
ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UNA PROMOCIÓN DE ADOSADOS EN BENISANO, VALENCIA

09 dic. 19

AUTOR:

JAVIER AGUSTÍN HERRÁEZ GÓMEZ

TUTOR ACADÉMICO:

María del Carmen Llinares Millán

Jaime Llinares Millán



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

ETS d'Enginyeria d'Edificació
Universitat Politècnica de València

RESUMEN Y PARAULES CLAU

El present estudi analitza la viabilitat d'un solar situat en el municipi de Benissanó per a l'execució i desenvolupament d'una promoció d'adossats. L'estudi es realitza des d'un punt de vista urbanístic, constructiu i econòmic, analitzant el cash-flow, el compte de resultats de la promoció, així com els indicadors de rendibilitat. El TFG comença amb un estudi de l'entorn tant a nivell macro (C. Valenciana) com a micro (Benisano i pobles d'al voltant), contínuu amb una anàlisi del solar, de la promoció, i amb l'estudi de viabilitat econòmica centrant-nos en les despeses de construcció i promoció, i els ingressos produïts per la venda dels habitatges. Per a concloure el TFG s'analitza les possibilitats del solar analitzant diversos escenaris de disseny.

Paraules clau: Adossats, estudi de viabilitat, anàlisi econòmica, anàlisi urbanística.

RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

El presente estudio analiza la viabilidad de un solar ubicado en el municipio de Benissanó para la ejecución y desarrollo de una promoción de adosados. El estudio se realiza desde un punto de vista urbanístico, constructivo y económico, analizando el cash-flow, la cuenta de resultados de la promoción, así como los indicadores de rentabilidad. El TFG comienza con un estudio del entorno tanto a nivel macro (C. Valenciana) como micro (Benissanó y pueblos de alrededor), continua con un análisis del solar, de la promoción, y con el estudio de viabilidad económica centrándonos en los gastos de construcción y promoción, y los ingresos producidos por la venta de las viviendas. Para concluir el TFG se analiza las posibilidades del solar analizando diversos escenarios de diseño.

Palabras clave: Adosados, estudio de viabilidad, análisis económico, análisis urbanístico.

SUMMARY AND K

The present study analyzes the viability of a plot located in Benissano for the execution and development of a townhouses. The study is carried out from an urban, constructive and economic point of view, analyzing the cash flow, the profit and loss account of the promotion, as well as the profitability indicators. The EDT begins with a study of the environment at macro level (C. Valenciana) and micro level (Benissanó and surrounding villages), continues with an analysis of the plot and the promotion, and with the study of economic viability focusing on the expenses of construction and promotion, and the income produced by the sale of homes. To conclude the EDT, the possibilities of the plot are analyzed changing design scenarios.

Keywords: Townhouses, viability study, economic analysis, urban analysis.

ACRÓNIMOS

TFG: Trabajo Final de Grado

EDT: End Degree Task

INE: Instituto Nacional de Estadística

EEUU: Estados Unidos

PIB: Producto Interior Bruto

GVA: Generalitat Valenciana

m2t: Metros cuadrados de techo

m2s: Metros cuadrados de suelo

m2c: Metros cuadrados construidos

m2ccc: Metros cuadrados construidos con elementos comunes

ITP: Impuesto de Transmisiones Patrimoniales

AJD: Actos Jurídicos Documentados

IVA: Impuesto del Valor Añadido

IRPF: Impuesto de Renta a las Personas Físicas

ICIO: Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras

VPO: Vivienda de Protección Oficial

OCT: Organismo de Control Técnico

IAE: Impuesto sobre Actividades Económicas

IBI: Impuesto sobre Bienes Inmuebles

VAN: Valor Actual Neto

TIR: Tasa Interna de Retorno

BAIL: Beneficio Antes de Intereses e Impuestos

BAI: Beneficio Antes de Impuestos

BN: Beneficio Neto

PEM: Precio de Ejecución Material

PEC: Precio de Ejecución por Contrata

AGRADECIMIENTOS

Al Grado de Arquitectura Técnica:

Por transmitirme tanto los conocimientos como la dedicación y la pasión necesarias para desempeñar esta actividad profesional.

A mis tutores María del Carmen Llinares Millán y Jaime Llinares Millán:

Porque siempre han estado dispuestos a ayudarme y apoyarme, por su gran paciencia y por poner a mi disposición todo su conocimiento y experiencia.

Y, por último, a mi familia:

Porque me han animado y apoyado incondicionalmente durante todo este camino, especialmente durante esta etapa final.

Índice

1.	Introducción	10
2.	Objetivo	11
3.	Metodología empleada	13
4.	Estudio del entorno	14
4.1.	Estudio macro	14
4.1.1.	Economía	14
4.1.2.	Demografía	15
4.1.3.	Oferta y demanda	17
4.2.	Estudio micro	20
4.2.1.	Economía	20
4.2.2.	Demografía	22
4.2.3.	Oferta	23
5.	Proyecto	25
5.1.	Solar	25
5.1.1.	Situación	25
5.1.2.	Referencia catastral	26
5.1.3.	Normativa urbanística	26
5.1.3.1.	Edificabilidad	26
5.1.3.2.	Configuración de la zona	27
5.1.3.3.	Parámetros urbanísticos	27
5.1.4.	Servidumbres	28
5.1.5.	Datos de interés	28
5.2.	Promoción	29
5.2.1.	Viviendas	30
5.2.2.	Sección viviendas	32
6.	Estudio de viabilidad	33
6.1.	Promoción	33
6.2.	Gastos	34
6.2.1.	Solar	34
6.2.2.	Construcción	35
6.2.3.	Honorarios facultativos	36
6.2.3.1.	Arquitecto	36
6.2.3.2.	Ingeniero telecomunicaciones	37

6.2.3.3.	Arquitecto técnico	37
6.2.4.	Licencias	39
6.2.4.1.	Licencia de obras y ICIO.....	39
6.2.4.2.	Declaración de 1ª ocupación.....	39
6.2.4.3.	Declaración de obra nueva.....	40
6.2.4.4.	Declaración de división horizontal	40
6.2.4.5.	Tasas Vivienda de Protección Oficial (VPO)	41
6.2.5.	Seguros e impuestos	41
6.2.5.1.	Seguro de responsabilidad decenal	42
6.2.5.2.	Impuesto sobre actividades económicas (IAE).....	42
6.2.5.3.	Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).....	43
6.2.6.	Gastos gestión	43
6.2.6.1.	Gastos administración.....	43
6.2.6.2.	Gastos gerenciales.....	43
6.2.7.	Gastos de comercialización	44
6.2.7.1.	Gastos de ventas	44
6.2.7.2.	Gastos de publicidad	44
6.2.8.	Gastos financieros	44
6.2.9.	Resumen de gastos.....	45
6.3.	Cuenta de resultados y ratios económicos	45
6.3.1.	Cuenta de resultados	46
6.3.2.	Ratios económicos	46
6.3.3.	Valor actual neto (VAN) y tasa interna de retorno (TIR)	47
6.4.	Ventas.....	47
6.4.1.	Viviendas	48
6.5.	Escenarios.....	48
6.5.1.	10 adosados sin garaje (opción 1)	48
6.5.1.1.	Gastos.....	49
6.5.1.2.	Ventas.....	50
6.5.2.	12 adosados sin garaje ni zonas comunes (opción 2)	50
6.5.2.1.	Gastos.....	51
6.5.2.2.	Ventas.....	52
6.5.3.	12 adosados con sótano (opción 3).....	52
6.5.3.1.	Gastos.....	53

TRABAJO FINAL DE GRADO

GRADO EN ARQUITECTURA TÉCNICA

6.5.3.2.	Ventas.....	54
6.5.4.	Comparativo.....	54
6.5.4.1.	Gastos.....	55
6.5.4.2.	Ventas.....	55
6.5.4.3.	Indicadores económicos.....	56
6.6.	Préstamo hipotecario.....	56
6.6.1.	Características del préstamo hipotecario	57
6.6.2.	Nueva cuenta de resultados.....	58
7.	Conclusión	59
8.	Índice de figuras y tablas.....	60
8.1.	Índice de figuras	60
8.2.	Índice de tablas	61
9.	Bibliografía	62
10.	Anexos.....	63
10.1.	Anexo 1: FICHA CATASTRAL	63
10.2.	Anexo 2: NORMATIVA URBANÍSTICA	63
10.3.	Anexo 3: ORDENANZA LICENCIA OBRAS	63
10.4.	Anexo 4: ORDENANZA ICIO	63
10.5.	Anexo 5: ORDENANZA IBI.....	63
10.6.	Anexo 6: PLANOS.....	63
10.7.	Anexo 7: ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA 10 ADOSADOS CON GARAJE Y ZONAS COMUNES.....	63
10.8.	Anexo 8: ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA 10 ADOSADOS SIN GARAJE Y CON ZONAS COMUNES (OPCIÓN 1)	63
10.9.	Anexo 9: ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA 12 ADOSADOS SIN GARAJE NI ZONAS COMUNES (OPCIÓN 2)	63
10.10.	Anexo 10: ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA 12 ADOSADOS CON GARAJE (OPCIÓN 3)	63
10.11.	Anexo 11: CASH-FLOW PRÉSTAMO HIPOTECARIO.....	63

1. Introducción

El proyecto se basa en la construcción de 10 adosados, garaje y zonas comunes incluyendo dentro de éstas una zona ajardinada y piscina en la Avenida Jaume I 67, Benissanó, Valencia.

Este trabajo surge porque en 2006 en plena burbuja inmobiliaria se urbanizó una gran zona de expansión en Benissanó. Al poco de acabar los trabajos de urbanización llegó la crisis económica y la burbuja inmobiliaria explotó por lo que toda esta nueva zona de expansión se paralizó dejando los solares listos para edificar, pero sin inversores dispuestos a ello. Actualmente no hay ni oferta de viviendas de obra nueva en la zona ni viviendas de segunda mano en venta de similares características tan cerca del núcleo urbano dado que la crisis afectó muy gravemente al sector de la construcción en esta zona.

En la actualidad es muy importante realizar estudios de viabilidad, ya que, venimos de una crisis económica muy importante que ha afectado gravemente al sector de la construcción dejando muchas viviendas sin vender o sin acabar, esto ha puesto de manifiesto que actualmente es tan importante tener un buen proyecto y ejecutar bien la obra como llevar un estudio de viabilidad de la promoción en su conjunto. Esto es necesario porque el entorno es muy cambiante y cualquier modificación puede arruinar un buen proyecto.

Por este motivo es por lo que se plantea realizar un estudio completo de una promoción de 10 adosados en la que se analicen de forma global todos los aspectos tanto técnicos como económicos.

Desde el punto de vista técnico se analiza la normativa urbanística y la normativa de diseño y calidad dado que estos aspectos influyen directamente en el diseño de la promoción. También se realiza un estudio del coste del proyecto elaborando un presupuesto.

Desde el punto de vista económico se centrará en la viabilidad de la promoción y en cuantificar, organizar y situar los gastos en un eje temporal para generar un flujo de caja de las entradas y salidas de dinero. Una vez se analice los gastos e ingresos se realizan diversos ratios para conocer tanto la rentabilidad de la promoción como otros datos de gran interés para la viabilidad económica.

Finalmente se realizan varios escenarios en los que se modifica el diseño de la promoción provocando cambios en los costes y los ingresos modificando sustancialmente el flujo de caja para conocer cuál es el más rentable desde el punto de vista económico. Tras conocer estos datos se escoge un diseño y argumenta por qué es el más interesante.

2. Objetivo

El objetivo del presente trabajo final de grado es el análisis de construcción y venta de un edificio situado en el municipio de Benissanó, Valencia, para la construcción de adosados. Se estudiará la viabilidad de la promoción, analizando diversos escenarios de diseño que afectarán tanto al coste de la promoción como a su posterior comercialización.

Para ello se realizará:

- Un **análisis macroeconómico**, centrado en estadísticas estatales, Producto Interior Bruto, sobre hipotecas, sobre la venta de viviendas y su stock.
- Un **análisis microeconómico**, del municipio de Benissanó y Liria, centrándose en el crecimiento de la población y la oferta de viviendas de similares características.
- Un **análisis del proyecto** analizando su viabilidad urbanística, constructiva y económica, prestando especial atención a los gastos e ingresos producidos por la promoción.
- Un **análisis de escenarios** cambiando el diseño de la promoción centrándose tanto en la viabilidad económica y su rentabilidad como en su posterior comercialización.

El estudio de viabilidad se hace por diversas razones:

- Investigar las necesidades del sector en la zona donde se va a realizar la promoción, en este caso en un suelo urbano sin edificar, en Av. Jaume I 67.
- Conocer si la promoción va a ser viable económicamente, analizando los gastos de construcción, licencias, comercialización, gestión y dirección del proyecto.
- Analizar los flujos de caja en todo momento para saber qué inversión de capital se ha de realizar y cuando se recuperará dicha inversión realizada, esto incluye

una determinación temporal de cuando se van a realizar los diversos gastos y una estimación de cuando se van a realizar los ingresos.

- Realizar una comparación de resultados para obtener qué alternativa de diseño es más interesante en cuanto a su viabilidad económica y comercial.
- Analizar diferentes escenarios en cuanto al diseño. Estos escenarios permitirán identificar para un mínimo de rentabilidad cual es el diseño óptimo de acuerdo a los precios de mercado.

3. Metodología empleada

Para realizar este trabajo se ha comenzado con la búsqueda y estudio de información, continuando con la parte práctica centrada en el análisis del proyecto propuesto concretamente en lo relativo a la construcción del edificio y a los ingresos generados por la venta de la promoción.

El estudio previo comienza con el análisis de la normativa urbanística que afecta al solar para la realización de unos planos orientativos justificando el cumplimiento de dicha normativa. Posteriormente se analiza la información relativa a datos económicos y demográficos tanto de España, como de la Comunidad Valenciana y del municipio de Benissano y otros municipios colindantes. También se realiza un estudio de la oferta de la misma tipología en la zona.

Para la parte práctica se ha requerido el uso de tres softwares informáticos: **AutoCAD** para la realización de planos; **Presto** para la realización de un presupuesto de ejecución y **Excel** para la realización de un análisis de la viabilidad económica de la ejecución del proyecto de 10 adosados, centrándose en los gastos producidos por el proyecto: impuestos, construcción, licencias, gastos de gestión y comercialización, así como los beneficios producidos por la venta de las viviendas. Obtenidos estos datos se realiza una cuenta de resultados de la promoción y unos indicadores de rentabilidad. Por último, se analizan tres diferentes escenarios de diseño, concretamente:

- las 10 viviendas sin garaje (sótano)
- la realización de 12 viviendas eliminando las zonas comunes y manteniendo el garaje
- la realización de 12 viviendas sin garaje ni zonas comunes

También se valora el posible atractivo comercial de los diversos escenarios, siendo un dato muy importante para la posterior venta de los inmuebles.

La figura 1 recoge un esquema de la metodología empleada:

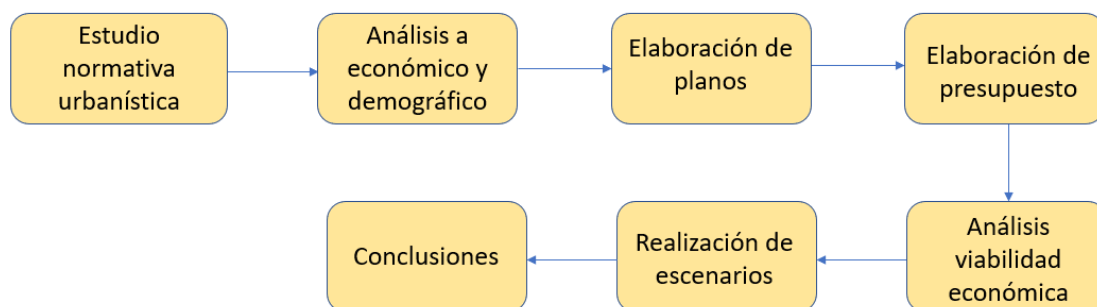


Figura 1. Metodología empleada. Fuente: elaboración propia

4. Estudio del entorno

En el siguiente apartado se presenta un estudio detallado del entorno, primero desde un enfoque más global (un análisis macro) y luego enfocándose en la zona donde se realiza la promoción (análisis micro).

4.1. Estudio macro

El análisis macro se centra en la situación del país en un entorno globalizado. Esto se realiza puesto que el proyecto puede verse afectado por la situación económica y demográfica del país, siendo un factor a tener en cuenta.

4.1.1. Economía

En 1998 se produjo un fenómeno llamado **"burbuja inmobiliaria"** basado en la especulación en el sector inmobiliario. Pero la crisis económica mundial del 2008 para España significó la **explosión de esta burbuja inmobiliaria** y la **crisis financiera** que duró desde el 2008 hasta el 2014. Como se observa en la figura 2 derivó en un aumento considerable del paro, siendo especialmente agresivo con el grupo de población joven (llegando al 50%) y recortes en inversión social debido al elevado déficit de la administración pública, así como una drástica disminución de los créditos proporcionados por las entidades financieras a las clases media y baja. Aunque el final de la crisis se data en 2014 en la actualidad no se han recuperado todos los puestos de trabajo perdidos durante la crisis.

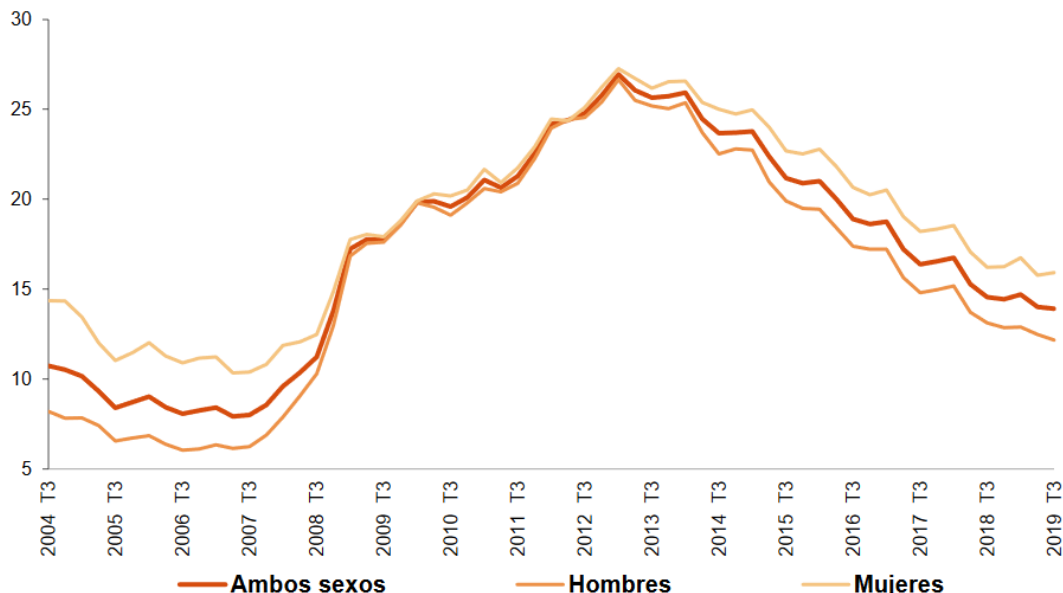


Figura 2. Paro en España. Fuente: INE

En la actualidad, aunque nuestro país se encuentra en crecimiento, hay varios motivos que inestabilizan la economía y nos afectan tales como:

- La guerra comercial de EEUU provocada por la política proteccionista de **Donald Trump**
- La salida de la Unión Europea de Gran Bretaña, el denominado **Brexit**
- Los acontecimientos que suceden en **Cataluña**

Estos motivos hacen que exista cierta incertidumbre en la economía.

En la actualidad no se conceden hipotecas debido a los escasos intereses exigidos por el **Banco Central Europeo**, y dado que prestan menos dinero se exige una mayor entrada inicial para la compra de una vivienda por lo que en la actualidad es más complicado realizar esta compra y como se muestra en la figura 3 ha tenido una tendencia a incrementar su valor. Por otra parte, la subida de los alquileres hace que resulte más atractivo la compra de la vivienda puesto que las cuotas de una hipoteca en muchos casos son más baratas que el alquiler.

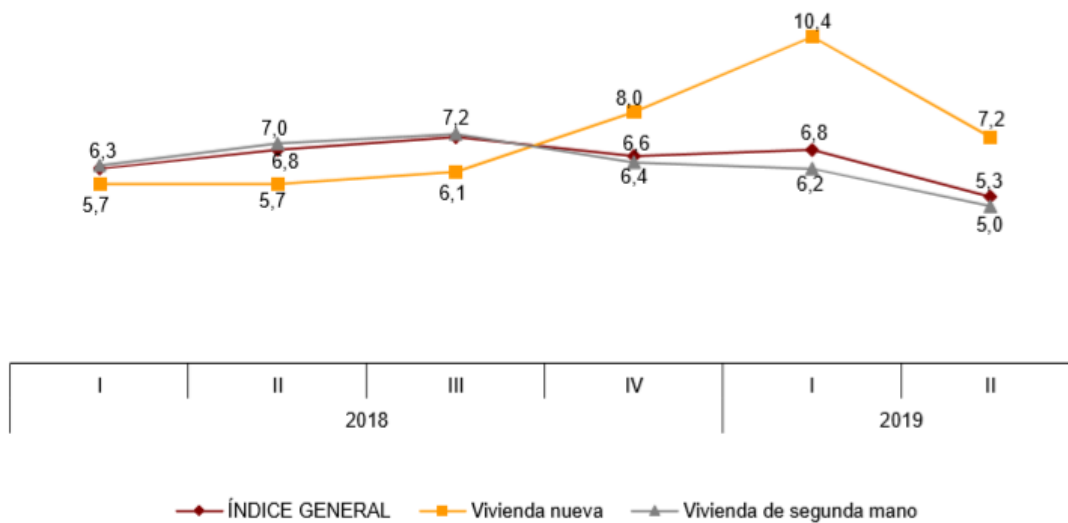


Figura 3. Tasa anual del índice del precio de la vivienda. Fuente: INE

4.1.2. Demografía

En la figura 4 se observa la evolución de la población en España que en el 2018 aumento en 276.186 personas situándose en casi 47 millones, teniendo un saldo migratorio positivo de 333.672 con un saldo vegetativo negativo, éstas están repartidas en 17 comunidades autónomas y dos ciudades autónomas. Las comunidades autónomas están divididas en provincias y estas a su vez en municipios.

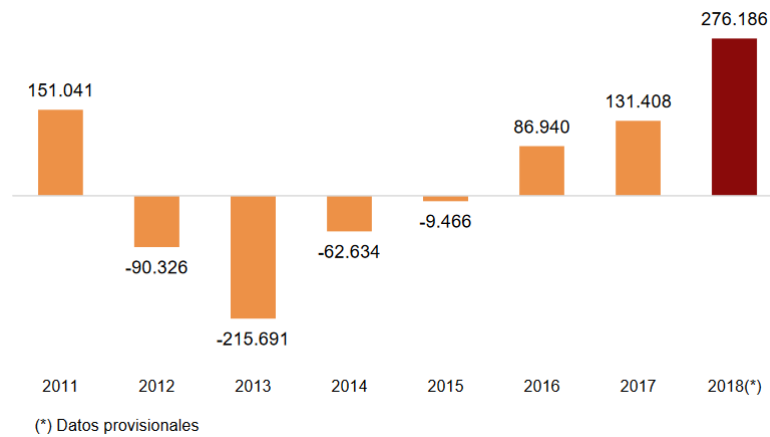


Figura 4. Crecimiento anual de la población en España. Fuente: INE

La población extranjera aumentó en 285.554 personas, en términos relativos la mayor parte de estas personas son de nacionalidad venezolana, hondureña y colombiana. Los mayores saldos negativos de inmigrantes son de nacionalidad ecuatoriana, búlgara y rumana.

Aún con estos datos, la mayor parte de la población extranjera residente en España son de Marruecos, Rumanía y Reino Unido.

En cuestiones de migración exterior de los españoles tal y como se muestra en la figura 5 ha pasado a ser positivo por primera vez teniendo una inmigración de 83.728 personas y una emigración de 80.253, no es una inmigración de retorno dado que solo 31.438 personas de las que inmigraron habían nacido en España.

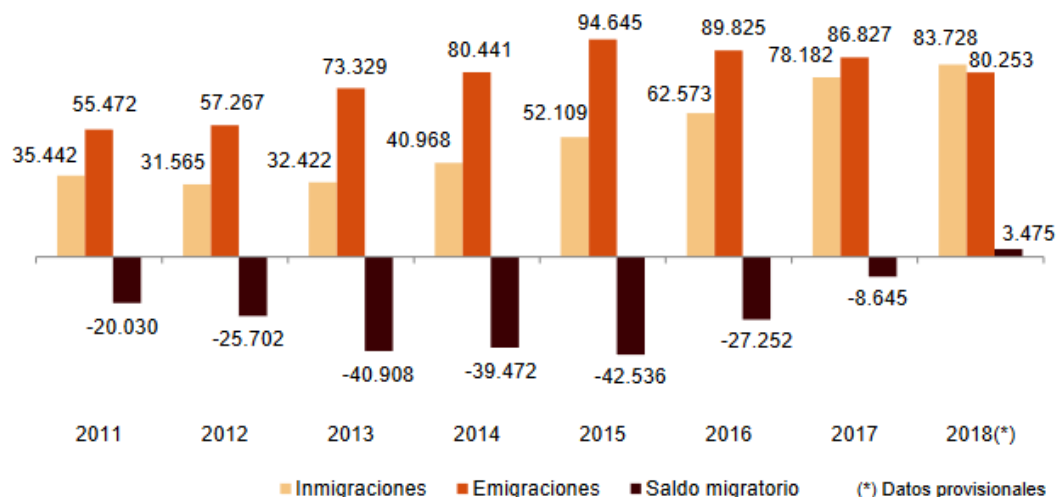


Figura 5. Saldo exterior anual de españoles. Fuente: INE

Como se puede observar en la figura 6 las comunidades autónomas que poseen un saldo migratorio exterior más alto son Cataluña, Madrid y la Comunidad Valenciana.

