

Proyecto de Fin de Grado

Análisis de la viabilidad comercial de promociones inmobiliarias

Estudio de mercado de las zonas de
“BENIMACLET” y “QUATRE CARRERES”

Autor: Iballa Verde Van Ouytsel

Directora: M^a Carmen Llinares Millán

Septiembre 2011

Estudio de mercado de las zonas de “BENIMACLET” y “QUATRE CARRERES”

Iballa Verde Van Ouytsel

INDICE

1. INTRODUCCION	7
2. REVISIÓN TEÓRICA	15
3. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA A EMPLEAR	19
3.1. DEFINIR EL PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN PARA REALIZAR ESTUDIOS DE VIABILIDAD DESDE EL PUNTO DE VISTA COMERCIAL.	19
3.2.- REALIZAR UN ESTUDIO MACROECONÓMICO DEL SECTOR	20
3.3.- REALIZAR UN ESTUDIO MICROECONÓMICO DE LOS DISTRITOS DE BENIMACLET Y QUATRE CARRERES, ANALIZANDO LAS CARACTERÍSTICAS MAS RELEVANTES DE CADA BARRIO, DE LA OFERTA INMOBILIARIA Y DE LA DEMANDA.	20
3.4.- DEFINIR LAS POLÍTICAS DEPRECIO, PRODUCTO Y PROMOCIÓN MÁS ADECUADAS A LA ZONA	21
4. RESULTADOS	23
4.1. ESTUDIO DEL MACROENTORNO	23
4.1.1. Factores demográficos	23
4.1.2.- Factores económicos	31
4.1.3.- Factores políticos	40
4.1.4.- Factores jurídicos	41
4.1.5.- Factores socio-culturales	42
4.2. ESTUDIO DEL MICROENTORNO	44
4.2.1.- Benimaclet	45
4.2.1.1.- Descripción de la zona de Benimaclet	45
4.2.1.2.- Descripción de las características del distrito de Benimaclet	46
4.2.1.3.- Descripción de la oferta inmobiliaria en Benimaclet	54
4.2.1.4.- Descripción de la demanda inmobiliaria en Benimaclet	58
4.2.2.- Quatre Carreres	73
4.2.2.1.- Descripción de la zona de Quatre Carreres	73
4.2.2.2.- Descripción de las características del distrito de Quatre Carreres	77
4.2.2.3.- Descripción de la oferta inmobiliaria de la zona de Quatre Carreres	104
4.2.2.4.- Descripción de la demanda inmobiliaria de Quatre Carreres	124
4.3.- DECISIONES SOBRE LA PROMOCIÓN	140
4.3.1.- Benimaclet	140
4.3.1.1- Decisiones sobre la promoción en Benimaclet	140
4.3.1.2.- Decisiones sobre el precio en Benimaclet	141
4.3.1.3.- Decisiones sobre la publicidad en Benimaclet	146
4.3.2.- Quatre Carreres	147
4.3.2.1.- Decisiones sobre la promoción en Quatre Carreres	147
4.3.2.2.- Decisiones sobre el precio en Quatre Carreres	148
4.3.2.3.- Decisiones sobre la publicidad en Quatre Carreres	152
5.- CONCLUSIONES	153
5.1.- DISTRITO 14 BENIMACLET	154
5.2.- DISTRITO 10 QUATRE CARRERES	159
6.- BIBLIOGRAFÍA	165
7.- ANEXOS	167
7.1.- ANEXO 1: LEOPOLDO ABADÍA CRISIS 2007-08	167
7.2.- ANEXO 2: REPARCELACIÓN DE BENIMACLET	169
7.3.- ANEXO 3: FICHAS TIPO CARACTERÍSTICAS DE ZONA	171
7.4.- ANEXO 4: ENCUESTA DEMANDA Y FICHAS CARACTERÍSTICAS OFERTA	173

1.- INTRODUCCION

Explicación a la crisis financiera que nos azota:

El origen de la crisis económica que vivimos en la actualidad es consecuencia del estallido de nuestra propia burbuja inmobiliaria y de la pérdida de competitividad de nuestra economía. En concreto coinciden tres factores principales:

- La crisis financiera a nivel mundial.
- La crisis inmobiliaria en nuestro país, a causa de haber construido durante varios años del orden del doble de las viviendas correspondientes a la demanda sostenible.
- La crisis de pérdida de competitividad de nuestra economía, con excesos salariales y de inflación.

Antes de entrar en detalles se va a indagar en el trasfondo de la crisis que hay en España y que tanto afecta al sector de la construcción. Todo esto termina en un mismo punto, las hipotecas suprime en USA.

Antes se exponen brevemente que es una hipoteca subprime:

Un crédito, una hipoteca subprime es aquella hipoteca considerada de “riesgo” por aquel a quien se concede. El prestatario tiene unas condiciones fuera de lo que una entidad bancaria “normal” aceptaría, bien porque no tiene un trabajo estable, bien porque empieza, bien porque sus ingresos no son recurrentes o porque no se pueden demostrar mediante nominas, recibos, etc. y con éstas características éstos prestatarios no tienen acceso a avales bancarios.

En estos casos, existen entidades de financiación, que no bancos, que se dedican a éste tipo de clientela. Aunque muchos bancos ya se han hecho en propiedad con éstas entidades, aunque van en paralelo a ellas. ¿Cómo se conceden éstas hipotecas?, generalmente aplicando una tasa de interés superior a la del mercado, negocio bastante rentable en escenarios de tipos de interés bajos, sobre todo porque el cliente tiene siempre la intención de no perder su casa y pagar, al igual que los clientes habituales de las hipotecas “normales.

Muchas veces, el prestatario incurre en solicitar éste tipo de préstamos por circunstancias muy adversas e imprevistas: enfermedad / muerte del cabeza de familia, desempleo, etc. Incluso sirven para “refinanciar” deudas, esto es que te tasan la vivienda por encima del valor de mercado, a lo que restan la deuda hipotecaria vigente y la diferencia te la dan en efectivo. Eso sí, a una tasa de interés superior. Esto te permite salir momentáneamente de una situación difícil, pero está comprobado que mantener una situación así más de 4 años, pasa una factura más elevada, sobre todo si el escenario de política monetaria indica subidas adicionales de tipo de interés.

Las hipotecas subprime son en principio muy beneficiosas para ambas partes, el sistema crediticio y el particular, porque pueden acceder a tener una vivienda más personas, y a su vez generar más riqueza.... El problema viene cuando los tipos no acompañan, suben y vuelven a subir y la morosidad aparece como punta de un iceberg, porque además recordemos que no existen avales.

Ahora que he aclarado que es la hipoteca subprime, continúo con una explicación del profesor Leopoldo Abadía sobre la crisis financiera en el mercado, que si bien es cierto que la crisis no está afectando por igual a todos los sectores, ha acabado afectándonos a todos.

Resulta muy interesante e informativa así que he pensado que valía le pena reproducirla aquí. (Anexo 1 crisis 207-2008, artículo de Leopoldo Abadía)

CRISIS 2007-2008. La historia es la siguiente:

1. 2001 Explosión de la burbuja de Internet.
2. La reserva federal de Estados Unidos baja en dos años el precio del dinero del 6.5% al 1%.
3. Esto dopa un mercado que empezaba a despegar: el mercado inmobiliario.
4. En 10 años, el precio real de las viviendas se multiplica por dos en Estados Unidos.
5. Durante años, los tipos de interés vigentes en los mercados financieros internacionales han sido excepcionalmente bajos.
6. A alguien, entonces, en América, se le ocurrió que los Bancos tenían que hacer dos cosas:
 - 6.1. Dar préstamos más arriesgados, por los que podrían cobrar más intereses.
 - 6.2. Compensar el bajo Margen aumentando el número de operaciones (1000 x poco es más que 100 x poco).
7. En cuanto a lo primero (créditos más arriesgados), decidieron:
 - 7.1. Ofrecer hipotecas a un tipo de clientes, los "ninjas" (personas sin ingresos fijos, sin empleo fijo, sin propiedades).
 - 7.2. Cobrarles más intereses, porque había más riesgo.
 - 7.3. Aprovechar el boom inmobiliario.
8. En cuanto a lo segundo (aumento del número de operaciones):
 - 8.1. Como los bancos iban dando muchos préstamos hipotecarios, se les acaba el dinero. La solución fue muy fácil: acudir a Bancos extranjeros para que les prestasen dinero, porque para algo está la globalización.
9. Además, resulta que existen las "Normas de Basilea", que exigen que los Bancos de todo el mundo que tengan un Capital mínimo en relación con sus Activos. Las Normas de Basilea exigen que el Capital de ese Banco no sea inferior a un determinado porcentaje del Activo. Entonces, si el Banco está pidiendo dinero a otros Bancos y dando muchos créditos, el porcentaje de Capital sobre el Activo de ese Banco baja y no cumple con las citadas Normas de Basilea.
10. Hay que inventar algo nuevo. Y eso nuevo se llama Titulización. Esto quiere decir que donde antes tenía 1000 hipotecas "seltas", dentro de la Cuenta "Créditos concedidos", ahora tiene 10 paquetes de 100 hipotecas cada uno, en los que hay de todo, bueno (prime) y malo (subprime).
11. El Banco de Illinois va y vende rápidamente esos 10 paquetes.
12. Todo está basado en que los ninjas pagarán sus hipotecas y que el mercado inmobiliario norteamericano seguirá subiendo.
13. PERO:
 - 13.1. A principios de 2007, los precios de las viviendas norteamericanas se desplomaron.
 - 13.2. Muchos de los ninjas se dieron cuenta de que estaba pagando por su casa más de lo que ahora valía y decidieron (o no pudieron) seguir pagando sus hipotecas.
 - 13.3. Por tanto, los Bancos ahora no tienen dinero. Consecuencias:
 - 13.3.1. No dan créditos.

13.3.2. No dan hipotecas.

13.3.3. El Euribor a 12 meses, que es el índice de referencia de las hipotecas, ha ido subiendo, lo que hace que el español medio, que tiene su hipoteca, empieza a sudar para pagar las cuotas mensuales.

13.3.4. Como los bancos no tienen dinero.

13.3.5. Venden sus participaciones en empresas.

13.3.6. Venden sus edificios.

13.3.7. Hacen campañas para que metamos dinero, ofreciéndonos mejores condiciones.

13.3.8. Como la gente empieza a sentirse apretada por el pago de la hipoteca, va menos al Corte Inglés.

13.3.9. Como el Corte Inglés lo nota, compra menos al fabricante de calcetines de Mataró.

13.3.10. El fabricante de calcetines piensa que, como vende menos calcetines, le empieza a sobrar personal y despide a unos cuantos.

13.3.11. Y esto se refleja en el índice de paro, que hace que esta gente empiece a comprar menos en las tiendas.

Como se ve, nos hemos metido en una bola muy grande y de la que será muy difícil salir, pero sin irnos muy lejos y por ello no quiero comparar, ya que las causas no fueron las mismas pero las consecuencias sí, crisis española y poco trabajo.

España tuvo una inmigración bestial en la época de nuestros padres o abuelos y se nos abrió un abanico muy grande en las Américas y Europa. Unos volvieron con riquezas, otros con una aventura e idiomas y otros nunca volvieron, pero al margen de ello España se recuperó.

Tal vez nos encontremos en la misma situación que en antaño y la salida de españoles a trabajar fuera, sea la solución provisional hasta que España se recupere, ya que en la actualidad no hay trabajo para todos.

Creo que la recuperación del país se verá cuando España tenga una oferta de trabajo más amplia, de momento no es así y en las estadísticas del paro me baso.

España se sitúa en una crisis duradera en la construcción

Un informe de una consultora francesa sobre "España se sitúa en una crisis duradera en la construcción" el cual nos habla sobre lo siguiente:

España se sitúa en una "crisis duradera" en el sector de la construcción y "ningún indicador" permite prever una mejora de la situación, según un informe presentado 07 de Junio de 2011 en París por la consultora Euler Hermes.

"Después de haberse duplicado entre 2000 y 2007, los precios han caído un 13 % en los tres últimos años", señala en el estudio esta empresa aseguradora de créditos, que destaca no obstante la "persistencia" de las dificultades del sector en España.

"La tasa de endeudamiento de los hogares se mantiene a un nivel elevado después de casi haberse duplicado en diez años", continúa el informe.

"Desde el máximo alcanzado en 2006, el número de obras comenzadas se ha dividido entre siete. El 'stock' de viviendas no vendidas se estima en 650.000 cuando ya el 82 % de los hogares españoles son propietarios", destaca Euler Hermes.

"El sector de la construcción, antiguo motor del crecimiento, está desde hace tres años en crisis crónica", concluye la consultora.

La empresa constata que el sector tiene dificultades para recuperar un "nuevo dinamismo" en los países que entraron primero en la crisis económica y menciona aquí el caso particular de España.

Es ahí donde la construcción se ha sumido en una crisis duradera, donde en España la existencia de 'stock' no vendidos: todavía existen 3 millones de viviendas a la venta, lo que permite tener poca esperanza de una recuperación de obras iniciadas a corto plazo.

El sector de la construcción en la economía española.

El sector de la construcción ha sido, es y seguirá siendo un sector clave en la economía española, tanto por el peso que ha tenido y tiene en la economía, como por las relaciones que mantiene con el resto de las actividades productivas y de servicios.

El peso del sector construcción en la economía española osciló alrededor del 8 -10% del PIB español en el período 1965 a 2000. En 2001, concretamente, supuso algo más del 8% de dicha magnitud, mientras que en 2006, ejercicio que coincide con el nivel máximo del 'boom' expansivo del sector antes de iniciarse la crisis actual, superaba ya el 11%.

Los siguientes gráficos nos muestra la evolución de la producción (figura 1.1) y la del empleo (figura 1.2) en el sector de la construcción, aunque sobre el empleo el Instituto Nacional de Estadísticas solo nos proporciona datos hasta 2009.

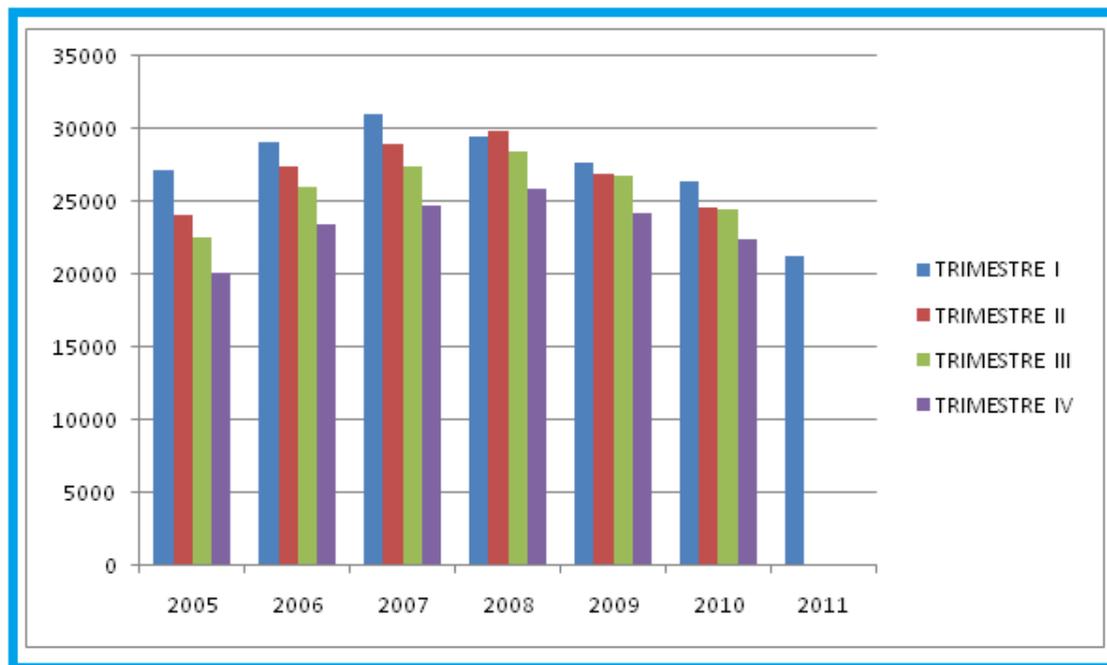


Figura 1.1 VAB PB Construcción. Dato base 2000 (en millones de euros)
Fuente: propia con datos del INE

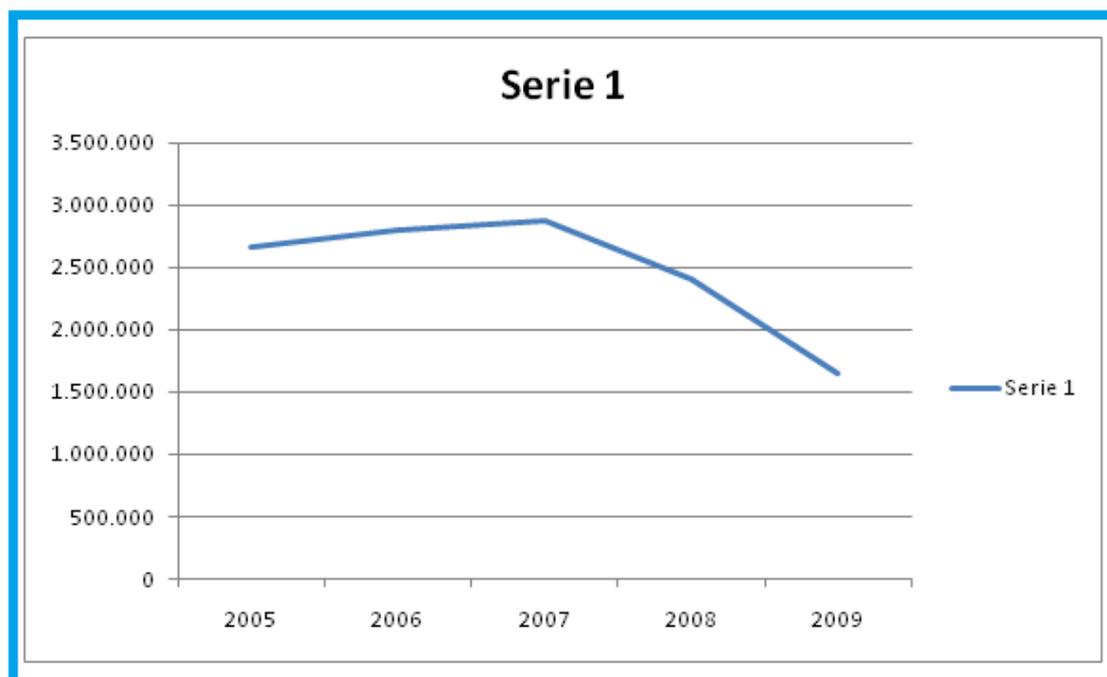


Figura 1.2 Empleo en la construcción
Fuente: propia con datos del INE

A partir de principios del 2007 se inicia en España un progresivo retroceso de la actividad del sector construcción en su conjunto, que se agrava en 2008 y ha continuado en 2009. La producción sigue contrayéndose en el 2010 y se espera que la recuperación sea lenta.

La profundidad de esta caída se ha manifestado en las principales variables macroeconómicas, pero ha afectado también a otros aspectos de la economía española.

Los datos y análisis económicos muestran con claridad que el sector construcción tiene siempre un comportamiento cíclico en las economías de mercado. En el caso español, los hechos refrendan históricamente esta característica, de forma que todas las fases expansivas, a pesar de las diferencias que pueden advertirse entre ellas, han dado paso a una detención del crecimiento y un posterior desplome de la actividad del sector, aunque con desigual intensidad. Esto se ha repetido de nuevo en la última década, si bien la caída que se produce a partir de mediados de 2007 ha sido más rápida y más profunda que en el pasado.

Las cifras de empresas de la construcción que se han dado de baja en 2008 y 2009 suman 170.000, lo que equivale al 23% del total de las empresas españolas que han cesado en su actividad en esos dos años en España. Por otra parte, hay que señalar que el proceso de cierres se ha intensificado en 2009, ya que el número de bajas registradas en dicho año es de 108.000 empresas.



Figura 1.3 Gráfico sobre las empresas en el sector de la construcción
Fuente: elaborado con datos del DIRCE

Estas cifras hay que situarlas en un marco de referencia histórica más amplio: de las más de cuatro millones de empresas constituidas en España durante el decenio 1999-2009, aproximadamente el 17% correspondieron a empresas del sector de la construcción. Hasta 2007 la construcción registró tasas de crecimiento en la creación de empresas bastante superiores al resto de sectores productivos de la economía española, pero, a partir de entonces, las tasas de variación de las empresas constructoras han descendido con mucha mayor intensidad que en el resto de la economía.

En la mejora de la economía española hay que seguir contando con el sector construcción y con todo lo que éste puede y debería aportar a dicha recuperación. En primer lugar, porque como sector individual no puede quedar al margen dada su propia importancia económica. Y, en segundo lugar, porque su recuperación arrastrará un amplio número de actividades que alcanzan en conjunto entre el 14 y el 18% del PIB nominal total.

Pero según los datos actualmente disponibles, el sector continuó contrayéndose al menos durante 2010 -15% y 2011 -5%. La ralentización de la recuperación económica afecta de forma directa a la edificación no residencial. La escasez de nuevos proyectos tramitados durante el 2009 tiene continuidad durante el 2010, de manera que a corto plazo la producción continúa en descenso (-26% en el 2010) si bien se confía que en 2011 se pueda tocar fondo simultáneamente con el resto de Europa. Agregando todos estos componentes, el cómputo global del sector esboza un panorama recesivo en el 2010 -17,7%, el tercer año de caídas consecutivas y a ritmos de dos dígitos. A diferencia de la media europea, donde el sector abandona la zona negativa en el 2011, se espera que en España la contracción de la producción se prolongue, como mínimo un año más, -4,7% para el 2011, y no se descarta un segundo -0,1% para el 2012.

La necesidad de realizar un estudio de mercado

Por todo ello y sabiendo que la construcción es una de las variantes más importantes para que España y en concreto la Comunidad Valenciana, que es donde realizaremos el estudio de la viabilidad comercial de promociones inmobiliarias, salga de la crisis en la cual nos encontramos debido sobre todo aquí a las especulación, hemos realizado este trabajo para fomentar a las empresas constructoras a ver las necesidades en este momento de Valencia y centrándonos en los barrios de Benimaclet y Quatre Carreres.

Este es el objetivo del presente trabajo, desarrollar un procedimiento para el análisis de viabilidad de promociones inmobiliarias desde un punto de vista comercial, teniendo en cuenta las necesidades de los demandantes y lo permitido en dichas zona.

2.- REVISIÓN TEÓRICA

En este capítulo se hablará de forma breve la descripción de la parte teórica del trabajo.

¿Qué es un estudio de viabilidad?

El concepto de viabilidad es la cualidad por la que un proyecto o promoción tiene probabilidades de llevarse a cabo o de concretarse gracias a sus circunstancias o características.

Un estudio de viabilidad, es la realización de un trabajo en el que se investigan varios factores que afectan directa o indirectamente para la realización de unos resultados en los cuales nos basaremos para ver si nuestro proyecto "una promoción inmobiliaria" va a resultar factible llevarlo a cabo o no, es decir, hacer un estudio previo para averiguar si nuestra promoción inmobiliaria se venderá y se le sacará un beneficio o por lo contrario, la realización de dicha promoción nos llevará a un fracaso por su no exitosa venta. También nos ayudará a saber qué tipo de promoción será la adecuada para el tipo de demandantes de nuestra oferta inmobiliaria.

Todo ello es fundamental en este periodo de crisis que se vive, sobre todo en el sector de la construcción, ya que se construyó sin hacer estudios previos de las necesidades de las demandas y de las ofertas entre otros, que había ese momento y se llegó al punto en el que la oferta triplicaba la demanda de los ciudadanos. Por ello creemos que es necesario un estudio de viabilidad comercial para acercarnos a un mercado más real y adaptarnos a las necesidades y demandas de ello.

Dichos factores a estudiar para llegar a un resultado lo más acertado posible y que se acerque cuanto más a la realidad futura son los siguientes:



Figura 2.1 Esquema de estudio de viabilidad.

Fuente: Elaboración propia con datos de los apuntes de la directora del proyecto.

El **Estudio Técnico** es el que realiza el arquitecto junto con la normativa vigente del ayuntamiento que nos indicará el tipo de construcción que se puede realizar en dicha zona, como viviendas de dos plantas, chalet, edificio de viviendas, naves industriales, etc. Dicho estudio se basa en el estudio previo de encaje de volúmenes. En esta fase el técnico especializado tratará de aprovechar al máximo la edificabilidad teórica existente en la parcela, según sus condicionantes urbanísticos, plasmando esquemas con la solución de las distintas alternativas que pueden utilizarse de acuerdo con las ordenanzas edificatorias y la compatibilidad de usos existentes.

Los resultados de estos estudios son la base para definir el producto, su precio y su forma de comunicación o promoción. Por ello es conveniente que se realicen de forma paralela, nutriéndose mutuamente de información.

El **Estudio de Mercado** o estudio comercial implica realizar un estudio del mercado para determinar el tipo de producto que más se ajuste a las necesidades existentes, su precio, así como la forma más adecuada de comercializarlo.

Éste, el estudio de mercado, que es nuestra parte del trabajo la cual vamos a desarrollar, es la que se encarga de estudiar el **macroentorno** y el **microentorno** de la zonas en la que vamos a realizar la promoción inmobiliaria que son los distritos de **Benimaclet** y **Quatre Carreres**, situados en la ciudad de Valencia. El estudio del macroentorno es el estudio de los factores demográficos, económicos, políticos, jurídicos y socio-culturales que afectan en este momento a dichos distritos y el microentorno es el estudio que se realizará teniendo en cuenta la oferta, la demanda y los proveedores de los distritos a estudiar.

Algunos factores que se han de tener en cuenta, son por ejemplo, si en el estudio de mercado se detecta que la zona no es comercial, sería recomendable que las plantas bajas de la

edificación se destinaran a viviendas aunque fuera perdiendo edificabilidad teórica y siempre que fuera posible urbanísticamente.

Planteamientos similares cabe hacer ante la decisión de ejecutar o no garajes, que lógicamente, caso de ser adecuados al mercado, se deben construir bajo rasante, ya que de esta forma no consumen edificabilidad. Sin embargo, en zonas donde se prevea que los clientes no comprarán la vivienda sin el complemento del garaje y éste no se pudiese ejecutar subterráneo, puede ser conveniente disponerlos sobre rasante, aunque consuman una edificabilidad teóricamente más rentable, ya que puede su ausencia hacer inviable la venta. Es, por tanto, fundamental que se establezca una fluida comunicación entre los aspectos técnicos y comerciales para lograr un producto óptimo.

Definido el producto, su precio de venta, así como la forma de comercializarlo (publicidad, promocionarlo), se comparten informaciones para realizar el Estudio Económico-Financiero (este apartado lo desarrollará mi compañero Vicente Estévez Muñoz en su proyecto final de carrera con los mismos barrios asignados).

El **Estudio Económico-Financiero** pretende estimar su viabilidad económica, determinando si debería buscarse otro solar, cambiarse el diseño del producto o aceptarlo con las especificaciones iniciales, mientras que el estudio financiero intenta detectar, a través del “cash-flow”, los posibles déficits de tesorería con el fin de estudiar las acciones correctoras más adecuadas para el correcto funcionamiento del proyecto.

Como puede observarse, esta primera etapa consta básicamente de tres estudios: el estudio técnico, el estudio comercial y el estudio económico-financiero. Estas tres grandes líneas de análisis evolucionan paralelamente, transfiriéndose información entre ellas y siendo imprescindible para el éxito del proyecto que los tres análisis verifiquen su viabilidad.

3.- OBJETIVOS Y METODOLOGÍA A EMPLEAR

El objetivo general es desarrollar un procedimiento de análisis de la viabilidad comercial de promociones inmobiliarias y exponer los métodos que hemos utilizado para llegar al objetivo final. Este objetivo general se concreta en los siguientes objetivos específicos:

3.1. DEFINIR EL PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN PARA REALIZAR ESTUDIOS DE VIABILIDAD DESDE EL PUNTO DE VISTA COMERCIAL.

Se realizará una visita a los distritos de Benimaçlet y Quatre Carreres localizando solares vacíos, obras nuevas y ventas de viviendas y promociones para ver un poco el mercado en el que nos encontramos, si hay mucha vivienda por vender, si se venden con facilidad, cuales son las características de vivienda que más se ofertan. Todo esto es con respecto a tener una idea de qué tipo de viviendas hay, cuales se ofertan y si tienen salidas esas ventas en estos barrios pero, para también saber a quién debemos destinar nuestra promoción inmobiliaria y que disfrute le podemos ofrecer en los distritos de Benimaçlet y Quatre Carreres, para ello primero realizamos un barrido por los barrios a ver qué tipo de infraestructuras hay, cual es la edad media de los viandantes, si hay comercios, escuelas, guarderías, centros de salud, zona de oficinas, bancos, universidades, centros comerciales, zonas peatonales y zonas verdes, si hay dificultad en aparcar o es muy necesario que nuestra promoción inmobiliaria contenga plazas de garaje, si es una zona muy ruidosa, si es tranquila y con vida de barrio, para todo ello se ha realizado una ficha llamada ficha de zonificación (anexo 3) en la que recogeremos toda la información básica para ello, esto nos dará una idea más general de los distritos en los que nos encontramos.

Además se buscará información en la página web del Ayuntamiento datos de las infraestructuras de los barrios, como también las nuevas reparcelaciones que se están realizando o que se han realizado actualmente en dichos distritos, para saber si los barrios están creciendo o crecerán en los próximos años. Otra forma es mirando el censo de estos distritos de Valencia que nos da el número de habitantes de cada barrio durante los últimos años, de ahí, podemos averiguar si estos barrios en los últimos años están siendo más demandados o si la población se está yendo a vivir fuera de ellos.

Tendremos que averiguar si estas zonas son demandadas y si es así cuáles son las necesidades de los demandantes. Para ello se realizarán unas encuestas de demanda (anexo 4) a distintas personas de edad y sexo en la ciudad de Valencia. En ellas se les pregunta si son de ese barrio o no, por las características del barrio y cuanto estarían dispuestos a pagar en dichos

barrios por viviendas de 1, 2 y 3 habitaciones y que calidades y comodidades piden en ellas. Otro punto importante de estas encuestas es si estarían dispuestos a vivir en esta zona o a comprar para invertir en esta zona.

Todo esto es con el fin de encontrar el producto que más se ajusta a las necesidades de la zona y por supuesto del futuro comprador.

3.2.- REALIZAR UN ESTUDIO MACROECONÓMICO DEL SECTOR

Se estudiará los factores del entorno genéricos, que afectan a todas las empresas del sector de la construcción.

Los factores que se van a estudiar para este proyecto serán los factores demográficos, económicos, políticos, jurídicos y socio-culturales tanto a nivel de la Comunidad Valenciana como a nivel de España en factores comparativos con la Comunidad Valenciana.

De aquí podemos deducir si tenemos una demanda de gente joven o mayor, soltera, casada o divorciada, de nivel adquisitivo alto o bajo, si el Ayuntamiento o Gobierno está colaborando en ayudas económicas para la compra de viviendas y un largo etc.

Con ello intentamos conseguir cuales es el perfil del comprador en esta zona y a quien debemos enfocar nuestro futuro proyecto de la promoción inmobiliaria.

3.3.- REALIZAR UN ESTUDIO MICROECONÓMICO DE LOS DISTRITOS DE BENIMACLET Y QUATRE CARRERES, ANALIZANDO LAS CARACTERÍSTICAS MAS RELEVANTES DE CADA BARRIO, DE LA OFERTA INMOBILIARIA Y DE LA DEMANDA.

Se recopilará información que hemos recogido en una ficha de zonas (anexo 3) con las características, dotaciones, población, etc. Esta información se recopilará ayudándonos de la página web del Ayuntamiento de Valencia y mediante visitas a los barrios tomando fotografías para acompañar este proyecto de explicaciones visuales que nos digan como son los barrios de cada distrito a estudiar.

Para ver que ofertas hay actualmente en estos distritos, se realizará visitas a los barrios y realizaremos fotos que adjuntaremos, para ver que edificios están en venta mediante

información in-situ, se les llamará telefónicamente y concretaremos una cita para hacernos con la información necesaria para saber cuáles son las características de las viviendas ofertadas en cuestión de calidades, nº de habitaciones, metros cuadrados, precios y el ritmo de ventas.

Para saber la demanda de estas zonas se van a recopilar datos mediante unas encuestas (anexo 4) realizadas a sujetos que viven en Valencia y conozcan el barrio y así obtener un criterio de valoración sobre qué es lo que demandarían los sujetos en estos barrios.

Con toda esta información se valorarán los resultados obtenidos de todo lo recopilado y se llegará a una conclusión que nos indicará si estos distritos de Benimaclet y Quatre Carreres son distritos en los que a la gente les gustaría comprar un bien inmueble para vivir o invertir indistintamente y qué tipo de inmueble estarían dispuestos a adquirir y a qué tipo de precio.

3.4.- DEFINIR LAS POLÍTICAS DEPRECIO, PRODUCTO Y PROMOCIÓN MÁS ADECUADAS A LA ZONA

Una vez recopilada toda la información sobre los datos obtenidos se llegará a una conclusión en la cual se verá reflejado el tipo de promoción que se demanda con las características necesarias y precios convenientes y asequibles para los sujetos que decidan comprar la vivienda.

4.- RESULTADOS

4.1.- ESTUDIO DEL MACROENTORNO

Estudio de los factores del entorno genérico, que afectan a todas las empresas del sector.

4.1.1.- Factores demográficos

Estos factores tienen como objetivo el estudio de las poblaciones humanas y que tratan de su dimensión, estructura, evolución y características generales, considerados desde un punto de vista cuantitativo. Por tanto la demografía estudia estadísticamente la estructura y la dinámica de la población y las leyes que rigen estos fenómenos.

El proceso de cambio poblacional en que se encuentran inmersos la totalidad de países desarrollados ha provocado el interés de los gobiernos en los efectos del envejecimiento sobre la economía y cuentas públicas, por tanto, es un factor muy importante en la economía de un país que está intentando salir de una situación de crisis alarmante en la cual nos encontramos.

España, al igual que los países de su entorno, viene experimentado durante las últimas décadas el proceso de cambio poblacional más importante de su historia. La baja natalidad (La tasa de fecundidad en España alcanza en 1998 el mínimo histórico mundial de 1,16 hijos por mujer, muy por debajo del nivel de reposición cifrado en 2,1) y el aumento en la esperanza de vida al nacer, así como la evolución en la pirámide poblacional de la generación del

baby-boom, han levantado la preocupación de los gobiernos occidentales sobre las repercusiones que el envejecimiento de la población a que dan lugar las tendencias mencionadas puede tener en la sociedad y en la economía. Este interés social, derivado de la incertidumbre que genera la posibilidad de una futura insostenibilidad de los sistemas de protección social para enfrentarse a la creciente demanda de recursos que acompañarían al proceso de envejecimiento, ha desencadenado la discusión sobre el tema.

Los investigadores no han estado ajenos a esta problemática y multitud de estudios han tratado de predecir el escenario en que nos encontraremos como consecuencia inevitable de las tendencias demográficas que se observan. Algunos de ellos presentan una situación desoladora, otros dan señales de calma minimizando los efectos nocivos esperados, hay quienes muestran que lo peor ya ha pasado y muchos no se limitan únicamente a la predicción y plantean posibles instrumentos y políticas que permitan variar, o al menos amortiguar, los efectos del envejecimiento. La diversidad de opiniones y resultados es el factor predominante.

Puyol, R. (2001) realiza un análisis de la trayectoria demográfica española en los últimos años y considera los peligros que supone el envejecimiento al incrementar la tasa de

dependencia, con sus efectos negativos sobre la financiación de las pensiones y el gasto sanitario, que exigirá crecientes desembolsos conforme el envejecimiento se intensifique.

Hurtado, S. (2001) se centra en el estudio del impacto sobre la tasa de dependencia de las modificaciones en las hipótesis de partida en que se basan las proyecciones demográficas. Encuentra que:

“(...) la tasa de dependencia tenderá a duplicarse en los próximos 50 años en España, incluso bajo supuestos relativamente optimistas sobre la tasa de natalidad y la inmigración. Este análisis permite concluir que el fenómeno de envejecimiento de la población en España en las próximas décadas es inevitable, a pesar de que el incremento en la tasa de natalidad o la inmigración actúen atenuando esta tendencia”

Hernández de Cospedal, P. y Ortega, E. (2002) también realizan un análisis de las implicaciones económicas del envejecimiento de la población, concentrándose en sus posibles efectos sobre el crecimiento del PIB, el empleo, el ahorro, tanto público como privado, y sobre los mercados financieros. Dadas las alteraciones negativas que el envejecimiento provocará sobre el gasto público (pensiones y gasto sanitario), incrementándolo al alza, sobre el ahorro y el crecimiento, proponen diversas medidas de política económica para minimizar los efectos nocivos del envejecimiento.

Los cambios demográficos son lentos y requieren amplios periodos temporales para consolidarse. El envejecimiento de la población que estamos experimentando no es un proceso que haya surgido recientemente, sino que para explorar su origen debemos remontarnos a factores que se han ido generado muchos años atrás. El cambio de equilibrio demográfico que comporta el envejecimiento viene explicado por la “teoría de la transición demográfica”, que distingue varias etapas:

- ETAPA I: Es la situación inicial, caracterizada por altas tasas de natalidad y mortalidad.
- ETAPA II: Descenso en la mortalidad infantil y juvenil por la mejora de las condiciones de vida derivadas de la revolución industrial. Como las tasas de natalidad continúan siendo elevadas, nos encontramos con una población en aumento y rejuvenecida.
- ETAPA III: Las tasas de natalidad comienzan a caer mientras que las tasas de mortalidad se mantienen bajas e incluso experimentan moderados descensos por los avances médicos, entre otros factores.
- ETAPA IV: Finaliza la transición. Nuevo equilibrio demográfico: bajos niveles de natalidad y mortalidad, lo que implica una población muy envejecida (ver figura 4.1), en dicho grafico podemos observar que la población mayor de 65 años cada vez es mayor.

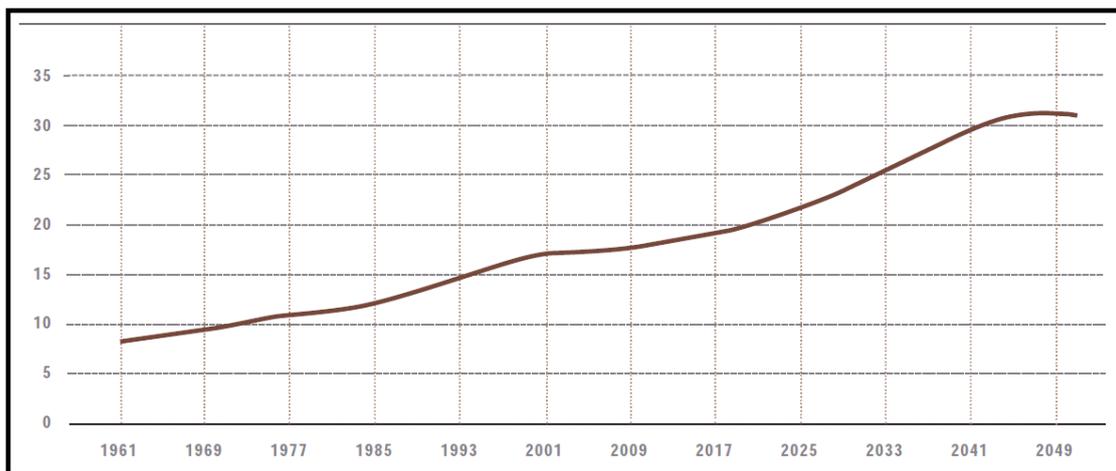


Figura 4.1.
Porcentaje de la población española con 65 años y más: 1961-2050
Fuente: INE y Ministerio de Economía

Los factores clave a la hora de analizar el envejecimiento son la natalidad, la mortalidad y la inmigración. La evolución de la natalidad en España está marcada por la importante caída en la fecundidad hasta situarnos como el país con la fecundidad más baja del mundo. Con respecto a la esperanza de vida, se puede apreciar un incremento en la misma durante todo el siglo XX. Estas dos tendencias configuran el particular proceso de envejecimiento que sufre España, materializándose en dos corrientes que actúan simultáneamente. Por un lado, operando desde el vértice de la pirámide de población a través del incremento en la proporción de personas ancianas. Por el otro lado, operando desde la base de la misma, mediante la disminución de la proporción que representan los más jóvenes, efecto derivado de la baja natalidad.

Evolución de la población valenciana

La población empadronada en el municipio de Valencia es de 809.267 habitantes (INE 2010), mientras que su área metropolitana tiene 1.556.691 habitantes. El área metropolitana de Valencia está formada principalmente por municipios situados en la Huerta de Valencia; algunas de estas localidades se encuentran completamente urbanizadas como el casco urbano de Valencia, como Mislata, mientras que el resto se sitúan en una primera o en una más difusa segunda corona metropolitana. Destacan por su población Torrente (83.457 hab.), Paterna (61.941 hab.), Mislata(43.740 hab.) y Burjasot (37.667 hab.).

Un 14,16% de la población empadronada en el municipio es de nacionalidad extranjera (INE 2008), procedente principalmente de Iberoamérica (un 49,0% de los extranjeros censados), seguido de los originarios de otros países europeos (un 28,72%). Las nacionalidades más presentes en la ciudad son, tras la española, la ecuatoriana (15.739 censados), la boliviana (15.641 censados) y la colombiana (9.966 censados).

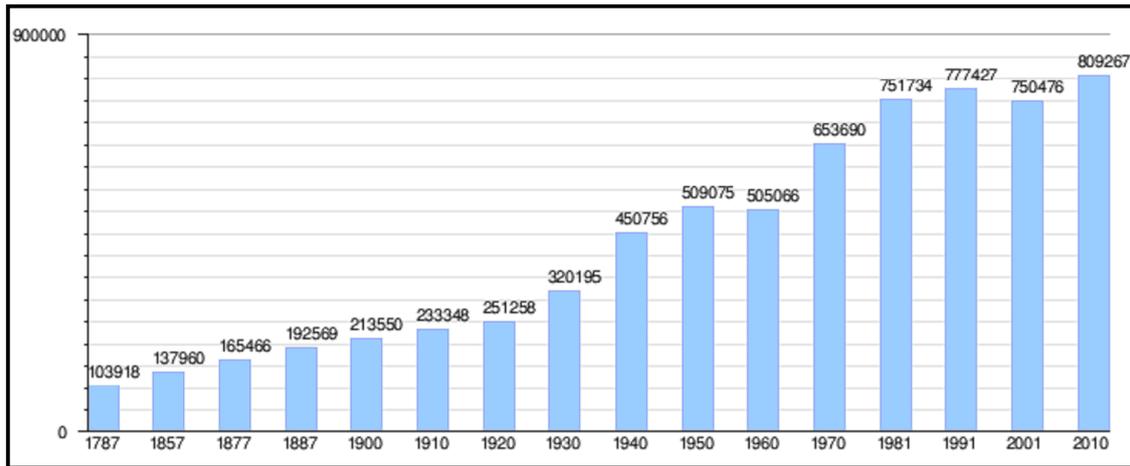


Figura 4.2.
Evolución de la población valenciana desde 1787-2010
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Nota: Se incluyen en esta tabla los municipios antiguamente independientes que fueron anexionados por Valencia a lo largo del siglo XIX (Beniferri, Benimaclet, Patraix, Ruzafa, Benimámet, Orriols, Borbotó, Campanar, Mahuella, Pueblo Nuevo del Mar, Villanueva del Grao, Benifaraig, Carpesa y Masarrochos).

Distribución de la población

En los siguientes gráficos vamos a observar el tipo de población que nos encontramos en Valencia, es decir, personas jóvenes o ancianas, de nacionalidades españolas o extranjeras, el nivel de estudios que tienen y todo diferenciado entre varones y mujeres. También se observa a nivel gráfico una pirámide poblacional reflejando estos datos para darnos una visualización más rápida.

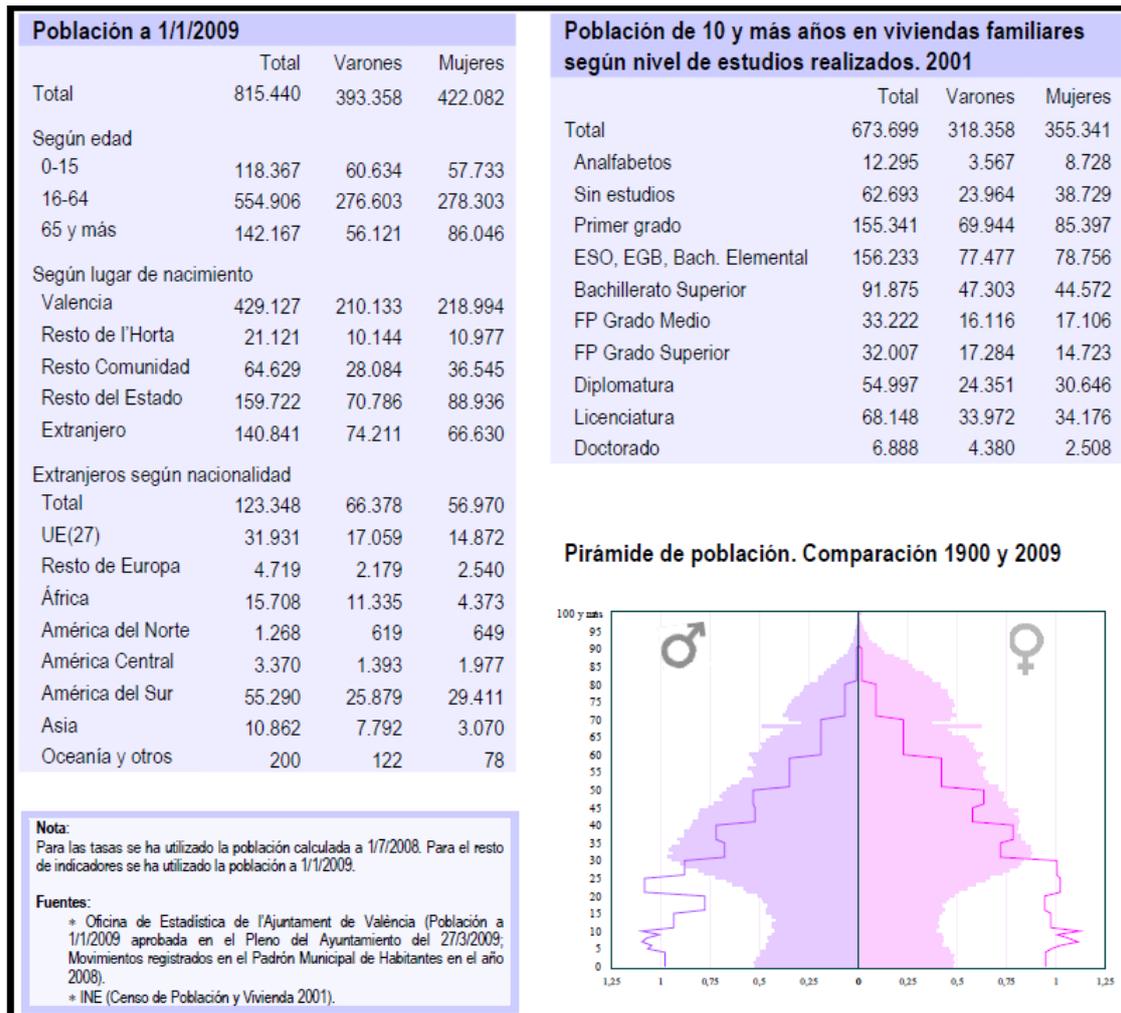


Figura 4.3.: Distribución de la población Valenciana
FUENTE: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA E INE

En el siguiente figura, figura 4.4 se observa la densidad poblacional de la ciudad de Valencia, y marcados nos encontramos con los distritos de Benimaclet (superior) y de Quatre Carreres (inferior), en los cuales podemos observar donde se encuentran los núcleos poblacionales más ocupados.

En ellos se aprecia que en estos dos distritos que son objeto de estudio en este trabajo, tienen una pequeña zona muy poblada y otra muy despoblada, la despoblada se debe a que esas zonas están llenas de huertas y aun no se han edificado o su edificación son alquerías.

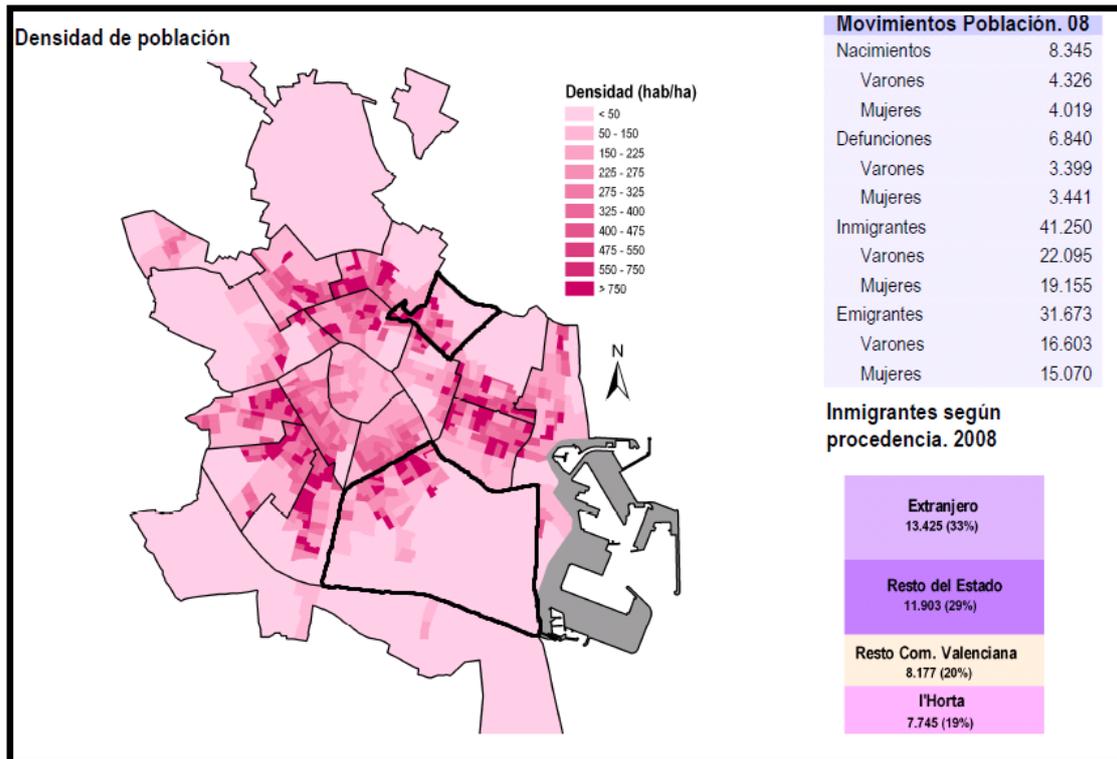


Figura 4.4. Densidad poblacional
Fuente: INE y estudio de estadísticas del ayuntamiento de Valencia

A continuación veremos otra figura que nos indica ese núcleo poblacional que tiene la ciudad de Valencia con sus factores más importantes a tener en cuenta.

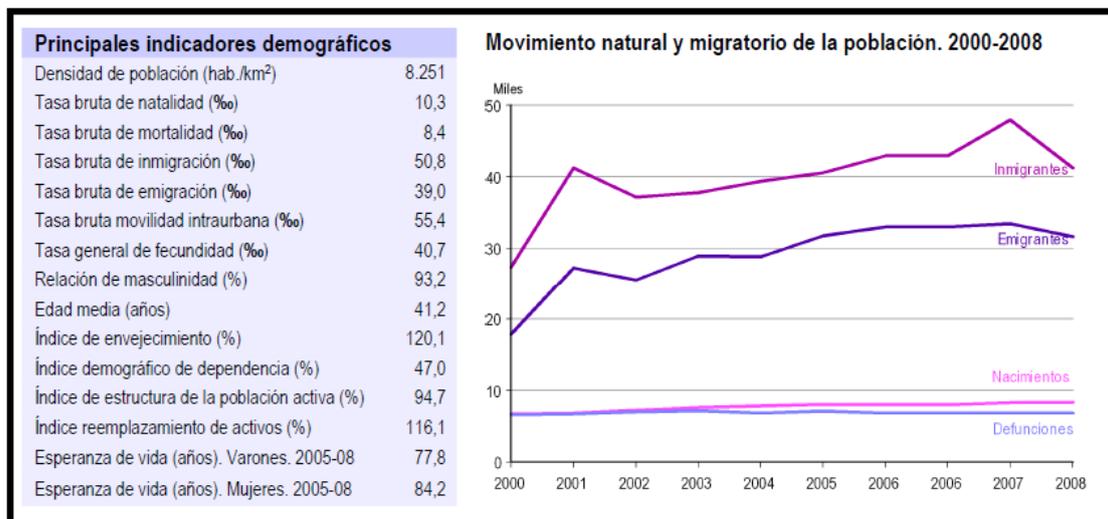


Figura 4.5. Principales indicadores demográficos
FUENTE: resultado de estadísticas del ayuntamiento de Valencia 2009

Comparaciones de datos a nivel nacional con la comunidad valenciana

La tasa de natalidad en Valencia en los últimos años se encuentra dentro de la media española, esto significa que en Valencia la natalidad es buena en comparación con el resto de provincias españolas.

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Total Nacional	10,749458	11,37233	10,944929	10,921583	10,710378	10,614978	10,487691	10,110079
Valencia/València	10,88408	11,870788	11,714018	11,335133	11,220929	10,799865	10,245956	10,078398

**Tabla 4.1. Unidades: Nacidos por 1000 habitantes.
Tasa Bruta de Natalidad por provincia
Fuente: INE 2010**

Otro indicador demográfico es mirando la mortalidad, tabla 4.2, y comparándola con la de natalidad, que son unos 10 habitantes por cada 1000, podemos deducir que la población en la ciudad de Valencia está haciéndose cada vez más joven, ello se puede observar en la figura 4.3.

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Total Nacional	8,343422	8,426617	8,54064	8,382249	8,872628	8,656567	9,10508	8,860092
Valencia/València	8,466188	8,494964	8,73002	8,563193	9,184727	8,879724	9,498449	9,236011

**Tabla 4.2. Tasa Bruta de mortalidad
(Defunciones por mil habitantes)
FUENTE: INE 2010**

El siguiente tabla, tabla 4.3 nos indica la cantidad de personas mayores, jubilados, que nos encontramos en Valencia, aquí podemos observar que la ciudad de Valencia no es una ciudad de una vejez extrema en comparación con el territorio nacional, sino que nos encontramos dentro de la media española, aunque bien sabemos que la vejez española está en aumento debido a la poca natalidad y que este sector vive mucho más años que hace 50 años.

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Nacional	17,068902	16,842208	16,646822	16,607259	16,655376	16,701891	16,795356
Valencia/València	16,499901	16,26595	16,039425	16,052594	16,107606	16,158717	16,148913

**Tabla 4.3. Proporción de personas mayores de 64 años en Valencia en comparación con España (%)
Fuente: INE 2010**

Valencia sigue siendo una de las provincias españolas que siguen con la tradición de contraer matrimonio, aunque el pensamiento de unidad familiar se está perdiendo comparándolo con hace 50 años.

	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Total Nacional	3,819,094	4,283,077	4,519,52	4,670,869	4,785,591	5,019,916
Valencia/València	4,100,989	4,640,708	5,060,514	5,390,622	5,730,341	6,225,023

Tabla 4.4. Nupcialidad
Tasa Bruta de Nupcialidad
Unidades: Matrimonios por mil habitantes
Fuente: INE 2010

Valencia está en crecimiento poblacional, si lo comparamos con España se observa que a un nivel algo superior pero insignificante.

	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Total Nacional	2,406,037	2,945,712	2,404,288	2,538,334	1,837,749	1,958,411
Valencia/València	2,417,892	3,375,824	2,983,998	2,771,939	2,036,203	2,151,669

Tabla 4.5 Saldo Vegetativo por mil habitantes
Unidades: Nacimientos menos defunciones (por mil habitantes)
Fuente: INE 2010

La Comunidad Valenciana es una comunidad que sigue la media que nos encontramos a nivel español de jóvenes menores de 16 años. Valencia a diferencia de otras comunidades tiene una tasa de juventud buena y esperamos que continúe así.

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Total Nacional	23,926,398	23,595,71	23,202,07	22,977,658	22,859,978	22,856,765	22,933,076
Valencia/València	24,317,442	23,836,897	23,315,144	22,953,272	22,684,477	22,562,523	22,640,414

Figura 4.6. Tasa de Dependencia de la población menor de 16 años (%)
Fuente: INE 2010

A diferencia de la población joven, la población mayor de 65 años como se puede apreciar en la siguiente tabla, está un poco por encima de la media española, eso significa que la población anciana de Valencia es alta y esto es un factor negativo, ya que estos no producen (no trabajan) y en cambio si gastan dinero del estado en pagarles sus pensiones, en conclusión, la economía española se verá afectada en las próximas décadas, aunque este factor el Estado ya lo está teniendo en cuenta sacando una nueva ley en la que la edad de jubilación aumentará hasta los 67 años.

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Total Nacional	25.506567	25.032226	24.605215	24.490402	24.552023	24.633695	24.814777
Valencia/València	24.565545	24.056221	23.557533	23.511375	23.555809	23.621455	23.619365

Figura 4.6. Tasa de Dependencia de la población mayor de 64 años (%)
Fuente: INE 2010

En resumen, la población española sufrirá un envejecimiento significativo durante las próximas décadas, pero en la actualidad, los grupos mayoritarios, tanto de hombres como de mujeres son los comprendidos entre los 30 y los 35 años de edad, un grupo muy importante en el mercado, ya que es donde se producen mas matrimonios y la edad media de tener el primer hijo.

4.1.2.- Factores económicos

La ciudad de Valencia es fundamentalmente un área de servicios cuya influencia llega mucho más allá de los límites de su término municipal. Actualmente la población ocupada en el sector servicios es el 74% del total, con un gran peso de las actividades de demanda final, del comercio minorista y mayorista, de los servicios especializados a empresas y de actividades profesionales.

No obstante la ciudad mantiene una base industrial importante, con un porcentaje de población ocupada del 14%, formada por pequeñas y medianas empresas entre las que destacan los sectores de papel y artes gráficas, de madera y mueble, de productos metálicos y de calzado y confección.

La economía de la ciudad ha tenido durante los últimos años una dinámica positiva que se ve reflejada en las cifras de desempleo registrado, de matriculación de vehículos, o de licencias de construcción. Su dinamismo como centro económico y como lugar de referencia para múltiples actividades económicas se refleja también en la pujanza de instituciones claves para el desarrollo económico como Feria Valencia, el Puerto Autónomo, la Bolsa, el Palacio de Congresos o sus Universidades.

Valencia cuenta también con importantes instituciones culturales que tienen una importancia creciente en su desarrollo: el Palau de les Arts, el IVAM, el Palau de la Música o la Ciudad de las Artes y las Ciencias aportan un innegable valor añadido a la ciudad y a su entorno metropolitano como centro cultural y de ocio.

Por otra parte las actividades agrarias, aún teniendo una importancia relativamente menor, perviven en el término municipal, ocupando un total de 3.668 hectáreas, en su mayor parte por cultivos hortícolas.

