Bajo

Fachada de 15 m. lineales

Equipamiento

Calefacción

Aire acondicionado

Almacén/archivo

Sistema de alarma

Salida de humos

Puerta de seguridad

Certificado energético

Inmueble exento

Comentario del anunciante

Se vende o se alquila Local comercial en centro ciudad por Jubulacion.
amplios escaparates con puertas a 2 calles
local en funcionamiento y totalmente arreglado y bien conservado.

i Anuncio actualizado hace 16 días

Ubicación

Calle Constitucion, 23

Urb. local

Distrito Centro Urbano

La Villajoyosa / Vila Joiosa


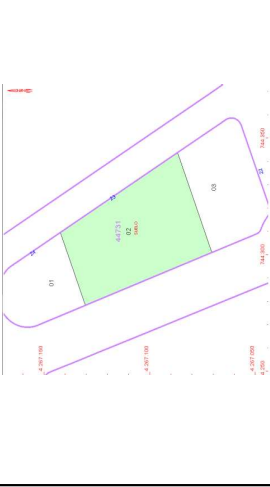
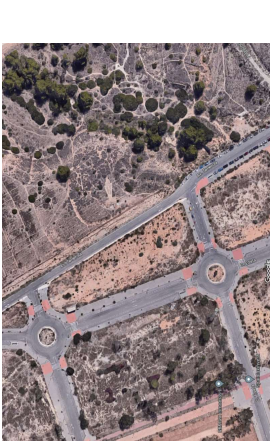
Marina Baixa, Alicante

3.3.- ESTUDIO DE MERCADO USO COMERCIAL EXENTO.



- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1 PD TORRES NORTE URB 23 PP-27 MANZ. 6 PARC. 23 | 4 Av. Marina Baixa, 18 |
| 2 PL BULEVAR 3 PP 33 81 (B) SUELO FF-8B | 5 PL BULEVAR 3 PP 33 13 (A)FF-13 A-1 |
| 3 PL BULEVAR 3 PP 33 82 FF-22 | 6 PL BULEVAR 3 PP 33 5 FF-5 |

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	V. VENTA	VRS
PD TORRES NORTE URB 23 PP-27 MANZ. 6 PARC. 23	2.532,00 m ² s	1.850,00 m ² t	940.000,00 €	508,11 €/m ² t
PL BULEVAR 3 PP 33 81 (B) SUELO FF-8B	2.867,00 m ² s	2.452,00 m ² t	1.240.000,00 €	505,71 €/m ² t
PL BULEVAR 3 PP 33 22 FF-22	2.400,00 m ² s	2.050,00 m ² t	565.000,00 €	275,61 €/m ² t
Av. Marina Baixa,18	2.454,00 m ² s	1.973,00 m ² t	420.000,00 €	212,87 €/m ² t
PL BULEVAR 3 PP 33 13 (A) FF-13 A-1	3.883,00 m ² s	3.321,13 m ² t	1.100.000,00 €	331,21 €/m ² t
PL BULEVAR 3 PP 33 5 FF-5	4.759,00 m ² s	4.070,37 m ² t	1.200.000,00 €	294,81 €/m ² t
VRS Final				354,72 €/m ² t

MUESTRA	1	C.P.	FECHA MUESTRA	JUNIO	2023	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN			PD TORRES NORTE URB 23 PP-27 MANZ. 6 PARC. 23	PLANTA		Superficie Suelo Oferta	2532
MUNICIPIO	VILLAJOYOSA	FUENTE	INDOMIO			Superficie Suelo Catastro	2532
			ANUNCIO DE LA OFERTA		Inmobiliaria		
							
						VALORES	
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	940000
						VALORES UNITARIOS	
						Valor Unitario Venta Suelo	371,25
						OTROS	
						Uso Actual	S/Usó
						COMENTARIOS	
DATOS CATASTRALES			Referencia	4473102YH4647S0001RQ			

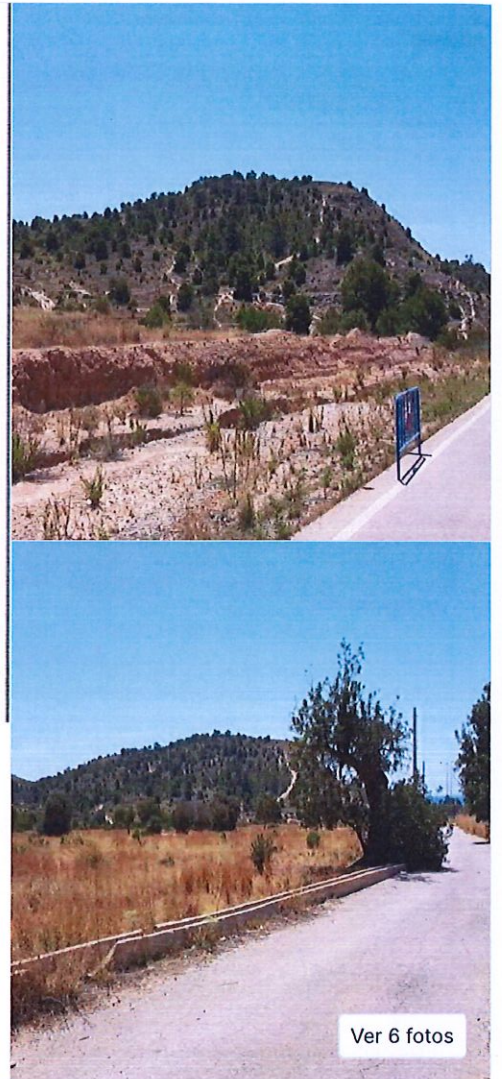
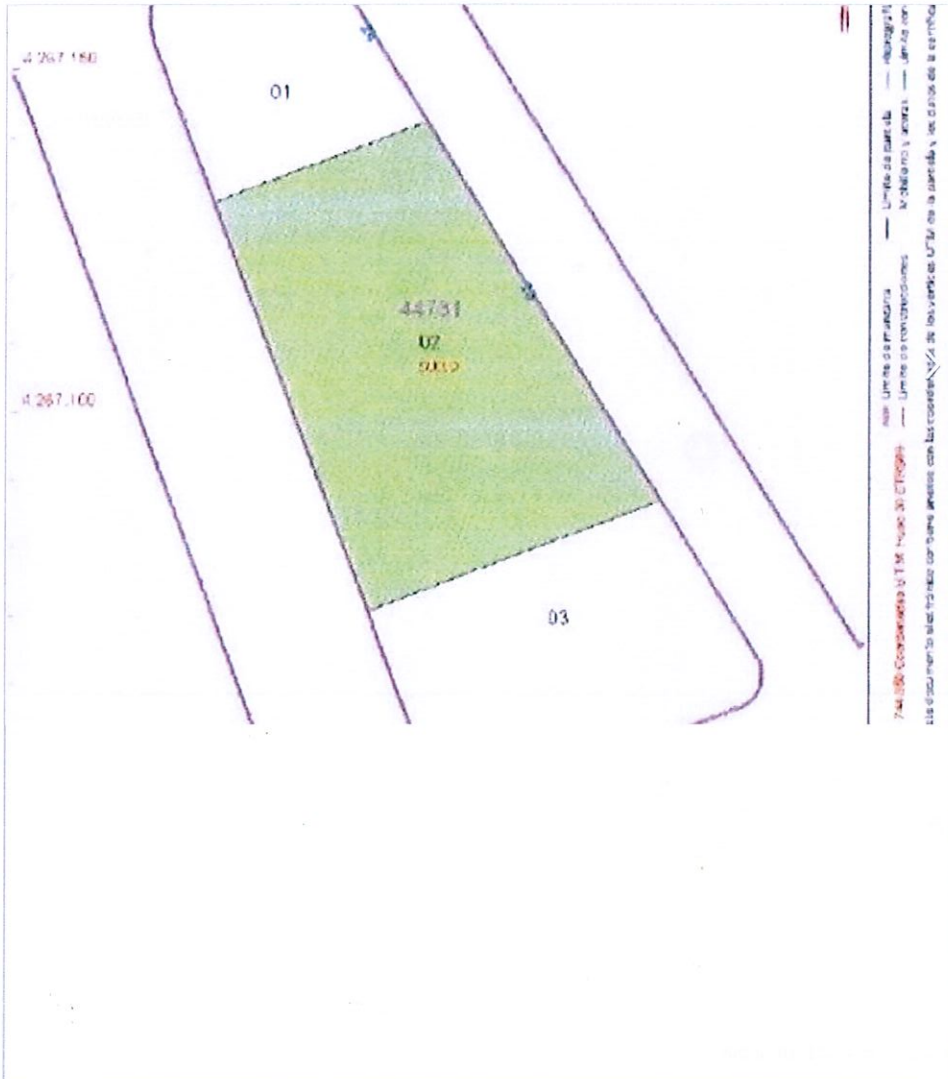
Se trata de una parcela terciaria urbana, con posibilidad de implantacion de SUPERMERCADO, GIMNASIO, RESTAURANTE, ETC.

Foto Descripción Características Mapa

GUARDAR OCULTAR NOTA COMPARTE

MENSAJE

< 10 de 62 >



Terreno urbanizable en Venta

€ 940.000

2.532 m²
superficie0,73 m²t / m²s

Descripción

TERRENO EN VENTA EN PLAZA TALADES PP 26

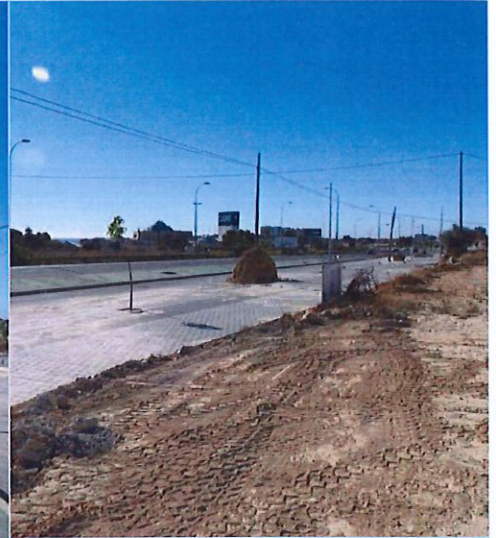
Se trata de una parcela terciaria urbana, con posibilidad de implantacion de SUPERMERCADO, GIMNASIO, RESTAURANTE, ETC.

Características

REFERENCIA Y FECHA DEL ANUNCIO	98247885 - 27/05/2023
CONTRATO	Venta
TIPOLOGÍA	Terreno urbanizable
SUPERFICIE	2.532 m ²



Foto Descripción Características Mapa



Ver 11 fotos



Terreno no urbanizable en Venta

€ 1.240.000 2.867 m²
superficie

Descripción

TERRENO EN VENTA EN PLATJA DE TORRES

Parcela ubicada en primera linea de carretera (entre Benidorm y Villajoyosa). Muy cerca del hospital comarcal y del antiguo Casino. Parcela de esquina, facil acceso, llana, de maxima visibilidad. Sector a punto de terminar de urbanizar. Edificabilidad permitida. - 2452m2 Ocupacion maxima. - 70% Uso terciario/ industrial Alturas maximas permitidas. - Planta baja y primera planta [IW].

Características

REFERENCIA Y FECHA DEL ANUNCIO	39215529 - 27/05/2023
CONTRATO	Venta
TIPOLOGÍA	Terreno no urbanizable

idealista

3



Profesional hgu
G.U. INMOBILIARIA INVERT, S.L.

Terreno en venta en Platja de Torres

La Villajoyosa / Vila Joiosa

565.000 €

2.400 m² | Urbano (solar)



Características básicas

Superficie total del terreno 2.400 m²

Superficie mínima en venta 2.400 m²

Superficie edificable 2.050 m²



Situación urbanística

Terreno urbano (solar)

Calificado para otra

Comentario del anunciante

Oferta!

Solar comercial frente antiguo Casino Mediterráneo. Con superficie de 2.400 m² totalmente vallado y una edificabilidad (85%) de 2.050 m² junto a la zona de parking del complejo comercial.

Tiene una fachada a primera línea de la carretera Benidorm - La Vila de 105 ml en chaflán.

Hay opción de adquirir 1.200 m² (central) 285.000 € 1.200 m² (esquina) 315.000 €.

Anuncio actualizado hace 24 días

Ubicación

Distrito Platja de Torres

La Villajoyosa / Vila Joiosa

Marina Baixa, Alicante

idealista



Landsearch Profesional
Madrid Miguel Jiménez Senovilla

Terreno en venta en avenida Marina Baixa

Poble Nou - Montiboli, La Villajoyosa / Vila Joiosa

420.000 €

2.454 m² | Urbano (solar)



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Miguel** por c

Características básicas

Superficie total del terreno 2.454 m²

Situación urbanística

Terreno urbano (solar)

Calificado para otra

Comentario del anunciante

Finalista. NA. Terciario. Superficie: 2454. Edificabilidad: 1973. Referencia Catastral: 0452202YH4605S0001LB.

i Anuncio actualizado hace más de 3 meses

Ubicación

Avenida Marina Baixa
Distrito Poble Nou - Montiboli
La Villajoyosa / Vila Joiosa
Marina Baixa, Alicante



idealista

MUNDO NOVACASA
Servicios InmobiliariosMundo NovaCasa
Profesional
La Xarxa Dénia
Mundo NovaCasa

Terreno en venta en Polígono Bulevar 3 Pp 33 s/n

Platja de Torres, La Villajoyosa / Vila Joiosa

1.100.000 €3.883 m² | Urbanizable

Características básicas

Superficie total del terreno 3.883 m²Superficie mínima en venta 3.883 m²Superficie edificable 3.321 m²

Acceso via urbana



Situación urbanística

Terreno urbanizable

Calificado para terciario comercial, industrial y otra

Comentario del anunciante

Se Vende esta Parcela de 3.883 metros cuadrados calificada para un uso Comercial - Industrial en el sector PP-33 de Villajoyosa.

Esta parcela se sitúa frente al antiguo Casino de Villajoyosa e inmediatamente próxima al acceso del Hospital Comarcal de la Marina Baixa.

Si precisa más información, gustosamente responderemos a todas sus cuestiones. No dude en llamarnos.

i Anuncio actualizado hace más de 4 meses

Ubicación

Polígono Bulevar 3 Pp 33 s/n

Distrito Platja de Torres

La Villajoyosa / Vila Joiosa

Marina Baixa, Alicante

6

milanuncios

Publicar Iniciar sesión

... / Solares en La Villajoyosa/Vila Joiosa



VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA - BULEVAR

1.200.000 €

La Villajoyosa/Vila Joiosa (Alicante)

Oferta de



Detalles

Metros cuadrados
4759 m²

€/m²
252 €/m²

Descripción

Ref: 481328442

Ref: 01482. No pierdas la oportunidad de adquirir la mejor parcela del plan parcial denominado Bulevar 3 de Villajoyosa. Situado a nivel de la carretera comarcal cerca del Hospital de Villajoyosa, de camino entre el pueblo y la zona comercial de Finestrat. Una ubicación excelente: ideal para una gasolinera, un gran restaurante o por si la sede de tu negocio quieres que este en un lugar de primera. Llamanos y te damos toda la información que necesites.

Publicado el 22/03/2023 a las 03:02
Editado ayer a las 16:01

Veces marcado como favorito
0

Otros anuncios similares

112.000 € VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA	160.000 € VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA	100.000 € VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA	45.000 € VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA	238.000 € VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA	147.000 € VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA

Ubicación



Servicios adicionales

Calcula tu préstamo

¡Tu cocina a tu gusto!