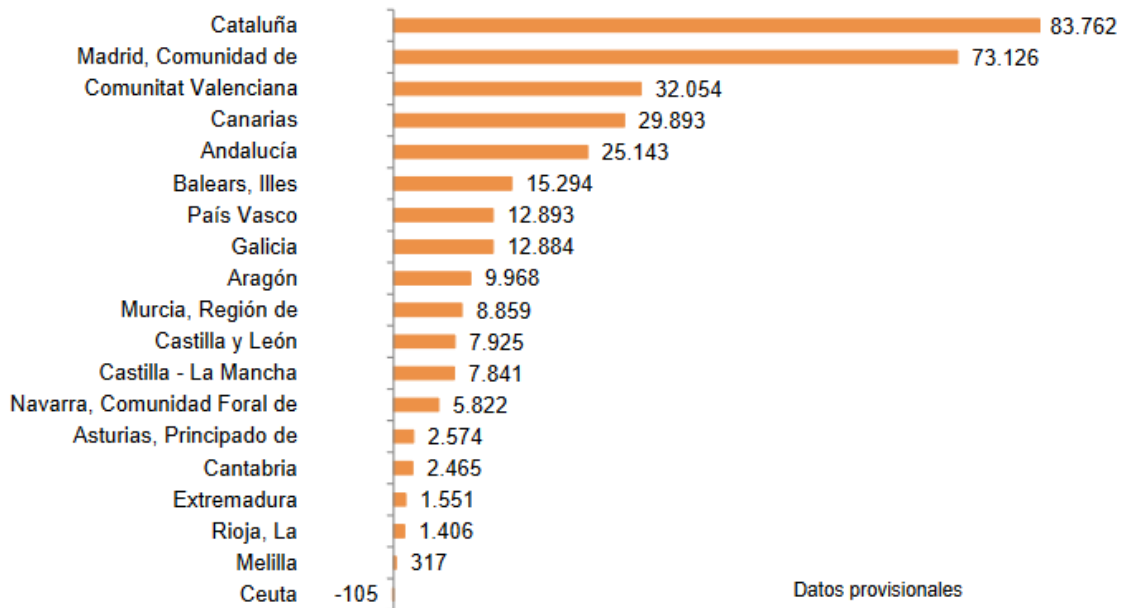


Figura 6. Saldo migratorio exterior por comunidades autónomas. Fuente: INE

Por último, en la figura 7 se muestra que los mayores saldos migratorios positivos entre comunidades se produjeron en Madrid y Comunidad Valenciana.

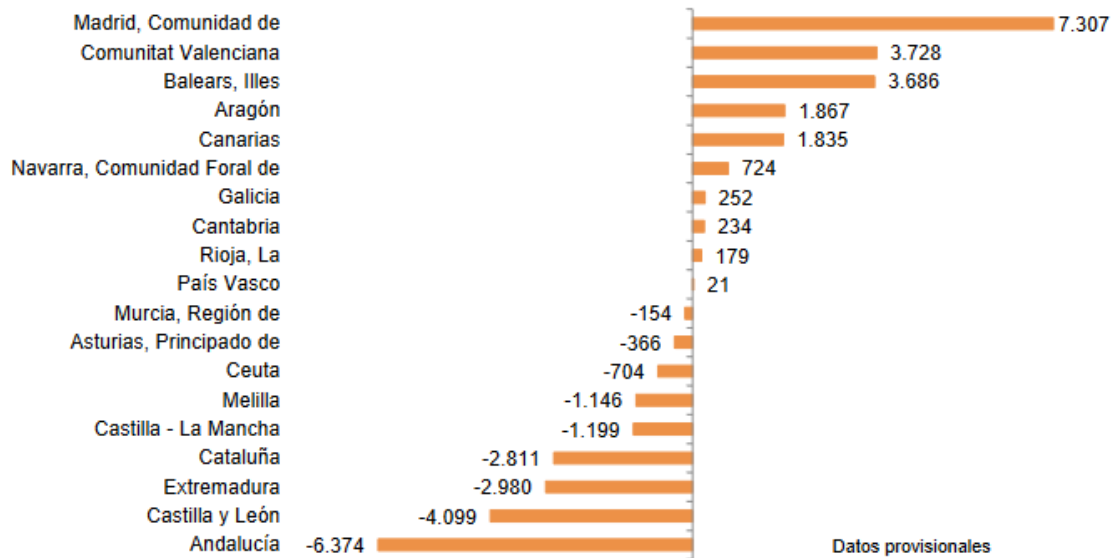


Figura 7. Saldo migratorio entre comunidades autónomas. Fuente: INE

4.1.3. Oferta y demanda

En la actualidad existe una gran oferta de bienes inmuebles como se muestra en la figura 8, puesto que la crisis paralizó las compras generando un gran stock de inmuebles sin vender.

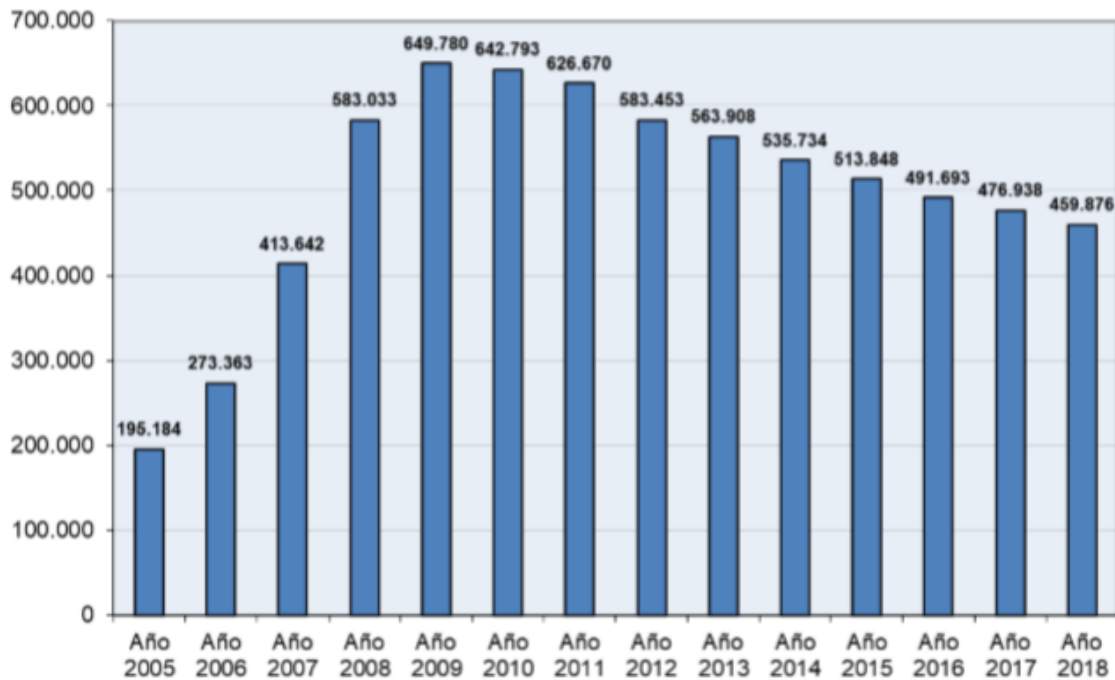


Figura 8. Stock acumulado de vivienda. Fuente: INE

Desde el 2010 el stock de viviendas está siendo absorbido paulatinamente tal y como se muestra en la figura 9.

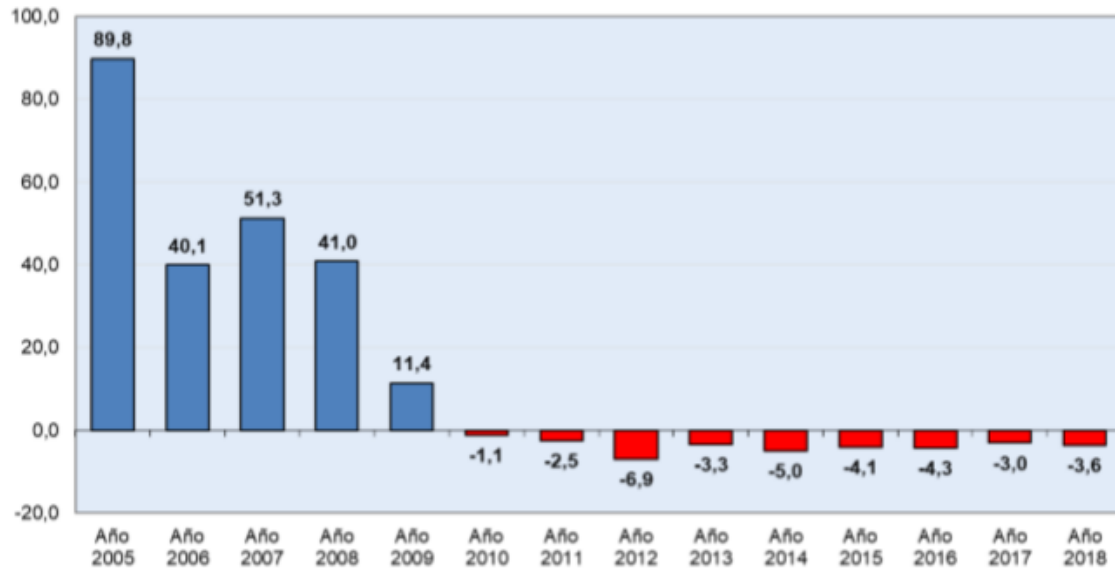


Figura 9. Absorción de stock de viviendas. Fuente: INE

Un factor muy importante en cuanto a la compra-venta de viviendas son las hipotecas. En el Registro de la Propiedad se han inscrito un 29.9% menos que en agosto del año pasado provocado en gran medida por la nueva ley que exige un plazo de 15 días naturales para la formalización de la hipoteca. Por otra parte, como se puede ver en la figura 10 se aumenta en un 5% el importe medio de las mismas situándose en una media de 128.501€.

TRABAJO FINAL DE GRADO

GRADO EN ARQUITECTURA TÉCNICA

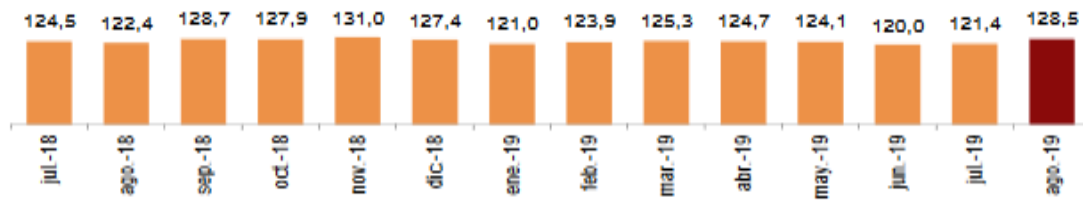


Figura 10. Importe medio de las hipotecas. Fuente: INE

Según el INE, el 60.7% de las hipotecas se realizan con un interés variable y el 39.3% son a un tipo de interés fijo, y como se puede ver en la figura 11 el interés medio de las hipotecas constituidas en agosto es del 2.55% y el plazo medio es de 23 años. En cuanto a las hipotecas de interés variable es de 2.21% y las de tipo fijo es del 3.18%.

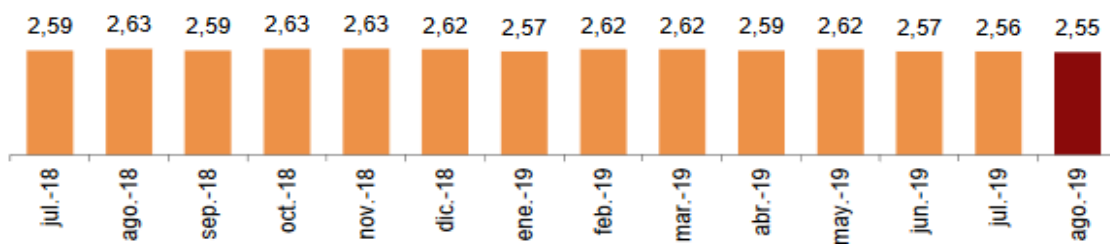


Figura 11. Tipo de interés medio para las viviendas (Porcentaje). Fuente: INE

En la figura 12 se muestran los resultados por comunidades autónomas, todas ellas presentan valores negativos en lo relativo al número de hipotecas realizadas en el año. Los índices negativos más bajos se encuentran en la Comunidad Valenciana, Cataluña y Murcia.

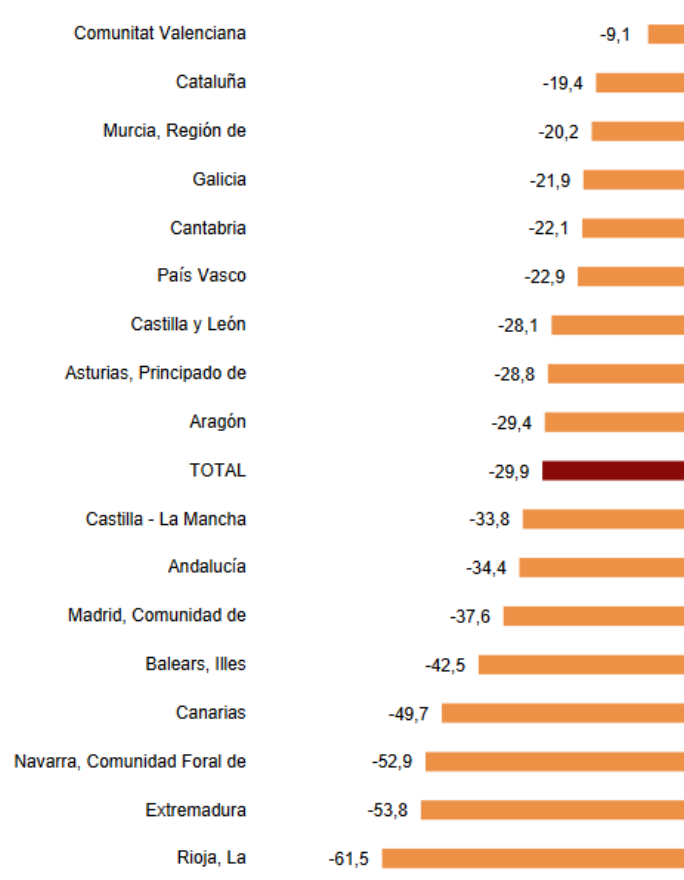


Figura 12. Variación anual del número de hipotecas sobre viviendas (porcentaje). Fuente: INE

4.2. Estudio micro

Una vez analizada la situación económica y demográfica del país desde un punto de vista global, es importante detallar las características propias de la Comunidad Autónoma, de su provincia y del municipio donde se sitúa la promoción para tener un contexto económico y demográfico completo.

4.2.1. Economía

La economía de la provincia de Valencia se centra prácticamente en el turismo y la agricultura teniendo un sector industrial prácticamente simbólico. Hay una gran concentración de tráfico marítimo de productos provenientes del campo. También existen varios grandes centros comerciales, grandes almacenes e hipermercados, también son importantes los mercados de barrio tales como el mercado Central y el mercado de Colón.

En la figura 13 se observa el crecimiento anual del PIB, en la Comunidad Valenciana es del 2.1%. En la figura 14 se muestra el PIB per cápita de 22.659€. En ambos casos la Comunidad Valenciana se sitúa por debajo de la media española.

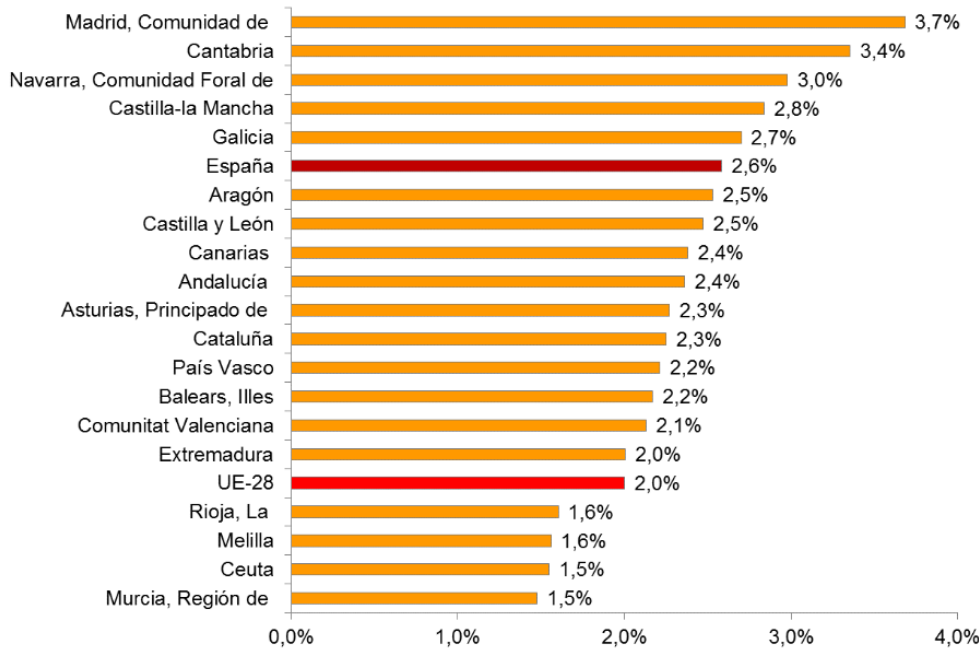


Figura 13. Crecimiento anual del PIB. Fuente: INE

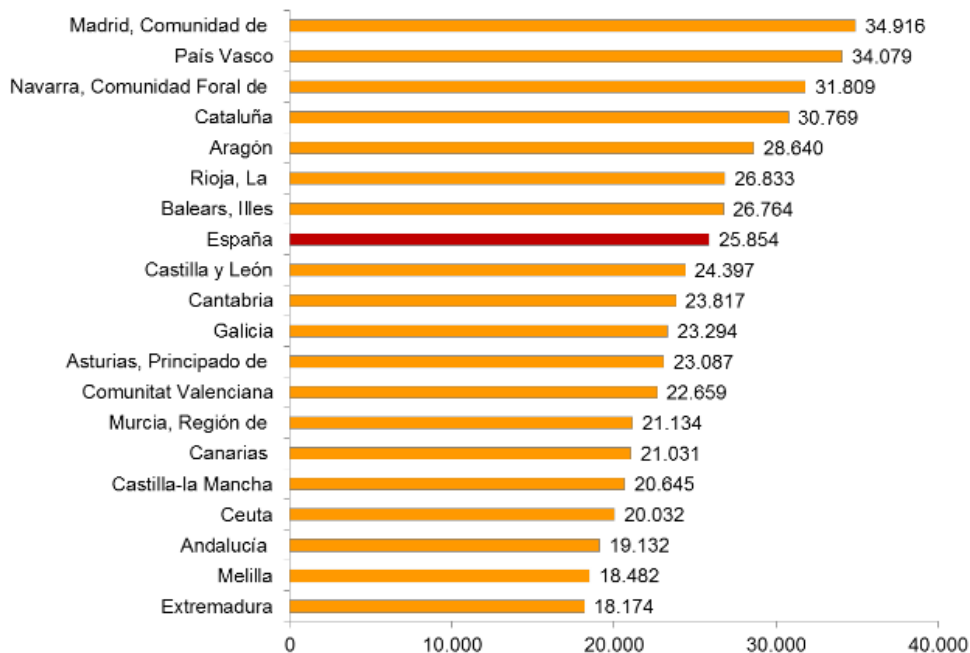


Figura 14. PIB per cápita en euros. Fuente: INE

La economía de Benissanó, Llíria y los pueblos colindantes se basa prácticamente en la agricultura, aunque también cabe recalcar el interés turístico gracias al patrimonio histórico-artístico destacando las termas romanas, Llíria data de la época romana y era llamada Edeta Nova, también existen unas termas árabes y múltiples construcciones de carácter religioso tales como ermitas e iglesias. Benissanó cuenta con un castillo de la Edad Media visitable.

4.2.2. Demografía

La población en la Comunidad Valenciana aumentó en un 0.59% teniendo un saldo vegetativo negativo de 7.417 personas y un saldo migratorio positivo de 32.054 entre las migraciones interiores y las migraciones exteriores.

La Comunidad Valenciana tiene 4.974.475 personas lo que representa el 10,59% de la población de España, éstas están repartidas en 3 provincias Alicante con 1.838.819, Castellón con 576.898 y por último Valencia con 2.547.986.

El micro estudio demográfico se centrará en los municipios de Benissano y Llíria situados en el Camp del Túria, en la figura 15 se muestra un plano de su situación. Éstos cuentan con una población de 2.224 y 22.972 habitantes respectivamente, manteniéndose en ambos casos estas cifras desde finales de la crisis. Es importante comentar que Llíria posee un término municipal muy grande por lo que gran parte de su población reside en urbanizaciones alejadas de la ciudad, el caso de Benissano es totalmente distinto ya que su término municipal es muy pequeño y linda con Llíria y Benaguasil, teniendo prácticamente la totalidad de sus habitantes en el núcleo urbano.

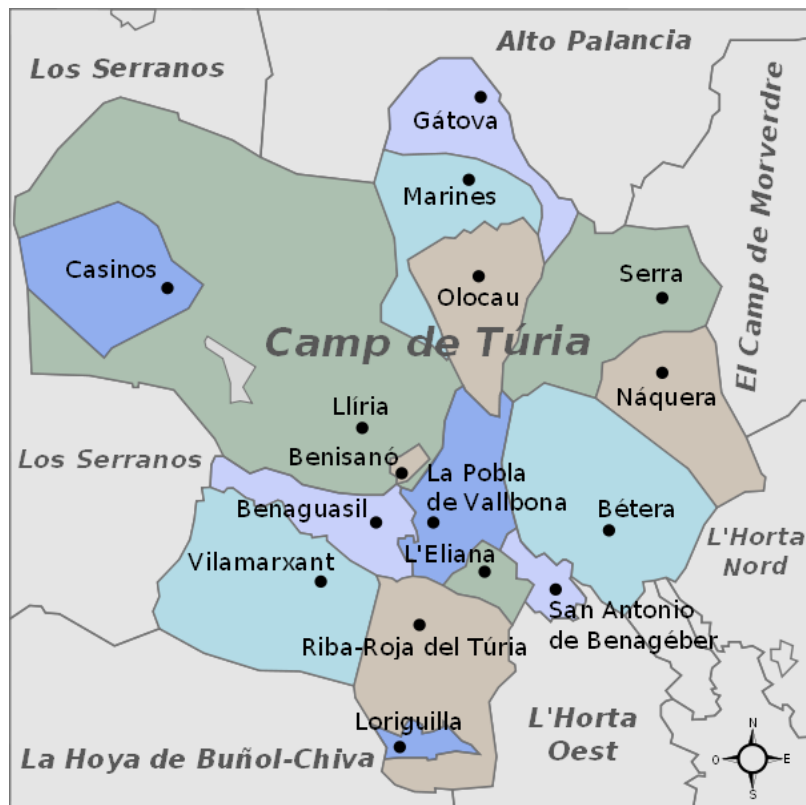


Figura 15. Mapa del Camp de Túria. Fuente: GVA

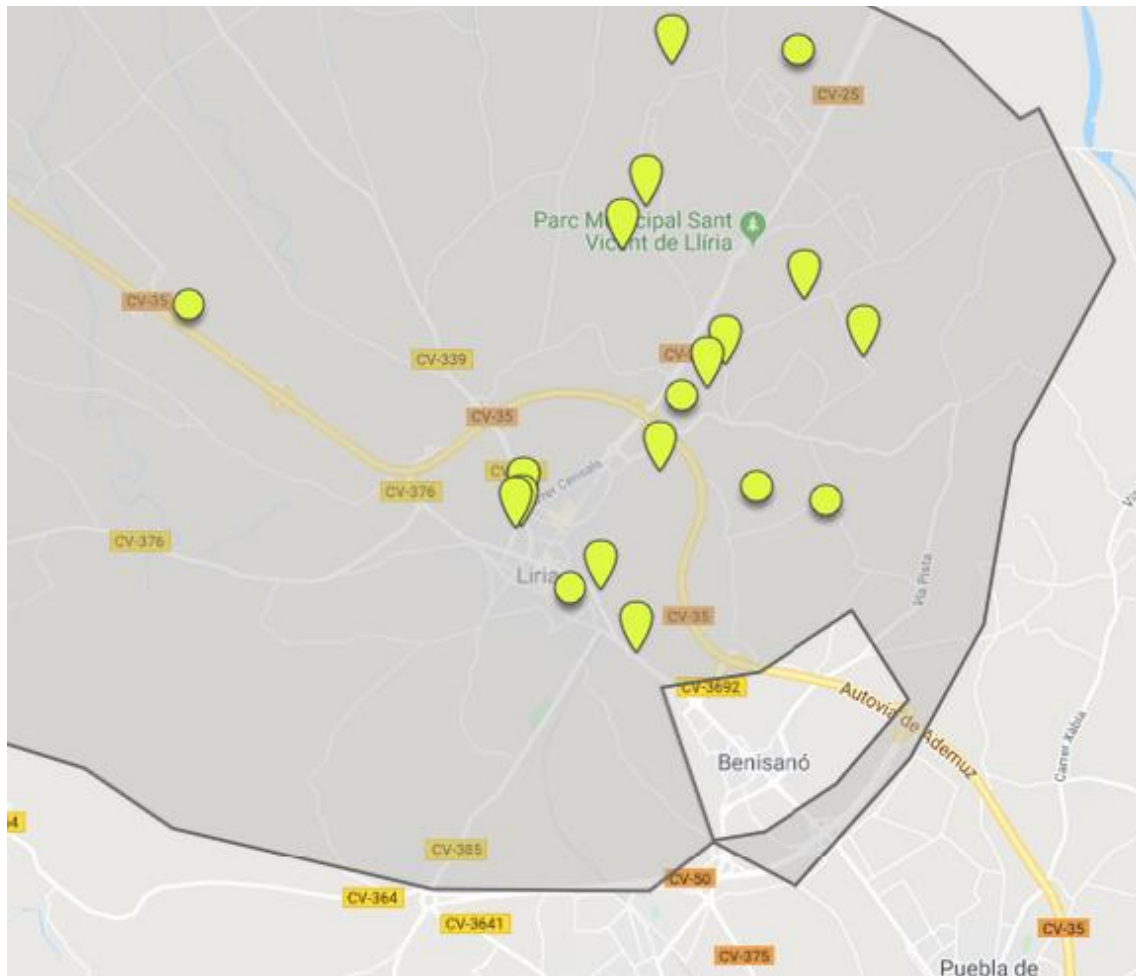


Figura 17. Oferta de solares en Llíria y Benissanó. Fuente: idealista.com

5. Proyecto

Una vez analizada la situación económica y demográfica tanto a nivel global como particular en el siguiente apartado se recogen las principales características del proyecto.

5.1. Solar

El solar tiene forma trapezoidal como se muestra en la figura 18 y tiene una superficie de 1844m²



Figura 18. Situación del suelo. Fuente: Google Maps

5.1.1. Situación

El solar se sitúa en la Avenida Jaume I 67 en Benissanó, Valencia, aunque está muy próximo al término municipal de Lliria.

5.1.2. Referencia catastral

La referencia catastral es 7583701YJ0878D0001HH, en la figura 19 se muestra el mapa catastral. Se trata de un suelo urbano sin edificar de 1.844 m². Se adjunta como ANEXO 1 la ficha catastral.