	2010M01	2010M02	2010M03	2010M04
Bancos				
Prestamos y créditos a hogares e ISFLSH. Descubiertos	12,4	13,35	12,74	12,71
Prestamos y créditos a hogares e ISFLSH. A la vivienda	2,33	2,38	2,27	2,2
Prestamos y créditos a hogares e ISFLSH. Al consumo	9,93	9,57	9,26	9
Prestamos y créditos a hogares e ISFLSH. otros fines	5,01	4,81	4,66	4,44
Descubiertos				
Prestamos y créditos a Sociedades no financ. Hasta 1 millón	18,13	18,98	18,83	20,57
Prestamos y créditos a Sociedades no financ. Más 1 millón	3,89	3,81	3,74	3,71
Depósitos a hogares e ISFLSH. A la vista	1,8	1,77	1,9	1,83
Depósitos a Sociedades no financ. A la vista	0,43	0,45	0,45	0,44
	0,59	0,62	0,68	0,72
Cajas de ahorros				
Prestamos y créditos a hogares e ISFLSH. Descubiertos	10,89	10,77	10,45	10,59
Prestamos y créditos a hogares e ISFLSH. A la vivienda	2,59	2,69	2,63	2,6
Prestamos y créditos a hogares e ISFLSH. Al consumo	12,7	12,02	10,4	12,25
Prestamos y créditos a hogares e ISFLSH. otros fines	4,79	4,63	4,55	4,56
Descubiertos				
Prestamos y créditos a Sociedades no financ. Hasta 1 millón	22,73	22,06	20,78	20,35
Prestamos y créditos a Sociedades no financ. Más 1 millón	3,6	3,62	3,61	3,6
Depósitos a hogares e ISFLSH. A la vista	2,17	2,19	2,56	2,26
Depósitos a Sociedades no financ. A la vista	0,23	0,21	0,21	0,19
	0,48	0,48	0,47	0,45

2010M05	2010M06	2010M07	2010M08	2010M09	2010M10	2010M11	2010M12
11,06	5,32	5,37	5,61	4,92	4,94	5,05	5,01
2,16	2,13	2,19	2,25	2,4	2,41	2,5	2,55
9,02	7,74	7,68	8	7,94	8,14	8,03	7,72
4,15	4,74	5,21	5,91	5,72	5,71	5,35	5,53
20,27	3,56	3,53	3,52	3,38	3,43	3,56	3,55
3,72	3,54	3,73	3,68	3,75	3,9	3,93	3,94
1,89	2,25	2,19	2,14	2,05	2,37	2,16	2,43
0,4	0,37	0,38	0,39	0,4	0,37	0,37	0,36
0,67	0,59	0,63	0,59	0,6	0,62	0,63	0,62
9,88	4,51	4,43	4,28	4,35	4,43	4,39	4,28
2,57	2,52	2,66	2,76	2,73	2,79	2,72	2,6
12,01	6,62	6,68	7,14	7,13	6,93	7,21	7
4,87	4,57	4,65	4,96	5,02	4,9	4,83	4,75
19,77	2,75	2,83	2,87	3	3,1	3,08	3,2
3,65	3,6	3,76	3,76	3,65	3,79	3,85	3,88
2,01	2,64	2,81	2,67	2,74	3	2,95	3,02
0,18	0,22	0,22	0,23	0,23	0,22	0,22	0,22
0,45	0,46	0,52	0,51	0,47	0,49	0,52	0,53

Tabla 4.7. Tipos de interés; Finanzas y empresas; Tipo de interés de la Banca y Cajas de ahorro a residentes en la UEM; Unidades: % (TEDR)

Fuente: Banco de España, Boletín Mensual de Estadística. INE

Actualmente la tasa de desempleo española ronda el 21%, lo que supone un total de 4.229.263 parados, 760.892 en el sector de la construcción precedido del sector servicios. En cuanto a Valencia, el número de parados ronda el 23% de la población activa (INE 2010)

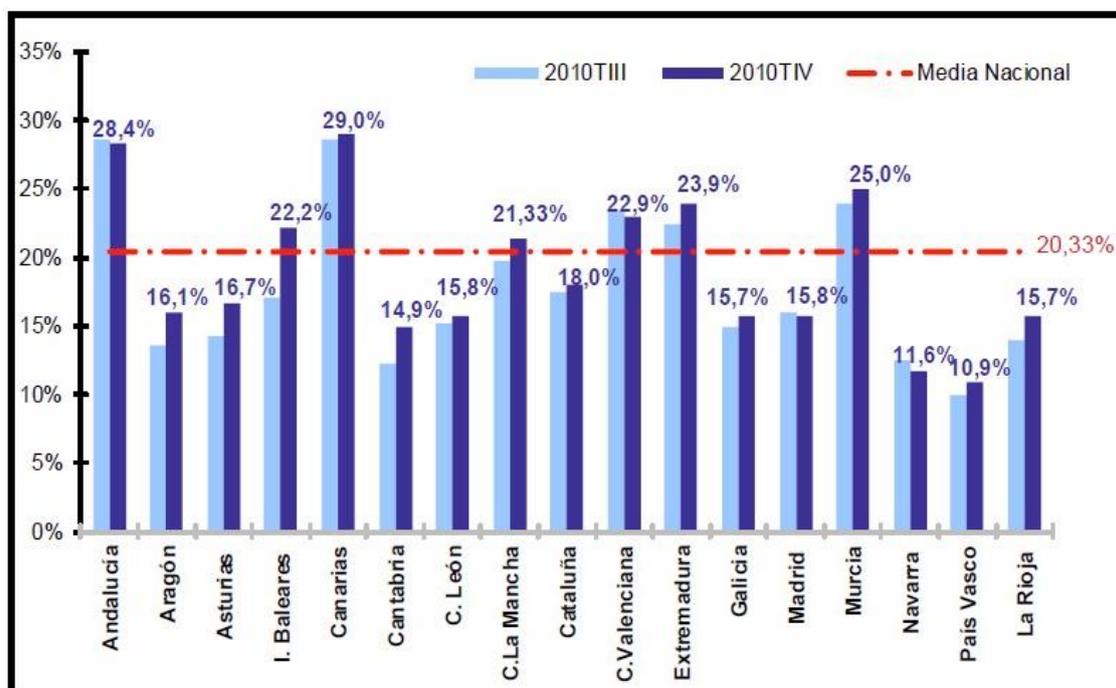


Figura 4.6. Tasa de paro por CCAA
Fuente AGETT a partir de datos del INEM

Si la recesión se prolonga durante dos semestres consecutivos, como es el caso, podemos empezar a hablar de crisis. Una de las causas mas importantes en la recesión es la sobreproducción en periodos anteriores.

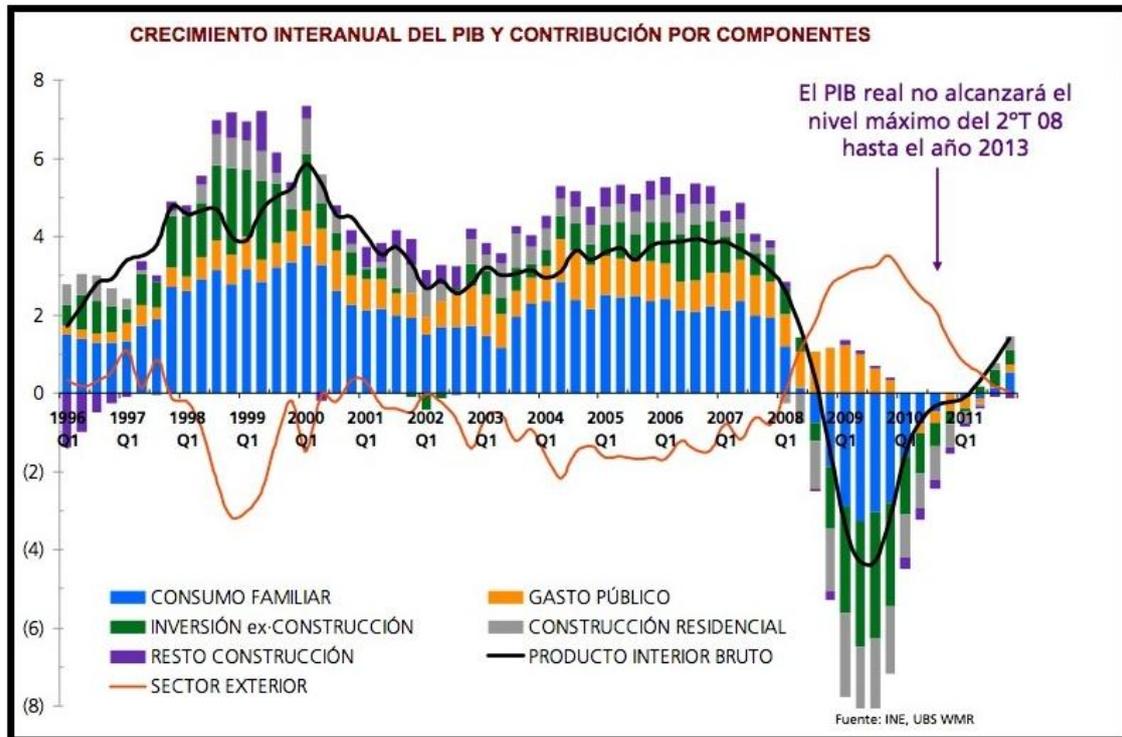


Figura 4.7. Crecimiento del PIB interanual
Fuente: INE

Por otro lado se produce una subida de los intereses y precios generalizados (según datos del INE 2010) como son:

- La subida del Euribor en el último año de medio punto situándose en valores actuales de 1.714 y con una previsión de subida para finales de año
- Subida del IVA del 16 al 18 %, esto influyó en un aumento de ventas en el sector de la construcción muy importante antes de la subida del IVA.
- El interes legal del dinero y el interes de demora se mantienen al mismo nivel que en años anteriores 4% y 5% respectivamente.
- La tasa de inflación se sitúa en un 3.6%

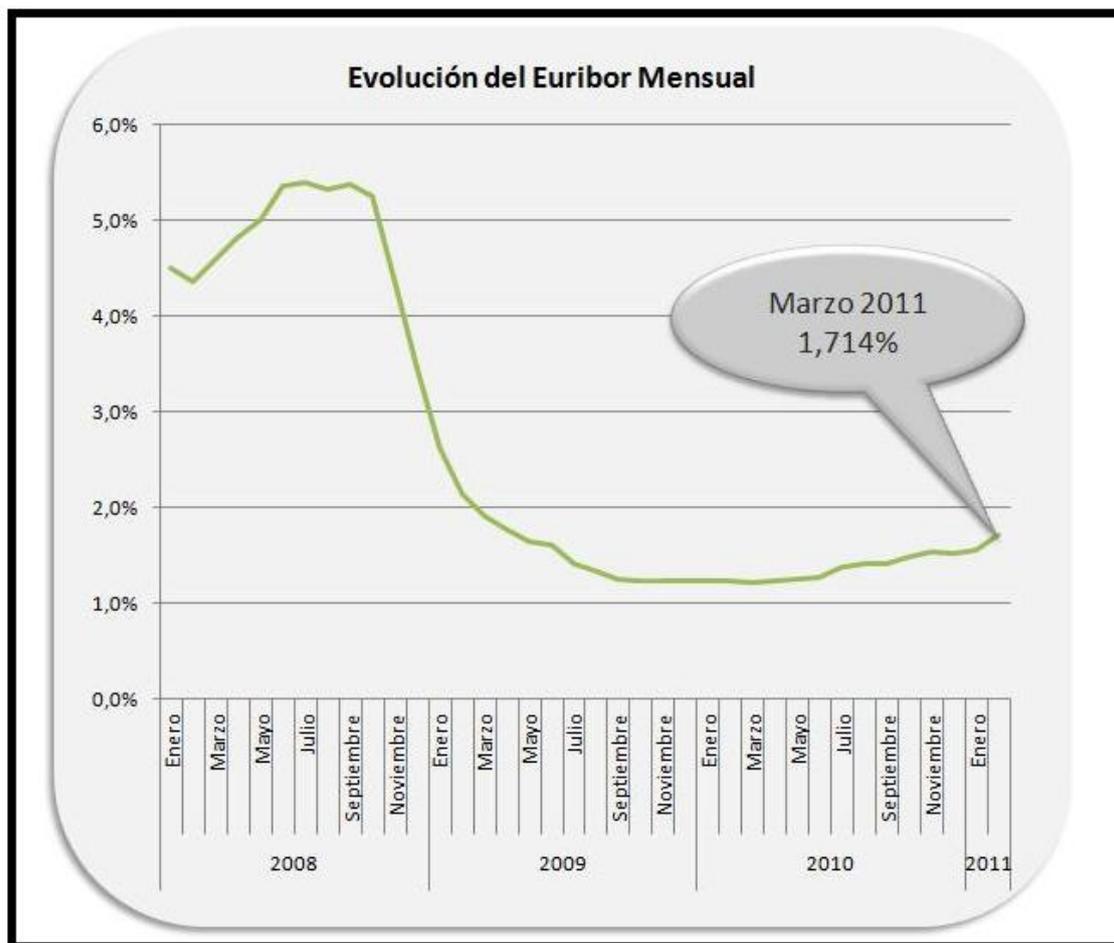


Figura 4.8: EVOLUCION DELEURIBOR
Fuente: WEB HELPMYCASH.COM

Esta subida del Euribor actual viene motivada principalmente por el aumento de la inflación, que hace pensar que, probablemente, el Euribor siga subiendo durante 2011. Recordemos que este índice mide el tipo medio al que se prestan dinero las entidades financieras en Europa, y teniendo en cuenta la desconfianza actual entre los bancos europeos, el efecto en el Euribor era inevitable.

Ahora bien, el Euribor actual sigue en mínimos si lo comparamos con los niveles alcanzados en 2008, cuando llegó al 5,38%.

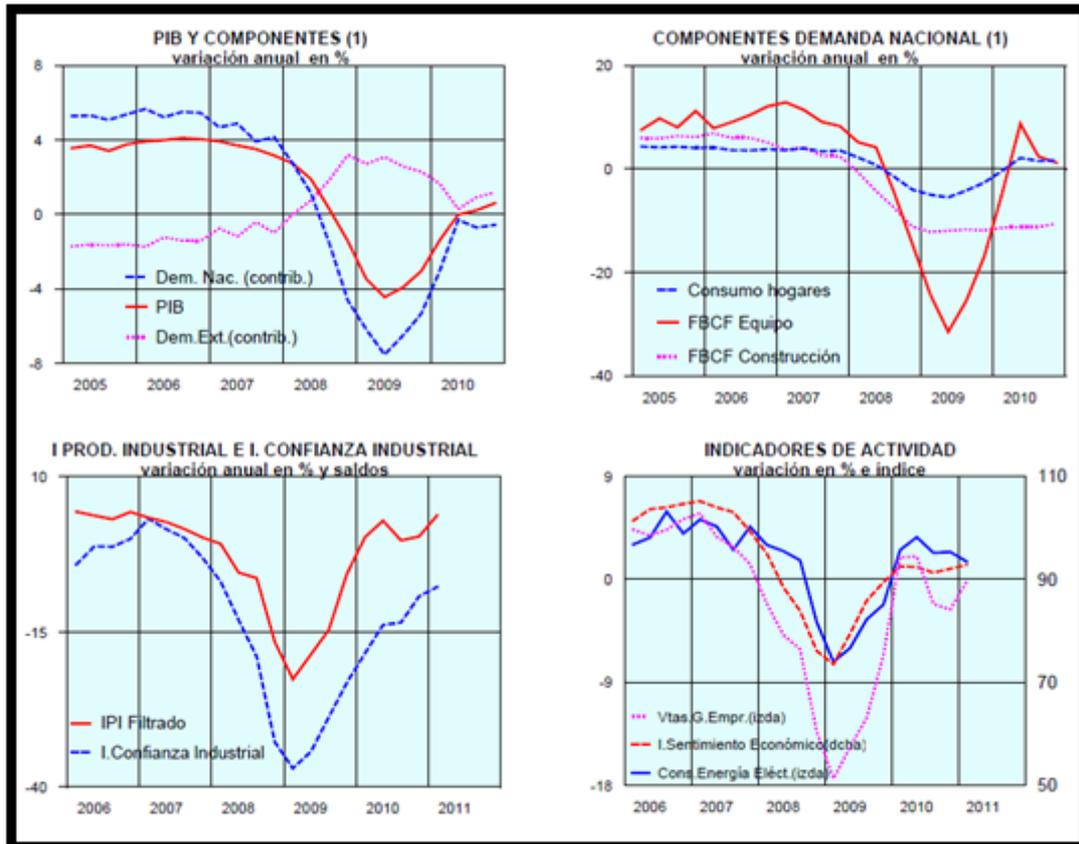
	2010M01	2010M02	2010M03	2010M04	2010M05	2010M06	2010M07	2010M08	2010M09	2010M10	2010M11	2010M12	2011M01
Bancos													
Preferencia I	5,12	5,08	5,08	5,12	5,11	5,08	5,05	5,06	5,08	5,08	5,08	5,11	5,11
Descuentos en cuenta corriente	19,46	19,71	19,71	19,91	19,91	19,91	19,91	19,91	20,07	20,38	20,38	20,38	20,38
Excedidos en cuenta de crédito	21,24	21,09	21,09	21,29	21,3	21,3	21,19	21,21	21,36	21,51	21,51	21,52	21,27
Crédito al consumo	9,33	9,33	9,33	9,54	9,54	9,55	9,6	9,6	9,71	9,81	9,81	9,8	9,8
Cajas de ahorros													
Preferencia I	4,74	4,75	4,75	4,75	4,74	4,74	4,73	4,73	4,73	4,79	4,72	4,82	4,81
Descuentos en cuenta corriente	24,87	24,87	25,03	25,03	25,03	25,03	25,03	25,03	25,03	25,26	25,27	25,39	25,59
Excedidos en cuenta de crédito	24,72	24,72	24,87	24,87	24,87	24,87	24,71	24,71	24,71	24,19	24,14	24,24	24,44
Crédito al consumo	8,89	8,92	8,92	8,92	8,92	8,95	9,02	9,02	9,02	9,06	9,12	9,15	9,23

Tabla 4.8. Tipo de Interés; Finanzas y Empresas; Tipo de interes legales aplicados por las entidades de credito; Unidades: %
Fuente: Banco de España, Boletín Mensual de Estadística. INE

	2010M01	2010M02	2010M03	2010M04	2010M05	2010M06	2010M07	2010M08	2010M09	2010M10	2010M11	2010M12	2011M01	2011M02
Tipo de interés legal (porcentaje)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Tipo de interés legal de demora (porcentaje)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Mercado interbancario depósitos no transferibles / A 1 mes	0,423	0,416	0,397	0,417	0,462	0,8	0,768	0,851	0,868	1,007	1,077	1,038	0,991	-
Mercado interbancario depósitos no transferibles / A 1 año MBOR	1,232	1,253	1,199	1,222	1,249	1,281	1,373	1,421	1,418	1,491	1,541	1,525	1,55	-
Mercado interbancario EURIBOR / A 1 año	1,232	1,225	1,215	1,225	1,249	1,281	1,373	1,421	1,42	1,495	1,541	1,526	1,55	-
Mercado hipotecario/ media ponderada préstamo a más 3 años conjunto entidades	2,81	2,813	2,78	2,786	2,874	2,709	2,705	2,766	2,799	2,795	2,828	2,774	2,918	-
Mercado hipotecario deuda pública Mercado secundario 2-5 años índice efectivo	2,351	2,371	2,366	2,368	2,497	2,65	2,739	2,758	2,85	2,855	3,008	3,122	3,304	-
Mercado primario Letras del tesoro / A 1 año/ Tipo medio ponderado	0,936	0,953	0,937	0,937	1,059	2,302	2,221	1,935	1,907	1,942	2,363	2,448	2,947	-
Mercado primario / DEUDA del Estado/ Bonos a 3 años	-	2,631	-	2,007	-	3,317	-	2,276	-	2,527	-	3,717	-	3,285
Mercado primario / DEUDA del Estado/ Obligaciones a 10 años	4,096	-	3,855	-	4,045	4,868	4,874	-	4,144	-	4,615	5,446	5,604	4,046
DEUDA del Estado medio y largo plazo/ Mercado secundario. A 3 años	2,16	2,23	1,9	2,11	2,51	3,3	2,82	2,34	2,59	2,49	3,28	3,9	3,75	-
DEUDA del Estado medio y largo plazo/ Mercado secundario. A 5 años	2,91	2,91	2,75	2,87	3,08	3,68	3,37	2,97	3,12	3,04	3,95	4,64	4,61	-
DEUDA pública a 10 años: CRITERIO DE CONVERGENCIA	3,993	3,991	3,83	3,903	4,083	4,556	4,433	4,038	4,094	4,039	4,69	5,376	5,38	-

Tabla 4.9 Tipo de interés; Finanzas y empresas; Tipo de interés legales, del mercado hipotecario y del mercado financiero; Unidades: %
Fuente: Banco de España, Boletín Mensual de Estadística. INE

Resumen de indicadores:



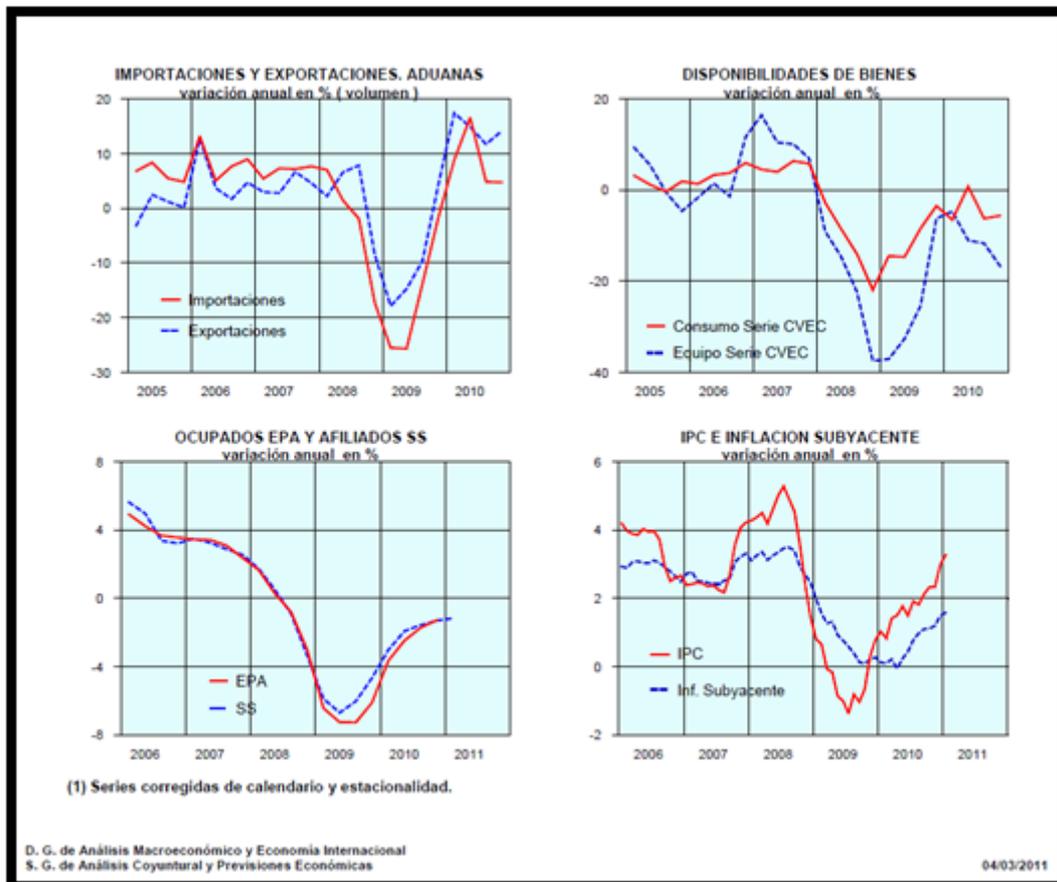


Figura 4.9. Resumen de indicadores (04-03-2011)

Fuente: D.G. Análisis Macroeconómico y Economía Internacional y S.G. Análisis Coyuntural y Previsiones Económicas

Hemos podido observar en las gráficas anteriores como el año 2009 ha sido el año más perjudicial a nivel económico en España con unos valores negativos, pero a medida que transcurre el tiempo, desde el 2009 se aprecia en las graficas que la economía se empieza a recuperar y en el 2011, ya se empieza a ver valores positivos en la economía española. Esperemos que continúe subiendo y dándonos valores positivos y que España se recupere en un futuro próximo de la crisis en la que nos vemos metidos.

En el siguiente gráfico vamos a observar el escenario macroeconómico 2009-2011. Valoración en porcentaje sobre el mismo periodo del año anterior. Está actualizada a 30 de septiembre de 2010.

	2009	2010(p)	2011(p)
PIB por componentes de demanda (variación real en porcentaje)			
Gasto en consumo final nacional	-2,3	0,5	0,9
<i>Gasto en consumo final nacional privado (a)</i>	-4,2	0,5	1,8
<i>Gasto en consumo final de las AA PP</i>	3,2	0,6	-1,6
Formación bruta de capital	-15,8	-8,3	-1,5
Formación bruta de capital fijo	-16,0	-8,5	-1,5
<i>Bienes de equipo</i>	-24,8	1,8	4,2
<i>Otros productos</i>	-16,2	-11,4	-0,4
<i>Construcción</i>	-11,9	-11,7	-4,5
Variación de existencias (contribución al crecimiento del PIB)	0,0	0,0	0,0
Demanda nacional	-6,0	-1,6	0,4
Exportación de bienes y servicios	-11,6	9,3	6,4
Importación de bienes y servicios	-17,8	3,3	2,9
Saldo exterior (contribución al crecimiento del PIB)	2,7	1,4	0,9
PIB	-3,7	-0,3	1,3
PIB a precios corrientes: miles de millones de euros	1053,9	1054,6	1051,5
PIB a precios corrientes: variación en porcentaje	-3,1	0,1	2,6
Precios (variación en porcentaje)			
Deflactor del PIB	0,6	0,4	1,3
Costes laborales, empleo y paro (variación en porcentaje)			
Remuneración (coste laboral) por asalariado	4,1	0,8	0,7
Empleo total (b)	-6,6	-2,2	0,3
Empleo asalariado (b)	-6,6	-2,2	0,3
Empleo: variación en miles (b)	-1255,5	-390,1	43,4
Productividad por ocupado(b)	3,1	1,9	1,0
Coste laboral unitario	1,0	-1,1	-0,3
<i>Pro memoria: Encuesta de Población Activa</i>			
<i>Tasa de paro (% de la población activa)</i>	18,0	19,8	19,3
<i>Parados (miles)</i>	4149,5	4562,3	4448,6
Sector exterior (porcentaje del PIB)			
Saldo comercial (fob-fob)	-4,2	-3,6	-2,8
Capacidad (+)/necesidad (-) de financiación frente resto del mundo	-5,1	-4,0	-3,4
(a) Incluye a los hogares y a las instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares			
(b) Empleo equivalente a tiempo completo, según la Contabilidad Nacional			
(p) Previsiones incluidas en los "Presupuestos Generales del Estado 2011"			
Fuente: INE y Ministerio de Economía y Hacienda			

Tabla 4.10. Escenario macroeconómico
Fuente: INE y Ministerio de Economía y Hacienda

En el gráfico anterior, vemos un resumen global de la economía española, en ella también se observa como el año 2009 es donde España pisa fondo y desde entonces nos encontramos en una recesión que esperamos que siga subiendo.

Muchos de los valores que en 2009 eran negativos, como el PIB, el empleo, en 2011 ya empieza a tener valores positivos, eso es un alivio para la ciudadanía española y esperamos que continúe así.

4.1.3.- Factores políticos

La Comunidad Valenciana da unas ayudas para la compra de viviendas y viviendas en régimen de alquiler para autónomos, entidades públicas y privadas, así como sociedades vehículo. Todo ello se puede encontrar en la página web del Ayuntamiento de Valencia. Estas ayudas son las ayudas denominadas ayudas ICO que a continuación os expongo un gráfico informativo sacado de dicha página donde nos explica brevemente a quien va dirigida, en que consiste la ayuda, fechas de plazo de solicitudes, etc..

The image is a screenshot of a website page titled "ICO Vivienda". At the top, there are navigation tabs: "Condiciones" (highlighted), "Tipos de interés", "Simulador de cuotas", "Dónde solicitar", and "Preguntas Frecuentes". Below the tabs, there is a yellow key icon with a house on top. To the right of the icon is a red box containing three bullet points:

- ✓ Financiación orientada a autónomos, entidades públicas y privadas (empresas, fundaciones, ONG's, Admón. Pública...) con domicilio social y fiscal en España titulares de inversiones inmobiliarias, así como sociedades vehículo.
- ✓ Se financiarán viviendas en España terminadas y destinadas a régimen de alquiler como vivienda habitual, dentro del marco de la LAU (art. 2.1.), pudiendo incluir el contrato de alquiler una opción de compra.
- ✓ La tramitación de las operaciones se realiza directamente a través de las entidades de crédito.

Below this box, the section "CONDICIONES" is highlighted with a yellow line. It contains a list of conditions:

- ✓ **Importe de la operación:** hasta un máximo de 10 Millones €.
- ✓ **Modalidad:** Préstamo.
- ✓ **Tipo de interés:** Variable, Euribor 6 meses más diferencial más margen de hasta 1,75%.
- ✓ **Amortización y carencia:** 7 años con amortización única a vencimiento.
- ✓ **Comisiones:** Las entidades de Crédito no pueden cobrar comisiones.
- ✓ **Garantías:** A determinar por la entidad financiera con la que se tramite la operación.

At the bottom, the section "VIGENCIA" is highlighted with a yellow line, followed by the text: "Hasta el 19 de diciembre de 2011 o antes si se produce agotamiento de fondos."

Figura 4.10. Ayudas ICO a viviendas

Fuente: Página Web del Ayuntamiento de Valencia

Financiación VPO Alquiler

Condiciones

SE ALQUILA

- ✓ Financia la construcción de viviendas de protección oficial con destino a alquiler protegido y/o adquisición y urbanización de suelo con un mínimo del 50% de edificabilidad destinada a VPO.
- ✓ Esta financiación esta dirigida a promotores, que deben ser personas jurídicas, ya sean públicas o privadas, siempre que las actuaciones para las que soliciten financiación hayan sido calificadas o declaradas como protegidas dentro del Plan Estatal de Vivienda (RD  - 1713/2010 ).
- ✓ La tramitación de las operaciones se realiza directamente en la Subdirección de Banca de Inversión Directa del Instituto de Crédito Oficial.

CONDICIONES

- ✓ **Importe financiación:** Se financia el importe marcado en la Calificación Provisional, o el 80% del Valor de Tasación, si este valor fuese inferior.
- ✓ **Modalidad:** Préstamo.
- ✓ **Tipo de interés:** Podrá ser fijo o variable:
 - **Tipo de interés variable:** Será igual al EURIBOR 12 meses más un diferencial entre 25 y 250 puntos básicos, dependiendo del análisis del promotor y del proyecto. Este tipo de interés se revisará cada 12 meses.
 - **Tipo de interés fijo:** Se determinará partiendo de un swap del plazo equivalente a la duración del préstamo más un diferencial entre 25 y 250 puntos básicos, dependiendo del análisis del promotor y del proyecto.
- ✓ **Amortización y carencia:** Hasta un máximo de 25 años con un máximo de 4 años de carencia.
- ✓ **Comisiones:** A estos préstamos no se les aplica ningún tipo de comisión.
- ✓ **Garantías:** La garantía siempre será hipotecaria sobre el activo a financiar. Además, se podrán solicitar garantías adicionales.

VIGENCIA

Hasta el 31 de diciembre de 2012.

Figura 4.11. Ayudas ICO a VPO en alquiler
Fuente: Página web Ayuntamiento de Valencia

4.1.4.- Factores jurídicos

Valencia se rige por el Plan general de 1988 del cual se ha realizado una revisión simplificada que se encuentra en la fase de participación pública y aún no está aprobada.

El plan parcial de los sectores de Benimaclet y Quatre Carreres están desarrollados y se pueden encontrar en las páginas de urbanismo del Ayuntamiento de Valencia, la cual nos indicará valores como las zonas urbanizables y no urbanizables, las altura edificables, profundidad edificable.....En el anexo 2 encontramos el plan de parcelación de Benimaclet.

Además en Valencia existen 4 PAI, programas de actuación integrada que están aprobados y realizándose en estos momentos.

4.1.5.- Factores socio-culturales

La ciudad de Valencia es una de las ciudades de España con mas inmigración, esta situación es debida a que la comunidad Valenciana demandaba hace unos años una mano de obra no cualificad muy grande tanto en el sector de la construcción como en la hostelería, ya que la Comunidad valenciana disfruta de una costa en la que era muy demanda en verano para el turismo y en cuestión de la construcción como segunda residencia.

	2008 habitantes extranjeros	% sobre el total de extranjeros en valencia	2009 habitantes extranjeros	% sobre el total de extranjeros en valencia	2010 habitantes extranjeros	% sobre el total de extranjeros en valencia
Quatre Carreres	11.607	10	12.373	10	11.912	9,9
Benimaclet	4279	3,7	4.407	3,6	4.323	3,6
	Habitantes españoles 2010		Habitantes extranjeros 2010		% de extranjeros por españoles en el distrito	
Quatre Carreres	75.038		11.912		15,9	
Benimaclet	30.243		4.323		14,3	

Tabla 4.11. Población extranjera en los barrios

Fuente: elaboración propia con datos del censo del Ayuntamiento de Valencia

Ello hace que este sector de población inmigrante, que no es muy importante pero si apreciable, que viene a España a trabajar porque en sus países la cosa esta mal, son un sector que ahorra y envía dinero a sus países, no son un sector potencial a la hora de comprar, la mayoría vive de alquiler y en estos momentos de crisis, muchos vuelven a sus países o buscan otros países donde puedan trabajar y seguir enviando dinero a sus países. Esto nos afecta de forma económica, ya que nuestro dinero se está destinando a gastarse fuera de él.

Otro factor socio-cultural en Valencia, es que en ella se sitúan dos grandes universidades públicas, la Universidad de Valencia y la Universidad Politécnica de Valencia, además de varias universidades privadas, las cuales hacen de valencia una ciudad con un alto número de universitarios.

Conclusiones

En resumen, estamos ante una sociedad y una economía que está cambiando, y aunque actualmente nuestro país está viviendo una fuerte crisis, se prevé una lenta recuperación. Esto

junto con la disminución de las viviendas actuales en stock, hace que sea un momento propicio para la reactivación de una forma inteligente del mercado inmobiliario

4.2.- ESTUDIO DEL MICROENTORNO

En este proyecto se realiza el estudio de las zonas de Benimaclet y Quatre Carreres, son dos distritos situados en los alrededores de Valencia, el primero, Benimaclet, se sitúa al noreste de la ciudad de Valencia junto a la carretera con salida hacia Barcelona que linda con la Universidad Politécnica de Valencia y con las huertas, y el segundo, Quatre Carreres, se encuentra en la zona sur-este, linda por el norte con el nuevo cauce del río Turia donde se sitúa la Ciudad de las Artes y las Ciencias realizado por el Arquitecto Calatrava y por el sur con el antiguo cauce del río Turia y por las vías del tren que llegan a Valencia desde Barcelona.

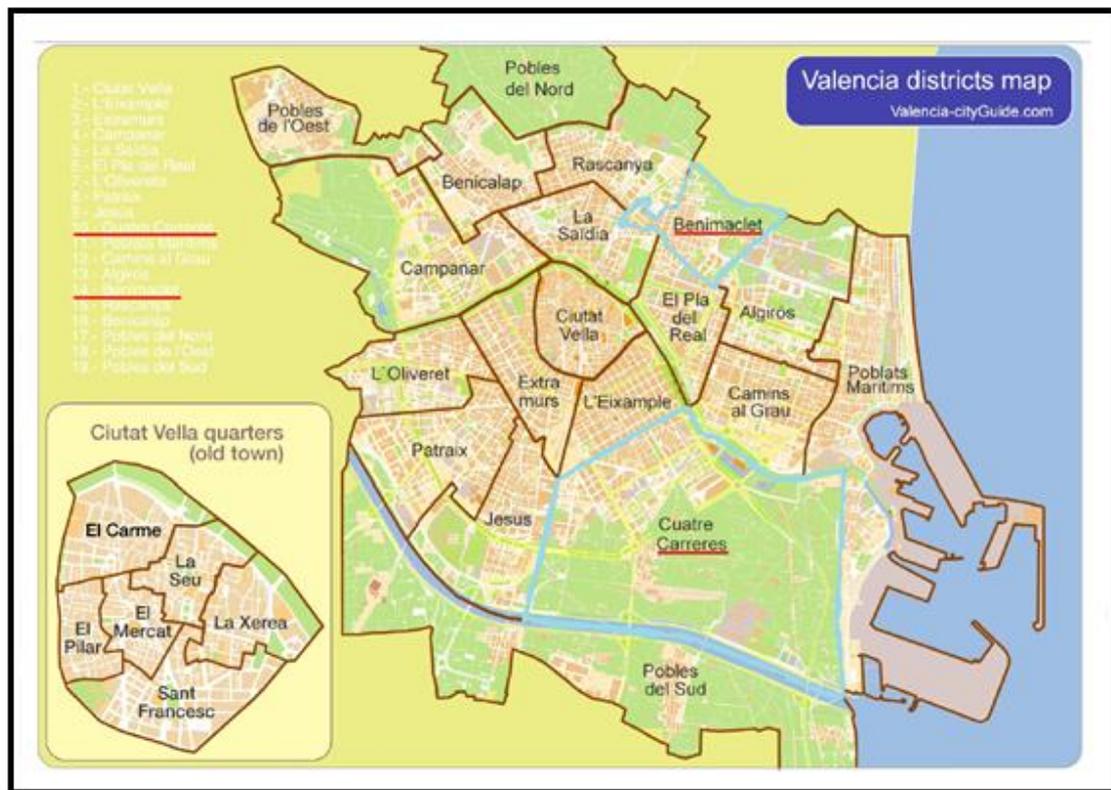


Figura 4.12. Mapa de Valencia por distritos
Fuente: Valencia guía turística

El distrito 10 de Quatre Carreres se divide en 7 barrios:

- 10.1 Mont-Olivet.
- 10.2 En Corts.
- 10.3 Malilla.
- 10.4 Fonteta de Sant Lluís.
- 10.5 Na Rovella.
- 10.6 La Punta.

- 10.7 La Ciudad de las Artes y las Ciencias.

Y el distrito 14 de Benimaclet en 2 barrios:

- 14.1 Benimaclet.
- 14.2 Camino de Vera.

Estos son distritos que aun siguen en expansión y cada uno tiene sus características, por lo que se describirá por separado e individualmente.

4.2.1.- Benimaclet

4.2.1.1.- Descripción de la zona de Benimaclet

Benimaclet es el nombre que recibe el distrito número 14 de la ciudad de Valencia. Limita al norte con el municipio de Alboraya, al este con Algirós, al sur con El Pla del Real y al oeste con Rascaña y La Zaidía. Fue un municipio independiente hasta el año 1882, en que pasó a ser una pedanía de Valencia hasta 1972, cuando se integró en la ciudad como distrito. Está compuesto por dos barrios: Benimaclet y Camino de Vera. Su población es de 22.077 habitantes en 2011.

El actual distrito de Benimaclet engloba el antiguo pueblo y las zonas recientemente urbanizadas de su alrededor, así como la zona en la que se halla la Universidad Politécnica de Valencia, que se conoce como Campus de Vera. Con la finalización de la ronda Norte de Valencia y la urbanización de terreno la huerta va paulatinamente desapareciendo.(Plan de reparcelación de Benimaclet Anexo 2)

Tiene un Patrimonio como la Alquería Panach, que se trata de un edificio del siglo XVIII, uno de los pocos ejemplos de esta época que quedan en la ciudad. Se encuentra en mal estado de conservación, habiendo sido presa de un incendio en 2006, el Santuario de Vera y la Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora.

El núcleo urbano tradicional conserva una distribución de calles afín a la de la mayoría de los pueblos de la Huerta de Valencia, centrada en su plaza mayor, en la que se halla la iglesia de Santa María.



Figura 4.12. Iglesia de Santa María en Benimaclet
Fuente: Propia

4.2.1.2.- Descripción de las características del distrito de Benimaclet

En este apartado se va a describir las características de cada uno de los dos barrios que tiene este distrito de Benimaclet, que son Benimaclet y Camino de Vera.

Benimaclet

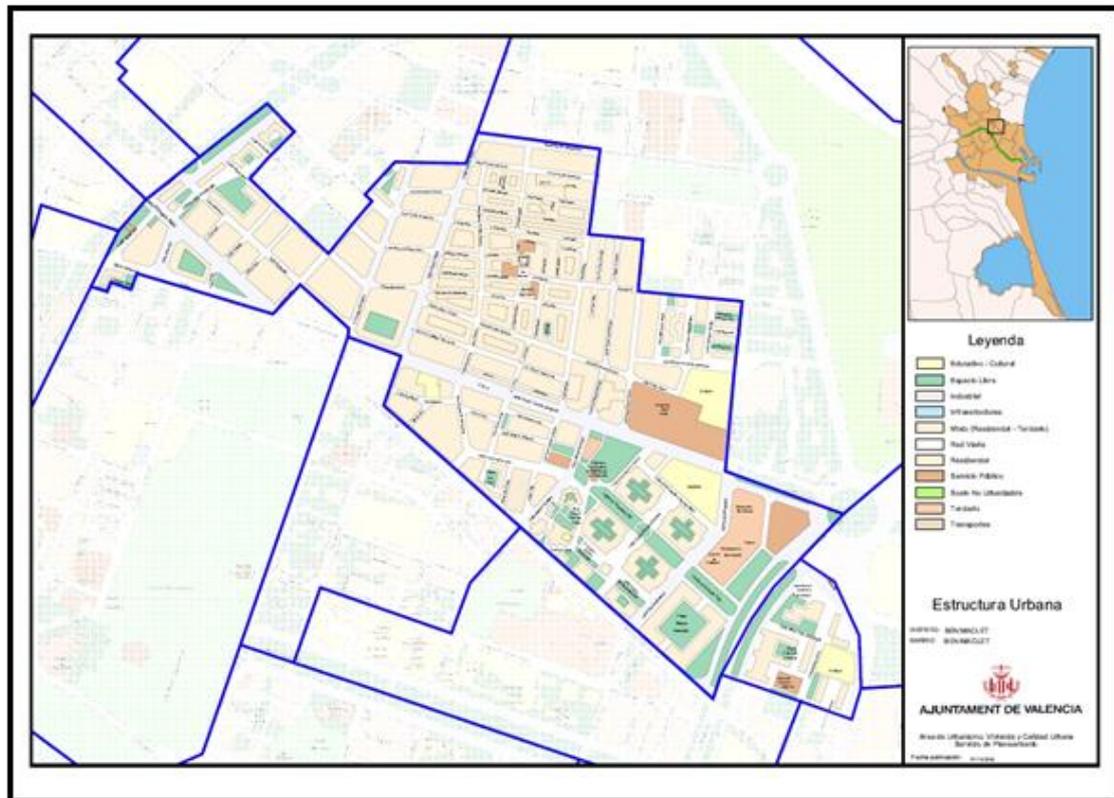


Figura 4.13. Barrio de Benimaclet
Fuente: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

Benimaclet es un barrio con población muy diversa, nos encontramos con gente mayor, estudiantes universitarios y también mucha inmigración.

Esta es una zona con una gran variedad de comercios de barrio como zapaterías, tiendas de ropas, panaderías, tiendas de bisutería y también tiendas de comida para llevar. Además es una zona con muchos bancos y cajas de ahorros, supermercados y oficina de correos. En ella el ocio tampoco escatima hay pub, cafeterías y restaurantes. Debido a la gran afluencia de estudiantes universitarios dichos negocios están enfocados a este sector de población, sin dejar de lado las necesidades de barrio que como tal lleva años.

El casco antiguo, donde se encuentra la iglesia de Santa María (figura 4.12) tiene una zona peatonal, pero mientras te alejas de aquí desaparecen. Tiene varias vías principales que la cruzan bastante Primado Reig, calle doctor Vicente Zaragoza (por donde pasan las vías del tranvía), la calle Emilio Varó, Dolores Marques y la avenida Valladolid.

En cuanto a parques y zonas verdes, si que nos encontramos con bastantes parques pero una gran ausencia de zonas verdes por no decir que las pocas que hay tienen cuatro plantas y son zonas reducidas, eso si, las calles anchas tienen a lo largo de ella plantados arboles naranjeros muy típico valenciano.

Esta es una zona bastante bien abastecida con colegios e institutos y la universidad (Universidad de Valencia y Universidad Politécnica de Valencia) a 10 minutos, además de una gran afluencia de diversas líneas de autobús, el metro (parada de Benimaclet) y el tranvía (paradas de Vicent Zaragozá, Benimaclet y Primado Reig). La nueva empresa de Valenbisi, tiene una innumerable cantidad de puntos de recogida de bicis, además de que la zona tiene carril bici.

También cuenta con el cuartel de la guardia civil, un parque de bomberos, centro de salud, bibliotecas y un hospital (Padre Alegre).



Figura 4.14. Benimaclet
Fuente: Propia

El barrio cuenta con una construcción bastante variada, según en que calle nos encontremos podemos ver casas de pueblo de dos plantas adosadas o edificios de viviendas plurifamiliares de bloque exento en su mayoría (ver figura 4.14).

Es una zona por lo normal de edificios con viviendas muy viejas, en una zona la cual siempre estará ocupada a pesar de ello por la gran afluencia de estudiantes universitarios en la zona que por obligación han de coger viviendas en esta zona gracias a su cercanía con la universidad, ya que es el barrio anexo a ella.

Características de las zonas

Este apartado se realizó mediante unas fichas (anexo 3 fichas características zonas), que fueron una elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV detallando las características de cada zona.

En ellas se ven reflejados aspectos como la accesibilidad, accesos, alumbrados, áreas peatonales, bibliotecas, comercios, contaminación acústica, crecimiento poblacional, década de las primeras viviendas en el barrio, densidad económica, edad media, guarderías, inmigración, instalaciones deportivas, instalaciones sanitarias, monumentos históricos, naves industriales, ocio, oferta cultural, oficinas, escuelas de educación primaria y secundaria, solares, sucursales bancarias, tráfico, transporte público, tren, universidades, vías anchas y zonas verdes.

De los resultados obtenidos se realizaron unos gráficos (anexo 3) realizados por el taller 30 de la ITSIE la UPV, en los cuales se aprecia y se pueden comparar con el resto de los barrios.

De este barrio de Benimaclet se observa lo siguiente:

Accesibilidad	MEDIA
Accesos	AVENIDA
Alumbrados	MEDIA
áreas peatonales	3 O MÁS
bibliotecas	SI
comercios	MEDIO
contaminación acústica	ALTA
crecimiento poblacional	ALTO
década de las primeras viviendas en el barrio	ANTERIOR A 1950
densidad económica	MEDIA
edad media de la población	ENTRE 38 Y 42
guarderías	MEDIO
inmigración	MEDIO
instalaciones deportiva	SI
instalaciones sanitarias	ALTA
monumentos históricos	SI
naves industriales	NADA/POCA
ocio	MEDIO
oferta cultural	MEDIA
oficinas	MEDIO
escuelas de educación primaria y secundaria	BAJO
solares sin edificar	SI
sucursales bancarias	MAS DE 5
tráfico	ALTA
transporte público	MEDIO
tren	NO
universidades	NO (pero linda con ellas)
vías anchas	MEDIO
zonas verdes	MEDIO

Tabla 4.12 Características del Barrio de Benimaclet
Fuente: Elaboración propia

Camino de Vera

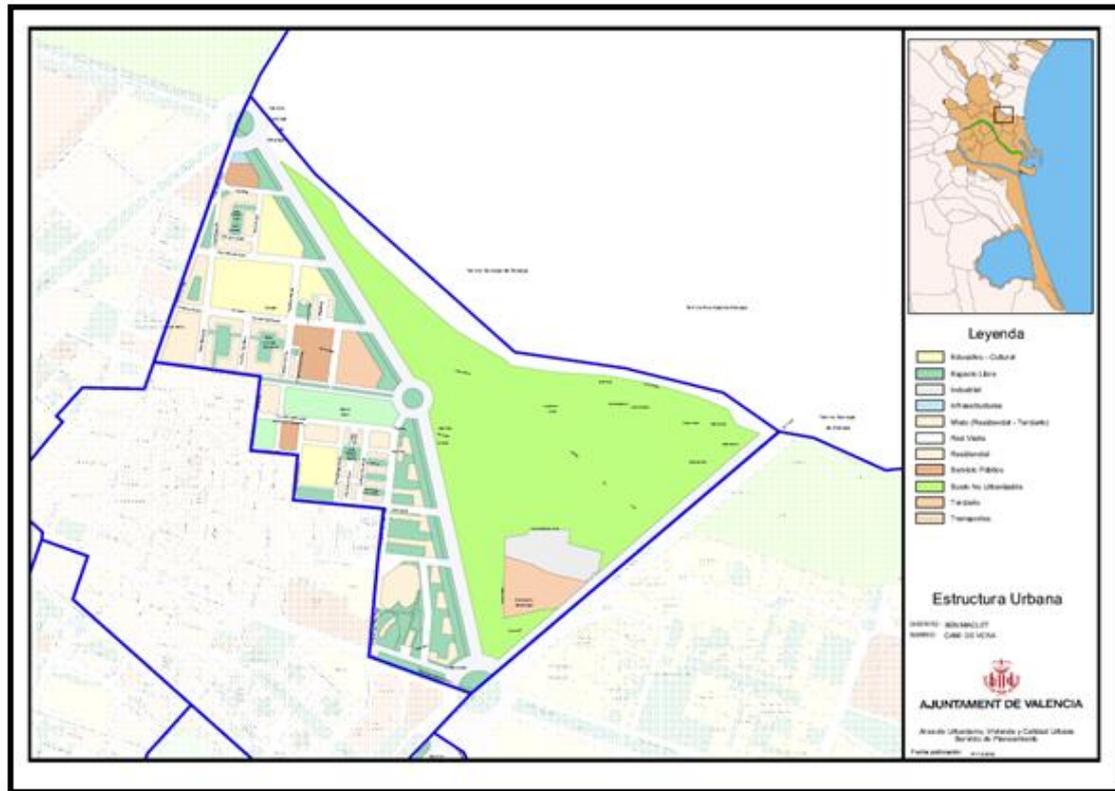


Figura 4.15. Barrio de Camino de Vera
Fuente: Ayuntamiento de Valencia

Éste barrio ha sido y sigue siendo el crecimiento del barrio de Benimaclet, por decirlo de alguna forma es la zona nueva con edificios más nuevos que en Benimaclet y que sigue en crecimiento. Hasta ahora la zona explotada eran antiguas huertas desde la ronda norte (construida hace unos 5 años) hasta el barrio de Benimaclet. Ahora ya hay un nuevo PAI de la zona de huertas que quedaba sin reparcelar. (Anexo 2: Reparcelación del barrio Camino de Vera).



Figura 4.16. Parque en Camino de Vera
Fuente: Propia

La zona al ser una zona bastante nueva, tiene una reparcelación cuadrículada y bien distribuida, sus calles son calles anchas y en su mayoría de dos carriles. Las zonas verdes como tal, hay, pero como en el barrio de Benimaclet, pero se puede disfrutar de unas vistas maravillosas de las huertas valencianas, haciéndote sentir dentro de una ciudad pero con las ventajas de las vistas de un pueblo.



Figura 4.17. Edificio: Horchatería Els Sarians
Fuente: Propia

El tipo de comercios en este barrio es similar al de Benimaclet, aunque cabe destacar la Horchatería el Sarians muy típica Valenciana (ver figura 4.17).

Las líneas del bus son suficientes y también cuenta con la parada de metro de Machado. Sus accesos son buenos gracias a la ronda Norte. Aquí también podemos encontrar dos estaciones de Valenbisi y sus carriles bici.

Prácticamente cuenta con lo mismo que Benimaclet, pero muchas de sus infraestructuras se comparten como el centro de salud, la guardia civil o los bomberos, en esta zona hay una comisaría de policía, bibliotecas, zonas deportivas, cementerio (en medio de huertas) y la Universidad Politécnica de Valencia (situada en el Camino de Vera).

A diferencia de Benimaclet, que hay mucho anciano, estudiante e inmigrante, esta zona es más de familias con niños.

Características de las zonas

Este apartado se realizó mediante unas fichas (anexo 3 fichas características zonas), que fueron una elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV detallando las características de cada zona.

En ellas se ven reflejados aspectos como la accesibilidad, accesos, alumbrados, áreas peatonales, bibliotecas, comercios, contaminación acústica, crecimiento poblacional, década de las primeras viviendas en el barrio, densidad económica, edad media, guarderías, inmigración, instalaciones deportivas, instalaciones sanitarias, monumentos históricos, naves industriales, ocio, oferta cultural, oficinas, escuelas de educación primaria y secundaria, solares, sucursales bancarias, tráfico, transporte público, tren, universidades, vías anchas y zonas verdes.

De los resultados obtenidos se realizaron unos gráficos (anexo 3) realizados por el taller 30 de la ETSIE la UPV, en los cuales se aprecia y se pueden comparar con el resto de los barrios.

De este barrio de Camino de Vera se observa lo siguiente:

Accesibilidad	ALTA
Accesos	AUTOVIA
Alumbrados	MEDIA
áreas peatonales	NINGUNA
bibliotecas	NO
comercios	MEDIO
contaminación acústica	MEDIA
crecimiento poblacional	ALTO
década de las primeras viviendas en el barrio	ANTERIOR A 1950
densidad económica	MEDIA
edad media de la población	ENTRE 38 Y 42
guarderías	BAJO
inmigración	NADA/POCO
instalaciones deportiva	SI
instalaciones sanitarias	NADA/POCO
monumentos históricos	NO
naves industriales	NADA/POCA
ocio	MEDIO
oferta cultural	NADA/POCO
oficinas	MEDIA
escuelas de educación primaria y secundaria	MEDIO
solares sin edificar	SI
sucursales bancarias	DE 3 A 5
tráfico	ALTA
transporte público	MEDIO
tren	NO
universidades	NO (pero linda con ellas)
vías anchas	BAJO
zonas verdes	BAJO

Tabla 4.13. Características del Barrio de Vera
Fuente: Elaboración Propia

4.2.1.3.- Descripción de la oferta inmobiliaria en Benimaclet

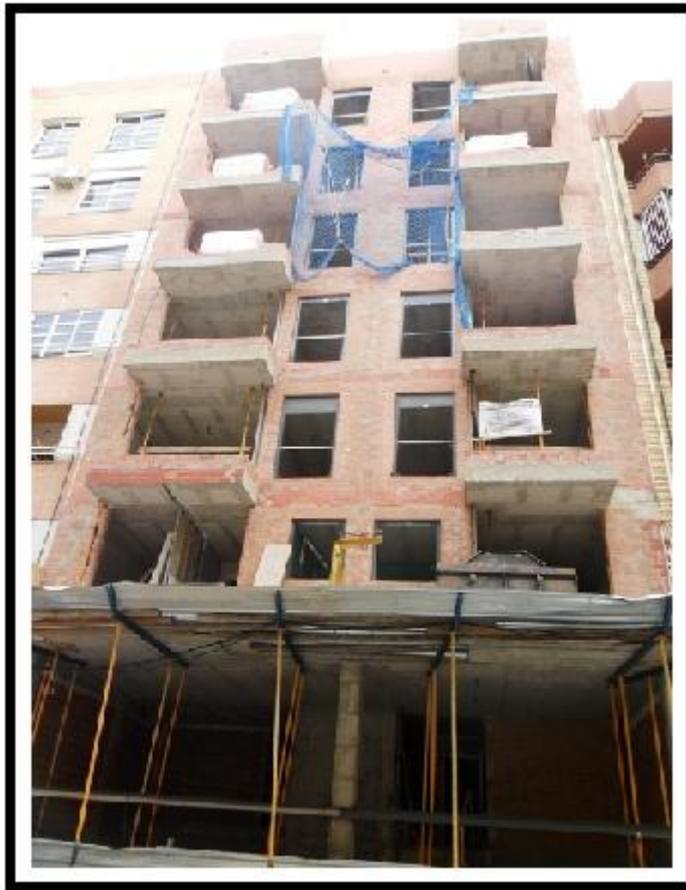
A continuación se va a mostrar la oferta inmobiliaria que había en el barrio de Benimaclet. La oferta de obra nueva encontrada, estaba situada únicamente en el distrito de Benimaclet y en cuanto al distrito de Camino de Vera, la oferta inmobiliaria que se hallaba era de particulares que realizaban su propia vivienda.

Benimaclet



Figura 4.18. Promociones en Benimaclet
Fuente: Elaboración Propia

PROMOCION 1



DOS ÚLTIMAS VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL EN VENTA

C/ Carrer de les Fraules

Viviendas planta 2^a y 4^a
Superficie útil: 67 m²
Viviendas con dos habitaciones,
baño y aseo más trastero
incluido. Dispone de ascensor.

Calidades:

- tarima flotante,
- gres en baños y cocinas,
- tabiques de pladur,
- preinstalación de aire
acondicionado.

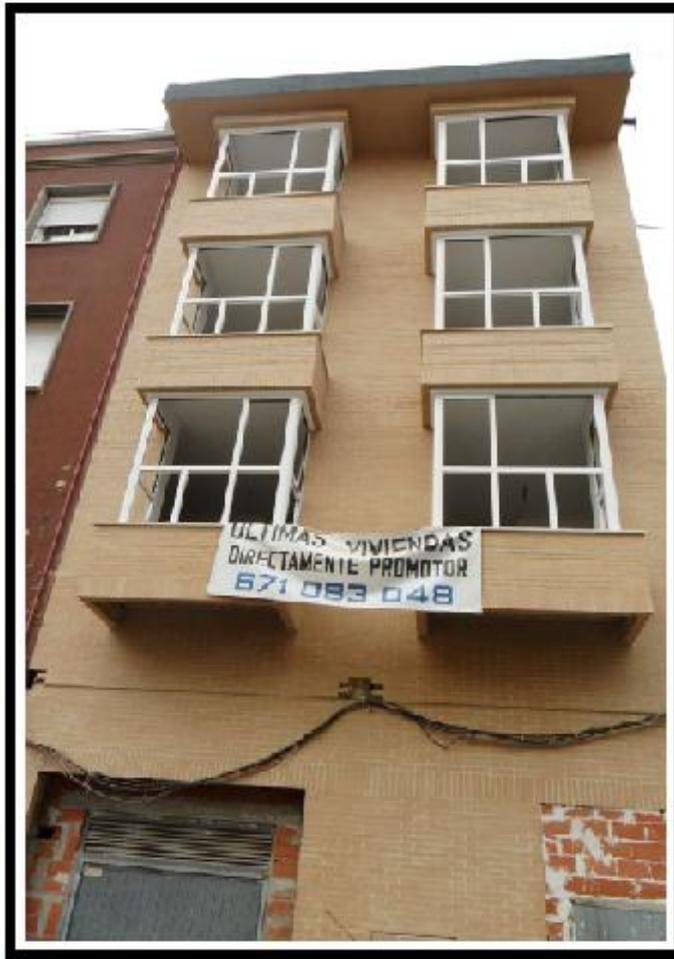
PRECIO:180.000 euros

Promociona: FRESAS6 2010
S.L.

FOTO REALIZADA EN
JUNIO 2011
(finalización de obra octubre-
noviembre 2011)

Figura 4.19. Calle de les Fraules
Fuente: Propia

PROMOCION 2



ÚLTIMAS VIVIENDAS DIRECTAMENTE PROMOTOR

C/ Carrer del Reverend Rafael
Tramoyers, 38

2ª Planta :

1 habitación, baño y cocina-
comedor-salón 50 m².PRECIO:
125.000 euros

Bajo vivienda:

2 habitaciones, baño, cocina y
salón de 70 m² y una terraza de
60m². PRECIO: 225.000
EUROS

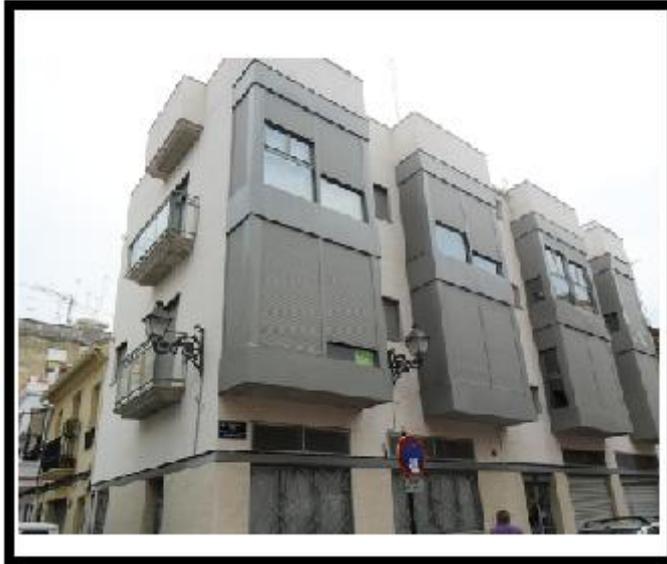
Calidades:

Suelos de marmol
Tabiques de ladrillo
Ventanas de aluminio y
acristalamiento climalit.

FOTO REALIZADA EN
JUNIO 2011
(fecha de inicio 2009)

Figura 4.20 Carrer del Reverend Rafael Tramoyers, 38
Fuente: Propia

PROMOCION 3



ÚLTIMA VIVIENDA
DIRECTAMENTE con el
comprador

C/ Carrer del Reverend Rafael
Tramoyers, 31

SÓLO queda 1 vivienda por
vender, piso 1º
Superficie útil: 85 m²
Viviendas con dos habitaciones,
baño y trastero. Dispone de
ascensor. Todo exterior haciendo
esquina,

Calidades:

De primera calidad
Tabiques de ladrillo
Ventanas de aluminio con
cristales climalit
Instalacion de aire
acondicionado

PRECIO:210.000 euros

Figura 4.21 Carrer del Reverend Rafael Tramoyers, 38
Fuente: Propia

PROMOCION 4 (sin información)



**Figura 4.22. C/Doctor Vicente Zaragoza
frente a la parada de tranvía de Benimaclet
Fase en construcción
Fuente:Propia**

PROMOCION 5 (sin información)



**Figura 4.23. C/Doctor Vicente Zaragoza
frente a la parada de tranvía de Benimaclet
Fuente:Propia**

4.2.1.4.- Descripción de la demanda inmobiliaria en Benimaclet

En este apartado se han realizado unas encuestas a diferentes sujetos de distintas edades, sexo y nivel cultural. Con estas encuestas se recogen unos resultados para acercarnos a un

resultado más idóneo que nos diga que es lo que busca un sujeto a la hora de buscar vivienda, que características buscan en una vivienda a la hora de comprar y si le gustaría los distritos de Benimaclet y Quatre Carreres para residir o invertir

Análisis de los sujetos de la muestra

Lo que tenéis a continuación son los resultados del DISTRITO 14 Benimaclet trabajados estadísticamente. Con los resultados obtenidos en las encuestas (encuestas, ANEXO 4), se mostrarán los resultados que se reflejan de ellas.