En IKEA te ofrecemos un equipo de expertos en diseño que te ayudarán a crear la nueva cocina que estabas buscando.

¡Tu cocina a tu gusto!

¿Hay algo que debemos revisar?

Informar sobre el anuncio

milanuncios fotosaga

Mensaje

Llamar

3.4.- DETERMINACIÓN DEL VRS DE LA VPO.

CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO EN VPP

- Según el art. 9.1 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, en defecto de previsión en los planes de vivienda y suelo, el valor de repercusión del suelo en promociones de VPP en los municipios de ATPMS-A no excederá del 25% de los precios máximos de venta equivalentes de viviendas, locales y garajes y trasteros.

$$VRS \leq 0'25 \times PMV$$

- Según el art. 9.2 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, a efectos de comprobación, se asignará a las viviendas libres y locales de negocio un valor por metro cuadrado útil igual al del módulo de venta superior establecido por el plan estatal de vivienda.
- El precio máximo para la venta protegida de nueva construcción se establece, por metro cuadrado de superficie útil, a partir del Precio Básico fijado por el Ministerio de Fomento combinado con los coeficientes establecidos en el Decreto 191/2013.
Una vez consultado, en la tabla adjunta, a qué grupo pertenece el municipio donde se emplaza la vivienda, podremos conocer el precio por metro cuadrado útil de la vivienda.

GRUPO	PRECIO POR M2 ÚTIL
A	1.819,20
A2	1.697,92
B	1.576,64
C1	1.394,72
C2	1.394,72
ZONA A	1.212,80

Como el municipio de La Vila Joiosa se encuentra en el grupo C1, el Valor Máximo de Venta por m²u, asciende a 1.394,72 €/m²u.

- Según el art. 9.1 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, A los efectos del cálculo de valoraciones, el coeficiente entre la superficie útil y la construida será del 0'75.

$$\begin{aligned} \rightarrow \text{Precio Máximo Venta} - \text{municipio de La Vila Joiosa} &= 1.394,72 \text{ €/m}^2\text{u} \\ \rightarrow VRS &= 0'25 \times 1.394,72 = 348,68 \text{ €/m}^2\text{u} \\ \rightarrow VRS \text{ por metro construido} &= 0'75 \times 348,68 = 261,51 \text{ €/m}^2\text{c} \end{aligned}$$

NOTA ACLARATORIA. -

Con respecto al valor de la VPP, aunque el VRS de la misma se ha modificado tras la aprobación del Reglamento de Vivienda (Decreto 68/2023, de 12 de mayo del Consell) y teniendo en cuenta que en su Artículo 18 se regula que el valor de referencia asciende a 2.200 €/m² útil, o su equivalente de 1.540 €/m²t y su Valor de Repercusión máximo que asciende a 231 €/m²t.

Por otro lado, el propio Artículo 18.3 plantea que el valor de la VPP no puede ser superior al precio de mercado de Vivienda Libre según el Consejo General del Notariado, criterio que resulta absolutamente insuficiente para determinar dicho valor.

Por tanto, considerando que el valor de referencia de **231 €/m²t** es inferior al establecido en la Tablas expuesta en la Web de la Generalitat Valenciana (261,51 €/m²t), procedemos a su sustitución y, en consecuencia, al Cuadro de Coeficientes de Ponderación.

No obstante, este valor tendremos que considerarlo como provisional, pues la próxima Consellería de Vivienda probablemente modificará el criterio que plantea el reciente Reglamento y, en consecuencia, habrá que modificarlo en su día.

3.5.- ESTUDIO DE COMPARABLES DE SUELO URBANIZABLE.

Nº TESTIGO	SITUACIÓN	SUPERFICIE	VALOR EN VENTA
1	Urbanizable en Venta en Poble Nou - Montiboli	1.271,00 m²s	112.000,00 €
2	Urbanizable en Venta en Platja Vila Joiosa - Platja de Torres	4.046,00 m²s	203.700,00 €
3	Urbanizable en Venta en Urbanización Zona Industrial, 2 El Secanet - Hacienda del Sol	11.114,00 m²s	555.700,00 €
4	Urbanizable en Venta en Partida Plans Pileta Pp 10	474,00 m²s	45.100,00 €
6	Urbanizable en Venta en Partida Barberes Norte	5.489,00 m²s	255.000,00 €
7	Urbanizable en Venta en Poble Nou - Montiboli	1.271,00 m²s	118.000,00 €
		23.665,00 m²s	1.289.500,00 €

Valor Medio Suelo Urbanizable = 54,49 €/m²s



Publica

Acceder

← Volver

< Anterior

Siguiente >



1/7

112.000 €



Calcula tu hipoteca



Sugerir precio



1271 m²

Urbanizable en venta en Poble Nou - Montiboli

Oportunidad disponible. Suelo - Terreno urbanizable ubicado en la Urbanización Montiboli de Villajoyosa (Alicante), próximo al mar y con vistas.

Pedir más datos al anunciante

Características



Tipo de inmueble

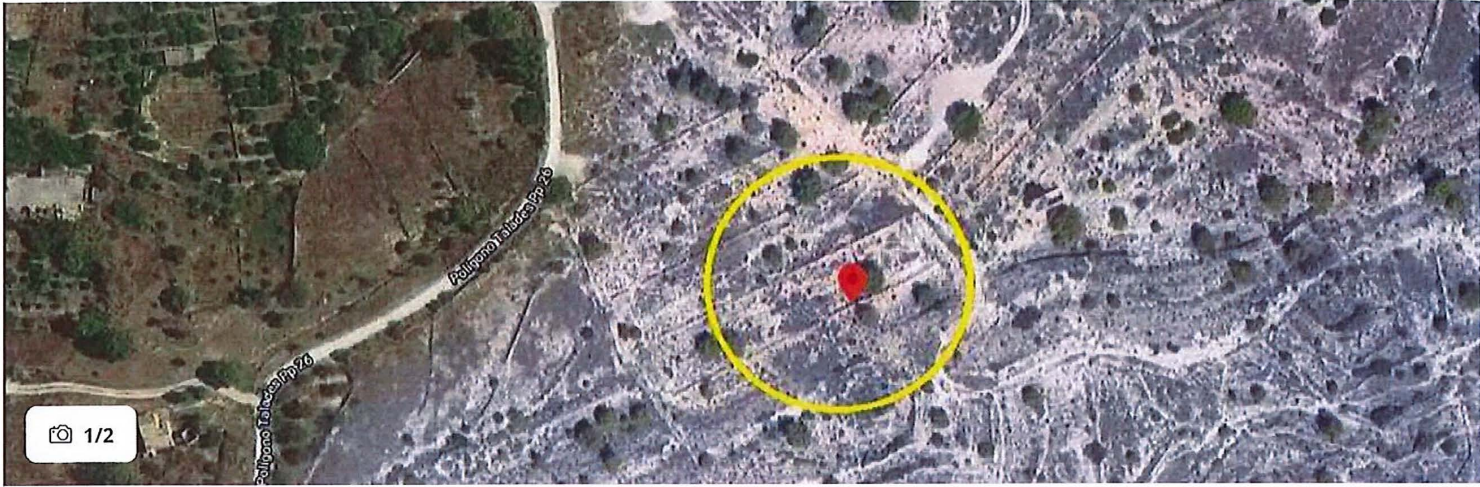
Urbanizable



Preguntar la dirección exacta

Llamar

Contactar



203.700 €



Calcula tu hipoteca Sugerir precio

4046 m²

Urbanizable en venta en Platja Vila Joiosa - Platja de Torres

Suelo urbanizable situado en Villajoyosa, Alicante. Ubicado próximo a la carretera N-332a, vía principal de acceso. Se encuentra a 1km de la playa y en una zona muy despejada.

Gastos e impuestos no incluidos en el precio.
Llámenos al 968863890 para visitar este inmueble, sin compromiso y sin comisiones de agencia.

Pedir más datos al anunciante

Características

Tipo de inmueble
Urbanizable

Preguntar la dirección exacta

Contactar



Experto inmobiliario
INMOBEACH

Calidad, servicio y seriedad.

Más información



555.700 €



Calcula tu hipoteca



Sugerir precio



11114 m²

Urbanizable en venta en Urbanizacion Zona Industrial, 2, El Secanet - Hacienda del Sol

Parcela de 11.114 m2 a 700 metros de la costa de Villajoyosa.

El terreno es urbano y de uso residencial se encuentra sin desnivel y en buen estado.

Tiene una vivienda construida de 170m2 .

💬 Pedir más datos al anunciante

Características

Tipo de inmueble

Urbanizable

Llamar

Contactar

idealista

Altamira Agencia
Inmobiliaria
By Value Madrid

Terreno en venta en Partida Plans Pileta Pp 10

Plans - Gasparot, La Villajoyosa / Vila Joiosa

45.100 €474 m²
Guardar
DescargarSi tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Landco** por c

Características básicas

Superficie total del terreno 474 m²

Comentario del anunciante

Suelo urbanizable en PP-9 "Plans", Villajoyosa (Al).

 Anuncio actualizado hace más de 3 meses

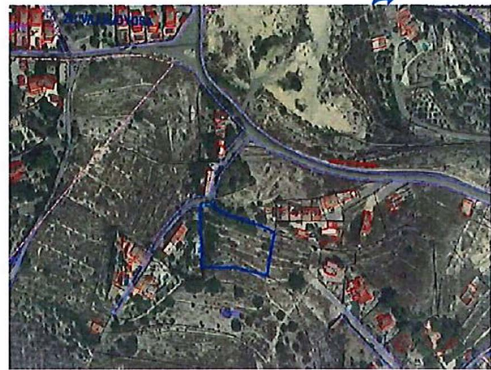
Ubicación

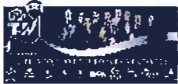
Partida Plans Pileta Pp 10

Distrito Plans - Gasparot

La Villajoyosa / Vila Joiosa

Marina Baixa, Alicante





Profesional Millalba TJV
PASQUALE DI VICO

Terreno en venta en Partida Barberes Norte

Centro Urbano, La Villajoyosa / Vila Joiosa

255.000 €

5.489 m² | Urbanizable

Guardar

Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con PASQUALE p



Características básicas

Superficie total del terreno 5.489 m²

Superficie mínima en venta 5.489 m²

Superficie edificable 3.510 m²

Acceso via urbana

Situación urbanística

Terreno urbanizable

Calificado para residencial en altura (bloques), terciario
oficinas, terciario comercial, terciario hoteles, dotacional
(hospitales, escuelas y museos)

6 plantas edificables

Equipamiento

Agua

Electricidad

Alcantarillado

Alumbrado público

Aceras

Comentario del anunciante

***^EN VENTA LA MEJOR PARCELA RESIDENCIAL Y TERCIARIA (5.489
MTS/2), A MENOS DE 200 MTS DEL PUERTO Y PLAYA DE VILLAJOYOSA
***^

Se vende a 30% por debajo de precio de tasación, la mejor parcela
residencial a menos de 200 mts del puerto y la playa de Villajoyosa.
Totalmente llana con 5.489 mts de suelo urbanizable para construir más
de 3.510 mts edificables.

Uso: Residencial y Terciario

Edificación bruta: 0.90

Aprovechamiento tipo: 0.7106 m2/m2

Tipología: Edificación cerrada residencial. Uso dotacional en edificación
abierta

Edificación máxima residencial: 0.75 m2/m2

Edificación máxima terciario: 0.15 m2/m2



Publica

Acceder

← Volver

< Anterior

Siguiente >



1/5

118.000 €



Calcula tu hipoteca



Sugerir precio



1271 m²

Terreno en venta en Poble Nou - Montiboli

Suelo - Terreno urbanizable ubicado en la Urbanización Montíboli de Villajoyosa (Alicante), próximo al mar y con vistas[IW]

Pedir más datos al anunciante

Características



Tipo de inmueble

Terreno

Montíboli

Dirección aproximada por deseo del anunciante.

Llamar

Contactar

**DOC. 4 DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE
REPERCUSIÓN DE SUELO CORRESPONDIENTES A LOS
USOS ATRIBUIDOS A LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL.**

DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA LOS DIFERENTES USOS EN EL DESARROLLO DEL SECTOR “PARAIS NORD”

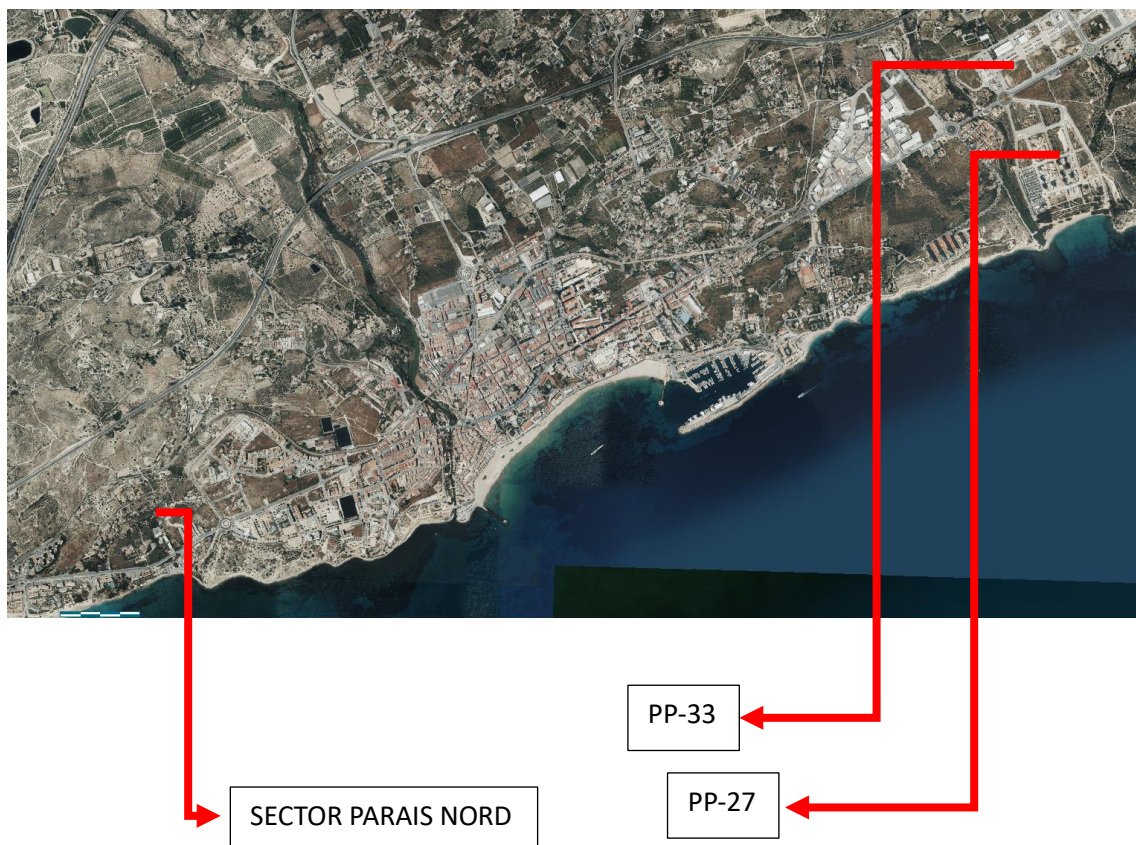
De la determinación de los Valores Residuales de Suelo determinados en el nuevo Estudio de Mercado que se adjunta, se obtienen los siguientes Coeficientes de Ponderación:

USO	VRS	CP
RESIDENCIAL LIBRE	499,46 €/m ² t	1,0000
RESIDENCIAL VPO	231,00 €/m ² t	0,4625
COMERCIAL MIXTO	225,69 €/m ² t	0,4519
COMERCIAL EXENTO	354,72 €/m ² t	0,7102

OBSERVACIONES:

Debido al incierto del Mercado Inmobiliario Comercial en Edificio Mixto (Locales en P.B.) en la Zona en función de la dinámica del mercado inmobiliario existente en la actualidad, se ha utilizado un Coeficiente K=1,3 en la fórmula que determina el VRS, mientras que para el Uso Residencial Libre se ha utilizado el Coeficiente K=1,4 normalizado.