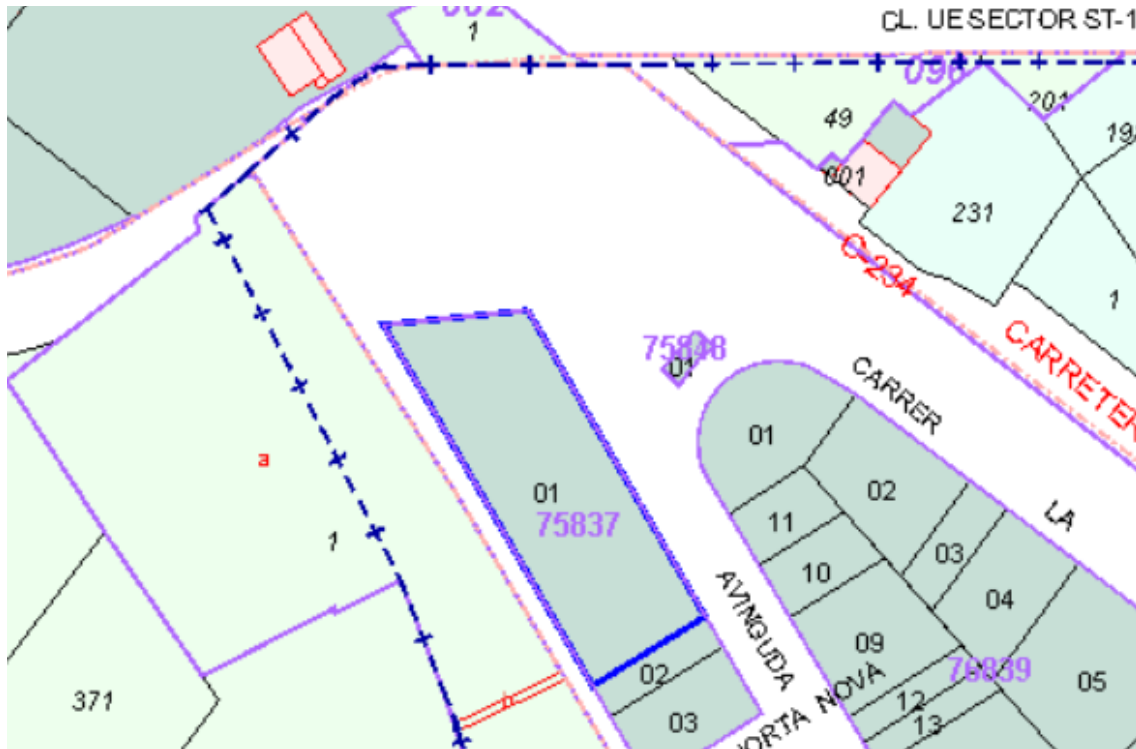


Figura 19. Plano catastro. Fuente: catastro

5.1.3. Normativa urbanística

Se adjunta como ANEXO 2 la normativa urbanística que le afecta, concretamente se trata de un Plan Parcial aprobado el 24 de noviembre de 2005.

5.1.3.1. Edificabilidad

La edificabilidad máxima es de 1.775m²/m²s (ADO-3) tal y como se muestra en la figura 20, por lo que la edificabilidad máxima de nuestro solar será de 3274.63m²

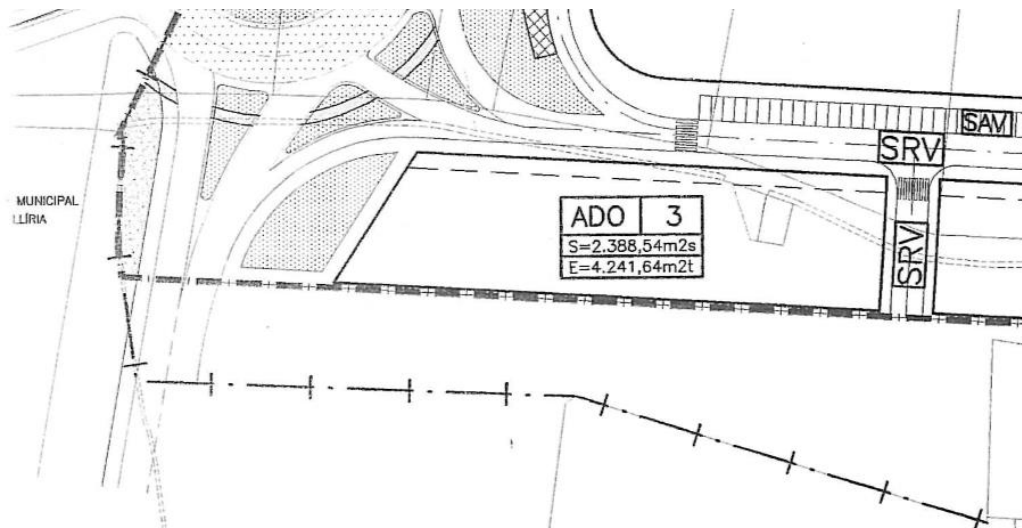


Figura 20. Plano de ordenación urbanística. Fuente: Ayto. Benissanó

5.1.3.2. Configuración de la zona

El uso dominante de la zona será el residencial unitario, permitiéndose las edificaciones aisladas, pareadas, en línea o semejantes.

Como usos compatibles se permiten:

- Dotacional.
- Terciario: comercial compatible con vivienda; almacenamiento compatible con vivienda; locales de oficinas y despachos; recreativo; hotelero; residencias colectivas; aparcamiento.
- Industrial de talleres artesanales compatibles con vivienda.

Los usos incompatibles son:

- Residencial múltiple.
- Terciario no incluido en usos compatibles.
- Industrial no incluido en usos compatibles.

5.1.3.3. Parámetros urbanísticos

Tras estudiar la normativa urbanística adjunta como ANEXO 2, nos afectan los siguientes parámetros urbanísticos:

Manzana y vial:

- Alineaciones de viales definidas en planos.
- Rasantes definidas en planos.

Parcela:

- Superficie mínima edificable 130m²s.
- Frente mínimo 5.5m.
- Diámetro mínimo inscrito 5m.

Forma y volumen:

- Dos plantas, planta baja y piso.
- Altura máxima 7m
- Altura máxima total 3.5m sobre la altura de la edificación efectivamente adoptada.
- Semisótanos y sótanos permitidos.
- Cuerpos volados cerrados o semicerrados prohibidos.
- Aprovechamientos bajo cubierta permitido.
- Cubierta inclinada pendiente mínima 100%.
- Se permiten edificaciones adosadas a los lindes de la parcela salvo que estos recaigan a vial o espacio libre público.
- Vallado de altura máxima de 2m permitiendo ser macizos hasta 1m.

Aparcamiento

- Reservarse una plaza por cada vivienda.

5.1.4. Servidumbres

El solar no tiene ninguna servidumbre aparente.

5.1.5. Datos de interés

Se incluyen una serie de características que dan al solar un atractivo añadido:

- El solar se encuentra cerca de un supermercado.
- Tiene una salida a autovía concretamente a la CV-35 directa.
- Es una zona de tranquila dado que está separado del núcleo urbano.
- Tiene un hito relevante cerca: el castillo de Benissano.
- Dispone de una estación de metro a escasos 1300m.
- Existe un pozo de agua de manantial a 500m.
- Distancia a Valencia 22,1km
- Hospital de Lliria a 7,7km
- Existe un conservatorio de música y una escuela de danza cerca
- Lliria dispone de colegios tanto públicos como concertados e institutos y una escuela oficial de idiomas, así como un centro de formación profesional



Figura 21. Servicios cercanos. Fuente: Google Earth

5.2. Promoción

En las figuras 22 y 23 se muestra un esquema de la distribución en planta baja y sótano de las viviendas y de las zonas comunes teniendo:

- 10 viviendas con las siguientes características:
 - Dimensiones parcela 5.5x22.5m.
 - Retranqueo de fachada 2.5m.
 - Jardín posterior 4.5m.
 - 3 alturas: planta baja, primer piso y buhardilla.
 - 1 trastero en garaje comunicado con la vivienda.
- Zonas comunes:
 - Garaje común.
 - Zona verde con una pérgola para generar sombra.
 - Piscina de dimensiones 8x5m.
 - Cuarto de máquinas con riego y cuarto para la depuradora.

- Corredor para acceder a la piscina y a la zona verde.

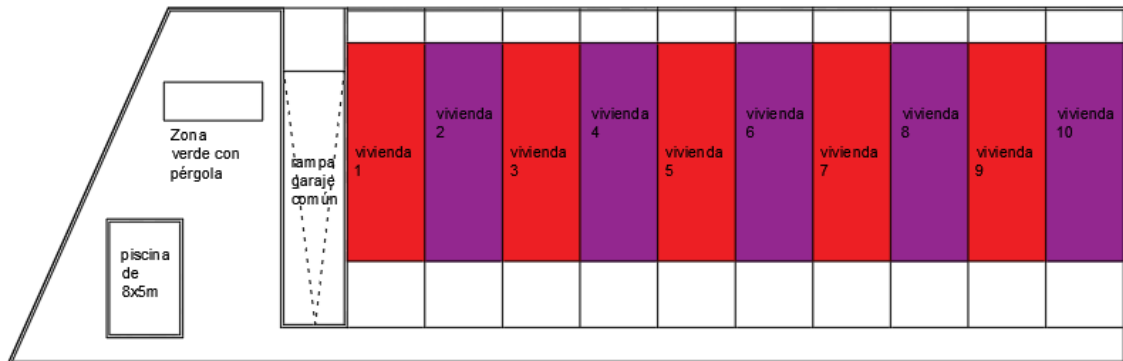


Figura 22. Plano de distribución de planta baja. Fuente: elaboración propia

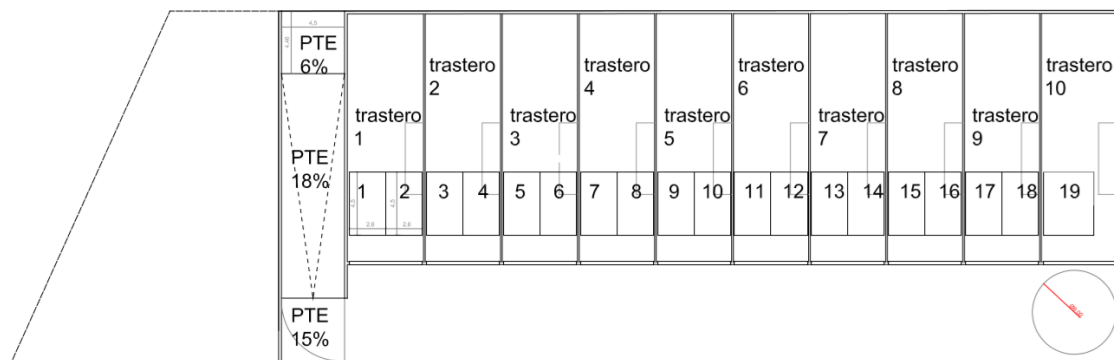


Figura 23. Plano de distribución sótano. Fuente: elaboración propia

5.2.1. Viviendas

Todas las viviendas tienen 434,46m² construidos con elementos comunes; 167,79m² útiles, 51,79m² de terraza, y un trastero de 89,53m² poseen las mismas características, son las siguientes:

- Trastero mostrado en la figura 24 de 89,53m² útiles con espacio para 2 plazas de aparcamiento, está conectado directamente con la vivienda.



Figura 26. Planta primera vivienda. Fuente: elaboración propia

- Buhardilla mostrada en la figura 27 de 18.00m² útiles con:
 - Sala 18.00m²
 - Terraza 1 28.20m²
 - Terraza 2 23.59m²



Figura 27. Planta buhardilla vivienda. Fuente: elaboración propia

- Escaleras
 - Sótano a PB 6.80m²
 - Pb a P1 5.50m²
 - P1 a buhardilla 4.59m²

5.2.2. Sección viviendas

Todas las viviendas son iguales, en la figura 28 se puede observar la sección longitudinal con las siguientes características:

- Alturas libres:
 - Sótano 3.17m
 - Planta baja 3.00m
 - Planta primera 2.70m
 - Buhardilla altura variable

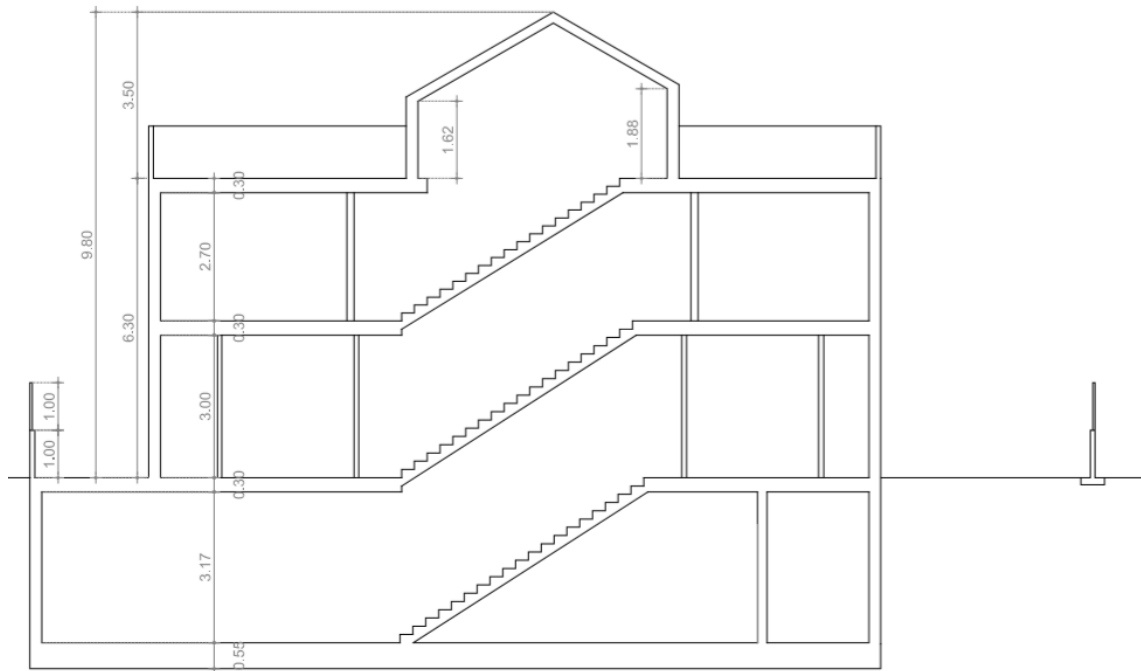


Figura 28. Sección longitudinal. Fuente: elaboración propia

- Escalera
 - Huella 0.27m
 - Contrahuella 0.17m

6. Estudio de viabilidad

En este apartado se mostrará toda la información de la promoción en cuanto a gastos e ingresos, así como la justificación de los mismos tanto en términos absolutos como en términos relativos para el correcto estudio de la viabilidad del proyecto. Además, se incluyen unos ratios para poder valorar la rentabilidad del proyecto y otros aspectos de gran interés para el promotor. Para obtener estos datos se ha utilizado una hoja de cálculo en Excel que se adjunta como ANEXO 7.

6.1. Promoción

El estudio realizado nos muestra que pueden realizarse 10 viviendas con trasteros, garajes y zonas comunes.

	Superficie construida	Número
Viviendas con trasteros	3.494,16m ²	10
Zonas comunes en PB	487,62m ²	1
Resto de zonas comunes	362,82m ²	1

Tabla 1. Superficies promoción. Fuente: elaboración propia

En las zonas comunes de PB se encuentra la piscina, un cuarto de máquinas para la superficie ajardinada y para la depuradora de la piscina, también se encuentra una pérgola para dar sombra con bancos.

6.2. Gastos

En este apartado se explican y justifican los gastos generados por la promoción agrupados por temas.

6.2.1. Solar

El solar tiene 1844m², un coeficiente de edificabilidad de 1,775m²/m²s y la media de la zona es de 317€/m²t nos da un precio de suelo de 1.037.572,70€. El solar se pagará en 2 plazos el primero como señal del 10% y un segundo pago del 90% a la formalización de la escritura.

Al realizarse estos actos se requiere los servicios de un notario y un registrador de la propiedad para formalizar la compra-venta del solar, así como el pago de impuestos tales como el ITP, el AJD y el IVA, en este caso consideramos que la compra se la realizamos a una empresa por lo que deberemos pagar el AJD y el IVA. Los honorarios del registrador de la propiedad y del notario se obtienen de la tabla 2.

VALORES DE C (en euros)	FORMULAS APLICABLES	
	Notario	Registrador de la Propiedad ¹
≤ 6.010,12	90,15	24,04
> 6.010,12 y ≤ 30.050,61	63,11 + 0,0045 x C	13,22 + 0,00175 x C
> 30.050,61 y ≤ 60.101,21	153,26 + 0,0015 x C	28,55 + 0,00125 x C
> 60.101,21 y ≤ 150.253,02	183,31 + 0,0010 x C	58,60 + 0,00075 x C
> 150.253,02 y ≤ 601.012,10	258,44 + 0,0005 x C	126,21 + 0,00030 x C
> 601.012,10 y ≤ 6.010.121,04	378,64 + 0,0003 x C	(> 601.012,10) 186,31 + 0,00020 X C
> 6.010.121,04	Libre Pacto	

Tabla 2. Honorarios notario y registrador. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV

El coste (C) es el precio por el cual se firma la compra-venta del solar y sobre el cual se habrán de pagar los impuestos ya mencionados.

Aparte se ha de tener en cuenta los gastos producidos por:

- Levantamiento topográfico → 2.000,00€
- Estudio geotécnico → 4.200,00€
- Cédula de calificación urbanística → 150,00€

En la tabla 3 se muestra un resumen de los gastos:

1. COMPRA DE SOLAR	
1. PRECIO SOLAR	1.037.572,70
2. GASTOS DOCUMENTALES	
NOTARIO	655,42
IVA soportado	137,64
Retención IRPF	-98,31
Liquidación retención	98,31
REGISTRADOR	374,13
IVA soportado	78,57
Retención IRPF	-56,12
Liquidación retención	56,12
3. IMPUESTOS	
IVA soportado	217.890,27
ITP Y AJD	15.563,59
4. PLUSVALÍA	
5. OTROS GASTOS	
Levantamiento topográfico	2.000,00
Estudio geotécnico	4.200,00
IVA soportado	1.302,00
Cédula de Calificación Urbanística	150,00
TOTAL COMPRA SOLAR	1.060.515,84
TOTAL IVA SOPORTADO	219.408,47

Tabla 3. Gastos solar. Fuente: elaboración propia

6.2.2. Construcción

El presupuesto de construcción se desglosa en los siguientes capítulos:

- Movimiento de tierras 16.136,63€
- Cimentación y soleras 221.633,00€
- Estructuras 428.981,10€
- Fachadas y medianeras 163.849,40€
- Cubiertas e impermeabilizaciones 66.658,50€
- Carpintería de aluminio 101.444,80€
- Compartimentaciones y albañilería interior 79.992,60€
- Escaleras y cerrajería en escaleras 139.101,50€
- Falsos techos 23.134,00€
- Revestimientos 110.130,40€
- Solados 157.196,60€
- Carpintería de madera; puertas y armarios 140.930,00€
- Instalación de fontanería 89.998,80€
- Calefacción climatización y ACS 327.074,80€
- Instalación eléctrica especiales e iluminación 251.628,60€

- Ventilación 16.491,60€
- Equipamiento cocina 70.040,00€
- Equipamiento Baños 41.821,70€
- Urbanización interior 264.117,50€
- Piscina 22.959,29€
- Seguridad y salud 1000,00€
- Control de calidad 729,60€
- Gestión de residuos 800,00€

Haciendo un PEM de 2.735.850,52€; 273.585,06€ por vivienda, 686,33€/m²ccc. Como coste se añade un 20% en concepto de gastos generales y beneficio industrial de la constructora, lo que nos provoca un coste de 823,58€/m²ccc.

Cada mes se realizará una recepción provisional de la obra en la que se certificará lo realmente ejecutado realizando una retención del 5% para garantizar que si aparecen defectos el constructor se haga cargo de ellos, al finalizar la obra en caso de que hayan respondido por estos vicios la constructora se devolverá el porcentaje retenido, realizando así la recepción definitiva.

En la tabla 4 se muestran los gastos de construcción:

2. CONSTRUCCIÓN	
OBRA	3.283.021,01
Viviendas	3.283.021,01
Retención garantía obra	-164.151,05
Devolución garantía obra	164.151,05
TOTAL CONSTRUCCIÓN	3.283.021,01

Tabla 4. Costes de construcción. Fuente: elaboración propia

6.2.3. Honorarios facultativos

Aunque en la actualidad los honorarios regulados por los colegios profesionales se han eliminado para realizar una estimación de estos gastos usaremos las tablas del CAATIE.

6.2.3.1. Arquitecto

Los honorarios del arquitecto ascienden a 169.439,40€ como se puede calcular en base a la figura 29:

$$H = S \times M \times (F1 \times F2 \times F3 \times \dots \times Fn)$$

- H: honorarios
- S: Superficie
- M: módulo importe de honorarios (39 en el caso de viviendas)
- Fn: coeficientes correctores

Figura 29. Honorarios arquitecto. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV

Los pagos se realizarán de la siguiente forma:

- 45% → 76.247,73€ por el proyecto básico
- 25% → 42.359,85€ por el proyecto de ejecución
- 25% → 42.359,85€ por dirección de obra
- 5% → 8.471,97€ por liquidación de obra

6.2.3.2. Ingeniero telecomunicaciones

De la misma forma y atendiendo a los honorarios medios que habitualmente se abonan a estos profesionales los honorarios del ingeniero de telecomunicaciones ascienden a 1.105,86€ como se puede calcular en base a la figura 30:

$$\text{Redacción del proyecto: } 402,68 + 18,03 \times N$$

$$\text{Dirección de obra y certificado: } 402,68 + 12,02 \times N$$

- N: número de viviendas iguales

Figura 30. Honorarios ingeniero telecomunicaciones. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV

Los pagos se realizarán de la siguiente forma:

- 585,98€ → por el proyecto
- 522,88€ → por la dirección de obra y certificado

6.2.3.3. Arquitecto técnico

Los honorarios del arquitecto técnico son la suma de los honorarios del arquitecto por la dirección de obra y la liquidación:

- Dirección ejecución obra: 50.831,82€ pagado de la siguiente forma:
 - 95% → 48.290,23€ por la ejecución obra
 - 5% → 2.541,59€ por liquidación de obra
- Seguridad y salud: 15.582,00€ según la figura 31 y la tabla 4:

$$H = S \times M \times P \times C_A$$

- H: honorarios
- S: superficie
- M: módulo importe honorarios (3.69 en este caso obtenido de la tabla 5)
- P: grado de profesionalización del constructor (estimamos que hay un responsable de seguridad a pie de obra)
- CA: coeficiente actualización en función del IPC

Figura 31. Honorarios seguridad y salud. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV

Módulo M	
Superficie total construida (en m²)	Módulo M
Hasta 200	9,50
entre 200 y 238	1.900/superficie total
De 238 a 400	8,00
entre 400 y 413	3.200/superficie total
De 413 a 600	7,75
entre 600 y 705	4.650/superficie total
De 705 a 1.000	6,60
entre 1.000 y 1.148	6.600/superficie total
De 1.148 a 2.000	5,75
entre 2.000 y 2.347	11.500/superficie total
De 2.347 a 3.000	4,90
entre 3.000 y 4.083	14.700/superficie total
De 4043 a 5.000	3,60
entre 5.000 y 6.207	18.000/superficie total
Más de 6.207	2,90
Coefficiente de ponderación P (grado de profesionalización del constructor)	
Responsable de seguridad a pie de obra	1,00
Encargado a pie de obra	1,10
Sin encargado a pie de obra	1,25

Tabla 5. Módulos seguridad y salud. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV

- 30% → 4.674, 60€ por la redacción del estudio
- 21% → 3.272,22€ por aprobar el plan de seguridad y salud
- 49% → 7.635,18€ por la ejecución de la obra
- Programa de control de calidad 10.166,36€ (un 20% de la dirección de obra)
 - 100% → 10.166,36€ por el programa de control de calidad

En la tabla 6 se muestra el resumen gastos de honorarios facultativos:

3. HONORARIOS FACULTATIVOS	
1. ARQUITECTO	169.439,40
PROYECTO BÁSICO	76.247,73
PROYECTO EJECUCIÓN	42.359,85
DIRECCIÓN OBRA	42.359,85
LIQUIDACIÓN	8.471,97
IVA soportado	35.582,27
Retención IRPF	-25.415,91
Liquidación retención	25.415,91
2. INGENIERO TELECOMUNICACIONES	1.105,86
PROYECTO	582,98
DIRECCIÓN OBRA	522,88

IVA soportado	232,23
Retención IRPF	-165,88
Liquidación retención	165,88
3. ARQUITECTO TÉCNICO	76.580,18
DIRECTOR EJECUCIÓN OBRA	50.831,82
DIRECCIÓN	48.290,23
LIQUIDACIÓN	2.541,59
SEGURIDAD Y SALUD	15.582,00
PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD	10.166,36
IVA soportado	16.081,84
Retención IRPF	-11.487,03
Liquidación retención	11.487,03
TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS	247.125,44
TOTAL IVA SOPORTADO (HF)	51.896,34

Tabla 6. Resumen de los honorarios facultativos. Fuente: elaboración propia

6.2.4. Licencias

Al tratarse de obra nueva es necesario la solicitud de ciertas licencias no solo para la ejecución de la promoción, sino para la solicitud de una hipoteca incluso para su venta.

6.2.4.1. Licencia de obras y ICIO

Al tratarse de una edificación de nueva planta, obra nueva, es necesario solicitar una licencia de obras y pagar el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras. La licencia de obras está regulada por el ayuntamiento donde se encuentre el solar, en nuestro caso Benissano en la ordenanza reguladora de la tasa por licencias urbanísticas de 31 de octubre de 1989. El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras está regulado por la ordenanza reguladora del ICIO del 31 de octubre de 1989. Para la concesión de la licencia se debe abonar la tasa previamente y una vez concedida y antes del inicio de las obras el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obra (ICIO).

La tasa por licencia de obras (ANEXO 3) a abonar previa a la solicitud de la licencia será el 2,4% del coste real de la obra suponiendo un total de 65.660,42€.

El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ANEXO 4) es del 3.5% del coste real de la obra suponiendo un total de 95.754,78€.

6.2.4.2. Declaración de 1ª ocupación

Es una ordenanza que depende del ayuntamiento y se regula por la ordenanza de la tasa de licencias urbanísticas de 31 de octubre de 1989 (ANEXO 3). Es un acto para el reconocimiento de que las edificaciones se han hecho conforme a lo estipulado en la licencia y acorde con lo estipulado en la normativa urbanística.

La declaración de 1ª ocupación es del 2.4% sobre el coste real de la obra lo que supone 65.114,62€ abonado una vez finalizada la obra.

6.2.4.3. Declaración de obra nueva

Se trata de un procedimiento para hacer constar en la escritura pública que se va a realizar unas viviendas de nueva planta para inscribir dicho cambio en el Registro de la Propiedad.

Por estos motivos se le ha de pagar al notario y al registrador de la propiedad según la tabla 7:

VALORES DE C (en euros)	FORMULAS APLICABLES	
	Notario	Registrador de la Propiedad ¹
≤ 6.010,12	90,15	24,04
> 6.010,12 y ≤ 30.050,61	63,11 + 0,0045 x C	13,22 + 0,00175 x C
> 30.050,61 y ≤ 60.101,21	153,26 + 0,0015 x C	28,55 + 0,00125 x C
> 60.101,21 y ≤ 150.253,02	183,31 + 0,0010 x C	58,60 + 0,00075 x C
> 150.253,02 y ≤ 601.012,10	258,44 + 0,0005 x C	126,21 + 0,00030 x C
> 601.012,10 y ≤ 6.010.121,04	378,64 + 0,0003 x C	(> 601.012,10) 186,31 + 0,00020 X C
> 6.010.121,04	Libre Pacto	

Tabla 7. Honorarios Notario y Registrador propiedad. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV

El coste (C) será el precio de ejecución por contrata y hay que reducir en un 5% sus honorarios debido a la aplicación de medidas contra el déficit público.

- Notario → 1.295,37€
- Registrador propiedad → 800,77€

Dado que se trata de actos jurídicos hay que pagar el impuesto sobre actos jurídicos documentados, el 1,5% sobre el presupuesto de ejecución por contrata. 49.245,32€, se dispone un plazo de 30 días hábiles tras la declaración de obra nueva.