GENERO

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos hombre	7	41,2	41,2	41,2
mujer	10	58,8	58,8	100,0
Total	17	100,0	100,0	

Tabla 4.14. Estadísticos descriptivos del género de los sujetos del distrito 14 BENIMACLET
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30

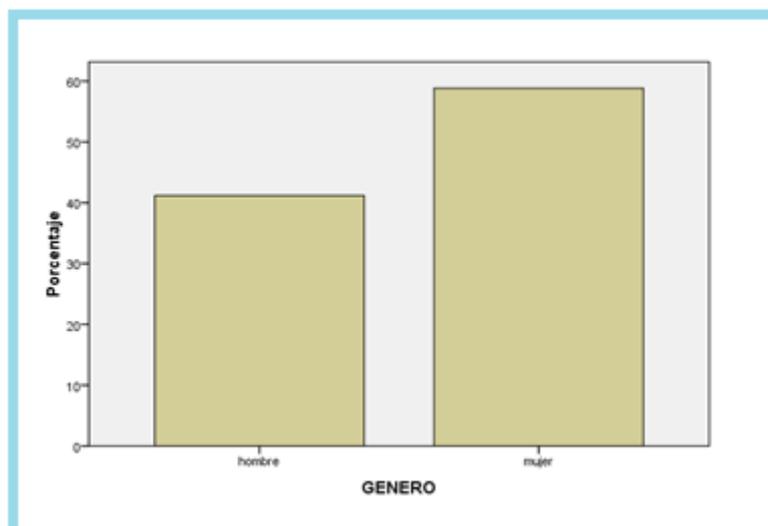


Figura 4.24. Diagrama de frecuencias del género de los encuestados. Distrito 14 Benimaclet
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

En la anterior grafica se muestra que se realizaron encuestas sobre este distrito a 17 personas de las cuales 10 son mujeres y 7 son hombres, eso quiere decir que la mayoría de encuestados son mujeres con un 58.8%, por tanto el 41.2% son hombres.

EDAD

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos 20-30	8	47,1	47,1	47,1
30-40	7	41,2	41,2	88,2
50-60	2	11,8	11,8	100,0
Total	17	100,0	100,0	

Tabla 4.15. Estadísticos descriptivos de los sujetos por edades del distrito 14 BENIMACLET
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30

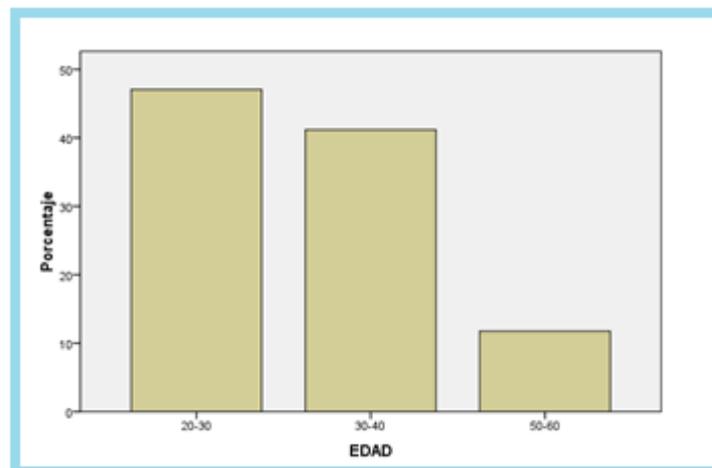


Figura 4.25. Diagrama de frecuencias de la edad de los encuestados. Distrito 14 Benimaclet
Fuente: Elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

Aquí observamos que la mayoría de los encuestados están entre los 20 y los 30 años con un 47.1% seguido por muy poco con un 41.2 % los de 30 a 40 años y el resto de encuestados se encuentran entre los 50 y los 60 años.

VIVE ZONA

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	NO	10	58,8	58,8	58,8
	SI	7	41,2	41,2	100,0
	Total	17	100,0	100,0	

Tabla 4.16. Estadísticos descriptivos de los sujetos que viven o no en la zona del distrito 14 BENIMACLET
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30

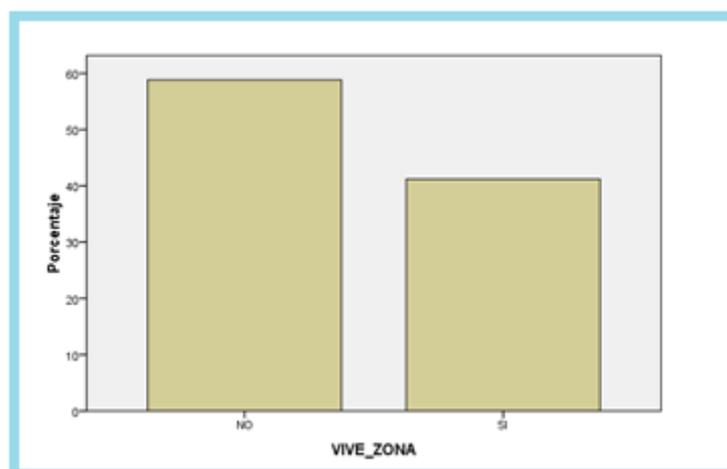


Figura 4.26. Diagrama de frecuencias de los sujetos que viven o no en la zona del distrito 14 Benimaclet
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

También se tuvo en cuenta la opinión de los encuestados preguntándoles si residían en la zona de la cual realizábamos la encuesta sobre si comprarían o invertirían en su mismo lugar de residencia, éstos contestaban de forma más afirmativa, ya que la gran mayoría le gustaría vivir en donde se ha criado o muy cerca según contestaban los sujetos, "ya estaban hechos al barrio".

De estos encuestados como se observa en la tabla y en el gráfico, el 58.8% no residía en Benimaclet y el 41.2% si residía pero, de éstos sujetos que residían en la zona, solo un 10% no vivía de alquiler, esto quiere decir que podrían ser futuros compradores.

Una vez descrito el tipo de sujetos al que se le realizó las encuestas (encuestas demanda, anexo 4), vamos a estudiar los resultados que nos aportaron estos sujetos.

1.- PERCEPCIÓN DEL BARRIO:

A continuación se muestra el análisis descriptivo de las variables de percepción del distrito 14. En el cuestionario de demanda se incluyeron un conjunto de variables que recogían las diferentes percepciones que un ciudadano puede tener de un barrio de la ciudad de Valencia.

Este conjunto de percepciones estaba formado por las expresiones: barrio emblemático, multicultural, ordenado, en expansión, dinámico, con vida de barrio, con tráfico y ruido, bien comunicado, de negocios y con buenos equipamientos. La siguiente tabla (Tabla 4.17) recoge el número de encuestados (N), el valor mínimo y máximo de cada variable así como la media y desviación típica.

Estadísticos descriptivos

	N	Mínimo	Máximo	Media	Desv. tip.
EMBLEMÁTICO	16	2	4	2,94	,574
MULTICULTURAL	17	2	5	3,53	,874
ORDENADO	16	2	4	2,81	,911
EN_EXPANSION	17	2	5	3,24	,903
DINAMICO	17	2	5	3,59	1,064
CON_VIDA_BARRIO	16	2	5	3,75	,683
TRAFICO_RUIDO	17	2	5	3,76	,664
BIEN_COMUNICADO	17	3	5	3,88	,485
DE_NEGOCIOS	17	2	4	3,12	,697
BUENOS_EQUIPAMIENTOS	16	1	5	3,25	1,065
ELECCION_RESIDIR	17	1	4	2,94	1,088
ELECCION_INVERTIR	16	1	4	3,06	,929
N válido (según lista)	12				

Tabla 4.17. Estadísticos descriptivos de las percepciones del distrito 14 BENIMACLET
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30

De la tabla anterior son relevantes los valores medios, éstos nos indican como término medio qué percepciones y qué valoración global tienen los ciudadanos de este distrito. Observamos cómo el distrito se valora de forma positiva (las respuestas iban de 1 a 5 luego la media está en 2.5, por encima de 2.5 el barrio se valora positivamente, por debajo negativamente), ya que la elección del barrio para residir está ligeramente valorado de forma positiva (2.94) mientras la elección del barrio para invertir está valorado de forma muy positiva (3.06). En conclusión, es un barrio donde los ciudadanos si residirían y sobre todo invertirían. Es un barrio contiguo a la Universidad Politécnica de Valencia y según los encuestados para alquilar los pisos es una zona de ocupación casi asegurada.

A continuación (Tabla 18), se ordenan de forma ascendente los valores medios de las percepciones. De nuevo el valor medio de estas respuestas se encuentra en 2.5.

Estadísticos descriptivos

	N	Media
ORDENADO	16	2,81
EMBLEMATICO	16	2,94
DE_NEGOCIOS	17	3,12
EN_EXPANSION	17	3,24
BUENOS_EQUIPAMIENTOS	16	3,25
MULTICULTURAL	17	3,53
DINAMICO	17	3,59
CON_VIDA_BARRIO	16	3,75
TRAFICO_RUIDO	17	3,76
BIEN_COMUNICADO	17	3,88
N válido (según lista)	13	

Tabla 4.18. Estadísticos descriptivos de las percepciones del distrito 14 Benimaclet.
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

Observamos cómo todas las puntuaciones se quedan muy por encima de la media. A la vista de los resultados el distrito 14 se percibe como un barrio de negocios, en expansión con buenos equipamientos, multicultural, dinámico, con vida de barrio, de mucho tráfico y ruido, y muy bien comunicado

A continuación nos ha parecido interesante analizar la relación existente entre la elección del distrito (teniendo en cuenta la dualidad residir-invertir) y el conjunto de percepciones. Es decir, si los ciudadanos seleccionan este barrio para residir o invertir, ¿a qué se debe?

Para ello analizamos la siguiente tabla (Tabla 4.19), para decir que una percepción es significativa estadísticamente y por tanto influye en la elección tiene que salir con una o dos estrellas, fijaos en la que he marcado en amarillo, tiene una estrella, tiene que salir en la fila “sig.(bilateral)” un valor por debajo de 0.05.

En este caso, en la elección del distrito para residir no influye ningún atributo; en la elección del barrio para invertir influye el que se percibe que es emblemático, que está en expansión y que es muy dinámico.

Recordamos que antes salía que la gente si elegiría esta zona para residir y ahora no, ¿por qué?, esto se debe a que es un barrio dinámico y de gente joven, estudiantes universitarios en un porcentaje mayoritario y a lo mejor para residir buscan algo más tranquilo, tiene su lógica.

Estadísticos descriptivos

		ELECCION_RESIDIR	ELECCION_INVERTIR
EMBLEMÁTICO	Coefficiente de correlación	,222	,600
	Sig. (bilateral)	,408	,018
	N	16	15
MULTICULTURAL	Coefficiente de correlación	-,048	,043
	Sig. (bilateral)	,855	,875
	N	17	16
ORDENADO	Coefficiente de correlación	,206	,352
	Sig. (bilateral)	,444	,198
	N	16	15
EN_EXPANSION	Coefficiente de correlación	,400	,720
	Sig. (bilateral)	,112	,002
	N	17	16
DINAMICO	Coefficiente de correlación	,385	,660
	Sig. (bilateral)	,127	,005
	N	17	16
CON_VIDA_BARRIO	Coefficiente de correlación	,239	,509
	Sig. (bilateral)	,372	,052
	N	16	15
TRAFICO_RUIDO	Coefficiente de correlación	,135	-,034
	Sig. (bilateral)	,606	,900
	N	17	16
BIEN_COMUNICADO	Coefficiente de correlación	,386	,180
	Sig. (bilateral)	,126	,505
	N	17	16
DE_NEGOCIOS	Coefficiente de correlación	,341	,633
	Sig. (bilateral)	,181	,009
	N	17	16
BUENOS_EQUIPAMIENTOS	Coefficiente de correlación	,089	,126
	Sig. (bilateral)	,743	,654
	N	16	15

*. La correlación es significativa al nivel 0,05 (bilateral).
**. La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Tabla 4.19. Correlaciones (percepciones-intención de compra de la vivienda). Distrito 14 Benimaclet
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

2.- IMPORTANCIA EN LA INTENCIÓN DE COMPRA (ZONA-VIVIENDA)

El objetivo de esta fase es estudiar qué aspecto tiene mayor importancia en la compra de una vivienda, la zona o la vivienda. En la siguiente tabla (Tabla 4.20) se recogen las respuestas de los ciudadanos a la pregunta:

“cuando compra una vivienda, ¿qué tiene más relevancia en su decisión?”

Los resultados muestran cómo el 64.7% de los ciudadanos encuestados consideran que la zona es el aspecto más relevante,

ZONA

Estadísticos descriptivos

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	NO	6	35,3	35,3	35,3
	SI	11	64,7	64,7	100,0
	Total	17	100,0	100,0	

Tabla 4.20. Frecuencias importancia zona en la decisión de compra. Distrito 14 Benimaclet
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

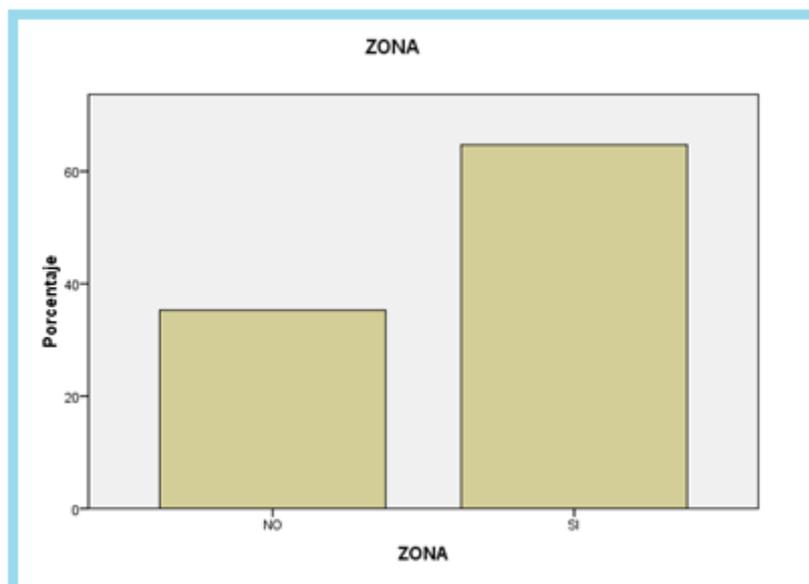


Figura 4.27. Diagrama de frecuencias importancia zona en la decisión de compra. Distrito 8
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

Por lo tanto, el 35.3% restante considera que lo importante en la elección de compra es la vivienda.

VIVIENDA

Estadísticos descriptivos

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	NO	11	64,7	64,7	64,7
	SI	6	35,3	35,3	100,0
	Total	17	100,0	100,0	

Tabla 4.21. Frecuencias importancia vivienda en la decisión de compra. Distrito 14 Benimaclet
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

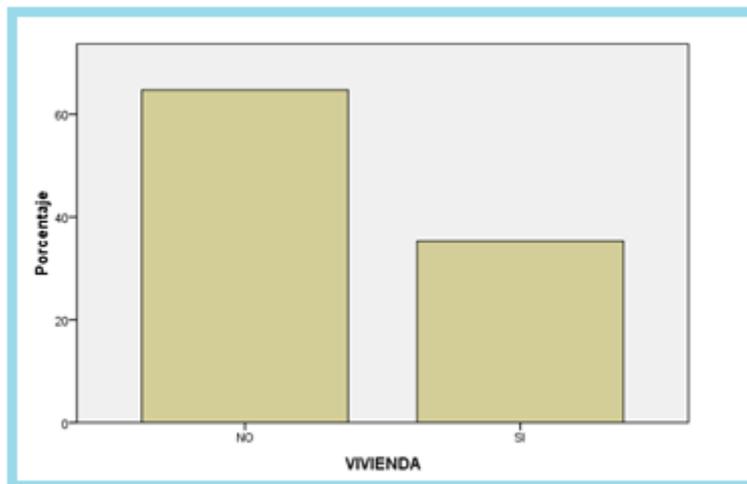


Figura 4.28. Diagrama de frecuencias importancia vivienda en la decisión de compra. Distrito 14 Benimaclet
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

A continuación y relacionado con este tema se les planteaba a los ciudadanos que establecieran un porcentaje aproximado de importancia a cada una de estas variables (zona y vivienda). Los ciudadanos han contestado, en términos medios, que el 35.3% de la decisión de compra se encuentra en la vivienda y por tanto que el 64.7% de la decisión de compra se encuentra en la zona.

Estadísticos descriptivos

	N	Mínimo	Máximo	Media	Desv. tip.
ZONA_PORCENTUAL	17	30	90	55,59	19,030
VIVIENDA_PORCENTUAL	17	10	70	42,65	18,884
N válido (según lista)	17				

Tabla 4.22. Media de la importancia de la zona y la vivienda en la compra de una vivienda. Distrito 14 Benimaclet
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

3.- PREFERENCIA DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

El objetivo de esta fase es analizar la preferencia de los ciudadanos sobre las características de las viviendas del tipo carpintería, pavimento, instalaciones deportivas...

La siguiente tabla (Tabla 4.23) recoge el análisis descriptivo de esta fase. Las medias se encuentran ordenadas de manera ascendente, de manera que, las últimas categorías del listado podrían corresponder con las categorías más deseadas (aunque no todos los valores medios coinciden)

Estadísticos descriptivos

	N	Mínimo	Máximo	Media	Des.v. típ.
orientación	0				
pavimento zaguán granito	15	0	1	,07	,258
edificación manzana cerrada	14	0	1	,14	,363
pavimento ladrillo	14	0	1	,14	,363
fachada enfoscada	12	0	1	,17	,389
carpintería exterior PVC	17	0	1	,18	,393
carpintería interior contrachapado	17	0	1	,18	,393
carpintería exterior madera	17	0	1	,18	,393
revestimiento cocina y baños gres	16	0	1	,19	,403
pavimento cocina y baños gres	15	0	1	,20	,414
pavimento cocina y baños mármol	15	0	1	,20	,414
tabiquería pladur	15	0	1	,20	,414
pavimento zaguán gres	15	0	1	,20	,414
pavimento gres	14	0	1	,29	,469
revestimiento cocina y baños mármol	16	0	1	,31	,479
vivienda plurifamiliar	16	0	1	,31	,479
vivienda protegida	14	0	1	,36	,497
pavimento mármol	14	0	1	,50	,519
revestimiento cocina y baños porcelánico	16	0	1	,50	,516
club social	11	0	1	,55	,522
vivienda libre	14	0	1	,57	,514
carpintería exterior aluminio	17	0	1	,59	,507
pavimento cocina y baños porcelánico	15	0	1	,60	,507
vivienda unifamiliar	16	0	1	,62	,500
carpintería interior madera	17	0	1	,65	,493
fachada cara vista	12	0	1	,67	,492
tabiquería ladrillo	15	0	1	,73	,458
pavimento zaguán mármol	15	0	1	,73	,458
trastero	12	0	1	,75	,452
piscina	12	0	1	,83	,389
instalaciones deportivas	12	0	1	,83	,389
edificación manzana abierta	14	0	1	,86	,363
jardín	15	0	1	,87	,352
calefacción	15	0	1	,87	,352
galería	12	0	1	,92	,289
entrada por vía ancha	13	0	1	,92	,277
balcón	16	1	1	1,00	,000
ático	11	1	1	1,00	,000
garaje	17	1	1	1,00	,000
mobiliario cocina	17	1	1	1,00	,000
armarios empotrados	17	1	1	1,00	,000
aire acondicionado	16	1	2	1,62	,500
nº habitaciones	16	2	4	3,25	,775
altura	6	1	7	3,83	2,787
dimensiones vivienda	17	1	6	4,00	1,323
N válido (según lista)	0				

Tabla 4.23. Media de las características constructivas demandadas por los ciudadanos. Distrito 14 Benimaclet

Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

De esta forma parece que las viviendas deseadas se encuentran ubicadas en pisos medios, tienen de media 3 o más habitaciones, les gustan los áticos, quieren balcón y galería y no son de VPO. Además resulta relevante para los consumidores que la vivienda contenga el mobiliario de la cocina, los armarios empotrados, y sobre todo garaje, que tenga aire acondicionado, calefacción, jardín, piscinas e instalaciones deportivas y no les es relevante lo de tener club social. Además de todo esto también les gustaría que la edificación sea de manzana abierta y que los accesos a sus viviendas sean por vías anchas, es decir, que haya fácil accesibilidad.

Con respecto a las calidades, los resultados obtenidos son que las preferencias de los sujetos son las siguientes:

<p style="text-align: center;">PREFIEREN Pavimento zaguán mármol Pavimento mármol Pavimento cocina y baños porcelánico Revestimiento cocina y baños porcelánico Tabiquería ladrillo Fachada cara vista Carpintería interior maciza Carpintería exterior aluminio</p>

Tabla 4.24. Preferencias de las calidades de la vivienda.
Fuente: elaboración propia

4.- ANÁLISIS DE LOS PRECIOS O DISPOSICIÓN A PAGAR DE LOS CIUDADANOS

El objetivo de esta fase es analizar el precio que los consumidores están dispuestos a pagar por la vivienda atendiendo a su superficie. Así, en el cuestionario se preguntó por tres categorías distintas: viviendas de 1, 2 y 3 habitaciones.

PRECIO 1 HABITACIÓN

Como se observa en la tabla 4.25 y en la figura 4.28 el 23.5% de los consumidores están dispuestos a pagar por una vivienda de 1 habitación entre 150.000 y 180.000 euros; el 30% pagaría entre 180.000-210.000 euros; un porcentaje muy insignificante del 5.9% estaría dispuesto a pagar entre 120.000-150.000 euros: por último, un porcentaje muy alto de ciudadanos (70.6%) pagaría menos de 120.000 euros por una vivienda de 1 habitación.

El resultado obtenido nos desvela que el resultado más apoyado para fijar como precio a una vivienda de una habitación en el distrito de Benimaclet con una mayoría casi absoluta es el de menos de 120.000 euros.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos MENOS DE 120.000	12	70,6	70,6	70,6
120.000-150.000	1	5,9	5,9	76,5
150.000-180.000	4	23,5	23,5	100,0
Total	17	100,0	100,0	

Tabla 4.25. Disposición a pagar. Vivienda de 1 habitación. Distrito 14 Benimaclet
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

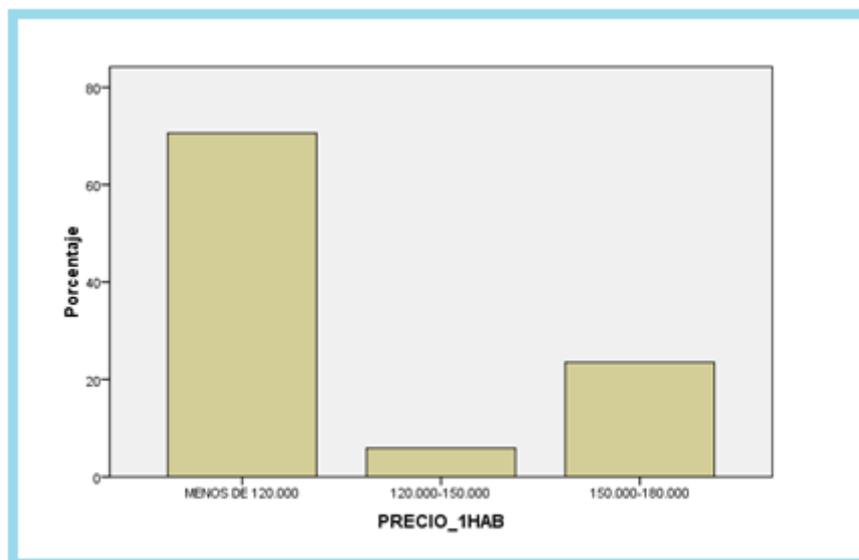


Figura 4.28. Diagrama de frecuencias de la disposición a pagar. Vivienda de 1 habitación. Distrito 14 Benimaclet
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

PRECIO 2 HABITACIONES

Idéntico análisis se ha realizado para las viviendas de 2 habitaciones y se observa que en la tabla 4.26 y en la figura 4.29 el 5.9% de los consumidores están dispuestos a pagar por una vivienda de 2 habitaciones entre 210.000-240.000 euros, el mismo porcentaje también está dispuesto a pagar entre 180.000-210.000 euros, un porcentaje ya algo más elevado el 35.3% de los consumidores están dispuestos a pagar por una vivienda de 2 habitaciones entre 150.000 y 180.000 euros; y más de la mitad de los consumidores encuestados con un 52.9% pagaría menos de 180.000 euros por una vivienda de 2 habitaciones.

El resultado obtenido nos desvela que el resultado más apoyado para fijar como precio a una vivienda de dos habitaciones en el distrito de Benimaclet es el de menos de 150.000 euros aunque también y muy apoyado le sigue el precio de entre 150.000 y 180.000 euros.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	MENOS DE 150.000	9	52,9	52,9	52,9
	150.000-180.000	6	35,3	35,3	88,2
	180.000-210.000	1	5,9	5,9	94,1
	210.000-240.000	1	5,9	5,9	100,0
	Total	17	100,0	100,0	

Tabla 4.26. Disposición a pagar. Vivienda de 2 habitaciones. Distrito 14 Benimaclet
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

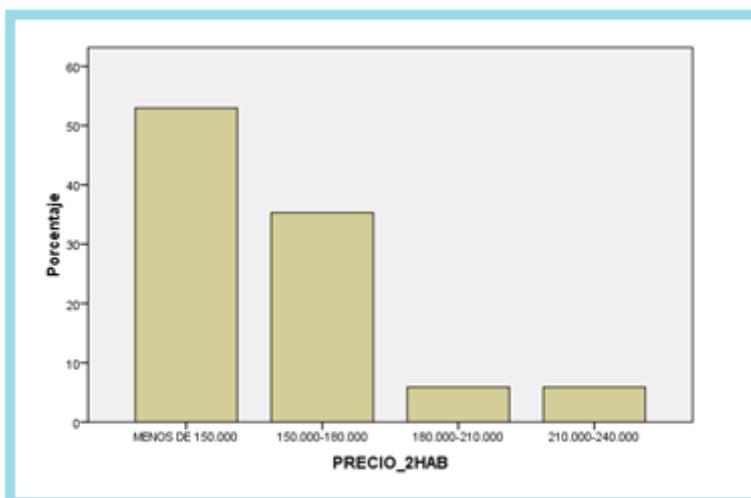


Figura 4.29. Diagrama de frecuencias de la disposición a pagar. Vivienda de 2 habitaciones. Distrito 14 Benimaclet
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

PRECIO 3 HABITACIONES

Finalmente se analiza la disposición a pagar de las viviendas de 3 habitaciones y se observa que en la tabla 4.27 y en la figura 4.30 que el 5.9% de los consumidores están dispuesto a pagar por una vivienda de 3 habitaciones entre 330.000-360.000 euros, otro 5.9% pagaría entre 300.000-330.000 euros, nuevamente y con mismo porcentaje estarían dispuesto a pagar también entre 240.000-270.000 euros y 210.000-240.000 euros, un porcentaje ya algo más elevado el 41.2% de los consumidores están dispuestos a pagar por una vivienda de tres habitaciones entre 180.000 y 210.000 euros; y ligeramente inferior al último porcentaje, con un 35.3% los sujetos están dispuesto a pagar un precio inferior a 180.000 euros por una vivienda de tres habitaciones.

El resultado obtenido nos desvela que el resultado más apoyado para fijar como precio a una vivienda de tres habitaciones en el distrito de Benimaclet es el de entre 180.000 y 210.000 euros.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	MENOS DE 180.000	6	35,3	35,3	35,3
	180.000-210.000	7	41,2	41,2	76,5
	210.000-240.000	1	5,9	5,9	82,4
	240.000-270.000	1	5,9	5,9	88,2
	300.000-330.000	1	5,9	5,9	94,1
	330.000-360.000	1	5,9	5,9	100,0
	Total	17	100,0	100,0	

Tabla 4.27. Disposición a pagar. Vivienda de 3 habitaciones. Distrito 14 Benimaclet
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

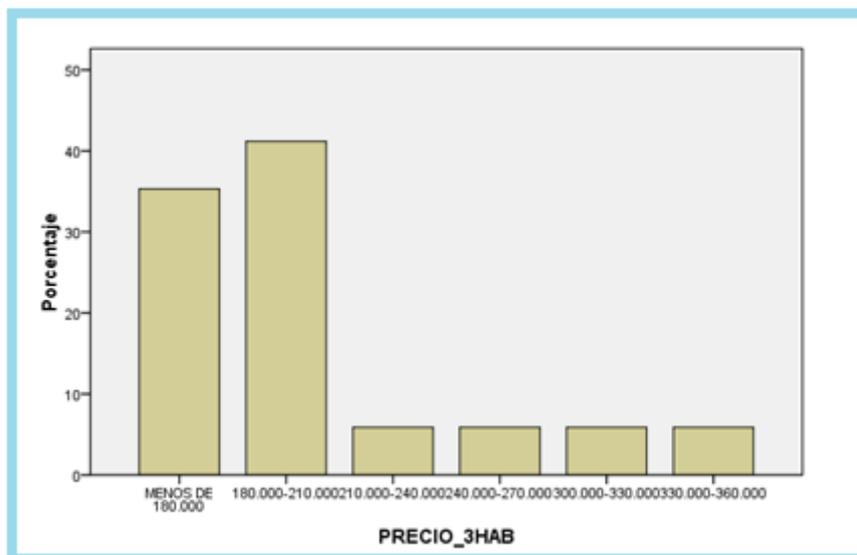


Figura 4.30. Diagrama de frecuencias de la disposición a pagar. Vivienda de 3 habitaciones. Distrito 14 Benimaclet
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

Dentro del análisis del precio, el último aspecto a analizar ha sido la disposición a pagar por las siguientes variables: trastero, garaje, instalaciones comunes y vivienda-ático. La siguiente tabla recoge los valores medios para el Distrito 14.

Estadísticos descriptivos

	N	Mínimo	Máximo	Media	Desv. tip.
PRECIO_ATICO	15	100000	500000	230000,00	90494,672
PRECIO_INSTALACIONES _COMUNES	15	0	200000	19533,33	50141,039
PRECIO_GARAJE	17	0	20000	9425,29	6357,211
PRECIO_TRASERO	15	0	15000	3656,67	4394,025
N válido (según lista)	14				

Tabla 4.28. Media de la disposición a pagar por trastero-garaje-instalaciones deportivas-ático. Distrito 14 Benimaclet Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

Los resultados muestran cómo el precio medio a pagar por un trastero sería de 3.656 euros, por una plaza de garaje de 9.425 euros, por las instalaciones comunes un importe de 19.533 euros a incrementar al precio de la vivienda y por una vivienda ático 230.000 euros (valor que como se observa queda por encima de lo que los ciudadanos están dispuestos a pagar por una vivienda de 3 habitaciones que era entre 180.000 y 210.000 euros).

4.2.2.- Quatre Carreres

4.2.2.1.- Descripción de la zona de Quatre Carreres

Quatre Carreres (traducido en español Cuatro Carreteras) es el distrito número 10 de la ciudad de Valencia . Está compuesto por siete barrios: Monteolivete, En Corts, Malilla, Fuente San Luis, Na Rovella, La Punta y Ciudad de las Artes y las Ciencias. Este territorio se anexionó a la ciudad en 1877 junto con Ruzafa, a cuyo municipio pertenecían. Su población censada en 2011 es de 52974 habitantes según el Ayuntamiento de Valencia.

El topónimo Quatre Carreres proviene de las cuatro vías principales (carreteras) que se dirigían, desde Ruzafa, a las distintas partes de su término.

Historia

Quatre Carreres ha sido y continúa siendo en parte una zona de huertas, con una población muy reducida y poco densa. Hasta el siglo XIX en todo el distrito no existían más que unas cuantas alquerías y barracas y un par de caseríos. Por tanto, a este extenso territorio se lo denominó en virtud de las cuatro grandes vías (carreteras) que partiendo de Ruzafa, atravesaban

su territorio. Éstas eran la Carrera del Río, por Monteolivete hacia Nazaret; la Carretera de En Corts, por la fuente de En Corts y La Punta hasta Pinedo; la Carretera de San Luis, por la Fuente de San Luis hacia Castellar-Oliveral; y la Carrera de Malilla, hacia el Horno de Alcedo. Todo este territorio, junto con el actual distrito de los Poblados del Sur pasó a formar parte del municipio de Ruzafa cuando éste se creó en 1836. Fue entonces cuando el recién nombrado ayuntamiento creó un régimen de administración local y de Policía Urbana para estructurar los servicios municipales (higiene, educación, padrón, serenos, licencias, etc.) que comenzaron a implantarse. Esta división en carreteras llegó a oficializarse, como por ejemplo en el censo que el ayuntamiento Rusafí llevó a cabo en 1860, en el que, a fin de facilitar el recuento se decide:

Dividir en seis secciones, a saber: 1ª el casco de la población; 2ª la Carretera del Río; 3ª la Carretera de la Fuente de En Corts; 4ª la Carretera de la Fuente de San Luis; 5ª la Carretera de Malilla y 6ª Saler y Palmar, acta de la Junta Municipal de Ruzafa.

En 1877 el distrito, al igual que el resto del término de Ruzafa, se anexionó a la ciudad de Valencia.

Transportes

El distrito está atravesado por la CV-500 de norte a sur y la V-30 de este a oeste. Lo atraviesa también la vía del ferrocarril Valencia-Barcelona, situándose entre los barrios de La Punta y Fuente San Luis las infraestructuras de la Estación de Valencia-Fuente San Luis.

Patrimonio



Figura 4.31. Iglesia de la Concepción en La Punta
Fuente: Wikipedia

De entre el patrimonio del distrito, cabe destacar:

Iglesia de la Concepción de La Punta (Figura 4.31, Església de la Concepció): Se comenzó a construir en 1908 según los planos de Francisco Mora Berenguer. Destaca la esbeltez de su cúpula y de su torre-campanario, obra ésta última de Mauro Lleó. Fue declarada parroquia en 1942 por decreto del entonces arzobispo de Valencia, Prudencio Melo, y existe en su jardín desde 1963 un pequeño monumento a su primer párroco, Ranulfo Roig Pascual.

Iglesia de San Luis Bertrán de Fuente San Luis (Església de Sant Lluís Bertran): El templo actual data de 1902, cuando fue elevado a parroquia. Es de estilo barroco, con una portada adintelada en cuya parte superior se abre una hornacina con una imagen de Luis Bertrán. Al interior se abren doce capillas. Del conjunto destaca el campanario, que se construyó siguiendo las líneas de las típicas torres valencianas del siglo XVII.

Iglesia de Nuestra Señora de Monteolivete (Iglesia de la Mare de Déu de Mont-Olivet): Se edificó entre 1767 y 1771 en estilo neoclásico. Consta de una nave con planta de cruz latina, teniendo la fachada flanqueada por dos torres gemelas de base cuadrada. En su interior destaca el icono de Nuestra Señora de Monteolivete, presidiendo el altar mayor sobre un pequeño olivo que le sirve de peana. En 1826 se instalaron en la ermita los monjes de la Congregación de San Vicente de Paúl, que tuvieron que abandonarla en 1835 dadas las leyes de desamortización. Finalmente, el 15 de julio de 1941 se erigió en parroquia independiente, por decreto del arzobispo de Valencia, Prudencio Melo.

Monteolivete

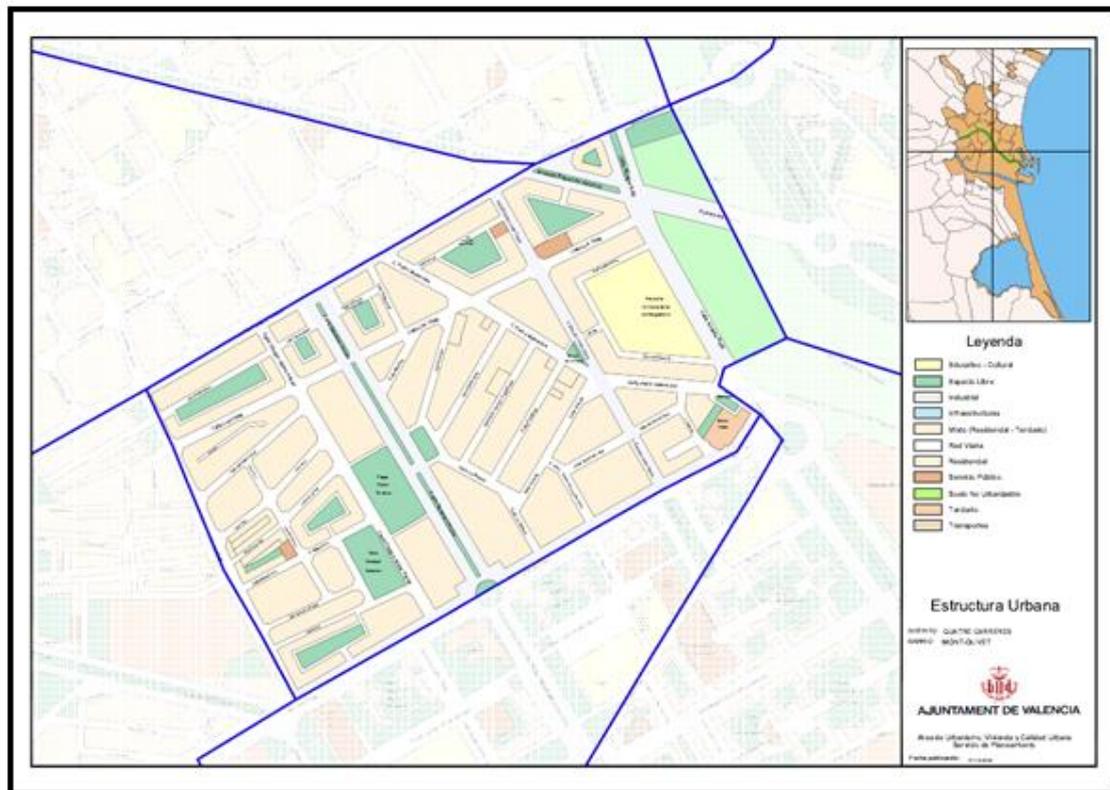


Figura 4.32. Barrio de Mont-Olivet
Fuente: Ayuntamiento de Valencia

Monteolivete (*Mont-Olivet* en valenciano) es un barrio de la ciudad de Valencia, se encuentra al sureste de la ciudad y limita al norte con Gran Vía, al este con Playa-Roja, al sur con Na Rovella y al oeste con Ruzafa y En Corts. Su población en 2011 es de 14.152 habitantes.

Hasta bien entrado el siglo XX Monteolivete era una zona de población dispersa, pero desde la década de 1960 se ha visto integrado en el entramado urbano de la ciudad. En 1979, se derribó una buena parte del antiguo caserío durante la construcción de la autovía del Saler, desapareciendo la práctica totalidad con la construcción de las nuevas edificaciones, que han ocupado totalmente el espacio de las huertas.

Patrimonio

Iglesia de Nuestra Señora de Monteolivete (figura 4.33) (Església de la Mare de Déu de Mont-Olivet): Se edificó entre 1767 y 1771 en estilo neoclásico. Consta de una nave con planta de cruz latina, teniendo la fachada flanqueada por dos torres gemelas de base cuadrada. En su

interior destaca el icono de Nuestra Señora de Monteolivete, presidiendo el altar mayor sobre un pequeño olivo que le sirve de peana. En 1826 se instalaron en la ermita los monjes de la Congregación de San Vicente de Paúl, que tuvieron que abandonarla en 1835 dadas las leyes de desamortización. Finalmente, el 15 de julio de 1941 se erigió en parroquia independiente, por decreto del arzobispo de Valencia, Prudencio Melo.



Figura 4.33, Iglesia de Nuestra Señora de Monteolivete
Fuente: Propia

Cultura

Aquí se encuentra el Museo fallero (Museu faller): Está situado en el antiguo convento de la Congregación de San Vicente de Paúl y conserva los ninots premiados cada año.

Este es un barrio situado cerca del antiguo cauce del río que ahora está lleno de zonas verdes.

4.2.2.2.- Descripción de las características del distrito de Quatre Carreres

Este apartado se realizó mediante unas fichas (anexo 3 fichas características zonas), que fueron una elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV detallando las características de cada zona.

En ellas se ven reflejados aspectos como la accesibilidad, accesos, alumbrados, áreas peatonales, bibliotecas, comercios, contaminación acústica, crecimiento poblacional, década de las primeras viviendas en el barrio, densidad económica, edad media, guarderías, inmigración, instalaciones deportivas, instalaciones sanitarias, monumentos históricos, naves industriales, ocio, oferta cultural, oficinas, escuelas de educación primaria y secundaria, solares, sucursales bancarias, tráfico, transporte público, tren, universidades, vías anchas y zonas verdes.

De los resultados obtenidos se realizaron unos gráficos (anexo 3) realizados por el taller 30 de la ITSIE la UPV, en los cuales se aprecia y se pueden comparar con el resto de los barrios.

De este barrio de Monteolivete se observa lo siguiente:

Accesibilidad	MEDIA
Accesos	AVENIDA
Alumbrados	MEDIA
áreas peatonales	NINGUNA
bibliotecas	NO
comercios	BAJO
contaminación acústica	ALTA
crecimiento poblacional	MEDIA
década de las primeras viviendas en el barrio	ANTERIOR A 1950
densidad económica	MEDIA
edad media de la población	> 42
guarderías	ALTO
inmigración	ALTA
instalaciones deportiva	NO
instalaciones sanitarias	MEDIA
monumentos históricos	NO
naves industriales	NADA/POCA
ocio	BAJO
oferta cultural	MEDIA
oficinas	NADA/POCA
escuelas de educación primaria y secundaria	ALTO
solares sin edificar	SI
sucursales bancarias	MAS DE 5
tráfico	ALTA
transporte público	MEDIO
tren	NO
universidades	SI
vías anchas	MEDIO

zonas verdes

BAJO (aunque linda con el antiguo cauce del río Turia, que ahora están destinadas a zonas verdes)

Tabla 4.29. Características del Barrio de Monteolivete
Fuente: Elaboración propia

En Corts

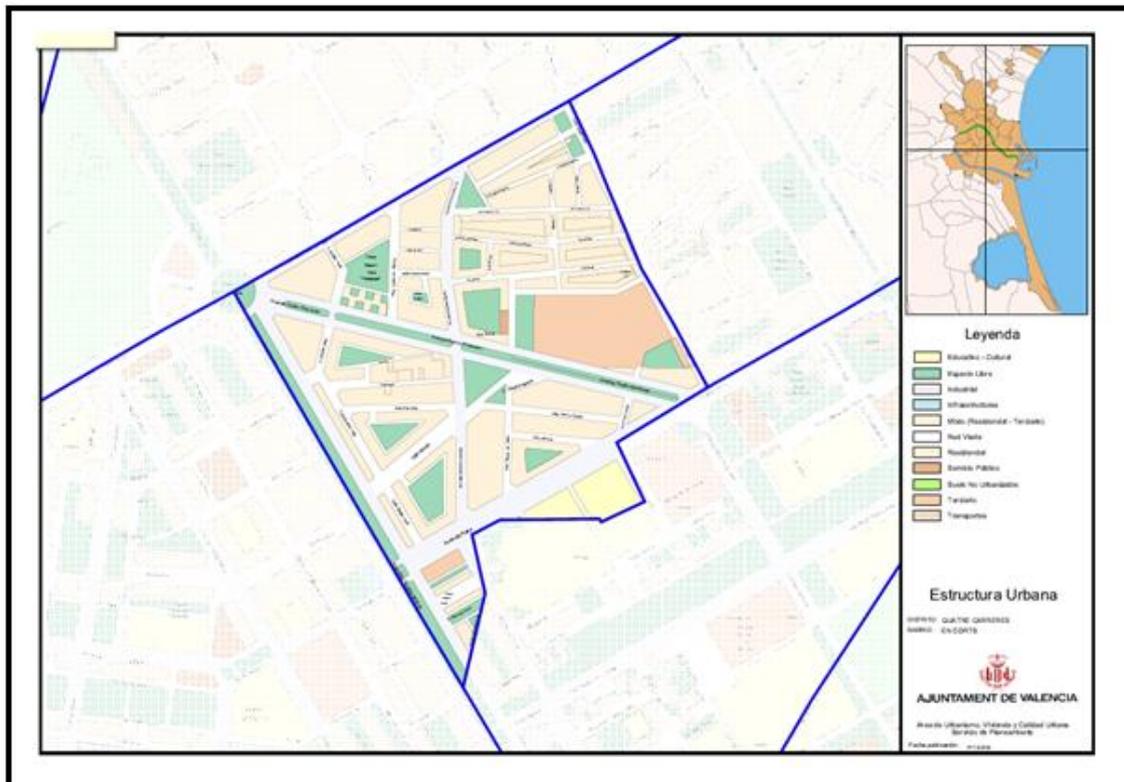


Figura 4.34. Barrio de En Corts
Fuente: Ayuntamiento de Valencia

En Corts es un barrio de la ciudad de Valencia, se encuentra al sureste de la ciudad y limita al norte con Ruzafa, al este con Monteolivete, al sur con Na Rovella y al oeste con Malilla. Su población en 2011 es de 8.405 habitantes.

Historia

Se sabe que en 1424 existía al sur de Ruzafa una fuente que pertenecía a un tal Francisco Corts, por lo que dicha fuente era denominada «Font d'En Corts» (en español *Fuente de don Corts*). Ya desde entonces se le atribuían a sus aguas diversas propiedades, tanto al beberlas como al bañarse en ellas, hasta el punto de que, según Orellana, no era raro que los velluteros (artesanos de la seda) acudieran a dicha fuente para curarse los callos de las manos. Dicha fuente daba nombre, además, a una de las carreras, la *Carrera de En Corts*, que es una de las cuatro que dan nombre al distrito de Quatre Carreres y que se dirigía desde Ruzafa hacia La Punta y Pinedo. En 1877 En Corts, junto con todo el territorio del antiguo municipio de Ruzafa, pasó a formar parte del término municipal de Valencia. Ya desde la década de 1960 comenzó a urbanizarse esta zona, y en la actualidad el barrio está totalmente integrado en la trama urbana de la ciudad de Valencia y no queda constancia de la fuente que le dio su topónimo más que en el nombre de algunas vías.

Características de las zonas

Este apartado se realizó mediante unas fichas (anexo 3 fichas características zonas), que fueron una elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV detallando las características de cada zona.

En ellas se ven reflejados aspectos como la accesibilidad, accesos, alumbrados, áreas peatonales, bibliotecas, comercios, contaminación acústica, crecimiento poblacional, década de las primeras viviendas en el barrio, densidad económica, edad media, guarderías, inmigración, instalaciones deportivas, instalaciones sanitarias, monumentos históricos, naves industriales, ocio, oferta cultural, oficinas, escuelas de educación primaria y secundaria, solares, sucursales bancarias, tráfico, transporte público, tren, universidades, vías anchas y zonas verdes.

De los resultados obtenidos se realizaron unos gráficos (anexo 3) realizados por el taller 30 de la ITSIE la UPV, en los cuales se aprecia y se pueden comparar con el resto de los barrios.

De este barrio de En Corts se observa lo siguiente:

Accesibilidad	POCO/NADA
Accesos	AVENIDA
Alumbrados	MEDIA
áreas peatonales	NO ESTUDIADO
bibliotecas	NO
comercios	MEDIO
contaminación acústica	MEDIA
crecimiento poblacional	MEDIA
década de las primeras viviendas en el barrio	ANTERIOR A 1950
densidad económica	MEDIA
edad media de la población	ENTRE 38-42
guarderías	MEDIO
inmigración	NO ESTUDIADO
instalaciones deportiva	NADA/POCO
instalaciones sanitarias	NADA/POCO
monumentos históricos	NO
naves industriales	NADA/POCA
ocio	BAJO

oferta cultural	MEDIA
oficinas	NADA/POCA
escuelas de educación primaria y secundaria	MEDIO
solares sin edificar	SI
sucursales bancarias	MAS DE 5
tráfico	ALTA
transporte público	MEDIO
tren	NO
universidades	NO
vías anchas	BAJO
zonas verdes	MEDIO

Tabla 4.30 Características del barrio de En Corts
Fuente: Elaboración propia

Malilla

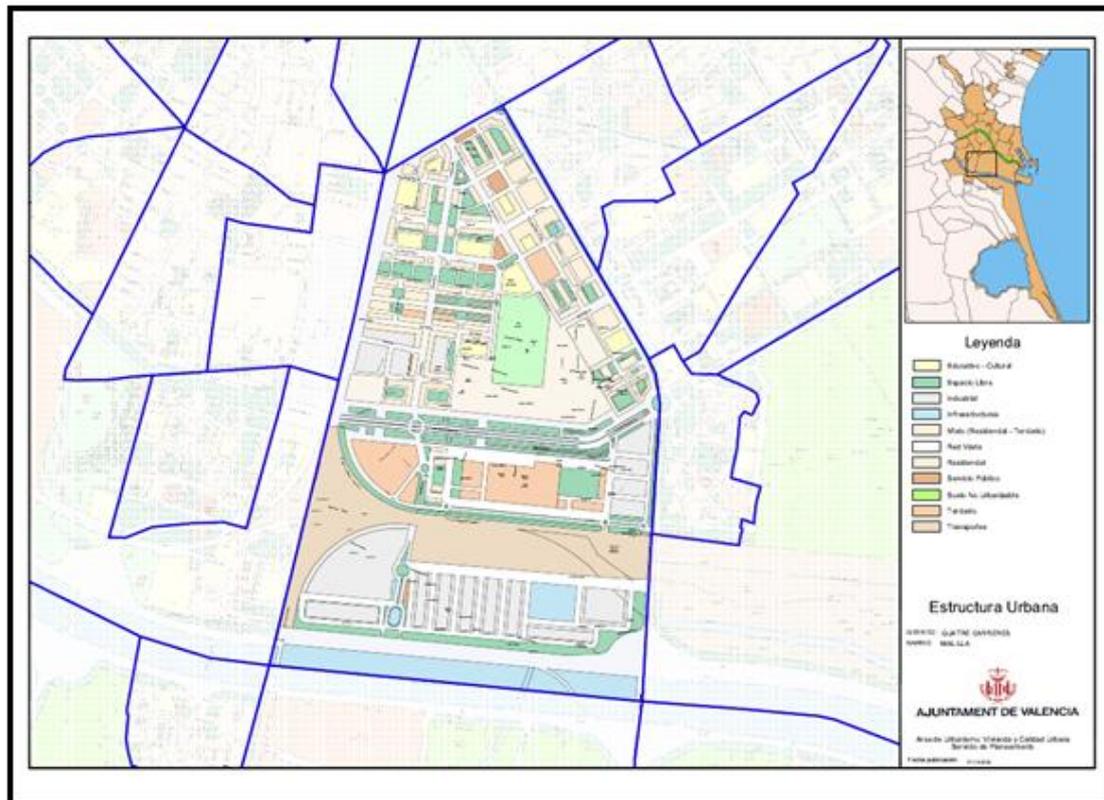


Figura 4.35. Barrio de Malilla
Fuente: Ayuntamiento de Valencia

Malilla (o, erróneamente, *Melilla*) es un barrio de la ciudad de Valencia, se encuentra al sur de la ciudad y limita al norte con Ruzafa, al este con Fuente San Luis y La Punta, al sur con Horno de Alcedo y al oeste con Camí Real y La Creu Coberta. Su población en 2011 es de 16.529 habitantes.

Historia

En época andalusí existía en las cercanías de Ruzafa un rahal denominado *Malilla*, que según el Llibre del Repartiment fue donado por Jaime I a Pedro de Fontoba el 27 de enero de 1238. De esta antigua alquería tomó el nombre la Carrera de Malilla, que es una de las cuatro que vinieron a conformar el distrito de Quatre Carreres. En 1877 Malilla, junto con todo el territorio del antiguo municipio de Ruzafa, pasó a formar parte del término municipal de Valencia, estando en la actualidad su mitad norte totalmente integrada en el entramado urbano de la ciudad.

En su zona sur se acaba de finalizar e inaugurar el Hospital de la Nueva Fé, que empezó su funcionamiento en enero de 2011 y es considerado el más grande de Europa.



Figura 4.36 Hospital de la Nueva Fe
Fuente: Ayuntamiento de Valencia

Características de las zonas

Este apartado se realizó mediante unas fichas (anexo 3 fichas características zonas), que fueron una elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV detallando las características de cada zona.

En ellas se ven reflejados aspectos como la accesibilidad, accesos, alumbrados, áreas peatonales, bibliotecas, comercios, contaminación acústica, crecimiento poblacional, década de las primeras viviendas en el barrio, densidad económica, edad media, guarderías, inmigración, instalaciones deportivas, instalaciones sanitarias, monumentos históricos, naves industriales, ocio, oferta cultural, oficinas, escuelas de educación primaria y secundaria, solares, sucursales bancarias, tráfico, transporte público, tren, universidades, vías anchas y zonas verdes.

De este barrio de Malilla se observa lo siguiente:

Accesibilidad	MEDIA
Accesos	AVENIDA
Alumbrados	MEDIA
áreas peatonales	3 O MAS
bibliotecas	SI
comercios	MEDIO
contaminación acústica	NADA/POCO
crecimiento poblacional	ALTA
década de las primeras viviendas en el barrio	ANTERIOR A 1950
densidad económica	MEDIA
edad media de la población	ENTRE 38-42
guarderías	MEDIO
inmigración	MEDIO
instalaciones deportiva	SI
instalaciones sanitarias	ALTA
monumentos históricos	NO
naves industriales	NADA/POCA
ocio	MEDIO
oferta cultural	MEDIA
oficinas	NADA/POCA
escuelas de educación primaria y secundaria	ALTO
solares sin edificar	SI
sucursales bancarias	MAS DE 5
tráfico	MEDIO
transporte público	MEDIO
tren	NO (bordean la zona)
universidades	NO
vías anchas	MEDIO

zonas verdes	BAJO
--------------	------

Tabla 4.31 Características del barrio de Malilla
Fuente: Elaboración propia

La Fonteta de San Luis

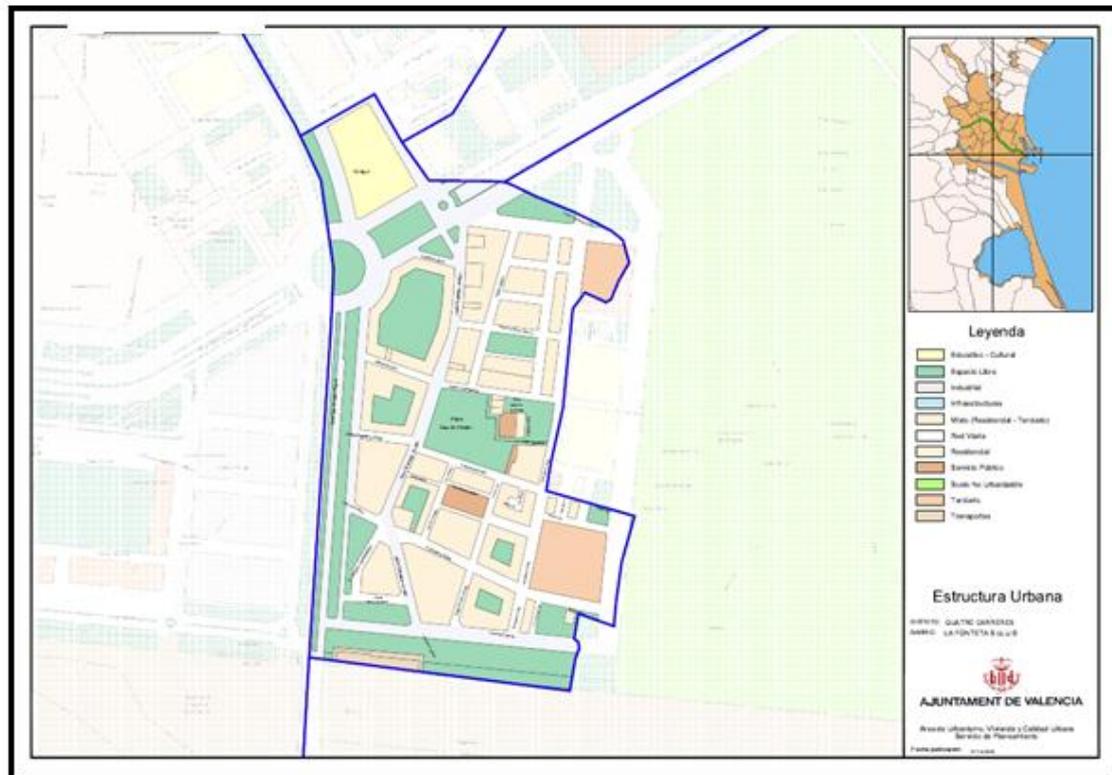


Figura 4.37. Barrio de la Fonteta de Sant Lluís
Fuente: Ayuntamiento de Valencia

Fuente San Luis (en valenciano Fonteta de Sant Lluís) es un barrio de la ciudad de Valencia, se encuentra en el extrarradio de la ciudad y limita al norte con los barrios de Na Rovella y Ciudad de las Artes y las Ciencias, al este y sur con el de La Punta y al oeste con el de Malilla, todos ellos en el mismo distrito. Su población en 2011 es de 2.174 habitantes.

Historia

Las primeras noticias del paraje datan de 1579, cuando san Luis Bertrán, que se hallaba enfermo al padecer de una constante sed, se dirigió a una fuente que le recomendaron, en el camino de Ruzafa a la Albufera. Al beber de la fuente se sintió tan mejorado que la bendijo y según el párroco Vidal y Micó "desde entonces no ha faltada el agua en aquella Fonteta de Sant Lluís, devolviendo en bastantes ocasiones la salud a los enfermos". En el siglo XVII o XVIII se levantó, en memoria de los milagros del santo, una ermita que dependía de la parroquia de San Valero de Ruzafa. Fue en 1902 cuando el caserío que se había ido formando alrededor de dicha ermita se elevó a la categoría de parroquia, con lo que el templo se amplió para tomar su forma actual.

El barío actual está conformado por la barriada antigua, alrededor de la cual fue creciendo la urbanización moderna a partir de la década de 1970. Estos nuevos edificios fueron en su mayoría fincas de varias alturas típicas del éxodo rural. En la actualidad se están

terminando de urbanizar los últimos sectores de huertas restantes, mediante el PAI de Quatre Carreres, entre el IES de Jordi de Sant Jordi y el CP Santo Cáliz.

Transportes

Aquí se halla la estación de Valencia-Fuente San Luis, en la que efectúan parada los trenes de la línea C-6 de Cercanías Valencia. En ella, además, efectúan frecuentemente los trenes Arco y Talgo sus inversiones de marcha.

Patrimonio

La Fuente de San Luis que a continuación mostraremos (foto x), ya restaurada y modernizada, es la fuente que ha dado nombre a este distrito llamado La Fonteta de San Lluís, en valenciano.



Figura 4.38. La Fonteta de Sant Lluís
Fuente: Página de Turismo de Valencia

Fuente de San Luis, que ha dado nombre al barrio.

Iglesia de San Luis Bertrán: El templo actual data de 1902, cuando fue elevado a parroquia. Es de estilo barroco, con una portada adintelada en cuya parte superior se abre una hornacina con una imagen de Luis Bertrán. Al interior se abren doce capillas. Del conjunto destaca el campanario, que se construyó siguiendo las líneas de las típicas torres valencianas del siglo XVII.

Cultura

Fiesta de San Luis Beltrán: Se celebra del 20 al 25 de julio y durante estas fechas los clavarios preparan las diversas actividades de la festividad, entre las que se encuentran la cabalgata y diversas procesiones.

Fiesta de San Antonio: Se celebra en enero en la plaza de la Iglesia, donde se bendice a los animales, acto generalmente amenizado con música orquestal y que finaliza con una hoguera.

Fallas: La Fonteta cuenta con dos comisiones: Falla Escultor Pastor-Grabador Jordán, más conocida como Falla La Fonteta, y Falla Ángel Villena-Pintor Sabater.

Características de las zonas

Este apartado se realizó mediante unas fichas (anexo 3 fichas características zonas), que fueron una elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV detallando las características de cada zona.