Por otro lado, para la determinación del VRS del Uso Comercial Exento, no se ha utilizado el Método Residual Estático sino el Método de Comparación, ya que existe un Mercado Inmobiliario de este Uso suficiente para poder utilizar este Método. Dichos testigos se encuentran, casi en su totalidad, en dos grandes Áreas Comerciales configuradas por el PP-33 y PP-27.



**DOC. 5 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS
URBANÍSTICAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO Y
EJECUCIÓN URBANIZADORA Y DE LAS
INDEMNIZACIONES CORRESPONDIENTES AL PP-24.**

Las Cargas se extraen del Proyecto de Urbanización que se acompaña a esta Proposición Jurídico-Económica.

5.1.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

SECTOR PP-24 "PARAÍS NORD"
DEL P.G.O.U. DE LA VILA JOIOSA.

MEDICIÓN Y PRESUPUESTO. RESUMEN POR CAPÍTULO.

Capítulo	Importe
Capítulo 1 Demoliciones	162.995,58
Capítulo 2 Acondicionamiento del terreno	2.808.986,58
Capítulo 3 Elementos de contención	436.047,11
Capítulo 4 Estructuras	2.306,25
Capítulo 5 Firmes y pavimentos urbanos	2.392.113,32
Capítulo 6 Instalaciones	3.043.710,39
Capítulo 7 Jardinería	276.981,62
Capítulo 8 Equipamiento urbano	1.017.986,02
Capítulo 9 Gestión de residuos	105.643,85
Capítulo 10 Seguridad y salud	211.970,43
Capítulo 11 Control de Calidad	105.643,85
Presupuesto de Ejecución Material (PEM)	10.564.385,00

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de DIEZ MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS.

5.2.- INDEMNIZACIONES.

La identificación de las Indemnizaciones se contiene en la Memoria del PAI que acompaña a esta Proposición Jurídico-Económica y se resume en el Apartado 4.2.3 de la Memoria de Viabilidad Económica (Documento 6 siguiente).

DOC. 6 FORMULACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

1. INTRODUCCIÓN GENERAL.

1.1. Antecedentes

Para evitar reiteraciones, se remite al mismo Apartado de la Memoria del Plan que acompaña a este Documento.

1.2. Contenido Básico de una Memoria de Viabilidad Económica (en adelante MVE).

Como ocurre en cualquier actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la Viabilidad Económica de una Actuación Urbanística 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 inmobiliario final (identificado por el Valor de Repercusión de Suelo, en €/m²t, resulten ser superiores a los Costes de Producción. Es decir, deberán cumplir la siguiente ecuación básica:

$$\text{Ingresos} > \text{Costes}$$

Procede, por tanto, determinar el contenido específico de cada una de sendas variables económicas, Ingresos y Costes.

2. DETERMINACIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS DE LA MVE DE UNA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (en adelante ATU).

2.1. Identificación de los Ingresos de una ATU.

Los Ingresos correspondientes a una ATU son los procedentes de la enajenación de los productos finales resultantes del proceso de

equidistribución pertinente, es decir del Reparto de Cargas y Beneficios derivados de la venta de los solares resultantes del desarrollo de las ATU (artículo 7-1-a) del TRLS/15).

En este sentido, los Ingresos, es decir, el Valor en Venta de los productos, vendrán determinados por la identificación de **los Valores de Repercusión del Suelo (en adelante VRS) medidos en €/m²t**, correspondientes a cada uno de los usos atribuidos a la ATU que estamos analizando y calculados, como resulta pertinente, mediante la formulación de un **riguroso Estudio de Mercado** para los productos de renta libre (Vivienda libre, Terciario Comercial en Edificio mixto y Terciario Comercial en Edificio Exento) y por la constatación del precio tasado administrativamente para el caso de las Viviendas de Protección Pública (VPP).

Una vez identificados los VRS correspondientes a cada Uso "i" presente en la Actuación (VRS_i, en €/m²t), para determinar los Ingresos generados por la Actuación derivados del Valor en Venta de las parcelas edificables correspondientes a los usos en ella integradas (en adelante V_v, en €), procederá sumar los productos correspondientes a cada uno de los VRS_i por las superficies edificables atribuidas a cada Uso, E_i (en m²t), de acuerdo a la siguiente expresión:

$$V_v (\text{€}) = \sum VRS_i (\text{€/m}^2\text{t}) \times E_i (\text{m}^2\text{t}).$$

2.2. Identificación de los Costes de Producción de una ATU.

Los Costes de Producción de las ATU no son otros que aquellos que se derivan de la satisfacción de las **Cargas y Deberes de la promoción inmobiliaria** establecidos en la legislación estatal y valenciana (artículos 18 del TRLS/15 y 150 del TRLOTUP/21), pormenorizados en el planeamiento,

costes necesarios para la generación del suelo edificable resultante del proceso de equidistribución correspondiente y que deberán ser asumidos por los propietarios afectados por la Actuación.

En este sentido, los Costes de Producción correspondientes a la Actuación Integrada que nos ocupa, bajo la denominación tradicional de Cargas o Gastos de Urbanización, se constituyen como cesiones de suelo, originariamente privado, al Ayuntamiento, con destino al uso Dotacional público, que debe entregarse totalmente urbanizado.

Asimismo, procede satisfacer, también, el deber establecido para materializar el porcentaje de aprovechamiento público que le corresponde al Ayuntamiento como participación pública en las plusvalías.

En cualquier caso, la totalidad de los **Costes de Producción (CP)** responden a la suma de **cinco factores** (como máximo) de acuerdo a la siguiente expresión:

$$CP = CC + GG + GF + BE + IN + GC$$

, correspondiendo las siglas a los siguientes factores:

- **CC.- Costes derivados de la Ejecución por Contrata** de la ejecución urbanizadora para las Actuaciones Integradas de Urbanización.
- **GG.- Gastos Generales**, desagregados normalmente en Gastos Técnicos y Jurídicos derivados de los Honorarios profesionales, Tasas, etc., y Gastos de Promoción y Gestión.
- **BE.- Beneficio Empresarial** de la promoción de la ATU por la gestión que comporta el desarrollo y ejecución de la misma.

Como cuantificación agregada de los Gastos Generales y Beneficio Empresarial del Promotor, en la realización de los análisis económicos normalizados suele aplicarse el **Coeficiente general 1,40 de la Normativa Catastral** (Norma Técnica 16 del Real Decreto 1.020/1.993). No obstante, para el caso que nos ocupa, se ha utilizado como Coeficiente concreto el 1,3 para el uso Comercial en Edificio Mixto, en aplicación de la salvedad que establece el **artículo 22.2 del RVLS** para mercados inmobiliarios poco tensionados, como resulta ser en la actualidad de Villajoyosa el del Comercial en Edificio Mixto.

Los anteriores Coeficientes establecen que el precio del producto final (Vv) resulta de incrementar entre un 23% y un 28,60% el conjunto de componentes de su producción, Valor del Suelo (VS) y Valor de la Ejecución (VC, de Urbanización y/o Edificación), según la conocida expresión:

$$Vv = K \times (VS + VC)$$

siendo K = 1,3 para el uso Comercial en Edificio Mixto y 1,4 para el resto de usos lucrativos.

- **IN.-** Eventuales **Indemnizaciones** derivadas de la supresión de Usos o Actividades preexistentes, lícitamente realizadas, que resulten incompatibles con la nueva Ordenación, o de la aplicación del Derecho al Reallojo.
- **GC.-** En su caso (para las Actuaciones Urbanizadoras), los **Gastos de Conservación de las Obras de Urbanización** hasta la recepción de las mismas por la Administración actuante.

2.3. Condiciones para determinar la Viabilidad Económica de una ATU.

Una vez cuantificados los Costes de Producción y conocido el Valor en Venta de los productos finales deducidos de los parámetros urbanísticos atribuidos a la ATU y, en consecuencia, el Valor de Repercusión del Suelo correspondiente a las dos situaciones, la originaria y la propuesta que la modifica, podrá considerarse viable la modificación de planeamiento adoptada en los términos determinantes que conforman la elaboración de la MVE si se producen las **cuatro Condiciones de Viabilidad siguientes**:

1ª Condición.- Cumplimiento de las previsiones jurídico-urbanísticas originarias y propuestas del planeamiento referentes, sobre todo, a la ejecución y cumplimiento de las condiciones básicas que finalmente se establecen para su desarrollo, determinación primigenia y constituyente de legalidad que resulta básica para definir la viabilidad de cualesquiera ATU.

2ª Condición.- Establecimiento de un Beneficio Empresarial (BEr) razonable para cada una de las situaciones (la originaria y la final) en concepto de retribución a la promoción de la actuación. Con la finalidad de determinar un valor objetivo medio y adecuado a la evolución del mercado que evite la indeseable discrecionalidad que se produciría en su fijación casuística y subjetiva, resulta justificado y conveniente su establecimiento de manera análoga al criterio básico regulado en el artículo 22-3 del RVLS, Beneficio cuantificado por la aplicación a los Costes de Producción de la Actuación (CP) de la suma de los dos factores siguientes:

a).- la **Tasa Libre de Riesgo (TLR)**, así definida en el artículo 22.3 del RVLS como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín

Oficial del Estado relativa al rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años, y

b).- la **Prima de Riesgo (PR)**, así definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

Es decir, la cuantificación del BP se determina de acuerdo a la siguiente expresión:

$$BEr = (TLR + PR) \times CP$$

3ª Condición.- Generación de un excedente de valor suficiente y razonable como retribución a la propiedad (VS) determinado como la **diferencia entre la situación originaria y la definitiva**, y que para cada una de ellas representa al "Valor Residual del Suelo" derivado del desarrollo de la ATU, valor que se ocasiona por la diferencia entre los Ingresos (Valor en Venta, VV, de los suelos edificables generados en cada una de las situaciones) y los Costes de Producción de las mismas (CP) y que representa ser un valor derivado de la aportación de los terrenos a la ATU una vez satisfechas las Cargas y Deberes legales que conlleva cada una de las dos situaciones. Es decir, tras la cesión de los suelos urbanizados para infraestructuras y dotaciones públicas y la correspondiente para materializar el porcentaje de aprovechamiento público y que se determina según la siguiente expresión:

$$VV - CP = VS.$$

, fórmula que no es otra que la clásica definitoria de la Metodología Residual, siendo VS el Valor del Suelo aportado en cada situación.

4ª Condición.- Identificación de un valor VS definible como "Umbral mínimo de Viabilidad", (UmV), que responda al concepto de rentabilidad que garantice *"el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares"*, tal como se establece el artículo 22.5.c) del TRLS/15 y que se determina como la diferencia de valores entre la situación originaria y la definitiva, cantidad que viene a compensar a la propiedad el valor que comporta la aportación de sus terrenos a la Actuación de Transformación planteada.

En este sentido, la determinación de ese Valor del Suelo, VS, traerá causa de las dos situaciones básicas, Inicial (o de origen) y Final, en las que se encuentra la ATU.

Pues bien, este caso afecta a una operación de transformación en suelo Urbanizable que durante mucho tiempo tiene establecida esta condición Jurídico-Urbanística, situación que a diferencia de un suelo que hubiera sido reclasificado recientemente de No Urbanizable a Urbanizable¹, alcanza analógicamente el Valor de mercado inmobiliario de los suelos Urbanizables próximos a su ámbito, valor que define sus derechos iniciales, es decir su Valor en Origen (VSO).

Finalmente, a esa cantidad habría que sumar, lógicamente, los costes derivados de las eventuales Indemnizaciones (IN) que hubiera que abonar a la propiedad, obteniéndose, así, el Valor mínimo del Suelo "neto" que le correspondería a la propiedad derivado de la nueva Actuación, según la siguiente expresión:

¹ Para el caso de una Reclasificación de No Urbanizable a Urbanizable inmediatamente anterior, procedería, obviamente, determinar el VSO por el Valor del Suelo Rural más la Facultad de Participar (artículo 38 TRLS/15).

$$UmV = [VSO + (TLR + PR) \times CP]$$

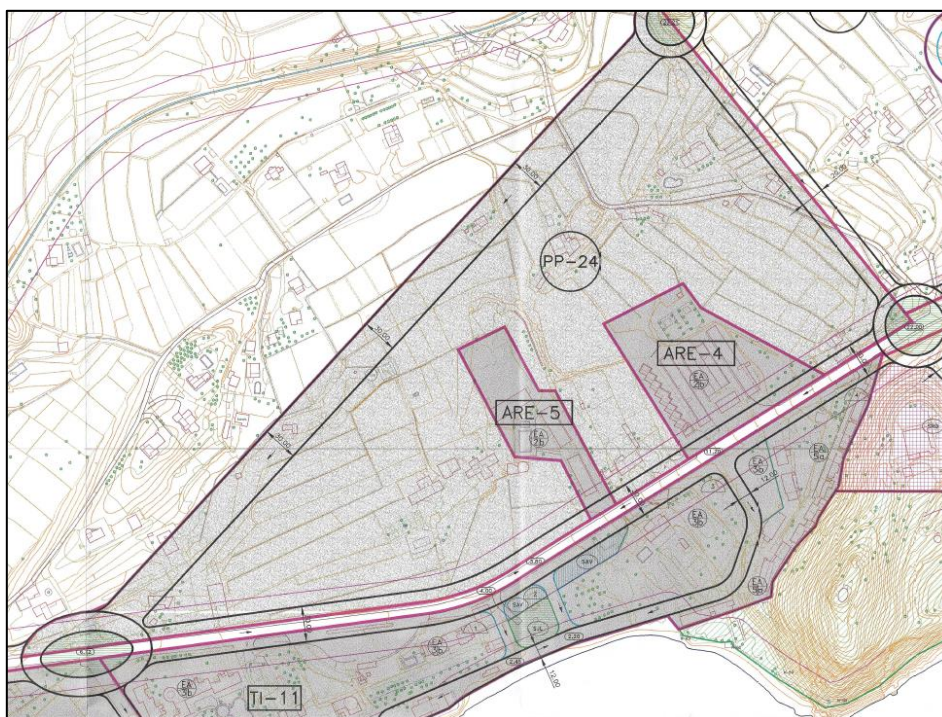
En resumen, el UmV viene a significar una rentabilidad mínima "razonablemente adecuada y justificada" para posibilitar la factibilidad del desarrollo de la propuesta final de la Actuación y, en consecuencia, posibilitar su ejecución solvente por la iniciativa privada.

Procede, por tanto, formular la MVE correspondiente a la ATU que nos ocupa, es decir, el Plan Parcial del PP-24 "Parais Nord".