6.2.4.4. Declaración de división horizontal

Se trata de un procedimiento para hacer constar que en un inmueble existen elementos privativos y elementos comunes dado que consta como una única unidad jurídica, en este caso se trata de una propiedad horizontal tumbada. Este procedimiento es necesario para la solicitud de la hipoteca dado que es necesario para la subrogación del préstamo al promotor.

Al tratarse de un acto jurídico se pagará al notario y al registrador de la propiedad según la Tabla 7.

El coste (C) será el precio de ejecución por contrata más el valor del suelo y hay que reducir en un 5% sus honorarios debido a la aplicación de medidas contra el déficit público,

además en el caso del registrador de la propiedad hay que reducir en un 30% sus honorarios dado que se le ha de pagar por cada bien que se registre, en este caso 10 viviendas.

- Notario → 1.591,08€
- Registrador propiedad → 2.544,59€

Dado que se trata de actos jurídicos hay que pagar el impuesto sobre actos jurídicos documentados, el 1,5% sobre el presupuesto de ejecución por contrata más el valor del suelo. 64.808,91€, se dispone un plazo de 30 días hábiles tras la declaración de obra nueva.

6.2.4.5. Tasas Vivienda de Protección Oficial (VPO)

Dado que se trata de viviendas sin ningún régimen de protección no procede pagar estas tasas.

En la tabla 8 se muestra el resumen de gastos de licencias:

4. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES		
1. LICENCIAS		227.075,62
LICENCIAS DE OBRAS		161.415,20
	TASA	65.660,42
	ICIO	95.754,78
LICENCIA DE 1ª OCUPACIÓN		65.660,42
2. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA		51.341,45
NOTARIO		1.295,37
AJD		49.245,32
REGISTRADOR		800,77
IVA soportado		440,19
Retención IRPF		-314,42
Liquidación retención		314,42
3. DECLARACIÓN DE DIVISIÓN HORIZONTAL		68.944,57
NOTARIO		1.591,08
AJD		64.808,91
REGISTRADOR		2.544,59
IVA soportado		868,49
Retención IRPF		-620,35
Liquidación retención		620,35
4. TASAS VPO		
TOTAL LICENCIAS Y AUTORIZACIONES		347.361,64
TOTAL IVA SOPORTADO		1.308,68

Tabla 8. Gastos licencias y autorizaciones. Fuente: Elaboración propia

6.2.5. Seguros e impuestos

En la construcción es obligatorio tener ciertos seguros para la actividad de promotor, siendo obligatorio el seguro decenal y para contratar éste es necesario tener un organismo de

control técnico. Por otra parte, al desarrollar una actividad económica es necesario pagar el impuesto sobre actividades económicas.

6.2.5.1. Seguro de responsabilidad decenal

Según la Ley 38/1999, del 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) establece tres plazos para exigir responsabilidades a los agentes.

- Diez años en el caso de vicios que comprometan la estructura o resistencia mecánica de la edificación.
- Tres años en el caso de vicios que provoquen el incumplimiento de los requisitos mínimos de habitabilidad.
- Un año en daños en acabados.

Aunque existen seguros de responsabilidad civil para cubrir todas estas responsabilidades, sólo el seguro de responsabilidad decenal en el caso de viviendas es el obligatorio según la LOE, en caso de no contratarlo no se permite la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Desglosamos el seguro de responsabilidad decenal en 2 partes:

- Control técnico (OCT) → 0.5% sobre el PEM → 13.679,25€
- Póliza seguro → 0.7% sobre el PEM → 19.150,16€ pagado en dos plazos el primero del 30% y un segundo plazo al finalizar la obra del 70%

6.2.5.2. Impuesto sobre actividades económicas (IAE)

Es un impuesto de carácter municipal por el ejercicio de una actividad empresarial, para lo que hay que darse de alta en un epígrafe del IAE en concreto el de las promociones inmobiliarias de edificaciones es el 833.2. El IAE tiene dos cuotas, la fija y la variable.

- La cuota fija se obtiene de la figura 32 y asciende a 315.35€, se abona del 1 de septiembre al 30 de octubre cada año, se calcula con la siguiente fórmula:

$$Cuota\ fija = 186.61 \times C \times R \times (1 - B)$$

- C: Coeficiente ponderación (1.31 en este caso)
- R: recargo provincial (1.29 en toda la Comunidad Valenciana)
- B: Bonificaciones (no existe ninguna bonificación en este caso)

Figura 32. Cuota fija IAE. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV

- La cuota variable se obtiene de la figura 33, depende de los m2 vendidos ese año en total asciende a 13.729,43€ y se abona en enero, se calcula con la siguiente fórmula:

$$Cuota\ variable = 1,87 \times C \times R \times (1 - B) \times m2\ vendidos$$

- C: Coeficiente ponderación (1.31 en este caso)
- R: recargo provincial (1.29 en toda la Comunidad Valenciana)
- B: Bonificaciones (no existe ninguna bonificación en este caso)

Figura 33. Cuota variable IAE. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV

6.2.5.3. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

Es un impuesto que depende del ayuntamiento, y es un impuesto que grava la propiedad de bienes inmuebles. Se paga una vez al año del 1 de marzo al 31 de abril (ANEXO 5).

El IBI asciende a 1.065,24€ cada año y se obtiene de la figura 34:

$$IBI = V_c \times I \times (1 - B)$$

- V_c : Valor catastral (0.33 del valor de mercado aproximadamente 345.857,57€)
- I : Tipo impositivo (0.77%)
- B : Bonificaciones (del 60%)

Figura 34. Impuesto de bienes inmuebles. apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV

En la tabla 9 se muestra el resumen de gastos de seguros e impuestos:

5. SEGUROS E IMPUESTOS	
1. SEGURO DE RESPONSABILIDAD DECENAL	32.830,21
CONTROL TÉCNICO (OCT)	13.679,25
PÓLIZA DE SEGURO	19.150,96
IVA soportado	2.872,64
2. IAE	14.675,48
3. IBI	3.195,72
TOTAL SEGUROS E IMPUESTOS	50.701,42
TOTAL IVA SOPORTADO	2.872,64

Tabla 9. Gastos de seguros e impuestos. Fuente: elaboración propia

6.2.6. Gastos gestión

Estos gastos se refieren a costes directos e indirectos para la realización de actividades imprescindibles para la llevar a cabo la administración y gerencia de la promoción, es decir la gestión de la promoción.

6.2.6.1. Gastos administración

Se estima en un 0.5% de todos los costes hasta el momento sin incluir el IVA, es decir, del coste del solar (1.060.515,84€), el de construcción (3.823.021,01€), los honorarios facultativos (247.125,44€), las licencias y autorizaciones (347.361,64€) y los seguros e impuestos (49.569,15€). Suponen un total de 24.943,63€.

6.2.6.2. Gastos gerenciales

Se estima en un 0,25% de todos los costes hasta el momento, sin contar con los gastos de administración, suponiendo 12.471,81€.

En la tabla 10 se muestra el resumen gastos de gestión:

6. GASTOS DE GESTIÓN	
1. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	24.943,63
2. GASTOS GERENCIALES	12.471,81
TOTAL GASTOS GESTIÓN	37.415,44
TOTAL IVA SOPORTADO	7.857,24

Tabla 10. Gastos de gestión. Fuente: elaboración propia

6.2.7. Gastos de comercialización

Estos gastos son producidos dado que se necesita una empresa para llevar a cabo la gestión de la venta de las viviendas, por lo que estos gastos se calculan en función de las ventas de las viviendas que se detallarán más adelante.

6.2.7.1. Gastos de ventas

Estos gastos se refieren a las comisiones producidas por la empresa que realice las ventas de los inmuebles por lo que los gastos irán en función de los ingresos producidos por las ventas, en este caso estimamos un 0,5% como comisión por la venta suponiendo unos gastos de 30.412,20€.

6.2.7.2. Gastos de publicidad

Estos gastos se componen de la inversión que realizamos para promocionar las viviendas, esto incluye desde el cartel de la promoción, anuncios, dosieres de calidades, planos para orientación de clientes, así como imágenes en 3D de la promoción y de la vivienda tipo. Hemos establecido un gasto del 0,75% sobre los ingresos producidos por las ventas suponiendo un coste de 45.618,30€. Estos gastos se producirán de manera continuada hasta la venta de toda la promoción teniendo mayores desembolsos al principio para publicitar la promoción y disminuyendo a medida que la vamos vendiendo.

En la tabla 11 se muestra el resumen gastos de comercialización:

7. GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	
1. GASTOS DE VENTAS	30.412,20
2. GASTOS DE PUBLICIDAD	45.618,30
IVA soportado	15.966,41
TOTAL GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	76.030,50
TOTAL IVA SOPORTADO (COMERCIALIZACIÓN)	15.966,41

Tabla 11. Gastos de comercialización. Fuente: elaboración propia

6.2.8. Gastos financieros

Estos gastos no tienen que ver con la financiación, si no con las entregas a cuenta de los clientes. El 10% del coste total se pagará como entrada, el 20% en pagos aplazados hasta la entrega de llaves y estas sumas de dinero deben asegurarse por ley. Esto supone dos gastos el mantenimiento de la cuenta estimamos un 1% y el del interés legal del dinero establecido en los presupuestos generales del estado siendo del 3%, esto nos genera unos gastos de 9.587,79€.

6.2.9. Resumen de gastos

Para concluir los gastos en la tabla 12 se muestra el resumen de los gastos de la promoción:

SOLAR	1.060.515,84
CONSTRUCCIÓN	3.283.021,01
HONORARIOS FACULTATIVOS	247.125,44
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	347.361,64
SEGUROS E IMPUESTOS	50.701,42
GASTOS DE GESTIÓN	37.415,44
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	76.030,50
GASTOS FINANCIEROS	9.587,79
	5.111.759,08

Tabla 12. Resumen de los gastos. Fuente: elaboración propia

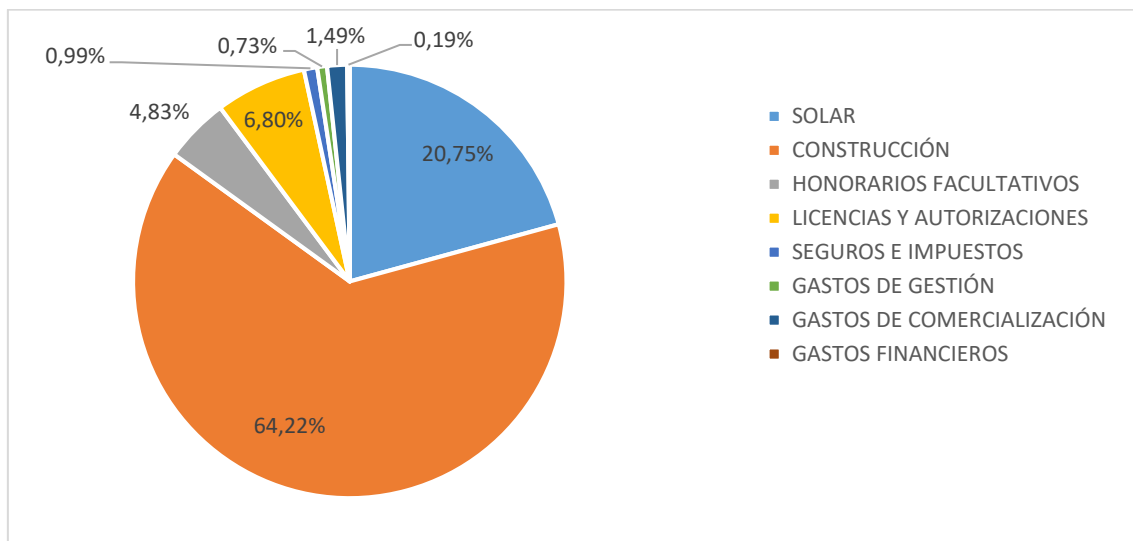


Figura 35. Gráfica de reparto de gastos. Fuente: elaboración propia

En la figura 34 observamos que el mayor porcentaje de gasto, algo más de la mitad se corresponde con la construcción seguido del solar, de las licencias y autorizaciones. Es importante resaltar que las licencias y autorizaciones tienen un peso relevante en el coste de la promoción.

6.3. Cuenta de resultados y ratios económicos

A continuación, se presenta la cuenta de resultados, que consta de una fotografía hecha al finalizar la promoción en la que se muestran los resultados generados por la promoción, posteriormente se realizan diversos ratios para obtener información de gran relevancia.

6.3.1. Cuenta de resultados

En la tabla 14 se muestra la cuenta de resultados en la que se observa que tras intereses e impuestos tenemos un beneficio neto de 728.010,69€.

TOTAL VENTAS	6.082.440,00
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	5.026.140,79
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	1.056.299,21
GASTOS COMERCIALES	76.030,50
BAII (beneficio antes de intereses e impuestos)	980.268,71
GASTOS FINANCIEROS	9.587,79
BAI (beneficio antes de impuestos)	970.680,92
IMPUESTO SOCIEDADES (25%)	242.670,23
BN (beneficio neto)	728.010,69

Tabla 13. Cuenta de resultados. Fuente: elaboración propia

6.3.2. Ratios económicos

En este apartado obtenemos una ratios económicos. En este ejercicio nos planteamos obtener una rentabilidad mínima, de forma que a partir del cash-flow realizado en Excel, en el que se dispone de toda la información de cobros y pagos de la promoción vinculada modificamos los valores de venta hasta obtener una rentabilidad aceptable. Los precios de venta que permiten obtener esta rentabilidad se verán en el siguiente apartado (Ventas).

En la tabla 14 se observan los resultados considerados como rentabilidad mínima aceptable.

RE (RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN) (BAII/Gexp+Gcom)	19,21%
MARGEN SOBRE VENTAS (BAI/VENTAS)	15,96%
RF=RRP (BN/RECURSOS PROPIOS)	20,57%
REPERCUSIÓN SUELO/VENTAS (Pº SUELO/VENTAS)	17,06%
REPERCUSIÓN (Pº SUELO/SUP. SOBRE RASANTE)	520,18

Tabla 14. Ratios de la promoción. Fuente: elaboración propia

Con la rentabilidad de la inversión se refiere a que de cada 100€ invertidos en la promoción se obtienen 19,21€ de beneficio antes de intereses e impuestos.

El margen sobre ventas expresa que por cada 100€ de ventas 15,96€ son de beneficio antes de impuestos.

La rentabilidad de los recursos propios informa que por cada 100€ invertidos en la promoción se obtienen 20,57€ de beneficio neto

Los últimos dos ratios son muy interesantes a la hora de escoger un suelo sobre el que realizar la promoción. El primero expresa la repercusión del suelo sobre ventas esto quiere

decir que por cada 100€ de ventas 17,06€ irán destinados al pago del solar. El último ratio es la repercusión del suelo sobre superficie sobre rasante lo que quiere decir que el solar nos cuesta 520,18€ por cada m²t.

Estos indicadores muestran que la promoción es rentable, importante destacar nuevamente que estos valores podrían considerarse umbrales mínimos, puesto que por debajo de estas cifras no parecería rentable la operación

6.3.3. Valor actual neto (VAN) y tasa interna de retorno (TIR)

El VAN y la TIR son dos parámetros muy importantes a la hora de calcular la rentabilidad del proyecto, estos dos parámetros se basan en los flujos de caja, es decir, a parte de tener en cuenta los ingresos menos los gastos como en la cuenta de resultados tiene en cuenta en qué momento se producen. Esto es muy importante a la hora de comparar dos proyectos de diferentes naturalezas. En el caso del VAN se expresa en una unidad monetaria neta, en cambio la TIR es un porcentaje, aunque ambos están interrelacionados como se muestra en la figura 36.

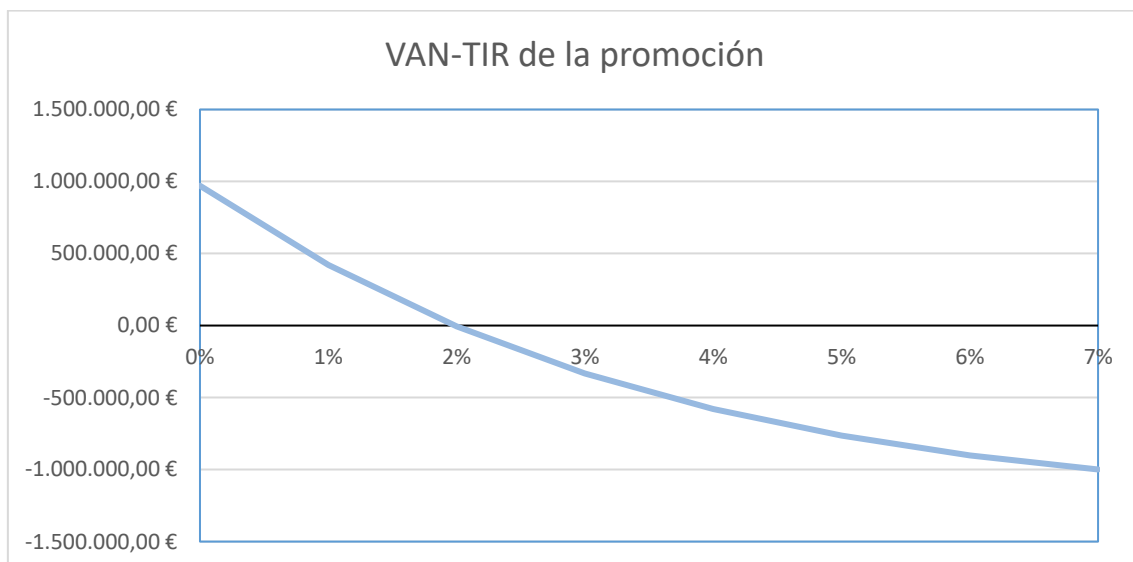


Figura 36. VAN-TIR (mensual) de la promoción. Fuente: elaboración propia

Con estos resultados obtenemos la siguiente información:

- El VAN con un coste de financiación 0 sería de 970.680,92
- La TIR tiene un valor del 1,98% mensual y el 26,59% anual. Esto significa que en caso de que la financiación costase un 1,98% mensual el valor actual neto sería 0

6.4. Ventas

En este apartado se detalla todo lo relativo a los ingresos producidos por la venta de la promoción. En este apartado se ha hecho una previsión de ventas en las que antes de la entrega de llaves ya se han vendido todas las viviendas.

6.4.1. Viviendas

Aunque la promoción tiene viviendas y trasteros se venden como una única unidad puesto que los trasteros están asociados a la vivienda.

Se ha fijado un mínimo de rentabilidad para realizar la promoción por lo que el precio de la vivienda se fija en 1400€/m²ccc y esta posee 434,46m²ccc dando un precio final de venta unitario de 608.244,00€.

Es importante recordar que no existe oferta de viviendas de obra nueva tanto en Lliria como en Benissanó y que la situación del suelo es muy buena estando cerca del núcleo urbano. Y de sus servicios tal y como se muestra en la figura 21.

Los ingresos generados con la venta de las viviendas ascienden a 6.082.440,00€.

6.5. Escenarios

Tras analizar la viabilidad de la promoción y obtener los datos finales de rentabilidad, se realizan diversos escenarios dado que es muy común que en la zona existan tanto viviendas con el garaje incluido como viviendas sin garaje, también es habitual que las promociones de adosados destinen una parte de la superficie a jardín con piscina. Estos cambios en el diseño generan cambios significativos del proyecto en cuanto a los gastos de la promoción especialmente a los costes de construcción obteniendo rentabilidades distintas, pero en este caso vamos a plantearlo desde otro punto de vista, se va a mantener una rentabilidad adecuada como la del primer caso para obtener que ingresos se deben conseguir con la venta de la promoción.

Una rentabilidad adecuada es un caso similar al que nos ha salido en la situación original, esto no quiere decir que sea el mínimo indispensable para realizar el proyecto si no que se obtienen unos datos interesantes a la hora de realizar el proyecto. Esta rentabilidad debe estar entorno a una rentabilidad económica del 19% aproximadamente, un margen sobre ventas alrededor del 15% y una rentabilidad de los recursos propios cercana al 20%.

6.5.1. 10 adosados sin garaje (opción 1)

En este escenario se mantendrá el diseño de la promoción tan solo se eliminará el garaje tal y como se muestra en la figura 37, esto provocará unos cambios en el presupuesto de construcción y estos a su vez en otros gastos. La superficie construida por vivienda también variará dado que ya no existe el trastero. Para el cálculo de la viabilidad de este escenario se ha usado una hoja de Excel que se adjunta como ANEXO 8.

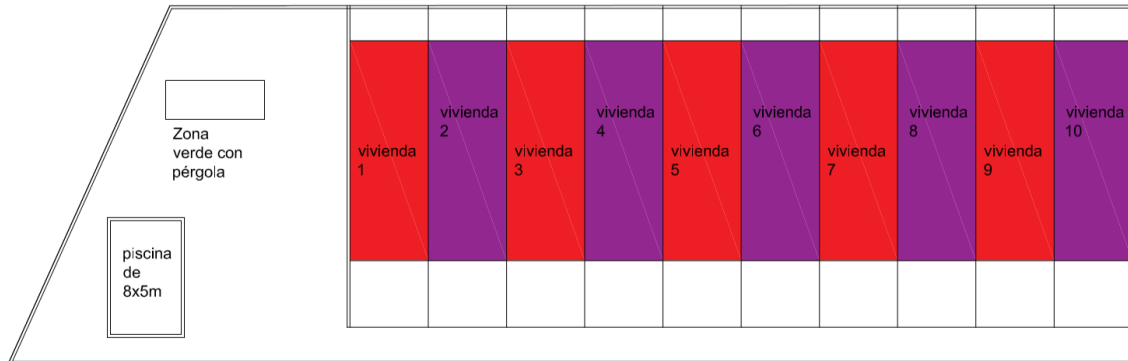


Figura 37. Planta baja de la promoción sin garaje. Fuente: elaboración propia

6.5.1.1. Gastos

Al eliminar todo el sótano se ven afectadas múltiples partidas tales como: el vaciado del solar, ejecución de la escalera, la intervención en aceras, la estructura. Esto sucede puesto que ya no hay que realizar una solera para el sótano, la estructura es más reducida, no es necesaria la ejecución de una escalera a sótano y tampoco la intervención en aceras al no verse afectadas por la ejecución de una superficie bajo rasante.

Cambios de los gastos respecto con el diseño original de la promoción:

- Solar → Se mantiene el mismo precio de solar
- Construcción → Varía levemente al desaparecer ciertas partidas que afectaban al sótano
- Honorarios Facultativos → Se mantienen los mismos honorarios.
- Licencias y autorizaciones → Al variar los costes de ejecución varían levemente los gastos relacionados con la solicitud de licencias.
- Seguros e impuestos → Al variar los costes de ejecución varían levemente los gastos de seguros e impuestos.
- Gastos de gestión → Puesto que el coste de la obra varía los gastos de gestión asociados a ella cambia.
- Gastos de comercialización → Aunque se ha mantenido el precio de 1500€/m²c de venta los m² de cada vivienda han variado por lo que se ha reducido los ingresos de las ventas reduciendo los gastos de comercialización dado que están en función de las ventas.
- Gastos financieros → Al variar el dinero producido con las ventas el gasto en asegurar los capitales entregados por los clientes cambia.

En la tabla 15 se muestra el resumen de gastos de la promoción, se puede observar que se produce un gran cambio al no realizar el sótano.

SOLAR	1.060.515,84
CONSTRUCCIÓN	2.915.875,96

HONORARIOS FACULTATIVOS	176.057,15
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	310.490,95
SEGUROS E IMPUESTOS	42.795,73
GASTOS DE GESTIÓN	33.793,02
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	68.732,51
GASTOS FINANCIEROS	8.667,48
	4.616.928,63

Tabla 15. Resumen de gastos de la promoción. Fuente: elaboración propia

En la figura 38 se observa como los gastos se han visto modificados levemente, perdiendo un poco de peso los gastos de construcción, aunque siguen siendo la partida con más coste de la promoción, el resto de partidas han ganado algo de volumen, pero continúan en los estándares anteriores.

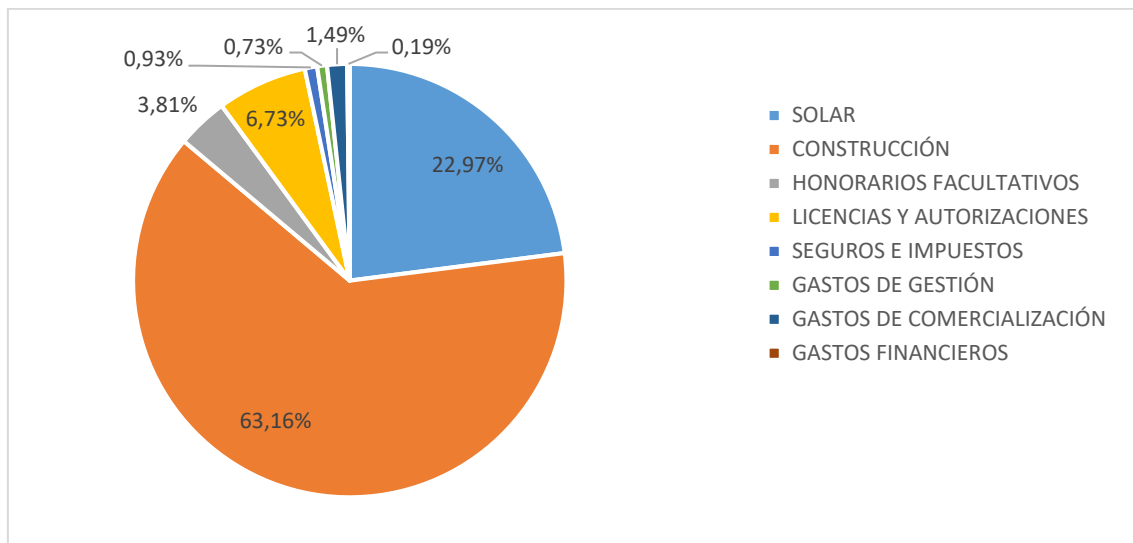


Figura 38. Gráfica de reparto de gastos (opción 1). Fuente: elaboración propia

6.5.1.2. Ventas

El precio de la vivienda debe ser de 549.860,10€ de este modo los ingresos producidos por la promoción ascienden a 5.498.601,00€. Con estos precios se mantendría la rentabilidad en los parámetros establecidos.

6.5.2. 12 adosados sin garaje ni zonas comunes (opción 2)

En este escenario se realizan dos nuevos adosados tal y como se muestra en la figura 39 y se eliminan por completo las zonas comunes, realizando adosados totalmente independientes unos de otros. Es importante mencionar que, aunque se han edificado dos nuevos adosados se sigue cumpliendo la normativa en cuanto a edificabilidad puesto que se edifican 2.584,93m²t siendo inferior a 3.274,63m²t, el máximo permitido por la norma urbanística. Para el cálculo de la viabilidad de este escenario se ha usado una hoja de Excel que se adjunta como ANEXO 9.