En ellas se ven reflejados aspectos como la accesibilidad, accesos, alumbrados, áreas peatonales, bibliotecas, comercios, contaminación acústica, crecimiento poblacional, década de las primeras viviendas en el barrio, densidad económica, edad media, guarderías, inmigración, instalaciones deportivas, instalaciones sanitarias, monumentos históricos, naves industriales, ocio, oferta cultural, oficinas, escuelas de educación primaria y secundaria, solares, sucursales bancarias, tráfico, transporte público, tren, universidades, vías anchas y zonas verdes.

De los resultados obtenidos se realizaron unos gráficos (anexo 3) realizados por el taller 30 de la ETSIE la UPV, en los cuales se aprecia y se pueden comparar con el resto de los barrios.

De este barrio de la Fonteta de San Lluís se observa lo siguiente:

Accesibilidad	ALTA
Accesos	AVENIDA
Alumbrados	MEDIA
áreas peatonales	NO ESTUDIADO
bibliotecas	NO
comercios	BAJO
contaminación acústica	MEDIA
crecimiento poblacional	MEDIA
década de las primeras viviendas en el barrio	ANTERIOR A 1950
densidad económica	MEDIA
edad media de la población	ENTRE 38-42

guarderías	BAJO
inmigración	MEDIO
instalaciones deportiva	SI
instalaciones sanitarias	NADA/POCO
monumentos históricos	NO
naves industriales	ALTO
ocio	BAJO
oferta cultural	NADA/POCO
oficinas	NADA/POCA
escuelas de educación primaria y secundaria	BAJO
solares sin edificar	SI
sucursales bancarias	DE 3 A 5
tráfico	MEDIO
transporte público	MEDIO
tren	NO
universidades	NO
vías anchas	BAJO
zonas verdes	BAJO

Tabla 4.32 Características del barrio de la Fonteta de Sant Lluís
Fuente: Elaboración propia

Na Rovella

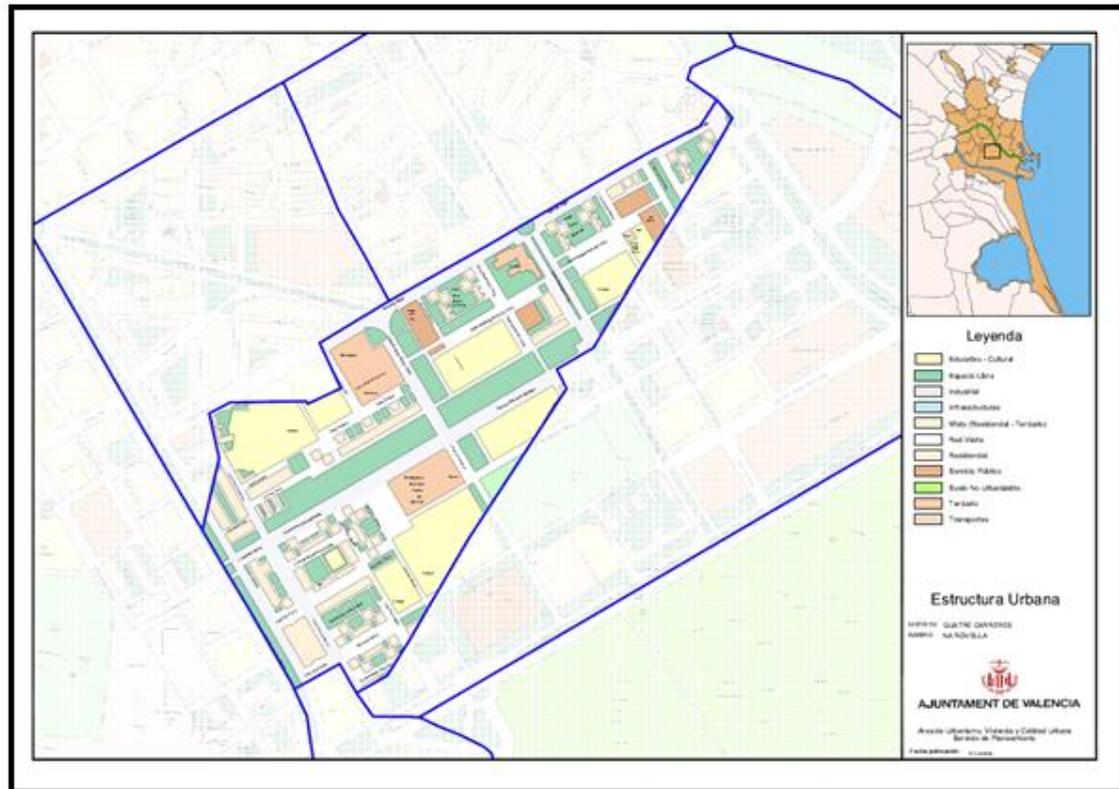


Figura 4.39. Barrio de Na Rovella
Fuente: Ayuntamiento de Valencia

Na Rovella es un barrio de la ciudad de Valencia, se encuentra al sureste de la ciudad y limita al norte con En Corts y Monteolivete, al este con la Ciudad de las Artes y las Ciencias, al sur con Fuente San Luis y al oeste con Malilla. Su población en 2011 es de 6.122 habitantes.

Este es un barrio situado cerca del antiguo cauce del río que ahora está lleno de zonas verdes, parques, instalaciones deportivas y de ocio y a echo de este barrio un lugar más privilegiado y agradable para vivir. También tiene cerca el centro comercial del Saler situado en el barrio de la Ciudad de las Artes y las Ciencias, un lugar de ocio donde poder realizar todo tipo de compras.

Historia

El barrio recibe su nombre de la acequia de Rovella, que cruza su territorio en dirección a Nazaret. En 1877 Na Rovella, junto con todo el territorio del antiguo municipio de Ruzafa, pasó a formar parte del término municipal de Valencia.

Características de las zonas

Este apartado se realizó mediante unas fichas (anexo 3 fichas características zonas), que fueron una elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV detallando las características de cada zona.

En ellas se ven reflejados aspectos como la accesibilidad, accesos, alumbrados, áreas peatonales, bibliotecas, comercios, contaminación acústica, crecimiento poblacional, década de las primeras viviendas en el barrio, densidad económica, edad media, guarderías, inmigración, instalaciones deportivas, instalaciones sanitarias, monumentos históricos, naves industriales, ocio, oferta cultural, oficinas, escuelas de educación primaria y secundaria, solares, sucursales bancarias, tráfico, transporte público, tren, universidades, vías anchas y zonas verdes.

De los resultados obtenidos se realizaron unos gráficos (anexo 3) realizados por el taller 30 de la ITSIE la UPV, en los cuales se aprecia y se pueden comparar con el resto de los barrios.

De este barrio de Na Rovella se observa lo siguiente:

Accesibilidad	ALTA
Accesos	AVENIDA
Alumbrados	MEDIA
áreas peatonales	NINGUNA
bibliotecas	NO
comercios	MEDIO
contaminación acústica	MEDIA
crecimiento poblacional	NADA/POCA
década de las primeras viviendas en el barrio	ANTERIOR A 1950
densidad económica	NADA/POCA
edad media de la población	ENTRE 38 Y 42
guarderías	BAJO
inmigración	MEDIO
instalaciones deportiva	SI
instalaciones sanitarias	NADA/POCO
monumentos históricos	NO
naves industriales	NADA/POCA
ocio	BAJO

oferta cultural	NADA/POCO
oficinas	NADA/POCA
escuelas de educación primaria y secundaria	ALTO
solares sin edificar	NO
sucursales bancarias	2 O MENOS
tráfico	MEDIO
transporte público	BAJO
tren	NO
universidades	NO
vías anchas	MEDIO
zonas verdes	BAJO (aunque linda con el antiguo cauce del río Turia, que ahora están destinadas a zonas verdes)

Tabla 4.33 Características del Barrio de Na Rovella
Fuente: Elaboración propia

La Punta

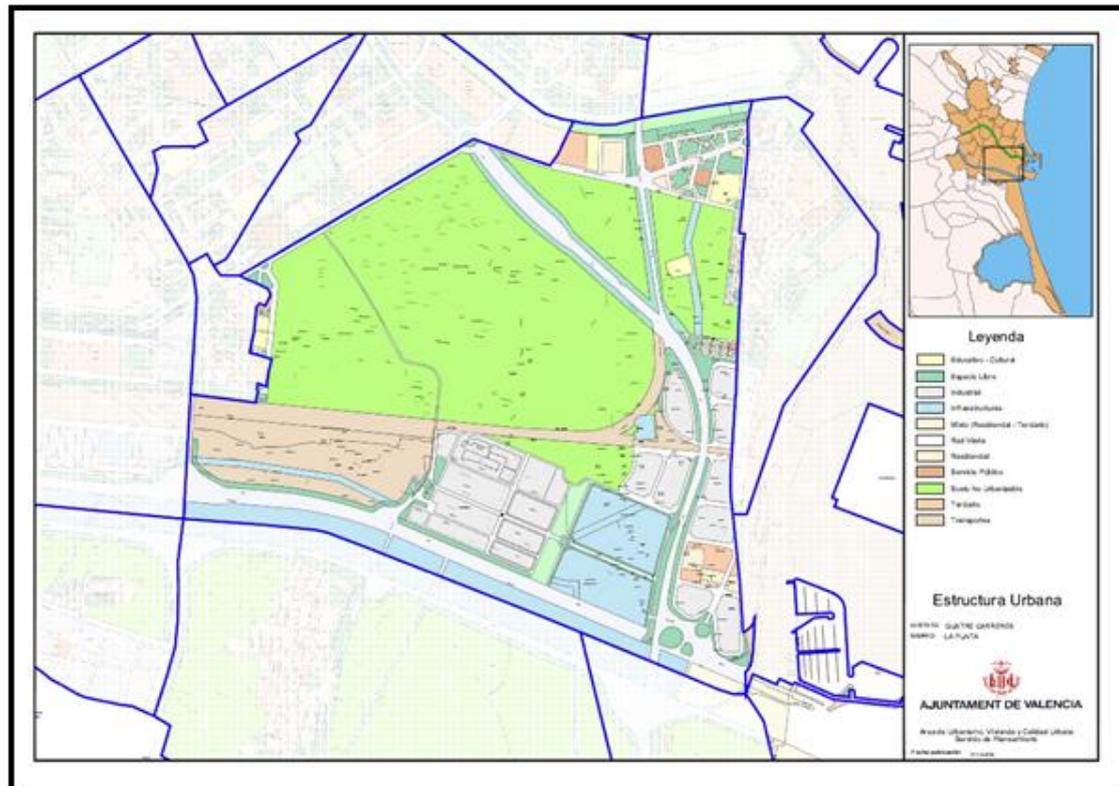


Figura 4.40. Barrio de La Punta
Fuente: Ayuntamiento de Valencia

Las primeras referencias a la Punta datan del siglo XV. Se ha tratado históricamente de una zona de huertas y de paso entre Nazaret y Monteolivete y aún hoy no tiene un urbanismo claro. Su iglesia se comenzó a construir en 1908. En 1877 La Punta, junto con todo el territorio del antiguo municipio de Ruzafa, pasó a formar parte del término municipal de Valencia. Su población en 2011 es de 1.698 habitantes.

Es un barrio de huertas y de viviendas unifamiliares de dos plantas, tiene algunas vías principales con sus viviendas adosadas (figura 4.41) y otras dispersas con sus respectivas huertas (figura 4.42). Se trata de un barrio que aun no está estructurado.



Figura 4.41 Vía principal con viviendas unifamiliares de una o dos plantas, La Punta
Fuente: Propia



Figura 4.42, Zona de huertas, La Punta
Fuente: Propia

Transportes

La Punta está atravesada por la CV-500 de norte a sur y la V-30 de este a oeste. La atraviesa también la vía del ferrocarril Valencia-Barcelona (foto xx), situándose al sur del barrio la práctica totalidad de las infraestructuras de la Estación de Valencia-Fuente San Luis.



Figura 4.43 Vías del tren Valencia-Barcelona
Fuente: Propia

Por La Punta pasan tres líneas de autobús, la 15 (Marqués de Sotelo - Pinedo) y 95 (Parc de Capçalera - Ciutat de les Arts i les Ciències), ambas de EMT Valencia. La otra línea es de Metrobus, la 190 (Valencia - El Perelló). En periodo estival, esta línea deja de pasar por La Punta, pero que es substituida por la 191 (Valencia - Gavines).

Patrimonio

Iglesia parroquial de la Concepción (figura 4.44): Se comenzó a construir en 1908 según los planos de Francisco Mora Berenguer. Destaca la esbeltez de su cúpula y de su torre-campanario, obra ésta última de Mauro Lleó. Fue declarada parroquia en 1942 por decreto del entonces arzobispo de Valencia, Prudencio Melo, y existe en su jardín desde 1963 un pequeño monumento a su primer párroco, Ranulfo Roig Pascual.



Figura 4.44 Iglesia Parroquial de la Concepción
Fuente: Internet

Ermita del Fiscal: Se trata de una pequeña ermita huertana, dedicada a la Virgen de los Desamparados. Esta aneja a la finca del Fiscal, de la cual ha tomado el nombre, y se sitúa en las cercanías de la antigua carretera de En Corts. Se restauró en 1983.

Características de las zonas

Este apartado se realizó mediante unas fichas (anexo 3 fichas características zonas), que fueron una elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV detallando las características de cada zona.

En ellas se ven reflejados aspectos como la accesibilidad, accesos, alumbrados, áreas peatonales, bibliotecas, comercios, contaminación acústica, crecimiento poblacional, década de las primeras viviendas en el barrio, densidad económica, edad media, guarderías, inmigración, instalaciones deportivas, instalaciones sanitarias, monumentos históricos, naves industriales, ocio, oferta cultural, oficinas, escuelas de educación primaria y secundaria, solares, sucursales bancarias, tráfico, transporte público, tren, universidades, vías anchas y zonas verdes.

De los resultados obtenidos se realizaron unos gráficos (anexo 3) realizados por el taller 30 de la ITSIE la UPV, en los cuales se aprecia y se pueden comparar con el resto de los barrios.

De este barrio de La Punta se observa lo siguiente:

Accesibilidad	ALTA
Accesos	AVENIDA
Alumbrados	NADA/POCO
áreas peatonales	NINGUNA
bibliotecas	NO
comercios	BAJO
contaminación acústica	NADA/POCO
crecimiento poblacional	ALTO
década de las primeras viviendas en el barrio	ANTERIOR A 1950
densidad económica	NADA/POCO
edad media de la población	> 42
guarderías	BAJO
inmigración	NADA/POCO
instalaciones deportiva	NO
instalaciones sanitarias	MEDIA
monumentos históricos	NO
naves industriales	NADA/POCA
ocio	BAJO
oferta cultural	NADA/POCO
oficinas	NADA/POCA
escuelas de educación primaria y secundaria	BAJO
solares sin edificar	SI
sucursales bancarias	2 O MENOS
tráfico	NADA POCO
transporte público	MEDIO
tren	NO
universidades	NO
vías anchas	BAJO

zonas verdes

BAJO (aunque tienen
muchas huertas de
particulares)

Tabla 4.34 Características del barrio de Monteolivete
Fuente: Elaboración Propia

Ciudad de las Artes y las Ciencias

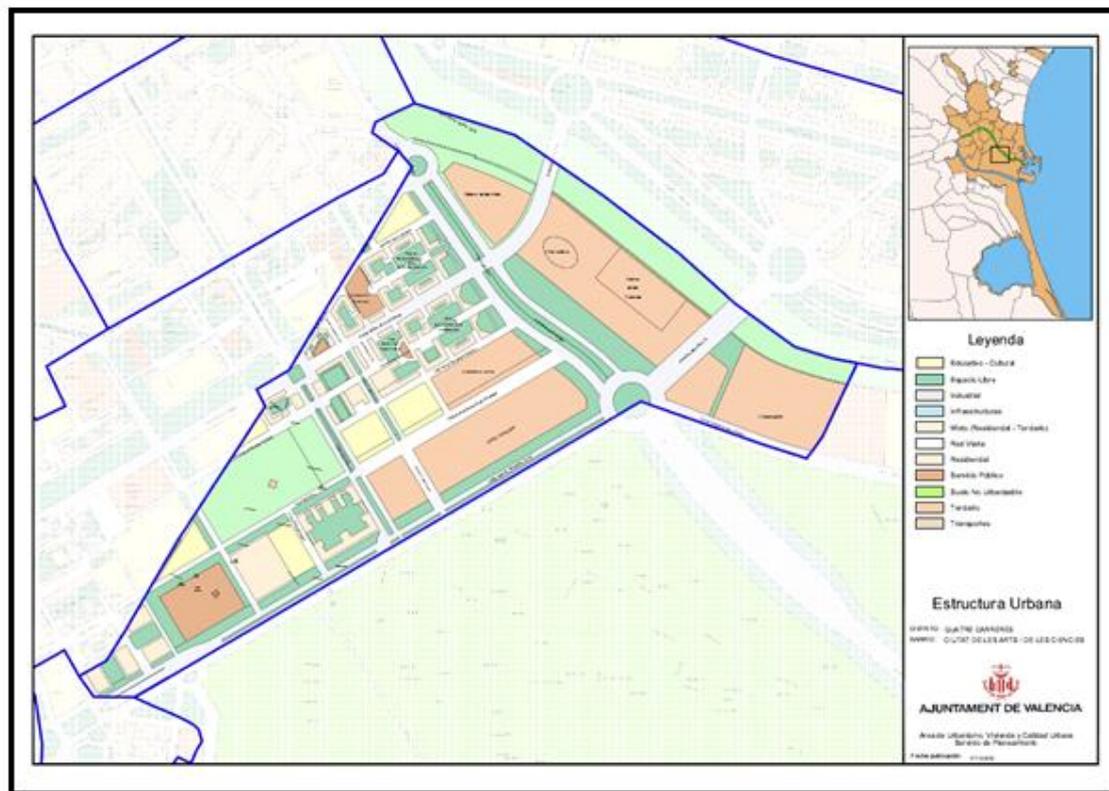


Figura 4.45. Barrio de La Ciudad de las Artes y las Ciencias
Fuente: Ayuntamiento de Valencia

Está situada al sureste de Valencia, linda con el barrio de Na Rovella y por el norte con el antiguo cauce del río Turia (figuras 4.46 y 4.47), actualmente hecho un lugar de ocio, con parques, zonas verdes, instalaciones deportivas, zoológico de animales acuáticos, cine en tres dimensiones, un auditorio y un largo etc que ha hecho de este barrio uno de los más privilegiados de Valencia. Desde aquí sale la autovía dirección al Saler.

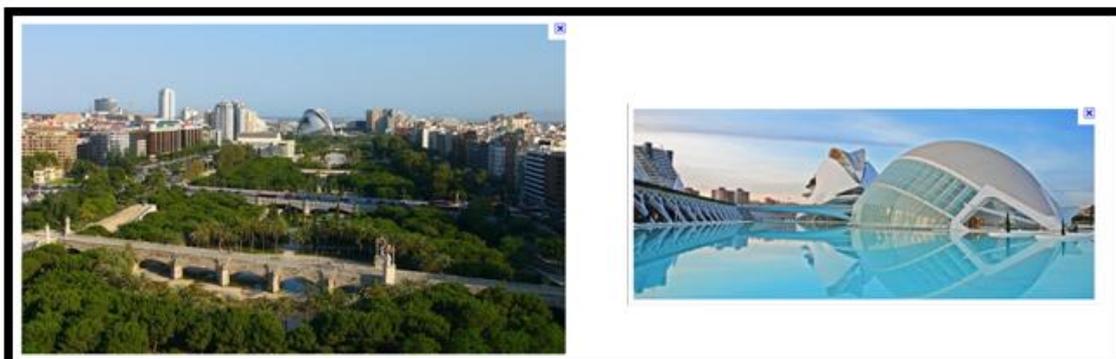


Figura 4.46, Zonas verdes y de ocio del antiguo cauce del río Turia
Fuente: Web Ayuntamiento de Valencia

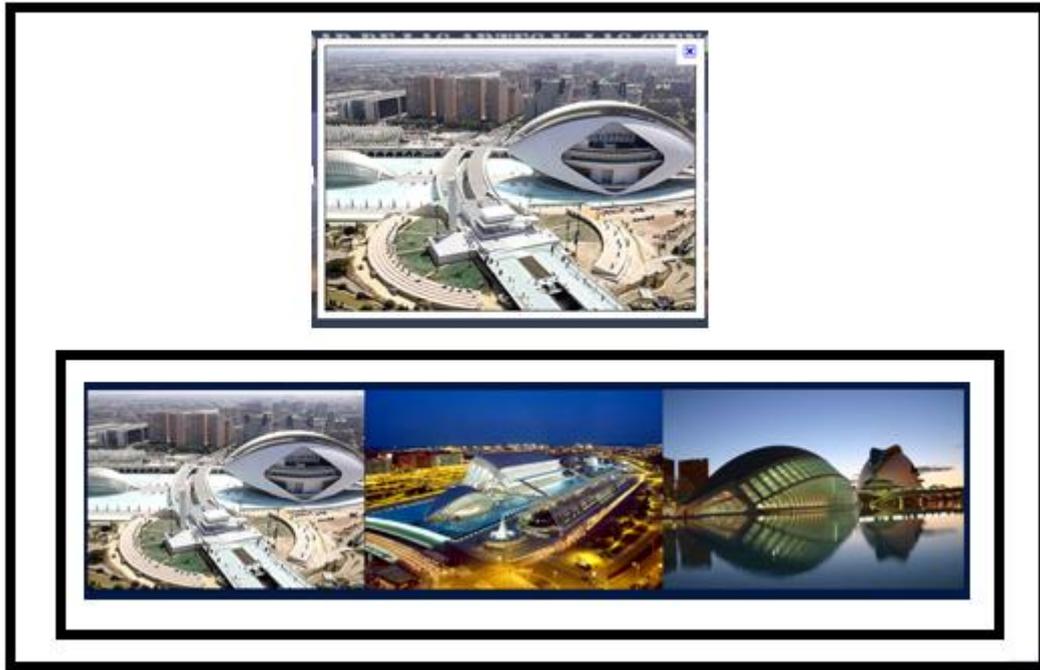


Figura 4.47, Ciudad de las Artes y las Ciencias
Fuente: Mural UV.es

El barrio es un barrio nuevo, sus edificios son de los más altos de Valencia llegando hasta una decimo quinta planta y modernos. En el ayuntamiento de Valencia data que las primeras viviendas en esta zona datan de la década de 1970-1989, pero muchos de estos edificios fueron quitados y prácticamente todo lo construido es actual, no todos.

Es un barrio que está en expansión y con un crecimiento poblacional bastante alto, actualmente en el censo de Valencia consta de 3.894 habitantes y sigue aumentando.

Aquí se sitúa uno de los centros comerciales con cines mas nuevos de la ciudad de Valencia, el Centro Comercial del Saler, además cruzando el rio hay otro centro comercial, el centro comercial El Aqua que también tienen cines y frente El Corte Inglés. Con respecto a ocio, es un barrio que sin tener que desplazarte encuentras todo cerca y para todo tipo de edades.

En este barrio también se encuentran los juzgados de Valencia en un edificio bastante moderno y luminoso con jardines interiores.

Características de las zonas

Este apartado se realizó mediante unas fichas (anexo 3 fichas características zonas), que fueron una elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV detallando las características de cada zona.

En ellas se ven reflejados aspectos como la accesibilidad, accesos, alumbrados, áreas peatonales, bibliotecas, comercios, contaminación acústica, crecimiento poblacional, década de las primeras viviendas en el barrio, densidad económica, edad media, guarderías, inmigración, instalaciones deportivas, instalaciones sanitarias, monumentos históricos, naves industriales, ocio, oferta cultural, oficinas, escuelas de educación primaria y secundaria, solares, sucursales bancarias, tráfico, transporte público, tren, universidades, vías anchas y zonas verdes.

De este barrio de La Ciudad de las Artes y las Ciencias se observa lo siguiente:

Accesibilidad	MEDIA
Accesos	AUTOVIA
Alumbrados	ALTA
áreas peatonales	3 O MAS
bibliotecas	NO
comercios	MEDIO
contaminación acústica	ALTA
crecimiento poblacional	ALTO
década de las primeras viviendas en el barrio	DECADA 1970-1989
densidad económica	NADA /POCO
edad media de la población	< 38
guarderías	BAJO
inmigración	MEDIO
instalaciones deportiva	NO
instalaciones sanitarias	NADA/POCO
monumentos históricos	NO
naves industriales	NADA/POCA
ocio	BAJO
oferta cultural	ALTA

oficinas	NADA/POCA
escuelas de educación primaria y secundaria	BAJO
solares sin edificar	SI
sucursales bancarias	MAS DE 5
tráfico	MEDIO
transporte público	BAJO
tren	NO
universidades	NO
vías anchas	MEDIO
zonas verdes	MEDIO (además linda con el antiguo cauce del río Turia, que ahora están destinadas a zonas verdes)

Tabla 4.35 Características del barrio de la Ciudad de las Artes y las Ciencias
Fuente: Propia

4.2.2.3.- Descripción de la oferta inmobiliaria de la zona de Quatre Carreres

En La Punta, no nos encontramos ninguna oferta inmobiliaria, es una zona aun sin desarrollar, aunque este barrio colinda con el de Las Artes y Las Ciencias, que es un barrio en expansión y tal vez esta zona, la de la punta, en un futuro desaparezcan las huertas y se desarrolle como parte de la ciudad de Valencia, ya que Valencia está creciendo ampliamente y está haciendo que las zonas de huertas vayan desapareciendo paulatinamente como ha ocurrido en la zona norte de Valencia con el PAI recientemente aprobado de la zona de Camino de Vera en Benimaclet.

A continuación se va a mostrar la oferta inmobiliaria que había en el barrio de Quatre Carreres. La oferta era bastante abundante, aunque la gran mayoría de la oferta inmobiliaria que se hallaba se encontraba situada en el distrito de La Ciudad de las Artes y las Ciencias, en cambio en el distrito de La Punta la oferta era cero.

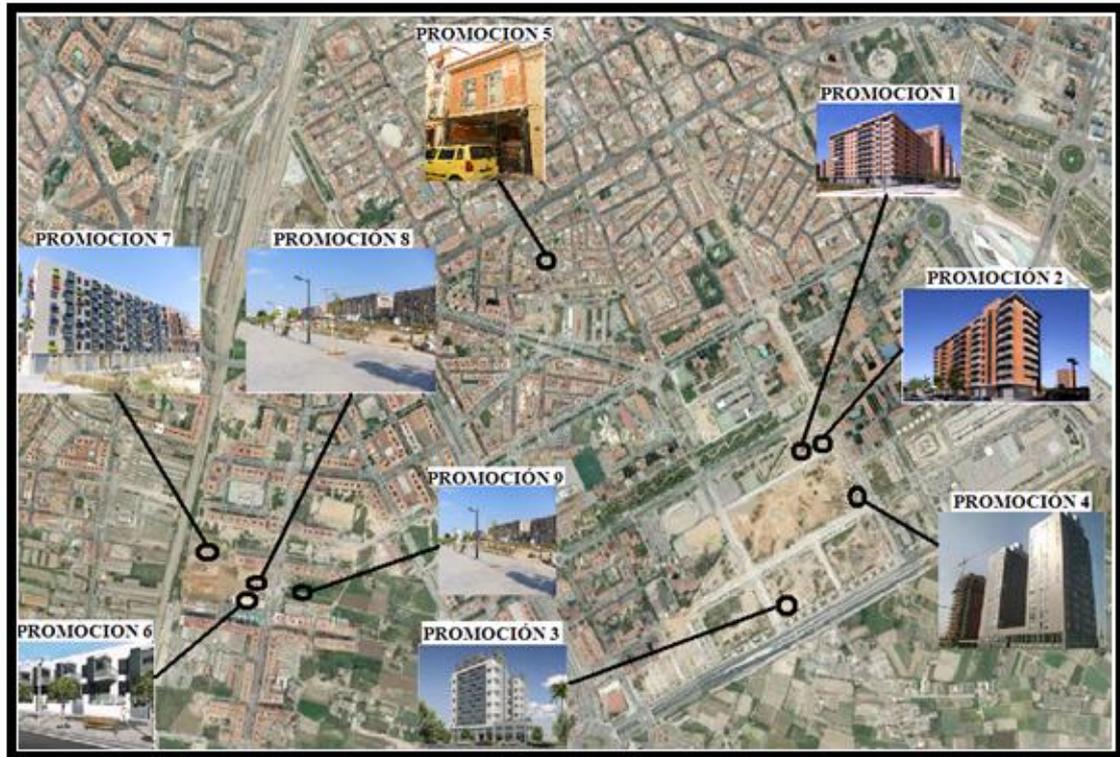


Figura 4.48 Promociones en el barrio de La Punta
Fuente: Propia

PROMOCIÓN 1



Figura 4.49, Residencial Atenea. Planos Tipo. Ciudad de las Artes y las Ciencias
Fuente: Propia



Figura 4.50, Residencial Atenea. Fotos interiores. Ciudad de las Artes y las Ciencias
Fuente: Elaboradas con la página web de la promoción

RESIDENCIAL ATENEA
BARRIO DE LA CIUDAD DE LAS ARTES Y LAS CIENCIAS

C\ JUAN DE RIBERA BERENGUER,7

Viviendas de 3 y 4 dormitorios y garajes

CARACTERISTICAS:

- Piscina, zona de juego de niños y espacio abierto para el esparcimiento
- Puerta de entrada acorazada, con cerradura de seguridad y video portero
- Parquet flotante de madera de roble, en salón, pasillos y dormitorios
- Instalación de aire acondicionado frío-calor en toda la vivienda
- Carpintería de roble, armarios empotrados en todos los dormitorios vestidos y con cajoneras

Tabla 4.36 Residencial Atenea. Ciudad de las Artes y las Ciencias
Fuente: Elaboradas con la página web de la promoción

PROMOCIÓN 2



Figura 4.51, Residencial Atenea. Planos interiores. Ciudad de las Artes y las Ciencias
Fuente: Elaboradas con la página web de la promoción



Figura 4.52, Residencial Atenea. Piso piloto. Ciudad de las Artes y las Ciencias
Fuente: www.vaymer.

RESIDENCIAL ATENEA
EN REGIMEN DE ALQUILER
BARRIO DE LA CIUDAD DE LAS ARTES Y LAS CIENCIAS

C\ JUAN DE RIBERA BERENGUER,7

Viviendas de 2 dormitorios y 1 baño

CARACTERISTICAS:

- Piscina, zona de juego de niños y espacio abierto para el esparcimiento
- Puerta de entrada acorazada, con cerradura de seguridad y video portero
- Parquet flotante de madera de roble, en salón, pasillos y dormitorios
- Instalación de aire acondicionado frio-calor en toda la vivienda
- Carpintería de roble, armarios empotrados en todos los dormitorios vestidos y con cajoneras

PRECIOS DE ALQUILER:

- Vivienda 78.98 m ²	PRECIO 650 euros
- Vivienda 83.55 m ²	PRECIO 665 euros
- Vivienda 83.55 m ²	PRECIO 675 euros
- Vivienda 83.57 m ²	PRECIO 680 euros
- Vivienda 90.46 m ²	PRECIO 715 euros
- Vivienda 90.46 m ²	PRECIO 725 euros

Tabla 4.37 Residencial Atenea. Ciudad de las Artes y las Ciencias
Fuente: Elaboradas con la página web de la promoción

PROMOCIÓN 3



Figura 4.53 Argentea Residencial (en construcción). Ciudad de las Artes y las Ciencias
Fuente: Propia



Figura 4.54 Promoción Argentea Residencial (en construcción). Ciudad de las Artes y las Ciencias
Fuente: www.nuevoprado.es

ARGENTEA RESIDENCIAL
BARRIO DE LA CIUDAD DE LAS ARTES Y LAS CIENCIAS

AV. Actor Antonio Ferrandes, 18 (Bulevar Sur)

Viviendas de 1 a 4 dormitorios

Áticos

Locales comerciales

Oficinas

Zona ajardinada

Piscina

Calidades:

De primera calidad

Tabla 4.38 Residencial Atenea. Ciudad de las Artes y las Ciencias
Fuente: Elaboradas con la página web de la promoción

PROMOCIÓN 4



Figura 4.55 Promoción Edificio Corinna(faltan acabados) . Ciudad de las Artes y las Ciencias
Fuente: propia

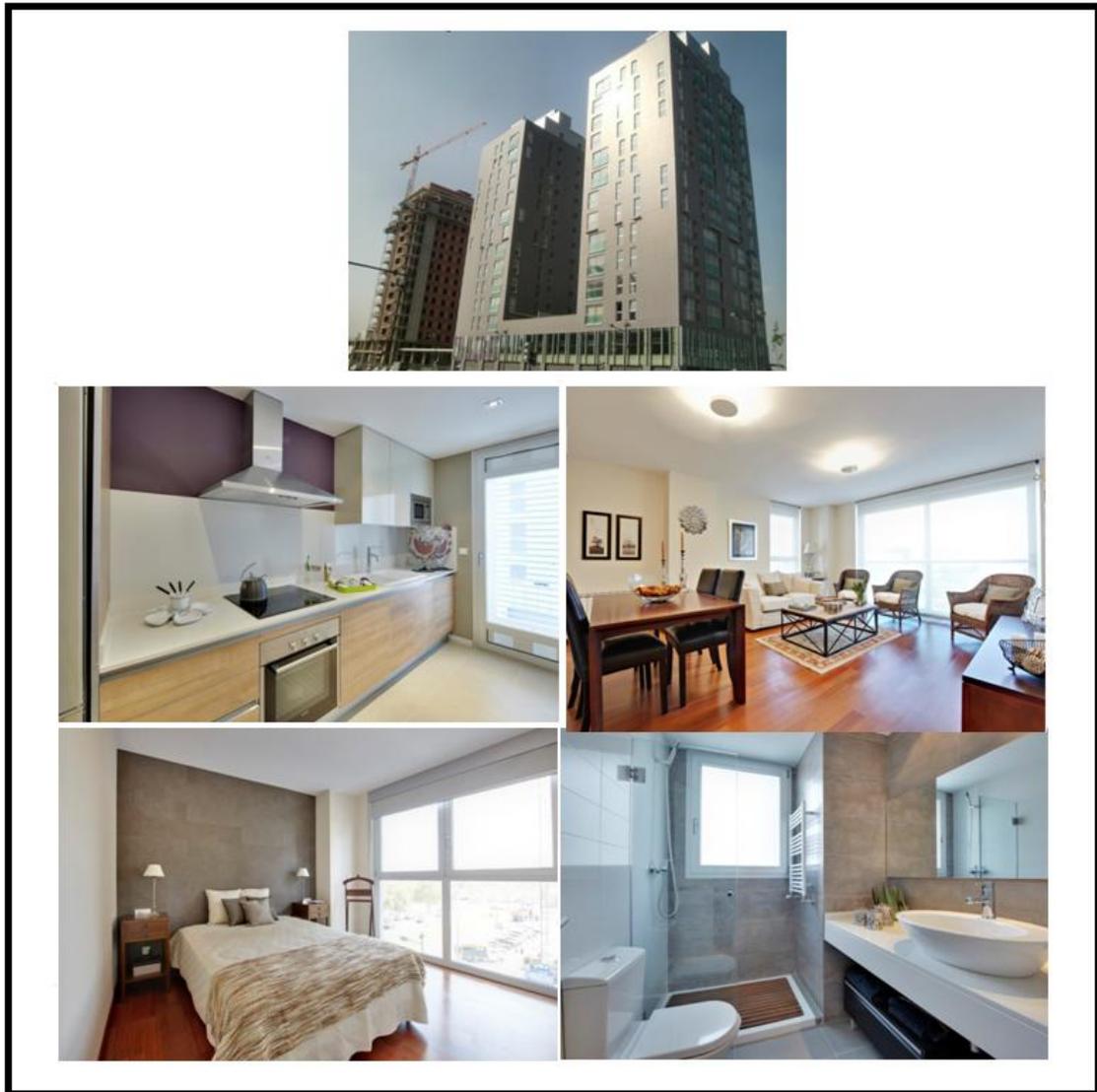


Figura 4.55 Promoción Edificio Corinna(faltan acabados) . Piso Piloto en Ciudad de las Artes y las Ciencias
Fuente: propia y www.bancaja.habitat.es

EDIFICIO CORINNA BARRIO DE LA CIUDAD DE LAS ARTES Y LAS CIENCIAS

C\ General Urruita

67 viviendas de 2, 3 y 4 habitaciones, plaza garaje y trastero.
Urbanización con piscina, juegos infantiles, locales comerciales y oficinas

Características:

Carpintería exterior aluminio lacado y doble acristalamiento

Estores motorizados

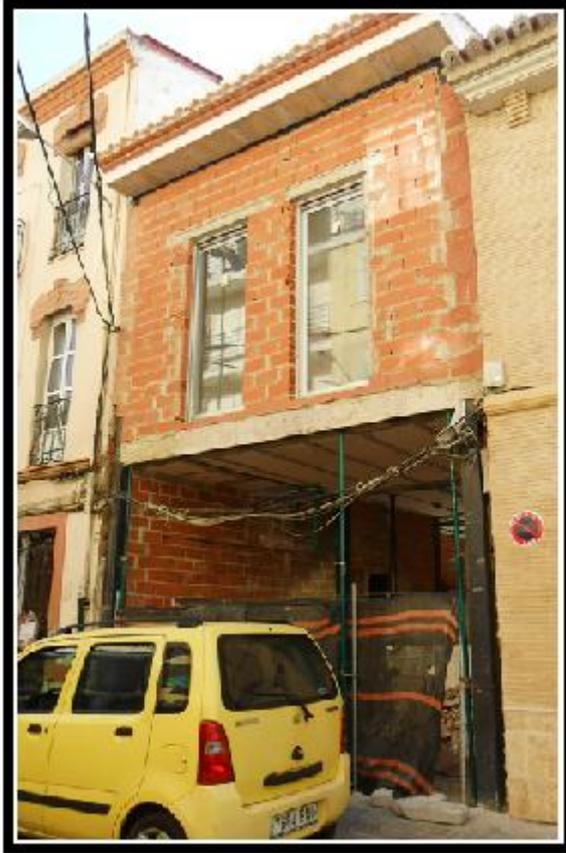
Instalación gas natural

Tarima de madera noble
Cocina y baños de gres porcelánico y totalmente equipados
Carpintería interior de madera noble
Puerta de entrada acorazada
Instalación de aire acondicionado
Calefacción por radiadores
Instalación para el control domótico de la vivienda.

Vivienda de 2 habitaciones 128 m ²	PRECIO 303.900 euros
Vivienda de 3 habitaciones 156 m ²	PRECIO 321.200 euros
Vivienda de 4 habitaciones 239 m ²	PRECIO 487.200 euros

Tabla 4.39 Edificio Corinna. Ciudad de las Artes y las Ciencias
Fuente: Elaboradas con la página web de la promoción

PROMOCION 5



VIVIENDA DE PARTICULAR EN EL BARRIO DE EN CORTS

C/ de Fray Juan Monzó

Vivienda de 130 m²:

Vivienda unifamiliar de dos plantas con:

- tres habitaciones
- baño
- aseo
- cuarto pileta
- salón

Calidades:

De primera calidad

Tabiques de ladrillo

Ventanas de aluminio con cristales
climalit

Instalación de aire acondicionado

Figura 4.56. Calle Tucumán, edificación propia
Fuente: Propia

PROMOCION 6



Figura 4.57. Alquería Benet, Chalets adosados. Valla publicitaria y chalets adosados en obra.
Fuente: Propia



Figura 4.58. Planos de un chalet adosado e imágenes de cómo quedarán
Fuente: www.urbanaspatraix.es

ALQUERIA BENET, CHALETS
ADOSADOS
EN EL BARRIO DE MALILLA

C\ Carretera de la Malilla,17

Viviendas unifamiliares:

- 3 habitaciones
- baño y aseo
- cocina
- salón
- comedor
- terraza de 60 m²

Instalaciones:

- caja fuerte
- instalación de gas
- instalación completa de calefacción a gas por radiadores
- toallero calentable
- instalación de paneles solares

Preinstalación de aire acondicionado frío-calor

- antena parabólica
- instalación de domótica

PRECIO: 359.000 euros

(FOTO DE JUNIO 2011)

Calidades:

- puerta de entrada de seguridad
- doble acristalamiento climalit
- baños gres porcelánico
- puertas macizas de haya vaporizado
- suelo porcelánico
- fachada cara vista combinado con aplacado de gres porcelánico
- carpintería metálica de aluminio con persianas de aluminio enrollables

Tabla 4.40 Alquilería Benet, Chalets adosados, Malilla
Fuente: www.urbanaspatraix.es

PROMOCION 7

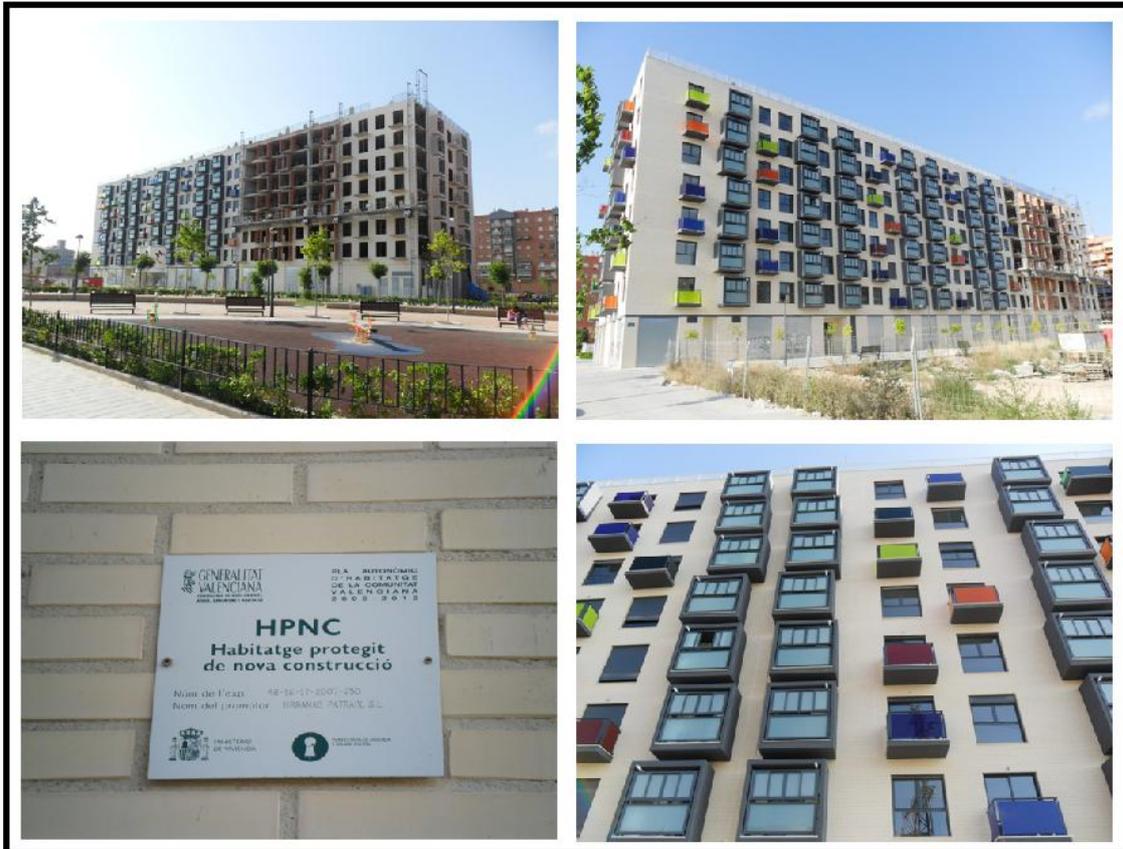


Figura 4.59 Alquería Benet. Avenida del Poeta Federico García Lorca VPO 105
Fuente: Propia

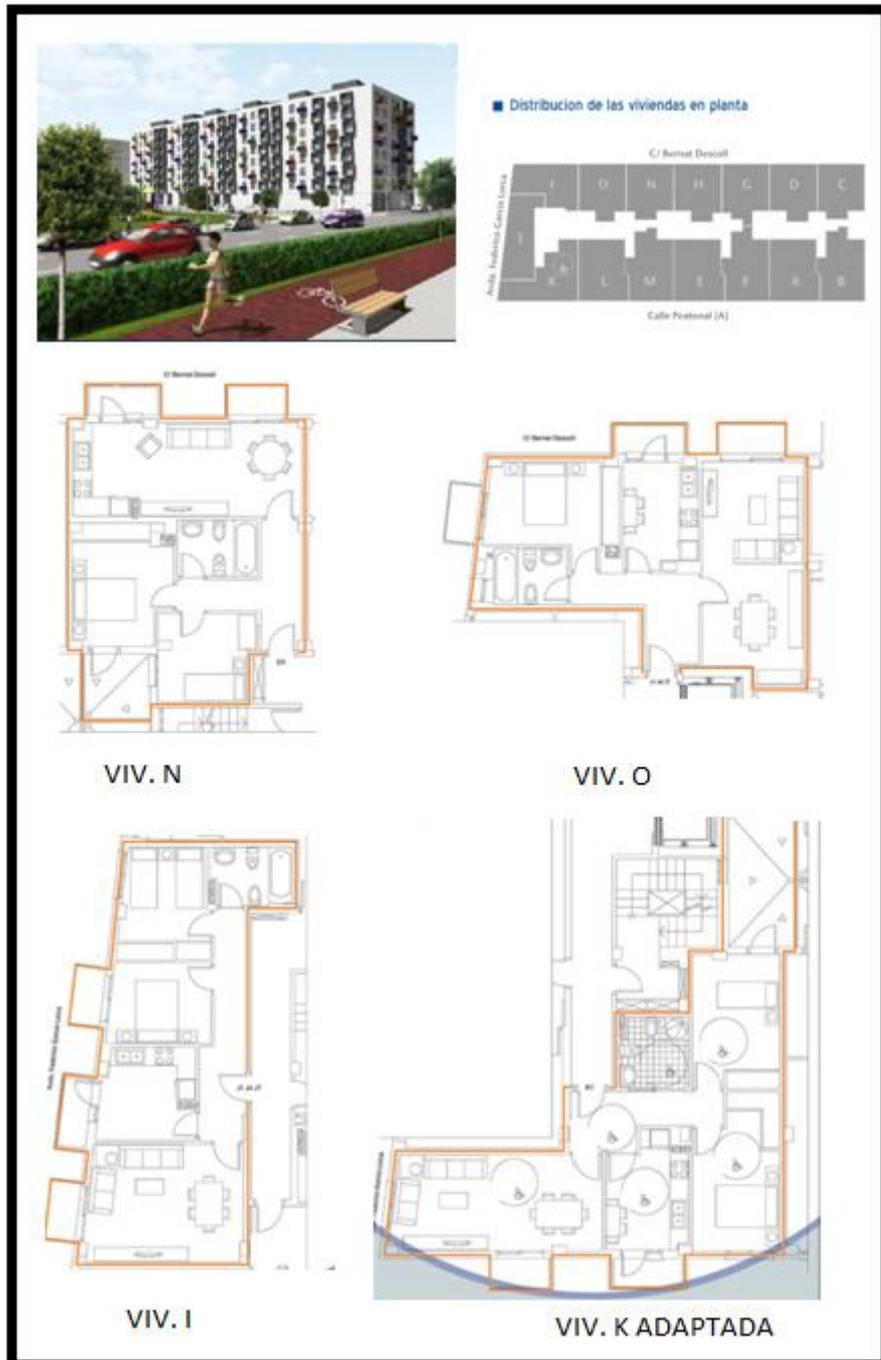


Figura 4.60. 59Alquería Benet. Avenida del Poeta Federico García Lorca VPO 105
Fuente: www.urbanaspatraix.es

ALQUERIA BENET,
105 VIVIENDAS DE VPO EN EL BARRIO DE
MALILLA

C\ Avinguda del Poeta Federico Garcia Lorca

VIVIENDAS DE 70, 80 Y 90 M²

Viviendas unifamiliares:

- 2, 3 y 4 habitaciones
- baño y aseo
- cocina
- salón
- comedor
- balcones

PRECIO en alquiler según renta

PRECIO en venta según renta

(FOTO DE JUNIO 2011) ya hay gente viviendo en las viviendas acabadas, solo queda una tercera parte por finalizar que aún sigue en obras, no está paralizado

Calidades:

- cimentación: muros pantalla y losa de hormigón armado
- estructuras: hormigón armado
- cerramientos y tabiquería interior: suelos terrazo, cuartos húmedos gres y bajo suelo lamina anti impacto para el aislamiento acústico
- revestimientos: enfoscado de yeso y pintura al gotelé y en cuartos húmedos gres
- carpintería exterior: aluminio y doble acristalamiento
- cocina: bancada de granito y electrodomésticos marca Teka
- preinstalación de aire acondicionado

Tabla 4.41 Alquería Benet, Chalets adosados, Malilla
Fuente: www.urbanaspatraix.es

PROMOCIÓN 8



Figura 4.61 Carrer la Malilla
Solares de viviendas unifamiliares en venta
Fuente: Propia

ALQUERIA BENET,
PARCELAS UNIFAMILIARES EN EL BARRIO DE MALILLA

C\ CARRETERA LA MALILLA

PARCELA TIPO 1:

136.06 m² PRECIO: 170.000 euros

PARCELA TIPO 2 :

137.35 m² PRECIO: 171.500 euros

PARCELA TIPO 3:

206.10 m² PRECIO: 267.930 euros

PARCELA TIPO 4:

190.45 m² PRECIO: 247.585 euros

PARCELA TIPO 5:

151.72 m² PRECIO: 227.580 euros

Tabla 4.42 Alquería Benet, Parcelas unifamiliares, Malilla
Fuente: www.urbanaspatraix.es

PROMOCIÓN 9

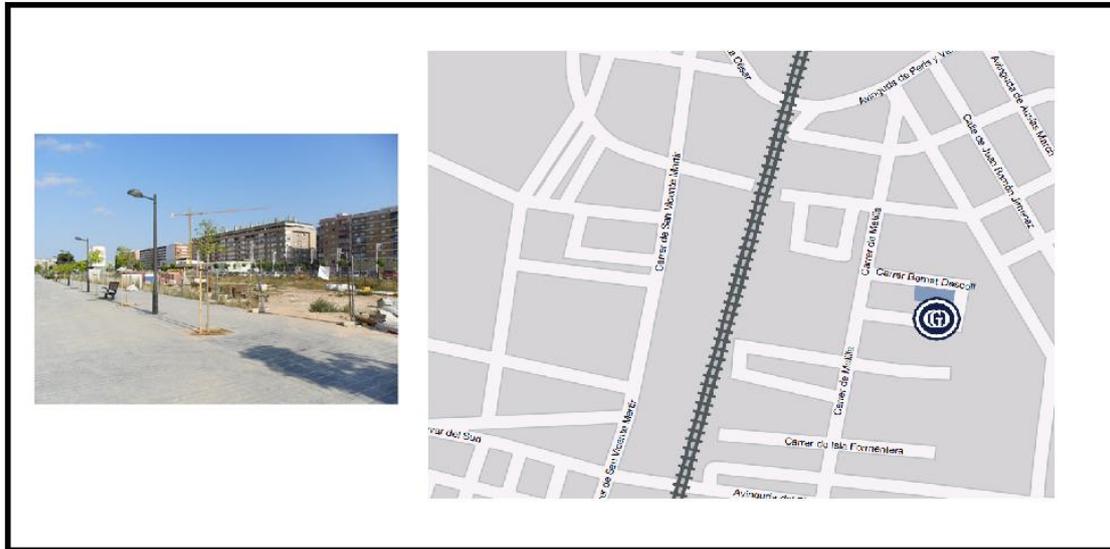


Figura 4.62, Edificio San Pau, 63 pisos de VPNC en venta en el distrito de Malilla, por edificar.
Fuente: propia

EDIFICIO SAN PAU

63 PISOS DE VPNC EN VENTA N EL DISTRITO DE MALILLA

C/ FILIPINAS, 39

Viviendas entre 50 y 75 m², 45 plazas de aparcamiento y 19 trasteros

PRECIO: concertado

CALIDADES:

ESTRUCTURA: De hormigón armado. Muros de contención en sótano.

FACHADAS: De ladrillo caravista. Vidrios térmicos del tipo Climalit

ESCALERAS: Los peldaños y rellanos de acceso a viviendas están pavimentados con mármol.

GARAJE: Tres plantas de sótanos de aparcamiento con plazas de garaje y trasteros. Con detección

automática y protección de incendios. Detección de CO₂ y ventilación natural y forzada.

Apertura de

puertas con mando a distancia.

PAVIMENTOS: Pavimento flotante laminado. En baños y cocina solados de gres

CARPINTERIAS: En el exterior aluminio lacado y doble acristalamiento aislante del tipo Climalit. En el interior, puerta de entrada a la vivienda con marcos metálicos y acorazada, cerradura y anclajes de seguridad. Puertas interiores chapadas en roble. Armarios con puertas lisas chapadas en roble,

empotrados y forrados interiormente con estante y barra de colgar.

REVESTIMIENTOS: Con alicatados en base de azulejos de diseño. Paredes enlucidas de yeso,

acabadas en pintura lisa. Techos enlucidos de yeso o falseado de escayola.

BAÑOS: sanitarios marca Roca

FINANCIACION

TIPO 1

Vivienda de 66,72 m² útiles de 2 habitaciones,
garaje y trastero: 147.005,90 €

Forma de pago propuesta:

Firma del contrato: 10% del valor de la venta.

Durante la construcción: 10% del valor de la
venta repartido en mensualidades.

Entrega de llaves: 8% de IVA

Hipoteca máxima: 80% de la venta sin IVA

TIPO 2

Vivienda de 65,24 m² útiles con 2 habitaciones,
una plaza de garaje y trastero : 144.313,48 €

Forma de pago propuesta:

Firma del contrato: 10% del valor de la venta.

Durante la construcción: 10% del valor de la
venta repartido en mensualidades.

Entrega de llaves: 8% de IVA

Hipoteca máxima: 80% de la venta sin IVA.

TIPO 3

Vivienda de 74,51 m² útiles de 2 habitaciones,
garaje y trastero: 163.960,86 €

Forma de pago propuesta:

Firma del contrato: 10% del valor de la venta.

Durante la construcción: 10% del valor de la
venta repartido en mensualidades.

Entrega de llaves: 8% de IVA

Hipoteca máxima: 80% de la venta sin IVA.

Tabla 4.43 Edificio San Pau, Malilla
Fuente: propia

4.2.2.4.- Descripción de la demanda inmobiliaria de Quatre Carreres

La demanda en el barrio de La punta es casi inexistente, el muestreo que se realizó sobre esta zona en concreto no la demandaba, ya que en general los encuestados quieren vivir dentro de la ciudad con todos sus comercios, ambiente, etc y esta zona les recuerda a un pueblo y si se decidieran por un pueblo se alejarían más de la ciudad buscando un pueblo más tranquilo.

Aún así los resultados de las encuesta son en conjunto de todos los barrios incluido el barrio de La Punta, que aunque fue valorado muy negativamente, no afectará al resultado general ya que de este distrito hay 7 barrios más y el resultado de La Punta no variará mucho el resultado final, y l contrario de éste, el barrio de La Ciudad de las Artes y las Ciencias fue valorado muy positivamente. Son barrios contiguos y a pesar de ello no tienen nada que ver uno con otro como se describió con anterioridad.

Análisis de los sujetos de la muestra

Lo que tenéis a continuación son los resultados del DISTRITO 10 de Quatre Carreres trabajados estadísticamente. Con los resultados obtenidos en las encuestas (encuestas, ANEXO 4), se mostrarán los resultados que se reflejan de ellas.

GENERO

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	hombre	17	32,7	32,7	32,7
	mujer	35	67,3	67,3	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Tabla 4.44. Estadísticos descriptivos del género de los sujetos del distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30

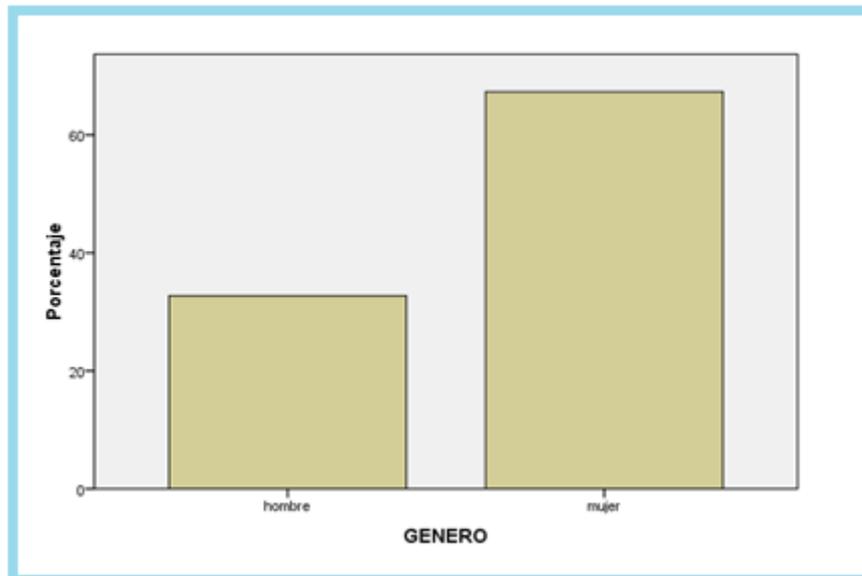


Figura 4.63. Diagrama de frecuencias del genero de los encuestados. Distrito 14 Benimaclet
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

En la anterior gráfica se muestra que se realizaron encuestas sobre este distrito a 52 personas de las cuales 35 son mujeres y 17 son hombres, eso quiere decir que la mayoría de encuestados son mujeres con un 67.3%, por tanto el 32.7% son hombres.

EDAD

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	20-30	16	30,8	31,4	31,4
	30-40	20	38,5	39,2	70,6
	40-50	10	19,2	19,6	90,2
	50-60	5	9,6	9,8	100,0
	Total	51	98,1	100,0	
Perdidos	Sistema	1	1,9		
Total		52	100,0		

Tabla 4.45. Estadísticos descriptivos de los sujetos por edades del distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30

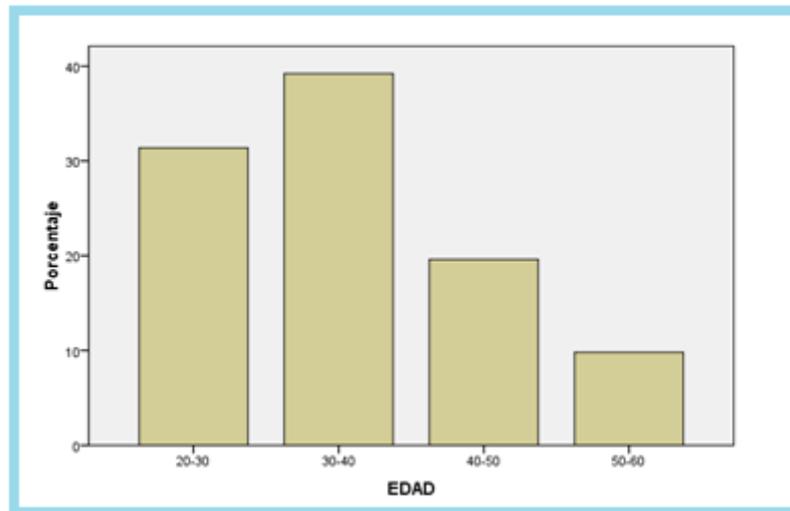


Figura 4.64. Diagrama de frecuencias de la edad de los encuestados. Distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

Aquí observamos que la mayoría de los encuestados están entre los 20 y los 30 años con un 47.1% seguido por muy poco con un 41.2 % los de 30 a 40 años y el resto de encuestados se encuentran entre los 50 y los 60 años.

VIVE ZONA

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos NO	39	75,0	75,0	75,0
SI	13	25,0	25,0	100,0
Total	52	100,0	100,0	

Tabla 4.46. Estadísticos descriptivos de los sujetos que viven o no en la zona del distrito 14 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30

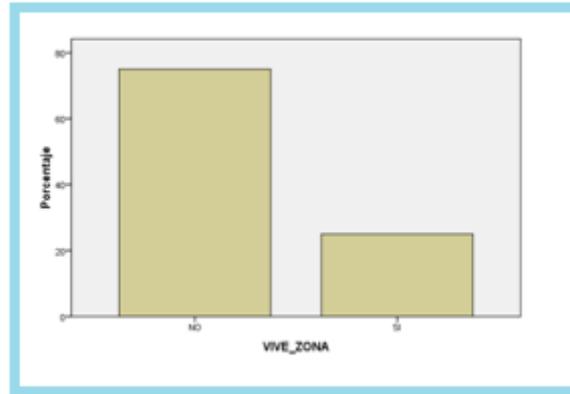


Figura 4.65. Diagrama de frecuencias de los sujetos que viven o no en la zona del distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

También se tuvo en cuenta la opinión de los encuestados preguntándoles si residían en la zona de la cual realizábamos la encuesta sobre si comprarían o invertirían en su mismo lugar de residencia, éstos contestaban de forma más afirmativa, ya que la gran mayoría le gustaría vivir en donde se ha criado o muy cerca según contestaban los sujetos, "ya estaban hechos al barrio".