3. PARÁMETROS BÁSICOS APLICABLES A LA FORMULACIÓN DE LA MVE.

Los Parámetros jurídico-urbanísticos básicos para formular la MVE que nos ocupa en este caso son los siguientes:

3.1. Situación Originaria, PP-24:



SECTOR PP-24 "PARAIS NORD"

MAGNITUDES ESTADÍSTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO :	Suelo Urbanizable No Pormenorizado
CALIFICACION DEL SUELO :	Uso Reequilibrio del Medio Urbano
SUPERFICIE BRUTA :	133.654 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS:	0 M2
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS :	23.434 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS) :	133.654 M2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) :	0.60 M2 c / M2
APROVECHAMIENTO TOTAL:	80.192 M2 c
APROVECHAMIENTO TIPO :	0.5105 M2 c / M2
DENSIDAD :	50 VIV /HA

USOS GLOBALES: Residencial /Terciario en planta baja.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS : Edificación Abierta . retranqueos a viales. espacios libres, y linderos obligatorios..

Usos dotacionales en Edificación Abierta

INDICES DE EDIFICABILIDAD :

RESIDENCIAL	0.50 M2c / M2
TERCIARIO	0.10 M2c / M2

En resumen, los **Parámetros Urbanísticos Básicos del PP-24** establecidos en el PGOU son los siguientes:

(EB): Edificabilidad Bruta 80.192,40 m²t.

(ER): Edificabilidad RES..... 66.827 m²t.

(ET): Edificabilidad TER-CO 13.365,40 m²t.

(AP): Ap. Subjetivo..... 90% Ap. Objetivo.

3.2. Situación Final, PP-24. Planeamiento Propuesto.

El Planeamiento Parcial propuesto presenta ligeras variaciones con respecto a los Parámetros Urbanísticos originarios del PGOU vigente.

Sector PP-24

- Superficie bruta del Sector:	132.287 m ² s
- Sistemas estructurales adscritos:	0 m ² s
- Sistemas estructurales externos:	23.434 m ² s
- Superficie computable del Sector:	132.287 m ² s
- Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):	0'60 m ² t/ m ² s
- Edificabilidad Bruta (EB):	79.372 m ² t
- Densidad:	50 Viv. /Ha
- Usos globales:	Residencial/Terciario
- Usos incompatibles:	Industrial en Grado 3/4/5
- Tipología edificatoria:	Edificación Abierta, retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios. Usos Dotacionales en Edificación Abierta.
- Índices de edificabilidad:	Residencial.....0,50 m ² t/m ² s
	Terciario..... 0,10 m ² t/m ² s

En los anteriores valores hay que **incorporar la Edificabilidad correspondiente a la Vivienda Pública Protegida (VPP)**, regulada en el Artículo 33.1.a) de la TRLOTUP/21. Dicha Edificabilidad resulta ser el **30% de la Edificabilidad Residencial (ER)**, desagregándose de la siguiente forma:

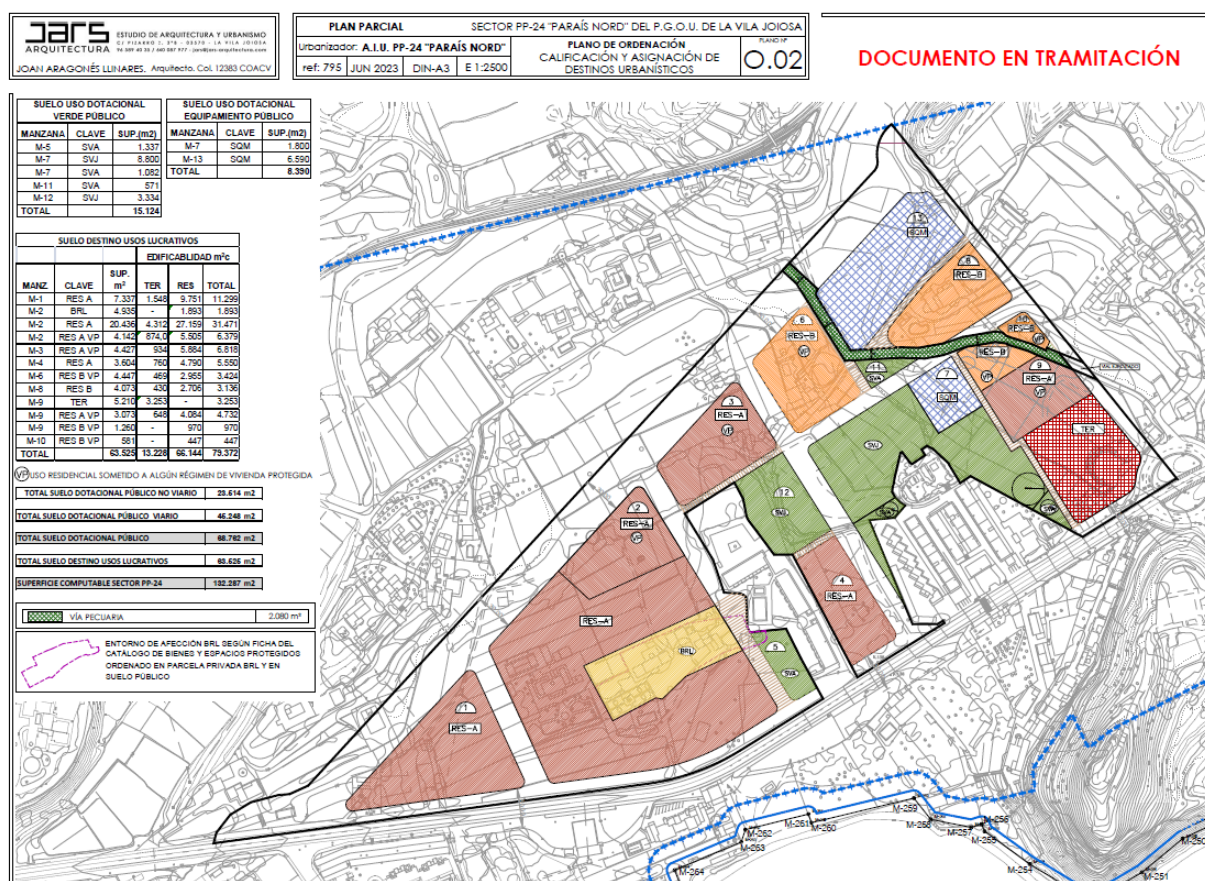
$$\text{ERL} = 70\% \text{ ER} = 66.144 \text{ m}^2\text{t} \times 0,7 = \mathbf{46.300,80 \text{ m}^2\text{t}}.$$

$$\text{EPP} = 30\% \text{ ER} = 66.144 \text{ m}^2\text{t} \times 0,3 = \mathbf{19.843,20 \text{ m}^2\text{t}}.$$

Por otro lado, la Edificabilidad Terciaria se debe diferenciar la que se ubica en P. B. de Edificio Mixto de la que se ubica en Edificio Exento, resultando lo siguiente:

Edif. TER en PB (ET-PB) = 9.975 m²t.

Edif. TER en Edificio Exento (ET-EE) = 3.253 m²t.



PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN EL PP-24.

3.3. Valores de Repercusión de Suelo y Coeficientes de Ponderación.

Según el Estudio de Mercado que se adjunta como Doc. 4 a esta MVE, los Valores de Repercusión de Suelo, VRS, (ver Anexos de los Estudios de

Mercado y determinación de la VRS de la VPP, **Doc. 3)** correspondientes a los tres usos que afectan a esta Actuación son los siguientes:

USO	VRS
RESIDENCIAL LIBRE	499,46 €/m ² t
RESIDENCIAL VPP	231,00 €/m ² t
COMERCIAL MIXTO	225,69 €/m ² t
COMERCIAL EXENTO	354,72 €/m ² t

Teniendo en cuenta que el Uso Característico que, en este caso, corresponde al VRL, los **Coeficientes de Ponderación** y Aprovechamientos ascienden a:

USO	VRS	CP
RESIDENCIAL LIBRE	499,46 €/m ² t	1,0000
RESIDENCIAL VPP	231,00 €/m ² t	0,4625
COMERCIAL MIXTO	225,69 €/m ² t	0,4519
COMERCIAL EXENTO	354,72 €/m ² t	0,7102

4. FORMULACIÓN DE LA MVE.

Procede, ahora, formular la MVE correspondiente a este PAI desarrollando las determinaciones de este Informe Económico en el mismo orden que describe el Apartado 2 anterior.

4.1. Valor del Suelo en la Situación en Origen.

Tal como se expresa en la Condición 4ª del Apartado 2.3, debido a la prolongada duración de la condición de Suelo Urbanizable de los terrenos analizados, procede realizar un Estudio de Mercado de dichos suelos en el ámbito espacial próximo al PP-24 que permita determinar el Valor Medio

Unitario por m²s, conformándose éste, lógicamente, como valor del suelo en la situación de Origen, VSO.

Del análisis de los Testigos presentes en el mercado inmobiliario, próximo y actual, se obtiene el siguiente valor:

Nº TESTIGO	SITUACIÓN	SUPERFICIE	VALOR EN VENTA
1	Urbanizable en Venta en Poble Nou - Montiboli	1.271,00 m ² s	112.000,00 €
2	Urbanizable en Venta en Platja Vila Joiosa - Platja de Torres	4.046,00 m ² s	203.700,00 €
3	Urbanizable en Venta en Urbanización Zona Industrial, 2 El Secanet - Hacienda del Sol	11.114,00 m ² s	555.700,00 €
4	Urbanizable en Venta en Partida Plans Pileta Pp 10	474,00 m ² s	45.100,00 €
6	Urbanizable en Venta en Partida Barberes Norte	5.489,00 m ² s	255.000,00 €
7	Urbanizable en Venta en Poble Nou - Montiboli	1.271,00 m ² s	118.000,00 €
		23.665,00 m ² s	1.289.500,00 €

Valor Medio Suelo Urbanizable = 54,49 €/m²s

, por lo tanto, el valor total del suelo en la situación de Origen, **VSO**, asciende a:

$$\text{VSO Total} = 54,49 \text{ €/m}^2\text{s} \times 155.721 \text{ m}^2\text{s} (*) = \mathbf{8.485.237,29 \text{ €}}.$$

(*) se debe incluir todo el Ámbito (132.287 m²s + 23.434 m²s)

4.2. Identificación de los Costes de Producción del PP-24.

Como se menciona en el Apartado 2.2 anterior, procede determinar la suma de los **cinco factores** que conforman los Costes de Producción, según la siguiente fórmula:

$$\text{CP} = \text{CC} + \text{GG} + \text{GF} + \text{BE} + \text{IN} + \text{GC}$$

4.2.1. Costes de Urbanización (CC).

Se transcribe el resumen de los Costes de Urbanización determinados en el Proyecto de Urbanización que acompaña a este Documento:

$$\text{PEM Obras de Urbanización} = \mathbf{10.564.385 \text{ €}}$$

4.2.2. Gastos Generales y Beneficio Empresarial del Constructor de las Obras de Urbanización (GG y BE).

Para la determinación de estos Gatos se recurre a los siguientes estándares normalizados en la tradición valorativa española:

GG = 13% PEM

BE = 6% PEM

$$\text{GG} + \text{BE} = 10.564.385 \text{ €} \times 0,19 = \mathbf{2.007.233,15 \text{ €}}.$$

4.2.3. Indemnizaciones (IN).

Derivado de la supresión de varias Viviendas Unifamiliares y otras construcciones cuya ubicación y/o calificación resultan incompatibles con el Planeamiento Propuesto, procede indemnizar el valor de los Elementos Constructivos que serán demolidos y cuyo valor indemnizable se estima en 1.250.000 €.

Existe, además, un elemento constructivo a indemnizar conformado por un cunetón, cuyo valor expropiatorio y proyecto de expropiación ascienden a 41.376 €.

$$\mathbf{\text{TOTAL INDEMNIZACIONES} = 1.291.376 \text{ €}.}$$

4.2.4. Gastos de Conservación (GC).

Tal como se demuestra en el Informe de Sostenibilidad Económica que acompaña a la presente Memoria de Viabilidad, el Balance Económico resulta positivo para las arcas municipales, incluso antes de la ejecución de las Obras, por lo que resulta innecesaria la determinación de los Gastos de Conservación de las Obras de Urbanización.

4.2.5. Gastos Financieros y otros Gastos del Urbanizador.

Para la determinación de estos Gastos se utiliza el valor normalizado estimado en el 7% del PEM.

$$\text{GF y otros Gastos} = 10.564.385 \text{ €} \times 0,07 = \mathbf{739.506,95 \text{ €}}.$$

4.2.6. Otros Costes por considerar.

El Sector analizado tiene la particularidad de incorporar dentro de sus Costes de Producción, un **Convenio** realizado con la empresa suministradora de energía eléctrica **Iberdrola para la ejecución de un Centro de Transformación**, cuyo coste se estima inicialmente en **800.000 €**. Además, al anterior Coste hay que añadirle el Canon de Saneamiento que asciende a **436.546,00 €**.

4.2.7. COSTES DE PRODUCCIÓN FINAL (CP).

Es el resultado de la suma de los valores determinados entre los Apartados 4.2.1 al 4.2.5, obteniendo el siguiente resultado:

$$\text{CP} = 10.564.385 \text{ €} + 2.007.233,15 \text{ €} + 739.506,95 \text{ €} + 1.236.546,00 \text{ €} + 1.291.376 \text{ €}$$

$$\text{CP} = \mathbf{15.839.047,10 \text{ €}}.$$

4.3. Determinación del Beneficio Empresarial "normalizado".

Como se formula anteriormente, para la determinación del Umbral Mínimo de Viabilidad, (UmV), se debe aplicar el **Beneficio empresarial "normalizado"** que viabilice mínimamente la Actuación. Dicho Beneficio, tal como establece el **artículo 22.3 del RVLS**, se computa a partir de la **aplicación de la Tasa Libre de Riesgo más la Prima de Riesgo a la inversión**

realizada en el desarrollo de la Urbanización, según lo descrito en la 2ª Condición del Apartado 2.3 anterior.

4.3.1. Tasa Libre de Riesgo (TLR).

Obtenida mediante la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años.

Enero de 2023	
Tipo de referencia (1)	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años (2) .	2,345

4.3.2. Prima de Riesgo (PR).

Definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas, datos que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

4.3.3. Cálculo del Beneficio Empresarial "normalizado" (BEn).

Aplicando la fórmula de la 2ª Condición del Apartado 2.3 anterior, se obtiene el siguiente Beneficio:

$$\text{BEn} = (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{CP} = (0,08 + 0,02345) \times 15.839.047,10 \text{ €}$$

$$\text{BEn} = 1.638.549,42 \text{ €}.$$

4.4. Ingresos de la Actuación.

Tal como se expuso en la 3ª Condición, es necesaria la determinación de los Ingresos de la Actuación conformados por el Valor del Suelo Urbanizado. Por lo tanto, en primer lugar, hay que determinar el VRS total en el Planeamiento Propuesto.