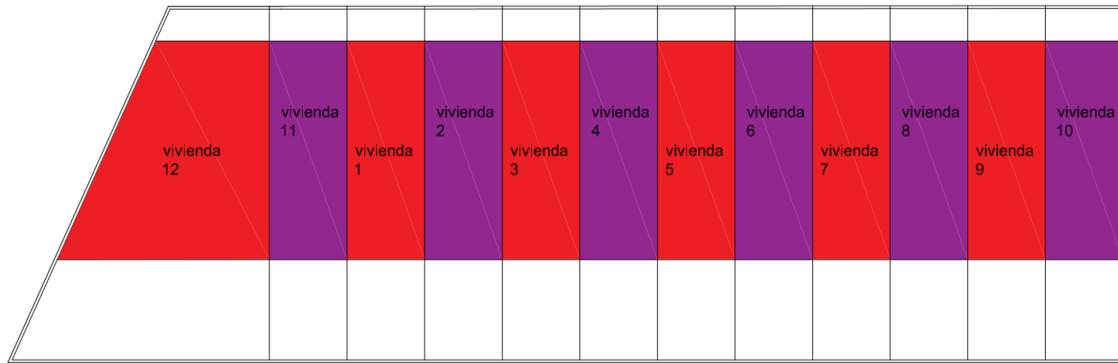


Figura 39. Planta baja de la promoción de 12 adosados sin zonas comunes. Fuente: elaboración propia

6.5.2.1. Gastos

Los gastos de la promoción varían dado que se elimina el sótano y se realizan dos adosados nuevos. Es importante añadir que último adosado es de mayor tamaño dado que hace esquina, para evitar complejidades y poder comparar mejor los distintos escenarios se saca la repercusión por metro cuadrado de una vivienda tipo siendo el mismo para esta vivienda.

Los cambios en los gastos de la promoción con respecto al diseño original son los siguientes:

- Solar → Se mantiene el mismo precio de solar
- Construcción → Varía puesto que se ejecutan 12 adosados y no existen zonas comunes.
- Honorarios Facultativos → Varían levemente al realizar 12 adosados en vez de 10.
- Licencias y autorizaciones → Puesto que varían los costes de construcción y el número de viviendas realizadas el coste de las licencias y autorizaciones cambia.
- Seguros e impuestos → Al variar los costes de ejecución varían levemente los gastos de seguros e impuestos.
- Gastos de gestión → Puesto que el coste de la obra varía los gastos de gestión asociados a ella cambia.
- Gastos de comercialización → Al variar los ingresos producidos por la promoción dado que se venden 12 adosados en vez de 10 y poseen diferentes características, los gastos de comercialización varían.
- Gastos financieros → Al venderse 12 viviendas en vez de 10 los gastos financieros varían considerablemente teniendo que asegurar un capital distinto.

En la tabla 16 se muestra el resumen de gastos, en ella se puede observar que no se ha producido un gran cambio debido a que la reducción de coste de construcción producido por la no realización del sótano se contrarresta con la producida por la ejecución de los dos nuevos adosados.

SOLAR	1.060.515,84
CONSTRUCCIÓN	3.536.260,37
HONORARIOS FACULTATIVOS	188.098,37
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	372.871,25
SEGUROS E IMPUESTOS	49.995,45
GASTOS DE GESTIÓN	39.058,06
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	79.337,74

GASTOS FINANCIEROS

11.268,67

5.337.435,75

Tabla 16. Resumen gastos promoción (opción 2). Fuente: elaboración propia

En la figura 40 se muestra la gráfica de los gastos de la promoción, se puede observar cómo no ha variado ningún porcentaje notablemente, la construcción ha ganado un poco de peso en el porcentaje de coste en detrimento del resto de partidas.

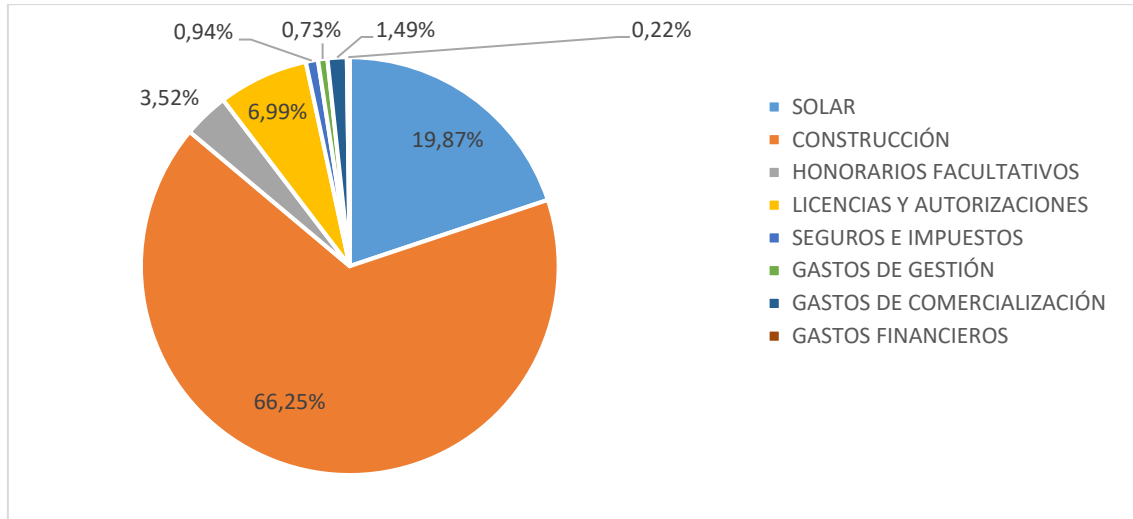


Figura 40. Gráfica de gastos de la promoción (opción 2). Fuente: elaboración propia

6.5.2.2. Ventas

El precio unitario de la vivienda tipo es de 506.860,00€ por lo que los ingresos producidos por las viviendas tipo ascienden a 5.575.460,00€, la vivienda en esquina tiene una superficie mucho mayor lo que origina un precio unitario de 771.559,50€ dando unos ingresos totales por la promoción 6.347.019,50€, manteniendo así los indicadores de rentabilidad en los parámetros establecidos.

6.5.3. 12 adosados con sótano (opción 3)

En este escenario se realizan dos nuevos adosados tal y como se muestra en la figura 41 y se realiza un sótano común mostrado en la figura 42. Es importante mencionar que, como en el caso anterior se continúa cumpliendo la normativa en cuanto a edificabilidad máxima se refiere. Para el cálculo de la viabilidad de este escenario se ha usado una hoja de Excel que se adjunta como ANEXO 10.

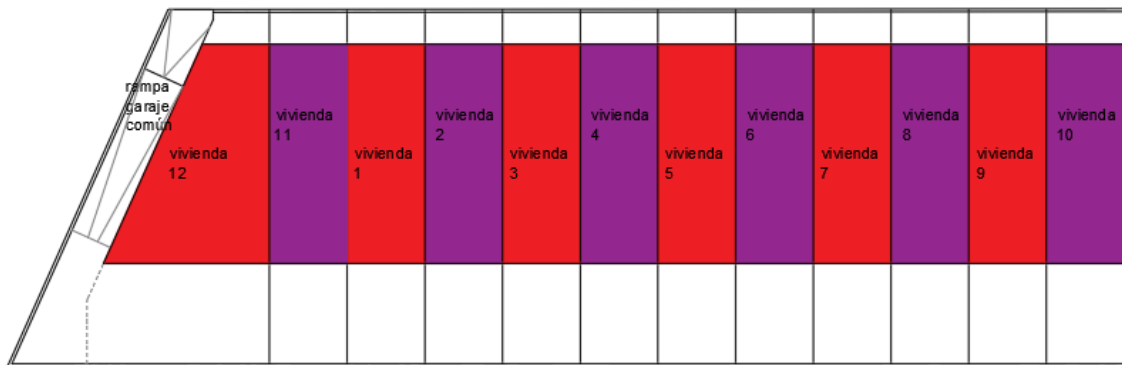


Figura 41. Planta baja promoción de 12 adosados con garaje. Fuente: elaboración propia

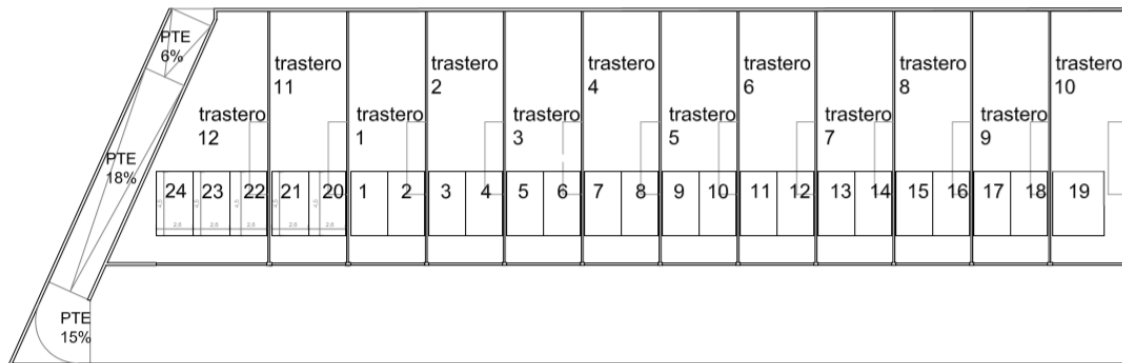


Figura 42. Planta sótano de la promoción de 12 adosados con garaje. Fuente: elaboración propia

6.5.3.1. Gastos

Los gastos de la promoción varían dado que se amplía el sótano y se realizan dos adosados nuevos. Es importante añadir que último adosado es de mayor tamaño dado que hace esquina, para evitar complejidades se calcula el coste del metro cuadrado de vivienda tipo y se multiplica por la superficie de esta vivienda.

Los cambios en los gastos de la promoción con respecto al diseño original son los siguientes:

- Solar → Se mantiene el mismo precio de solar
- Construcción → Varía puesto que se ejecutan 12 adosados y se amplía el garaje.
- Honorarios Facultativos → Varían levemente al realizar 12 adosados en vez de 10.
- Licencias y autorizaciones → Puesto que varían los costes de construcción y el número de viviendas realizadas el coste de las licencias y autorizaciones cambia.
- Seguros e impuestos → Al variar los costes de ejecución varían levemente los gastos de seguros e impuestos.
- Gastos de gestión → Puesto que el coste de la obra varía los gastos de gestión asociados a ella cambia.
- Gastos de comercialización → Al variar los ingresos producidos por la promoción dado que se venden 12 adosados en vez de 10 y poseen diferentes características, los gastos de comercialización varían.
- Gastos financieros → Al venderse 12 viviendas en vez de 10 los gastos financieros varían considerablemente teniendo que asegurar un capital distinto.

En la tabla 17 se muestra el resumen de gastos, en ella se puede observar que se han producido diversos cambios debido al aumento de la superficie construida tanto en la ejecución del sótano como en la ejecución de 2 adosados más.

SOLAR	1.060.515,84
CONSTRUCCIÓN	4.110.178,27
HONORARIOS FACULTATIVOS	272.770,54
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	430.507,19
SEGUROS E IMPUESTOS	60.744,04
GASTOS DE GESTIÓN	44.510,37
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	90.436,68
GASTOS FINANCIEROS	12.590,68
	6.082.253,61

Tabla 17. Resumen gastos construcción (opción 3). Fuente: elaboración propia

En la figura 43 se muestran la gráfica de los gastos, en ella se observa un cambio en todos los precios que han aumentado debido al aumento de los costes de construcción, esto provoca un aumento de todos los costes, excepto el del solar que al mantenerse el mismo precio pierde un poco de peso en el proyecto.

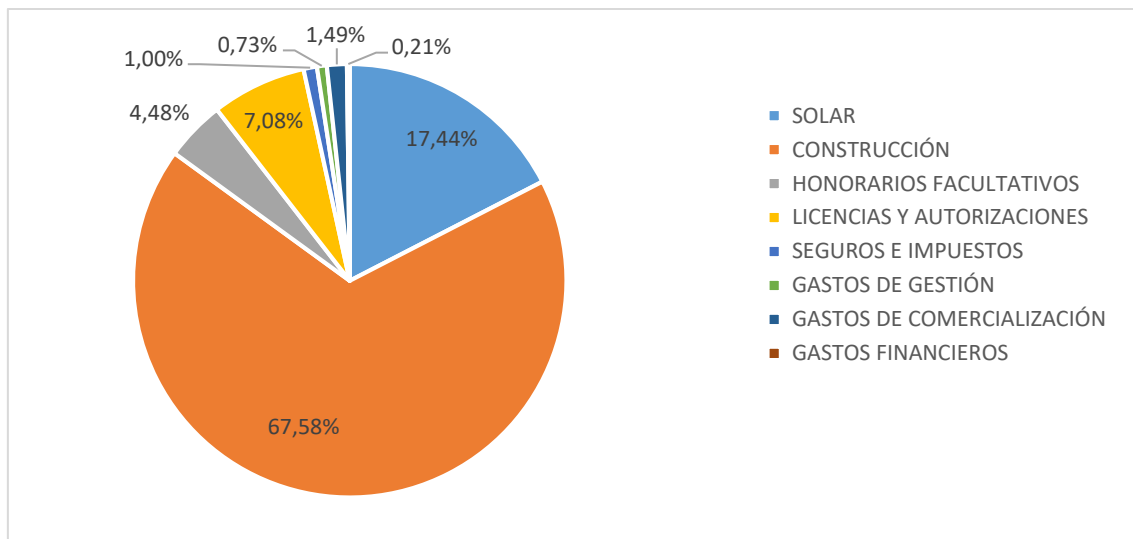


Figura 43. Gráfica de los gastos de la promoción (opción 3). Fuente: elaboración propia

6.5.3.2. Ventas

El precio unitario de la vivienda es de 594.911,75€ por lo que los ingresos producidos por la venta de las viviendas tipo asciende a 6.544.029,25€, la vivienda en esquina tiene más superficie por lo que el valor de esta vivienda es mayor siendo de 690.904,75€ lo que da unos ingresos totales por la promoción de 7.234.934,00€, manteniendo así los indicadores de rentabilidad en los parámetros establecidos.

6.5.4. Comparativo

En este apartado se pretende realizar un comparativo de los escenarios realizados, en él se tendrá en cuenta aspectos relacionados con el coste y los ingresos, así como de indicadores de rentabilidad obtenidos.

6.5.4.1. Gastos

En la tabla 21 se muestran todos los capítulos relacionados con la ejecución de la promoción. El solar se mantiene constante en todos ellos debido a que todos los escenarios mantienen constante el solar en el que se realiza, al ser distintos diseños el coste de ejecución varía, cuantos más metros cuadrados se realicen mayor valor tendrá la ejecución de los mismos. Las partidas destinadas a licencias, autorizaciones, seguros e impuestos y los gastos de gestión varían debido a que también lo hacen los m²c de la promoción y los costes de construcción. Por último, los gastos de comercialización y los financieros están relacionados con los m²c y los ingresos por lo que al cambiar uno se producen cambios en estos capítulos.

	10 adosados con garaje	10 adosados sin garaje	12 adosados sin garaje	12 adosados con garaje
SOLAR	1.060.515,84	1.060.515,84	1.060.515,84	1.060.515,84
CONSTRUCCIÓN	3.283.021,01	2.915.875,96	3.536.260,37	4.110.178,27
HONORARIOS FACULTATIVOS	247.125,44	176.057,15	188.098,37	272.770,54
LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	347.361,64	310.490,95	372.871,25	430.507,19
SEGUROS E IMPUESTOS	50.701,42	42.795,73	49.995,45	60.744,04
GASTOS DE GESTIÓN	37.415,44	33.793,02	39.058,06	44.510,37
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	76.030,50	68.732,51	79.337,74	90.436,68
GASTOS FINANCIEROS	9.587,79	8.667,48	11.268,67	12.590,68
TOTAL	5.111.759,08	4.616.928,64	5.337.435,75	6.082.253,61

Tabla 18. Comparativo de resúmenes de gasto de la promoción. Fuente: elaboración propia

6.5.4.2. Ventas

En la tabla 22 se comparan los resultados obtenidos en cuanto a información relacionada con los ingresos producidos por la promoción. El precio tanto unitario del adosado, así como el de la promoción varía.

	10 adosados con garaje	10 adosados sin garaje	12 adosados sin garaje	12 adosados con garaje
Precio unitario de adosado en esquina	-	-	771.559,50	690.904,75
Precio unitario de adosado	608.244,00	549.860,10	506.860,00	594.911,75
Ingresos totales de la promoción	6.082.440,00	5.498.601,00	6.357.493,60	7.234.934,00

Tabla 19. Comparativo de ingresos de la promoción. Fuente: elaboración propia

6.5.4.3. Indicadores económicos

En la tabla 23 se muestra un comparativo de rentabilidades y repercusión del suelo. Se han mantenido todas las rentabilidades muy similares puesto que se ha querido mantener el proyecto rentable modificando los diseños y los precios de venta.

	10 adosados con garaje	10 adosados sin garaje	12 adosados sin garaje	12 adosados con garaje
RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN	19,21%	19,32%	19,17%	19,20%
MARGEN SOBRE VENTAS	15,96%	16,03%	15,91%	15,93%
RENTABILIDAD FINANCIERA	20,57%	20,59%	21,09%	21,16%
REPERCUSIÓN SUELO SOBRE VENTAS	17,06%	18,87%	16,35%	14,34%
REPERCUSIÓN DEL SUELO SOBRE M2T	520,18	520,18	401,39	408,86
VAN	970.680,92	881.672,37	1.009.583,75	1.152.680,39
TIR (mensual)	1,98%	1,95%	2,06%	2,11%

Tabla 20. Comparativo de rentabilidades y otros ratios. Fuente: elaboración propia

Con estos resultados se puede concluir que el diseño más interesante es el de realizar 12 adosados sin garaje puesto que tiene precios que más se ajustan al precio de mercado. Aunque en la zona no se está realizando obra nueva se dispone del precio de venta del mercado de segunda mano en esta zona estando alrededor de los 500.000€ incluso se encuentran alguno por 850.000€. Es importante decir que la mayor parte del parque inmobiliario que está en venta está muy envejecido y generalmente muy alejado del núcleo urbano. Nuestro caso el precio de venta unitario para los adosados tipo es de 506.860,00€ en el caso del adosado en esquina de 771.559,50€.

6.6. Préstamo hipotecario

El préstamo hipotecario al promotor es no solo una manera de financiación del proyecto es un incentivo a la hora de la venta de la promoción ya que resulta muy interesante al cliente

la opción de subrogarse a la hipoteca realizada por el promotor para la ejecución de la promoción obteniendo un préstamo con mejores condiciones.

En este apartado se explicará brevemente las características y como afecta a la cuenta de resultados de la promoción, el préstamo hipotecario se aplica a la opción 2 dado que es el escenario con los precios por adosado más bajo. Se aporta un flujo de caja del préstamo hipotecario en el ANEXO 11

6.6.1. Características del préstamo hipotecario

En este apartado se resumirán las características del préstamo hipotecario al promotor:

- El principal del préstamo es del 70% del precio de venta de las viviendas (4.450.245,52€)
- El interés actual es bajo situándose en un 1,8% anual.
- El cobro de las disposiciones se realiza el 80% según las certificaciones de obra y el 20% a la entrega de llaves.
- El préstamo hipotecario consta de 3 fases para su tramitación:
 - Solicitud y tramitación, en esta parte se incluyen los gastos relacionados con la petición del préstamo tales como como: gastos de estudio y tasación
 - Aprobación y constitución, tras la nueva ley hipotecaria esta parte la costea el banco, se basa en gastos relacionados con el notario el registrador y el impuesto sobre AJD, es importante en esta fase tener la declaración de división horizontal puesto que el préstamo hipotecario ira asociado a cada vivienda
 - Disposición del préstamo, al disponer del capital según certificaciones vamos pagando intereses por el capital prestado.

En la tabla 21 se muestra un resumen de los gastos asociados al préstamo hipotecario

1. GASTOS PRÉSTAMO HIPOTECARIO	25.936,03
FASE I: SOLICITUD Y TRAMITACIÓN	1.500,00
GASTOS TASACIÓN	1.500,00
GASTOS ESTUDIO	
FASE II: APROBACIÓN Y CONSTITUCIÓN	
NOTARIO	
AJD	
REGISTRADOR	
IVA soportado	
HP NOS PAGA	
Retención IRPF	
Liquidación retención	
FASE III: DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO	24.436,03
SEGURO DE INCENDIOS	2.221,46
COMISIÓN DE APERTURA	22.214,57
2. INTERESES	40.993,88
VIVIENDAS	40.993,88
LOCALES	

**GARAJES
TRASTEROS**

TOTAL GASTOS FINANCIEROS 66.929,90

Tabla 21. Resumen de los gastos hipotecarios. Fuente: elaboración propia

Es importante comentar que existe un término llamado capital garantizado, se trata de una cifra por la cual se embargara al deudor en caso de incumplimiento de las condiciones del préstamo, este valor se calcula sacando los intereses que se cobrarían y añadiendo un 15% de las posibles costas y gastos judiciales, en función de esta cifra se calcula los honorarios del notario y registrados, así como de la liquidación del AJD.

6.6.2. Nueva cuenta de resultados

Al producirse unos gastos financieros la cuenta de resultados cambia tal y como se muestra en la tabla 22, teniendo un beneficio antes de impuestos menor.

TOTAL VENTAS	6.347.019,50
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	5.246.799,34
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	1.110.220,16
GASTOS COMERCIALES	79.337,74
BAII (beneficio antes de intereses e impuestos)	1.020.882,41
GASTOS FINANCIEROS	78.228,57
BAI (beneficio antes de impuestos)	942.653,85
IMPUESTO SOCIEDADES (25%)	235.663,46
BN (beneficio neto)	706.990,39

Tabla 22. Resumen de gastos de 12 adosados sin garaje con préstamo hipotecario. Fuente: elaboración propia

7. Conclusión

En el siguiente trabajo se ha realizado un estudio de viabilidad tanto de un punto de vista técnico como económico de una promoción de 10 adosados en el municipio de Benissanó.

Benissano es un municipio pequeño situado a 22,5km de Valencia, cuenta con los servicios básicos y está a dos kilómetros de Llíria un municipio mucho más grande que cuenta con servicios educativos, recreativos, culturales y deportivos, es importante añadir que la mayoría de la población de los municipios de la zona vive en viviendas unifamiliares. Durante la burbuja inmobiliaria se urbanizó una zona de expansión de Benissanó, pero al llegar la crisis no se edificó, dejando esta zona con solares listos para edificar, pero sin inversores dispuestos a ello.

Los estudios de viabilidad son muy importantes dado que nos permiten contemplar múltiples escenarios antes de la toma de decisiones. La crisis del sector inmobiliario ha puesto de manifiesto que se asumen muchos riesgos en operaciones de este tipo y por ello es necesario realizar estudios que de alguna forma reduzcan o acoten la incertidumbre a la hora de invertir grandes cantidades de dinero.

Esta promoción consta de 10 adosados en régimen de propiedad horizontal tumbada. Estos adosados constan de un jardín con piscina y pérgola para dar sombra y un sótano común, el adosado está compuesto por un trastero independiente de cada vivienda conectado directamente con esta en el que hay espacio para dos plazas de aparcamiento. Se realizan múltiples escenarios en los que se realizan cambios significativos. En el primero se elimina la zona de sótano; en el segundo se realizan 12 adosados eliminando todas las zonas comunes; en el tercero se realizan 12 adosados con garaje común.

Urbanísticamente el solar permite la construcción de adosados de planta baja más una altura y el aprovechamiento bajo cubierta. La edificabilidad máxima es de 1,775 m²s/m²t. deben disponer una fachada mínima de 5,5m.

Desde un punto de vista económico los adosados tienen un precio elevado dada su gran superficie. Tras realizar los escenarios es importante resaltar que la realización de zonas comunes en planta baja influye mucho en el precio unitario ya que se realizan 2 menos incrementando su precio final para mantener la rentabilidad del proyecto. Los resultados indican que la opción de realizar 12 adosados sin garaje es la más interesante desde el punto de vista económico por dos motivos principalmente: con él se obtienen unos índices de rentabilidad adecuados y se ajusta al precio de mercado existiendo viviendas unifamiliares de similares características por 850.000€ en urbanizaciones cercanas.

Para finalizar vale la pena tener parte de la promoción vendida o reservada ya que los precios son muy elevados dadas las características de la promoción y se asume un gran riesgo con los gastos necesarios para llevar a cabo la promoción.