De estos encuestados como se observa en la tabla y en el gráfico, el 75% no residía en Benimaclet y el 25% si residía.

Una vez descrito el tipo de sujetos al que se le realizó las encuestas (encuestas , anexo 4), vamos a estudiar los resultados que nos aportaron estos sujetos.

1.- PERCEPCIÓN DEL BARRIO:

A continuación se muestra el análisis descriptivo de las variables de percepción del distrito 10. En el cuestionario de demanda se incluyeron un conjunto de variables que recogían las diferentes percepciones que un ciudadano puede tener de un barrio de la ciudad de Valencia.

Este conjunto de percepciones estaba formado por las expresiones: barrio emblemático, multicultural, ordenado, en expansión, dinámico, con vida de barrio, con tráfico y ruido, bien comunicado, de negocios y con buenos equipamientos. La siguiente tabla (Tabla 4.47) recoge el número de encuestados (N), el valor mínimo y máximo de cada variable así como la media y desviación típica.

Estadísticos descriptivos

	N	Mínimo	Máximo	Media	Desv. típ.
EMBLEMÁTICO	52	1	5	3,17	,985
MULTICULTURAL	52	1	5	3,13	1,155
ORDENADO	52	1	5	3,27	1,122
EN_EXPANSION	52	1	5	3,44	1,074
DINAMICO	52	1	5	3,06	,916
CON_VIDA_BARRIO	52	2	5	3,15	,916
TRAFICO_RUIDO	52	1	5	3,54	,979
BIEN_COMUNICADO	52	1	5	3,02	,960
DE_NEGOCIOS	52	1	5	3,21	1,091
BUENOS_EQUIPAMIENTOS	52	1	5	3,10	1,034
ELECCION_RESIDIR	52	1	5	3,04	1,298
ELECCION_INVERTIR	52	1	5	3,13	1,329
N válido (según lista)	52				

Tabla 4.47. Estadísticos descriptivos de las percepciones del distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30

De la tabla anterior son relevantes los valores medios, éstos nos indican como término medio qué percepciones y qué valoración global tienen los ciudadanos de este distrito. Observamos cómo el distrito se valora de forma positiva (las respuestas iban de 1 a 5 luego la media está en 2.5, por encima de 2.5 el barrio se valora positivamente, por debajo negativamente), ya que la elección del barrio para residir está valorado de forma positiva (3.04) mientras la elección del barrio para invertir está valorado de forma aún más positiva que residir (3.13). En conclusión, es un barrio donde los ciudadanos si residirían y sobre todo invertirían. Es un distrito contiguo por 3 de sus barrios al antiguo cauce del río Turia convertido en zona de jardines parques y zonas deportivas, estos barrios son los de Mont Olivet, Na Rovella y el de La Ciudad de las Artes y las Ciencias y según los encuestados es un privilegio vivir cerca de éste antiguo cauce del río Turia muy bien destinado a los habitantes de Valencia.

A continuación (Tabla 4.48), se ordenan de forma ascendente los valores medios de las percepciones. De nuevo el valor medio de estas respuestas se encuentra en 2.5.

Estadísticos descriptivos

	N	Media
BIEN_COMUNICADO	52	3,02
DINAMICO	52	3,06
BUENOS_EQUIPAMIENTOS	52	3,10
MULTICULTURAL	52	3,13
CON_VIDA_BARRIO	52	3,15
EMBLEMATICO	52	3,17
DE_NEGOCIOS	52	3,21
ORDENADO	52	3,27
EN_EXPANSION	52	3,44
TRAFICO_RUIDO	52	3,54
N válido (según lista)	52	

Tabla 4.48. Estadísticos descriptivos de las percepciones del distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

Observamos cómo todas las puntuaciones se quedan muy por encima de la media. A la vista de los resultados el distrito 10 se percibe como un barrio de negocios, en expansión con buenos equipamientos, multicultural, dinámico, con vida de barrio, emblemático, de mucho tráfico y ruido, y muy bien comunicado, algunas valoradas positivamente y otras como el tráfico, el ruido no tanto.

A continuación nos ha parecido interesante analizar la relación existente entre la elección del distrito (teniendo en cuenta la dualidad residir-invertir) y el conjunto de percepciones. Es decir, si los ciudadanos seleccionan este barrio para residir o invertir, ¿a qué se debe?

Para ello analizamos la siguiente tabla (Tabla 4.49), para decir que una percepción es significativa estadísticamente y por tanto influye en la elección tiene que salir con una o dos estrellas, fijos en la que he marcado en amarillo, tiene una estrella, tiene que salir en la fila “sig.(bilateral)” un valor por debajo de 0.05.

En este caso, en la elección del distrito para residir influyen muchos atributos como el de ser un barrio emblemático, ordenado, en expansión, dinámico, bien comunicado, de negocios, con buenos equipamientos y también que es un distrito de mucho tráfico y ruido que ya no es tan positivo; en la elección del barrio para invertir se percibe prácticamente lo mismo menos que no es un barrio en expansión, pero viendo el resultado sig (bilateral) 0.058, se observa que está apenas por encima del valor de 0.05, así que pienso que sería un valor a tener en cuenta también.

Estadísticos descriptivos

		ELECCION_RES IDIR	ELECCION_INV ERTIR
EMBLEMATICO	Coefficiente de correlación	,453**	,433**
	Sig. (bilateral)	,001	,001
	N	52	52
MULTICULTURAL	Coefficiente de correlación	-,010	,033
	Sig. (bilateral)	,945	,818
	N	52	52
ORDENADO	Coefficiente de correlación	,459**	,531**
	Sig. (bilateral)	,001	,000
	N	52	52
EN_EXPANSION	Coefficiente de correlación	,309*	,264
	Sig. (bilateral)	,026	,058
	N	52	52
DINAMICO	Coefficiente de correlación	,411**	,364**
	Sig. (bilateral)	,002	,008
	N	52	52
CON_VIDA_BARRIO	Coefficiente de correlación	,237	,130
	Sig. (bilateral)	,091	,359
	N	52	52
TRAFICO_RUIDO	Coefficiente de correlación	,378**	,340*
	Sig. (bilateral)	,006	,014
	N	52	52
BIEN_COMUNICADO	Coefficiente de correlación	,297*	,322*
	Sig. (bilateral)	,033	,020
	N	52	52
DE_NEGOCIOS	Coefficiente de correlación	,476**	,459**
	Sig. (bilateral)	,000	,001
	N	52	52
BUENOS_EQUIPAMIENTO	Coefficiente de correlación	,365**	,411**
	Sig. (bilateral)	,008	,002
	N	52	52

** La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).
* La correlación es significativa al nivel 0,05 (bilateral).

Tabla 4.49. Correlaciones (percepciones-intención de compra de la vivienda). Distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

2.- IMPORTANCIA EN LA INTENCIÓN DE COMPRA (ZONA-VIVIENDA)

El objetivo de esta fase es estudiar qué aspecto tiene mayor importancia en la compra de una vivienda, la zona o la vivienda. En la siguiente tabla (Tabla 4.50) se recogen las respuestas de los ciudadanos a la pregunta:

“cuando compra una vivienda, ¿qué tiene más relevancia en su decisión?”

Los resultados muestran cómo el 59.6% de los ciudadanos encuestados consideran que la zona es el aspecto más relevante,

ZONA

Estadísticos descriptivos

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	NO	18	34,6	36,7	36,7
	SI	31	59,6	63,3	100,0
	Total	49	94,2	100,0	
Perdidos	Sistema	3	5,8		
Total		52	100,0		

Tabla 4.50. Frecuencias importancia zona en la decisión de compra. Distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

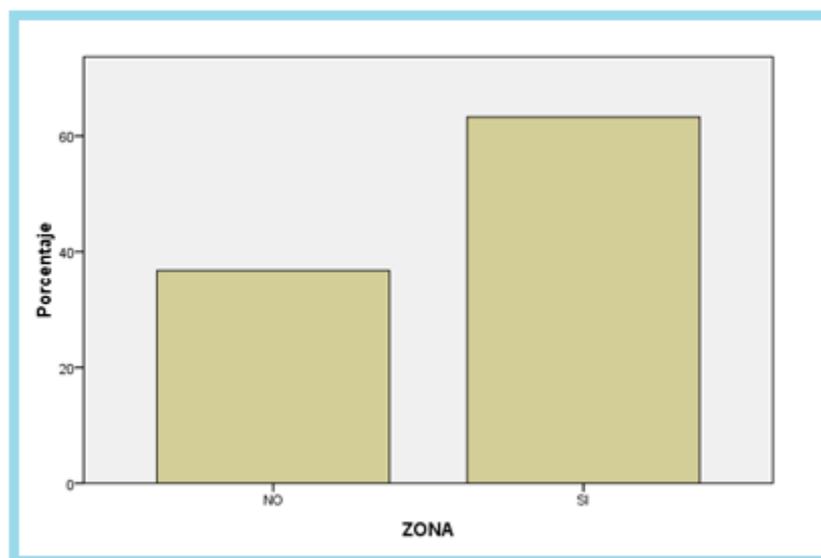


Figura 4.66. Diagrama de frecuencias importancia zona en la decisión de compra. Distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

Por lo tanto, el 34.6% restante considera que lo importante en la elección de compra es la vivienda.

VIVIENDA

Estadísticos descriptivos

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	NO	23	44,2	46,9	46,9
	SI	26	50,0	53,1	100,0
	Total	49	94,2	100,0	
Perdidos	Sistema	3	5,8		
Total		52	100,0		

Tabla 4.51. Frecuencias importancia vivienda en la decisión de compra. Distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

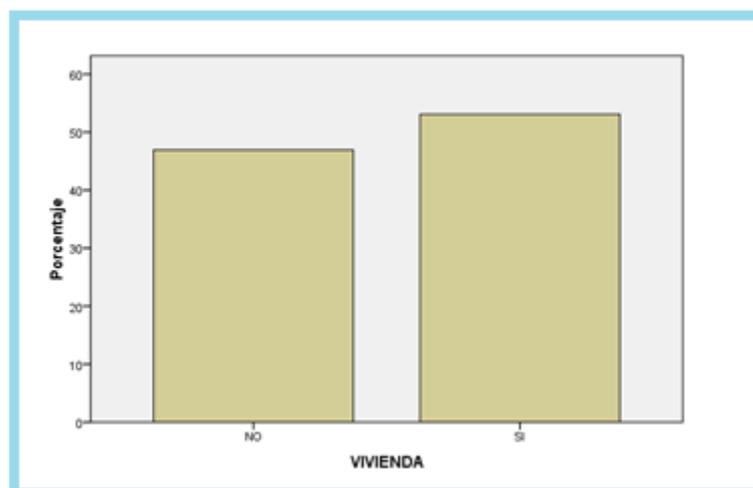


Figura 4.67. Diagrama de frecuencias importancia vivienda en la decisión de compra. Distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

A continuación y relacionado con este tema se les planteaba a los ciudadanos que establecieran un porcentaje aproximado de importancia a cada una de estas variables (zona y vivienda). Los ciudadanos han contestado, en términos medios y muy igualados, que el 48.17% de la decisión de compra se encuentra en la vivienda y por tanto que el 51.83% de la decisión de compra se encuentra en la zona.

Estadísticos descriptivos

	N	Mínimo	Máximo	Media	Desv. tip.
ZONA_PORCENTUAL	52	20	80	51,83	13,541
VIVIENDA_PORCENTUAL	52	20	80	48,17	13,541
N válido (según lista)	52				

Tabla 4.52. Media de la importancia de la zona y la vivienda en la compra de una vivienda. Distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

3.- PREFERENCIA DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

El objetivo de esta fase es analizar la preferencia de los ciudadanos sobre las características de las viviendas del tipo carpintería, pavimento, instalaciones deportivas...

La siguiente tabla (Tabla 4.53) recoge el análisis descriptivo de esta fase. Las medias se encuentran ordenadas de manera ascendente, de manera que, las últimas categorías del listado podrían corresponder con las categorías más deseadas (aunque no todos los valores medios coinciden)

Estadísticos descriptivos

	N	Mínimo	Máximo	Media	Des v. tip.
orientación	0				
pavimento zaguán granito	34	0	1	,12	,327
pavimento ladrillo	42	0	1	,12	,328
carpintería exterior PVC	41	0	1	,15	,358
tabiquería pladur	45	0	1	,16	,367
pavimento cocina y baños mármol	43	0	1	,16	,374
fachada enfoscada	28	0	1	,21	,418
revestimiento cocina y baños gres	42	0	1	,21	,415
carpintería interior contrachapado	37	0	1	,22	,417
carpintería exterior madera	41	0	1	,27	,449
revestimiento cocina y baños mármol	42	0	1	,29	,457
vienda protegida	40	0	1	,30	,464
club social	28	0	1	,32	,476
pavimento cocina y baños gres	43	0	1	,35	,482
pavimento gres	42	0	1	,38	,492
pavimento zaguán gres	34	0	1	,38	,493
vienda plurifamiliar	35	0	1	,43	,502
pavimento zaguán mármol	34	0	1	,47	,507
edificación manzana cerrada	38	0	1	,47	,506
revestimiento cocina y baños porcelánico	42	0	1	,50	,506
pavimento mármol	42	0	1	,50	,506
edificación manzana abierta	38	0	1	,53	,506
piscina	35	0	1	,57	,502
vienda unifamiliar	36	0	1	,58	,500
carpintería exterior aluminio	41	0	1	,59	,499
instalaciones deportivas	34	0	1	,68	,475
vienda libre	41	0	1	,71	,461
jardín	31	0	1	,71	,461
pavimento cocina y baños porcelánico	43	0	11	,72	1,681
carpintería interior maciza	37	0	1	,78	,417
entrada por vía ancha	38	0	1	,82	,393
fachada caravista	28	0	1	,82	,390
tabiquería ladrillo	45	0	1	,87	,344
galería	43	0	1	,88	,324
trastero	38	0	1	,89	,311
balcón	46	0	1	,93	,250
calefacción	48	0	1	,94	,245
mobiliario cocina	47	0	1	,96	,204
armarios empotrados	49	0	1	,96	,200
ático	31	0	1	,97	,180
garaje	47	1	1	1,00	,000
aire acondicionado	43	1	2	1,47	,505
nº habitaciones	46	2	5	3,30	,785
dimensiones vivienda	52	2	6	4,04	1,154
altura	13	1	15	5,23	3,444
N válido (según lista)	0				

Tabla 4.53. Media de las características constructivas demandadas por los ciudadanos. Distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

De esta forma parece que las viviendas deseadas se encuentran ubicadas en pisos a partir de una quinta planta como preferencia, tienen de media 3 o más habitaciones, buscan pisos amplios, les gustan los áticos, quieren balcón, trastero y galería y no son de VPO. Además resulta relevante para los consumidores que la vivienda contenga el mobiliario de la cocina, los armarios empotrados, que tenga aire acondicionado, calefacción, jardín y sobre todo garaje y no les es relevante lo de tener club social. Además de todo esto también les gustaría que los accesos a sus viviendas sean por vías anchas, es decir, que haya fácil accesibilidad.

Con respecto a las calidades, los resultados obtenidos son que las preferencias de los sujetos son las siguientes:

<p>PREFIEREN Pavimento zaguán mármol Pavimento mármol Pavimento cocina y baños porcelánico Revestimiento cocina y baños porcelánico Tabiquería ladrillo Fachada cara vista Carpintería interior maciza Carpintería exterior aluminio</p>
--

Tabla 4.54. Preferencias de las calidades de la vivienda.

Fuente: elaboración propia.

4.- ANÁLISIS DE LOS PRECIOS O DISPOSICIÓN A PAGAR DE LOS CIUDADANOS

El objetivo de esta fase es analizar el precio que los consumidores están dispuestos a pagar por la vivienda atendiendo a su superficie. Así, en el cuestionario se preguntó por tres categorías distintas: viviendas de 1, 2 y 3 habitaciones.

PRECIO 1 HABITACIÓN

Como se observa en la tabla 4.55 y en la figura 4.68 el 2% de los consumidores están dispuestos a pagar por una vivienda de 1 habitación más de 240.000 euros; el 4% pagaría entre 180.000-210.000 euros; otro porcentaje muy insignificante del 6% estaría dispuesto a pagar entre 150.000-180.000 euros; un 10% pagaría algo menos, entre 120.000 y 150.000 euros y por último un porcentaje muy alto de los ciudadanos (78%) pagaría menos de 120.000 euros por una vivienda de 1 habitación.

El resultado obtenido nos desvela que el resultado más apoyado para fijar como precio a una vivienda de una habitación en el distrito de Quatre Carreres con una mayoría casi absoluta es el de menos de 120.000 euros.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	MENOS DE 120.000	39	75,0	78,0	78,0
	120.000-150.000	5	9,6	10,0	88,0
	150.000-180.000	3	5,8	6,0	94,0
	180.000-210.000	2	3,8	4,0	98,0
	MAS DE 240.000	1	1,9	2,0	100,0
	Total	50	98,2	100,0	
Perdidos	Sistema	2	3,8		
Total		52	100,0		

Tabla 4.55. Disposición a pagar. Vivienda de 1 habitación. Distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

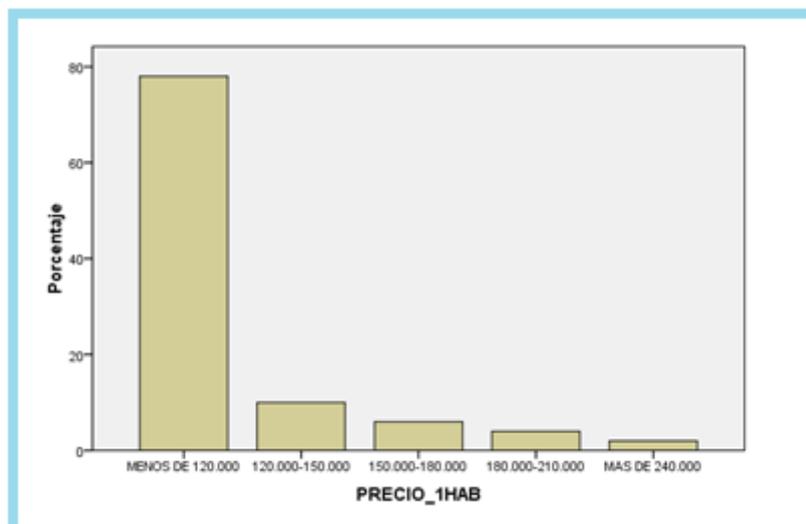


Figura 4.68. Diagrama de frecuencias de la disposición a pagar. Vivienda de 1 habitación. Distrito10 Quatre Carreres

Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

PRECIO 2 HABITACIONES

Idéntico análisis se ha realizado para las viviendas de 2 habitaciones y se observa que en la tabla 4.56 y en la figura 4.69 el 2% de los consumidores están dispuesto a pagar por una vivienda de 2 habitaciones entre 240.000-270.000 euros, un 6% está dispuesto a pagar entre 210.000-240.000 euros, otro porcentaje también insignificante del 8% pagaría entre 180.000-210.000, un porcentaje ya algo más elevado y significativo del 22% de los consumidores están dispuestos a pagar por una vivienda de 2 habitación entre 150.000 y 180.000 euros; y más de la

mitad de los consumidores encuestados con un 62% pagaría menos de 150.000 euros por una vivienda de 2 habitaciones.

El resultado obtenido nos desvela que el resultado más apoyado para fijar como precio a una vivienda de dos habitaciones en el distrito de Quatre Carreres es el de menos de 150.000 euros aunque también y no tan apoyado le sigue el precio de entre 150.000 y 180.000 euros.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	MENOS DE 150.000	31	59,6	62,0	62,0
	150.000-180.000	11	21,2	22,0	84,0
	180.000-210.000	4	7,7	8,0	92,0
	210.000-240.000	3	5,8	6,0	98,0
	240.000-270.000	1	1,9	2,0	100,0
Total		50	96,2	100,0	
Perdidos	Sistema	2	3,8		
Total		52	100,0		

Tabla 4.56. Disposición a pagar. Vivienda de 2 habitaciones. Distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

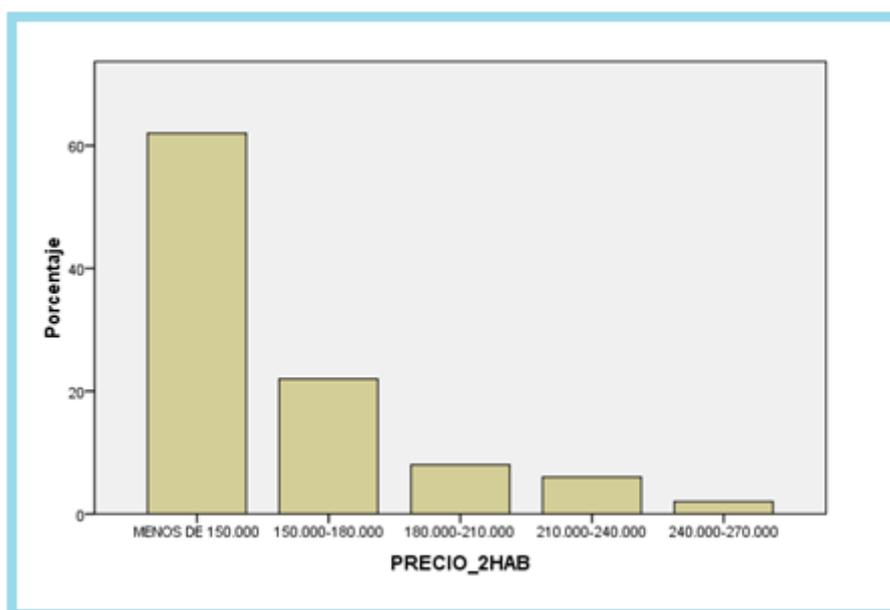


Figura 4.69. Diagrama de frecuencias de la disposición a pagar. Vivienda de 2 habitaciones. Distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

PRECIO 3 HABITACIONES

Finalmente se analiza la disposición a pagar de las viviendas de 3 habitaciones y se observa que en la tabla 4.57 y en la figura 4.70 que el 2% de los consumidores están dispuesto a pagar por una vivienda de 3 habitaciones entre 330.000-360.000 euros, un 3.9% pagaría entre 300.000-330.000 euros, otro 2% pagaría entre 270.000-300.000 euros, el siguiente porcentaje también insignificante de un 3.9%, estaría dispuesto a pagar entre 240.000-270.000 euros, un porcentaje algo superior, 9.8% pagaría entre 210.000 y 240.000 euros, otro porcentaje algo más elevado el 21.6% de los consumidores están dispuestos a pagar por una vivienda de 3 habitaciones entre 180.000 y 210.000 euros; y más de la mitad de los consumidores, con un 56.9% los sujetos están dispuesto a pagar un precio inferior a 180.000 euros por una vivienda de 3 habitaciones.

El resultado obtenido nos desvela que el resultado más apoyado para fijar como precio a una vivienda de tres habitaciones en el distrito de Quatre Carreres es inferior a 180.000 euros.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	MENOS DE 180.000	29	55,8	56,9	56,9
	180.000-210.000	11	21,2	21,8	78,4
	210.000-240.000	5	9,6	9,8	88,2
	240.000-270.000	2	3,8	3,9	92,2
	270.000-300.000	1	1,9	2,0	94,1
	300.000-330.000	2	3,8	3,9	98,0
	330.000-360.000	1	1,9	2,0	100,0
	Total	51	98,1	100,0	
Perdidos	Sistema	1	1,9		
Total		52	100,0		

Tabla 4.57. Disposición a pagar. Vivienda de 3 habitaciones. Distrito 10 Quatre Carreres

Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

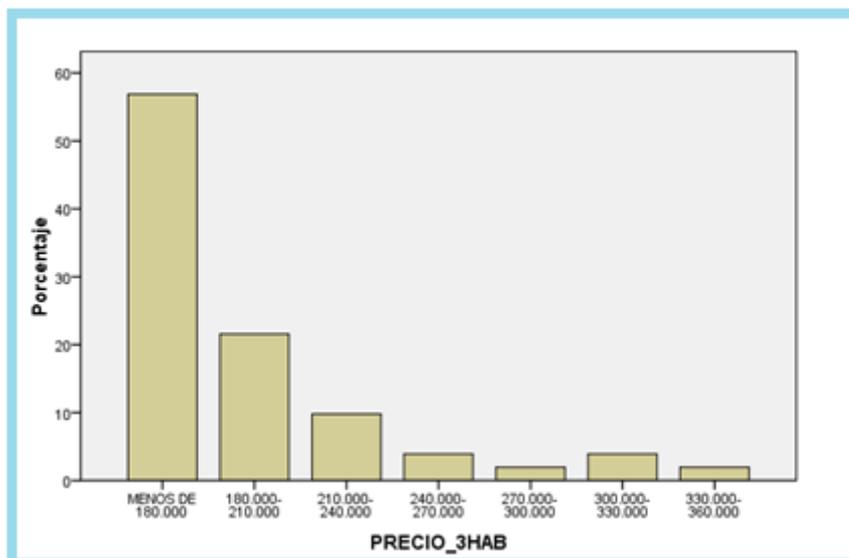


Figura 4.70. Diagrama de frecuencias de la disposición a pagar. Vivienda de 3 habitaciones. Distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

Dentro del análisis del precio, el último aspecto a analizar ha sido la disposición a pagar por las siguientes variables: trastero, garaje, instalaciones comunes y vivienda-ático. La siguiente tabla recoge los valores medios para el Distrito 10.

Estadísticos descriptivos

	N	Mínimo	Máximo	Media	Dev. t.p.
PRECIO_TRASERO	43	0	18000	4034,88	3905,727
PRECIO_INSTALACIONES_CO MUNES	37	0	210000	9882,57	34246,108
PRECIO_GARAJE	45	0	30000	11644,44	7026,429
PRECIO_ATICO	34	0	400000	187852,94	82018,524
N válido (según lista)	30				

Tabla 4.58. Media de la disposición a pagar por trastero-garaje-instalaciones deportivas-ático. Distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

Los resultados muestran cómo el precio medio a pagar por un trastero sería de 4.034 euros, por las instalaciones comunes un importe de 9.882 euros a incrementar al precio de la vivienda, por una plaza de garaje de 11.644 euros, y por una vivienda ático 187.852 euros (valor que como se observa queda por encima de lo que los ciudadanos están dispuestos a pagar por una vivienda de 3 habitaciones que era un precio inferior a 180.000 euros).

4.3.- DECISIONES SOBRE LA PROMOCIÓN

Como anteriormente se ha comentado, en este proyecto se realiza el estudio de las zonas de Benimaclet y Quatre Carreres, son dos distritos situados en los alrededores de Valencia, y cada uno se caracteriza por la diferenciación de ellos que en el apartado anterior estudio del microentorno se ha detallado.

Todo ello ha llevado a tomar las siguientes decisiones que se van a describir a continuación.

4.3.1.- Benimaclet

4.3.1.1- Decisiones sobre la promoción en Benimaclet

En este apartado se va a identificar cual es el producto más adecuado en función de lo que hay, lo que no hay y lo que la gente quiere.

Observados los resultados de las encuestas de demanda que nos dieron como resultado que el distrito de Benimaclet se valora de forma positiva, para residir con 2.94 sobre 5 y para invertir 3.06 sobre 5. En conclusión, es un barrio donde los ciudadanos si residirían y sobre todo invertirían. Es un barrio contiguo a la Universidad Politécnica de Valencia y según los encuestados para alquilar los pisos es una zona de ocupación casi asegurada, ya que preguntando a las inmobiliarias y a los particulares las viviendas en alquiler se agotan en verano para el inicio del curso académico.

También se tuvieron en cuenta otros factores que nos dieron como resultado que la elección del distrito para residir no influye ningún atributo de forma muy positiva, en cambio, en la elección del distrito para invertir influye el que se percibe que es emblemático, que está en expansión y que es muy dinámico.

Como conclusión se llega a que en un principio los dos factores, residir e invertir salían favorables y en la segunda valoración la gente solo elegiría la zona para invertir, ¿por qué?, esto se debe a que es un barrio dinámico y de gente joven, estudiantes universitarios en un porcentaje mayoritario y a lo mejor para residir buscan algo más tranquilo, tiene su lógica.

Con respecto a las calidades, los resultados obtenidos son que las preferencias de los sujetos son las siguientes:

<p>PREFIEREN Pavimento zaguán mármol Pavimento mármol Pavimento cocina y baños porcelánico Revestimiento cocina y baños porcelánico Tabiquería ladrillo Fachada cara vista Carpintería interior maciza Carpintería exterior aluminio</p>
--

Tabla 4.59. Preferencias de las calidades de la vivienda.
Fuente: elaboración propia.

La gente cada vez pide más calidad en los materiales de construcción, mármol, carpintería interior maciza,... ya no están dispuestos a endeudarse casi de por vida con una hipoteca a 30 años y no tener calidades en sus viviendas, entrar en sus casas y sentirse en una vivienda acogedora bonita y luminosa, es justo.

4.3.1.2.- Decisiones sobre el precio en Benimaclet

El resultado obtenido en las encuestas de demanda nos desvela que el resultado más apoyado para fijar como precio a una vivienda de una habitación en el distrito de Benimaclet con una mayoría casi absoluta es el de menos de 120.000 euros.

Para una vivienda de dos habitaciones se obtuvo un resultado más apoyado para una vivienda de dos habitaciones en el distrito de Benimaclet que es el de menos de 150.000 euros aunque también y muy apoyado le sigue el precio de entre 150.000 y 180.000 euros.

Y el resultado, según las encuestas que se realizaron a los sujetos, más apoyado para fijar como precio a una vivienda de tres habitaciones en el distrito de Benimaclet es el de entre 180.000 y 210.000 euros.

Dentro del análisis del precio, el último aspecto a analizar en las encuestas de demanda ha sido la disposición a pagar por las siguientes variables: trastero, garaje, instalaciones comunes y vivienda-ático. La siguiente tabla recoge los valores medios para el Distrito 14.

	N	Mínimo	Máximo	Media	Desv. tip.
PRECIO_ÁTICO	15	100000	500000	230000,00	90494,672
PRECIO_INSTALACIONES _COMUNES	15	0	200000	19533,33	50141,039
PRECIO_GARAJE	17	0	20000	9425,29	6357,211
PRECIO_TRAS TERO	15	0	15000	3656,67	4394,025
N válido (según lista)	14				

Tabla 4.60. Media de la disposición a pagar por trastero-garaje-instalaciones deportivas-ático. Distrito 14 Benimaclet
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

Los resultados muestran cómo el precio medio a pagar por un trastero sería de 3.656 euros, por una plaza de garaje de 9.425 euros, por las instalaciones comunes un importe de 19.533 euros a incrementar al precio de la vivienda y por una vivienda ático 230.000 euros.

Estos valores que se observa quedan por encima de lo que los ciudadanos están dispuestos a pagar por una vivienda de 3 habitaciones que era entre 180.000 y 210.000 euros.

Una vez tenido en cuenta los resultados de las encuestas realizadas y los precios obtenido de ellos los vamos a comparar con la realidad.

Mi compañero de Taller en su proyecto de financiación y viabilidad de una promoción inmobiliaria en el distrito de Benimaclet realizó una tasación la cual le dio como resultado lo siguiente:

Para el caso de viviendas, se han comparado ocho testigos, y se han utilizado coeficientes correctores de situación, antigüedad, número de dormitorios y baños, y superficie construida:

DATOS							
TESTIGOS	DIRECCIÓN	ANTIGÜEDAD Años	Nº BAÑOS	Nº DORMIT	SUPERFICIE m2	VALOR TOTAL €	VALOR UNITARIO
1	c/Guardia Civil	5	2	3	120	360.000,00	3.000,00
2	Av. Primado Reig,133	10	2	2	125	315.000,00	2.520,00
3	Av. Primado Reig,129	20	3	6	221	650.000,00	2.941,18
4	C/Vinaroz	Nuevo	2	3	94	269.000,00	2.861,70
5	Av. Primado Reig,96	20	2	3	100	310.000,00	3.100,00
6	Av. Primado Reig,135	30	2	3	70	200.000,00	2.857,14
7	Av. Primado Reig,95	Nuevo	2	4	137	313.500,00	2.288,32
8	Av. Primado Reig,95	Nuevo	2	3	118	278.850,00	2.363,14
VIV A TASAR	Av. Primado Reig,139	Nuevo	2	3	130		

TABLA HOMOGENEIZACIÓN								
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
SITUACIÓN	1,02	1	1	1,02	1	1	1	1
ANTIGÜEDAD	1,01	1,01	1,01	1	1,02	1,03	1	1
DORMIT/BAÑOS	1	1,02	1	1	1	1	1	1
SUPERFICIE	0,99	1	1	0,97	0,97	0,94	1,01	0,99
COEF TOTAL	1,02	1,03	1,01	0,99	0,99	0,97	1,01	0,99
VALOR HOMOG.	3.060,00	2.595,60	2.970,59	2.833,09	3.069,00	2.771,43	2.311,20	2.339,50
VALOR UNITARIO VIVIENDA A TASAR	2.743,80		€/m2					

Tabla 4.61 Tasación de viviendas del distrito de Benimaclet
Fuente: P. F.G. de Vicente Estévez Muñoz

Para el caso de áticos, se han comparado cinco testigos, y se han utilizado los mismos coeficientes correctores que en el caso de viviendas:

DATOS							
TESTIGOS	DIRECCIÓN	ANTIGÜEDAD Años	Nº BAÑOS	Nº DORM	SUP. m2	VALOR TOTAL €	VALOR UNITARIO
1	Av. Primado Reig,95	Nuevo	1	3	141	399.000,00	2.829,79
2	C/Benicarló	Nuevo	2	3	110	350.000,00	3.181,82
3	C/Músico Hipólito Martínez,16	10	4	4	350	990.000,00	2.828,57
4	C/ Vicente Zaragoza	Nuevo	1	1	117	329.000,00	2.811,97
5	Av. Primado Reig	Nuevo	2	3	97	240.000,00	2.474,23
VIV A TASAR	C/Grabador Jordán, 36	Nuevo	2	3	110		

TABLA HOMOGENEIZACIÓN					
	T1	T2	T3	T4	T5
SITUACIÓN	1	1,02	1,04	1,02	1
ANTIGÜEDAD	1	1	1,04	1	1
DORMIT/BAÑOS	1,06	1	1,06	1,06	0,99
SUPERFICIE	1,03	1	1,06	1	1,01
COEF TOTAL	1,09	1,02	1,2	1,08	1
VALOR HOMOG.	3.084,47	3.245,45	3.394,29	3.036,92	2.474,23
VALOR UNITARIO ÁTICO A TASAR			3.047,07	€/m ²	

Tabla 4.62 Tasación ático del distrito de Benimaclet
Fuente: P. F.G. de Vicente Estévez Muñoz

Para el caso de garajes, se han comparado seis testigos, y se han utilizado coeficientes correctores de situación y superficie útil

DATOS				
TESTIGOS	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m2	VALOR TOTAL €	VALOR UNITARIO
1	c/Villa de Muro	12	22.000,00	1.833,33
2	Av. Primado Reig,187	12	24.000,00	2.000,00
3	C/Soledad Domenech	25	31.000,00	1.240,00
4	Av. Primado Reig	16	32.000,00	2.000,00
5	Av. Primado Reig	16,5	29.000,00	1.757,58
6	Av. Primado Reig	12	25.000,00	2.083,33
GARAJE A TASAR	Av. Primado Reig,139	18		

TABLA HOMOGENEIZACIÓN						
	T1	T2	T3	T4	T5	T6
SITUACIÓN	1,02	1	1	1	1	1
SUPERFICIE	0,96	0,96	1,02	0,98	0,98	0,96
COEF TOTAL	0,98	0,96	1,02	0,98	0,98	0,96
VALOR HOMOG.	1.796,67	1.920,00	1.264,80	1.960,00	1.722,42	2.000,00
VALOR UNITARIO GARAJE A TASAR	1.777,32	€/m2		GARAJE	31.991,67	€

Tabla 4.63 Tasación garajes del distrito de Benimaclet
Fuente: P. F.G. de Vicente Estévez Muñoz

También realizó su propia financiación de una promoción en este distrito de Benimaclet y le dio como precio resultado

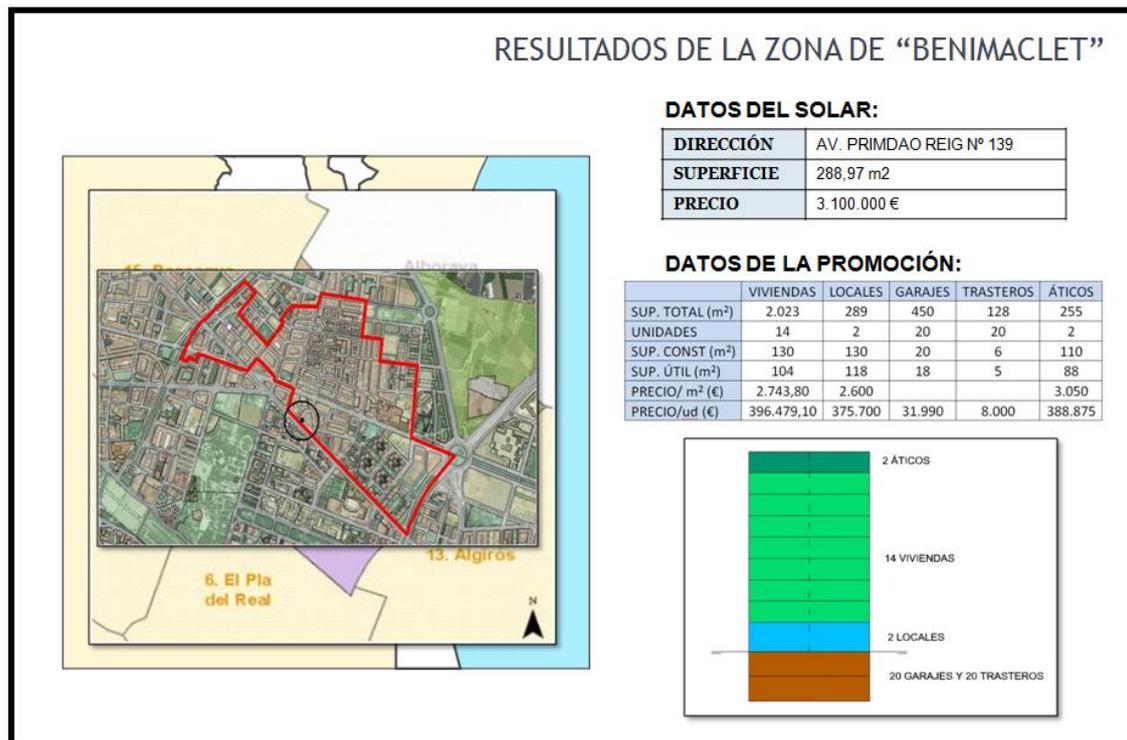


Figura 4.71. Resultados zona de Benimaclet
Fuente: elaboración propia

4.3.1.3.- Decisiones sobre la publicidad en Benimaclet

La publicidad es un factor más a la hora de precios ya que se le destina un 1% sobre el precio de ventas, para ello es muy importante que este dinero este bien invertido, teniendo un buen enfoque en su publicidad.

La creatividad publicitaria, debe comprender la generación de la idea base del mensaje de sujeción o presentación y su producción, por lo que tenemos que decidir entre un mensaje persuasivo o informativo.

Debido a la actual crisis económica y del reducido número de ventas en el sector de la construcción, se optará por una publicidad persuasiva, en la que el potencial comprador se convenza de que nuestra promoción es la oportunidad que estaba esperando, en la que va a encontrar la satisfacción a todos sus deseos y requerimientos, ya que nuestra población española siente el deseo de tener una propiedad propia y no arrendada, y eso es un factor que juega a nuestro favor.

Otro factor a tener en cuenta son los resultados de las encuestas sobre qué demandan los sujetos a la hora de buscar una vivienda, que tiene más relevancia para ello si buscan una vivienda en una zona ya elegida o si su prioridad es la vivienda sin tener en cuenta la zona en la que está ubicada, los sujetos respondían que ellos preferían ir en busca de la vivienda que desean comprar en una zona en concreto ya que la zona la valoran antes que la vivienda.

Sabiendo esto, a la hora de tomar una decisión de donde realizar la publicidad, la mejor opción es con una valla publicitaria en el solar donde vamos a ubicar nuestra promoción inmobiliaria, ya que las personas que desean comprar por esta zona, se acercaran a ella en busca de viviendas.

Ésta publicidad en vallas publicitarias in-situ, deberán aportar una idea visual de lo que se va a construir y sus instalaciones e indicando un número de teléfono o una página web donde el interesado pueda ver más información complementaria.

Dicha página web, deberá incluir plantas tipo, visualización de cómo será la vivienda (fotos) y el edificio, características y calidades de las viviendas, así como los precios.

4.3.2.- Quatre Carreres

4.3.2.1.- Decisiones sobre la promoción en Quatre Carreres

En este apartado como en el anterior del distrito de Benimaclet se va a identificar cual es el producto más adecuado en función de lo que hay, lo que no hay y lo que la gente quiere.

Observados los resultados de las encuestas de demanda que nos dieron como resultado que el distrito de Quatre Carreres se valora de forma positiva, ya que la elección del barrio para residir está valorado de forma positiva 3.04 sobre 5, mientras la elección del barrio para invertir está valorado de forma aún más positiva que residir 3.13 sobre 5.

En conclusión, es un barrio donde los ciudadanos si residirían y sobre todo invertirían. Es un distrito contiguo por 3 de sus barrios al antiguo cauce del río Turia convertido en zona de jardines parques y zonas deportivas, estos barrios son los de Mont Olivet, Na Rovella y el de La Ciudad de las Artes y las Ciencias y según los encuestados es un privilegio vivir cerca de éste antiguo cauce del río Turia muy bien destinado a los habitantes de Valencia.

Otra forma de valorar estos criterios de residir-invertir es la de estudiar lo que los encuestados valoran como barrio para ello. En este caso, en la elección del distrito para residir influyen muchos atributos como el de ser un barrio emblemático, ordenado, en expansión, dinámico, bien comunicado, de negocios, con buenos equipamientos y también que es un distrito de mucho tráfico y ruido que ya no es tan positivo; en la elección del barrio para invertir se percibe prácticamente lo mismo menos que no es tanto un barrio en expansión.

Con respecto a las calidades, los resultados obtenidos son que las preferencias de los sujetos son las siguientes:

PREFIEREN
Pavimento zaguán mármol
Pavimento mármol
Pavimento cocina y baños porcelánico
Revestimiento cocina y baños porcelánico
Tabiquería ladrillo
Fachada cara vista
Carpintería interior maciza
Carpintería exterior aluminio

Tabla 4.64. Preferencias de las calidades de la vivienda.
Fuente: elaboración propia.

Al igual que en el distrito de Benimaclet, los sujetos encuestados exigen calidades en la vivienda, para que ella sea una vivienda con el mínimo de ruidos, la mejor en aclimatamiento y con unos acabados buenos, duraderos y bonitos, ya que premian la estética mucho.

4.3.2.2.- Decisiones sobre el precio en Quatre Carreres

El resultado obtenido en las encuestas de demanda, nos desvela que el resultado más apoyado para fijar como precio a una vivienda de una habitación en el distrito de Quatre Carreres con una mayoría casi absoluta es el de menos de 120.000 euros.

Para una vivienda de dos habitaciones se obtuvo que el resultado más apoyado para fijar como precio a una vivienda de dos habitaciones en el distrito de Quatre Carreres es el de menos de 150.000 euros aunque también y no tan apoyado le sigue el precio de entre 150.000 y 180.000 euros.

Y finalmente, el resultado más apoyado para fijar como precio a una vivienda de tres habitaciones en el distrito de Quatre Carreres es inferior a 180.000 euros.

Dentro del análisis del precio, el último aspecto a analizar en las encuestas de demanda ha sido la disposición a pagar por las siguientes variables: trastero, garaje, instalaciones comunes y vivienda-ático. La siguiente tabla recoge los valores medios para el Distrito 10.

Estadísticos descriptivos

	N	Mínimo	Máximo	Media	Desv. f.p.
PRECIO_TRASERO	43	0	18000	4034,88	3905,727
PRECIO_INSTALACIONES_CO MUNES	37	0	210000	9882,57	34246,108
PRECIO_GARAJE	45	0	30000	11644,44	7026,429
PRECIO_ATICO	34	0	400000	187852,94	82018,524
N válido (según lista)	30				

Tabla 4.65. Media de la disposición a pagar por trastero-garaje-instalaciones deportivas-ático. Distrito 10 Quatre Carreres
Fuente: elaboración de forma conjunta por los alumnos del Taller 30. ETSIE. UPV

Los resultados muestran cómo el precio medio a pagar por un trastero sería de 4.034 euros, por las instalaciones comunes un importe de 9.882 euros a incrementar al precio de la vivienda, por una plaza de garaje de 11.644 euros, y por una vivienda ático 187.852 euros (valor que como se observa queda por encima de lo que los ciudadanos están dispuestos a pagar por una vivienda de 3 habitaciones que era un precio inferior a 180.000 euros).

Una vez tenido en cuenta los resultados de las encuestas realizadas y los precios obtenido de ellos los vamos a comparar con la realidad como hicimos con el distrito de Benimaclet.

Mi compañero de Taller en su proyecto de financiación y viabilidad de una promoción inmobiliaria en el distrito de Benimaclet realizó una tasación la cual le dio como resultado lo siguiente:

Para el caso de viviendas, se han comparado ocho testigos, y se han utilizado coeficientes correctores de situación, antigüedad, número de dormitorios y baños, y superficie construida.

DATOS							
TESTIGOS	DIRECCIÓN	ANTIGÜEDAD Años	Nº BAÑOS	Nº DORMIT	SUP. m2	VALOR TOTAL €	VALOR UNITARIO
1	C/Juan de Ribera Berenguer, 5	Nuevo	1	2	60	160.000,00	2.666,67
2	C/Fuente de San Luis, 128	5	2	3	86	230.000,00	2.674,42
3	C/Fuente de San Luis, 136	10	2	2	90	195.000,00	2.166,67
4	C/Fuente de San Luis, 134	20	2	4	88	210.000,00	2.386,36
5	C/ de Mas y Boher	15	2	4	123	310.000,00	2.520,33
6	C/ General Urrutia,74	Nuevo	2	3	121	317.600,00	2.624,79
7	C/Fuente de San Luis, 1	Nuevo	2	2	85	274.900,00	3.234,12
8	C/general Urrutia, 74	Nuevo	2	2	100	259.900,00	2.599,00
VIV A TASAR	C/Grabador Jordán, 36	Nuevo	2	2	94		

TABLA HOMOGENEIZACIÓN								
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
SITUACIÓN	0,98	1	1	1	1	1	0,96	1
ANTIGÜEDAD	1	1,01	1,02	1,04	1,03	1	1	1
DORMIT/ BAÑOS	1,01	0,98	1	0,98	1	1	1	1
SUPERFICIE	0,96	0,99	1	1	1,03	1,03	0,99	1
COEF TOTAL	0,95	0,98	1,02	1,02	1,06	1,03	0,95	1
VALOR HOMOG.	2.533,33	2.620,93	2.210,00	2.434,09	2.671,54	2.703,54	3.072,41	2.599,00
VALOR UNITARIO VIVIENDA A TASAR			2.605,61	€/m2				

Tabla 4.66, tasación de viviendas del distrito de Quatre Carreres
Fuente: P.F.G de Vicente Estévez Muñoz

Para el caso de áticos, se han comparado cinco testigos, y se han utilizado los mismos coeficientes correctores que en el caso de viviendas.

DATOS							
TESTIGOS	DIRECCIÓN	ANTIGÜEDAD Años	Nº BAÑOS	Nº DORMIT	SUPERFICIE m2	VALOR TOTAL €	VALOR UNITARIO
1	C/Fuente de San Luis, 1	Nuevo	1	1	185	460.000,00	2.486,49
2	C/Fuente de San Luis, 1	Nuevo	1	1	174	470.000,00	2.701,15
3	Av. Peris y Valero.46	20	1	1	70	225.000,00	3.214,29
4	Pza Raquel Paya Pedagoga,6	10	2	3	112	320.000,00	2.857,14
5	Pza Banderes de Música, 12	5	2	2	93	310.000,00	3.333,33
VIV A TASAR	C/Grabador Jordán, 36	Nuevo	1	1	80		

TABLA HOMOGENEIZACIÓN					
	T1	T2	T3	T4	T5
SITUACIÓN	1	1	0,94	0,96	0,94
ANTIGÜEDAD	1	1	1,02	1,01	1
DORMIT/BAÑOS	1,04	1,04	1	1	0,98
SUPERFICIE	1,03	1,03	1	1,02	1
COEF TOTAL	1,07	1,07	0,96	0,99	0,92
VALOR HOMOG.	2.660,54	2.890,23	3.085,71	2.828,57	3.066,67
VALOR UNITARIO ÁTICO A TASAR	2.906,34		€/m2		

Tabla 4.67, tasación de ático del distrito de Quatre Carreres
Fuente: P.F.G de Vicente Estévez Muñoz

Para el caso de garajes, se han comparado cinco testigos, y se han utilizado coeficientes correctores de situación y superficie útil.

DATOS				
TESTIGOS	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m ²	VALOR TOTAL €	VALOR UNITARIO
1	C/Juan Ramón Jimenez	9,2	21.000,00	2.282,61
2	Av. Ausias March,63	11	26.000,00	2.363,64
3	C/Ingeniero Joaquin Benloch	12	16.000,00	1.333,33
4	C/Bernat y Descoll	8	21.000,00	2.625,00
5	Av. Ausias March,77	12	26.000,00	2.166,67
GARAJE A TASAR	C/Grabador Jordan,36	12		

TABLA HOMOGENEIZACIÓN					
	T1	T2	T3	T4	T5
SITUACIÓN	1	0,98	1,02	1	0,98
SUPERFICIE	1	1,01	1,02	0,99	1,02
COEF TOTAL	1	0,99	1,04	0,99	1
VALOR HOMOG.	2.282,61	2.340,00	1.386,67	2.598,75	2.166,67
VALOR UNITARIO GARAJE A TASAR	2.154,94 €/m ²		GARAJE 25.859,26 €		

Tabla 4.68, tasación de garajes del distrito de Quatre Carreres
Fuente: P.F.G de Vicente Estévez Muñoz

También realizó su propia financiación de una promoción en este distrito de Benimaclet y le dio como precio resultado:

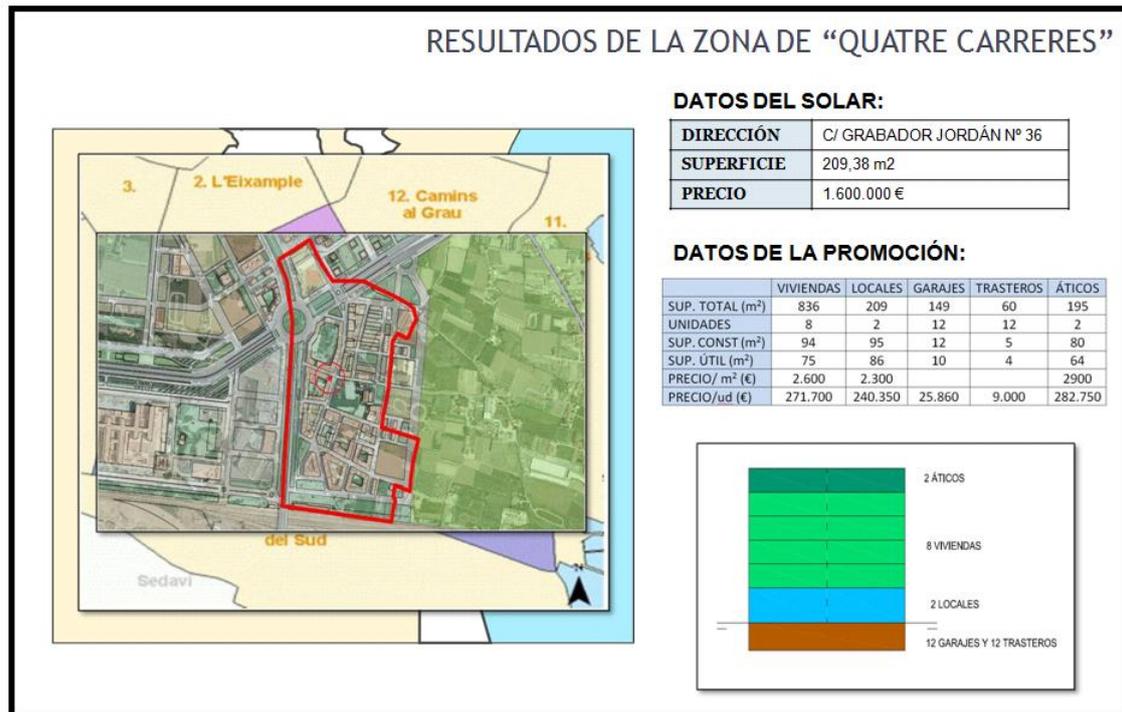


Figura 4.72. Resultados zona de Quatre Carreres
Fuente: elaboración propia

4.3.2.3.- Decisiones sobre la publicidad en Quatre Carreres

Al igual que en el mismo apartado del distrito anterior de Benimaclet, se tienen en cuenta los resultados de las encuestas sobre qué demandan los sujetos a la hora de buscar una vivienda, que tiene más relevancia para ello si buscan una vivienda en una zona ya elegida o si su prioridad es la vivienda sin tener en cuenta la zona en la que está ubicada, los sujetos respondían que ellos preferían ir en busca de la vivienda que desean comprar en una zona en concreto ya que la zona la valoran antes que la vivienda.

Sabiendo esto, a la hora de tomar una decisión de donde realizar la publicidad, la mejor opción como en el distrito de Benimaclet es con una valla publicitaria en el solar donde vamos a ubicar nuestra promoción inmobiliaria, ya que las personas que desean comprar por esta zona, se acercaran a ella en busca de viviendas.

Ésta publicidad en vallas publicitarias in-situ, deberán aportar una idea visual de lo que se va a construir y sus instalaciones e indicando un número de teléfono o una página web donde el interesado pueda ver más información complementaria.

Dicha página web, deberá incluir plantas tipo, visualización de cómo será la vivienda (fotos) y el edificio, características y calidades de las viviendas, así como los precios.

5.- CONCLUSIONES

En este capítulo se presenta un resumen de los resultados obtenidos a lo largo de la investigación junto con una valoración de los mismos.

En el presente trabajo se ha llevado a cabo un estudio de dos distritos de la ciudad de Valencia, el primero el distrito 14 Benimaclet y el segundo el distrito 10 Quatre Carreres.

Todo ello con el siguiente propósito:

- Definir las características diferenciadoras de cada una de las zonas y analizar la interacción de éstas con el mercado.
- Investigar los tipos de inmuebles que actualmente están en venta (la oferta) y lo que los compradores desean (la demanda), analizando las diferencias en semejanzas entre ambos.
- Por último, partiendo de los apartados anteriores, definir una promoción inmobiliaria "ideal", es decir, una promoción que posea las características y precios que más se ajusten, por un lado a la demanda y por el otro a los condicionantes existentes en cada una de las zonas.

Para la obtención de los objetivos se utilizaron varias herramientas metodológicas. En primer lugar se realizó un estudio del macroentorno. En él se analizó la situación actual en el ámbito de la demografía, en el ámbito económico, en el político, en el jurídico y en el socio-cultural. Éste análisis permitió obtener una idea generalizada del entorno.

En segundo lugar, se mantuvo un contacto directo con cada una de las zonas, fundamentalmente con visitas de campo, cuyo objetivo fue recoger de primera mano lo que ofrecía cada una de las zonas. Se mostró mas énfasis en las características propias del barrio (situación, ordenación, colegios, universidades, zonas verdes, ocio) así como la oferta inmobiliaria de obra nueva existente en las zonas.

En tercer lugar, se realizó un estudio estadístico de demanda, sobre estas zonas, recogiendo los datos a través de una encuesta realizada a personas conocedoras de las distintas zonas, con el objetivo de poder utiliza posteriormente la información recogida como base para la fijación de las características y los precios de la promoción.

Las respuestas a los planteamientos expuestos han sido analizadas a lo largo del trabajo. No obstante se resumen a modo de conclusión los resultados más relevantes obtenidos en esta investigación en cada una de las zonas.

5.1.- DISTRITO 14 BENIMACLET

En primer lugar como resultado de las fichas de zonificación del anexo 3, Benimaclet es un barrio antiguo, consta sus primeras viviendas anteriores a la década de los años 50, por ello, en ella nos encontramos una vida muy de barrio y además como ha sido una zona en crecimiento y aun sigue con el nuevo plan de reparcelación en el barrio de Camino de Vera, se encuentra un gran diferencia en su tipología edificatoria, nos encontramos viviendas unifamiliares de dos plantas a los alrededores de su iglesia con sus calles peatonales y mas los alrededores ya vemos mas edificios de viviendas altos y sus grandes calles principales con varios carriles. Además en cuestión de transportes públicos está muy bien comunicada mediante líneas de autobús, tranvía y metro.

Su población es de 30.243 habitantes de los que el 14,3% de ellos son extranjeros, la edad media es entre 38 y 42 años, pero durante el curso escolar, la población entre 18 y 25 años aumenta ya que se llena de estudiantes de la Universidad. En ella existe varios centros escolares de primaria y secundaria y una amplia gama de guarderías, por lo que hacen de este barrio un barrio muy apto para familias jóvenes con hijos.

En segundo lugar, observados los resultados de las encuestas de demanda (anexo 4) que nos dieron como resultado que el distrito de Benimaclet es un barrio donde los ciudadanos si residirían y sobre todo invertirían. Es contiguo a la Universidad Politécnica de Valencia y según los encuestados para alquilar los pisos es una zona de ocupación casi asegurada, ya que preguntando a las inmobiliarias y a los particulares las viviendas en alquiler se agotan en verano para el inicio del curso académico.

También se tuvieron en cuenta otros factores que nos dieron como resultado que la elección del distrito para residir no influye ningún atributo de forma muy positiva, en cambio, en la elección del distrito para invertir influye el que se percibe que es emblemático, que está en expansión y que es muy dinámico.

Con respecto a las calidades, los resultados obtenidos en las encuestas son que las preferencias de los sujetos son las siguientes:

<p>PREFIEREN Pavimento zaguán mármol Pavimento mármol Pavimento cocina y baños porcelánico Revestimiento cocina y baños porcelánico Tabiquería ladrillo Fachada cara vista Carpintería interior maciza Carpintería exterior aluminio</p>

Tabla 5.1. Preferencias de las calidades de la vivienda.
Fuente: elaboración propia.

La gente cada vez pide más calidad en los materiales de construcción, mármol, carpintería interior maciza,... ya no están dispuestos a endeudarse casi de por vida con una hipoteca a 30 años y no tener calidades en sus viviendas, entrar en sus casas y sentirse en una vivienda acogedora bonita y luminosa.

Y en tercer lugar, con respecto al precio de las viviendas por metro cuadrado tenemos en cuenta tres formas distintas para llegar a un resultado lo más acertado posible.

Primero valoraremos las promociones de obra nueva encontradas en la zona:



Figura 5.1. Promociones de Benimaclet
Fuente: elaboración propia

El tipo de promoción que hay en este barrio de norma general son solares pequeños donde sólo se pueden edificar unos dos pisos por planta a excepción de la promoción 4 y 5 que es bastante amplia. Con ello quiero decir que no hay mucha existencia de pisos en la zona.

PROMOCIÓN 1	67m ²	180.000 euros	2.686 euros/m ²
PROMOCIÓN 2	50m ²	125.000euros	2.500 euros/m ²
	130m ² (70 +60)	225.000euros	2.250 euros/m ²
PROMOCIÓN 3	85m ²	210.000euros	2.470 euros/m ²
PROMOCIÓN 4	-	-	-
PROMOCIÓN 5	-	-	-
TOTAL	MEDIA	MEDIA	2.476 euros/m²

Tabla 5.2. Promociones de Benimaclet, Precios por m²
Fuente: elaboración propia

En segundo lugar valoraremos la tasación de mi compañero de proyecto incluyendo pisos nuevos y pisos con antigüedad:

DATOS	VALOR HOMOGENEIZADO (euros/m ²)
VIVIENDA 1	3.060
VIVIENDA 2	2595
VIVIENDA 3	2.970
VIVIENDA 4	2.833
VIVIENDA 5	3.069
VIVIENDA 6	2.771
VIVIENDA 7	2.311
VIVIENDA 8	2.339
VALOR UNITARIO VIVIENDA A TASAR	2.743,80

Tabla 5.3. Promociones de Benimaclet, Precios por m²
Fuente: elaboración propia

	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁTICO	3.047 euros/m ²	
GARAJE	1.777 euros/m ²	31.991 euros

Tabla 5.4. Promociones de Benimaclet, Precios por m²
Fuente: elaboración propia

Y en tercer lugar tendremos en cuenta lo que los clientes estarían dispuestos a pagar por una vivienda en esta zona, mediante los resultados obtenidos en las encuestas

1 HABITACIÓN	Menos de 120.000 euros
2 HABITACIONES	Menos de 150.000 euros
3 HABITACIONES	Entre 180.000 y 210.000 euros
ÁTICO	230.000 euros
GARAJE	9.425 euros
TRASTERO	3.656 euros

Tabla 5.5. Promociones de Benimaclet, Precios por m² según encuestados
Fuente: elaboración propia

Como resultado de ello se llegó a la siguiente conclusión de realizar la siguiente promoción en el solar situado en la Avenida Primado Reig nº139, con la siguiente distribución y precios.