Valor Residual total del suelo:

$$\text{VRS Subjetivo total} = (46.300,80 \text{ m}^2 \times 499,46 \text{ €/m}^2) + (19.843,20 \text{ m}^2 \times 231 \text{ €/m}^2) + (3.253 \text{ m}^2 \times 354,72 \text{ €/m}^2) + (9.975 \text{ m}^2 \times 225,69 \text{ €/m}^2)$$

$$\text{VRS total} = 31.114.338,68 \text{ €}.$$

Al anterior valor hay que sustraerle el valor del Aprovechamiento público conformado por el 10% de Participación Pública en las Plusvalías.

$$\text{VRS Objetivo total Urbanizado} = 31.114.338,68 \text{ €} \times 0,9 = 28.002.904,81 \text{ €}.$$

$$\text{VRS Objetivo total sin Urbanizar} = 28.002.904,81 \text{ €} - 15.839.047,10 \text{ €}.$$

$$\text{VRS Objetivo total sin Urbanizar} = 12.163.857,71 \text{ €}.$$

4.5. Determinación del Umbral mínimo de Viabilidad (UmV).

Según la fórmula expuesta en el Apartado en la 4ª Condición del Apartado 2.3, el UmV asciende a:

$$\text{UmV} = [\text{VSO} + (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{CP}].$$

$$\text{UmV} = 8.485.237,29 \text{ €} + 1.638.549,42 \text{ €} = 10.123.786,71 \text{ €}.$$

5. DETERMINACIÓN FINAL DE LA MVE.

Determinado el UmV, corresponde ahora compararlo con el **Valor del suelo sin Urbanizar en la situación final** (PP-24), lo que comporta:

$$\text{UmV} = 12.163.857,71 \text{ €}.$$

$$\text{VS Total} = 10.123.786,71 \text{ €}.$$

, lo que supone un beneficio razonable del **20,15%** sobre el UmV. Dicho incremento se requiere como necesario "colchón" de rentabilidad que posibilite absorber las fluctuaciones del futuro mercado inmobiliario y su incidencia en la determinación del Valor Residual del Suelo.

6. CONCLUSIÓN FINAL.

De lo expuesto en los Apartados anteriores, queda puesto de manifiesto que el Planeamiento correspondiente **al PP-24 comporta una Viabilidad Económica favorable**, incluso disponiéndose como Beneficio de la misma el mínimo "normalizado" que establece la legislación estatal vigente.

DOC. 7 DETERMINACIÓN DE LAS MODALIDADES DE FINANCIACIÓN EN LA EJECUCIÓN DEL PAI, BIEN MEDIANTE EL PAGO DE LAS CARGAS EN METÁLICO SEÑALANDO LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN, BIEN MEDIANTE EL PAGO EN APROVECHAMIENTO SEÑALANDO EL COEFICIENTE DE CANJE, INCLUIDO LA DETERMINACIÓN DEL VALOR TOTAL DEL APROVECHAMIENTO Y LAS EVENTUALES INDEMNIZACIONES.

DETERMINACIÓN DE LAS MODALIDADES DE FINANCIACIÓN EN LA EJECUCIÓN DEL PAI Y DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN (EN €/M²S) Y DEL COEFICIENTE DE CANJE (EN % AS).

Existen tres modalidades de Financiación en la Ejecución del PAI:

1).- PAGO EN METÁLICO (CUOTAS DE URBANIZACIÓN).

En la primera modalidad, los titulares de suelo sufragarán los Costes de Ejecución e Indemnización en metálico en proporción al suelo aportado, así como los eventuales excesos y defectos de aprovechamiento que les otorgue el Proyecto de Reparcelación. Dichos Costes se determinarán en la correspondiente Cuenta de Liquidación Provisional del mencionado Proyecto.

$$\text{C.P. (incl. BEn)} = 15.839.047,10 \text{ €} + 1.638.549,42 \text{ €} = \mathbf{17.477.596,52 \text{ €}}$$

$$\text{Cuota unit. Urbaniz.} = 17.477.596,52 \text{ €} / 155.721 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{112,24 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

2).- PAGO EN APROVECHAMIENTO (COEFICIENTE DE CANJE).

Existe una segunda Modalidad en la que los titulares optan por permutar o canjear parte del Aprovechamiento Subjetivo que les corresponde por el suelo aportado a cambio de no sufragar el total de los Costes de Urbanización, cuyo Valor es equivalente al Aprovechamiento canjeado.

Para esta segunda Modalidad se debe determinar el Coeficiente de Canje obtenido mediante la siguiente fórmula:

Coeficiente de Canje = Costes de Producción Totales / Valor Suelo Urbanizado.

Coefficiente de Canje = 17.477.596,52 € / 28.002.904,81 € = 0,6241

Es decir, los titulares deberán aportar al Urbanizador el **62,41%** de su Aprovechamiento Subjetivo a cambio de no sufragar los Costes de Producción que les correspondería por su aportación.

3).- PAGO MIXTO (CUOTAS Y % DE CANJE).

Debido a la incertidumbre en la determinación de los Costes Variables, CV, (Indemnizaciones + IBERDROLA) incluyendo el BEn, existe una tercera opción consistente en abonar en metálico dichos Costes permutando con Aprovechamiento, el resto.

a) CV (incl. BEn) = 1.291.376 € + 1.638.549,42 € + 800.000 €

CV (incl. BEn) = 3.729.925,42 €.

Cuota Unit. Urbaniz. = 3.729.925,42 € / 155.721 m²s = 23,95 €/m²s.

b) CP (s/incl. CV) = 17.477.596,52 € - 3.729.925,42 € = 13.747.671,10 €.

Coefficiente de Canje = 13.747.671,10 € / 28.002.904,81 € = 0,4994

Es decir, los titulares deberán aportar al Urbanizador el **49,94%** de su Aprovechamiento a cambio de no sufragar los Costes de Producción que les correspondería por su aportación.

**DOC. 8 FORMULACIÓN DEL INFORME DE
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA SEÑALANDO LOS
PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PAI.**

1. CONSIDERACIONES GENERALES PREVIAS RELATIVAS A LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1.1. Antecedentes Socioeconómicos y Legislativos.

Entre las numerosas innovaciones que aportó la vigente legislación estatal al derecho urbanístico español destaca el instrumento jurídico-urbanístico, de carácter básico, denominado **Informe de Sostenibilidad Económica** (en adelante **ISE**), que se regula en el artículo 22-4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante **TRLR/15**), determinación desarrollada pormenorizadamente en el Apartado 2 del ANEXO XIII del **TRLRUP/21**.

De hecho, la preocupación expresada por el legislador estatal originario creador de los ISE se vio lamentablemente puesta de manifiesto con el escenario generado tras la explosión de "la burbuja" inmobiliaria alimentada durante la "década prodigiosa" 1998-2007. Se estima que la "explosión" dejó visible la existencia de unas 45.000 Has de suelo urbanizado en España, (con capacidad para recibir un contingente de 2-3 millones de viviendas, vacantes de edificación o muy escasamente edificadas), constituyendo auténticos "desiertos urbanizados" o "ciudades fantasmas", ejemplos lamentablemente patológicos del despilfarro financiero llevado a cabo en la época de "la burbuja", espacios transformados depredadores del medio ambiente y activos absolutamente insostenibles en términos sociales y económicos.

Téngase en cuenta que, como regla general, los viales, jardines y demás suelos de uso y dominio públicos deberán ser conservados y mantenidos

por la Administración local. Obviamente, si esas Actuaciones de Transformación Urbanística (en adelante ATU) no se encuentran edificadas, difícilmente los Ayuntamientos dispondrán de recursos económicos suficientes derivados de los Ingresos tributarios que la producción de ciudad construida comporta para hacer frente, con la solvencia deseable, a los Gastos que su mantenimiento conlleva.

De aquí la finalidad primaria que justifica la formulación de los ISE: la consecución del equilibrio entre Ingresos y Gastos municipales que permitan garantizar el equilibrio financiero deseado.

1.2. Regulación Legislativa aplicable.

La regulación específica de los ISE viene establecida tanto en el TRLS/15 como en el TRLOTUP/21 con los siguientes contenidos:

El artículo 22-4 del TRLS/15 establece lo siguiente:

"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.

Asimismo, el Apartado 2 del ANEXO XIII del TRLOTUP/21 establece lo siguiente:

"2. Informe de sostenibilidad económica.

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos."

1.3 Virtualidad adicional de los ISE.

Sin perjuicio del contenido literal de las determinaciones de los transcritos artículos 22-4 del TRLS/15 y Apartado 2 del ANEXO XIII del TRLOTUP/21, procede señalar, ya desde el comienzo de este Documento, una virtualidad adicional de gran relevancia jurídico-urbanística que presenta la aplicación de los ISE y que trasciende ampliamente de su finalidad primaria relativa a la mera ponderación del impacto que puede generar cualquier ATU en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructura y prestación de servicios públicos que aquella genera.

Esta virtualidad no es otra que la consecuencia que comporta el resultado aplicativo del ISE en la delimitación, dimensionado y capacidad productiva de las ATU, tanto en los Sectores localizados en el suelo Urbanizable como en aquellas otras denominadas Actuaciones de Renovación Urbana en el suelo Urbano (Unidades de Ejecución) o a las Actuaciones de Reforma interior como las que nos ocupa, al tener que acomodar su delimitación a la potencialidad que presenta el mercado inmobiliario para poder absorber

la cantidad de producto (de las edificaciones) susceptibles de ser construidas en los solares generados en el nuevo tejido urbanizado. No obstante, dada la acotada dimensión que caracteriza a este PRI no resulta necesario proceder a la acomodación de su delimitación desagregada en actuaciones de menor superficie y capacidad productiva.

1.4. Jurisprudencia relativa a los ISE.

Aunque la experiencia aplicativa de los ISE es relativamente corta (dada su vigencia desde el verano del 2007, fecha de entrada en vigor de la primigenia Ley de Suelo 8/2007), ya se han producido algunas Sentencias por parte de los Tribunales que vienen a clarificar y consolidar los criterios jurídico-conceptuales que los caracteriza.

Así, conviene señalar algunas Sentencias significativas¹:

a).- La Sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de marzo de 2015, ante un recurso de Casación con relación al Plan General de Logroño, que viene a aclarar el contenido preciso y específico de los ISE como documentos inalienables de los Planes Generales, diferenciándolos expresamente de los correspondientes a las Memorias de Viabilidad y a los Estudios Económico-Financieros y lo que es más importante, que la ausencia del mismo determinó la nulidad del Plan.

b).- La Sentencia del TSJ de las Islas Baleares, de 17 de diciembre de 2013, que viene a expresar la necesidad de que el planeamiento debe contemplar

¹ A estos efectos, ver Artículo "Los Informes de Sostenibilidad Económica, escrito por Sergio Fernández Monedero y Blanca Marín Ferreiro, publicado en la "Revista Práctica Urbanística" Nº 138 de enero-febrero de 2016.

el ISE, si bien, en el caso que contempla la Sentencia considera que no sería de aplicación al resultar posterior la aprobación de la legislación aplicable a la aprobación del instrumento de planeamiento que lo desarrolla.

c).- Asimismo, como más significativa la **Sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de marzo de 2015**, que viene a anular el **Plan General de Marbella** por la ausencia del ISE (entre otras causas) con el contenido preciso que le corresponde, entre las determinaciones normativas del Plan.

Como resumen de lo expuesto, queda puesto de manifiesto no sólo la trascendencia que comporta la formulación de los ISE para mejorar las determinaciones económicas del planeamiento, sino también la necesidad de su correcta redacción e incorporación como un nuevo Documento Jurídico-económico al acervo de las presentes en el planeamiento, a riesgo de que sean declarados nulos en el caso de su incumplimiento.

1.5. Aplicabilidad de los ISE a los instrumentos de planeamiento en Ejecución.

Una vez puesta de manifiesto la preceptividad de la formulación de los ISE a los diferentes instrumentos de planeamiento que conlleven cesiones de suelo dotacional o viarios a la Administración y las drásticas consecuencias jurisprudenciales que su falta de redacción y aprobación comportan, procede analizar su aplicabilidad a esos mismos instrumentos en función del estadio de ejecución y tramitación en que pudieran encontrarse.

Obviamente, la redacción de los ISE, al tratarse de una determinación básica de la legislación Estatal, resuelta de obligado cumplimiento desde la

entrada en vigor de la originaria Ley de Suelo de 2007, es decir, desde el mes de julio de ese año, y deberá ser aplicada a cualquier instrumento de planeamiento que, gozando de los requisitos señalados para requerir la formulación de un ISE iniciara su redacción a partir del mes de julio del año 2007.

Sin embargo, como resulta obligado ante cualquier innovación legislativa y, más aún, cuando se trata de una aportación instrumental de la trascendencia y complejidad técnica que caracteriza a los ISE, se manifiesta, aún más necesario, desarrollar un explícito régimen transitorio para determinar su aplicabilidad a aquellos instrumentos de planeamiento que se encontraran en curso de ejecución en el momento de entrada en vigor del nuevo marco legislativo.

Ciertamente, como se ha señalado en el segundo párrafo anterior de este Apartado, al tratarse de una Disposición básica estatal, su aplicabilidad es inmediata, tras su entrada en vigor (Disposición Final Cuarta de la LS 8/2007), a aquellos Instrumentos cuya tramitación se inicia ex novo, por lo que para analizar su aplicación a aquellos otros Instrumentos que se encontraran en ejecución, habrá que acudir al Régimen Transitorio previsto en, en este caso, en el TRLOTUP/21.

En este sentido, resulta conveniente señalar previamente que la tradición española reguladora del régimen Transitorio en materia de innovaciones urbanísticas siempre se ha establecido sobre la base aplicativa del principio de prudencia y de seguridad jurídicas, permitiéndose que las sobrevenidas regulaciones que incorporaran los nuevos marcos legislativos o normativos no resultasen aplicables a aquellos Instrumentos de planeamiento que ya

se encontraran en proceso de tramitación con el régimen vigente en su momento, identificándose como "punto de inflexión" el sometimiento a información pública tras haberse producido la aprobación administrativa inicial (o la primera aprobación) de dicho instrumento.

Así lo establece la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con carácter básico para todos los procedimientos que se encuentren ya iniciados.

La justificación de estas medidas resulta absolutamente lógica: la Administración ya se ha manifestado favorable y públicamente sobre el contenido jurídico-urbanístico de un determinado Instrumento de planeamiento y los particulares afectados ya habrán asumido compromisos e inversiones económicas en la formulación de dichos Instrumentos basados en la confianza legítima que la Administración ha puesto de manifiesto.

Consecuentemente, no tendría sentido ni justificación legítima alguna obligar a renunciar a todo lo valorado e invertido por causa de la promulgación de una nueva regulación sobrevenida que anulara o dificultara la continuación del expediente en curso. Por ello, todos los regímenes Transitorios establecen que, salvo desistimiento voluntario de los promotores de la Actuación, procede continuar la tramitación del expediente de acuerdo al régimen establecido en el momento de su inicio.

Obviamente, no puede ocurrir cosa distinta en el caso de la aplicación de los ISE. Cualquier Instrumento de planeamiento que ya se encontrase en un estadio de tramitación administrativa como el señalado, podrá continuar su

tramitación sin necesidad de formular un ISE ex novo. Es decir, cualquier Actuación de Nueva urbanización en suelo Urbanizable o cualquier Actuación de Renovación Urbana o de Reforma Interior en suelo Urbano que ya se encontraran en tramitación en julio de 2007, no tendría la obligación de formular el ISE, pudiendo continuar su tramitación ordinaria de acuerdo al régimen anteriormente establecido. Pero si aún no hubieran iniciado su tramitación o si por las causas que fueran, se hubiera declarado su tramitación caducada, entonces sí procedería iniciar el expediente con el nuevo régimen jurídico-urbanístico incluyendo, por lo tanto, la formulación del ISE.

2. METODOLOGÍA APLICABLE A LA FORMULACIÓN DE LOS ISE.

2.1. Consideraciones Generales Previas.

La Metodología aplicable a la formulación de los ISE parte de la procedencia de determinar los resultados socio-urbanísticos acumulados provenientes del desarrollo de las ATU previstas por el planeamiento que comportaran cesiones de suelo dotacional a la Administración².