8. Índice de figuras y tablas

8.1. Índice de figuras

Figura 1. Metodología empleada. Fuente: elaboración propia	13
Figura 2. Paro en España. Fuente: INE	14
Figura 3. Tasa anual del índice del precio de la vivienda. Fuente: INE	15
Figura 4. Crecimiento anual de la población en España. Fuente: INE.....	16
Figura 5. Saldo exterior anual de españoles. Fuente: INE.....	16
Figura 6. Saldo migratorio exterior por comunidades autónomas. Fuente: INE	17
Figura 7. Saldo migratorio entre comunidades autónomas. Fuente: INE.....	17
Figura 8. Stock acumulado de vivienda. Fuente: INE	18
Figura 9. Absorción de stock de viviendas. Fuente: INE.....	18
Figura 10. Importe medio de las hipotecas. Fuente: INE	19
Figura 11. Tipo de interés medio para las viviendas (Porcentaje). Fuente: INE	19
Figura 12. Variación anual del número de hipotecas sobre viviendas (porcentaje). Fuente: INE	20
Figura 13. Crecimiento anual del PIB. Fuente: INE.....	21
Figura 14. PIB per cápita en euros. Fuente: INE.....	21
Figura 15. Mapa del Camp de Túria. Fuente: GVA.....	22
Figura 16. Oferta de viviendas en Lliria y Benissanó. Fuente: idealista.com	23
Figura 17. Oferta de solares en Lliria y Benissanó. Fuente: idealista.com.....	24
Figura 18. Situación del suelo. Fuente: Google Maps	25
Figura 19. Plano catastro. Fuente: catastro	26
Figura 20. Plano de ordenación urbanística. Fuente: Ayto. Benissanó.....	27
Figura 21. Servicios cercanos. Fuente: Google Earth	29
Figura 22. Plano de distribución de planta baja. Fuente: elaboración propia	30
Figura 23. Plano de distribución sótano. Fuente: elaboración propia	30
Figura 24. Trastero vivienda. Fuente: elaboración propia	31
Figura 25. Planta baja vivienda. Fuente: elaboración propia.....	31
Figura 26. Planta primera vivienda. Fuente: elaboración propia.....	32
Figura 27. Planta buhardilla vivienda. Fuente: elaboración propia	32
Figura 28. Sección longitudinal. Fuente: elaboración propia.....	33
Figura 29. Honorarios arquitecto. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV.....	37
Figura 30. Honorarios ingeniero telecomunicaciones. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV	37
Figura 31. Honorarios seguridad y salud. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV.....	38
Figura 32. Cuota fija IAE. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV	42
Figura 33. Cuota variable IAE. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV.....	42
Figura 34. Impuesto de bienes inmuebles. apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV.....	43
Figura 35. Gráfica de reparto de gastos. Fuente: elaboración propia	45
	60

Figura 36. VAN-TIR de la promoción. Fuente: elaboración propia	47
Figura 37. Planta baja de la promoción sin garaje. Fuente: elaboración propia	49
Figura 38. Gráfica de reparto de gastos (opción 1). Fuente: elaboración propia	50
Figura 39. Planta baja de la promoción de 12 adosados sin zonas comunes. Fuente: elaboración propia	51
Figura 40. Gráfica de gastos de la promoción (opción 2). Fuente: elaboración propia	52
Figura 41. Planta baja promoción de 12 adosados con garaje. Fuente: elaboración propia.....	53
Figura 42. Planta sótano de la promoción de 12 adosados con garaje. Fuente: elaboración propia	53
Figura 43. Gráfica de los gastos de la promoción (opción 3). Fuente: elaboración propia	54

8.2. Índice de tablas

Tabla 1. Superficies promoción. Fuente: elaboración propia	33
Tabla 2. Honorarios notario y registrador. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV.....	34
Tabla 3. Gastos solar. Fuente: elaboración propia.....	35
Tabla 4. Costes de construcción. Fuente: elaboración propia	36
Tabla 5. Módulos seguridad y salud. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV.....	38
Tabla 6. Resumen de los honorarios facultativos. Fuente: elaboración propia.....	39
Tabla 7. Honorarios Notario y Registrador propiedad. Fuente: apuntes del área de intensificación del Grado de Arquitectura Técnica de la UPV	40
Tabla 8. Gastos licencias y autorizaciones. Fuente: Elaboración propia.....	41
Tabla 9. Gastos de seguros e impuestos. Fuente: elaboración propia	43
Tabla 10. Gastos de gestión. Fuente: elaboración propia.....	44
Tabla 11. Gastos de comercialización. Fuente: elaboración propia.....	44
Tabla 12. Resumen de los gastos. Fuente: elaboración propia.....	45
Tabla 13. Cuenta de resultados. Fuente: elaboración propia	46
Tabla 14. Ratios de la promoción. Fuente: elaboración propia	46
Tabla 15. Resumen de gastos de la promoción. Fuente: elaboración propia.....	50
Tabla 16. Resumen gastos promoción (opción 2). Fuente: elaboración propia	52
Tabla 17. Resumen gastos construcción (opción 3). Fuente: elaboración propia	54
Tabla 21. Comparativo de resúmenes de gasto de la promoción. Fuente: elaboración propia .	55
Tabla 22. Comparativo de ingresos de la promoción. Fuente: elaboración propia.....	56
Tabla 23. Comparativo de rentabilidades y otros ratios. Fuente: elaboración propia	56
Tabla 21. Resumen de los gastos hipotecarios. Fuente: elaboración propia.....	58
Tabla 22. Resumen de gastos de 12 adosados sin garaje con préstamo hipotecario. Fuente: elaboración propia	58

9. Bibliografía

- GVA, Generalitat Valencia http://aplicaciones.edu.gva.es/abc/i_guiadecentros/es/comarcas.asp?form1=4602
- INE, Instituto Nacional de Estadística <https://www.ine.es/>
- Ayuntamiento de Benissanó <https://www.ajuntamentbenissano.es/portal-de-transparencia/urbanisme-i-obres-publicues/>
- Idealista <https://www.idealista.com/>
- Apuntes del Área de Intensificación de la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación

10. Anexos

10.1. Anexo 1: FICHA CATASTRAL

10.2. Anexo 2: NORMATIVA URBANÍSTICA

10.3. Anexo 3: ORDENANZA LICENCIA OBRAS

10.4. Anexo 4: ORDENANZA ICIO

10.5. Anexo 5: ORDENANZA IBI

10.6. Anexo 6: PLANOS

10.7. Anexo 7: ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA 10 ADOSADOS
CON GARAJE Y ZONAS COMUNES

10.8. Anexo 8: ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA 10 ADOSADOS
SIN GARAJE Y CON ZONAS COMUNES (OPCIÓN 1)

10.9. Anexo 9: ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA 12 ADOSADOS
SIN GARAJE NI ZONAS COMUNES (OPCIÓN 2)

10.10. Anexo 10: ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA 12
ADOSADOS CON GARAJE (OPCIÓN 3)

10.11. Anexo 11: CASH-FLOW PRÉSTAMO HIPOTECARIO

ANEXO 1: FICHA CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

7583701YJ0878D0001HH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
AV JAUME I 67 Suelo	
46181 BENISSANO (VALENCIA)	
TIPO DE INMUEBLE	AÑO DE CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	

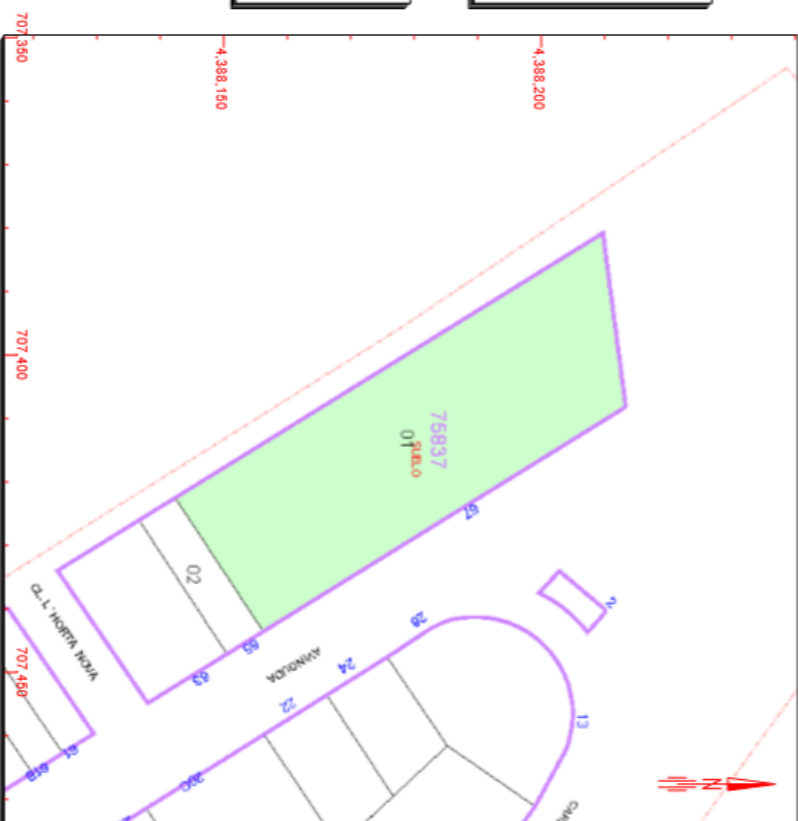
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
AV JAUME I 67		
BENISSANO (VALENCIA)		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁTICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
--	1.844	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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

707.450 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Lunes, 9 de Diciembre de 2019

- 707.450 Límite de Manzana
- 707.450 Límite de Parcela
- 707.450 Límite de Cercada
- 707.450 Mobiliario y aceras
- 707.450 Límite zona verde
- 707.450 Hidrografía

ANEXO 2: NORMA URBANÍSTICA

ADO
S=3.891
E=6.936

SRV

SRV

ADO 4
S=2.196,99m²s
E=3.866,72m²t

ADO 1
S=6.564,94m²s
E=12.673,72m²t

SAVI

SRV

SRV

ADO 3
S=2.388,54m²s
E=4.241,64m²t

SRV

SAVI

PRV

CA-19
1.695

MUNICIPAL
LIRIA

ADDC
S=2.2
E=3.9

SRV

ADO 5
S=1.068,55m2s
E=1.880,64m2t

SRV

ADO 4
S=2.195,99m2s
E=3.866,72m2t

SAV

SAV

SAV

AL
S=6
E=9

SAV

SAV

ADO 2
S=3.891,32m2s
E=6.936,22m2t

SRV

ADO 1
S=6.564,94m2s
E=12.673,72m2t

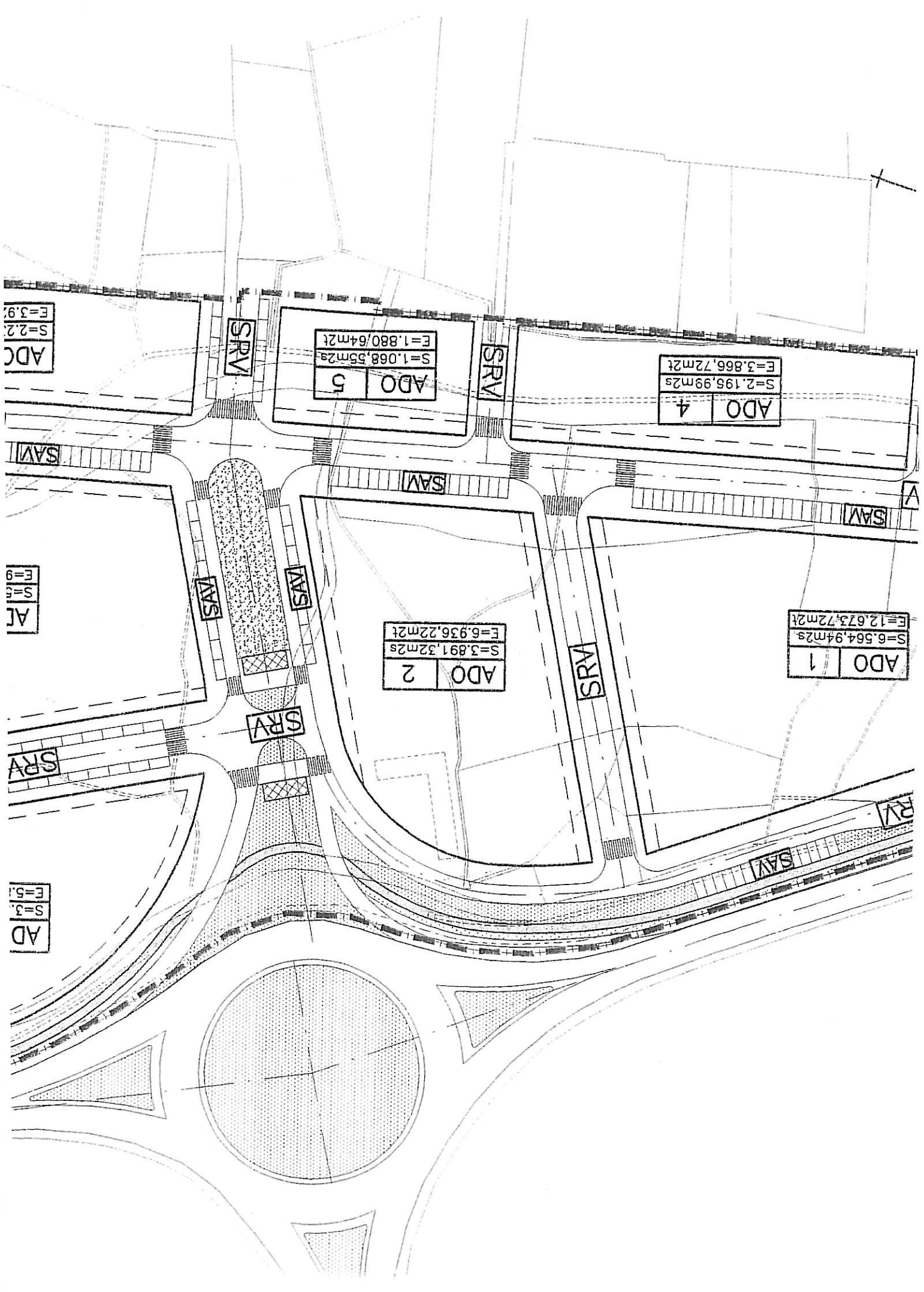
SRV

SRV

AD
S=3
E=5

SAV

RV





ADO 13
S=996,14m²
E=1.753,22m²t

ADO 12
S=1.618,68m²
E=2.848,88m²t

ADO 10
S=4.806,05m²
E=9.003,00m²t

ADO 9
S=4.036,87m²
E=7.464,64m²t

ADO 7
S=5.600,00m²
E=9.856,00m²t

8
34m²
66m²t

6
51m²
10m²t

1
m²
m²t

AVENIDA VIRGEN DEL FUNDAMENTO

LA LLOMETRA

CAPÍTULO 3 NORMAS ESPECÍFICAS PARA ZONAS

Sección primera. Zona Viviendas Unifamiliares Adosadas (ADO).

Artículo 3.3.1.1 Ámbito.

La zona Viviendas Unifamiliares Adosadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los correspondientes planos.

Artículo 3.3.1.2 Configuración de la zona.

La zona Viviendas Unifamiliares Adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado o exento y el uso global residencial.

Se admiten edificaciones aisladas, pareadas, pareadas dos a dos, en línea o composición semejante, quedando prohibida la edificación "una encima de otra" o viviendas "en vertical".

Artículo 3.3.1.3 Usos pormenorizados

a) *Uso dominante.*

Residencial unitario (Ru).

b) *Usos compatibles.*

Dotacional.

Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), almacenamiento compatible con vivienda (Tal-1), locales de oficinas y despachos (Tof-1), recreativo (Tre), hotelero (Tho), residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1b).

Industrial en la siguiente categoría: talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1).

c) *Usos incompatibles.*

Residencial múltiple (Rm).

Terciario: en las categorías no consideradas compatibles.

Industrial: en las categorías no consideradas compatibles.

Artículo 3.3.1.4 Parámetros urbanísticos

a) *Relativos a la manzana y el vial.*

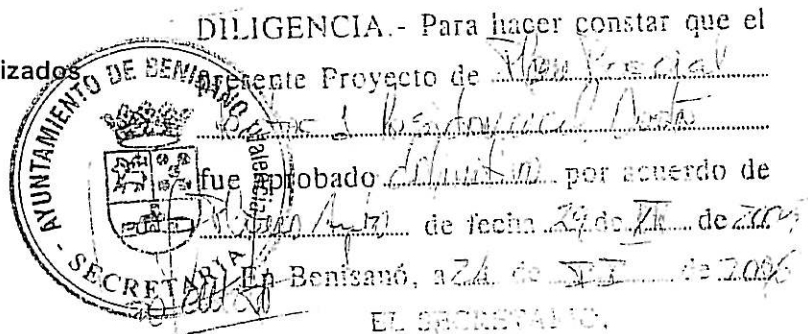
Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los correspondientes planos.

Rasantes: son las que vienen definidas en los correspondientes planos.

b) *Relativos a la parcela.*

Se considera parcela mínima edificable la que verifique los siguientes requisitos.

Superficie mínima: ciento treinta metros cuadrados (130,00 m²s).



Frente mínimo: cinco metros cincuenta centímetros (5,50 m).

Diámetro mínimo del círculo inscrito: cinco metros (5,00 m).

presente Proyecto de Urbanización
del sector 1 Residencial Oeste
fue aprobado por por acuerdo de
Plenaria de fecha 24 de Mayo de 2010

En Benisanó, a 31 de Mayo de 2010

c) *Relativos a la posición.*

Alineaciones de la edificación: son las que vienen definidas en los correspondientes planos con carácter obligatorio, estando prohibidos los retranqueos respecto a las mismas, excepto en el caso de que se justifiquen por el acceso al garaje - aparcamiento.

d) *Relativos al volumen y forma.*

Número máximo de plantas: dos plantas (planta baja y piso).

Altura máxima reguladora: siete metros (7,00 m).

Altura máxima total de la edificación: tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la altura de la edificación efectivamente adoptada.

Semisótanos: permitidos.

Sótanos: permitidos.

Cuerpos volados cerrados (miradores) o semicerrados: prohibidos.

Condiciones generales de los elementos salientes y los cuerpos volados abiertos (balcones): sobre la alineación de la edificación se autorizan los siguientes cuerpos y elementos salientes, en las condiciones que se indican.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de quince centímetros (0,15 m).
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de sesenta centímetros (0,60 m).
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de sesenta centímetros (0,60 m). Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de ochenta y cinco centímetros (0,85 m).
- La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al sesenta por cien (60%) de la longitud de la fachada medida en esa planta.
- En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público tan solo se admitirán aleros y elementos compositivos con un vuelo máximo de quince centímetros (0,15 m).

Aprovechamientos bajo cubierta: permitidos.

Cubiertas: en caso de cubierta inclinada ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta resultantes que se realizarán en planos de pendiente única inferiores al cien por cien (100%).

Edificaciones auxiliares: se admiten las edificaciones auxiliares adosadas a los lindes de las parcelas, salvo que éstos recaigan a vial o espacio libre público, con autorización del propietario de la parcela colindante.

Vallado: los vallados de las parcelas tendrán una altura máxima de dos metros (2,00 m); los cerramientos que recaigan a vial o espacio libre público, sólo podrán ser macizos hasta un metro de altura (1,00 m) a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano o ajardinado (verjas, setos...), idéntico tratamiento deberán tener los vallados entre parcelas en una profundidad de tres metros (3,00 m) respecto a la alineación del vial.

Artículo 3.3.1.5 Dotación de aparcamiento.

Deberá reservarse una plaza por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio.

Para los usos no residenciales se estará a lo dispuesto, con carácter general, en el documento de homologación.



ANEXO 3: ORDENANZA TASAS LICENCIAS URBANÍSTICAS



ORDENANZA REGULADORA DE LA TASA POR LICENCIAS URBANÍSTICAS DE 31 DE OCTUBRE DE 1989 (Publicado en el BOP nº 21, d e fecha 25-1-1990)

***Modificación nº 1:**

- **preceptos afectados: Art. 6.**
- **aprobación por el Ayto. Pleno: 11-11-2003**
- **publicación en BOP nº 310, de 31-12-2003**
- **entrada en vigor: 1-1-2004**

Artículo 1.- Fundamento y naturaleza.

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.22 y 142 de la Constitución y por el artículo 106, de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 de la Ley 39/88. de 28 de diciembre, Reguladora de la Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la tasa por licencias urbanísticas, que se regirá por la presente ordenanza fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 58, de la citada ley 39/88.

Artículo 2.- Hecho imponible.

2.1. Constituye el hecho imponible de la tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el artículo 178 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por real decreto 1.346/76, de 9 de abril, y que hayan de realizarse en el término municipal, se ajustarán a las normas urbanísticas de edificación y policía previstas en el citada Ley del Suelo y en el plan general de ordenación urbana de este municipio.

2.2. No estarán sujetas a esta tasa las obras de mero ornato, conservación y reparación que se realicen en el interior de las viviendas.

Artículo 3.- Sujeto pasivo.

3.1. Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria, que sean propietarios o poseedores, o , en su caso, arrendatarios de los inmuebles en los que proyecte realizarse o se realicen las construcciones o instalaciones o se ejecuten las obras.

3.2. En todo caso, tendrán la condición de sustitutos del contribuyente los constructores y contratistas de las obras.



M.I. AYUNTAMIENTO DE BENISANÓ

Plaza del Ayuntamiento 1 46181 BENISANÓ ☎ 96 278 07 01 FAX 96 279 15 40
Nº de Registro EE. LL.:01460673 CIF: P- 4606900-A

Artículo 4.- Responsables.

4.1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas físicas y jurídicas a que se refieren los artículos 38.1 y 39 de la Ley General Tributaria.

4.2. Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los sindicatos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, en los supuestos y con el alcance que señala el artículo 40 de la Ley General Tributaria.

Artículo 5.- Base imponible.

5.1. Constituye la base imponible de la tasa:

a) El coste real y efectivo de la obra civil, cuando se trate de movimientos de tierra, obras de nueva planta y modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

b) El coste real y efectivo de la vivienda, local o instalación, cuando se trate de la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.

c) El valor que tengan señalados los terrenos y construcciones a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles, cuando se trate de parcelaciones urbanas y de demolición de construcciones.

d) La superficie de los carteles de propaganda colocados en forma visible desde la vía pública.

5.2. Del coste señalado en las letra a) y b) del número anterior se excluye el correspondiente a la maquinaria e instalaciones industriales y mecánicas.

Artículo 6.- Cuota tributaria.

6.1. La cuota tributaria resultará de aplicar a la base imponible los siguientes tipos de gravamen:

a) El 2,4%, en el supuesto 1 a), del artículo anterior.

b) El 2,4%, en el supuesto 1 b), del artículo anterior.

c) El 2,4%, en parcelaciones urbanas..

d) El de 6,80 € por metro cuadrado de cartel, en el supuesto 1 d) del artículo anterior.

6.2. En caso de desistimiento formulado por el solicitante con anterioridad a la concesión de licencia, las cuotas a liquidar serán el 25 % de la señalada en el número anterior, siempre que la actividad municipal se hubiera iniciado efectivamente.

Artículo 7.- Exenciones y bonificaciones.

No se concederá exención ni bonificación alguna en la exacción de la tasa.

Artículo 8.- Devengo.

8.1. Se devengará la tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible. a estos efectos, se entenderá iniciada esta actividad en la fecha de presentación de la oportuna solicitud de licencia urbanística, si el sujeto pasivo formulase expresamente ésta.



M.I. AYUNTAMIENTO DE BENISANÓ

Plaza del Ayuntamiento 1 46181 BENISANÓ ☎ 96 278 07 01 FAX 96 279 15 40
Nº de Registro EE. LL.:01460673 CIF: P- 4606900-A

8.2. Cuando las obras se hayan iniciado o ejecutado sin haber obtenido la oportuna licencia, la tasa se devengará cuando se inicie efectivamente la actividad municipal conducente a determinar si la obra en cuestión es o no autorizable, con independencia de la iniciación del expediente administrativo que pueda instruirse para la autorización de esas obras o su demolición si no fueran autorizables.

8.3. La obligación de contribuir, una vez nacida, no se verá afectada en modo alguno por la denegación de la licencia solicitada o por la concesión de ésta condicionada a la modificación del proyecto presentado, no por la renuncia o desistimiento del solicitante una vez concedida la licencia.

Artículo 9.- Declaración.

9.1. Las personas interesadas en la obtención de una licencia de obras presentarán previamente, en el Registro General la oportuna solicitud, acompañado certificado visado por el colegio oficial respectivo, con especificación detallada de la naturaleza de la obra y lugar de emplazamiento, en la que se haga constar el importe estimado de la obra, mediciones y el destino del edificio.

9.2. Cuando se trate de licencias para aquellos actos en que no sea exigible la formulación del proyecto de suscrito por técnico competente, a la solicitud se acompañará un presupuesto de las obras a realizar, como una descripción detallada de la superficie afectada, número de departamentos, materiales a emplear y, en general, de las características de la obra o acto cuyos datos permitan comprobar el coste de aquellos.

9.3. Si después de formulada la solicitud de licencia se modificase o ampliase el proyecto deberá ponerse en conocimiento de la Administración Municipal, acompañando el nuevo presupuesto o el reformado y, en su caso, planos y memorias de la modificación o ampliación.

Artículo 10.- Liquidación e ingreso.

10.1. Cuando se trate de las obras y actos a que se refiere el artículo 5.1 a), b) y d):

a) Una vez concedida la licencia urbanística, se practicará liquidación provisional sobre la base declarada por el solicitante.

b) La Administración Municipal podrá comprobar el coste real y efectivo una vez terminadas las obras, y las superficies de los carteles declarada por el solicitante, y, a la vista del resultado de tal comprobación, practicará la liquidación definitiva que proceda, con deducción de lo, en su caso, ingresado en provisional.

10.2. En caso de parcelaciones urbanas y demolición de construcciones, la liquidación que se practique, una vez concedida la licencia, sobre la base imponible que le corresponda, tendrá carácter definitivo salvo que el valor señalado en el impuesto sobre bienes inmuebles no tenga este carácter.

10.3. Todas las liquidaciones que se practiquen serán notificadas al sujeto pasivo sustituto del contribuyente para su ingreso directo en las arcas municipales utilizando los medios de pago y los plazos que señala el Reglamento General de Recaudación.

Artículo 11.- Infracciones y sanciones.



M.I. AYUNTAMIENTO DE BENISANÓ

Plaza del Ayuntamiento 1 46181 BENISANÓ ☎ 96 278 07 01 FAX 96 279 15 40
Nº de Registro EE. LL.:01460673 CIF: P- 4606900-A

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como de las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 77 y siguientes de la Ley General Tributaria.

Disposición final.

La presente ordenanza fiscal entrará en vigor el mismo día de su publicación en el <<Boletín Oficial>> de la provincia y será de aplicación a partir del día 1 de enero de 1990, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

Contra el acuerdo definitivo y ordenanza indicados se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos que establecen las normas regulado de dicha jurisdicción.

ANEXO 4: ORDENANZA ICIO



Ayuntamiento de BENISANÓ

Plaça de l'Ajuntament, 1 46181 BENISANÓ TEL 96/2780701 FAX 96/2791540 N° Registro Entidades Locales: 01460673 CIF P-4606900-A.
E-mail:alcaldia.benisano@ayuntamiento.m400.gva.es

ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS DEL 31 DE OCTUBRE DE 1989.

(publicado en el BOP nº20, de fecha 24-1-90).

Modificación nº1:

- **preceptos afectados: art. 4**
- **aprobación por el Ayto. Pleno: 2-11-1998.**
- **publicación en el BOP nº 309, de 30-12-98.**
- **entrada en vigor: 1-1-1999.**

Modificación nº 2:

- **preceptos afectados: apartado 3 del art. 3**
- **aprobación por el Ayto. Pleno: 30-11-2004**
- **publicación en el BOP nº 28, de 03-02-2005.**
- **entrada en vigor: 01-01-2005.**

Modificación nº 3:

- **preceptos afectados: apartado 3 del art. 3**
- **aprobación por el Ayto. Pleno: 08-05-2008**
- **publicación en el BOP nº 171, de 19-07-2008.**
- **entrada en vigor: 20-07-2008.**

Artículo 1.- Hecho imponible.

1.1.- Constituye el hecho imponible del impuesto la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación y obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obra urbanística, se haya contenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda a este municipio.

2.2.- Las construcciones, instalaciones u obras a que se refiere el apartado anterior podrán consistir en:

- A) Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- B) Obras de demolición.
- C) Obras en edificios, tanto aquellas que modifiquen su disposición como su aspecto exterior.
- D) Alineaciones y rasantes.
- E) Obras de fontanería y alcantarillado.
- F) Obras en cementerios.
- G) Cualquiera otras construcciones, instalaciones u obras que requieran licencia de obra o urbanística.

Artículo 2.- Sujetos pasivos.

2.1.- Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyente, las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria, propietarios de los inmuebles sobre los que se realicen las construcciones, instalaciones y obras siempre que sean dueños de las obras; en los demás casos se considerará contribuyente a quien ostente la condición de dueño de la obra.



Ayuntamiento de BENISANÓ

Plaça de l'Ajuntament, 1 46181 BENISANÓ TEL 96/2780701 FAX 96/2791540 N° Registro Entidades Locales: 01460673 CIF P-4606900-A.
E-mail:alcaldia.benisano@ayuntamiento.m400.gva.es

2.2.- Tienen la consideración de sujetos pasivos sustitutos del contribuyente quienes soliciten las correspondientes licencias o realicen las construcciones, instalaciones u obras, si no fueran los propios contribuyentes.

Artículo 3.- Base imponible, cuota y devengo.

3.1.- La ase imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación y obra.

3.2.- La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

3.3.- El tipo de gravamen será el 3,5 por ciento.

3.4.- El impuesto se devengo en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aún cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

Artículo 4.- Gestión.

4.1.- Cuando se conceda la licencia preceptiva se practicará una liquidación provisional, determinándose la base imponible en función del presupuesto presentado por los interesados, siempre que los precios contenidos en el mismo se ajusten a las tablas orientativas que en cada momento tenga aprobadas el respectivo Colegio Oficial.