La promoción que se va a desarrollar sobre el solar está formada por dos plantas de sótano, una planta baja, 7 plantas de piso y una planta de áticos para albergar viviendas de renta libre, local/es sin uso específico, garajes y trasteros. Se proponen 14 viviendas, 2 áticos, 2 locales, 20 plazas de garajes y 20 trasteros. Las plazas de garaje y los trasteros se van a construir en 2 sótanos bajo rasante, utilizándose 450 m² para los garajes y 128 m² para los trasteros. Los locales se ubicarán en la planta baja, ocupando 289 m². Las viviendas se ubicarán en las 7 plantas de piso, dos viviendas por cada planta, y dos áticos en la última planta, ocupando un total de 2.312 m². La superficie construida de cada una de las viviendas es de 130 m², y cuentan con una distribución de 3 dormitorios y 2 baños. Los áticos tienen una superficie construida de 110 m² y cuentan también con 3 dormitorios y 2 baños y una terraza exterior de 20 m². La siguiente tabla muestra un resumen de los datos de la promoción:

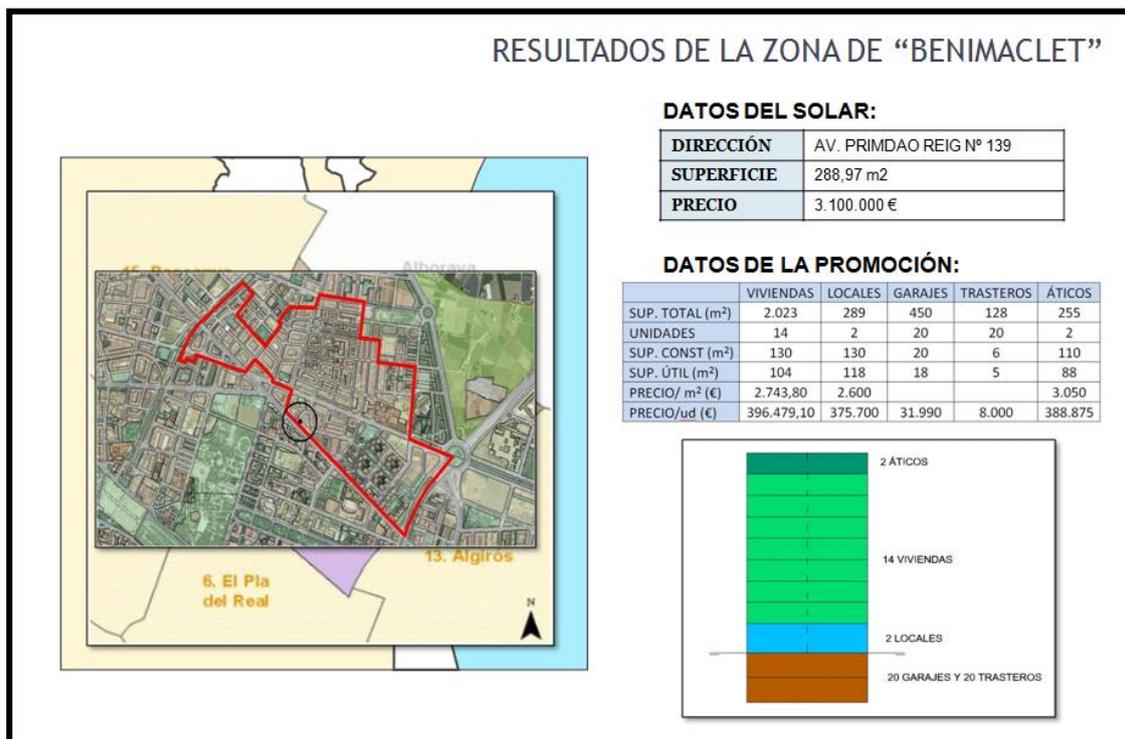


Figura 5.2. Promoción en Benimaclet
Fuente: P.F.G. Vicente Estévez Muñoz

Se decidió por este tipo de promoción con pisos amplios para que sean una buena opción ya que se ha destinado a familias con hijos o a invertir teniendo en cuenta que sería alquiler para estudiantes, por lo que nos interesa que tenga varias habitaciones.

Aún así el precio coincide con la tasación realizada por mi compañero de 2.743 euros/m², pero creo que sería conveniente bajarlo un poco, ya que lo que está en el mercado su media es de 2.476 euros /m², que es lo que ha hecho la crisis en estos últimos años si se quiere

vender algo, hay que bajar los precios. Y según las encuestas de demanda realizadas, lo que están dispuestos a pagar los usuarios por un piso de tres habitaciones es de hasta 210.000 euros y el precio de 396.000 euros lo supera en creces, esto es un resultado que se entiende si tenemos en cuenta la crisis en la que vivimos y que debido a las subidas "inesperadas" del Euribor la gente no compra pisos con hipotecas muy altas por miedo a quedarse sin trabajo y no poder pagar las letras. Aun así el ritmo de ventas es bueno, ya que antes de acabar las promociones están prácticamente todos los pisos vendidos, así que como precios de las promociones de obra nueva y el realizado mediante tasación, son los precios que mejor se ajusta al mercado en estos momentos para poder llegar a tener rentabilidad en la construcción de esta promoción inmobiliaria.

5.2.- DISTRITO 10 QUATRE CARRERES

En primer lugar como resultado de las fichas de zonificación del anexo 3, Quatre Carreres es un distrito que según sus barrios son muy distintos, encontramos el barrio de La Punta que es de huertas, con casas unifamiliares y con una población más anciana, la media es mayor a 42 años y La Ciudad de las Artes y las Ciencias que es de edificios muy altos de unas 15 plantas, modernos y cerca de todas las instalaciones situadas en el antiguo cauce del río Turia y el centro comercial, con una edad media de población muy joven, menor de 38 años y por último, el resto de barrios son barrios más tradicionales, con sus comercios, colegios, plazas, etc.. Además en cuestión de transportes públicos está muy bien comunicada mediante líneas de autobús.

Su población es de 75.038 habitantes de los que el 15.9% de ellos son extranjeros, la edad media es entre 38 y 42 años. En ella existe varios centros escolares de primaria, secundaria y guarderías, por lo que hacen de este barrio un barrio muy apto para familias jóvenes con hijos.

En segundo lugar, observamos los resultados de las encuestas de demanda (anexo 4) que nos dieron como resultado que el distrito de Quatre Carreres es una zona donde los ciudadanos si residirían y sobre todo invertirían. Es un distrito contiguo por 3 de sus barrios al antiguo cauce del río Turia convertido en zona de jardines parques y zonas deportivas, estos barrios son los de Mont Olivet, Na Rovella y el de La Ciudad de las Artes y las Ciencias y según los encuestados es un privilegio vivir cerca de éste antiguo cauce del río Turia muy bien destinado a los habitantes de Valencia.

Otra forma de valorar estos criterios de residir-invertir es la de estudiar lo que los encuestados valoran como barrio para ello. En este caso, en la elección del distrito para residir influyen muchos atributos como el de ser un barrio emblemático, ordenado, en expansión, dinámico, bien comunicado, de negocios, con buenos equipamientos y también que es un distrito de mucho tráfico y ruido que ya no es tan positivo; en la elección del barrio para invertir se percibe prácticamente lo mismo menos que no es tanto un barrio en expansión.

Con respecto a las calidades, los resultados obtenidos son que las preferencias de los sujetos son las siguientes:

PREFIEREN
 Pavimento zaguán mármol
 Pavimento mármol
 Pavimento cocina y baños porcelánico
 Revestimiento cocina y baños porcelánico
 Tabiquería ladrillo
 Fachada cara vista
 Carpintería interior maciza
 Carpintería exterior aluminio

Tabla 5.6. Preferencias de las calidades de la vivienda.
 Fuente: elaboración propia.

Al igual que en el distrito de Benimaclet, los sujetos encuestados exigen calidades en la vivienda, para que ella sea una vivienda con el mínimo de ruidos, la mejor en aclimatamiento y con unos acabados buenos, duraderos y bonitos, ya que premian la estética mucho.

Y en tercer lugar, con respecto al precio de las viviendas por metro cuadrado tenemos en cuenta tres formas distintas para llegar a un resultado lo más acertado posible.

Primero valoraremos las promociones de obra nueva encontradas en la zona:

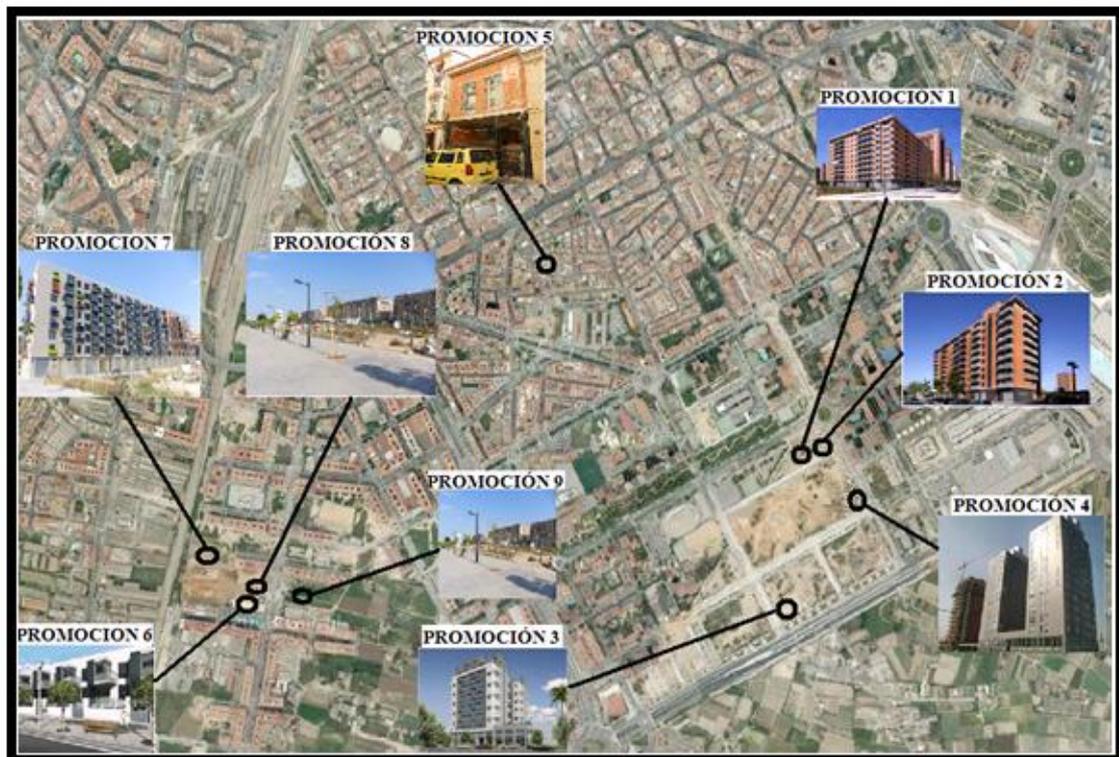


Figura 5.3. Promociones en Quatre Carreres
 Fuente: elaboración propia

El tipo de promoción que hay en este barrio es muy amplia, de edificios de lujo, de VPO y de régimen de alquiler. Las promociones de VPO, y de régimen de alquiler son una buena inversión ya que se ocupan al finalizar las obras. Las promociones de lujo de La Ciudad de las Artes y las Ciencias con instalaciones, piscinas, etc., son de ritmo lento de ventas, aunque teniendo en cuenta la crisis en la que estamos sumergidos en estos momentos, se puede considerar que el ritmo de ventas está bien.

PROMOCIÓN 1	-	-	-
PROMOCIÓN 2	alquileres	alquileres	alquileres
PROMOCIÓN 3	-	-	-
PROMOCIÓN 4	128 m ²	303.900 euros	2.374 euros/m ²
	156 m ²	321.200 euros	2.058 euros/m ²
	239 m ²	487.200 euros	2.038 euros/m ²
PROMOCIÓN 5	-	-	-
PROMOCIÓN 6	268,78 m ²	359.000 euros	1.335 euros/m ²
PROMOCIÓN 7	-	-	-
PROMOCIÓN 8	solares	solares	solares
PROMOCIÓN 9	66,72 m ²	147.005 euros	2.203 euros/m ²
	65,24 m ²	144.313 euros	2.212 euros/m ²
	74,51 m ²	163.960 euros	2.200 euros/m ²
TOTAL	MEDIA	MEDIA	2060 euros/m²

Tabla 5.7. Promociones de Quatre Carreres. Precio por m².
Fuente: elaboración propia.

En segundo lugar valoraremos la tasación de mi compañero de proyecto incluyendo pisos nuevos y pisos con antigüedad:

DATOS	VALOR HOMOGENEIZADO (euros/m ²)
VIVIENDA 1	2.533
VIVIENDA 2	2.620
VIVIENDA 3	2.210
VIVIENDA 4	2.434
VIVIENDA 5	2.671
VIVIENDA 6	2.703
VIVIENDA 7	3.072
VIVIENDA 8	2.599
VALOR UNITARIO VIVIENDA A TASAR	2.605,61

Tabla 5.8. Promociones de Quatre Carreres, Precios por m²
Fuente: elaboración propia

	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁTICO	2.906 euros/m²	
GARAJE	2.154 euros/m²	25.859 euros

Tabla 5.9. Promociones de Quatre Carreres, Precios por m²
Fuente: elaboración propia

Y en tercer lugar tendremos en cuenta lo que los clientes estarían dispuestos a pagar por una vivienda en esta zona, mediante los resultados obtenidos en las encuestas

1 HABITACIÓN	Menos de 120.000 euros
2 HABITACIONES	Entre 150.000 y 180.000 euros
3 HABITACIONES	Menor a 180.000 euros
ÁTICO	187.852 euros
GARAJE	11.644 euros
TRASTERO	4.034 euros

Tabla 5.10. Promociones de Quatre Carreres, Precios por m² según encuestados
Fuente: elaboración propia

Como resultado de ello se llegó a la siguiente conclusión de realizar la siguiente promoción en el solar situado en la C\ Grabador Jordán nº 36, situado en el barrio de La Fonteta de San Lluís con la siguiente distribución y precios.

La promoción que se va a desarrollar sobre el solar está formada por una planta sótano, una planta baja, cuatro plantas de piso y una planta ático para albergar viviendas de renta libre, local/es sin uso específico, garajes y trasteros. Se proponen 8 viviendas, 2 áticos, 2 locales, 12 plazas de garajes y 12 trasteros. Las plazas de garaje y los trasteros se van a construir en 1 sótano bajo rasante, utilizándose 149 m² para los garajes y 60 m² para los trasteros. Los locales se ubicarán en la planta baja, ocupando 209 m². Las viviendas se ubicarán en las 4 plantas de piso, dos viviendas por cada planta, y dos áticos en la última planta, ocupando un total de 1.047 m². La superficie construida de cada una de las viviendas es de 94 m², y cuentan con una distribución de 2 dormitorios y 2 baños. Los áticos tienen una superficie construida de 80 m² y cuentan con 2 dormitorios y 1 baño, y una terraza exterior de 14 m². La siguiente tabla muestra un resumen de los datos de la promoción:

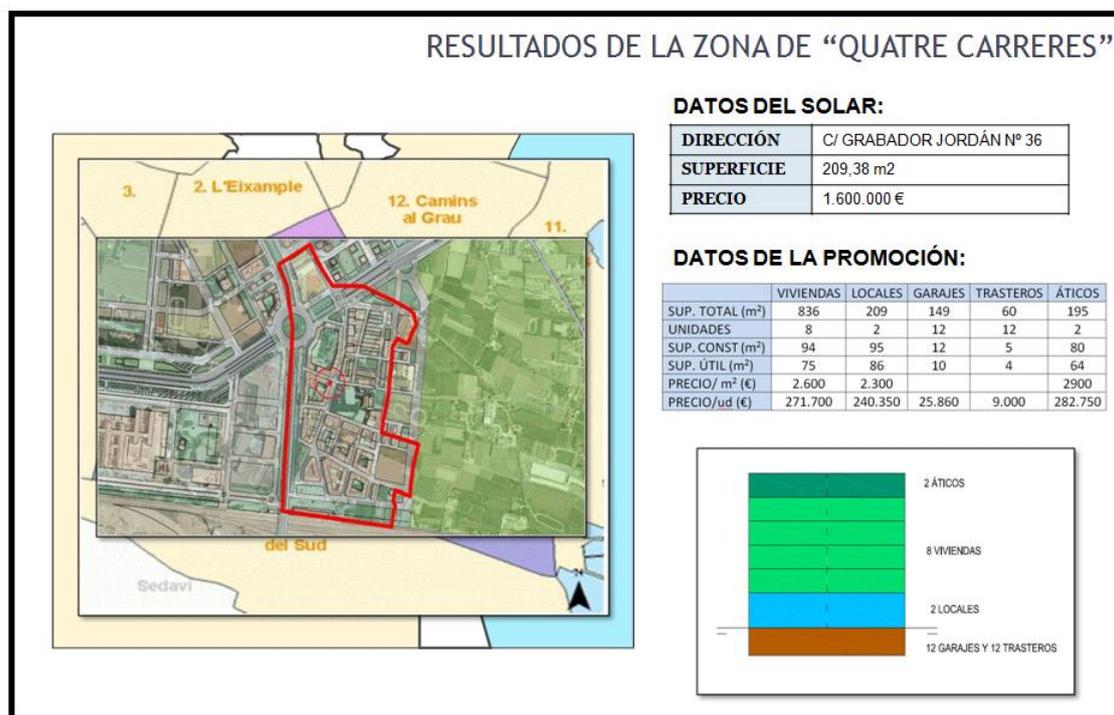


Figura 5.4. Promoción en Quatre Carreres
Fuente: P.F.G. Vicente Estévez Muñoz

Se ha decidido por este tipo de promoción pequeña ajustada a las dimensiones de este solar. El solar está ubicado en La Fonteta de San Lluís, una zona de barrio cerca del nuevo hospital de La Fe, con 2 habitaciones para la posibilidad de comprar o invertir. Como solución a invertir es muy buena y como ejemplo sería el alquiler a los trabajadores del nuevo hospital La Fe, que por su cercanía a él sería un acierto.

Aún así el precio coincide con la tasación realizada por mi compañero de 2.600 euros/m², pero creo que sería conveniente bajarlo un poco, ya que lo que está en el mercado su media es de 2.060 euros /m², que es lo que ha hecho la crisis en estos últimos años si se quiere vender algo, hay que bajar precios. Y según las encuestas de demanda realizadas, lo que están dispuestos a pagar los usuarios por un piso de tres habitaciones es de hasta 180.000 euros y el precio de 271.700 euros lo supera, éste es un resultado que se entiende si tenemos en cuenta la crisis en la que vivimos y que debido a las subidas "inesperadas" del Euríbor la gente no compra pisos con hipotecas muy altas por miedo a quedarse sin trabajo y no poder pagar las letras. Aun así el ritmo de ventas es bueno, así que como precios de las promociones de obra nueva y el realizado mediante tasación, son los precios que mejor se ajusta al mercado en estos momentos para poder llegar a tener rentabilidad en la construcción de esta promoción inmobiliaria.

6.- BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

- M^a Carmen Linares (2001). El proceso de producción inmobiliaria: viabilidad económica de promociones inmobiliarias. Ed: UPV

ARTÍCULOS

- El blog de Ana Aniza. Analisis fundamental. Hipotecas subprime
- Blog personal de Nacho Giral. Explicación de la crisis financiera que nos azota
- Leopoldo Abadia. Crisis 2007-2008
- Consultora francesa Euler Hermes. España se sitúa en una crisis duradera en la construcción
- Valentina Autiero. Analista fundamental de Dracón Partners. EAFI (13/08/2010)
- Puyol R. (2001). Trayectoria demográfica española
- Hurtado S. (2001). Impacto sobre la tasa de dependencia de las modificaciones en las hipotesis de partida en que se basan las proyecciones demográficas
- Hernandez de Cospedal, P. y Ortega, E. (2002). Implicaciones económicas del envejecimiento de la población

PÁGINAS WEB

- Ayuntamiento de Valencia. www.valencia.es
- Empresa municipal de transportes urbanos de Valencia. www.emtvalencia.es
- Metro Valencia. www.metrovalencia.es
- Ayuntamiento de Valencia, urbanismo. www.mapas.valencia.es
- Instituto Nacional de Estadísticas. www.ine.es
- Promociones inmobiliarias. www.bancaja.habitat.es
- Promociones inmobiliarias. www.nuevoprado.es
- Promociones inmobiliarias. www.urbanaspatraix.es
- Promociones inmobiliarias. www.vaymer.es

7.- ANEXOS

7.1.- ANEXO 1: LEOPOLDO ABADÍA CRISIS 2007-08

CRISIS 2007-2008. La historia es la siguiente:

- 1.- 2001. Explosión de la burbuja Internet.
- 2.- La Reserva Federal de Estados Unidos baja en dos años el precio del dinero del 6.5 % al 1 %.
- 3.- Esto dopa un mercado que empezaba a despegar: el mercado inmobiliario.
- 4.- En 10 años, el precio real de las viviendas se multiplica por dos en Estados Unidos.
- 5.- Durante años, los tipos de interés vigentes en los mercados financieros internacionales han sido excepcionalmente bajos.
- 6.- Esto ha hecho que los Bancos hayan visto que el negocio se les hacía más pequeño:
 - a) Daban préstamos a un bajo interés
 - b) Pagaban algo por los depósitos de los clientes (cero si el depósito está en cuenta corriente y, si además, cobran Comisión de Mantenimiento, pagaban “menos algo”)
 - c) Pero, con todo, el Margen de Intermediación (“a” menos “b”) decrecía.
- 7.- A alguien, entonces, en América, se le ocurrió que los Bancos tenían que hacer dos cosas:
 - a) Dar préstamos más arriesgados, por los que podrían cobrar más intereses.
 - b) Compensar el bajo Margen aumentando el número de operaciones (1000 x poco es más que 100 x poco).
- 8.- En cuanto a lo primero (créditos más arriesgados), decidieron:
 - a) Ofrecer hipotecas a un tipo de clientes, los **“ninja”** (*no income, no job, no assets*; o sea, personas sin ingresos fijos, sin empleo fijo, sin propiedades).
 - b) Cobrarles más intereses, porque había más riesgo.
 - c) Aprovechar el *boom* inmobiliario.
 - d) Además, llenos de entusiasmo, decidieron conceder créditos hipotecarios por un valor superior al valor de la casa que compraba el *ninja*, porque, con el citado *boom* inmobiliario, esa casa, en pocos meses, valdría más que la cantidad dada en préstamo.
 - e) A este tipo de hipotecas, les llamaron **“hipotecas subprime”**
 - f) Se llaman **“hipotecas prime”** las que tienen poco riesgo de impago. En una escala de clasificación entre 300 y 850 puntos, las hipotecas prime están valoradas entre 850 puntos las mejores y 620 las menos buenas.
 - g) Se llaman **“hipotecas subprime”** las que tienen más riesgo de impago y están valoradas entre 620 las menos buenas y 300, las malas.
 - h) Además, como la economía americana iba muy bien, el deudor hoy insolvente podría encontrar trabajo y pagar la deuda sin problemas.
 - i) Este planteamiento fue bien durante algunos años. En esos años, los *ninja* iban pagando los plazos de la hipoteca y, además, como les habían dado más dinero del que valía su casa, se habían comprado un coche, habían hecho reformas en la casa y se habían ido de vacaciones con la familia. Todo ello, seguramente, a plazos, con el dinero de más que

habían cobrado y, en algún caso, con lo que les pagaban en algún empleo o chapuza que habían conseguido.

9.- *1er. comentario: creo que, hasta aquí, todo está muy claro y también está claro que cualquier persona con sentido común, aunque no sea un especialista financiero, puede pensar que, si algo falla, el batacazo puede ser importante como ha ocurrido.*

10.- En cuanto a lo segundo (aumento del número de operaciones):

- a) Como los Bancos iban dando muchos préstamos hipotecarios, se les acababa el dinero. La solución fue muy fácil: acudir a Bancos extranjeros para que les prestasen dinero, porque para algo está la **globalización**. Con ello, el dinero que yo, hoy por la mañana, he ingresado en la Oficina Central de la Caja de Ahorros de San Quirze de Safaja puede estar esa misma tarde en Illinois, porque allí hay un Banco al que mi Caja de Ahorros le ha prestado mi dinero para que se lo preste a un *ninja*. Por supuesto, el de Illinois no sabe que el dinero le llega desde mi pueblo, y yo no sé que mi dinero, depositado en una entidad sería como es mi Caja de Ahorros, empieza a estar en un cierto riesgo. Tampoco lo sabe el Director de la Oficina de mi Caja, que sabe -y presume- de que trabaja en una Institución sería. Tampoco lo sabe el Presidente de la Caja de Ahorros, que sólo sabe que tiene invertida una parte del dinero de sus inversores en un Banco importante de Estados Unidos.

11.- *2º comentario: la globalización tiene sus ventajas, pero también sus inconvenientes, y sus peligros. La gente de aquí no sabe que está corriendo un riesgo en Estados Unidos y cuando empieza a leer que allí se dan hipotecas subprime, piensa: “¡Qué locuras hacen estos americanos!”*

12.- Además, resulta que existen las “*Normas de Basilea*”, que exigen a los Bancos de todo el mundo que tengan un Capital mínimo en relación con sus Activos. Simplificando mucho, el Balance del Banco de Illinois es:

ACTIVO PASIVO

Dinero en Caja Dinero que le han prestado otros Bancos

Créditos concedidos Capital

Reservas

TOTAL X millones X millones

Las *Normas de Basilea* exigen que el Capital de ese Banco no sea inferior a un determinado porcentaje del Activo. Entonces, si el Banco está pidiendo dinero a otros Bancos y dando muchos créditos, el porcentaje de Capital sobre el Activo de ese Banco baja y no cumple con las citadas *Normas de Basilea*.

13.- Hay que inventar algo nuevo. Y eso nuevo se llama **Titulización**: el Banco de Illinois “empaqueta” las hipotecas -prime y subprime- en paquetes que se llaman **MBS (Mortgage**

Backed Securities, o sea, Obligaciones garantizadas por hipotecas). O sea, donde antes tenía 1.000 hipotecas “sueltas”, dentro de la Cuenta “Créditos concedidos”, ahora tiene 10 paquetes de 100 hipotecas cada uno, en los que hay de todo, bueno (*prime*) y malo (*subprime*), como en la viña del Señor.

14.- El Banco de Illinois va y vende rápidamente esos 10 paquetes:

- a) ¿Dónde va el dinero que obtiene por esos paquetes? Va al Activo, a la Cuenta de “Dinero en Caja”, que aumenta, disminuyendo por el mismo importe la Cuenta “Créditos concedidos”, con lo cual la proporción *Capital/Créditos concedidos* mejora y el Balance del Banco cumple con las *Normas de Basilea*.
- b) ¿Quién compra esos paquetes y además los compra rápidamente para que el Banco de Illinois “limpie” su Balance de forma inmediata? ¡Muy buena pregunta! El Banco de Illinois crea unas entidades filiales, los **conduits**, que no son Sociedades, sino *trusts o fondos*, y que, por ello no tienen obligación de consolidar sus Balances con los del Banco matriz. Es decir, de repente, aparecen en el mercado dos tipos de entidades:

El Banco de Illinois, con la cara limpia

El Chicago Trust Corporation (o el nombre que le queráis poner), con el siguiente Balance:

ACTIVO PASIVO

Los 10 paquetes de hipotecas Capital: lo que ha pagado por esos paquetes

15.- *3er. comentario: Si cualquier persona que trabaja en la Caja de Ahorros de aquí, desde el Presidente al Director de la Oficina supiera algo de esto, se buscaría rápidamente otro empleo. Mientras tanto, todos hablan en Expansión de sus inversiones internacionales, de las que ya veis que no tienen la más mínima idea.*

16.- ¿Cómo se financian los conduits? En otras palabras, ¿de dónde sacan dinero para comprar al Banco de Illinois los paquetes de hipotecas? De varios sitios:

- a) Mediante créditos de otros Bancos (*4º Comentario: La bola sigue haciéndose más grande*)
- b) Contratando los servicios de Bancos de Inversión que pueden vender esos MBS a Fondos de Inversión, Sociedades de Capital Riesgo, Aseguradoras, Financieras, Sociedades patrimoniales de una familia, etc. (*5º Comentario: fijaos que el peligro se nos va acercando, no a España, sino a nuestra familia, porque igual, animado por el Director de la oficina de aquí, voy y meto mi dinero en un Fondo de Inversión*)
- c) Lo que pasa es que, para ser “*financieramente correctos*”, los conduits o MBS tenían que ser bien calificados por las agencias de *rating*, que dan calificaciones en función de la solvencia. Estas calificaciones dicen: “a esta empresa, a este Estado, a esta organización se le puede prestar dinero sin riesgo”, o “tengan cuidado con estos otros porque se arriesga usted a que no le paguen”.
- d) Incluyo aquí lo que decía el vocablo “**Rating**” de este Diccionario, para que lo tengáis todo en el mismo bloque:

- **RATING.** Calificación crediticia de una Compañía o una Institución, hecha por una agencia especializada. En España, la agencia líder en este campo es Fitch Ratings.
- Los niveles son:

AAA, el máximo

AA

A

BBB

BB

Otros, pero son muy malos

- En general:

Un Banco o Caja grande suele tener un rating de AA

Un Banco o Caja mediano, un rating de A

El 3 de Marzo de 2008, Fitch ha mantenido el rating del Ayuntamiento de Barcelona en AA+

- e) Las Agencias de rating otorgaban estas calificaciones o les daban otros nombres, más sofisticados, pero que, al final, dicen lo mismo:
 - Llamaban:
 - *Investment grade* a los MBS que representaban hipotecas prime, o sea, las de menos riesgo (serían las AAA, AA y A)
 - *Mezzanine*, a las intermedias (supongo que las BBB y quizá las BB)
 - *Equity* a las malas, de alto riesgo, o sea, a las subprime, que, en este tinglado, son las protagonistas
- f) Los Bancos de Inversión colocaban fácilmente las mejores (*investment grade*), a inversores conservadores, y a intereses bajos.
- g) Otros gestores de Fondos, Sociedades de Capital Riesgo, etc, más agresivos . pretendían obtener, a toda costa, rentabilidades más altas, entre otras razones porque esos señores cobran el bonus de final de año en función de la rentabilidad obtenida.
- h) Problema: ¿Cómo vender MBS de los malos a estos últimos gestores sin que se note excesivamente que están incurriendo en riesgos excesivos?
- i) *6º Comentario:* La cosa se complica y, por supuesto, los de la Caja de Ahorros de aquí siguen haciendo declaraciones en *Expansión* felices y contentos, hablando de la buena marcha de la economía y de la *Obra Social* que están haciendo.
- j) Algunos Bancos de Inversión lograron, de las Agencias de Rating una recalificación (un **re-rating**, palabra que no existe, pero que sirve para entendernos)
- k) El *re-rating* es un invento para subir el *rating* de los MBS malos, que consiste en:

- Estructurarlos en tramos, a los que les llaman **tranches**, ordenando, de mayor a menor, la probabilidad de un impago, y con el compromiso de priorizar el pago a los menos malos. Es decir:
- Yo compro un paquete de MBS, en el que me dicen que los tres primeros MBS son relativamente buenos, los tres segundos, muy regulares y los tres terceros, francamente malos. Esto quiere decir que he estructurado el paquete de MBS en tres *tranches*: el relativamente bueno, el muy regular y el muy malo.
- Me comprometo a que si no paga nadie del *tranche* muy malo (o como dicen estos señores, si en el tramo malo incurro en **default**), pero cobro algo del *tranche* muy regular y bastante del relativamente bueno, todo irá a pagar las hipotecas del *tranche* relativamente bueno, con lo que, automáticamente, este *tranche* podrá ser calificado de AAA.
- (7º Comentario: En los “Comentarios de Coyuntura Económica del IESE”, de Enero 2008, de los que he sacado la mayor parte de lo que os estoy diciendo, le llaman a esto “*magia financiera*”)
- Para acabar de liar a los de San Quirze, estos MBS ordenados en *tranches* fueron rebautizados como **CDO** (*Collateralized Debt Obligations, Obligaciones de Deuda Colateralizada*), como se les podía haber dado otro nombre exótico.
- No contentos con lo anterior, los magos financieros crearon otro producto importante: los **CDS** (*Credit Default Swaps*) En este caso, el adquirente, el que compraba los CDO, asumía un riesgo de impago por los CDO que compraba, cobrando más intereses. O sea, compraba el CDO y decía: “*si falla, pierdo el dinero. Si no falla, cobro más intereses.*”
- Siguiendo con los inventos, se creó otro instrumento, el **Synthetic CDO**, que no he conseguido entender, pero que daba una rentabilidad sorprendentemente elevada.
- Más aún: los que compraban los Synthetic CDO podían comprarlos mediante créditos bancarios muy baratos. El diferencial entre estos intereses muy baratos y los altos rendimientos del Synthetic hacía extraordinariamente rentable la operación.

17.- Al llegar aquí y confiando en que no os hayáis perdido demasiado, quiero recordar una cosa que es posible que se os haya olvidado, dada la complejidad de las operaciones descritas: que **todo está basado en que los ninjas pagarán sus hipotecas y que el mercado inmobiliario norteamericano seguirá subiendo.**

18.- **PERO:**

- a) A principios de 2007, los precios de las viviendas norteamericanas se desplomaron.
- b) Muchos de los *ninjas* se dieron cuenta de que estaban pagando por su casa más de lo que ahora valía y decidieron (o no pudieron) seguir pagando sus hipotecas.
- c) Automáticamente, nadie quiso comprar MBS, CDO, CDS, Synthetic CDO y los que ya los tenían no pudieron venderlos.
- d) Todo el montaje se fue hundiendo y un día, el Director de la Oficina de San Quirze llamó a un vecino para decirle que bueno, que aquel dinero se había esfumado, o, en el mejor de los casos, había perdido un 60 % de su valor.
- e) 8º Comentario: *Vete ahora a explicar al vecino de aquí lo de los ninjas, el Bank de Illinois y el Chicago Trust Corporation. No se le puede explicar por varias razones: la más importante, porque nadie sabe dónde está ese dinero. Y al decir nadie, quiero decir NADIE.*

- f) Pero las cosas van más allá. Porque nadie -ni ellos- sabe la porquería que tienen los Bancos en los paquetes de hipotecas que compraron, y como nadie lo sabe, los Bancos empiezan a no fiarse unos de otros.
- g) Como no se fían, cuando necesitan dinero y van al **MERCADO INTERBANCARIO**, que es donde los Bancos se prestan dinero unos a otros, o no se lo prestan o se lo prestan caro. El interés a que se prestan dinero los Bancos en el Interbancario es el **Euribor** (Europe Interbank Offered Rate, o sea, Tasa de Interés ofrecida en el mercado interbancario en Europa), tasa que, como podéis ver en el vocablo **EURIBOR A 3 MESES** de este Diccionario, ha ido subiendo (ahora está empezando a bajar.)
 - h) Por tanto, los Bancos ahora no tienen dinero. Consecuencias:
 - o No dan créditos
 - o No dan hipotecas, con lo que los Habitat, Colonial, Renta Corporación, Colonial, etc., lo empiezan a pasar mal, MUY MAL. Y los accionistas que compraron acciones de esas empresas, ven que las cotizaciones de esas Sociedades van cayendo vertiginosamente.
 - o **El Euribor a 12 meses**, que es el índice de referencia de las hipotecas, ha ido subiendo (v. Vocablo EURIBOR A 12 MESES en este Diccionario), lo que hace que el español medio, que tiene su hipoteca, empieza a sudar para pagar las cuotas mensuales.
 - o Como los Bancos no tienen dinero
 - o Venden sus participaciones en empresas
 - o Venden sus edificios
 - o Hacen campañas para que metamos dinero, ofreciéndonos mejores condiciones
 - o Como la gente empieza a sentirse apretada por el pago de la hipoteca, va menos al Corte Inglés.
 - o Como el Corte Inglés lo nota, compra menos al fabricante de calcetines de Mataró, que tampoco sabía que existían los ninja.
 - o El fabricante de calcetines piensa que, como vende menos calcetines, le empieza a sobrar personal y despide a unos cuantos.
 - o Y esto se refleja en el índice de paro, fundamentalmente en Mataró, donde la gente empieza a comprar menos en las tiendas.

19.- Esto es un Diccionario de vocablos. Lo que pasa es que el vocablo **“Crisis 2007-2008”** es muy serio. El título puede inducir a error, pensando que la crisis se va a acabar en 2008. Ahora viene otra pregunta: “¿Hasta cuándo va a durar esto?”

20.- Pues muy buena pregunta, también. muy difícil de contestar, por varias razones:

- a) Porque se sigue sin conocer la dimensión del problema (las cifras varían de 100.000 a 500.000 millones de dólares)
- b) Porque no se sabe quiénes son los afectados. No se sabe si mi Banco, el de toda la vida, Banco serio y con tradición en la zona, tiene mucha porquería en el Activo. Lo malo es que mi Banco tampoco lo sabe. ******(El 19.2.08, Fitch rebajó el rating de Caixa Laietana de A- a BBB+, debido a *“la creciente exposición al sector inmobiliario en los últimos tres años”*. Un día antes había rebajado el rating de Caixa Galicia., de A+ a A-, con argumentos similares.)
- c) Cuando, en América, las hipotecas no pagadas por los ninja se vayan ejecutando, o sea, los Bancos puedan vender las casas hipotecadas por el precio que sea, algo valdrán los MBS, CDO, CDS y hasta los Synthetic.

d) Mientras tanto, nadie se fía de nadie.

21.- 9º Comentario del autor:

- *Alguien ha calificado este asunto como “la gran estafa”*
- *Otros han dicho que el Crack del 29, comparado con esto, es un juego de niñas en el patio de recreo de un convento de monjas*
- *Bastantes, quizá muchos, se han enriquecido con los bonus que han ido cobrando. Ahora, se quedarán sin empleo, pero tendrán el bonus guardado en algún lugar, quizá en un armario blindado, que es posible que sea donde esté más seguro y protegido de otras innovaciones financieras que se le pueden ocurrir a alguien. **Ayer oí que, para el futuro, lo mejor será pagarles el bonus a los inventores de los instrumentos estructurados (MBS, CDO, etc.) con instrumentos estructurados que ellos mismo hayan inventado. Me pareció muy buena idea.)*
- *Las autoridades financieras tienen una gran responsabilidad sobre lo que ha ocurrido. Las Normas de Basilea, teóricamente diseñadas para controlar el sistema, han estimulado la TITULIZACIÓN hasta extremos capaces de oscurecer y complicar enormemente los mercados a los que se pretendía proteger.*
- *Los Consejos de Administración de las entidades financieras involucradas en este gran fiasco, tienen una gran responsabilidad, porque no se han enterado de nada. Y ahí incluyo el Consejo de Administración de la Caja de Ahorros de aquí.*
- *Algunas agencias de rating han sido incompetentes o no independientes respecto a sus clientes, lo cual es muy serio*

22.- Fin de la historia (por ahora): los principales Bancos Centrales (el Banco Central Europeo, la Reserva Federal norteamericana) han ido inyectando liquidez monetaria para que los Bancos puedan tener dinero.

22.1.- Un amigo mío me ha preguntado: *¿De dónde saca el dinero el Banco Central Europeo?* Para no complicar la explicación de la Crisis, he añadido un vocablo nuevo en este Diccionario: **BCE, BANCO CENTRAL EUROPEO**. Allí tenéis la contestación a la pregunta.

23.- Hay expertos que dicen que sí que hay dinero, pero que lo que no hay es confianza. O sea, que la crisis de liquidez es una auténtica crisis de no fiarse del prójimo.

24.- Mientras tanto, los **FONDOS SOBERANOS**, o sea, los Fondos de inversión creados por Estados con recursos procedentes del superávit en sus cuentas, (procedentes principalmente del petróleo y del gas) como los Fondos de los Emiratos árabes, países asiáticos, Rusia, etc., están comprando participaciones importantes en Bancos americanos para sacarles del atasco en que se han metido.

25.- Lógicamente, seguiré la historia en las actualizaciones mensuales de este Diccionario. 26.- La primera actualización viene a continuación:

ASEGURADORAS DE DEUDA. Actúan como avalistas en todas las emisiones de Deuda. Como sólo se dedican a eso, se les llama **MONOLINE**. Comenzaron asegurando Deuda Pública de Instituciones oficiales de Estados Unidos y hace 5 años decidieron ampliar su negocio y lanzarse a las emisiones privadas. Avalan cualquier tipo de bono o vehículo estructurado (como los que hemos citado más arriba), lo que les ha convertido en las grandes víctimas del terremoto actual. Las aseguradoras más importantes y que ahora lo están pasando mal, son: Ambac, MBIA y ACA Capital.

**Actualizaciones de Febrero 08:

1. La Reserva Federal norteamericana ha bajado los tipos de interés al 3 %, porque lo que más le preocupa es el crecimiento (quiere evitar la recesión.) Esto equivale a TIPOS DE INTERÉS NEGATIVOS, porque la inflación ha sido del 4 %. O sea, el coste real del dinero en USA es de $3 - 4 = -1$ %.
2. Parece que los va a volver a bajar, al 2.5 %. Lo que pasa es que se le está empezando a disparar la inflación, por aquello del dinero fácil.
3. El Banco Central Europeo ha mantenido los tipos de interés en el 4 %, porque lo que más le preocupa es la inflación.
4. *Warren Buffet*, financiero importante, ha lanzado un plan de ayuda a las *monoline*, para evitar su bajada de *rating*. Una bajada de *rating* en una aseguradora de riesgos es fatal. Equivale a decir: “*Usted asegura los riesgos, pero no nos fiamos. ¿Quién le asegura a usted?*” La contestación ahora es clara: *Warren Buffet*.

3.3.08. Pues no. Warren Buffet ha retirado su oferta.

5. Varios Bancos estadounidenses, como el Bank of America, JP Morgan y Wells Fargo han lanzado un plan, llamado “PROYECTO LÍNEA DE VIDA” cuyo objetivo principal es ampliar los plazos del procedimiento de impago de las personas que tienen hipotecas y están en situación delicada. Se trata de dar un tiempo de respiro a los *ninjas* para que puedan intentar poner sus deudas en orden.
6. Las cuatro grandes auditoras (*Deloitte*, *Ernst & Young*, *KPMG* y *PricewaterhouseCoopers -PwC-*) están en un momento clave para mantener su reputación.
7. Las agencias de *rating* no podrán diseñar ni calificar Activos. Es decir, no podrán inventar cosas como los MBS, lo CDO, etc., y, además, calificarlos, o sea, decir que son de fiar. Es un acuerdo tomado en Tokio por el Comité Técnico de la ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DE COMISIONES DE VALORES (IOSCO.)

Y AHORA, ¿QUÉ VA A PASAR?

Para hacerme una idea, he estado en dos sesiones en el IESE (muy buenas, por cierto) y he leído los Comentarios de Coyuntura Económica, del IESE, de Febrero 2008, La Vanguardia, Expansión, Actualidad Económica y Time Magazine. Lo que he entendido es lo siguiente:

EUROPA (NO OLVIDAR QUE ESPAÑA ESTÁ EN EUROPA)

ÍNDICES

- De confianza de los consumidores. Muy bajo, y bajando por 7º mes consecutivo.
- De confianza dentro del sector industrial. Descenso muy marcado. En España, más que en la media europea.
- Ventas al por menor, o sea, lo que tú yo compramos cuando salimos de compras. Bajando significativamente a lo largo del año, y mucho más en los últimos meses. O sea, que la gente (tú y yo) empieza a tener miedo y dice: *“este traje que llevo aún puede aguantar un poco más”*.
- Indicador Sintético de Actividad. Avanza, con 6 meses de antelación, el comportamiento general de la economía:
 - Licitaciones de obra
 - Consumo de cemento
 - Matriculaciones
 - Ocupación laboral
 - Confianza dentro del sector industrial
 - Facturación de grandes empresas
 - Ventas al por menor
 - Etc.

Lleva un perfil descendente desde el cierre de 2006.

FANTASMAS

- La crisis inmobiliaria
- El sector de la construcción
- Saber cómo están los Bancos, porque no acaban de aclararse. En una reunión del Banco de Pagos Internacionales, que se ha celebrado en Basilea, se ha pedido una mayor transparencia y que nos enteremos todos de la verdadera situación de los Balances de los Bancos. *(Los Bancos españoles están en mejor posición que los de otros países, porque el Banco de España les obligó a hacer provisiones anticíclicas por encima de las que se realizan en otros países. Algunos han hecho, además, provisiones extraordinarias por su cuenta). (El 28 de Febrero, Bernanke, Presidente de la Reserva Federal de USA, dijo que hay Bancos americanos que podrían quebrar por el negocio inmobiliario.)*
- La falta de liquidez. El crédito se ha puesto difícil porque los Bancos no tienen dinero para prestar. *(Si salen a la calle, veréis la cantidad de campañas bancarias que hay ahora para captar dinero. Lo que pasa es que el señor de aquí del que hablábamos antes está un poco mosca y sigue dudando si lo mejor es guardar el dinero en un calcetín, como en los buenos tiempos.)*

(Lo de que el crédito se ha puesto difícil quiere decir que, o no te lo dan, o, si te lo dan, las condiciones no son muy cariñosas, y, para algunos sectores, francamente antipáticas.) (Cerrando el círculo, habréis adivinado que la construcción y el sector inmobiliario son dos de estos sectores.)

LAS CONSECUENCIAS DE LOS FANTASMAS

- El parón de la construcción tiene malas consecuencias. Por ejemplo:
 - Los precios de las viviendas bajan.
 - Muchas personas se encuentran con hipotecas que valen más que la vivienda que tienen hipotecada. *Eso quiere decir que, si esas personas hacen su Balance, su balance no es positivo.*
 - Lógicamente, esa persona no se permitirá muchas alegrías en el consumo.
- Pero hay más:
 - Gran parte del empleo generado en los últimos años se había producido en la construcción.
 - Esto quiere decir que vendrá -está viniendo- un aumento del desempleo en este sector. No será difícil despedir a bastantes personas, porque hay muchos contratos temporales.
 - Muchas de estas personas serán inmigrantes, que tienen la ventaja de la flexibilidad laboral. Esto quiere decir que, si a ti y a mí, que somos unos señoritos, nos dicen que vayamos a trabajar a Teruel porque nuestra empresa cierra en Santa Perpetua de la Mogoda, pondremos muy mala cara. Al inmigrante, que viene de Quevedo, que, como todos sabemos, está en Ecuador, lo mismo le da Santa Perpetua que Castejón de Monegros.

(Comentario nº 10, sin ninguna importancia: He puesto Quevedo, porque TODO ecuatoriano con el que me encuentro, me dice que es de Quevedo.)

- Lo que pasa es que:
 - Siguen viniendo personas de fuera de España, atraídos por las antiguas promesas de un trabajo mínimamente digno.
- Todo esto trae consigo que consumirán más recursos del Estado.
- Y que el Gobierno, sea del color o colores que sea, deberá ser muy prudente, aunque tengamos dinero, porque todos sabemos que el dinero se suele acabar. Y, además, con una cierta velocidad.

DEFINICIÓN DE OPTIMISMO

Aunque parezca que no viene a cuento, pongo aquí la definición de OPTIMISMO: Sacar el mayor partido posible de una situación concreta.

Y ahora estamos en una situación concreta.

LO QUE HAY QUE HACER...

- Lógicamente, si hasta ahora la construcción tiraba de la economía, parece que habría que buscar algún otro que tirase. Este otro podría ser:
 - El sector exterior. O sea, aumentemos nuestras exportaciones. ¿A dónde?
 - A las economías emergentes, que están echando humo (China, India, por ejemplo)
 - A Europa o Estados Unidos.
 - Por lo que dicen, nosotros sabemos exportar a Europa y Estados Unidos, que no están ahora para tirar cohetes. y exportamos peor a China, India, etc., seguramente porque nuestros precios o la calidad de nuestros productos o la calidad de nuestro servicio no son los mejores.
 - Además, el dólar está infravalorado respecto al euro, lo que quiere decir que podemos comprar barato en USA y les vendemos caro. El 28 de Febrero se puso a 1.52 \$ por euro. Como, además, los chinos han decidido que su moneda va pegada al dólar, con ellos nos pasa lo mismo.
 - Además, si los países emergentes siguen emergiendo, compran muchas materias primas y mucho petróleo y esto ayuda a que los precios se mantengan altos. (V. SOFT COMMODITIES EN EL CUERPO CENTRAL DEL DICCIONARIO.)
 - *Otra forma aplicada por el gobierno es la de reducción de la velocidad de 120 km a la hora a 110, que generó una bajada del consumo de carburante y esto ayuda a que el dinero de los españoles no se vaya al exterior sino que se gaste en otras cosas y que el dinero se quede en casa.*
 - Bueno, pues que ayude el Estado. Pero resulta que los Estados europeos no tienen una situación fiscal boyante, a excepción de España, que lo puede estropear si sigue inventando compromisos de gasto que hay quien dice que rozan lo populista.
 - Además, los Presupuestos Generales españoles para 2008 estaban basados en previsiones muy optimistas de crecimiento e inflación.
 - En el vocablo “CRÉDITOS BLANDOS” que está ligado con el vocablo “ICO, INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL”, se habla de una posible intervención del Estado español para ayudar al sector inmobiliario. Pero me parece que esto es ilegal, desde el punto de vista de la UE, que ve con muy malos ojos las ayudas oficiales al sector privado. Con tan malos ojos que, a veces, obliga a devolverlas.
 - El Gobierno inglés ha decidido nacionalizar el Northern Rock, Banco que está en muchísimos apuros.

- Otra posibilidad: que las empresas inviertan. Pero cuando la gente tiene un poco de miedo, dice: “*Bueno, vamos a esperar un poco*”.
- Otra posibilidad: que el BCE (Banco Central Europeo) haga algo. “*Hacer algo*” quiere decir que baje los tipos de interés y se preocupe más del crecimiento y menos de la inflación. Pero el BCE está preocupado por la inflación, que se le dispara y su Presidente, Trichet ha dejado entrever que hasta podría subir los tipos de interés.
- *Comentario nº 11: El otro día leí que alguien se hacía la pregunta: “¿Quién tiene razón: Bernanke (Reserva Federal USA, que baja los tipos de interés) o Trichet, (BCE, que no los baja)?”*
- *Pues a mí me parece que tienen razón los dos:*
 - *Tiene razón Bernanke porque la economía americana ha subido un 0.6 % en el último trimestre de 2007 y quiere evitar que el país entre en recesión (dos trimestres seguidos con crecimiento negativo.)*
 - *Tiene razón Trichet porque la economía europea crece, menos que antes, pero crece, mientras que la inflación empieza a enloquecer. (Últimos datos: 3.1 % para la zona euro y 4.4 % para España.) Trichet ha dejado entrever que incluso podría subir los tipos de interés, si la inflación no baja.*

¿ENTRARÁ ESPAÑA EN RECESIÓN?

Dicen que no, que es muy difícil que una economía que está creciendo, de la noche a la mañana derezca.

Pero también dicen que el crecimiento del PIB en USA era del 4.9 % en el tercer trimestre de 2007 y cayó de bruceas al 0.6 % en el cuarto.

O SEA, Que no estamos en el mejor momento. PERO:

Wal Mart, que es como el Corte Inglés pero a lo bestia,

- Ha vendido en el último trimestre de su Ejercicio fiscal 2007, un 9.5 % más que en 2006.
- Ha ganado un 4 % más.

Esta no es la única noticia buena que aparece en los periódicos. Lo que pasa es que hay que fijarse. Y se encuentran bastantes cada día. Por ejemplo:

El 28 de Febrero, César Alierta, Presidente de Telefónica, presentó un beneficio de 8.906 millones de euros, convirtiéndose en la operadora que más ha ganado en el mundo, por delante

de ATT (8.733), France Télécom (6.300), Verizon (4.038) y Deutsche Telekom (3.165). Anunció que repartirá un dividendo de 1 euro por acción, y como hay mucha gente que tiene acciones de Telefónica, cada uno de ellos habrá multiplicado el número de acciones por 1 euro, le habrá deducido las retenciones y habrá pensado: *“Hombre, no está mal”*.

LAS ELECCIONES ESPAÑOLAS

Aparte de los caramelitos que tiran los políticos para que la gente los coja, ya se ve que la situación es lo suficientemente seria como para hacer tonterías. Ayer oí que a los políticos debíamos exigirles que pensasen a largo, a lo que una persona, de gran nivel económico y experiencia política, le contestó: *“A los políticos les pagamos para que piensen a corto”*.

Esa misma persona (Alfredo Pastor), en un artículo de 24 de Febrero, decía: *“Como debe ser...en una sociedad rica como la nuestra, lo que distingue un programa político de otro no es tanto la propuesta económica como la concepción de la sociedad. Ahí debería centrarse el debate que decidirá el resultado electoral”*.

Leopoldo Abadía, el genial autor de este artículo.

7.2.- ANEXO 2: REPARCELACIÓN DE BENIMACLET



LEYENDA

-  EMPLAZAMIENTO SECTOR BENIMACLET AMBITO T4
-  APORTACION DE SUELO URBANO EXTERNO DESTINADO A RED SECUNDARIA AL P.F. BENIMACLET AMBITO T4.

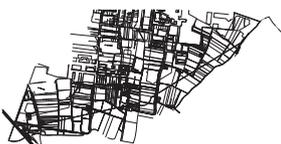
PROYECTO DE REPARCELACION

UNIDAD DE EDIFICACION UNICA DEL AREA DEL SUP.-14 " BENIMACLET" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

PLAN PARCIAL
BENIMACLET S.U.P.-14
BENIMACLET

EQUIPO REDACTOR
JOSE R. CRESPO CHAMPON
ARQUITECTO
IGNACIO SEVILA MENDO
ABOYADO
JOSEF ESPI MOLLA
ABOYADO

MARZO 2008



PLANO SITUACION
ESCALA 1/20000
PROMOTOR 

Nº PLANO
A-1



LEYENDA

- SUPERFICIE TOTAL A REPARCELAR
- LIMITE DE ACTUACION

TOTAL ÁMBITO: 269.775,56 m2

<p>EQUIPO REDACTOR</p> <p>JOSE R. CRESPO CHAMPION ARQUITECTO</p> <p>IGNACIO SIVILLA MERINO ABOGADO</p> <p>JOSEP ESPÍ MOLLA ABOGADO</p>	<p>PROYECTO DE REPARCELACION</p> <p>UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL AREA DEL S.U.P.-T4 " BENIMACLET" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA</p> <hr/> <p>PLAN PARCIAL</p> <p>BENIMACLET</p> <p style="text-align: right;">S.U.P.-T4 BENIMACLET</p>
	
<p>PLANO PLANO GENERAL DE SUPERFICIES DEL AREA REPARCELABLE</p> <p>ESCALA 1/2000 PROMOTOR</p> <p style="text-align: right;">Nº PLANO A-3</p>	
<p>MARZO 2008</p> 	

**MEMORIA DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA PARA LA
UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL P.P. "BENIMACLET".**

I. MEMORIA

INDICE:

PREAMBULO	4
CAPITULO I. INTRODUCCION.	5
CAPITULO II. ANTECEDENTES.	22
II.1. PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.	22
II.2. MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA.	25
CAPITULO III. DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE EJECUCION.	26
CAPITULO IV. CONDICIONANTES PREVIOS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.	27
CAPITULO V. FINCAS APORTADAS. DERECHOS Y BIENES.	30
V.1. OPERACIONES PREVIAS A LA APORTACIÓN DE FINCAS AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.	30
V.2. RELACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.	30
V.3. RELACIÓN Y DE LAS FINCAS APORTADAS DE SUELOS EXTERIORES PARA ADQUISICIÓN DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.	36
V.4. RELACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES Y/O PERSONALES CONSTITUIDOS SOBRE LAS FINCAS APORTADAS.	36
V.5. RELACIÓN Y VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE.	40
CAPITULO VI. FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.	42
CAPITULO VII. ADJUDICACION DE FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.	44
VII.1. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN.	44
VII.2. ADJUDICACIONES.	45
VII.3. CARGAS QUE GRAVAN LAS FINCAS Y QUE TIENEN SU ORIGEN EN EL PROCESO REPARCELATORIO.	46

CAPITULO VIII. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL. 47

CAPITULO IX. TABLAS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA. 48

IX.1.- FINCAS APORTADAS.	48
IX.2.- DERECHOS DE APROVECHAMIENTO.	49
IX.3.- FINCAS RESULTANTES.	49
IX.4.- DETALLE DE ADJUDICACIONES.	50
IX.5.- FINCAS ADJUDICADAS POR TITULAR.	51
IX.6.- DETALLE DE FINCAS ADJUDICADAS.	51
IX.7.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.	53

ANEXOS A LA MEMORIA:

- 1.- Fichas identificativas de las fincas aportadas.
- 2.- Fichas identificativas de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación Forzosa.
- 3.- Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban destruirse o demolerse.
- 4.- Tablas del Proyecto de Reparcelación Forzosa.
- 5.- Planos

EQUIPO REDACTOR

Jose Ramón Crespo Champion
Arquitecto
Jorge Verdeguer White
Topógrafo

Ignacio Sevilla Merino
Miguel A. Esparza Gasulla
Josep Vicent Espi Molla.
Abogados

PREAMBULO

El presente Proyecto de Reparcelación forzosa de la unidad de ejecución única del Plan Parcial del Sector SUP T-4, Benimaclet, del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia ya fue sometido a información pública según anuncio publicado en el DOGV nº 4640, de 28 de noviembre de 2003.

A esa situación se llegó después de que mediante Acuerdo Plenario de 25 de abril de 2003, se aprobase definitivamente el Plan de Reforma Interior de Mejora (PRIM) T-4 Benimaclet, promovido por "Benimaclet Este, S.A.", ordenando la refundición en un único texto de sus determinaciones, con el Plan Parcial del mismo nombre, aprobado el 25 de marzo de 1994.

Dicha refundición fue presentada y tramitada por las oficinas municipales, publicándose en el BOP de 31 de diciembre de 2003 las nuevas Ordenanzas, ratificándose, en informe de 5 de mayo de 2004 del Servicio de Planeamiento esta situación.

La presente memoria, parte pues, como punto de referencia, de las actuaciones posteriores al sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación.

En la misma se deja constancia de las actuaciones administrativas y, sobre todo, informes municipales, que han dado lugar a que tras la exposición pública de noviembre de 2003, no se haya producido la aprobación definitiva y si, por el contrario, una serie de actuaciones que han demorado hasta el día de la fecha la adaptación de la documentación original a las necesidades puestas de manifiesto en los informes municipales.

Ello no implica que la nueva exposición que permita conocer a los interesados los cambios por los que se puedan ver afectados en este nuevo documento, comporte mayores alteraciones jurídicas, pues este trámite de la reparcelación, se acoge al amparo dispuesto en la DT Primera de la LUV, que, como es sabido, dispone, con respecto a los procedimientos iniciados antes de su entrada en vigor: *"Los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley, se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo"*.

También con referencia a su contenido, es necesario poner de manifiesto que, si bien la nueva presentación de la documentación y el nuevo sometimiento a información pública son aceptados por el Urbanizador, no es menos cierto que esta aceptación es, como se puede comprobar en las páginas que siguen, una aceptación crítica, pero no por crítica, menos leal, como es propio de las relaciones entre el Ayuntamiento, al que el ordenamiento jurídico -Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, arts. 195 y 213- atribuye la potestad de interpretar unilateral e imperativamente los contratos y el contratista que, por definición, está obligado a aceptar las interpretaciones, so pena de promover un

conflicto, del que nunca van a salir beneficiados los intereses públicos, ni tampoco los privados que en este caso convergen con aquellos.

Finalmente, se han omitido en la redacción de esta memoria las numerosas incidencias derivadas de la presentación de distintos escritos por parte de afectados por el Proyecto de Reparcelación, cuya condición de interesados no se prejuzga, habida cuenta que el nuevo sometimiento a información pública del proyecto les permitirá a todos ellos, sin excepción, formular alegaciones en el contexto propio y específico de estas actuaciones y permitirá atender más actualizadamente sus planteamientos.