En este sentido, resulta necesario definir los Parámetros básicos para poder determinar el balance "Gastos de mantenimiento-Ingresos tributarios" que comporta el ISE y, para ello, en función del Uso Global de las ATU, procede actuar de la manera siguiente:

² Para un mayor conocimiento del procedimiento ver la "Guía Metodológica para la redacción de los Informes de Sostenibilidad Económica" de la Dirección General de Arquitectura y Suelo del Ministerio de Fomento (2012) y el libro "Gestionar la Ciudad Consolidada" escrito por Gerardo Roger Fernández Fernández y editado por Tirant lo Blanch (2014).

1). Para las **ATU de uso Global Residencial**, se deberá cuantificar tanto la **Edificabilidad Bruta** como el **número máximo de habitantes** futuros que se generarán tras el desarrollo de las ATU previstas por el planeamiento, tanto en suelo Urbanizable (Sectores en Actuaciones de Nueva Urbanización), como en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano (Actuaciones de Renovación Urbana o de Reforma interior).

2). Asimismo, para las **ATU de uso Global Terciario-Servicios**, procede también definir los parámetros básicos correspondientes a las mismas, tanto en aquellas localizadas en suelo Urbanizable (Sectores en Actuaciones de Nueva Urbanización), como en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano (Actuaciones de Renovación Urbana o de Reforma interior).

En este caso, los Parámetros básicos consistirán, análogamente, en la cuantificación de la **Edificabilidad Bruta** atribuida, así como de los **"usuarios y empleos"** generados por el desarrollo de las instalaciones Hoteleras, Comerciales etc. que eventualmente pudieran disponerse en función de las previsiones del planeamiento.

No obstante, dado que la Actuación que nos ocupa dispone de uso Global el Residencial, nos limitaremos a aplicar la metodología correspondiente a la formulación del ISE correspondiente a ese Uso.

2.2. Gastos e Ingresos aplicables a la formulación de los ISE.

Obviamente, para la formulación de los ISE procede identificar los Gastos de mantenimiento y los Ingresos tributarios necesarios a poder hacer el

balance comparativo que nos permitirá contrastar la sostenibilidad de la Actuación, información que la encontraremos en los **Presupuestos municipales liquidados**.

De hecho, los derechos y las obligaciones reconocidas netas según los distintos Capítulos presupuestarios y su distribución en el Presupuesto Liquidado del ejercicio anterior, así como la participación de cada uno de los Capítulos en los Gastos e Ingresos.

2.2.1. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS.

Teniendo en cuenta que este ISE forma parte del PAI de PP-24, "Parais Nord", los Gastos se derivan de los Costes de mantenimiento y conservación de las Infraestructuras y Zonas Verdes que se derivan de su Ordenación Pormenorizada.

Dicho Coste se determinará calculando el unitario (€/m²s) a partir de la obtención de la Ratio por m²s del Presupuesto municipal dedicado al mantenimiento de Servicios Urbanos y de Parques y Jardines.

Para la determinación del anterior dato es necesario conocer la superficie total de Infraestructuras y de Parques y Jardines en el municipio que generan el Coste presupuestario.

2.2.2. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS.

Procede, ahora, estimar los Ingresos Corrientes que conllevará la "puesta en carga" de las infraestructuras y servicios de la totalidad de la Actuación de uso Global Residencial, una vez haya sido urbanizada y edificada.

3. RESULTADO DE LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, ISE.

3.1. Análisis del resultado del ISE.

Para los ISE aplicados a la ATU considerada en sí misma (como es la que nos ocupa) procede constatar su resultado final, para lo cual debe analizarse el saldo resultante entre los incrementos de Ingresos y Gastos Corrientes contenidos en el Presupuesto Municipal tras la recepción de la Urbanización y Edificación de los distintos productos inmobiliarios derivados de las diferentes ATU.

Del **resultado del Balance practicado**, procedería adoptar las decisiones administrativas y urbanísticas oportunas, a saber:

1ª).- Si el resultado fuera positivo (más Ingresos que Gastos), se culminaría así el ISE expresando la corrección de las previsiones del PAI.

2ª).- Si el resultado fuera deficitario, habría que adoptar alguna medida correctora de entre las siguientes:

a). acomodar la "puesta en carga" de la urbanización de nuevos suelos al mercado, **reduciendo el ámbito de suelo a ejecutar**, tal como hemos señalado en el anterior Apartado 1.3,

b). **incrementar algún tributo municipal**, manifestándose el IBI como el idóneo por su capacidad de generar Ingresos, pero con la desventaja del gran rechazo social que generaría ese eventual aumento.

c). crear Entidades de Conservación (en adelante EC) constituidas por los propietarios, pero esta opción debe tomarse con toda precaución, teniendo en cuenta que el TRLOTUP/21 dispone a este respecto. De hecho, establece que las EC son de constitución voluntaria y sólo pueden establecerse con carácter temporal.

A este respecto debe tenerse en cuenta que, sin perjuicio de la vieja controversia jurídica existente sobre la "acomodación legal" de esta institución, sobre la base del principio de prudencia y de seguridad jurídica sólo debería aplicarse las EC a aquellas Actuaciones alejadas de los núcleos urbanos existentes y, en todo caso, no destinadas a población residente estable.

En este sentido, piénsese en el caso de una Actuación en suelo Urbanizable o una de Renovación en suelo Urbano contigua a un núcleo ya urbanizado y edificado y que disponen como "frontera" una Calle de uso conjunto. Resultará de difícil asunción social que los nuevos residentes localizados por el "exterior" de la calle tengan que asumir los Gastos de mantenimiento de viales, alumbrado, jardinería etc., y sin que se les descuente o reduzca parte de los tributos que abonan a la Administración, mientras que los "vecinos de enfrente" no tienen que asumir coste alguno al tenerlo asumido el Ayuntamiento.

4. FORMULACIÓN DEL ISE APLICABLE AL PP-24.

4.1 Consideraciones Generales Previas.

El presente ISE se formula como un documento jurídico-económico que se adjunta al resto de Documentos constitutivos del PAI que se tramita, tal como prescribe la legislación autonómica.

Pasemos, en consecuencia, a formularlo.

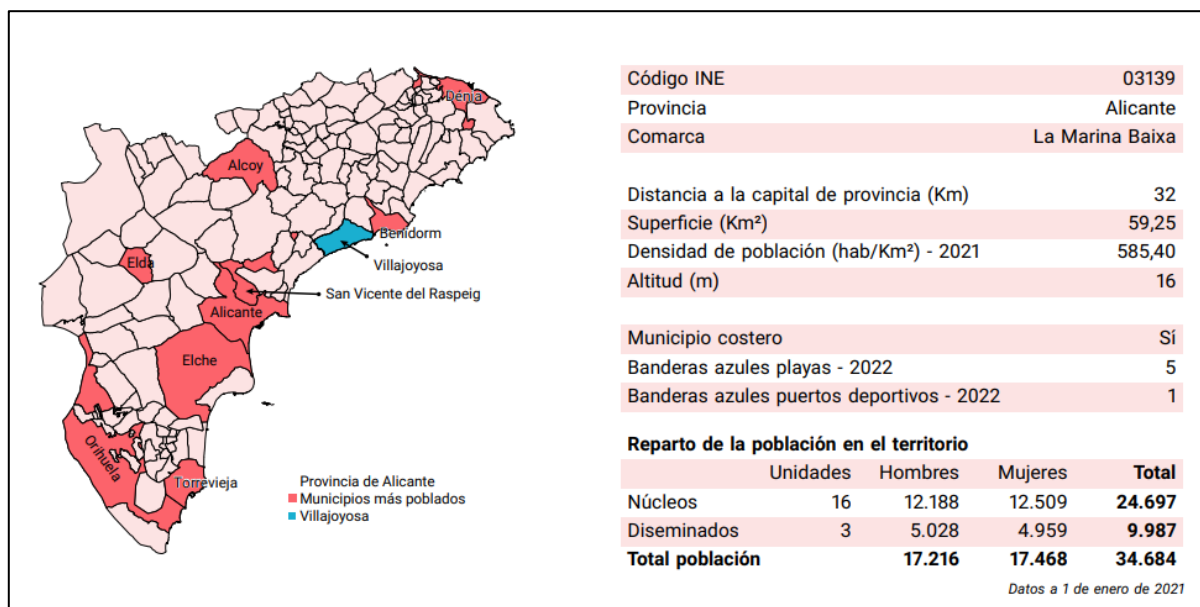
4.2. Características Estadísticas y Socioeconómicas del Municipio de Villajoyosa.

Villajoyosa es un Municipio de la Comunidad Valenciana, situado en la merindad de Benidorm y ubicado a 32 kilómetros de la Capital de la Provincia.

Los datos estadísticos y socio-económicos que definen al Municipio de Villajoyosa son los siguientes:

- Población (2022, datos del INE de 1 de enero de 2023):

POBLACIÓN VILLOJOYOSA A 1 ENERO 2023		
Provincia	Municipio	Población total
03 Alicante	139 Villajoyosa	34.828 Hab.



La población de la Ficha anterior corresponde a 1 de enero de 2021.

4.3. Los Presupuestos Municipales de Villajoyosa. Estructura de Gastos e Ingresos Corrientes.

4.3.1. Para realizar el ISE, procede analizar la estructura presupuestaria municipal tomando como referencia el Presupuesto Ejecutado del Ejercicio del año 2020.

La estructura de los Presupuestos municipales está definida en la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre y diferencia entre:

- Ingresos: la previsión de los recursos que la Entidad Local espera obtener en el año para financiar los Gastos que figuran en el Presupuesto de Gastos.
- Gastos: los Gastos que se pretenden acometer durante el ejercicio. Obviamente, los Gastos no deberán superar a los Ingresos.

El estado de los Ingresos y los Gastos se clasifica en:

- 1) Clasificación Orgánica: informa sobre quién ingresa o quién realiza el Gasto.
- 2) Clasificación Económica: informa sobre cómo se gasta sobre la naturaleza económica del Gasto. Está definida por el Ministerio de Economía y Hacienda y es de obligado cumplimiento.
- 3) Clasificación por Programas o Funcional: informa sobre en qué se gasta, es decir, la finalidad del Gasto.

Los Ingresos no tienen Clasificación Funcional, solo Económica y Orgánica.

Como es lógico, debe existir un balance presupuestario. Es más, en las previsiones presupuestarias de 2019, los Gastos Corrientes eran prácticamente idénticos a los Ingresos Corrientes. Por lo tanto, se procede a equiparar, proporcionalmente, la diferencia existente entre estos grupos.

Las anteriores consideraciones han sido cotejadas con los Servicios Técnicos municipales.

4.3.2. Dentro de la Clasificación Económica de los Ingresos, se distingue entre:

- **Ingresos Corrientes.** son los Ingresos habituales y repetitivos de cada año (impuestos y tasas); cómo ejemplo, los procedentes de la recaudación del Impuesto de Circulación.
- **Ingresos de Capital.** son aquellos que aumentan el pasivo del Patrimonio Municipal, es decir, es dinero que debe devolverse y está sometido a una legislación que limita la capacidad de endeudamiento del organismo local; tales cómo ejemplo, la suscripción de un Préstamo.
- **Ingresos Financieros.** Ingresos producidos en la recaudación de Depósitos inmovilizados o de Créditos.

En la **Clasificación Económica**, el Presupuesto se divide en nueve Capítulos (del 1 al 9) a fin de unificar las cuentas del Sector Público Español y Europeo, tal como se muestra en la siguiente Imagen:

Ingresos corrientes	<p>Capítulo 1. Impuestos directos: gravan la fuente de la renta, frutos del patrimonio o de una actividad. Ejemplo el IBI, impuesto de circulación, etc.</p> <p>Capítulo 2. Impuestos indirectos: IVA, impuestos sobre bebidas alcohólicas o sobre construcciones, obras, etc.</p> <p>Capítulo 3. Tasas y otros ingresos: tasas, precios públicos y contribuciones especiales por la realización de una contraprestación municipal.</p> <p>Capítulo 4. Transferencias corrientes: transferencias del Estado y de la Comunidad Autónoma.</p> <p>Capítulo 5. Ingresos patrimoniales: rentas de patrimonio del Municipio</p>
Ingresos de capital	<p>Capítulo 6. Enajenación de inversiones reales: venta de solares y fincas rústicas.</p> <p>Capítulo 7. Transferencias de capital: ingresos de naturaleza no tributaria destinados a financiar gastos de capital. Ejemplo: fondos de la UE.</p>
Ingresos financieros	<p>Capítulo 8. Activos financieros: devolución de fianzas o depósitos inmovilizados.</p> <p>Capítulo 9. Pasivos financieros: créditos solicitados a entidades privadas.</p>

4.3.3. Tal como se ha señalado en el Apartado 5.3.1 anterior, para ordenar los Gastos se establecen tres clasificaciones: Funcional, Económica y Orgánica.

Pues bien, la clasificación Funcional de Gastos se presenta en tres niveles: el primero es el grupo de función, el segundo señala la función y el tercero la subfunción, organizándose en diez grupos numerados del 0 al 9:

0. Deuda pública
1. Servicios de carácter general
2. Protección civil y seguridad ciudadana
3. Seguridad, protección y promoción social
4. Producción de bienes públicos de carácter general
5. Producción de bienes públicos de carácter económico
6. Regulación económica de carácter general
7. Regulación económica de sectores productivos
8. Se deja abierto al objeto de recoger ajustes de consolidación
9. Transferencias a administraciones públicas

El Presupuesto de Villajoyosa muestra la estructura de Ingresos con la Clasificación Económica y Funcional.

4.4. Determinación de la Ratio de Gastos por Habitante.

Procede determinar los derechos y las obligaciones netas reconocidas según los distintos Capítulos presupuestarios y la distribución presente en el Presupuesto Ejecutado de 2020, así como la participación de cada uno de los Capítulos en los Gastos en el importe unitario correspondiente, ratio calculada sobre la base de la Población Residente en 2020 (35.199 habitantes).

Pues bien, para realizar el ISE del PP-24, resulta lógico y procedente utilizar la ratio Gasto Corriente por habitante y usuarios estables (GC €/hab.) derivado de los Costes de mantenimiento y conservación de los diferentes Servicios Urbanos que generan los nuevos tejidos recibidos (Alumbrado público, mantenimiento de Parques y Jardines etc.). Este Gasto se denomina Gasto Fijo (GF), y representa la inversión necesaria para mantener las Infraestructuras sin incorporar los Gastos que generan las necesidades propias de los habitantes del municipio (Seguridad, Salud, Educación, Cultura, etc....).

De esta forma, el denominado Gasto Fijo nos muestra la carga económica para las arcas municipales de los desarrollos urbanísticos independientemente de que se hubiera producido o no su "ocupación", por ejemplo, los Gastos generados por una Unidad de uso Residencial urbanizada, se encuentre o no edificada.

Por otro lado, como se ha mencionado anteriormente, existe otro tipo de Gasto que proviene de las necesidades propias del incremento poblacional originado por la ocupación de los nuevos desarrollos urbanísticos, tales como la Seguridad, la recogida de Basuras, la Educación, la Sanidad y todos aquellos servicios requeridos por la población de cualquier municipio y que se denomina Gasto de Servicios (GS).

Pues bien, en la estructura Presupuestaria de Gastos de Villajoyosa se han diferenciado los Gastos Fijos, GF, de los Gastos de Servicios, GS, de la siguiente forma:

-GASTOS FIJOS (GF):

Como se expuso en el Apartado anterior, no se vinculan al incremento poblacional generado por la Actuación Urbanizadora, sino al incremento de Gasto generado por dicha Actuación desde el momento de finalización y recepción por la Administración de los suelos urbanizados.