4.2.- En otro caso, la base imponible será determinada por los técnicos municipales, que para valorar el coste estimado de las obras tomarán como referencia las tablas de precios a que se ha aludido en el apartado anterior, siempre que las obras a realizar se encuentren contempladas en los módulos de dichas tablas.

4.3.- En caso de licencias de obra menor, que no estén contempladas en las tablas indicadas anteriormente, se aplicarán los precios aprobados por el I.V.E. (Instituto Valenciano de la Edificación).

4.4.- La liquidación provisional practicada será notificada individualmente al peticionario de la licencia, que para poder retirarla deberá acreditar haber efectuado el ingreso correspondiente.

4.5.- A la vista de las construcciones, instalaciones u obras efectivamente realizadas y del coste real efectivo de las mismas, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, podrá modificar, en su caso, la base imponible, practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

Artículo 5.- Inspección y recaudación.

La inspección y recaudación del impuesto se realizarán de acuerdo con lo previsto en la Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

Artículo 6.- Infracciones y sanciones.



Ayuntamiento de BENISANÓ

Plaça de l'Ajuntament, 1 46181 BENISANÓ TEL 96/2780701 FAX 96/2791540 N° Registro Entidades Locales: 01460673 CIF P-4606900-A.
E-mail: alcaldia.benisano@ayuntamiento.m400.gva.es

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

Disposición final.

La presente ordenanza fiscal entrará en vigor el día de su publicación en el >>Boletín Oficial>> de la provincia y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de enero de 1990, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

Contra el acuerdo definitivo y ordenanza indicados se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción.

ANEXO 5: ORDENANZA IBI



Ayuntamiento de BENISANÓ

Plaça de l'Ajuntament,1 46181 BENISANÓ TEL 96/2780701 FAX 96/2791540 N° Registro Entidades Locales: 01460673 CIF P-4606900-A.
E-mail:alcaldia.benisano@ayuntamiento.m400.gva.es

ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DEL 31 DE OCTUBRE DE 1989. (publicada en el B.O.P. nº 20 de fecha 24-1-90).-

Modificación nº 1:

- **preceptos afectados: art. 2.1.**
- **aprobación por el Ayto. Pleno: 30-9-1997.**
- **publicación en el BOP nº 308, de 29-12-1997.**
- **entrada en vigor: 1-1-1998.**

Modificación nº 2:

- **preceptos afectados: art. 2.1.**
- **aprobación por el Ayto. Pleno: 27-10-2000.**
- **publicación en el BOP nº 25, de 30-01-2001.**
- **entrada en vigor: 01-01-2001.**

Modificación nº 3:

- **preceptos afectados: art. 2.1.**
- **aprobación por el Ayto. Pleno: 11-11-2003.**
- **publicación en el BOP nº 310, de 31-12-2003.**
- **entrada en vigor: 01-01-2004.**

Modificación nº4:

- **preceptos afectados: inclusión artículo 3**
- **aprobación por el Ayto. Pleno: 30-11-2004**
- **publicación en el BOP nº 28, de 03-02-2005.**
- **entrada en vigor: 01-01-2005.**

Modificación nº 5:

- **preceptos afectados: artículos 1 y 2.1**
- **aprobación por el Ayto. Pleno: 08-05-2008**
- **publicación en el BOP nº 171, de 19-07-2008.**
- **entrada en vigor: 01-01-2009.**

Modificación nº 6:

- **preceptos afectados: artículo 3**
- **aprobación por el Ayto. Pleno: 25-05-2010**
- **publicación en el BOP nº 214, de 09-11-2010.**
- **entrada en vigor: 01-01-2010.**

Modificación nº 7:

- **preceptos afectados: artículo 2**
- **aprobación por el Ayto. Pleno: 11-06-2013**
- **publicación en el BOP nº 201, de 24-08-2013.**
- **entrada en vigor: 01-01-2014.**



Ayuntamiento de BENISANÓ

Plaça de l'Ajuntament, 1 46181 BENISANÓ TEL 96/2780701 FAX 96/2791540 N° Registro Entidades Locales: 01460673 CIF P-4606900-A.
E-mail:alcaldia.benisanó@ayuntamiento.m400.gva.es

Artículo 1.-

Los tipos de gravamen aplicables por el Excmo Ayuntamiento de Benisanó en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, al amparo de lo previsto en el art. 72 del Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, son los establecidos en el artículo siguiente..

Artículo 2.-

2.1 El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los Bienes de naturaleza Urbana, queda fijado en el 0,77 % del valor catastral. “

2.2.- El tipo de gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles aplicable a los bienes de naturaleza rústica, queda fijada en el 0,70% por ciento.

2.3.- De conformidad con lo previsto en el disposición adicional segunda de la ley 39/88, de 28 de diciembre, el tipo de gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles aplicable a los bienes cuyos valores catastrales hayan sido objeto de revisión o modificación será:

- a) tratándose de bienes de naturaleza urbana, el.....
- b) tratándose de bienes de naturaleza rústica, el

2.4.- El coeficiente de aplicación a las construcciones en suelo rústico será de 1.

Artículo 3.- Bonificaciones

Tendrán derecho a una bonificación del 60% en la cuota íntegra del impuesto, siempre que así se solicite por los interesados antes del inicio de las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado.

El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el período impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta el posterior a su terminación, siempre que durante ese tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva, y sin que en ningún caso pueda exceder de tres períodos impositivos

Artículo 3 bis .- Bonificaciones

a) Los sujetos pasivos del impuesto que en el momento del devengo, ostenten la condición de titulares de familia numerosa, conforme a lo establecido en la normativa vigente en su momento, gozarán de una bonificación, en la cuantía y condiciones que se regulan en el presente artículo.

A estos efectos se entenderá por vivienda habitual aquella unidad urbana de uso residencial destinada exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del sujeto pasivo y su familia.

Se presumirá que la vivienda habitual de la familia numerosa es aquella en que la que figura empadronada la familia.



Ayuntamiento de BENISANÓ

Plaça de l'Ajuntament, 1 46181 BENISANÓ TEL 96/2780701 FAX 96/2791540 N° Registro Entidades Locales: 01460673 CIF P-4606900-A.
E-mail:alcaldia.benisan@ayuntamiento.m400.gva.es

b) En el supuesto de que el sujeto pasivo beneficiario sea titular de más de un inmueble en Benisanó, la bonificación será aplicable sólo a una unidad urbana, siempre que, además, constituya la vivienda habitual de una unidad familiar o de la mayor parte de la misma, sin que pueda gozarse de más de una bonificación aunque fueren varias las viviendas de que dispusiere el sujeto pasivo o su familia.

Será requisito para la aplicación de la bonificación a que se refiere este apartado que el valor catastral de la vivienda habitual de la unidad familiar esté individualizado.

c) La solicitud deberá hacerse anualmente, durante los tres primeros meses del ejercicio impositivo de aplicación, aportando certificado o copia compulsada del título de familia numerosa, documento que identifique el inmueble (último recibo del IBI) y certificado de empadronamiento. Las solicitudes presentadas con posterioridad al plazo indicado surtirán efectos para el ejercicio económico siguiente.

d) Para mantener la aplicación de la bonificación será obligatorio renovar todos los años la petición, mediante la aportación de la petición y documentación citada, en los mismos plazos y con los mismos efectos que los señalados en el párrafo precedente.

e) El porcentaje de reducción sobre la cuota íntegra de la bonificación, será el siguiente:

- ~ Familia numerosa especial: 50 %
- ~ Familia numerosa general: 30%

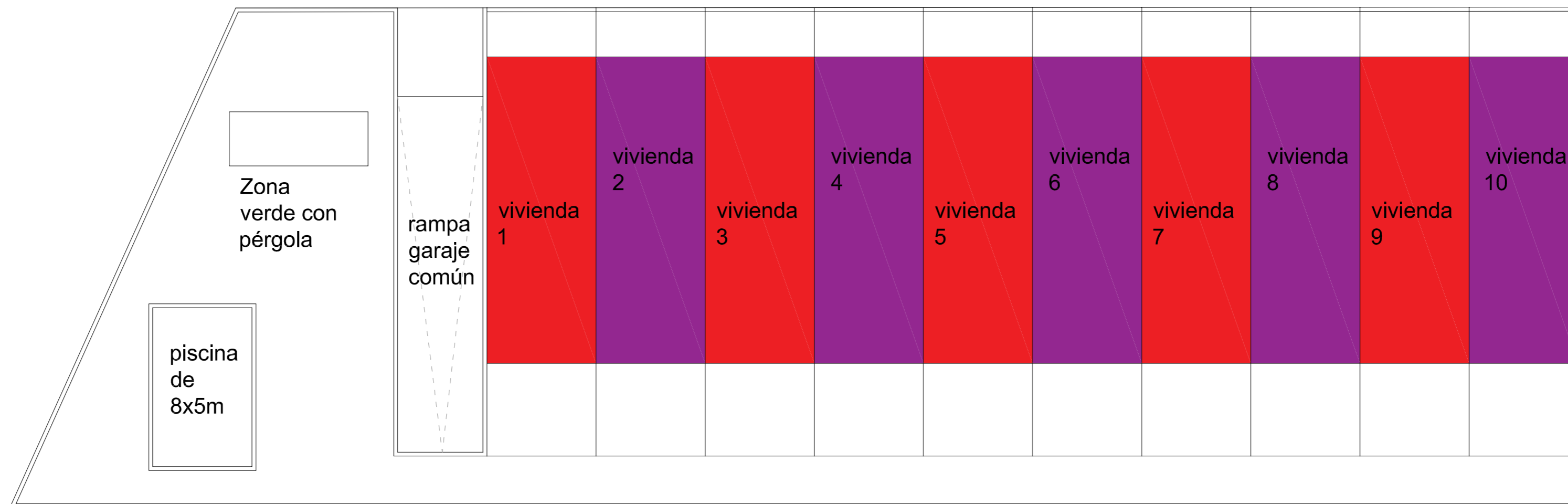
Disposición final.



La presente ordenanza fiscal entrará en vigor el día de su publicación en el <<Boletín Oficial>> de la provincia y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de enero de 1990, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

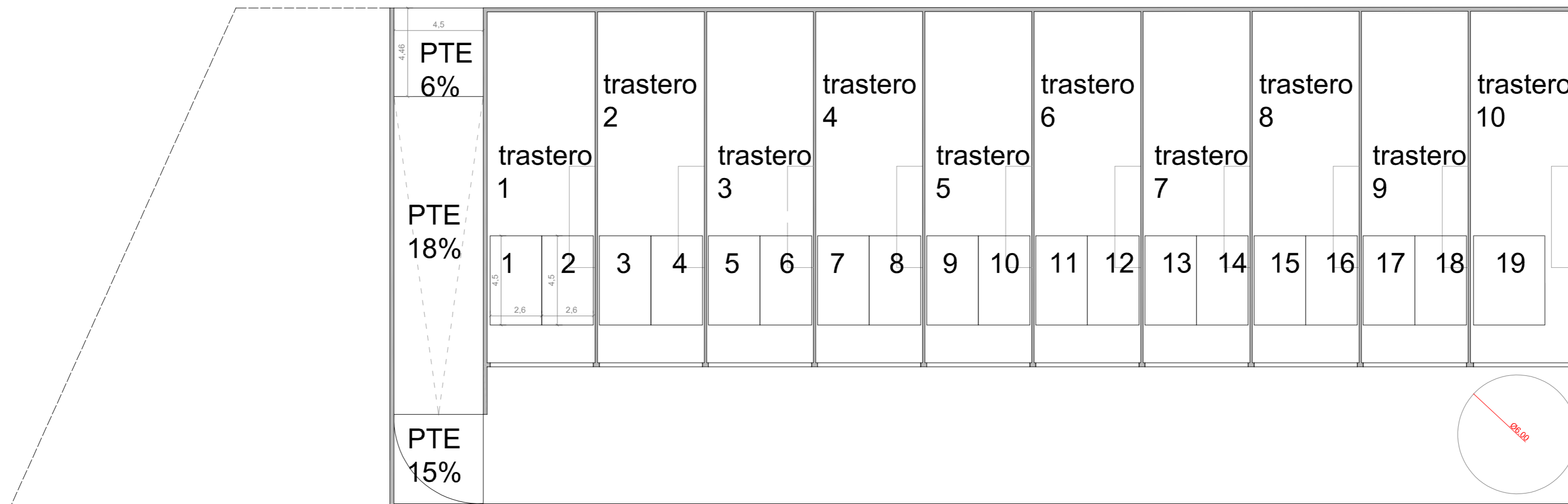
La modificación de la ordenanza fiscal del IBI entraría en vigor a partir de la publicación de su texto íntegro en el BOP y comenzaría a aplicarse a partir de 1 de enero de 2014. "

Contra el acuerdo definitivo y ordenanza indicados se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el forma y plazos que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción. No obstante los interesados podrán interponer cualquier otro que estimen conveniente en defensa de sus derechos e intereses.

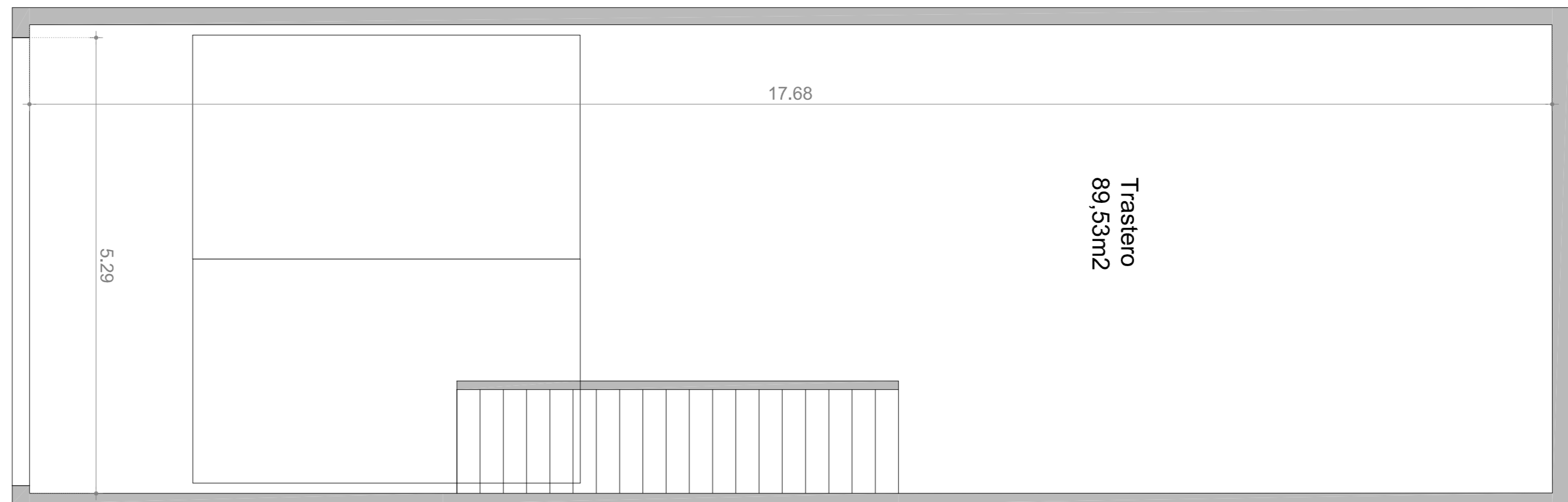
ANEXO 6: PLANOS





PROYECTO	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE UNA PROMOCIÓN DE 10 ADOSADOS		
TUTOR	MARÍA DEL CARMEN LLINARES MILLÁN	PLANO	PROMOCIÓN PLANTA BAJA
EMPLAZAMIENTO	AVENIDA JAUME I, 67, BENISSANÓ, VALENCIA	REF. ESCAL. FECH.	PB 1/200 DIC.- 19
		PROYECTISTA	JAVIER AGUSTÍN HERRÁEZ GOMEZ
			 



PROYECTO	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE UNA PROMOCIÓN DE 10 ADOSADOS		
TUTOR	MARÍA DEL CARMEN LLINARES MILLÁN	PLANO	PROMOCIÓN PLANTA SÓTANO
EMPLAZAMIENTO	AVENIDA JAUME I, 67, BENISSANÓ, VALENCIA	REF. ESCAL. FECH.	PROYECTISTA JAVIER AGUSTÍN HERRÁEZ GOMEZ
			UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA



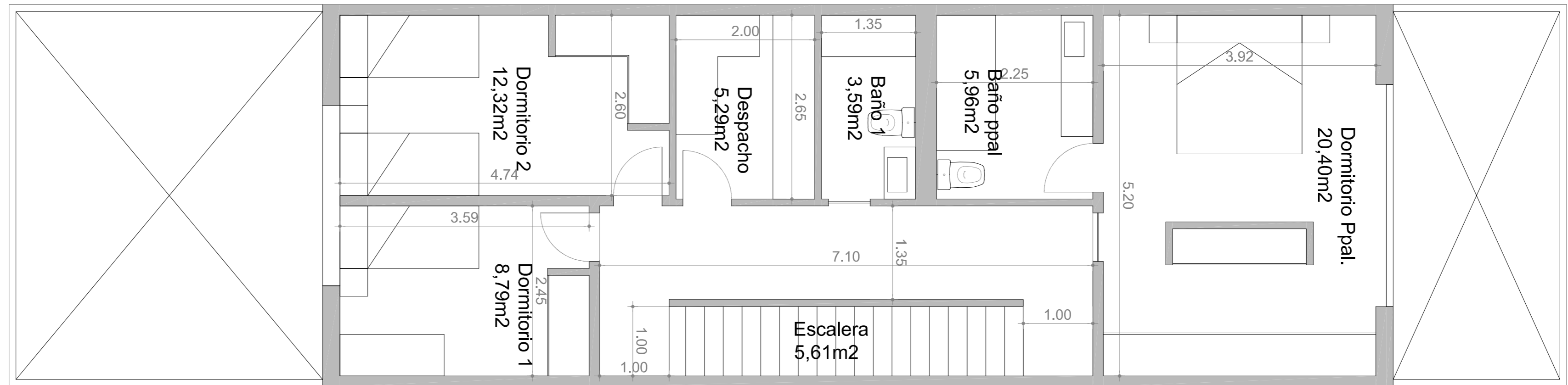
PROYECTO	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE UNA PROMOCIÓN DE 10 ADOSADOS		
TUTOR	MARÍA DEL CARMEN LLINARES MILLÁN	PLANO	DISEÑO. TRASTERO SÓTANO
EMPLAZAMIENTO	AVENIDA JAUME I, 67, BENISSANÓ, VALENCIA	REF.	D_PS
		ESCL.	1/50
		FECH.	DIC.- 19
		PROYECTISTA	JAVIER AGUSTÍN HERRÁEZ GOMEZ
			
			



PROYECTO	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE UNA PROMOCIÓN DE 10 ADOSADOS		
TUTOR	MARÍA DEL CARMEN LLINARES MILLÁN	PLANO	DISEÑO. PLANTA BAJA
EMPLAZAMIENTO	AVENIDA JAUME I, 67, BENISSANÓ, VALENCIA	REF. ESCAL. FECH.	D_PB 1/50 DIC.- 19
		PROYECTISTA	JAVIER AGUSTÍN HERRÁEZ GOMEZ

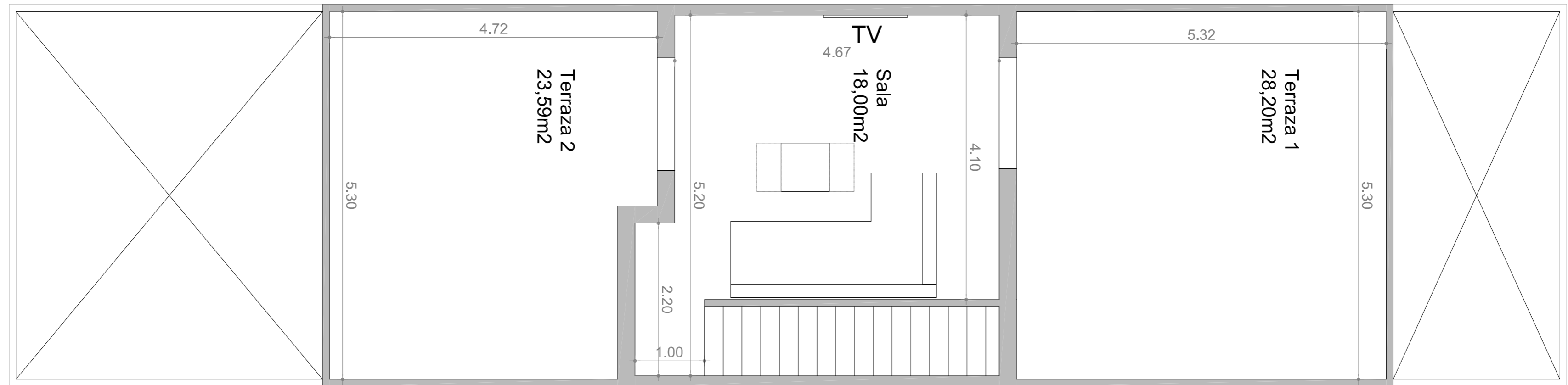




UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

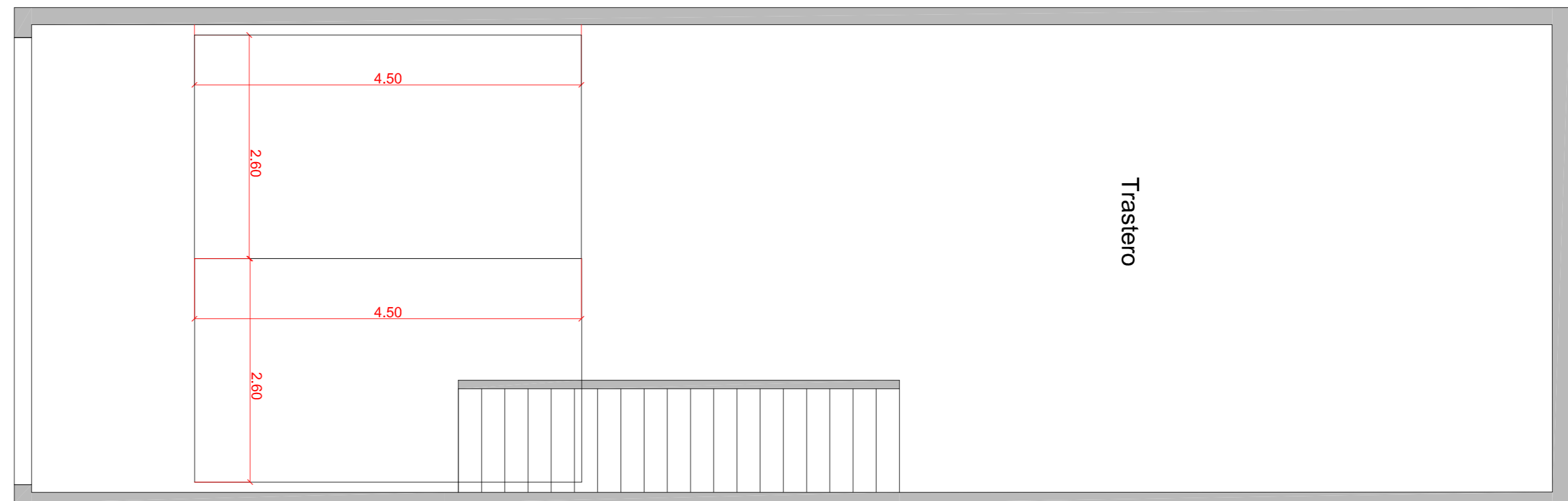




PROYECTO	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE UNA PROMOCIÓN DE 10 ADOSADOS		
TUTOR	MARÍA DEL CARMEN LLINARES MILLÁN	PLANO	DISEÑO. PLANTA PRIMERA
EMPLAZAMIENTO	AVENIDA JAUME I, 67, BENISSANÓ, VALENCIA	REF. ESCAL. FECH.	D_P1 1/50 DIC.- 19
		PROYECTISTA	JAVIER AGUSTÍN HERRÁEZ GOMEZ

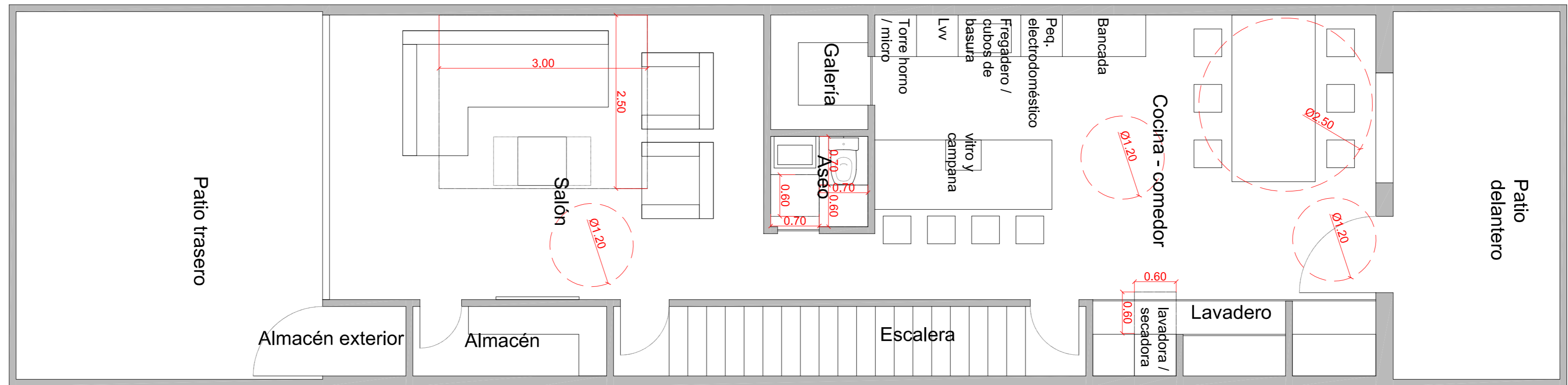




PROYECTO	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE UNA PROMOCIÓN DE 10 ADOSADOS		
TUTOR	MARÍA DEL CARMEN LLINARES MILLÁN	PLANO	DISEÑO. BUHARDILLA
EMPLAZAMIENTO	AVENIDA JAUME I, 67, BENISSANÓ, VALENCIA	REF.	D_P2
		ESCL.	1/50
		FECH.	DIC.- 19
		PROYECTISTA	JAVIER AGUSTÍN HERRÁEZ GOMEZ
			
			