CAPITULO I. INTRODUCCION.

I.1. Modificaciones en la personalidad jurídica del APU.

La Junta General Ordinaria de "Urbem, Sociedad Anónima" y el Socio Único de la sociedad "Benimaclet Este, Sociedad Anónima", aprobaron con fecha 19 de junio de 2007 la fusión mediante la absorción de "Benimaclet Este, Sociedad Anónima Unipersonal" por parte "Urbem, Sociedad Anónima", con disolución sin liquidación de la sociedad absorbida y transmisión en bloque de todos sus activos y pasivos a la sociedad absorbente y el traspaso a título universal, de su patrimonio a "Urbem, S.A.", que adquirió por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de Benimaclet Este, S.A., en los términos que resultan del proyecto de fusión suscrito por los Administradores de las sociedades intervinientes el día 31 de marzo de 2007, tras su elevación a público ante el notario de Valencia D. Javier M. Juárez el 18 de octubre de 2007, bajo el número 2.189 de su protocolo, que causo inscripción en el Registro Mercantil de Valencia el 8 de enero de 2008.

De conformidad con el art. 29.11 y concordantes de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), la mercantil Urbem S.A. se subroga en todos los derechos y obligaciones que frente al Ayuntamiento sostenía Benimaclet Este S.A. en su condición de agente urbanizador, lo que puso en conocimiento del Ayuntamiento a través de escrito presentado en fecha 4 de diciembre de 2007.

I.2. Tramitación subsiguiente a la información pública.

Como ya se ha indicado al inicio, este Proyecto de Reparcelación ya fue sometido a información pública en diciembre de 2003. Se recogen a continuación las actuaciones posteriores a aquella exposición, que dan lugar a la presente propuesta.

I.2.1. Informe del Urbanizador.

En cumplimiento del requerimiento del Decreto de la Alcaldía de 1 de junio de 2004, el Urbanizador presentó un Informe que se registró de entrada el 18 de junio de 2004 (número 17.560), exponiendo su parecer, en relación con las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública del proyecto de reparcelación forzosa, informe que incluyó también las alegaciones presentadas extemporáneamente, entregadas, incluso, con posterioridad a la fecha del citado Decreto de la Alcaldía.

Este informe se complementó con otros dos, de carácter técnico, acerca de la valoración de las especies vegetales de una parcela agrícola, así como de las especies vegetales, invernaderos, umbráculos y túneles, situados ambos en el Camino de Farinós, término municipal de Valencia, informes que fueron presentados con escrito registrado de entrada el 25 de junio de 2004, número 104.661.

I.2.2. Informes municipales.

Un primer **Informe de la Arquitecta Municipal, de 17 de agosto de 2004**, en relación con el resultado de la información pública y del informe que sobre las alegaciones se presentó en los términos expuestos. Sin embargo, este informe, según en el mismo se expone, se emite: "*... sin haber recibido el informe de alineaciones de Servicio de Planeamiento, ni estar grafiado el ámbito de la unidad ejecución en el sistema SIGESPA..., ni se pueden comprobar las superficies de fincas aportadas ni de fincas resultantes. No obstante, por conversaciones con la Oficina Técnica de Cartografía, al parecer existen discrepancias entre los datos del Ayuntamiento y los del Proyecto de Reparcelación que, han sido puestas en conocimiento del equipo redactor, todo ello, verbalmente por lo que, en el momento de que se disponga del citado informe, debería darse traslado al equipo redactor del presente Proyecto, a fin de que subsane las deficiencias.*". De hecho, consta nota interior de 7 de septiembre de 2004 (f. 2580), que deja constancia de que la ausencia del informe de alineaciones, se mantiene en esa fecha, siendo aportado el informe al expediente el 28 de octubre de 2004(f. 2600), haciéndose entrega del mismo al Urbanizador el 5 de noviembre de 2004(f. 2609).

No obstante, en el informe existen algunos datos de interés, como, por ejemplo, el que se consigna acerca de la descripción y justificación de la parcela mínima, donde se afirma la existencia de un error, que la Técnica aprecia informando que: "*..., en este plan, las únicas viviendas de protección pública son las correspondientes al 50% de la edificabilidad residencial que se adjudique al urbanizador en su condición de tal, por tanto no puede haber propietarios que resulten adjudicatarios de parcelas VPP*", aspecto éste que permitirá apreciar que también en sede municipal se han ido produciendo modificaciones, con respecto a la posición inicial mantenida en este aspecto en concreto.

Es también fruto de este informe la consideración, en lo que se refiere a la gasolinera o estación de servicio de que el informe de las alegaciones redactado por el Urbanizador, no aporta justificación alguna para rebatir las alegaciones de la mercantil Repsol, poniendo como término de comparación algunos ejemplos de coeficiente de ponderación de parcelas destinadas a gasolinera, en los que el Urbanizador se quedaba con una parcela destinada a ese fin y la retribución imputable a los propietarios disminuía, justificándolo en que, al tratarse de una

parcela de destino dotacionales, su aprovechamiento no forma parte del aprovechamiento lucrativo general, dejando este informe abierta la cuestión a distintas soluciones, con respecto a este problema que, como también se pondrá de manifiesto, ha sufrido una considerable evolución.

El **Informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de 14 de febrero de 2005**, parte del de la Arquitecta Municipal, de 17 de agosto de 2004, que cita expresamente en algunos aspectos, centrándose en la cuestión relativa a la valoración de la gasolinera, contraponiendo unos y otros argumentos, pero siempre considerando que los del Urbanizador carecen de justificación (antecedente de hecho 5º), obstáculo que, aún admitiéndolo como hipótesis dialéctica, debiera haber dado siempre paso a requerir al Urbanizador, con el fin de que aportase fundamentos técnicos o jurídicos -y ya que se alude a la motivación y cita el art. 54,1,f) LPC, también podría haber aplicado el art. 71,3 de la misma, relativo a la subsanación de deficiencias-, hay que suponer que ajenos, puesto que, en definitiva, el Proyecto de Reparcelación, esta redactado por Técnicos y, desde esa perspectiva, si la Administración precisaba mayor fundamentación en la posición sustentada en el proyecto, debería haberla requerido expresamente, pero no actuar como si los argumentos sustentados por el Urbanizador fuesen de una orfandad técnica insubsanable.

En realidad, este informe a lo que aboca es a la necesidad de adecuar los valores de repercusión en función del tiempo que transcurre, y, de hecho, la crítica a la metodología seguida en la propuesta del Urbanizador, se concreta en que el coeficiente de ponderación propuesto, de 13,82, es consecuencia de la comparación entre dos valores de repercusión (uso residencial de renta libre y uso Din-6) referidos a momentos temporales distintos, pues el primero se fijó por el Ayuntamiento el 28 de julio de 2000 y el segundo el 28 de noviembre de 2003. Considera el informante que el valor así obtenido es injusto y, además, da lugar a que la parcela resultante calificada como IS-6, no pueda ser adjudicada en exclusiva a la mercantil Repsol, por carecer éstas de los suficientes derechos, lo que considera el informante contrario al principio general conforme al cual es necesario reducir en la medida de lo posible las adjudicaciones en proindiviso, que, además, ha dado lugar a que los afectados por ese proindiviso, también hayan reclamado, expresando su oposición, por todo lo cual se concluye estimando las consideraciones por reclamaciones de la mercantil Repsol y, en definitiva, se acepta el coeficiente de ponderación para el uso Din-6 propuesto por el alegante, es decir, 5,46, en lugar del propuesto por el Urbanizador, de 13,82. En línea con la aceptación crítica de los argumentos municipales, que se viene exponiendo en esta Memoria, simplemente es preciso añadir que la bondad de la argumentación municipal hubiese requerido establecer con argumentos adicionales las variaciones experimentadas en el trienio 28/VII/2000 a 28/XI/2003, pues, evidentemente, la cronología no implica, en sí misma considerada, un cambio sustancial de condiciones, ni un determinado sentido en la posible variación de tales condiciones.

I.2.3. Informes complementarios del Urbanizador.

Con fecha de registro **23 de febrero de 2005**, nº 18.632, se aporta por el Urbanizador, **informe complementario**, relativo a determinadas alegaciones presentadas por la mercantil "Teresa Urbana 2000 S.L." y D. Manuel Jiménez Galán.

I.2.4. Nuevos informes municipales.

Con fecha **21 de febrero de 2005**, la **Arquitecta Municipal informa**, ratificando su anterior informe de 14 de agosto de 2004 que la adaptación del contrato de concesión administrativa para la ejecución del Plan Parcial Benimaclet, la disposición transitoria cuarta LRAU, comportó el mantenimiento para el Urbanizador de la obligación de destinar el 50% de la edificabilidad privada de carácter residencial que se le adjudicase, a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, objetando que tal requisito no se cumple en el Proyecto Reparcelación presentado.

El 5 de mayo de 2005, la Oficina Técnica de Información Urbanística, informa acerca de la situación urbanística suscitada tras la alegación de la mercantil Repsol, aclarando que la calificación detallada de la parcela IS-6 es la de estación de servicio, comprendida dentro del artículo 4,2 de las Ordenanzas y que el capítulo cinco de las mismas, referido a las condiciones particulares de la calificación, establece en su art. 34 que la totalidad de la parcela equivale a parcela mínima constituida como unidad indivisible a ejecutar de modo unitario, detallando igualmente las condiciones de edificación de la zona calificada como "Terciario-subzona terciario de media densidad grado B". De este informe se dio traslado al Urbanizador el 1 de julio de 2005 (f. 2746).

I.3. Solicitud de aprobación de la reparcelación, objeciones municipales y requerimiento, luego suspendido, de presentación de nuevo proyecto.

Mediante escrito registrado el 19 de julio de 2005, nº 76.971, el Urbanizador formula alegaciones solicitando la aprobación del proyecto de reparcelación.

Por Decreto de la Alcaldía de 4 de noviembre de 2005, se dispone que por parte del Servicio de Planeamiento se proceda a fijar el coeficiente de ponderación que corresponde al uso de Estación de Servicio, de acuerdo con lo dispuesto en el acuerdo plenario de 28 de julio de 2000, mediante el que se aprobó el Documento de Adaptación.

Esta resolución es atendida con fecha 22 de marzo de 2006, mediante un informe del Servicio de Planeamiento, sustancialmente idéntico al Informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de 14 de febrero de 2005, que, a su vez, parte del de la Arquitecta Municipal, de 17 de agosto de 2004, determinando finalmente la propuesta de fijación de un coeficiente de ponderación que, relacionando la renta libre y la estación de servicio, se cifra en 4,9456.

Sobre el **Informe Municipal fechado el 22 de marzo de 2006**, referido al coeficiente de ponderación que corresponde al uso de estación de servicio, con especificación del método de cálculo y resultado correspondiente, así como el **Informe Municipal de 8 de mayo de 2006**, relativo a la aplicación a los aprovechamientos municipales del coeficiente corrector previsto para la edificabilidad residencial, que también afecta a la construcción de viviendas de protección pública.

De estos informes se dio traslado al Urbanizador mediante un oficio registrado de salida el 15 de mayo de 2006, en el que también se daba traslado de un Decreto de la Alcaldía, de 9 de mayo de 2006, disponiendo que: "..., *el coeficiente será el propuesto por el Servicio de Planeamiento*" que, no obstante, se aprobará al mismo tiempo que lo sea el Proyecto de Reparcelación.

También se impone que "*como aportación de suelo de sistemas generales externos al plan parcial*", se incluya el que se recoge en el plano B-7 de la propuesta inicial, así como el suelo del Urbanizador, contenido en el plano B-4 del mismo proyecto, teniendo en cuenta que está incluido en el ámbito del Parque Central, aunque excluido de la unidad de ejecución.

Este mismo Decreto, emplazó al Urbanizador para aportar el proyecto de reparcelación en dos meses, emplazamiento suspendido posteriormente –por Decreto de 6 de julio de 2006-, sin que, salvo error u omisión, se haya levantado dicha suspensión.

II. Posición del Urbanizador en esta fase del procedimiento.

Según se ha advertido, en parte esa es la razón de las demoras experimentadas con posterioridad a la formulación en 2003 del Proyecto de Reparcelación, los puntos de vista del Ayuntamiento y el Urbanizador, con frecuencia, no son coincidentes, lo que justifica que este informe concluya aludiendo a la potestad municipal de interpretación de los contratos, de acuerdo con la normativa contractual supletoriamente aplicable, lo que lleva a aceptar esas premisas que argumentalmente, sin embargo, no pueden ser expuestas prescindiendo de esta última referencia.

De todos modos, la posición del Urbanizador quedó fijada en escrito registrado el 16 de junio de 2006, con el nº 105381, donde, con respecto al requerimiento a Benimaclet-Este,SA para que presentase un nuevo Proyecto de Reparcelación, teniendo en cuenta los informes municipales, se efectúan las siguientes precisiones:

1. Desde el informe de la Arquitecta Municipal (Oficina Técnica de Gestión) de 17 de agosto de 2004, seguido por el de la Economista Municipal de 22 de marzo de 2006, se ha partido de la base de que el Proyecto de Reparcelación, se presentó "*sin aportar justificación alguna*".

Con independencia de que en las conversaciones mantenidas se haya rechazado insistentemente este aspecto de la cuestión, en el momento en que el mismo se convierte en una premisa fáctica para el cálculo de coeficiente de ponderación de usos de la gasolinera, se debe dejar constancia de esa inexactitud, que, en otro caso, se podría reprochar al Urbanizador en cuanto concesionario municipal.

El Proyecto de Reparcelación, constituye, en sí mismo considerado, un documento técnico, del que el Ayuntamiento no ha requerido complemento adicional alguno –excepción hecha de alguna documentación gráfica-.

De haber sido así, se hubiera aportado, como luego se hizo, el informe de la Sociedad de Tasaciones de los Colegios de Arquitectos de España, SA (ARQUITASA), librado el 5 de mayo de 2002, sustentando las determinaciones del Proyecto de Reparcelación.

También se ignora el informe sobre la alegación de Repsol, informe extenso y pormenorizado (págs. 22-27, apartado X), donde se encuentra un análisis ignorado en el informe de la Economista de 22 de marzo de 2006.

Naturalmente, todas estas reflexiones hubiesen sido innecesarias si previamente al Decreto de 9 de mayo de 2006, se hubiese dado audiencia a Benimaclet Este, SA.

2. Con referencia ahora al informe del Servicio Asesoramiento Urbanístico de 8 de mayo de 2006, la anticipada atención a las determinaciones derivadas del mismo, requiere, habida cuenta la excelente sistematización del posible destino que pueda darse a las parcelas edificables, establecer con la misma claridad el derecho edificatorio de los caminos afectados por la Reparcelación.

3. Por último, en el informe del Servicio de Asesoramiento, probablemente porque no fuese ése su objeto específico, tampoco se contiene ninguna indicación acerca de la necesidad, casi la obligación, de revisar los precios de la urbanización. Esta cuestión también ha sido objeto de las conversaciones mantenidas a lo largo de estos meses y que, por otro lado, está en directa relación con la extraordinaria demora experimentada en la tramitación del presente proyecto.

El 4 de agosto de 2006, registrado bajo el número 22.667, el APU presenta nuevo escrito, en el que se hace una nueva recensión de los antecedentes, en términos similares a los ya expuestos, requiriendo que el Ayuntamiento se pronunciase sobre el Proyecto presentado, con el fin de clarificar y concretar las diferentes objeciones suscitadas a lo largo de los informes que se han recensionado en esta memoria complementaria.

III. Fijación definitiva de la posición del Ayuntamiento.

III.1. A la vista de estos escritos, un **Informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico 15 de septiembre de 2006**, considera, por el contrario, que las cuestiones suscitadas en aquellos escritos están perfectamente resueltas y expresada la voluntad municipal, de manera que, admitiendo que el proyecto ya ha sido expuesto y sometido a información pública, resulta necesaria una nueva exposición *"que permita conocer a los interesados los cambios por los que se puedan ver afectados en un nuevo documento que recoja los citados informes, la reparcelación, al amparo dispuesto en la transitoria Primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana"*.

En todo caso, se especifica que los caminos municipales deben recibir al tratamiento previsto en la Circular 1/2000, de 19 de junio, del Ayuntamiento de Valencia y su cuantificación consta al informe de la Oficina Técnica de Patrimonio de 2 de febrero de 2004, debiendo quedar, por último, la determinación del

aprovechamiento subjetivo a la vista del Proyecto, revisado, que es el que ahora se presenta.

III.2. El Informe del **Servicio de Asesoramiento Urbanístico, de 15 de noviembre 2007**, abunda, en cierto modo, sobre alguno de los aspectos ya reseñados, comenzando, como es lógico, por una prolija enunciación de antecedentes de hecho, de entre las que resulta de interés, por no haber sido recogidas anteriormente, los siguientes:

Se concreta que en el planeamiento aplicable no existe previsión de reserva de terrenos para la construcción de viviendas de protección pública (7º), pero que, en su día, analizado el Proyecto de Reparcelación, con fecha 21 de febrero de 2005 se destacó el incumplimiento de la obligación de destinar el 50% de la edificabilidad residencial a este específico régimen de protección (8º).

A partir de ahí, se interpreta el artículo 71,3 LRAU, en el contexto del Documento de Adaptación (Acuerdo Plenario de 28 de julio del 2000) y Convenio de 18 de abril de 2001, demostrativo de la asunción por el Urbanizador del compromiso de promover las viviendas de protección pública, extremo este que, con ser conflictivo, no lo es tanto como la cuestión debatida a lo largo de gran parte del tiempo transcurrido, que no es otra que la de la aplicación de ese criterio a una situación como la preestablecida, en la que los propietarios habían depositado los avales, dentro o fuera del plazo establecido, cuestión que ahora es indiferente, lo que exigía determinar el cumplimiento de esos aspectos contractuales por parte del competente para ello, en este caso, el Ayuntamiento.

Esa es la cuestión esencial, pues como bien razona el informe, "ante el compromiso del urbanizador de promover VPP sobre los terrenos constitutivos de su retribución, se elimina la facultad de los propietarios de optar por el pago en metálico", pues la opción del artículo 71,3 LRAU, tiene sentido en la medida en que es posible la disconformidad del propietario con el coeficiente de canje del urbanizador, lo que en este caso carece de sentido.

El Informe aduce la existencia de precedentes, que se identifican con claridad, salvo en lo concerniente a la fecha de los acuerdos municipales, distinguiendo entre aquellos casos en los que el urbanizador había asumido el compromiso de destinar a VPP la totalidad de su retribución, y otros en los que sólo se destinaba a ese fin una parte.

Este último supuesto, más directamente vinculado con la situación planteada en la reparcelación de la Unidad Ejecución Única del Sector PRR-4 "Benimaclet", da lugar a que, como únicamente se va destinar a VPP el 50% la retribución del urbanizador: "Los propietarios deberán retribuir obligatoriamente ese 50% en especie para permitir que en los terrenos así obtenidos por el urbanizador pueda este dar cumplimiento su compromiso, pero consideramos que las opciones de pago en metálico ejercidas en su día por los propietarios afectados son perfectamente válidas en cuanto al otro 50% de la retribución del urbanizador".

Llegados a este punto, únicamente queda por clarificar la materialidad de la operación consistente en deshacer las operaciones garantizadoras del pago en

metálico ejercidas en su momento, sustituyéndolas por las adecuadas a la interpretación municipal relativa a la determinación de la retribución al urbanizador en supuestos en los que este va a destinar el 50% de su retribución a la promoción de un VPP.

Esta cuestión se abordará con decisión en el apartado TERCERO del Informe, estableciendo, por una parte, la innecesariedad de reiterar el trámite, dando validez a las notificaciones practicadas en su momento y determinando la necesidad de que sea el urbanizador quien les ofrezca la posibilidad de retirar y cancelar los avales constituidos por importe total de su retribución, siempre y cuando "sean sustituidos por otros avales de menor importe que cubran, al menos, las cargas urbanización correspondientes a ese 50% de la retribución del urbanizador que será objeto de abono mediante cuotas de urbanización.

A la vista de lo expuesto, en línea con la aceptación del criterio de la administración, como consecuencia de la potestad municipal de interpretación de los contratos, a la que también alude este Informe, en su apartado CUARTO, se puede considerar ahora que han quedado despejadas las dudas tanto sobre cómo debía interpretarse ese precepto normativo, así como, sobre todo, sobre la forma de ponerla en práctica.

III.3. Los últimos informes recabados del Ayuntamiento, se comunicaron al Urbanizador el 22 de febrero de 2008, conjuntamente con el requerimiento de la aportación del Proyecto de Reparcelación.

Estos informes se deben al Servicio de Asesoramiento Urbanístico y al Servicio de Gestión Urbanística (Sección Reparcelaciones 1).

A) El primero de ellos, suscrito el 14 de febrero de 2008 (2941-2945), se refiere a distintas cuestiones relacionadas con el Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y el Urbanizador, así como sobre la determinación del aprovechamiento subjetivo correspondiente a 3878 m² de Sistemas Generales Externos y, finalmente a la efectividad de la cesión de esos 3838 m² de Sistemas Generales Externos.

En síntesis, el informe determina cuáles deben ser las características del suelo a ceder, de acuerdo con la ficha del PGOU, que debería ser urbanizable, con un determinado aprovechamiento tipo y que, al no estar predeterminado por el PGOU, ni tampoco, por el Plan Parcial, se entiende que puede ser sustituido por la cesión de 2059,22 m²t, de acuerdo con el propio Convenio, negando, en consecuencia, que se haya producido error alguno.

El informe también se pronuncia con respecto a la efectividad de la cesión, considerando que dicha eficacia no se ha producido, en tanto en cuanto no se han aportado determinados documentos, lo que denota y concreta con claridad la entidad del problema, que como también se afirma en el informe, deberá resolverse, no ahora, es decir, con carácter previo al sometimiento de información pública, sino, precisamente, a continuación, esto es, en el momento en el que se pronuncie el Ayuntamiento, tras la información pública.

B) El informe del Servicio de Gestión Urbanística, Sección Reparcelaciones 1, de 18 de febrero de 2008 (2947-2948), se refiere a la titularidad municipal de determinados caminos, remitiéndose a la Sentencia del Tribunal Supremo 401/2004, de unificación de doctrina, en aplicación de la cual, deduce el informe que los caminos municipales no proceden del cumplimiento de deberes urbanísticos de cesión gratuita, no se descontaron en los cálculos del aprovechamiento tipo y deberán generar aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 04/07/2007 (TOL 28079130052007100637), rechaza el planteamiento de la Sentencia del Tribunal Supremo 401/2004 y sustenta la tesis conforme a la cual las superficies de los bienes de dominio y uso público a que se refiere el apartado tercero del artículo 47 del Reglamento De Gestión Urbanística (RD 3288/78), sólo son las obtenidas por cesión obligatoria y gratuita en cumplimiento de los deberes impuestos por el ordenamiento urbanístico a los propietarios, determinando, incluso, que conforme al principio del *favor probationis* corresponde al Ayuntamiento demandado (el de Valencia, pues se trata de la Unidad de Ejecución número 2 del Plan Parcial "Campanar-Sur" Sector PRR. 12 del PGOU), acreditar el procedimiento de transmisión -oneroso y no gratuito- de adquisición del suelo de los antiguos caminos.

Rechaza el criterio sustentado por nuestro TSJ, por considerar que la razón de decidir, para dejar de interpretar el artículo 47.3 del RGU, no es acertada, lo que, en definitiva, le lleva a interpretar el precepto de acuerdo con su propia jurisprudencia, citando las Sentencias de fechas 23 de noviembre de 1993 (recurso nº 1385/1990, FJ 6º), 20 de julio de 2005 (recurso de casación 1758/2002, FJ 3º) y 28 de noviembre de 2006 (recurso de casación 4203/2003, FFJJ 1º y 4º).

Su interpretación –coincidente con la que propugnamos- se sustenta en la consideración de que:

*la sustitución a que se refiere dicho precepto se refiere exclusivamente a aquellos bienes de dominio y uso público **que hubiesen sido obtenidos como consecuencia del cumplimiento de deberes urbanísticos de cesión gratuita**, pues no en vano el apartado 1 del mismo precepto establece que «la Administración actuante está obligada a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios», para, después, al contemplar las modificaciones del planeamiento, disponer que «en todo caso deberá tenerse en cuenta que cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fuesen igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras».*

Con ello, la conclusión a la que llega es:

SEXO.- La cuestión queda reducida a una porción de 581,04 metros cuadrados, correspondientes a caminos preexistentes, concretamente al Antiguo Sendero del Molino y el Antiguo Camino del

Pouet, que la Administración municipal considera que no han sido objeto de cesión gratuita por los particulares, mientras que la entidad mercantil recurrente entiende que el terreno de tales caminos, propiedad municipal desde tiempo inmemorial, no hay constancia de que fuese expropiado, sino que su traza original indica, más bien, que se obtuvo como todos los caminos públicos de origen rural por mera ocupación reiterada de transeúntes, siendo terreno de paso de carros entre fincas particulares, configurados por el tránsito repetido de carruajes, animales y personas, hasta que por uso y costumbre terminan siendo públicos, de modo que han sido obtenidos por cesión gratuita y no por expropiación onerosa.

Con respecto a estos últimos informes y, en particular, teniendo en cuenta el requerimiento con el que se acompañan al trasladarlos al Urbanizador, obliga a insistir en el recuerdo de su necesaria aceptación, compatible con la discrepancia, en tanto en cuanto, actuando el Urbanizador, como contratista del Ayuntamiento, si bien la gerencia de la ejecución del contrato corresponde al Urbanizador, no es menos cierto que la obra urbanizadora sigue siendo de la titularidad del Ayuntamiento, lo que implica la necesidad de reconocerle la facultad de dirigir la ejecución del contrato, a cuyo servicio está el poder de interpretación unilateral que le permite determinar por sí mismo el sentido que haya de atribuirse a las cláusulas contractuales, así como los preceptos legales o reglamentarias que puedan resultar de aplicación al caso, si bien, este poder interpretativo es considerado como provisional, en tanto en cuanto se trata de un poder de declaración previo y ejecutivo, que se impone de forma inmediata al contratista, pero que no le priva de su derecho a recurrir acto seguido esta declaración, si a su derecho conviene.

Siendo éste uno de los puntos de encuentro o conformidad entre el Ayuntamiento y el Urbanizador, en este período intermedio entre el anterior sometimiento a información pública y el que ahora se prepara, no es extrañar que haya de vincularse a la referencia contenida en el último informe del servicio de asesoramiento urbanístico, en tanto en cuanto todas las decisiones que se han materializado como informes municipales, únicamente cristalizarán como decisiones jurídicas cuando el Ayuntamiento, tras el próximo sometimiento a información pública del proyecto de reparcelación adopte una decisión definitiva, que será la que dotará de un determinado contenido al proyecto, consolidando, de este modo, ese poder de dirección e interpretación unilateral que ha sido atendido por el Urbanizador, con ese carácter provisional y, también, por supuesto, con la posibilidad de actuar en defensa de sus intereses, en función del resultado de la decisión municipal pendiente.

En todo caso, la Sentencia del Tribunal Supremo recién citada, sale al paso del riesgo de confundir la presente propuesta con un acto propio, en el sentido procesal de la expresión, de manera que, rechazando también en ese aspecto la tesis del TSJCV, la Sentencia del Tribunal Supremo de 04/07/2007, argumenta:

*El presente motivo de casación debe prosperar porque, si bien es cierto que el Proyecto de Reparcelación aprobado en el acuerdo municipal recurrido se presentó, tal y como fue aprobado, por la propia entidad recurrente, sin embargo **la actuación de ésta obedeció al criterio seguido por la propia Administración en relación con el***

*aprovechamiento de inmuebles municipales comprendidos en Areas de Programas de Actuación Integrada o de Actuación Aislada expresado en la Circular 1/2000, singularmente notificada a la recurrente por el Servicio de Gestión Urbanística el día 7 de septiembre de 2000, **razón por la que el 11 de septiembre del mismo año la entidad recurrente presentó el indicado Proyecto de Reparcelación de acuerdo con tales sugerencias,***

En contra del parecer de la Sala sentenciadora, no concurre en este caso el requisito de voluntariedad, libremente expresada, para que se esté ante un supuesto de vinculación con los actos propios, como esta Sala ha exigido, entre otras en su Sentencia de 28 de septiembre de 2001 (recurso de casación 5583/96), pues la entidad recurrente se acomodó al criterio manifestado por el Ayuntamiento en su Circular con el fin de conseguir la aprobación del indicado Proyecto de Reparcelación,”.

Resulta importante recordar a estos efectos que el Informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico 15 de septiembre de 2006, ya recogido, especifica que los caminos municipales deben recibir al tratamiento previsto en la Circular 1/2000, de 19 de junio, del Ayuntamiento de Valencia.

En esta ocasión, dada la reiteración con la que tanto el Ayuntamiento, como este Urbanizador se han pronunciado sobre este particular –la respectiva posición y correspondientes obligaciones-, parece innecesario insistir en que es únicamente la debida atención a las instrucciones municipales la que da lugar a que en el proyecto que se somete a la consideración municipal y, en fin, a la información pública, se presente plasmando los criterios municipales, si bien, consignando, al mismo tiempo, cual debería ser el criterio aplicable, en opinión del Urbanizador, a expensas, no sólo de actuar lealmente con respecto al Ayuntamiento, sino, en su caso, de evitar perjudicarse, si, como no desea, tuviera que reaccionar, en defensa de sus intereses, acudiendo a las instancias judiciales, frente a la decisión que definitivamente adopte ese Ayuntamiento.

III.4. Hojas o cuadros de datos:

Dicho lo anterior solo queda por parte de este urbanizador poner de manifiesto la situación en la que hubiese quedado el proyecto de presentarse del modo en que este APU ha venido defendiendo tal y como se ha expuesto en los anteriores apartados de esta memoria, para lo cual se acompaña hoja de datos del proyecto que propugnaba el APU.

HOJA DE DATOS DEL PROYECTO DEFENDIDO POR EL APU:

DATOS SEGÚN PROPUESTA A.P.U.**1. DATOS DEL DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DEL 24 DE JULIO DE 2.000:**

Superficie Calificada Sector P.R.R.:	179.395,09 m ² suelo
Superficie Sistema General Vario G.R.V.:	69.210,30 m ² suelo
Superficie Parques de Sistema General G.E.L.:	21.170,17 m ² suelo
Superficie del Sector:	269.775,56 m ² suelo

Cesión de Suelo de Sistemas Generales Externos según Plan Parcial (suelo urbanizable S1):	1.439,25 m ² suelo
Cesión de Suelo de Sistemas Generales Externos según Plan Parcial (suelo urbanizable S2):	1.325,97 m ² suelo
Cesión de Suelo de Sistemas Generales Externos según Plan Parcial (suelo urbanizable S3):	1.112,78 m ² suelo
Total Aportación de Suelo de Sistemas Generales Externos:	3.878,00 m ² suelo

	m ² suelo	m ² techo	Valor de zona	Valor aportado
Suelo urbanizable S1:	1.439,25	764,24	70,32 €	53.740,27 €
Suelo urbanizable S2:	1.325,97	704,09	70,32 €	49.510,50 €
Suelo urbanizable S3:	1.112,78	590,89	93,76 €	55.400,24 €
Total:				158.651,01 €

Valor aportado	Valor de zona S.U.P. T-4	m ² techo en S.U.P. T-4	
158.651,01 €	93,76 €	1.692,14	3.878,00 m ² suelo original
			1.692,14 m ² techo S.U.P. T-4
			2.845,31 m ² suelo S.U.P. T-4

Superficie Total Área de Reparto (incluida la Aportación de Suelo de Sistemas Generales Externos):	273.653,56 m ² suelo
Superficie SIN derecho de aprovechamiento:	29.455,00 m ² suelo
Superficie CON derecho de aprovechamiento:	244.198,56 m ² suelo

Coefficiente de Aprovechamiento medio del sector:	0,590011
Edificabilidad total (Aprovechamiento Objetivo):	161.458,58 m ² techo
Derecho de los propietarios (Aprovechamiento Subjetivo):	145.312,72 m ² techo

1.1. DISTRIBUCIÓN DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO:

Aportación de SS.GG.EE. y suelos urbanos:

	m ² suelo	m ² techo	Valor de zona S.U.P. T-4	Valor aportado
Suelo urbano S9:	947,00	947,00	70,32 €	66.591,54 €

Adaptación a m² suelo del Sector de S.U.P. T-4 "Benimaclet":

Valor aportado	Valor de zona	m ² techo
66.591,54 €	93,76 €	710,25

Cesión de suelos de SS.GG. externos para adquisición de Excedente de Aprovechamiento:	947,00 m ² suelo
Adaptación a m ² techo del Sector de S.U.P. T-4 "Benimaclet":	710,25 m ² techo
Diferencia entre aprovechamiento objetivo y subjetivo, excedente aprovechamiento total:	16.145,86 m ² techo
Excedente de Aprovechamiento Municipal (edificabilidad que corresponde al ayuntamiento):	15.435,61 m ² techo
Valor de repercusión de m ² techo afecto a VPP (Valor Unitario VPP):	106,56 €/m ² techo
Valor unitario de techo urbanizado (Valor Unitario VRL+3 ^{ario}):	144,05 €/m ² techo
Coefficiente de ponderación:	1,3518

2. CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR:

Coste de Urbanización General:	9.514.359,41 €
Coste de Urbanización Parque Público del Sistema General:	454.510,70 €
Coste de Indemnizaciones:	763.361,27 €
Total Provisional Cargas de Urbanización:	10.732.231,38 €

Valor urbanístico de los aprovechamientos (calculados en el apartado 4.2.):

Valor total gasolinera (IS-6):	1.686.650,32 €
Valor total VPP (m ² techo VPP x Valor Unitario VPP):	4.829.220,44 €
Valor VRL (m ² VRL x Valor Unitario VRL+3 ^{ario}):	10.582.910,98 €
Valor Terciario:	3.820.858,77 €
Valor cesión al Exmo. Ayunt. de Valencia (m ² Excedente aprov. total x Valor Unitario VRL+3 ^{ario}):	2.325.769,77 €
Valor Total de techo urbanizado (incluida IS-6):	23.245.410,28 €
Valor Total de techo sin urbanizar:	12.513.178,90 €

% Coeficiente provisional de retribución al urbanizador: 0,461692

3. CÁLCULO DE SUPERFICIE DE TECHO DESTINADA A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE VIVIENDAS (VPP):

3.1. PROCEDENTE DEL PAGO EN ESPECIE AL URBANIZADOR:

Superficie de suelo que realiza el pago de urbanización en especie:	244.198,56 m ² suelo
Factor de conversión M ² suelo - UEH:	0,594710 UEH/m ² suelo
Homogeneización:	145.227,42 U.E.H.
Retribución total en especie que recibe el urbanizador:	67.050,41 U.E.H.
Retribución que recibe el urbanizador destinada a VPP (50%):	33.525,20 U.E.H.
Superficie de techo que se tiene que construir en VPP (por Retribución en Especie):	45.319,50 m ² techo VPP

3.2. PROCEDENTE DEL EXCESO DE APROVECHAMIENTO:

Superficie de techo que se tiene que construir en VPP (por Excedente de aprovechamiento):	16.145,86 m ² techo
---	--------------------------------

3.3. TOTAL VPP A CONSTRUIR:

Superficie Total de VPP a construir:	61.465,35 m ² techo VPP
% Respecto a la Edificabilidad Total del Sector:	38,07 %
Para poder construir esta superficie de VPP, hay que considerar parcelas mixtas.	

4. DEFINICIÓN DE UNIDADES DE EDIFICACIÓN HOMOGENEIZADAS (U.E.H.):

1 U.E.H. (Unidad de Edificación Homogeneizada) = 1 m² techo VRL = 23.967,48 pta

Para obtener 1 m ² techo VRL:	1,0000 U.E.H.
Para obtener 1 m ² techo Terciario:	1,0000 U.E.H.
Para obtener parcela de IS-6:	11.708,9907 U.E.H.
1 m ² techo VPP = 0,7398 m ² techo VRL, inversa del coeficiente de ponderación (= 1,3518):	0,7398 U.E.H.

4.1. CÁLCULO DEL Nº DE UU.EE.HH. EN FUNCIÓN DE LAS DEFINICIONES ANTERIORES:

	Edificabilidad (m ² techo)	Valor unitario (U.E.H.)	Total UU.EE.HH.
VPP	45.319,50	0,7398	33.525,20
VRL	73.468,23	1,0000	73.468,23
Terciario	26.525,00	1,0000	26.525,00
Excedente de aprovechamiento	16.145,86	1,0000	16.145,86
IS-6			11.708,99

Cantidad de U.E.H. en el Sector:	161.373,28 U.E.H.
U.E.H. A repartir entre el suelo con derecho a aprovechamiento:	145.227,42 U.E.H.
Relación U.E.H. / m ² suelo:	0,5947 U.E.H./m ² suelo CDA

4.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LAS UU.EE.HH.:

	Edificabilidad (m ² techo)	Valor unitario	Valor Total
VPP	45.319,50	106,56 €	4.829.220,44 €
VRL	73.468,23	144,05 €	10.582.910,98 €
Terciario	26.525,00	144,05 €	3.820.858,77 €
Excedente de aprovechamiento	16.145,86	144,05 €	2.325.769,77 €
IS-6			1.686.650,32 €

Valor Total de Bienes Urbanísticos:	23.245.410,28 €
Cantidad de U.E.H. en el Sector:	161.373,28 U.E.H.
Valor de U.A. en el Sector:	144,05 €

4.3. RELACIONES IMPORTANTES:

M ² suelo para obtener 1 U.E.H. (Sup. con d ^{cho} aprov./U.E.H. a repartir entre suelo CDA):	1,681491 m ² suelo/UEH
Repercusión Cargas Urbanización por U.E.H. (Total Prov. Cargas Urbaniz./Total de U.E.H.):	66,51 €
Coefficiente R.U. (Total Prov. Cargas Urbanización/Valor Total Bienes Urbanísticos):	0,461692
Valor urbanístico de las U.E.H. SIN CARGAS DE URBANIZACIÓN:	77,54 €

Y a su vez, se acompañan las hojas de datos definitivas de este proyecto de reparcelación de acuerdo con lo exigido por el Ayuntamiento de Valencia. Dichos cuadros figuran también en el documento Anexo IV de este proyecto.

HOJA DE DATOS DEL PROYECTO FINAL QUE SE PRESENTA POR EL APU:

DATOS SEGÚN CRITERIO AYUNTAMIENTO**1. DATOS DEL DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DEL 24 DE JULIO DE 2.000:**

Superficie Calificada Sector P.R.R.:	179.395,09 m ² suelo
Superficie Sistema General Viario G.R.V.:	69.210,30 m ² suelo
Superficie Parques de Sistema General G.E.L.:	21.170,17 m ² suelo
Superficie Total del Sector:	269.775,56 m ² suelo
Superficie SIN derecho de aprovechamiento:	22.116,00 m ² suelo
Superficie CON derecho de aprovechamiento:	247.659,56 m ² suelo
Coefficiente de Aprovechamiento medio del sector:	0,59
Edificabilidad total (Aprovechamiento Objetivo):	161.458,58 m ² techo
Derecho de los propietarios (Aprovechamiento Subjetivo):	143.250,82 m ² techo

1.1. DISTRIBUCIÓN DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO:

Diferencia entre aprovechamiento objetivo y subjetivo, excedente aprovechamiento total: 18.207,76 m² techo

Aportación de suelo urbano externo para adquisición de Excedente de Aprovechamiento:

	m ² suelo	m ² techo	Valor de zona	Valor aportado
Suelo urbano S9:	947,00	947,00	70,32 €	66.591,54 €

Adaptación a m² suelo del Sector de S.U.P. T-4 "Benimaclet":

	Valor aportado	Valor de zona	m ² techo
	66.591,54 €	93,76 €	710,25

Cesión de suelo urbano externo para adquisición de Excedente de Aprovechamiento: 947,00 m² suelo
Adaptación a m² techo del Sector de S.U.P. T-4 "Benimaclet": 710,25 m² techo

Excedente de Aprovechamiento Municipal (edificabilidad que corresponde al ayuntamiento): 17.497,51 m² techo

Valor de repercusión de m² techo afecto a VPP (Valor Unitario VPP): 106,56 €/m² techo
Valor unitario de techo urbanizado (Valor Unitario VRL+3^{anio}): 144,05 €/m² techo
Coeficiente de ponderación VPP: **1,3518**

2. CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR:

Coste de Urbanización General: 9.514.359,41 €
Coste de Urbanización Parque Público del Sistema General: 454.510,70 €
Coste de Indemnizaciones: 763.361,27 €
Total Provisional Cargas de Urbanización: 10.732.231,38 €

Valor urbanístico de los aprovechamientos (calculados en el apartado 4.2.):

Valor total gasolinera (IS-6): 603.597,45 €
Valor total VPP (m² techo VPP x Valor Unitario VPP): 4.732.046,21 €
Valor VRL (m² VRL x Valor Unitario VRL+3^{anio}): 10.416.971,98 €
Valor Terciario: 3.821.146,86 €
Valor cesión al Exmo. Ayunt. de Valencia (m² Excedente aprov. total x Valor Unitario VRL+3^{anio}): 2.622.781,17 €
Valor Total de techo urbanizado (incluida IS-6): 22.196.543,66 €
Valor Total de techo sin urbanizar: 11.464.312,28 €

% Coeficiente provisional de retribución al urbanizador: 0,483509

3. CÁLCULO DE SUPERFICIE DE TECHO DESTINADA A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE VIVIENDAS (VPP):**3.1. PROCEDENTE DEL PAGO EN ESPECIE AL URBANIZADOR:**

Superficie de suelo que realiza el pago de urbanización en especie: 247.659,56 m² suelo
Factor de conversión M² suelo - UEH: 0,548673 UEH/m² suelo
Homogeneización: 135.884,12 U.E.H.
Retribución total en especie que recibe el urbanizador: 65.701,21 U.E.H.
Retribución que recibe el urbanizador destinada a VPP (50%): 32.850,61 U.E.H.
Superficie de techo que se tiene que construir en VPP (por Retribución en Especie): 44.407,57 m² techo VPP

3.2. PROCEDENTE DEL EXCESO DE APROVECHAMIENTO:

Superficie de techo que se tiene que construir en VPP (por Excedente de Aprovechamiento): 18.207,76 m² techo

3.3. TOTAL VPP A CONSTRUIR:

Superficie Total de VPP a construir: 62.615,33 m² techo VPP
% Respecto a la Edificabilidad Total del Sector: 38,78 %
Para poder construir esta superficie de VPP, hay que considerar parcelas mixtas.

4. DEFINICIÓN DE UNIDADES DE EDIFICACIÓN HOMOGENEIZADAS (U.E.H.):

1 U.E.H. (Unidad de Edificación Homogeneizada) = 1 m² techo VRL = 23.967,48 pta

Para obtener 1 m² techo VRL: 1,0000 U.E.H.
 Para obtener 1 m² techo Terciario: 1,0000 U.E.H.
 Para obtener parcela de IS-6: 4.190,2680 U.E.H.
 1 m² techo VPP = 0,7398 m² techo VRL, inversa del coeficiente de ponderación (= 1,3518): 0,7398 U.E.H.

4.1. CÁLCULO DEL Nº DE UU.EE.HH. EN FUNCIÓN DE LAS DEFINICIONES ANTERIORES:

	Edificabilidad (m ² techo)	Valor unitario (U.E.H.)	Total UU.EE.HH.
VPP	44.407,57	0,7398	32.850,61
VRL	72.316,25	1,0000	72.316,25
Terciario	26.527,00	1,0000	26.527,00
Excedente de aprovechamiento	18.207,76	1,0000	18.207,76
IS-6			4.190,27

Cantidad de U.E.H. en el Sector: 154.091,88 U.E.H.
 U.E.H. A repartir entre el suelo con derecho a aprovechamiento: 135.884,12 U.E.H.
 Relación U.E.H. / m²suelo: 0,5487 U.E.H./m² suelo CDA

4.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LAS UU.EE.HH.:

	Edificabilidad (m ² techo)	Valor unitario	Valor Total
VPP	44.407,57	106,56 €	4.732.046,21 €
VRL	72.316,25	144,05 €	10.416.971,98 €
Terciario	26.527,00	144,05 €	3.821.146,86 €
Excedente de aprovechamiento	18.207,76	144,05 €	2.622.781,17 €
IS-6			603.597,45 €

Valor Total de Bienes Urbanísticos: 22.196.543,66 €
 Cantidad de U.E.H. en el Sector: 154.091,88 U.E.H.
 Valor de U.A. en el Sector: 144,05 €

4.3. RELACIONES IMPORTANTES:

M² suelo para obtener 1 U.E.H. (Sup. con d^{cho} aprov./U.E.H. a repartir entre suelo CDA): 1,822579 m² suelo/UEH
 Repercusión Cargas Urbanización por U.E.H. (Total Prov. Cargas Urbaniz./Total de U.E.H.): 69,65 €
 Coeficiente R.U. (Total Prov. Cargas Urbanización/Valor Total Bienes Urbanísticos): 0,483509
 Valor urbanístico de las U.E.H. SIN CARGAS DE URBANIZACIÓN: 74,40 €

III.5. La tramitación del presente proyecto será notificada al Servicio de Patrimonio de la Consellería de Economía y Hacienda de la Generalidad Valenciana.

CAPITULO II. ANTECEDENTES.

II.1. Planeamiento que se ejecuta.

El P.G.O.U. de Valencia, fue aprobado definitivamente por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de Diciembre de 1.988, por la que se introdujeron determinadas modificaciones en el P.G.O.U. provisionalmente aprobado, ratificada por Acuerdo del Pleno del Consell de la Generalitat Valenciana de 30 de Diciembre de 1.988 (DOGV de 16.1.1989). Las determinaciones sobre esta clase de suelo se contienen en los planos series B y C de calificación del suelo y en las Normas Urbanísticas del Plan General (artículos 3.40 a 3.43, 6.62 a 6.65) y más específicamente, para éste Área en la ficha de características incluida en el Anexo III a las Normas Urbanísticas del Plan General.

Dentro del Programa de Actuación del propio P.G.O.U., se incluyó el Sector de Suelo Urbanizable Programado P.R.R. 4 "Benimaclet".

En cumplimiento del Convenio Urbanístico -aprobado por el Ayuntamiento de Valencia en Sesión Plenaria de fecha 25/9/92- entre el citado Ayuntamiento y las Mercantiles URBEM S.A., EDIVAL S.A., Y COBASA S.A. Inmobiliaria, en fecha 20 de Octubre de 1992 fueron tramitadas por el Ayuntamiento de Valencia y aprobadas, las siguientes figuras de planeamiento:

- En primer lugar, una modificación puntual del P.G.O.U. que pretendía el incremento de la densidad de viviendas por Hectárea, pasando de las 65 viv./Ha. inicialmente propuestas por el Plan General a las 75 viv./Ha., pero manteniendo la misma edificabilidad unitaria. Asimismo, se pretendía incrementar las alturas máximas, (hasta 12 alturas), en función de la ubicación de las manzanas respecto a los distintos tipos de viales incluidos en el Sector.

Como consecuencia de estas modificaciones, debió alterarse la zonificación de espacios libres a los efectos de dar cumplimiento a los estándares urbanísticos, con inclusión de mayor superficie de Parque de Sistema General. Esta modificación fue aprobada definitivamente por Acuerdo del Gobierno Valenciano, de fecha 7 de Marzo de 1.994.

- En segundo lugar, el propio Plan Parcial del Sector, desarrollando las propias determinaciones, tanto del P.G.O.U., como de la Modificación Puntual

anteriormente referida. Más adelante, nos referimos al Plan Parcial detalladamente.

Finalmente, resultante del citado Convenio, el Ayuntamiento de Valencia aprobó el correspondiente Proyecto de Urbanización del Sector, en fecha 16 de Febrero de 1995.

El Plan Parcial del Sector, desarrollaba las determinaciones básicas contenidas en el P.G.O.U. y califica la totalidad de terrenos incluidos en el Sector PRR-4 "Benimaclet", estableciéndose los siguientes usos pormenorizados:

- 1.- Residencial abierto de uno mixto.
- 2.- Parque Urbano de Sistema General.
- 3.- Sistema General de Red Viaria GRV-3. Via Interdistrital.
- 4.- Zonas Verdes integradas en el Sistema General de Red Viaria GRV-3.
- 5.- Jardines Públicos y Áreas de Juegos.
- 6.- Parque Deportivo.
- 7.- Escolar.
- 8.- Servicio Público.
- 9.- Estación de Servicio, (suelo de dominio y uso privado).
- 10.- Edificación existente compatible con la Ordenación del Plan Parcial.

El objetivo principal del Plan Parcial, era el de *"configurar un área residencial integrada en el entorno urbano colindante, completando el espacio intermedio entre el Bulevar Periférico Norte y el casco de Benimaclet con una ordenación coherente tanto con la posición de borde urbano, como con la presencia de la importante vía de comunicación antes citada."*

Este Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Valencia de fecha 25 de Marzo de 1.994. El Sistema de Actuación propuesto para su ejecución era el de expropiación por medio de Concesión Administrativa, lo cual exigía la previa aprobación de unas Bases para el Concurso de Adjudicación de la citada Concesión.

Dichas Bases fueron aprobadas inicialmente en fecha 26-4-1.993 por el Pleno de la Corporación Municipal, siendo publicada dicha aprobación, e iniciándose el período de información pública en fecha 7-5-93. Previa la oportuna tramitación, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia las aprobó definitivamente en fecha 25 de Marzo de 1.994, al tiempo que acordaba formalizar la convocatoria del concurso público que debía regirse por las referidas Bases.

Presentada por **BENIMACLET ESTE S.A.**[⊕], empresa en que se habían asociado las tres mercantiles proponentes URBEM S.A., EDIVAL S.A. y COBASA S.A. INMOBILIARIA, la única oferta al referido concurso, el Ayuntamiento de Valencia acordó, en sesión plenaria celebrada el día 17 de Febrero de 1.995, adjudicar el concurso para la concesión administrativa de la ejecución, por el sistema de expropiación, de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial "Benimaclet".

Con posterioridad, **BENIMACLET ESTE S.A.** elaboró y presentó a trámite un Proyecto de Expropiación Forzosa de la Unidad de Ejecución única del Plan Parcial, aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y cuya tramitación había alcanzado la fase de alegaciones a las hojas de aprecio que habían sido notificadas a los interesados.

Con fecha 8 de Julio de 1.998, **BENIMACLET ESTE S.A.** presentó escrito en el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en el que, a la vista de la evolución normativa producida desde el momento de la adjudicación de la concesión administrativa, solicitaba la aplicación al presente supuesto del apartado 2.e de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de la Generalidad Valenciana 6/1994, de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Previos los pertinentes informes de los Servicios Técnicos Municipales, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de 24 de Julio de 1.998, acordó reconocer que la mercantil BENIMACLET ESTE S.A., había adquirido la condición legal de urbanizador y desistido del procedimiento expropiatorio, con respecto a la correspondiente unidad de ejecución en términos compatibles con las condiciones sustantivas estipuladas en el Acuerdo de concesión, promoviendo la Reparcelación en los términos previstos en la LRAU

Dicho Acuerdo fue publicado en el Diario "Las Provincias" del día 5 de Octubre de 1.998, así como en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 246, de 16 de Octubre de 1.998, pg. 12 y 13, y, posteriormente, BENIMACLET ESTE S.A. procedió a ampliar la fianza definitiva prestada en su día, hasta alcanzar el 7% previsto por la LRAU.

Más tarde, se presentó a trámite el Documento de Adaptación del Contrato Concesional a la Disp. Transitoria Cuarta de la Ley 6/1994, que, como ya se ha indicado, fue aprobado por Acuerdo Plenario de 28 de Julio de 2.000.

El análisis del planeamiento que se ejecuta no quedaría completo sin hacer referencia expresa a la aprobación del Plan de Reforma Interior de Mejora.

[⊕] A partir de 08/01/2008 el Agente Urbanizador pasó a ser URBEM,S.A.

Este instrumento de Planeamiento supone una modificación parcial del Plan Parcial anteriormente existente que afecta directamente a todas las manzanas recayentes a la Ronda Norte, reordenando volúmenes y usos, sin alterar el aprovechamiento objetivo del Sector.

El Plan de Reforma Interior de Mejora, desde la perspectiva de la gestión urbanística, afecta a la definición de parcela mínima, en el sentido de que la descripción exhaustiva de los volúmenes edificables recayentes a la Ronda Norte, supone, al tiempo, la generación de parcelas edificables cuya adjudicación exigiría ser titular de un mayor derecho o aprovechamiento. Fue aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia en sesión celebrada el 25 de abril de 2.003. Sus ordenanzas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia nº 162, de fecha 10 de Julio de 2.003, por lo que entró en vigor el día 29 de julio de 2.003.

II.2. Marco jurídico de referencia.

Si bien nos encontramos ante una nueva exposición pública, esta únicamente tiene la finalidad de permitir conocer a los interesados los cambios por los que se puedan ver afectados como consecuencia de la incorporación de los informes municipales, pero la reparcelación, al amparo dispuesto en la transitoria Primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, sigue rigiéndose por la normativa anterior, fundamentalmente, la LRAU, LRSV 6/1998 y disposiciones reglamentarias concordantes .

La redacción del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se enmarca en un régimen jurídico caracterizado esencialmente por su variabilidad, derivada de la diversidad de fuentes normativas que, para facilitar su aplicación ulterior, se expone brevemente a continuación.

CAPITULO III. DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE EJECUCION.

Descripción de la Unidad de Ejecución:

- El Oeste: Suelo Urbano, Calles de Diógenes López Mecho e Ingeniero Alberto Oñate.
- El Este: Suelo No Urbanizable
- El Norte: Calle del Poeta Emilio Baró, Límite del Término Municipal con Alboraya y Suelo No Urbanizable.
- El Sur: Suelo Urbano consolidado, acceso a Valencia desde la carretera N-221 y tendido de la línea 4 de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana

Ello implica que el área reparcelable no coincide con la Unidad de Ejecución, sino que es de carácter discontinuo y mayor, al incorporar los suelos exteriores.

Las superficies señaladas por el Plan Parcial y el Plan de Reforma Interior de Mejora, así como las reflejadas en este documento, han sido verificadas con medición de precisión sobre cartografía analítica a escala 1:1.000 y 1:2.000, utilizando sistema informático de CAD.

CAPITULO IV. CONDICIONANTES PREVIOS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.

El contenido sustantivo de este Proyecto de Reparcelación Forzosa viene marcado por la estructura de la propiedad del suelo, por la peculiaridad de una situación de transición del marco normativo anterior a la Ley de la Generalitat Valenciana 6/ 1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, y a la incidencia que este cambio ha tenido en la situación del anterior contrato concesional y, como consecuencia, en el Estatuto de relaciones jurídicas entre el Urbanizador, el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y los Propietarios de Suelo. A describir estos condicionantes previos, se dedica este apartado.

En primer lugar, **la estructura de propiedad del suelo** en el ámbito de actuación es extremadamente heterogénea, lo que agrava el problema del elevado número de fincas de entrada. El proceso de compraventas y concentración de la propiedad, no altera esta calificación, toda vez que tan solo permite reducir el número de interesados no el de fincas registrales. Deben, pues, destacarse las siguientes situaciones:

a).– Para una superficie inferior a los 270.000 metros cuadrados de suelo (sin incluir las superficies exteriores a la Unidad de Ejecución que se aportan, nos encontramos con un número de fincas de entrada que rebasa ampliamente las 200, lo que determina una superficie media de parcela de 1.200 metros cuadrados aproximadamente. No obstante, debe considerarse que los dos mayores propietarios de suelo, suman una total superficie equivalente, superior al 63 % de la total del Sector. El Ayuntamiento de Valencia totaliza algo más del 5% de las fincas aportadas (incluyendo en este cómputo los suelos de dominio y uso público preexistentes). Y los otros catorce mayores propietarios, sin contar con los tres anteriores concentran algo más del 23% de la superficie del sector.

b).– El Excmo. Ayuntamiento de Valencia, que resulta titular de suelo patrimonial y de dominio público, cuya identificación y régimen jurídico ha sido realizada con los datos de que ha podido disponer el equipo redactor, así como con el Informe emitido por el Servicio de Patrimonio, notificado al Concesionario-Urbanizador el 20 de Septiembre de 2.001, debiendo ser destacada la gran superficie que el Ayuntamiento ha obtenido por cesiones, correspondiente a suelos incluidos en el ámbito vial de servicio de las promociones inmobiliarias ejecutadas en el borde urbano. También existen suelos obtenidos por expropiaciones realizadas, bien con motivo de la ejecución o mejora de infraestructuras ahora existentes, como ocurre con el ensanche de la Av. Emilio Baró, los accesos desde la

Carretera de Barcelona (N-221) o la ejecución de un colegio en C/ Arquitecto Arnau.

c).- Las del resto de los propietarios, cuya situación queda caracterizada, por la atomización de propiedades, que en algunos casos soportan construcciones que por su incompatibilidad con el Planeamiento que se ejecuta, deberán ser indemnizadas en su valor y demolidas. Al respecto debe indicarse que buena parte del suelo que se incluye en esta categoría de pequeñas propiedades, se encuentra en el borde urbano, y ha debido soportar, diversas actuaciones jurídicas, que no han tenido trascendencia real ni, en ocasiones, registral, por lo que no son evidentes al observar la realidad física, y que en unos caso han tenido acceso al Registro de la Propiedad y en otros no, lo que ha dificultado sobremanera la identificación. No debe olvidarse en este punto que la necesidad de aplicar un criterio claro al régimen jurídico de los suelos afectados ha exigido considerar que los suelos afectados por la expropiación realizada por el Ministerio de Fomento y respecto de los que no conste el Convenio expropiatorio, son considerados de titularidad dudosa, toda vez que, al día de hoy, no se conoce con exactitud cual es el estado de tramitación de dichos procedimientos, y por tanto, aun estando clara la identidad del titular registral, se desconoce si existe o no acta de pago y ocupación y, por tanto, la titularidad real de las superficies afectadas por la expropiación.

d).- El problema de las **indemnizaciones** que deban ser tenidas en cuenta como coste de urbanización, fundamentalmente, como consecuencia de la demolición de edificaciones existentes incompatibles con el Planeamiento, ha sido abordado de forma realista, mediante la adopción de criterios que complementan los derivados del ordenamiento jurídico. Igualmente, incrementan las totales cargas de urbanización las indemnizaciones derivadas del traslado de la actividad de vivero de plantas que se desarrolla en las fincas aportadas 84 y colindantes, que será determinada en el correspondiente anexo.

Debe añadirse, que la valoración de las actividades existentes en el interior de la Unidad se ha realizado a partir de la documentación que los interesados aportaron en su momento, por lo que la valoración que se incorpora en este Documento Refundido, se produce con carácter provisional, a la vista de esta sola documentación. Por lo demás, el arquitecto responsable de las valoraciones ha puesto de manifiesto la imposibilidad de efectuar una valoración exacta de las plantas existentes en el interior de la parcela destinada a vivero, por cuanto, por la propia naturaleza de la actividad, el numero de plantas varia a diario, de tal modo que, como ocurre con las cosechas pendientes un buen numero de las plantas habrán sido vendidas por su actual titular, con independencia de la valoración que se fije, pudiendo darse la paradoja de que la indemnización fijada no se

corresponda con el daño o privación patrimonial efectivamente sufridos.

CAPITULO V. FINCAS APORTADAS. DERECHOS Y BIENES.

V.1. Operaciones previas a la aportación de fincas al Proyecto de Reparcelación.

Tal y como resulta del planeamiento vigente, el Sector cuenta con un excedente de aprovechamiento que, en parte, se pretende compensar mediante la cesión de suelos dotacionales externos, de titularidad de BENIMACLET ESTE S.A. y de URBEM S.A. No obstante, la determinación de las superficies de algunas de las fincas exteriores que deben ser aportadas, implica, a su vez, la concreción de las superficies de suelo dotacional que deberán ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, puesto que, como es obvio, estas no son aptas para compensar el excedente de aprovechamiento existente en el Sector. Todo ello, en suma, exige la realización de una serie de operaciones previas tendentes a la modificación de entidades hipotecarias, precisas para la formación de las fincas que han de ser aportadas a este Proyecto de Reparcelación Forzosa.

En este sentido, será título suficiente el Acuerdo aprobatorio de la Reparcelación en los términos previstos en el artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Y, para que dicho pronunciamiento, pueda producirse en las debidas condiciones de seguridad jurídica, el Urbanizador, ha considerado conveniente que dichas operaciones previas consten en el Anexo de Fincas Aportadas del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa y queden gráficamente representadas en los Planos del presente Proyecto.

V.2. Relación y valoración de las fincas aportadas.