Según la Clasificación Funcional de Gastos, el Área de Gasto 1 agrupa los Servicios Públicos Básicos definidos en la Orden EHA/3565/2008 de la siguiente forma:

“incluye todos los gastos originados por los servicios públicos básicos que, con carácter obligatorio, deben prestar los municipios. En esta área se incluyen las cuatro políticas de Gasto básicas: seguridad y movilidad ciudadana, vivienda y urbanismo, bienestar comunitario y medio ambiente.”

Dicha Área Funcional agrupa los siguientes grupos que afectan los Gastos Fijos:

Política de Gasto 13. Seguridad y Movilidad ciudadana.

Estado de los Gastos 2020= 4.694.079,65 €.

Política de Gasto 15. Vivienda y Urbanismo.

Estado de los Gastos 2020= 2.930.304,00 €.

Política de Gasto 16. Bienestar comunitario.

Estado de los Gastos 2020= 4.839.695,87 €.

Política de Gasto 17. Medio ambiente.

Estado de los Gastos 2020= 1.152.437,43 €.

Las anteriores Cantidades suman **13.616.516,95 €, montante de los Gastos Fijos** considerados de las Áreas Funcionales 13, 15, 16 y 17.

Como se puede observar, los grupos descritos afectan de alguna forma al Gasto municipal, una vez se hayan recibido las Obras de Urbanización. Por ejemplo, un incremento de suelo Urbano en el municipio genera un incremento en los Gastos de Seguridad, limpieza, acceso a la Vivienda, Alumbrado Público, etc.

Por ello, se considera como Gasto Fijo los grupos mencionados anteriormente del Área de Gasto.

-GASTO DE SERVICIOS (GS).

Como se expuso en el Apartado anterior se vinculan directamente al incremento poblacional generado por la Actuación Urbanizadora.

Según la Clasificación Funcional de Gastos, el Área de Gasto 2, 3, 4 y 9 agrupa los Servicios Públicos Básicos definidos en la Orden EHA/3565/2008 de la siguiente forma:

"-Área de Gasto 2 "Actuaciones de protección y promoción social": incluye actuaciones de protección y promoción social, por tanto, se incluyen todos aquellos Gastos y Transferencias que constituyen el régimen de previsión; pensiones de funcionarios, atenciones de carácter benéfico-asistencial; atenciones a grupos con necesidades especiales, como jóvenes, mayores, minusválidos físicos y tercera edad; y medidas de fomento del empleo.

- Área de Gasto 3 "Producción de bienes públicos de carácter preferente": comprende todos los Gastos que realice la Entidad Local en relación con la sanidad, educación, cultura, con el ocio y el tiempo libre, deporte y, en general, todos aquellos tendentes a la elevación o mejora de la calidad de vida.

- Área de Gasto 4 "Actuaciones de carácter económico": se integran en esta área los Gastos de actividades, servicios y transferencias que tienden a desarrollar el potencial de los distintos sectores de la actividad económica. Se incluirán también los Gastos en infraestructuras básicas y de transportes; infraestructuras agrarias; comunicaciones; investigación, desarrollo e innovación.

- Área de Gasto 9 "Actuaciones de carácter general": se incluyen en esta área los Gastos relativos a actividades que afecten, con carácter general, a la Entidad Local y que consistan en el ejercicio de funciones de Gobierno o de apoyo administrativo y de soporte lógico y técnico a toda la organización. Recogerá los Gastos Generales de la Entidad, que no puedan ser imputados ni aplicados directamente a otra área de las previstas en la clasificación por programas."

Dichas Áreas funcionales agrupan los siguientes grupos que afectan los Gastos de Servicios:

Política de Gasto 23. Servicios Sociales y Promoción Social.

Estado de los Gastos 2020= 2.729.277,51 €.

Política de Gasto 24. Fomento del Empleo.

Estado de los Gastos 2020= 41.736,74 €.

Política de Gasto 31. Sanidad.

Estado de los Gastos 2020= 256.814,14 €.

Política de Gasto 32. Educación.

Estado de los Gastos 2020= 81.745,48 €.

Política de Gasto 33. Cultura.

Estado de los Gastos 2020= 1.351.489,27 €.

Política de Gasto 34. Deporte.

Estado de los Gastos 2020= 730.922,39 €.

Política de Gasto 43. Comercio, Turismo y pequeñas y medianas Empresas.

Estado de los Gastos 2020= 780.822,72 €.

Política de Gasto 44. Transporte público.

Estado de los Gastos 2020= 321.244,88 €.

Política de Gasto 91. Órganos de Gobierno.

Estado de los Gastos 2020= 1.226.188,15 €.

Política de Gasto 92. Servicios de carácter general.

Estado de los Gastos 2020= 154.899,22 €.

Las anteriores Cantidades suman **11.356.706,55 €, montante de los Gastos de Servicios** considerados de las Áreas Funcionales 23, 24, 31, 32, 33, 34, 43, 44, 91 y 92.

Como se puede observar, los grupos descritos afectan de alguna forma al Gasto municipal una vez se empiecen a ocupar por los habitantes / usuarios de las edificaciones implantadas en la nueva Actuación Urbanizadora. Por ejemplo, un incremento de población en el municipio genera un incremento en los Servicios Sociales, Sanidad, Educación, Transporte Público, etc.

Es por ello que se considera como Gasto de Servicios los grupos mencionados anteriormente de las Áreas de Gasto 2, 3, 4 y 9.

Se adjunta como Anexo al presente documento, listado de las Partidas Presupuestarias correspondientes a los Gastos que se han considerado en el análisis de la Sostenibilidad Económica.

Si se divide cada una de las anteriores cantidades por la población de Villajoyosa (año 2020 que corresponde al Presupuesto analizado)) se obtiene las Ratios de Gasto Fijo y de Gasto de Servicios por habitante, es decir:

Ratio GF €/hab $\equiv (13.616.516,95 \text{ €}) / (35.199 \text{ hab}) \equiv \mathbf{386,84 \text{ €/hab.}}$

Ratio GS €/hab $\equiv (11.356.706,55 \text{ €}) / (35.199 \text{ hab}) \equiv \mathbf{322,64 \text{ €/hab.}}$

Estas ratios de Gastos se constituyen como el referente lógico y razonable constituyente del Coste Unitario que deberá asumir la Hacienda Local por

el mantenimiento o Gasto Fijo generado por las Infraestructuras de los desarrollos urbanísticos y del Gasto de Servicios por la acogida de la mayor población que se derive del desarrollo de la Actuación propuesta, una vez que vaya siendo edificada, pudiendo constatarse, así, el impacto económico que estos Costes generarán en la Hacienda municipal por causa del mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano producido y el de los Servicios necesarios para atender el incremento de habitantes que se produce.

4.5. Determinación de la Ratio de Ingresos por Habitante.

El siguiente parámetro necesario para el desarrollo del presente ISE es la **Ratio de Ingresos por habitante** que determina el incremento recaudatorio en las arcas municipales producido por la Actuación Urbanizadora y, como consecuencia, el aumento de la población y que proviene de diferentes Partidas presupuestarias, tales como los Impuestos Directos e Indirectos, las Tasas, etc....

De la misma forma que se procedió en el cómputo de la Ratio de Gastos por habitante, se realiza una selección de las Partidas presupuestarias de Ingresos que se ven afectadas por el desarrollo e implantación de la Actuación Urbanística propuesta en el planeamiento, y que abarcan desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo 4 de dicho Presupuesto, tal como se observa en la siguiente Tabla:

Capítulo	Denominación
INGRESOS	
1	IMPUESTOS DIRECTOS.
2	IMPUESTOS INDIRECTOS.
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS
4	TRANSFERENCIA CORRIENTES.
5	INGRESOS PATRIMONIALES Y APROVECHAMIENTO
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES.
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.
8	ACTIVOS FINANCIEROS.

Se recuadran **en rojo** los Capítulos pertenecientes a los Ingresos afectados por el proceso edificatorio de las Actuaciones previstas en el Plan y los **Ingresos provenientes del crecimiento poblacional** vinculado a este mismo proceso edificatorio, obteniéndose el siguiente Total (Ver Anexo de Presupuestos):

Total Ingresos = 30.560.558,19 €.

Si se divide la anterior cantidad por la población de Villajoyosa, se obtiene la Ratio de Ingresos por habitante:

Ratio Ingresos €/hab \equiv (30.560.558,19 €)/(35.199 Hab) \equiv 868,22 €/hab.

4.6. Análisis de la Actuación Urbanizadora.

Los Parámetros Urbanísticos de la Propuesta son los siguientes:

Sector PP-24

- Superficie bruta del Sector:	132.287 m ² s
- Sistemas estructurales adscritos:	0 m ² s
- Sistemas estructurales externos:	23.434 m ² s
- Superficie computable del Sector:	132.287 m ² s
- Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):	0'60 m ² t/ m ² s
- Edificabilidad Bruta (EB):	79.372 m ² t
- Densidad:	50 Viv. /Ha
- Usos globales:	Residencial/Terciario
- Usos incompatibles:	Industrial en Grado 3/4/5
- Tipología edificatoria:	Edificación Abierta, retranqueos a viales, espacios libres y linderos obligatorios. Usos Dotacionales en Edificación Abierta.
- Índices de edificabilidad:	Residencial.0,50 m ² t/m ² s
	Terciario..... 0,10 m ² t/m ² s

Las anteriores Tablas son suficientes para el análisis que desarrolla el presente ISE, ya que se ha obtenido el número de habitantes que "generaría" la Actuación a partir del número de Viviendas y la ratio de habitantes por vivienda de 2,50 hab./viv. (obtenido a partir del número de viviendas habituales y la población de Villajoyosa según el INE).

Ratio Hab./Viv (datos INE 2011) = 32.733 Hab. / 13.088 viv. = 2,50 Hab/viv

Número de Viv. (PP-24) = 50 Viv/Ha x 13,2287 Ha = 662 Viv.

Número de Hab. (PP-24) = 662 Viv x 2,50 Hab/viv = 1.655 Hab.

4.7. Metodología en la Proyección de Gastos.

Procede determinar los Gastos generados por la Actuación en la Propuesta una vez se hayan finalizado las Obras de Urbanización para el caso de que no hubieren sido totalmente edificada (el Gasto Fijo -GF-).

Al Gasto anterior en la Propuesta, hay que incrementar el proveniente de los Gastos de Servicios generados por los "nuevos habitantes" que ocupan las edificaciones, una vez vayan siendo construidas (GS), obteniéndose la siguiente progresión:

PROGRESIÓN DE GASTOS

Año 0 = Nº Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab.

Año 1 = (Nº Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab) + (Inc hab Año 1 x Ratio GS €/hab).

Año 2 = (Nº Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab) + (Inc hab Año 2 x Ratio GS €/hab).

Año n = (Nº Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab) + (Inc hab Año n x Ratio GS €/hab).

Para la determinación del cálculo expuesto, resulta necesario la aplicación de un nuevo parámetro, el "Incremento de Población Previsto". Para determinar ese dato, procede recurrir a los crecimientos expuestos en el Instituto Nacional de Estadística (INE), a saber:



- En concreto, el Índice de Crecimiento anual de la Población a 10 años vista para la zona se estima por el INE en 2.095 hab., por lo que el crecimiento anual asciende a 210 hab./año lo que equivale a un 0,642% anual).

4.8. Metodología en la Proyección de Ingresos.

Como se explicó con anterioridad, los Ingresos provenientes del desarrollo urbanístico en el PAI PP-24, se generan en el momento en que se edifican los Usos Residenciales y Comerciales de la Actuación y se ocupan por los nuevos contingentes de población.

Por lo tanto, la progresión de los Ingresos partiendo del momento en que se terminan las Obras de Urbanización (año 0), será de la siguiente forma:

PROGRESIÓN DE INGRESOS

Año 0 = 0 €

Año 1 = (Inc. hab. Año 1 x Ratio Ingresos €/hab.)

Año 2 = (Inc. hab. Año 2 x Ratio Ingresos €/hab.)

Año n = (Inc. hab. Año n x Ratio Ingresos €/hab.)

4.9. Aplicación de la Metodología Propuesta en la determinación del ISE para el PP-24.

Procede ahora, realizar el Balance de Ingresos y Gastos en la Ejecución y Ocupación de la Ordenación Propuesta.

De la aplicación de las progresiones de Gastos e Ingresos antes expuestas y de la estimación de Ocupación del Sector mediante la aplicación del Incremento de población estimado, se obtiene la siguiente tabla de Balance Ingresos-Gastos:

	Ingresos	Gastos	Saldo	Población
Año 0	0	640.220,20 €	- 640.220,20 €	-
Año 1	182.326,20 €	707.974,60 €	- 525.648,40 €	210
Año 2	377.675,70 €	780.568,60 €	- 402.892,90 €	435
Año 3	575.629,86 €	854.130,52 €	- 278.500,66 €	663
Año 4	777.056,90 €	928.983,00 €	- 151.926,10 €	895
Año 5	983.693,26 €	1.005.771,32 €	- 22.078,06 €	1.133
Año 6	1.196.407,16 €	1.084.818,12 €	111.589,04 €	1.378
Año 7	1.416.935,04 €	1.166.768,68 €	250.166,36 €	1.632
Año 8	1.436.904,10 €	1.174.189,40 €	262.714,70 €	1.655

Se puede observar que, aplicando el crecimiento poblacional previsto, al sexto año desaparece el Balance desequilibrado, manteniéndose un Ingreso

positivo constante a partir del año indicado. Por otro lado, el dato del mencionado año no es de gran relevancia, ya que se desconoce el crecimiento real de la población que se producirá en el Municipio. Lo que sí es realmente relevante a los efectos de la formulación de este ISE es que cuando se edifique para dar cabida a una población de 1.185 habitantes (cálculo realizado internamente), la Actuación producirá un equilibrio en el Balance Ingresos-Gastos sin afectar negativamente, en consecuencia, a las arcas municipales (lo que supone un 71,60% de desarrollo de esta Actuación).

4.10. Análisis de los resultados obtenidos.

4.10.1. De los resultados anteriores, se observa que aproximadamente al 71,60% de la edificación y ocupación de la Actuación, ésta deja de tener Balance desequilibrado en las cuentas municipales, independientemente del tiempo que tarde en producirse dicha ocupación.

De esta forma, el Consistorio puede decidir las medidas a adoptar, según la actividad inmobiliaria actual (bolsa de vivienda nueva y usada en el municipio). Por ejemplo, una alternativa plausible para obviar el eventual desequilibrio temporal que se pudiera presentar en los Balances señalados hasta el momento de la consecución del equilibrio Ingresos-Gastos sería la constitución de una Entidad de Conservación de carácter temporal conformada por los titulares de suelo a partir de la recepción de las Obras de Urbanización por el Ayuntamiento (obviamente, hasta ese momento la responsabilidad del mantenimiento de las mismas corresponde al promotor).

Esta Entidad de Conservación de carácter temporal, dispone de la cobertura jurídica establecida en el artículo 169.1 del TRLOTUP/21, cuando regula la posibilidad de su constitución, siempre que se limite a un plazo determinado (no caben las Entidades por tiempo ilimitado). Consecuentemente, esta medida se manifiesta como idónea para satisfacer la finalidad que conlleva la formulación de los ISE (equilibrio entre Ingresos-Gastos), así como la compaginación de los intereses públicos con los privados derivados de la urbanización de sus suelos.