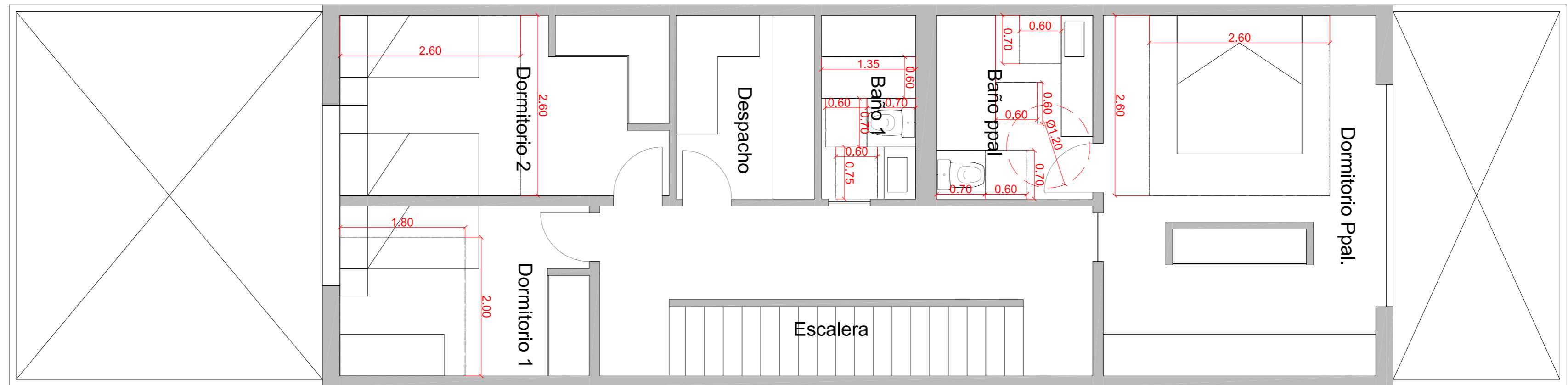


PROYECTO	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE UNA PROMOCIÓN DE 10 ADOSADOS		
TUTOR	MARÍA DEL CARMEN LLINARES MILLÁN	PLANO	JUSTIFICACIÓN. TRASTERO SÓTANO
EMPLAZAMIENTO	AVENIDA JAUME I, 67, BENISSANÓ, VALENCIA	REF.	JN_PS
		ESCL.	1/50
		FECH.	DIC.- 19
		PROYECTISTA	JAVIER AGUSTÍN HERRÁEZ GOMEZ
			
			



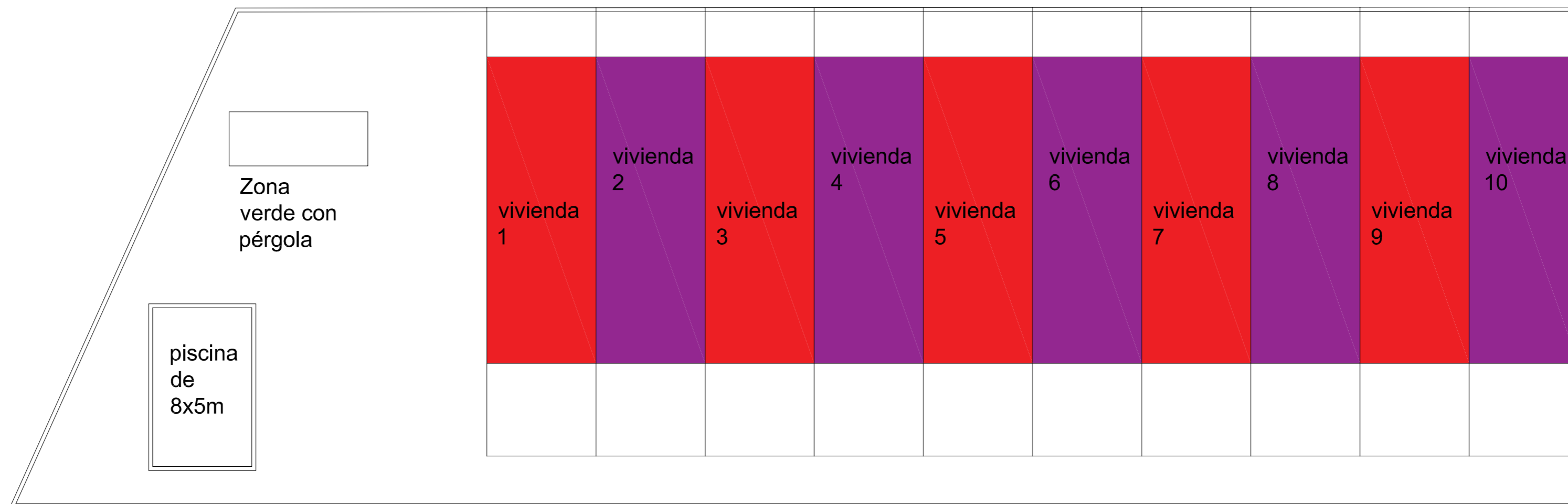
PROYECTO	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE UNA PROMOCIÓN DE 10 ADOSADOS		
TUTOR	MARÍA DEL CARMEN LLINARES MILLÁN	PLANO	JUSTIFICACIÓN. PLANTA BAJA
EMPLAZAMIENTO	AVENIDA JAUME I, 67, BENISSANÓ, VALENCIA	PROYECTISTA	JAVIER AGUSTÍN HERRÁEZ GOMEZ
		REF. ESCAL. FECH.	JN_PB 1/50 DIC.- 19





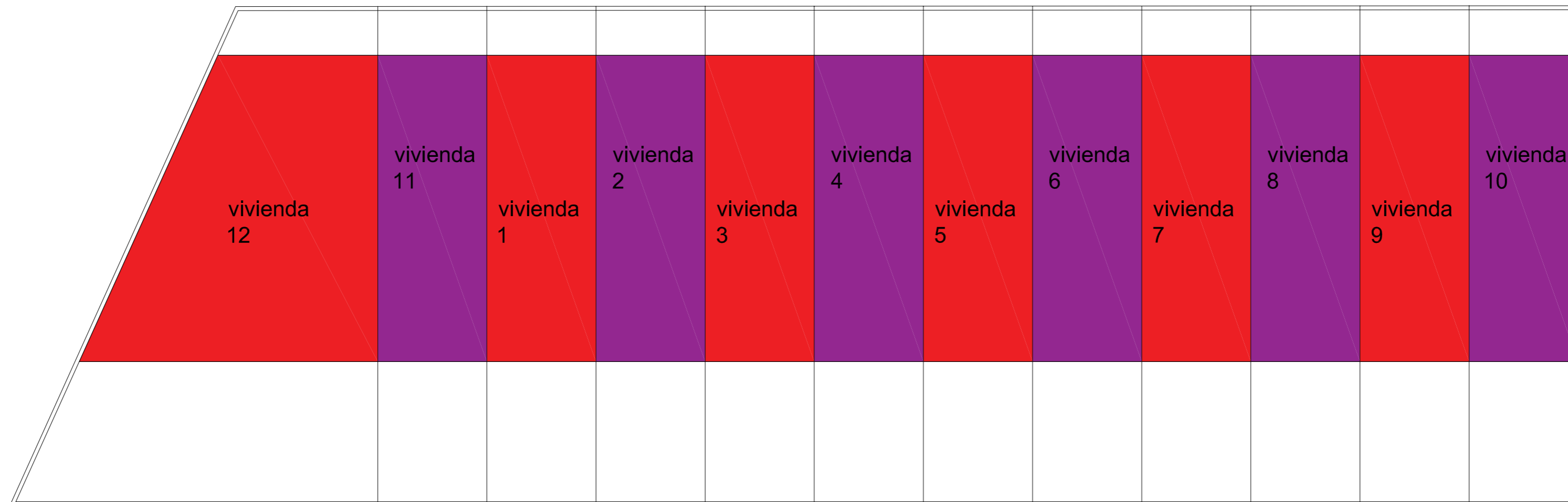
PROYECTO	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE UNA PROMOCIÓN DE 10 ADOSADOS		
TUTOR	MARÍA DEL CARMEN LLINARES MILLÁN	PLANO	JUSTIFICACIÓN. PLANTA PRIMERA
EMPLAZAMIENTO	AVENIDA JAUME I, 67, BENISSANÓ, VALENCIA	REF. ESCAL. FECH.	JN_P1 1/50 DIC.- 19
		PROYECTISTA	JAVIER AGUSTÍN HERRÁEZ GOMEZ







PROYECTO	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE UNA PROMOCIÓN DE 10 ADOSADOS		
TUTOR	MARÍA DEL CARMEN LLINARES MILLÁN	PLANO	OPCIÓN 1. PROMOCIÓN PLANTA BAJA (10 ADOSADOS SIN GARAJE)
EMPLAZAMIENTO	AVENIDA JAUME I, 67, BENISSANÓ, VALENCIA	REF. ESCAL. FECH.	OP1_PB 1/200 DIC.- 19
		PROYECTISTA	JAVIER AGUSTÍN HERRÁEZ GOMEZ





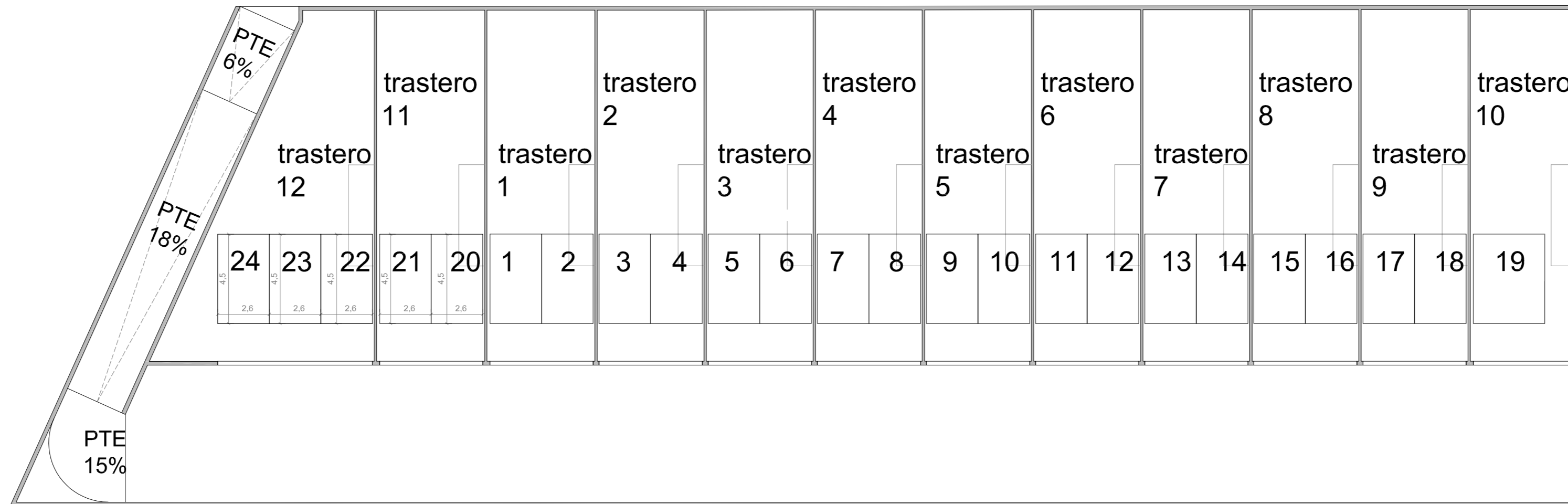
PROYECTO	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE UNA PROMOCIÓN DE 10 ADOSADOS		
TUTOR	MARÍA DEL CARMEN LLINARES MILLÁN	PLANO	OPCIÓN 2. PROMOCIÓN PLANTA BAJA (12 ADOSADOS SIN GARAJE).
EMPLAZAMIENTO	AVENIDA JAUME I, 67, BENISSANÓ, VALENCIA	REF. ESCAL. FECH.	OP2_PB 1/200 DIC.- 19
		PROYECTISTA	JAVIER AGUSTÍN HERRÁEZ GOMEZ
			 



NOTA: LA ZONA DE RAMPA PROVOCA QUE LA PLANTA BAJA DE LA VIVIENDA 12 SEA MÁS PEQUEÑA, EN PLANTA PRIMERA OCUPARÁ TODA LA SUPERFICIE .

PROYECTO	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE UNA PROMOCIÓN DE 10 ADOSADOS		
TUTOR	MARÍA DEL CARMEN LLINARES MILLÁN	PLANO	OPCIÓN 3. PROMOCIÓN PLANTA BAJA (12 ADOSADOS CON GARAJE).
EMPLAZAMIENTO	AVENIDA JAUME I, 67, BENISSANÓ, VALENCIA	REF. ESCAL.	OP3_PB
		FECH.	1/200
		PROYECTISTA	JAVIER AGUSTÍN HERRÁEZ GOMEZ
			DIC.- 19





PROYECTO	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE UNA PROMOCIÓN DE 10 ADOSADOS		
TUTOR	MARÍA DEL CARMEN LLINARES MILLÁN	PLANO	OPCIÓN 3. PROMOCIÓN P. SÓTANO (12 ADOSADOS CON GARAJE)
EMPLAZAMIENTO	AVENIDA JAUME I, 67, BENISSANÓ, VALENCIA	REF. ESCAL. FECH	OP3_PS 1/200 DIC.- 19
		PROYECTISTA	JAVIER AGUSTÍN HERRÁEZ GOMEZ



**ANEXO 7: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA
DE 10 ADOSADOS CON GARAJE Y ZONAS
COMUNES**

	SOLAR	MES 1	MES 2	MES 3	PUBLICA	LICENCIA	DE OBRA	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	DE OBRA	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24	MES 25	MES 26	MES 27	MES 28	MES 29	MES 30	MES 31	MES 32	MES 33	MES 34	MES 35	MES 36	TOTALES		
		MARZO	ABRIL	MAYO	MES 4	MES 5	MES 6	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO			
1. COMPRA DE SOLAR																																								
1.1 PROYECTO SOLAR	1.037.572,70	103.757,27			933.815,43																																	1.037.572,70		
2. GASTOS DOCUMENTALES	1.072,56				875,12	154,43																																	1.072,56	
NOTARIO	655,42				655,42																																		655,42	
IVA soportado	137,64				137,64																																		137,64	
Retención IRPF	-98,31				-98,31																																		-98,31	
Liquidación retención	98,31					98,31																																	98,31	
REGISTRADOR	374,13				374,13																																		374,13	
IVA soportado	78,57				78,57																																		78,57	
Retención IRPF	-56,12				-56,12																																		-56,12	
Liquidación retención	56,12					56,12																																	56,12	
IMPUESTOS	15.563,59				15.563,59																																		15.563,59	
IVA soportado	217.890,27	21.789,03			196.101,24																																		217.890,27	
ITP Y AID	15.563,59				15.563,59																																		15.563,59	
4. PLUSVALIA																																								
5. OTROS GASTOS	6.350,00	6.350,00																																					6.350,00	
Levantamiento topográfico	2.000,00	2.000,00																																				2.000,00		
Estudio geotécnico	4.200,00	4.200,00																																				4.200,00		
IVA soportado	1.302,00	1.302,00																																				1.302,00		
Cédula de Calificación Urbanística	150,00	150,00																																				150,00		
TOTAL COMPRA SOLAR	1.060.515,84	110.107,27			950.254,14	154,43																																	1.060.515,84	
TOTAL IVA SOPORTADO	219.408,47	23.091,03			196.317,45																																		219.408,47	
2. CONSTRUCCIÓN																																								
OBRA	3.283.021,01						24.950,96	62.377,40	115.398,19	187.132,20	249.509,60	296.292,65	327.481,35	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	3.283.021,01
Viviendas	3.283.021,01						26.264,17	65.660,42	121.471,78	196.981,26	262.641,68	311.887,00	344.717,21	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	361.132,31	3.283.021,01
Retención garantía obra	-164.151,05						-1.313,21	-3.283,02	-6.073,59	-9.849,06	-13.132,08	-15.594,35	-17.235,86	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-18.056,62	-164.151,05		
Devolución garantía obra	164.151,05																																						164.151,05	
TOTAL CONSTRUCCIÓN	3.283.021,01						24.950,96	62.377,40	115.398,19	187.132,20	249.509,60	296.292,65	327.481,35	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	343.075,70	3.283.021,01	
TOTAL IVA SOPORTADO																																								
3. HONORARIOS FACULTATIVOS																																								
1. PLANIFICACIÓN	10.843,90				64.810,57	11.437,16	36.293,92	720,12	7.864,11	2.160,35	2.880,47	4.545,21	3.780,62	3.960,65	5.930,38	3.960,65	3.528,58	4.612,99	1.800,29	1.080,18	1.505,89																		169.439,60	
PROYECTO BASICO	76.247,73				76.247,73																																			76.247,73
PROYECTO EJECUCION	42.359,85				42.359,85																																			42.359,85
DIRECCION OBRA	338,88				338,88	847,20	1.567,31	2.541,59	3.388,79	4.024,19	4.447,78	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58	4.659,58
IVA soportado	35.382,27				16.012,02	8.966,73	177,91	329,14	533,73	711,65	845,08	934,03	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	978,51	35.382,27
Retención IRPF	-25.415,91				-11.437,16	-6.404,81	-127,08	-235,10	-381,24	-508,32	-603,63	-667,17	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-698,94	-25.415,91	
Liquidación retención	25.415,91				11.437,16	6.404,81	127,08	235,10	381,24	508,32	603,63	667,17	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	698,94	25.415,91
2. INGENIERO TELECOMUNICACIONES	1.105,86				3,56	504,42	106,09	26,67	35,56	56,11	46,67	48,89	73,20	48,89	43,56	56,94	22,22	13,33	18,59																				1.105,86	
PROYECTO	582,98				582,98																																		582,98	
DIRECCION OBRA	522,88				4,18	10,46	19,35	31,37	41,83	49,67	54,90	57,52	57,52																											

**ANEXO 8: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA
DE 10 ADOSADOS SIN GARAJE Y CON ZONAS
COMUNES (OPCIÓN 1)**

	SERIAL SOLAR	COMIENZO DE OBRA			VENTAS																								FIN DE OBRA	TOTALES							
		MES 1 MARZO	MES 2 ABRIL	MES 3 MAYO	MES 6 AGOSTO	MES 7 SEPTIEMBRE	MES 8 OCTUBRE	MES 9 NOVIEMBRE	MES 10 DICIEMBRE	MES 11 ENERO	MES 12 FEBRERO	MES 13 MARZO	MES 14 ABRIL	MES 15 MAYO	MES 16 JUNIO	MES 17 JULIO	MES 18 AGOSTO	MES 19 SEPTIEMBRE	MES 20 OCTUBRE	MES 21 NOVIEMBRE	MES 22 DICIEMBRE	MES 23 ENERO	MES 24 FEBRERO	MES 25 MARZO	MES 26 ABRIL	MES 27 MAYO	MES 28 JUNIO	MES 29 JULIO			MES 30 AGOSTO	MES 31 SEPTIEMBRE	MES 32 OCTUBRE	MES 33 NOVIEMBRE	MES 34 DICIEMBRE	MES 35 ENERO	MES 36 FEBRERO
1. COMPRA DE SOLAR																																					
1.1 COMPRA SOLAR	1.037.572,70	103.757,27		933.815,43																																1.037.572,70	
2. GASTOS DOCUMENTALES																																					
NOTARIO	655,42			655,42																																655,42	
IVA soportado	137,64			137,64																																137,64	
Retención IRPF	-98,31			-98,31																																-98,31	
Liquidación retención	98,31			98,31																																98,31	
REGISTRADOR	374,13			374,13																																374,13	
IVA soportado	78,57			78,57																																78,57	
Retención IRPF	-56,12			-56,12																																-56,12	
Liquidación retención	56,12			56,12																																56,12	
3. IMPUESTOS																																					
IVA soportado	217.890,27	21.789,03		196.101,24																																217.890,27	
ITP Y AJD	15.563,59			15.563,59																																15.563,59	
4. PLUSVALIA																																					
5. OTROS GASTOS	6.350,00			6.350,00																																6.350,00	
Levantamiento topográfico	2.000,00			2.000,00																																2.000,00	
Estudio geotécnico	4.200,00			4.200,00																																4.200,00	
IVA soportado	1.302,00			1.302,00																																1.302,00	
Cédula de Calificación Urbanística	150,00			150,00																																150,00	
TOTAL COMPRA SOLAR	1.060.515,84	110.107,27		950.254,14																																1.060.515,84	
TOTAL IVA SOPORTADO	219.408,47	23.091,03		196.317,45																																219.408,47	
2. CONSTRUCCION																																					
OBRA	2.915.875,96				22.160,66	55.401,64	102.493,04	166.204,93	221.606,57	263.157,81	290.858,63	304.709,04	304.709,04	304.709,04	271.468,05	199.445,92	138.504,11	83.102,46	41.551,23																		2.915.875,96
Viviendas	2.915.875,96				23.327,01	58.317,52	107.887,41	174.952,56	233.270,08	277.008,22	306.166,98	320.746,36	320.746,36	320.746,36	285.755,84	209.943,07	145.793,80	87.476,28	43.738,14																		2.915.875,96
Retención garantía obra	-145.793,80				-1.166,35	-2.915,88	-5.394,37	-8.747,63	-11.663,50	-13.850,41	-15.308,35	-16.037,32	-16.037,32	-16.037,32	-14.287,79	-10.497,15	-7.289,69	-4.373,81	-2.186,91																		-145.793,80
Devolución garantía obra	145.793,80																																			145.793,80	
TOTAL CONSTRUCCION	2.915.875,96				22.160,66	55.401,64	102.493,04	166.204,93	221.606,57	263.157,81	290.858,63	304.709,04	304.709,04	304.709,04	271.468,05	199.445,92	138.504,11	83.102,46	41.551,23																	2.915.875,96	
TOTAL IVA SOPORTADO																																					
3. HONORARIOS FACULTATIVOS																																					
3.1 ARQUITECTO	117.183,30			44.822,61	7.909,87	25.100,66	498,03	5.438,77	1.494,09	1.992,12	3.143,44	2.614,65	2.739,16	4.101,42	2.739,16	2.440,34	3.190,32	1.245,07	747,04	1.041,47																117.183,30	
PROYECTO BÁSICO	52.732,49			52.732,49																																52.732,49	
PROYECTO EJECUCIÓN	29.295,83			29.295,83																																29.295,83	
DIRECCIÓN OBRA	29.295,83			29.295,83																																29.295,83	
LICUACIÓN	5.859,17			5.859,17																																5.859,17	
IVA soportado	24.608,49			11.073,82	6.201,34	123,04	227,63	369,13	491,17	584,45	645,97	676,73	676,73	602,81	442,95	307,61	184,56	92,28																		24.608,49	
Retención IRPF	-17.577,50			-7.909,87	-4.429,53	-87,89	-162,59	-263,66	-351,55	-417,47	-461,41	-483,38	-483,38	-483,38	-430,65	-316,39	-219,72	-131,83	-65,92																	-17.577,50	
Liquidación retención	17.577,50			7.909,87	4.517,42	7.909,87																														17.577,50	
2. INGENIERO TELECOMUNICACIONES	1.105,86			3,56	504,42	106,09	26,67	35,56	56,11	46,67	48,89	48,89	43,56	56,94	22,22	13,33	18,59																		1.105,86		
PROYECTO	582,98			582,98																																582,98	
DIRECCIÓN OBRA	522,88			522,88																																522,88	
IVA soportado	232,23			110,46	10,46	19,35	31,37	41,83	49,67	54,90	57,52	57,52	51,24	37,65	26,14	15,69	7,94																		232,23		
Retención IRPF	-165,88			-63	-89,02	-2,90	-4,71	-6,27	-7,45	-8,24	-8,63	-8,63	-7,69	-5,65	-3,92	-2,35	-1,18																		-165,88		
Liquidación retención	165,88			63	89,02	2,90	4,71	6,27	7,45	8,24	8,63	8,63	7,69	5,65	3,92	2,35	1,18																		165,88		
3. ARQUITECTO TÉCNICO	57.767,99			3.973,41	3.482,58	6.255,37	697,55	3.008,29	2.092,65	2.790,20	4.402,78	3.662,14	3.836,53	5.744,54	3.418,00	4.468,43	1.743,88	1.046,33	1.458,70																	57.767,99	
DIRECTOR EJECUCIÓN OBRA	35.154,99			267,18	667,94	1.235,70	2.003,83	2.671,78	3.172,74	3.506,71	3.673,70	3.673,70	3.673,70	3.673,70	3.272,93	2.404,60	1.669,86	1.001,92	500,96																	35.154,99	
LICUACIÓN	33.397,24			267,18	667,94	1.235,70	2.003,83	2.671,78	3.172,74	3.506,71	3.673,70	3.673,70	3.673,70	3.673,70	3.272,93	2.404,60	1.669,86	1.001,92	500,96																	33.397,24	
SEGURIDAD Y SALUD	15.582,00			4.674,60	3.272,22	61,08	152,70	282,50	458,11	610,81	725,34	801,69	839,87	839,87	839,87	748,25	549,73	381,76	229,06	114,53																15.582,00	
PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD	7.031,00			7.031,00																																7.031,00	
IVA soportado	12.131,28			981,67	687,17	1.545,44	172,34	318,92	517,01	689,34	818,60	904,76																									

**ANEXO 9: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA
DE 12 ADOSADOS SIN GARAJE NI ZONAS
COMUNES (OPCIÓN 2)**

**ANEXO 10: ESTUDIO DE VIABILIDAD
ECONÓMICA DE 12 ADOSADOS CON GARAJE
(OPCIÓN 3)**

ANEXO 11: CASH FLOW DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

	VENTAS												FIN DE OBRA												TOTALES												
	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24		MES 25	MES 26	MES 27	MES 28	MES 29	MES 30	MES 31	MES 32	MES 33	MES 34	MES 35	MES 36
GASTOS FINANCIEROS																																					
1. GASTOS PRÉSTAMO HIPOTECARIO	25.936,03																																				25.936,03
FASE I: SOLICITUD Y TRAMITACIÓN	1.500,00																																				1.500,00
GASTOS TASACIÓN	1.500,00																																				1.500,00
GASTOS ESTUDIO	1.500,00																																				1.500,00
FASE II: APROBACIÓN Y CONSTITUCIÓN																																					
NOTARIO																																					
AJD																																					
REGISTRADOR																																					
IVA soportado																																					
HP NOS PAGA																																					
Retención IRPF																																					
Liquidación retención	24.436,03																																				24.436,03
FASE III: DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO																																					
SEGURO DE INCENDIOS	2.221,46																																				2.221,46
COMISIÓN DE APERTURA	22.214,57																																				22.214,57
2. INTERESES	40.993,88																																				40.993,88
VIVIENDAS	40.993,88																																				40.993,88
LOCALES																																					
GARAJES																																					
TRASTEROS																																					
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	66.929,90																																				66.929,90
PRINCIPAL DEL PRÉSTAMO	4.442.913,65																																				4.442.913,65
INTERÉS ANUAL	1,80%																																				1,80%
INTERÉS MENSUAL	0,15%																																				0,15%
DISPOSICIONES	4.442.913,65																																				4.442.913,65
ACUMULADO	28.434,65	71.086,62	131.510,24	213.259,86	284.346,47	337.661,44	373.204,75	390.976,40	390.976,40	390.976,40	348.324,43	255.911,83	177.716,55	106.629,93	53.314,96	888.582,73																				4.442.913,65	
INTERÉS ACUMULADO	28.434,65	99.521,27	231.031,51	444.291,37	728.637,84	1.066.299,28	1.439.504,02	1.830.480,42	2.221.456,83	2.612.433,23	2.960.757,66	3.216.669,48	3.394.386,03	3.501.015,96	3.554.330,92	4.442.913,65																				4.442.913,65	
FORMA DE PAGO																																					
MENSUAL	42,65	149,28	346,55	666,44	1.092,96	1.599,45	2.159,26	2.745,72	3.332,19	3.918,65	4.441,14	4.825,00	5.091,58	5.251,52	5.331,50																					40.993,88	