El Anexo I "Fichas identificativas de las fincas aportadas", está confeccionado con una ficha para cada una de las fincas registrales aportadas, con indicación de número de finca, titularidad, título, descripción registral de la finca afectada por el proyecto e inscripción. La totalidad de la información relativa a una determinada finca, exclusión hecha de la calificación sobre la compatibilidad de las cargas preexistentes y las valoraciones correspondientes a los elementos o actividades que se destruyan o deban ser trasladadas como consecuencia de la ejecución del Planeamiento, se contiene en las indicadas fichas.

A los efectos del presente Proyecto se ha considerado **que los derechos de los propietarios** de fincas situados dentro de la Unidad de Ejecución, serán proporcionales a las superficies de las respectivas fincas aportadas que sean susceptibles de generar aprovechamiento urbanístico de conformidad con lo previsto en el P.G.O.U. y en el artículo 86.1 y concordantes del R.G.U.

Para la determinación de derechos de cada una de las fincas del Proyecto de Reparcelación se le ha asignado un porcentaje en relación con el aprovechamiento que le corresponda, cuyo porcentaje constituye el coeficiente, que aplicado al total de unidades de aprovechamiento que deban ser distribuidas entre los propietarios de suelo, servirá de base para la adjudicación de las fincas resultantes, una vez deducido, en su caso, la proporción de suelo que deba considerarse como retribución al Urbanizador, y verificado que el derecho restante permita la adjudicación sobre parcela.

En el supuesto de que existan comunidades de propietarios en situación de indivisión la comunidad tendrá la consideración de propietario único, a menos que alguno de los condueños manifieste su oposición a ello de modo expreso. En este sentido, para el supuesto de que los diferentes copropietarios hayan efectuado diferentes opciones en cuanto a la forma de retribución al urbanizador, en la hoja de cálculo se les ha dado tratamiento diferenciado, lo que, como ya se ha expuesto puede alterar la distribución de cuotas del condominio correspondiente en las fincas resultantes, o, en su caso, la adjudicación independiente a los diversos condueños si su derecho alcanza para ello. A tal fin, se atribuirá la condición de representante de la comunidad a la persona física o jurídica que designen los copropietarios de mutuo acuerdo. En defecto de acuerdo se estará a lo dispuesto en el art. 157.3 del R.G.U.

En consecuencia, debe resaltarse que no existe ponderación alguna que altere la valoración objetiva de los terrenos aportados a los efectos de determinar el derecho de cada propietario de suelo, de modo que existe proporción directa entre la superficie aportada y el derecho reconocido.

A estos efectos, se entiende por superficie aportada la derivada de la realidad física, comprobada para la elaboración del presente Proyecto, con independencia de las manifestaciones documentales.

Otro aspecto importante resulta ser el de los denominados **bienes litigiosos**, sobre el que conviene hacer determinadas precisiones, debiendo resaltarse que dicha calificación tan solo procede respecto de aquellos bienes en que exista "litis" en sentido estricto.

En tal sentido, no consta al equipo redactor la existencia de ningún litigio ante los Tribunales sobre la titularidad de parcela alguna incluida en la Unidad de Ejecución, lo que ha facilitado sensiblemente el trabajo de elaboración del Proyecto de Reparcelación Forzosa, y sin duda, permitirá que la realidad jurídica resultante del mismo acceda al Registro de la Propiedad con total limpieza.

Sin embargo, con posterioridad, se ha obtenido confirmación de cual es el criterio establecido por el Tribunal Superior de Justicia en la Comunidad Valenciana sobre la aplicación e interpretación del artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, y, en coherencia con este criterio, se ha considerado que son bienes de titularidad dudosa o litigiosa, aquellos en los que existe discrepancia en la titularidad, aun cuando esta discrepancia tan solo se haya expresado en vía administrativa, y no en sede judicial mediante el ejercicio formal de alguna acción.

Por esta razón, los bienes litigiosos y los de titularidad dudosa no reciben adjudicación sobre parcela (aparte de lo exiguo de su superficie) sino que reciben indemnización sustitutoria de la adjudicación, que quedará consignada en la Caja General de Depósitos a disposición de quien acredite ser titular de las correspondientes parcelas.

Sin perjuicio de lo anterior, sí consta la existencia de dudas razonables relacionados con, la existencia de determinados derechos de arrendamiento histórico que afectan a algunas de las parcelas aportadas, que no han quedado acreditados documentalmente. Además, dado que una parte de la superficie arrendada está afectada por el Proyecto de Expropiación para la ejecución de la Ronda Norte, no es posible, en este momento, determinar la superficie arrendada a los efectos de concretar la indemnización correspondiente por la extinción del arrendamiento histórico valenciano. No obstante, en aplicación de la vigente Ley 6/1994, la valoración de los mismos tan solo afecta sus titulares, y no al resto de interesados en el presente Proyecto.

Otro aspecto importante del proyecto, viene constituido **por los bienes de titularidad pública**, integrados, básicamente, por las siguientes categorías:

Caminos integrados en la Red de Caminos Rurales desde tiempo inmemorial.

Suelos de titularidad municipal en virtud de cesiones gratuitas efectuadas al tiempo o con motivo de la tramitación de expedientes de

licencia.

Suelo de titularidad municipal obtenido por expropiación.

Bienes de aparente titularidad de otras Administraciones Públicas obtenidos por expropiación.

Todos ellos, tienen la consideración de bienes de dominio y uso público.

El resumen de los criterios contenidos en estas sentencias es el ya recogido:

La posición municipal se sustenta en la Sentencia del Tribunal Supremo 401/2004, de unificación de doctrina, según la cual los caminos municipales no proceden del cumplimiento de deberes urbanísticos de cesión gratuita y deberán generar aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.

El Agente Urbanizador sostiene con la Sentencia del Tribunal Supremo de 04/07/2007 que las superficies de los bienes de dominio y uso público, sólo son las obtenidas por cesión obligatoria y gratuita en cumplimiento de los deberes impuestos por el ordenamiento urbanístico a los propietarios, requisito que no reúnen los caminos.

En relación con **las acequias** se plantea cuestión distinta, toda vez que son dos las Comunidades de Regantes, Mestalla y Rascanya, que administran cauces que se ven afectados por la actuación. Ambas, tienen, por ello, la condición de interesadas en este procedimiento, aun cuando su titularidad dominical **sobre los cauces y cajeros de las acequias que discurren por el interior de la Unidad de Ejecución** no haya quedado acreditada. Por todo ello, previa su calificación jurídica, se han adoptado las decisiones que brevemente se exponen.

En primer término, se ha distinguido, aquellos trayectos que constituyen supuestos de *servidumbre de acueducto* sometidos al Código Civil.

El Proyecto de Reparcelación ha considerado que todos los cauces y cajeros de las acequias incluidos en la Unidad de Ejecución son de titularidad dudosa, ya que carecen de título inscrito y, sin excluir la posibilidad jurídica de que las Comunidades de Regantes puedan ser titulares de bienes o derechos, lo cierto es que, existe una duda razonable acerca de la naturaleza jurídica del derecho que las Comunidades de Regantes pudieran tener sobre los referidos inmuebles.

Dicha declaración de titularidad dudosa opera de modo que el derecho correspondiente a los diversos trayectos de acequias, ha sido imputado a los titulares de predios colindantes, a los propietarios que han exhibido uno de los denominados documentos de concesión para cubrir el cauce o sustituir un cajero de

tierra por otro de fábrica, o en el caso de la ya citada mercantil VALENCIA PARK SIGLO XXI S.L., a la propia mercantil. En definitiva, dicha mercantil recibe como exceso de adjudicación los derechos procedentes de los trayectos de cauces y cajeros de acequias que manifiesta haber adquirido de quien se limita a afirmar su titularidad sin exhibir título alguno, y, por tanto, recibirá un título originario en virtud de la adjudicación del Proyecto de Reparcelación, aun cuando deberá abonar las cantidades que deban ser consignadas como indemnización sustitutoria de la adjudicación de los derechos de los cauces y cajeros de acequias.

Otros supuestos de duda se plantean cuando, aparentemente, el mismo trayecto de acequia ha sido objeto de concesión y enajenación en dos momentos distintos y a dos personas distintas, como parece que ocurre, a la vista de los títulos entre VALENCIA PARK SIGLO XXI S.L. y el Sr. Jiménez Galán, respecto de determinados trayectos de acequia que bordeaban la propiedad inicial de la Familia Galán. En tal caso, parece claro que lo que procede es declarar la titularidad dudosa, de los indicados trayectos, ya que, por el momento, no consta la existencia de litigio alguno.

Para el supuesto de que la Comunidad de Regantes en cuestión y el resto de titulares de predios colindantes, al finalizar el periodo de exposición pública, no hayan efectuado reclamación o manifestación de titularidad contradictoria con la Comunidad de Regantes de la Acequia de Mestalla o con el título exhibido por VALENCIA PARK SIGLO XXI S.L., el Proyecto de Reparcelación deberá considerar que no hay duda cuando tan solo existe una afirmación de titularidad, máxime si se tiene en cuenta la oportunidad que cualesquiera interesados tendrán (en este procedimiento) de articular la adecuada defensa de sus bienes y derechos, a cuyo efecto, bastará con recordar las notificaciones individualizadas notariales, los edictos en prensa diaria, D.O.G.V. y B.O.P., así como la comunicación al Ministerio Fiscal, que, se practican.

No estamos, pues, ante un procedimiento con menores garantías que el previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y, desde esta perspectiva, entiende este equipo redactor que, si finalizado el segundo periodo de exposición pública, sigue sin existir controversia en cuanto a la titularidad y deslinde de los cauces y cajeros de acequias que se identifican como tales en el Proyecto de Reparcelación, no repele el sentido jurídico la consideración de que tales bienes sean efectivamente de propiedad de la Comunidad de Regantes, única persona que las reclama, ante el aquietamiento de los colindantes que, a su vez, son los únicos que podrían oponerse a esta pretensión. Para el supuesto de que, en este segundo periodo de información pública, se planteara duda o litigio respecto de todo o parte de las superficies a que nos referimos, se propone la aplicación de la tésis

interpretativa del art. 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanístico conforme al criterio expresado (y, anteriormente, expuesto) por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en la Comunidad Valenciana.

La información integrada en el Proyecto queda sistematizada del modo que sigue:

Anexo 1	Fichas identificativas de las fincas aportadas.
Anexo 2	Valoración de construcciones, instalaciones y actividades existentes sobre las fincas aportadas que deban destruirse o demolerse.
Anexo 3	Fichas identificativas de las fincas resultantes.
Anexo 4	Tablas del Proyecto de Reparcelación Forzosa.
Anexo 5	Planos

La identificación de las fincas aportadas se realiza mediante dos códigos internos al Proyecto, respecto de los que se ha buscado la coincidencia con una referencia objetiva externa. Así, a las parcelas resultantes de la supresión de cauces y cajeros de acequias se las ha denominado **A-n**; a las parcelas que coinciden con caminos de dominio y uso público identificados como tales por el Ayuntamiento de Valencia se les ha denominado **C-n**. Finalmente, al resto de las parcelas aportadas a la Reparcelación se les ha un código número coincidente con el que tenían asignado en el anterior Proyecto de Expropiación Forzosa redactado en cumplimiento del contrato concesional, con la finalidad de facilitar su identificación a los propietarios de suelo. Asimismo, se ha asignado un doble código coincidente con la identificación de polígonos y parcelas existente en el Catastro de 1.929-31. Así pues, los Polígonos catastrales afectados son los identificados con los números 25, 26, y 87-88, correspondiendo el otro código al numero de la parcela en el citado Catastro de 1.931.

En caso de que, de una misma parcela catastral del Catastro de 1.931 se haya producido segregaciones, hayan tenido acceso al Registro de la Propiedad o no, las diversas fincas aportadas a la reparcelación son identificadas con un código alfabético (A, B, C, etc..) que permite tratarlas diferenciadamente, sin perjuicio de mantener su vinculación que se desprende del propio código con la matriz originaria. Idéntico criterio se ha seguido en el caso de las segregaciones que han debido ser practicadas en las fincas afectadas por los Proyectos de Expropiación, en su día tramitados por las diversas Administraciones Públicas que han intervenido sobre el suelo de este Sector.

El elevado número de fincas aportadas, ha determinado la opción por una codificación que permite vincular las fincas aportadas con una determinada

ubicación geográfica objetiva, evitando una codificación convencional que dificultaría el entendimiento de un proyecto ya suficientemente complejo.

Siguiendo con esta explicación general, debe indicarse que, en la descripción de fincas registrales que consta en las fichas identificativas de las fincas aportadas, se ha suprimido la referencia a demarcaciones administrativas históricas que en este momento carecen de relevancia, como ocurre con las referencias a la jurisdicción, Vara, Cuartel, habiéndose limitado a recoger la referencia a término municipal o partida, como referencias geográficas que contribuyen a una mejor identificación, sin perjuicio de los errores que han sido detectados en las descripciones de las fincas y que determinan, en buena parte su errónea adscripción a otros Registros de la Propiedad (como ha ocurrido, básicamente, con las fincas incluidas en el Registro de Valencia nº 6).

Las Fichas descriptivas de las fincas aportadas incluyen la propuesta de las operaciones registrales que deben ser previas a la trascendencia del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad. En definitiva, las inmatriculaciones de nuevas fincas registrales, las rectificaciones de linderos, los excesos o ajustes de la cabida comprobada sobre la titulada y las segregaciones, se incluyen en la finca, con descripción de la finca segregada, así como del resto de matriz. Debe incidirse especialmente, en las segregaciones que ha sido necesario efectuar para el supuesto de fincas registrales solo parcialmente afectadas por la Reparcelación, así como en todos aquellos casos en que, actos jurídicos previos no habían tenido acceso al Registro de la Propiedad para distinguir las diversas titularidades y regímenes jurídicos aplicables en cada caso.

V.3. Relación de las fincas aportadas de suelos exteriores para adquisición del excedente de aprovechamiento del Sector.

Finalmente, en relación con la finca aportada identificada como S.E. 9, se trata de un suelo dotacional ubicado en la Calle de Salvador Perles, en el barrio de San Marcelino, que el Ayuntamiento de Valencia tiene intención de obtener por vía expropiatoria. Existe una discrepancia entre la superficie titulada y la real que se resuelve mediante la aportación junto con el presente Proyecto de una Certificación catastral gráfica y descriptiva que viene a corroborar la realidad de la superficie de la finca a los efectos de operar registralmente el correspondiente exceso de cabida.

V.4. Relación y valoración de los derechos reales y/o personales constituidos sobre las fincas aportadas.

En el presente Proyecto se ha considerado que los derechos y cargas sobre las fincas aportadas que sean compatibles con el Planeamiento Urbanístico a ejecutar, se declararán así por el Proyecto de Reparcelación Forzosa y en consecuencia, sus titulares, aunque no se les mencione en el Proyecto, se subrogarán y serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

El criterio adoptado ha sido el de considerar como interesados a los que en tal concepto aparecen de los antecedentes obrantes en poder del equipo redactor, con la única variación de los casos en que, de forma evidente o fehaciente, los indicados derechos se han extinguido. No obstante, la valoración de estos derechos no se ha incluido en el Proyecto de Reparcelación Forzosa. De este modo, si tras haber sido requeridos para manifestar las situaciones jurídicas que afectan a cada una de las fincas aportadas llegara a acreditarse la existencia de alguno de ellos, procedería su valoración e inclusión en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto. En caso contrario, no procede establecer como cargas a asumir por los adjudicatarios de fincas resultantes las indemnizaciones por la extinción de derechos reales o personales cuya existencia no resulta del Registro de la Propiedad, ni haya quedado acreditada en el procedimiento.

En cuanto a **los arrendamientos históricos**, se considera de aplicación lo establecido en el artículo 67.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, correspondiendo sufragar el importe y la pertinente indemnización por extinción de los mismos, a los propietarios de los bienes sobre los que recae la relación arrendaticia, como posteriormente se expondrá con mayor detalle. Situación distinta se produce en relación con los arrendamientos rústicos y los urbanos, en los que el coste de su extinción corre a cargo de la comunidad reparcelatoria. No obstante, la existencia y alcance superficial de tales derechos arrendaticios no es pacífica, razón por la cual, el proyecto de Reparcelación no concreta el derecho de los arrendatarios, pese a lo cual, los interesados de esta naturaleza cuya existencia es conocida son notificados y tenidos como tales en el procedimiento que se inicia. En todo caso, si a lo largo del Procedimiento las partes personadas llegaran a concretar la superficie afectada por los indicados arrendamientos (rústicos o históricos), la valoración que se efectuara se incorporaría al Proyecto, para ser tenida en cuenta en el Acuerdo aprobatorio de la Reparcelación. No consta la existencia de arrendamientos urbanos sobre las fincas

aportadas a la Reparcelación.

Son compatibles con el planeamiento y, por tanto serán objeto de traslado a las fincas de resultado en aplicación del principio de subrogación real, los siguientes derechos reales y personales:

- a) Las afecciones fiscales, ya sean de carácter meramente cautelar o referidas a una liquidación.
- b) Los embargos, anotaciones preventivas y otras medidas cautelares que pudieran pesar sobre las fincas aportadas.
- c) Las Hipotecas, condiciones resolutorias de compraventa y otros derechos reales de garantía.
- d) Los usufructos vitalicios.

Por el contrario se ha considerado que son incompatibles con el planeamiento las restantes situaciones jurídicas que pudieran plantearse, si bien, de la información registral obrante en nuestro poder no resultan otras situaciones jurídicas que las expresadas en las fichas descriptivas de las fincas aportadas.

En cuanto a las **servidumbres rústicas**, se ha considerado que su extinción no deriva del planeamiento, sino de la desaparición de los predios dominantes y sirvientes, o más específicamente, en el caso de las servidumbres de paso (peatonal o de carro, e incluso de desagüe) del cumplimiento de las condiciones pactadas "ínter partes" para su extinción, razón por la cual, y para el supuesto de que existiera alguna, se ha considerado que, no son indemnizables, y por tanto no existirá reflejo alguno de la extinción en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto.

Llama la atención la existencia de determinadas servidumbres urbanas, en concreto, de luces y vistas, que afectan a las fincas 7, 7-A, 7-B, entre otras, resulta que los predios sirvientes son las fincas aportadas a esta reparcelación por el Ayuntamiento de Valencia como bienes de dominio y uso público. La extinción de estas servidumbres deviene obligatoria por un doble motivo. En primer lugar, porque las cesiones urbanísticas a favor de la Administración actuante deben producirse libres de cargas y gravámenes. En segundo lugar, porque la posibilidad de abrir huecos para luces y vistas es inherente a todos los predios urbanos colindantes con bienes de dominio y uso público, sin más limitación que el cumplimiento de la legislación y exigencias urbanísticas.

En último término, debemos señalar que para el supuesto de

producirse situaciones de litigiosidad en relación con el reconocimiento de determinados derechos de arrendamiento, cuya existencia, o condición de **arrendamientos históricos** puede ser discutida por los propietarios del suelo, por lo que, habida cuenta de que las consecuencias jurídicas de la existencia y naturaleza jurídica del derecho, en su caso, tan solo afecta al propietario de suelo, el equipo redactor ha estimado conveniente efectuar una determinación aproximada, basada en la legislación en vigor, por la que los arrendatarios históricos les corresponde el plusvalía de la superficie arrendada, es decir, la diferencia entre el valor inicial agrícola (se estima en 1.700.000 Ptas/hanegada o 2.045,26 pts/m²s) y el valor del suelo aplicado en el presente Proyecto, a razón de 8.232,33 Ptas/m²s del techo que corresponde a la parcela aportada, solo para los arrendatarios históricos reconocidos expresamente por resolución de la Consellería de Agricultura y Pesca.

En el único supuesto cuya existencia consta acreditada sobre la finca aportada 107 a 114, resulta que una porción de dicha finca ha sido afectada por el Proyecto de Expropiación Forzosa para la ejecución de la Ronda Norte. En todo caso, la extinción, valoración e indemnización del derecho se ha producido de mutuo acuerdo entre los afectados, por lo que ninguna incidencia deriva al Proyecto de Reparcelación, por este concepto.

Debe hacerse, asimismo, mención de las **notas marginales de afección a determinadas obligaciones de tipo fiscal** que puedan aparecer en la Certificación Registral de Dominio y Cargas, ya que otras, serán objeto de cancelación al tiempo de expedirse dicha Certificación. Por este motivo, en cuanto sea expedida la Certificación registral, se producirá notificación a la Consellería de Economía y Hacienda para que manifieste lo que a su derecho convenga, en el bien entendido de que las afecciones que pesen sobre fincas que den lugar a adjudicación sobre parcela serán trasladadas mediante subrogación real y pasarán a gravar las fincas o cuotas indivisas provinientes de las fincas aportadas gravadas. Por el contrario, las afecciones que deban extinguirse, por extinguirse, asimismo, las fincas que las soportan deben serles comunicadas a los efectos procedentes, y en todo caso, pagado, consignado o avalado su importe, con carácter previo a la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad.

Pues bien, a estos efectos debe reiterarse que en el supuesto de extinción de parcelas e indemnización sustitutoria a metálico de sus titulares, el abono de la indemnización quedará condicionado a la conformidad que exprese el acreedor, en este caso, la Hacienda Pública, a fin de evitar perjuicios a ésta. Por ello, aprobado que sea el Proyecto, debe notificarse el Acuerdo a la Consellería de Economía y Hacienda de la Generalidad Valenciana a los efectos oportunos.

V.5. Relación y valoración de edificaciones, obras plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

En relación con este particular, el Proyecto ha aplicado el criterio legal, según el cual las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación Forzosa en concepto de gastos de urbanización.

Asimismo, se ha considerado que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

La tasación de estos elementos se efectúa en el propio Proyecto de Reparcelación Forzosa, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa, de tal modo que las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la Cuenta de Liquidación Provisional, en su caso, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización, de proyectos y de gestión.

Por tanto, sólo los bienes que deben desaparecer como consecuencia de la ejecución del planeamiento y que preexistían a él pueden ser objeto de indemnización, con las siguientes limitaciones:

a).– Sólo son indemnizables aquellas construcciones o edificaciones que, existiendo al tiempo de ejecución del planeamiento, tienen algún valor residual. Por tanto, si existían al tiempo de la aprobación del planeamiento y ya no existen en la actualidad es evidente, que su extinción no se debe a la ejecución del planeamiento y no deben ser indemnizadas. En este caso solo estan en condiciones de ser indemnizadas las señaladas como C-1, C-6, C-8, C-9 Y C-10.

Por otra parte, el coste de demolición de aquellas indemnizaciones que hubieran sido declaradas en ruina, y por tanto, debieran haber sido demolidas con anterioridad a la ejecución del Planeamiento y no lo han sido, podrá ser íntegramente repercutido en la Cuenta de Liquidación Provisional del propietario de las mismas.

b).- En todo caso, es obvio que sólo son indemnizables las edificaciones, construcciones, instalaciones y actividades amparadas por la legalidad, es decir que gocen de la correspondiente licencia.

En cuanto a las plantaciones existentes se ha valorado de acuerdo con lo expuesto en los informes municipales a las alegaciones presentadas en el ultimo proyecto presentado.

El Anexo II "Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban destruirse o demolerse", recoge la relación de las fincas aportadas sobre las que recae alguna de ellas, así como la declaración de su incompatibilidad con el planeamiento y la valoración de la correspondiente indemnización.

CAPITULO VI. FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.

Como ya se ha expuesto, tras la aplicación de los coeficientes de ponderación por razón usos y tipologías edificatorias, se ha obtenido la valoración homogeneizada, medida en unidades de aprovechamiento, para todo el aprovechamiento resultante en la Unidad de Ejecución. Sin embargo, para la adjudicación de las parcelas, se producirá la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación, en relación con los usos de las parcelas resultantes. La cuota definitiva de participación de cada propietario en los beneficios y cargas del planeamiento en esta Unidad de Ejecución, guarda relación directa con el derecho de que resulte titular en virtud de la adjudicación de parcelas resultantes.

En este punto merece la pena resaltar que existen dos fincas resultantes que se adjudican fiduciariamente al Concesionario-Urbanizador para su cesión posterior a la empresa suministradora. Se trata de los suelos previstos en el Proyecto de Urbanización para la implantación de los Centros de Reparto de Energía Eléctrica en media tensión. Su ubicación reduce la superficie de parcela privada libre de edificación, pero no afecta al aprovechamiento urbanístico subjetivo reconocido a los distintos propietarios. Dado que carecen de aprovechamiento lucrativo, no están afectas al pago de las cuotas de urbanización, adjudicándose al Concesionario Urbanizador con carácter fiduciario e instrumental para que puedan ser cedidas a la empresa suministradora de energía eléctrica..

El Anexo III "Fichas de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación Forzosa", está confeccionado con una ficha para cada una de las fincas resultantes, que incluye la descripción hipotecaria de las fincas de reemplazo con expresión de sus circunstancias urbanísticas y con indicación de si existe alguna carga o gravamen real que les afecta y se ha trasladado desde las fincas aportadas.

La ficha descriptiva de las fincas resultantes, asimismo incorpora la afección real que grava las fincas de resultado en los supuestos de que esta afección exista. La correspondencia entre las fincas aportadas y las resultantes, integrará, también el contenido de estas fichas, en un doble sentido. En primer lugar, para permitir el control urbanístico al Ayuntamiento, mediante la comprobación de la procedencia de los derechos que dan lugar a la adjudicación. En segundo lugar, en columna diferenciada los datos son tratados, de tal modo que se establece la correspondencia real entre fincas aportadas y resultantes, de tal modo que queda determinado que fincas de reemplazo se subrogan realmente en las

aportadas, a los efectos de permitir el traslado de cargas procedentes de las fincas aportadas que no hayan sido extinguidas como consecuencia de la aprobación del Planeamiento.

No obstante, dadas las peculiaridades de esta Reparcelación, la correspondencia se ha explicitado en la Tabla número 6 de las que configuran el Anexo IV, sin perjuicio de los necesarios ajustes y de la confección de una tabla individualizada para cada finca resultante, una vez producidos los lógicos cambios, como consecuencia de las alegaciones, de la expedición de la certificación registral de dominio y cargas y, en definitiva de la tramitación del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

CAPITULO VII. ADJUDICACION DE FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.

VII.1. Criterios para la adjudicación.

En este punto, el Proyecto se remite a lo preceptuado en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, si bien, como se ha indicado con anterioridad, se ha tratado de potenciar la adjudicación independiente de parcelas a un único titular, evitando la generación de situaciones de proindivisión que dificultan el desarrollo urbanístico efectivo y la ejecución material de Proyectos, salvo en los casos expresos que han sido solicitados al Agente Urbanizador por un grupo de propietarios.

De otro lado, debemos recordar en este punto los criterios derivados de los condicionantes previos y externos de este Proyecto de Reparcelación Forzosa que, por haber quedado expuesto al Capítulo IV de esta memoria, no serán reproducidos en aras de la brevedad.

Los criterios de adjudicación en una Reparcelación Forzosa, deben cumplir lo regulado en el artículo 70 de la LRAU, son los que siguen:

A) El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de ponderación por uso a que se ha aludido reiteradamente a lo largo de esta Memoria.

La finca adjudicada al propietario se formará, si es posible con terrenos integrantes de su antigua propiedad. Debe recordarse lo ya indicado en cuanto a las exigencias derivadas de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial, a los criterios de adjudicación y a la necesidad de potenciar la adjudicación en parcela, con preferencia al criterio de proximidad entre las fincas aportadas y las resultantes.

B) La adjudicación de terrenos al propietario podrá minorarse, respecto a su aprovechamiento subjetivo cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, adjudicándole la Reparcelación Forzosa éstas sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados.

C) A la Administración se le adjudicarán parcelas edificables equivalentes a los excedentes de aprovechamiento de las fincas afectadas que no sean adquiridos mediante la cesión de terrenos dotacionales. No obstante, el Urbanizador podrá proponer y la Administración actuante aceptar otra fórmula legal de adquisición de dichos excedentes.

D) No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. Tampoco se adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial. Este criterio ha sido matizado, de forma que, en ocasiones se ha producido una adjudicación en proindiviso a tres adjudicatarios, potenciando el criterio de adjudicación sobre parcela, en el bien entendido de que nada impide a los condueños la adquisición recíproca de sus participaciones mediante la utilización de la técnica prevista en el artículo 70 L.R.A.U..

E) Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se podrán satisfacer mediante compensaciones monetarias complementarias o sustitutivas.

Por lo demás, se hará sucinta explicación de las decisiones adoptadas en aplicación de los criterios y normas que resultan aplicables al presente caso.

F) Los bienes de titularidad dudosa no recibirán adjudicación sobre parcela, sino que, por el contrario se procederá a la adjudicación sustitutoria a metálico, de tal modo que el importe de la adjudicación quedará consignado en la Caja General de Depósitos u Organismo que el Excmo. Ayuntamiento designe a disposición de quien acredite ser titular de los referidos bienes. Igual tratamiento se propone aplicar para aquellos bienes que sean calificados como litigiosos en el curso del procedimiento, en caso de que tal circunstancia llegara a producirse.

VII.2. Adjudicaciones.

Existen en el presente proyecto un total de 48 fincas adjudicadas de las que 24 son para dominio y uso público (jardines, escolar, deportivo, servicios públicos y viales) y el resto de titularidad privada. Tras la aplicación del complejo proceso de reparcelación, las adjudicaciones y la procedencia de los correspondientes derechos se explica detalladamente en la Tabla número 4 del Anexo IV del presente Proyecto, a la que nos remitimos en evitación de innecesarias

repeticiones.

VII.3. Cargas que gravan las fincas y que tienen su origen en el proceso reparcelatorio.

Las fincas resultantes de la Reparcelación adjudicadas a propietarios que haya abonado al Urbanizador toda su retribución en especie, quedan exentas de esta afección. Las fincas que se encuentran en esta situación son las correspondientes a diversos propietarios que en su momento no optaron por el pago en metálico correspondiente ni aportaron aval en plazo, también los propietarios de suelo que en el anterior proyecto no tenían derechos edificatorios por no llegar a tener parcela mínima y que iban a indemnización sustitutoria, así como los suelos aportados por el ayuntamiento (camino y suelos obtenidos por expropiación) y por último las parcelas de titularidad dudosa, si bien estas últimas, han sido usadas para completar adjudicaciones a propietarios que no llegan a completar o ajustarse a parcelas resultantes por defectos de adjudicación. Del mismo modo la afección real quedará reducida en idéntica cantidad en que conste la existencia de garantía real o financiera bastante prestada por los propietarios de suelo que abonen al Agente Urbanizador su retribución en metálico. (art. 72.1.C) de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística)

En cualquier caso, cabe recordar que el Agente Urbanizador en cumplimiento de sus obligaciones, según lo previsto en la vigente L.R.A.U. y en el Convenio Regulador tiene efectuada entrega del aval correspondiente al 7% de la obra de urbanización en la caja municipal, lo que supone garantía legal suficiente de ejecución de las obras de urbanización.

CAPITULO VIII. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

Practicadas todas las operaciones integrantes de la presente Reparcelación Forzosa, deben cuantificarse la totalidad de derechos y obligaciones de contenido económico que afectan a los titulares de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución, y a cuyo cumplimiento quedan afectas las parcelas resultantes adjudicadas respectivamente.

En este particular, es preciso remarcar una cláusula de cierre del Proyecto en coherencia con todo lo expuesto.

Así, dado que, en sentido técnico estricto, no existe litigio alguno en relación con la titularidad o deslinde de bienes situados en el interior de la Unidad de Ejecución, si a posteriori, tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa, se iniciara algún litigio relativo a la titularidad de los referidos bienes o fincas aportadas, con el resultado de declararse titularidad distinta de la considerada en el presente Proyecto (dada la permanencia de las adjudicaciones) la modificación de la Cuenta de Liquidación Provisional que habría de operarse afectaría con carácter exclusivo a aquellos propietarios de suelo a quienes se les ha considerado adjudicatarios, modificaciones que, en su caso, deben quedar reflejadas en la cuenta de liquidación definitiva de este Proyecto.

Nos remitimos al ANEXO IV.

CAPITULO IX. TABLAS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.

En este apartado se detallan y describen las tablas que se incorporan al proyecto y que figuran en el Anexo IV del mismo. En las mismas aparecen reflejadas la identificación de fincas y titulares, los derechos de aprovechamiento, la cuantificación y tasación de bienes y derechos, la cuenta de liquidación provisional, la retribución del Agente Urbanizador, así como las adjudicaciones en aprovechamiento e indemnizaciones equivalentes.

IX.1.- Fincas aportadas.

En esta tabla denominada "Fincas aportadas", aparecen detallados los datos correspondientes a la cuantificación de derechos y edificabilidad, por orden de numeración de fincas en el proyecto.

Para la columna "Nº de finca aportada" se ha optado por utilizar la misma numeración contenida en el Proyecto de Expropiación Forzosa de 1.995, ya conocida por los propietarios, identificando, en su caso con sub-índices a las parcelas, que con posterioridad, han sido segregadas en nuevas fincas registrales.

Las dos columna siguientes "Nº de Poligono" y "Nº de parcela" establecen la correspondencia de la anterior numeración con los datos obtenidos del plano catastral de 1.931. Se incorpora para cada finca el número de finca y de polígono que aparecía reflejado en dichos planos catastrales.

En cuanto a la siguiente columna, "Titulares", se expresa el nombre del o de los propietarios reales, en documento público, aún cuando, en algunas ocasiones no coincida con el titular registral, por estar en trámite de inscripción la adquisición en el momento de formular el presente proyecto.

Las columnas "Superficie real" y "Superficie real resultante" reflejan la superficie de la finca registral comprobada por medición topográfica, que sirve de base para la determinación de los derechos de un propietario en la Reparcelación.

La columna "% participación" expresa la cuota de participación en la propiedad para la existencia de condominios en las fincas aportadas.

La columna "Pago en terrenos" expresa la modalidad de retribución al

Urbanizador aplicable a cada finca aportada. En este sentido, todos los propietarios que han prestado garantía bastante en los términos del artículo 71.3 L.R.A.U., así como los que han alcanzado acuerdos con el urbanizador y, finalmente, todos aquellos que salen a metálico de la reparcelación, por la causa que fuere, se entiende que retribuyen al urbanizador en efectivo, y no en terrenos.

En la Columna "Tiene derecho de aprovechamiento" se incluyen aquellas fincas numeradas en el plano B.1 del proyecto con derechos de aprovechamiento, excluyendo por tanto algunos de los bienes de dominio y uso público, en los términos que ha sido expresado en la presente Memoria.

Finalmente, la Columna "Derecho de aprovechamiento por finca aportada (U.A.)" establece el valor en unidades de aprovechamiento homogeneizadas que corresponde a cada una de las fincas aportadas y, por tanto, su derecho en la Reparcelación

IX.2.- Derechos de aprovechamiento.

En esta tabla se reproduce la información contenida en la Tabla 1, si bien se aporta un nuevo dato en la última de las columnas denominada "Derecho de aprovechamiento por propietario", que consiste en la expresión de los derechos de aprovechamiento por cada propietario, acumulando el derecho procedente de cada una de las fincas de que es titular.

IX.3.- Fincas resultantes.

La primera de las columnas "Nº Finca Resultante" identifica las fincas resultantes tal y como aparecen representadas en el Plano B-5 de los que integran el presente Proyecto.

La segunda columna "Ocupación m²s" expresa la superficie real de la finca adjudicada según está definida en el indicado plano B-5 del Proyecto.

El siguiente bloque "Aprovechamiento" describe el aprovechamiento adjudicado en razón de los usos y tipologías (VRL, VPP, TERCARIO e IS-6). En cada uno de ellos se distingue la edificabilidad adjudicada (en metros cuadrados de techo) y las unidades de aprovechamiento homogeneizado (u.a.) consumidas en cada finca de resultado.

La anterior información aparece totalizada en las dos siguientes columnas nominadas "Total m2t" y "Total U.A."

La columna "% participación en la reparcelación" expresa el porcentaje o cuota de participación de cada una de las fincas de resultado en la Reparcelación, obtenida como cociente entre el total de unidades de aprovechamiento de cada finca de resultado y el total de unidades de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

En aplicación del anterior porcentaje, la columna denominada "Repercusión cargas de urbanización" establece el importe que, provisionalmente, se imputa a cada finca de resultado de las totales cargas de urbanización del sector, incluidas las indemnizaciones propuestas y el coste de ejecución del parque de Sistema General.

IX.4.- Detalle de adjudicaciones.

Esta tabla se inicia con la columna "Nº de finca aportada" en la que se incorpora, no solo el número de la finca de la que proceden los derechos que se adjudican, sino también los supuestos de excesos y defectos de adjudicación, diferenciados en varias categorías, por una parte los excesos de adjudicación procedentes de fincas que han salido a metálico de la Reparcelación al haber sido calificadas de titularidad dudosa (FTD); por otra el resto de excesos de adjudicación procedentes de fincas que han sido indemnizadas en metálico por imposibilidad de adjudicación o de diferencias de adjudicación *stricto sensu* (EDA). En el caso del Ayuntamiento de Valencia se explicita el derecho procedente del excedente de aprovechamiento y en el caso de URBEM S.A. el derecho procedente de la adquisición de parte del excedente de aprovechamiento por aportación de suelo de sistemas generales externos (EXCD. APR.).

La segunda columna "Titular/es adjudicatario/s" no requiere mayor comentario acerca de su contenido.

La columna "Derecho de aprovechamiento (u.a)" toma el dato ya conocido que aparece en la tabla 2, desagregado por propietarios y por fincas aportadas.

La columna "U.A. adjudicadas" indica el derecho que finalmente ha sido adjudicado a cada propietario.

Y las columnas "Adquisición U.A. Titul. Dudosa" y "Diferencias"

adjudicación" expresan los excesos de adjudicación producidos, por alguna de las diversas causas ya expresadas.

IX.5.- Fincas adjudicadas por titular.

En este cuadro se detalla las adjudicaciones producidas en los términos que seguidamente exponemos.

Las primeras cuatro columnas "Titular/es adjudicatario/s", "Derechos aprovechamiento (u.a.)", "Adquisición titularidad dudosa (u.a.)" y "Total u.a." ya han sido explicadas con anterioridad. La última de ellas recoge el total de unidades de aprovechamiento adjudicadas a cada titular, con independencia de su procedencia y es la que se toma como punto de partida para las adjudicaciones.

La columna "Nº de finca adjudicada" identifica la finca adjudicada total o parcialmente en pago de las aportaciones. Las fincas adjudicadas se corresponden con el Plano B-5 del Proyecto.

La columna "% adjudicado" expresa el porcentaje de la finca resultante adjudicado a cada titular, que es el cociente entre las unidades de aprovechamiento adjudicadas que se expresan en la columna siguiente "U.A. adjudicadas" y el dato que consta en la columna "Total U.A." de la Tabla 3, es decir, las unidades de aprovechamiento asignadas a cada finca de resultado.

La columna "U.A. restantes" se limita a cumplir un papel de verificación, de tal modo que al total de unidades que cada adjudicatario tiene, bien por provenir de sus fincas aportadas, bien por provenir de adquisición de derechos de fincas calificadas de titularidad dudosa, va restando las adjudicadas en cada una de las fincas. Si el resultado es negativo expresa un exceso de adjudicación, y si es positivo, expresa un defecto de adjudicación. De existir alguna diferencia, esta aparece, igualmente, en las columnas en que se incluyen las "diferencias de adjudicación".

IX.6.- Detalle de Fincas adjudicadas.

En esta tabla, las cuatro primeras columnas ya han sido explicadas cuando hemos hecho referencia al contenido de la Tabla 3 "Fincas resultantes", por lo que no nos extenderemos en ellas. Por su parte, las columnas números 5, 6 y 7 contienen información tomada de la anterior Tabla 5 "Fincas adjudicadas por titular", por cuyo motivo obviaremos su explicación a fin de evitar reiteraciones

innecesarias.

A las primeras siete columnas, sigue un bloque denominado "Procedencia de las U.A. adjudicadas", que, en la práctica viene a establecer la correspondencia entre las fincas aportadas y las de resultado, según seguidamente se expone.

La columna "Nº finca aportada" tiene idéntico contenido que la columna así llamada existente en la Tabla 4 del Proyecto, a cuya explicación nos remitimos. Para cada una de las fincas aportadas, la tabla detalla los derechos que le corresponden (columna "derechos u.a.") expresados en unidades de aprovechamiento. La siguiente columna "U.A. utilizadas" expresa cuantos de esos derechos o unidades de aprovechamiento han sido utilizados para producir la adjudicación de la finca de resultado de que se trata (columna 1); y, en la siguiente, denominada "% utilizado" se detalla el porcentaje de los derechos correspondientes a cada finca aportada que se han utilizado para producir la adjudicación de cada finca de resultado, obtenido mediante el cociente entre el dato que consta en la columna "U.A. utilizadas" y el que consta en la columna "derechos u.a.".

Finalmente, la columna "% en finca resultante" expresa que porcentaje de la finca resultante adjudicada se ha formado con las unidades de aprovechamiento utilizadas de cada una de las fincas aportadas y se obtiene mediante el cociente entre el dato que consta en la columna "U.A. utilizadas" y el que consta en la columna 2 "u.a. de finca resultante".

Las tres columnas siguientes indican con una "x", respectivamente, la procedencia de los excesos de adjudicación producidos en cada caso, con independencia de la procedencia de tales excesos de adjudicación; así como las fincas que han retribuido en especie al urbanizador. Finalmente la última de estas tres columnas, expresa que derechos ha recibido el concesionario-urbanizador como retribución en especie. Las filas en que se produce alguna de estas tres incidencias están resaltadas en negrita para mejor visualización.

Los dos últimos bloques se dedican a datos económicos. El primero de ellos denominado "Importe correspondiente a cargas de urbanización" recoge el dato que ya constaba en la última columna de la Tabla 3, si bien lo desglosa en razón de las cuotas de participación en las fincas resultantes que derivan de las adjudicaciones producidas, para el supuesto de condominios. Como es lógico el dato se expresa en pesetas y en euros.

El último bloque recoge la afección al saldo resultante de la cuenta

de liquidación provisional que corresponde a cada finca resultante y, en el supuesto de adjudicaciones en condominio, a cada una de los copropietarios, en razón de las cuotas de participación en el condominio de que son titulares.

IX.7.- Cuenta de liquidación provisional.

La tabla está dividida en dos partes, en la primera o parte superior, se ha incluido a los propietarios de suelo que han resultado adjudicatarios de fincas resultantes. En la segunda o inferior, están todos aquellos que, por diversas causas, no reciben adjudicación sobre parcela, sino indemnización sustitutoria de adjudicación.

En las páginas 1 y 4 de esta Tabla, la primera columna hace referencia al Titular de fincas aportadas y/o derechos en la Reparcelación y no necesita mayor comentario.

Sigue un bloque denominado "Derechos de aprovechamiento", compuesto por dos columnas, en la primera se expresan los derechos de aprovechamiento derivados de las fincas aportadas expresados en unidades de aprovechamiento y en la segunda, su contravalor económico expresado en pesetas y en Euros.

El tercer bloque denominado "Adjudicaciones" expresa las unidades de aprovechamiento adjudicadas y el porcentaje que representan sobre el total de la Unidad de Ejecución, lo que es determinante de las totales cargas de urbanización que deben asumir.

El cuarto bloque, expresa la repercusión de las cargas de urbanización totales de la unidad de ejecución por cada uno de los titulares adjudicatarios, pero no el saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional.

En las páginas 2 y 5 de esta Tabla, la primera columna hace, igualmente, referencia al Titular de fincas aportadas y/o derechos en la Reparcelación y no necesita mayor comentario.

La segunda columna indica la modalidad de retribución al Urbanizador elegida por los propietarios de suelo que han resultado adjudicatarios de fincas de resultado. En el caso de los propietarios de suelo que salen a metálico de la reparcelación es obvio que no deben retribuir al Urbanizador y, por ello, las casillas correspondientes a esta columna están en blanco.

La tabla se cierra con un bloque de excesos y defectos de adjudicación, en cuyas dos primeras columnas se expresan las adjudicaciones en exceso procedentes de bienes que han sido declarados de titularidad dudosa así como el resto de excesos y defectos de adjudicación. Todos ellos son objeto de valoración económica expresada en pesetas y en euros a los efectos de operar las compensaciones monetarias correspondientes.

Finalmente, en las páginas 2 y 5 de esta Tabla, la primera columna hace, igualmente, referencia al Titular de fincas aportadas y/o derechos en la Reparcelación y no necesita mayor comentario.

Se incluye un primer bloque en el que constan detalladas las indemnizaciones por los diversos elementos preexistentes que se destruyen o por las actividades que deban ser trasladadas.

Finalmente en la columna Total saldo final, queda reflejado el saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional, obtenido por compensación entre los saldos positivos y negativos que constan en los diversos apartados de esta tabla. En el caso de los propietarios reseñados en la parte inferior de la tabla, esta es la cantidad que deberán percibir del urbanizador, sin perjuicio de que este pueda resarcirse de los demás adjudicatarios de parcelas, con carácter previo a la ocupación de sus propiedades.

Por último, a tenor de lo previsto en la vigente L.R.A.U., se establece como calendario de pagos al Agente Urbanizador el que se deriva del Plan de Etapas del Proyecto de Urbanización de la presente Unidad de Ejecución.

Valencia, Marzo de 2.008.

7.3.- ANEXO 3: FICHAS TIPO CARACTERÍSTICAS DE ZONA

FICHA TIPO CARACTERÍSTICAS ZONA

Identificación del Distrito

DISTRITO	Nº	BARRIO
----------	----	--------

Características de la Zona

Década aproximada de creación de la zona

Anterior 1950
 1950-1969
 1970-1989
 1990-2010

Accesos

Avenida
 Ronda
 Autovía

Vías

Aceras (cantidad de aceras anchas)

Nada/Poca
 Media
 Alta

Accesibilidad

Nada/Poca
 Media
 Alta

Calzadas (cantidad de calzadas anchas)

Nada/Poca
 Media
 Alta

Áreas peatonales (o de tráfico limitado a vehículos de vecinos)

Ninguna
 1-2
 3 o más

Alumbrado

Nada/Poca
 Medio
 Alto

Zonas aparcamiento (densidad por superficie)

Público

O.R.A
 Nada/poca
 Media
 Alta

Uso privativo
 Nada/poca
 Media
 Alta

Uso público
 Nada/poca
 Media
 Alta

En calle
 Nada/poca
 Media
 Alta

Privado

Nada/poca
 Media
 Alta

Edificación

Unifamiliar
 En altura

Nº plantas

1-4
 5-10
 11 o más

Fachada

Cara vista
 Enfoscado
 Muro cortina
 Protegida

Comentario [m1]: Catastro inmobiliario, http://www.valencia.es/ayuntamiento/estadistica.nsf/fDocMapalmagen?ReadForm&coding=CartoDistritos&idColuMnaApoyo=C12573F6004BC7DFC12572DB0048A951&lang=1&nivel=9_2

Comentario [m2]: Como referencia, se considera 'Nada/Poca' hasta el 20%. 'Media' hasta el 70%. 'Alta' si es superior.

Comentario [m3]: Ancho igual o superior a 1,2 m.

Comentario [m4]: Las aceras se consideran accesibles cuando tienen, en toda su longitud, un ancho de banda libre peatonal de 1,40 m mínimo, altura de bordillo 12 cm con canto achaflanado y en vados y pasos de peatones las cotas de acera y de calzada han de estar enrasadas.

Comentario [m5]: 2-3 carriles

Comentario [m6]: Como referencia, se considera 'Nada/Poca' hasta el 20%. 'Media' hasta el 70%. 'Alta' si es superior.

Comentario [m7]: Garajes públicos del Ayuntamiento arrendados por residentes de la zona

Comentario [m8]: Por término medio

Comentario [m9]: Por término medio

Transporte público			
<input type="checkbox"/> Metro	<input type="checkbox"/> Autobús	<input type="checkbox"/> Taxis	<input type="checkbox"/> Tren
<input type="checkbox"/> Bicicletas			
Nº líneas autobús			
<input type="checkbox"/> Ninguna	<input type="checkbox"/> 1-2	<input type="checkbox"/> 3 o más	
Comercio (densidad por superficie)			
De lujo	<input type="checkbox"/> Nada/poca	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Alta
De barrio	<input type="checkbox"/> Nada/poca	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Alta
De inmigración	<input type="checkbox"/> Nada/poca	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Alta
Supermercado	<input type="checkbox"/> Nada/poca	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Alta
Centro Comercial	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	
Zona Ocio (densidad por superficie)			
Bares	<input type="checkbox"/> Nada/poca	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Alta
Restaurantes	<input type="checkbox"/> Nada/poca	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Alta
Pubs	<input type="checkbox"/> Nada/poca	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Alta
Discotecas	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	
Instal. deportivas	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	
Educación (número)			
Guarderías	_____	-----	
Primaria pública	_____		
Secundaria pública	_____		
Colegios privados	_____	-----	
Institutos	_____	-----	
Universidades	_____		
Zonas verdes (densidad por superficie)			
Parques infantiles	<input type="checkbox"/> Nada/poca	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Alta
Jardines abiertos	<input type="checkbox"/> Nada/poca	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Alta
Jardines cerrados	<input type="checkbox"/> Nada/poca	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Alta
Sucursales bancarias			
<input type="checkbox"/> 2 o menos	<input type="checkbox"/> 3 - 5	<input type="checkbox"/> más de 5	
Salud			
<input type="checkbox"/> Farmacias	<input type="checkbox"/> Centros de salud	<input type="checkbox"/> Hospitales	<input type="checkbox"/> Centros día
<input type="checkbox"/> Residencia 3ª edad			
Cultura			
<input type="checkbox"/> Bibliotecas	<input type="checkbox"/> Museos	<input type="checkbox"/> Cines	<input type="checkbox"/> Teatros
<input type="checkbox"/> Monumentos Históricos			
Zonas de negocios (densidad por superficie)			
Oficinas	<input type="checkbox"/> Nada/poca	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Alta
Naves industriales	<input type="checkbox"/> Nada/poca	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Alta

Comentario [m10]: Educación preescolar e infantil

Comentario [m11]: Privados o concertados

Comentario [m12]: Número de centros que imparten bachillerato o ciclos formativos

Otros	
<input type="checkbox"/> Comisaria de policía	<input type="checkbox"/> Bomberos
<input type="checkbox"/> Solares en oferta	<input type="checkbox"/> Zona multicultural
<input type="checkbox"/> Cementerio	<input type="checkbox"/> Playa
Edad media de la población	
_____ años	
Inmigración	
_____ %	
Crecimiento poblacional de la zona	
_____ %	
Contaminación acústica	
<input type="checkbox"/> Nada/poca	<input type="checkbox"/> Media
<input type="checkbox"/> Alta	
Tráfico	
<input type="checkbox"/> Nada/poco	<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Alto	
Densidad de la actividad económica	
<input type="checkbox"/> Baja	<input type="checkbox"/> Media
<input type="checkbox"/> Alta	
Tipo de viviendas (totales)	
V.P.O/V.P.P (licencia de obra o primera ocupación)	_____ viviendas
OBSERVACIONES	

Comentario [m13]: Indicadores demográficos, http://www.valencia.es/ayuntamiento/estadistica.nsf/fDocMapalmagen?ReadForm&coding=CartoDistritos&idColumnaApoyo=C12573F6004BC7DFC12572DB0048A951&lang=1&nivel=9_2

Comentario [m14]: Población según lugar de nacimiento, http://www.valencia.es/ayuntamiento/estadistica.nsf/fDocMapalmagen?ReadForm&coding=CartoDistritos&idColumnaApoyo=C12573F6004BC7DFC12572DB0048A951&lang=1&nivel=9_2

Comentario [m15]: Resumen de movimientos registrados en el Padrón, http://www.valencia.es/ayuntamiento/estadistica.nsf/fDocMapalmagen?ReadForm&coding=CartoDistritos&idColumnaApoyo=C12573F6004BC7DFC12572DB0048A951&lang=1&nivel=9_2

Comentario [m16]: Los siguientes datos se puede estimar a partir de <http://mapas.valencia.es/WebsMunicipales/innobarometro.html>

Comentario [m17]: Los siguientes datos se puede estimar a partir de <http://mapas.valencia.es/WebsMunicipales/innobarometro.html>. Una zona con una densidad de actividad económica total de nivel 3 se considerará alta.

Comentario [m18]: Los siguientes datos se puede estimar a partir de <http://mapas.valencia.es/WebsMunicipales/innobarometro.html>

7.4.- ANEXO 4: ENCUESTA DEMANDA Y FICHAS CARACTERÍSTICAS OFERTA

FICHA TIPO CARACTERÍSTICAS DEMANDA (Obra nueva)												
Identificación del Distrito												
DISTRITO	Nº	BARRIO										
Datos de identificación												
Género: Hombre <input type="checkbox"/> Mujer <input type="checkbox"/> Edad: entre 20 - 30 <input type="checkbox"/> entre 30 - 40 <input type="checkbox"/> entre 40 - 50 <input type="checkbox"/> entre 50 - 60 <input type="checkbox"/> más de 60 <input type="checkbox"/> Profesión: _____ Estado civil: _____ Nº miembros de la unidad familiar: _____ ¿Vives en esta zona? Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Motivo por el que vives en esta zona (familiar, trabajo...): _____												
Percepción del barrio												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Totalmente en desacuerdo</td> <td style="text-align: center;">En desacuerdo</td> <td style="text-align: center;">Neutro</td> <td style="text-align: center;">De acuerdo</td> <td style="text-align: center;">Totalmente de acuerdo</td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	E	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Neutro	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
A	B	C	D	E								
Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Neutro	De acuerdo	Totalmente de acuerdo								
Me parece un barrio emblemático, único	<table border="1"> <thead> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	E	<input type="checkbox"/>					
A	B	C	D	E								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Me parece un barrio multicultural, con inmigrantes	<table border="1"> <thead> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	E	<input type="checkbox"/>					
A	B	C	D	E								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Me parece un barrio con grandes espacios y accesos, bien ordenado urbanísticamente	<table border="1"> <thead> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	E	<input type="checkbox"/>					
A	B	C	D	E								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Me parece un barrio en expansión, con proyección de futuro	<table border="1"> <thead> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	E	<input type="checkbox"/>					
A	B	C	D	E								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Me parece un barrio juvenil y dinámico	<table border="1"> <thead> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	E	<input type="checkbox"/>					
A	B	C	D	E								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Me parece un barrio agradable, acogedor, con "vida de barrio"	<table border="1"> <thead> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	E	<input type="checkbox"/>					
A	B	C	D	E								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Me parece un barrio con tráfico y ruido	<table border="1"> <thead> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	E	<input type="checkbox"/>					
A	B	C	D	E								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Me parece un barrio bien comunicado	<table border="1"> <thead> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	E	<input type="checkbox"/>					
A	B	C	D	E								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Me parece un barrio comercial, de negocios	<table border="1"> <thead> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	E	<input type="checkbox"/>					
A	B	C	D	E								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Me parece un barrio con buenos equipamientos (servicios deportivos, áreas peatonales)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	E	<input type="checkbox"/>					
A	B	C	D	E								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
En términos generales, y suponiendo que encontrara la vivienda que se ajustara a mis necesidades, elegiría esta zona para residir	<table border="1"> <thead> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	E	<input type="checkbox"/>					
A	B	C	D	E								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
En términos generales, y suponiendo que encontrara la vivienda que se ajustara a mis necesidades, elegiría esta zona para invertir	<table border="1"> <thead> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	E	<input type="checkbox"/>					
A	B	C	D	E								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Suponiendo que encontrara la vivienda que se ajustara a sus necesidades, ¿en qué zona de Valencia le gustaría vivir?	_____											
Importancia en la compra vivienda-barrio												
Cuando compra una vivienda, ¿qué tiene más relevancia en su elección?												
Zona <input type="checkbox"/> Vivienda <input type="checkbox"/>												
Establezca un porcentaje aproximado (por ejemplo, 60%- 40%)												
Zona _____% Vivienda _____%												

Tipología deseada ¿Qué tipo de edificación le gustaría comprar?				
Edificación manzana	<input type="checkbox"/> Abierta	<input type="checkbox"/> Cerrada	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Vivienda	<input type="checkbox"/> Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Plurifamiliar	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Vivienda	<input type="checkbox"/> Libre	<input type="checkbox"/> Protegida	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Producto deseado				
Dimensiones vivienda				
<input type="checkbox"/> menos de 60 m ² <input type="checkbox"/> 60-80 m ² <input type="checkbox"/> 80-100 m ² <input type="checkbox"/> 100-120 m ² <input type="checkbox"/> 120-140 m ² <input type="checkbox"/> más de 140 m ²				
Número de habitaciones _____				
Balcón	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Galería	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Altura _____	Ático <input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Orientación _____	<input type="checkbox"/> Indiferente			
Entrada por vía ancha	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Garaje	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Trastero	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Dotaciones comunes				
Club Social	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Jardín	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Piscina	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Instalaciones deportivas	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Preferencias en Calidades de Construcción				
Fachada	<input type="checkbox"/> Cara vista	<input type="checkbox"/> Enfoscado	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Carpintería exterior	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Aluminio	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Indiferente
Pavimento zaguán	<input type="checkbox"/> Gres	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Mármol	<input type="checkbox"/> Indiferente
Tipo de tabiquería	<input type="checkbox"/> Ladrillo	<input type="checkbox"/> Pladur	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Pavimento vivienda	<input type="checkbox"/> Gres	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Mármol	<input type="checkbox"/> Indiferente
Revestimiento cocina/baños	<input type="checkbox"/> Gres	<input type="checkbox"/> Porcelánico	<input type="checkbox"/> Mármol	<input type="checkbox"/> Indiferente
Pavimento cocina/baños	<input type="checkbox"/> Gres	<input type="checkbox"/> Porcelánico	<input type="checkbox"/> Mármol	<input type="checkbox"/> Indiferente
Carpintería interior	<input type="checkbox"/> Contrachapado		<input type="checkbox"/> Maciza	<input type="checkbox"/> Indiferente
Mobiliario de cocina	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Armarios empotrados	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Calefacción	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Indiferente	
Aire Acondicionado	<input type="checkbox"/> Preinstalación	<input type="checkbox"/> Instalación	<input type="checkbox"/> Indiferente	

FICHA TIPO CARACTERÍSTICAS OFERTA (Obra nueva)

Identificación del Distrito

DISTRITO	N°	BARRIO
----------	----	--------

Datos de identificación

Ubicación de la Promoción:

Año de construcción:

Nombre del promotor:

Tipología

Edificación manzana	<input type="checkbox"/> Abierta	<input type="checkbox"/> Cerrada
Vivienda	<input type="checkbox"/> Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Plurifamiliar
Vivienda	<input type="checkbox"/> Libre	<input type="checkbox"/> Protegida

Volumen de Oferta

Total de viviendas:

Ritmo de ventas

Stock sin vender:

Fecha de entrega:

Meses en venta:

Media mensual de ventas:

Dotaciones comunes

Club Social	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
Jardín	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
Piscina	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
Instalaciones deportivas	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No

Calidades de Construcción

Fachada	<input type="checkbox"/> Cara vista	<input type="checkbox"/> Enfoscado	<input type="checkbox"/> Otros _____
Carpintería exterior	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Aluminio	<input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Otros _____
Pavimento zaguán	<input type="checkbox"/> Gres	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Mármol <input type="checkbox"/> Otros _____
Tipo de tabiquería	<input type="checkbox"/> Ladrillo	<input type="checkbox"/> Pladur	<input type="checkbox"/> Otros _____
Pavimento vivienda	<input type="checkbox"/> Gres	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Mármol <input type="checkbox"/> Otros _____
Revestimiento cocina/baños	<input type="checkbox"/> Gres	<input type="checkbox"/> Porcelánico	<input type="checkbox"/> Mármol <input type="checkbox"/> Otros _____
Pavimento cocina/baños	<input type="checkbox"/> Gres	<input type="checkbox"/> Porcelánico	<input type="checkbox"/> Mármol <input type="checkbox"/> Otros _____
Carpintería interior	<input type="checkbox"/> Contrachapado	<input type="checkbox"/> Maciza	
Mobiliario de cocina	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	
Armarios empotrados	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	
Calefacción	<input type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No	
Aire Acondicionado	<input type="checkbox"/> Preinstalación	<input type="checkbox"/> Instalación	<input type="checkbox"/> No

Producto	
Dimensiones vivienda	___ m ²
Balcón	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Galería	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Altura	___ Ático <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Orientación	___
Entrada por vía ancha	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Precio y condiciones económicas	
Precio al contado:	
Precio por m ² :	
Precio de garajes opcionales:	
Precio de trasteros opcionales:	
Forma de pago:	
%Reserva:	
%Aplazado	
% Entrega de llaves (hipoteca)	
Tipo de interés	
Decisiones sobre comunicación	
Oficina a pie de obra	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Vallas in situ	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Piso piloto	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Folletos	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Maquetas	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Radio	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Prensa	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Internet	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Televisión	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Inmobiliaria	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
OBSERVACIONES	

Comentario [m1]: Copiar las condiciones de la promoción

Comentario [m2]: Adjuntar fotografías

Comentario [m3]: Adjuntar folletos escaneados