4.10.2. Además, se debe determinar la afección para las Arcas municipales de la posibilidad de que se produzca un escenario recesivo, definiendo este como aquel en el que, aunque las obras de urbanización hayan sido terminadas y entregadas, la situación económica y del Mercado Inmobiliario no estimulan la edificación del Suelo Urbano generado.

Esta situación, para nada ficticia, genera unos Gastos de mantenimiento definidos como Gastos Fijos en el Apartado 4.4. anterior y un único Ingreso continuo en el tiempo correspondiente al IBI del Suelo (Valor del Aprovechamiento).

Por lo tanto, el escenario resultaría el siguiente:

Gastos Mantenimiento = 640.220,20 €.

Y como la Ordenación propuesta generaría 662 viviendas afectadas por la fiscalidad del IBI, resultaría que el montante anual de dicho impuesto, solo por la parte que afecta el suelo, ascendería a 967,10 €, cantidad excesiva.

5. COMPROBACIÓN CON LA DINÁMICA INMOBILIARIA MUNICIPAL.

Por último, procede comprobar que los resultados obtenidos basados en los incrementos poblacionales son equivalentes o próximos a los datos de la dinámica inmobiliaria en el municipio.

Para ello, se recurre a las estadísticas de las ventas de vivienda nueva en el municipio, publicadas por el INE en los últimos 11 años.

			Ventas Viv.				Ventas Viv.
Año 2012	(trimestre)	1º	8	Año 2018	(trimestre)	1º	30
		2º	26			2º	22
		3º	19			3º	3
		4º	91			4º	29
Año 2013	(trimestre)	1º	6	Año 2019	(trimestre)	1º	15
		2º	15			2º	17
		3º	19			3º	12
		4º	17			4º	10
Año 2014	(trimestre)	1º	19	Año 2020	(trimestre)	1º	6
		2º	7			2º	1
		3º	14			3º	58
		4º	31			4º	76
Año 2015	(trimestre)	1º	14	Año 2021	(trimestre)	1º	37
		2º	12			2º	14
		3º	19			3º	40
		4º	40			4º	50
Año 2016	(trimestre)	1º	15	Año 2022	(trimestre)	1º	28
		2º	28			2º	20
		3º	29			3º	10
		4º	24			4º (*)	29
Año 2017	(trimestre)	1º	11				
		2º	18				
		3º	14				
		4º	18				

Durante los 11 años analizados se han vendido 1.021 viviendas nuevas en el municipio, lo que supone una ratio de 93 viviendas al año. Dicha ratio supone un incremento poblacional anual de 230 Hab. (93 Viv x 2.5 Hab/Viv), incremento que es algo superior al incremento de 210 habitantes utilizado en los cálculos del ISE, lo que viene a respaldar los resultados obtenidos.

Cabe destacar que, la progresión de venta de viviendas se ha realizado en un intervalo de tiempo afectado por la crisis inmobiliaria del 2008, la Pandemia y la guerra de Ucrania, lo que ha ocasionado un decrecimiento de venta de viviendas muy sustancial (disminución de 2/3 de la demanda endógena normal), decrecimiento que, afortunadamente, comienza a repuntar. Obviamente, dicho incremento mejoraría la Sostenibilidad y acortaría el plazo necesario para obtener un Balance positivo.

6. CONCLUSIONES.

Como se puede observar en el desarrollo del ISE, la implantación de la Actuación es sostenible económicamente para las Arcas municipales, habiéndose logrado una ocupación del 71,60%.

También se ha comprobado que la dinámica del Mercado Inmobiliario actual en el municipio es suficiente para absorber la nueva oferta generada por la Actuación.

ESTADO DE GASTOS DEL PRESUPUESTO DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA PARA EL AÑO 2020 (RESUMEN POR PROGRAMAS)

Descripción	Crédito Inicial
Total 1300: ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIVIL	216.547,50 €
Total 1320: SEGURIDAD Y ORDEN PÚBLICO	4.073.913,26 €
Total 1330: ORDENACIÓN DEL TRÁFICO Y EL ESTACIONAMIENTO	204.547,59 €
Total 1350: PROTECCIÓN CIVIL	11.050,00 €
Total 1360: SERVICIO DE PREVENCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS	188.021,30 €
Total 1500: ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA VIVIENDA Y EL URBANISMO	285.865,64 €
Total 1510: URBANISMO	1.328.836,72 €
Total 1522: CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	67.078,97 €
Total 1532: PAVIMENTACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS	1.248.522,67 €
Total 1600: AGUAS. ALCANTARILLADO	24.600,00 €
Total 1621: RECOGIDA DE RESIDUOS	1.522.770,93 €
Total 1622: GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS	176.534,10 €
Total 1623: TRATAMIENTO DE RESIDUOS	954.600,64 €
Total 1630: LIMPIEZA VIARIA	1.210.877,45 €
Total 1640: CEMENTERIO	292.994,10 €
Total 1650: ALUMBRADO PÚBLICO	657.318,65 €
Total 1700: ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL MEDIO AMBIENTE	88.971,58 €
Total 1710: PARQUES Y JARDINES	605.477,34 €
Total 1720: MEDIO AMBIENTE	117.825,34 €
Total 1722: MANTENIMIENTO DE PLAYAS	340.163,17 €
	13.616.516,95 €

ESTADO DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA PARA EL AÑO 2020 (Resumen por capítulos)

Descripción

Previsión Inicial

TOTAL CAPÍTULO 1: IMPUESTOS DIRECTOS	17.456.000,00 €
TOTAL CAPÍTULO 2: IMPUESTOS INDIRECTOS	470.000,00 €
TOTAL CAPÍTULO 3: TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	4.128.410,00 €
TOTAL CAPÍTULO 4: TRANSFERENCIAS CORRIENTES	8.120.648,19 €
TOTAL CAPÍTULO 5: INGRESOS PATRIMONIALES	385.500,00 €
TOTAL GENERAL PARA EL 2020	30.560.558,19 €

NOTA.- Sólo se incluyen los Capítulos considerados en el ISE

**DOC. 9 PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO A
SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE
VILLAJOIOSA Y EL AGENTE URBANIZADOR.**

**PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO REGULADOR DEL PROGRAMA DE
ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR PP-24
“PARAIS NORD” DEL PGOU DE VILAJOIOSA (ALICANTE).**

En la Casa Consistorial de Vilajoiosa, a [*] de [*] de 2023.

REUNIDOS

De una parte, en calidad de Administración actuante, el AYUNTAMIENTO DE VILAJOIOSA, y en su nombre y representación [*], y el Secretario General D. [*] que da fe del acto.

De otra parte, en calidad de Agente Urbanizador, la AIU del PP-24 de Vilajoiosa, con C.I.F. núm. G-53686770 y domiciliada en Partida Paraíso, 83, Villa Ana, 03570 Vilajoiosa (Alicante), representada por D^a. Ana-Lucía Sevilla Llinares con N.I.F. núm. 21435125-E.

MANIFIESTAN

Primero.- Mediante Resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 7 de abril de 1999, se aprobó definitivamente el Plan General de la Vilajoiosa en el que se califica como Suelo Urbanizable No Pormenorizado el Sector de Planeamiento PP-24 “Parais Nord”.

Dicha aprobación fue publicada en el BOP, de 30 de julio de 1999.

Segundo.- La A.I.U., constituida el 13/agosto/2002, presentó formalmente una solicitud de tramitación de un Plan Parcial y un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector PP-24 “Parais Nord”, documentos que fueron anulados por Sentencia Judicial, lo que ha supuesto la tramitación de un nuevo PAI junto a la Evaluación de Impacto Ambiental.

Tercero.- La A.I.U. promotora del PAI, ha acreditado en el expediente que es la titular de una superficie superior al 60% de la actuación conforme al art. 120.1.b) TRLOTUP/21, y, por ello,, por ello, corresponde aplicar al PAI la modalidad de “Gestión por personas propietarias” lo que implica la adjudicación a la A.I.U. la condición de Agente Urbanizador en régimen de excepción licitatoria.

Cuarto.- El Ayuntamiento ha requerido a la A.I.U. la presentación de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica correspondientes al PAI del Sector PP-24 “Parais Nord” antes del 27/06/23.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DE PROGRAMACIÓN.

1. El objeto del presente PAI consiste en el desarrollo urbanístico del Sector de Planeamiento PP-24 “Parais Nord” del PGOU de Vilajoyosa.
2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 del TRLOTUP/21, los Programas de Actuación Integrada tienen los siguientes objetivos legales con carácter general:
 - 1) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
 - 2) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:
 - a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
 - b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - c) Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
 - d) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
 - e) Red de alumbrado público.
 - f) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
 - 3) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
 - 4) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

- 5) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:
 - a) Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.
 - b) Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo.
- 6) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
- 7) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en la ley.
- 8) Garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas en su caso por una actuación, a través de una oferta por el promotor de una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial.

SEGUNDA.- COMPROMISOS DE LA A.I.U. PP-24 COMO AGENTE URBANIZADOR.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 118 del TRLOTUP/21, el Agente Urbanizador debe llevar a cabo las siguientes actuaciones con carácter general:

- 1) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- 2) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- 3) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con lo previsto en la ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- 4) Elaborar e impulsar la reparcelación.
- 5) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución.
- 6) Asumir la adquisición de los terrenos que en su caso sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora.

- 7) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, cuando así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de éste.

2. La A.I.U. PP-24, como Agente Urbanizador del PAI, cumplirá sus funciones y compromisos con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el PAI, el presente Convenio Urbanístico y la legislación aplicable.

TERCERA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE LA VILAJOIOSA.

1. El Ayuntamiento de la Vilajoiosa actuará como Administración actuante con plena observancia de los principios establecidos en los artículos 3, 4 y concordantes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y los artículos 2, 140 y concordantes del TRLOTUP/21.
2. En especial, el Ayuntamiento de la Vilajoiosa adquiere el compromiso de que tramitará y aprobará los procedimientos y/o instrumentos de ejecución del PAI para el desarrollo con la mayor celeridad y eficacia posible en los plazos que establecen las leyes para cada procedimiento.
3. El Ayuntamiento de la Vilajoiosa se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al Agente Urbanizador en el cumplimiento de las funciones de este último para el buen fin del PAI.
4. El Ayuntamiento de la Vilajoiosa adquiere el compromiso de recibir las Obras de Urbanización objeto del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector PP-24, una vez se certifique por la dirección de obras su finalización y se revise por los técnicos municipales, sin dilaciones innecesarias una vez ejecutadas con total sujeción al Proyecto de Urbanización. Será posible la recepción parcial de las Obras de Urbanización en los términos del artículo 168.2 del TRLOTUP/21.
5. La conservación de la Urbanización será asumida por el Ayuntamiento de la Vilajoiosa en los términos del artículo 169 del TRLOTUP/21.

CUARTA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.

1. Las Obras de Urbanización del PAI se llevarán a cabo en el plazo máximo de [*] meses desde el levantamiento de la correspondiente acta de replanteo de inicio de las obras. El levantamiento del acta de replanteo tendrá lugar dentro del plazo máximo de un mes desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los plazos señalados en el apartado precedente serán susceptibles de prórrogas expresas otorgadas, por causa justificada, antes de la fecha prevista de caducidad de la programación, sin que puedan superar un plazo total adicional de cinco años, de conformidad con lo establecido en el artículo 115.5 del TRLOTUP/21.

3. Lo anterior se entiende sin perjuicio de que las partes pactan expresamente que los plazos se entenderán suspendidos automáticamente como consecuencia de causas de fuerza mayor, tales como, y sin ánimo exhaustivo, acontecimientos catastróficos, epidemias y pandemias, catástrofes naturales y meteorológicas, huelgas, incendios, explosiones, emergencias, así como cualquier otro hecho o impedimento de fuerza mayor que no permita el cumplimiento de los citados plazos.

QUINTA.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR EL AGENTE URBANIZADOR.

1. La contratación por la A.I.U. PP-24 de las Obras de Urbanización PAI se ajustará a pública licitación de acuerdo con lo previsto en el artículo 163.2 del TRLOTUP/21 en el caso de que el importe del presupuesto de ejecución de las Obras de Urbanización supere el umbral legalmente fijado al efecto.
2. Para el caso de que la contratación de las Obras Urbanización no estuviera sujeta a pública licitación por no superar el importe del presupuesto de ejecución de las Obras de Urbanización el umbral referido, la A.I.U. procederá a contratar las Obras de Urbanización con una empresa constructora solvente y bajo el criterio y finalidad de obtener las mejores condiciones económicas y siempre sin menoscabo alguno de la calidad de las Obras de Urbanización ni de la calidad global de la actuación.
3. La relación entre el Agente Urbanizador y el empresario Constructor tiene naturaleza privada.

SEXTA.- GARANTÍA DE PROMOCIÓN.

1. La A.I.U. PP-24 asegura el cumplimiento de sus obligaciones adquiridas en su condición de Agente Urbanizador del PAI, con una garantía del cinco por cien (5%) del valor de las cargas de urbanización previstas en el citado PAI.
2. En este sentido, la A.I.U. PP-24 ha prestado garantía en favor de la citada Administración municipal por importe de [*] ([*] €).
3. En cualquier caso, la garantía podrá ser minorada por el menor importe que pueda derivar de la baja que eventualmente se obtuviera como consecuencia de la contratación de las Obras de Urbanización en los términos de este Convenio Urbanístico regulador y de la legislación aplicable. También se podrá minorar la garantía a medida que vaya ejecutando la A.I.U. PP-24 las Obras de

Urbanización de la actuación en función de la proporción de obra de urbanización restante en cada momento.

4. Para proceder a la minoración de la garantía en cualquiera de los dos supuestos previstos en el párrafo anterior, la A.I.U. PP-24 deberá solicitar formalmente, por escrito, al Ayuntamiento de la Vilajoiosa dicha minoración justificando la misma. El Ayuntamiento de la Vilajoiosa deberá emitir respuesta expresa a La A.I.U. PP-24 en relación con la solicitud planteada en el plazo de quince días hábiles desde que esta hubiera tenido entrada en el registro de dicha Administración municipal. En el supuesto de que, en el referido plazo de quince días hábiles, el Ayuntamiento de la Vilajoiosa no emitiera respuesta expresa en relación con la solicitud planteada, la falta de respuesta del Ayuntamiento de la Vilajoiosa deberá entenderse como favorable a la minoración solicitada y se procederá a la misma en los términos planteados por la A.I.U. PP-24.

SÉPTIMA.- POSIBLE FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

1. Serán de aplicación las causas de finalización anormal del Programa de Actuación Integrada previstas en el artículo 171 del TRLOTUP/21, así como las causas de remoción del Agente Urbanizador en sus funciones del citado artículo del TRLOTUP/21.

2. Para las exigencias de indemnizaciones se estará a los casos que proceda de acuerdo con la ley.

OCTAVA.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

1. El presente convenio urbanístico se atenderá a lo dispuesto en el TRLOTUP/21 y demás normativa de derecho público y privado que, en su caso, resulte de aplicación.

2. Todo conflicto o litigio resultante de la ejecución, validez, existencia, alcance, contenido, suspensión, resolución o interpretación de este Convenio Urbanístico, se someterá a los juzgados y tribunales competentes en la Vilajoiosa, con renuncia expresa a su propio fuero, si otro les correspondiere.

**

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, se suscribe el presente Convenio Urbanístico, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Fdo.:

El Agente Urbanizador

Fdo.:

El Concejal Delegado

Fdo.:

El/la Secretario/a Municipal