
ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE UN PROYECTO INMOBILIARIO. COMPARACIÓN ENTRE SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN E IMPLANTACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES.²⁰

ago. 21

Autor: Carlos García Platero
Tutores: Antoni Montanana Aviñó
Igor Fernández Plazaola



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

ETS d'Enginyeria d'Edificació
Universitat Politècnica de València

Resum:

L'objecte d'estudi d'aquesta anàlisi econòmica financera és analitzar i comprovar la viabilitat de la construcció al llarg del temps d'una promoció d'habitatges adossats en el municipi de Calles, València.

A més plantejarem la possibilitat de realitzar aquesta promoció mitjançant una construcció prefabricades i/o emprant energies renovables

Per a això establirem conceptes econòmics com la VAN, la TIR i financers com el préstec hipotecari, préstec francès, alemany i americà.

Quant a la metodologia de treball emprada, he aplicat la forma de treball que s'estableix en l'Àrea de Gestió Econòmica i Financera de la ETSIE.

Paraules clau: Anàlisi, Econòmic, Energètic, Tradicional, Prefabricat.

Resumen:

El objeto de estudio de dicho análisis económico financiera es analizar y comprobar la viabilidad de la construcción a lo largo del tiempo de una promoción de viviendas adosadas en el municipio de Calles, Valencia.

Además, plantearemos la posibilidad de realizar dicha promoción mediante una construcción prefabricadas y/o empleando energías renovables

Para ello estableceremos conceptos económicos como la VAN, la TIR y financieros como el préstamo hipotecario, préstamo francés, alemán y americano.

En cuanto a la metodología de trabajo empleada, he aplicado la forma de trabajo que se establece en el Área de Gestión Económica y Financiera de la ETSIE.

Palabras clave: Análisis, Económico, Energético, Tradicional, Prefabricado.

Summary:

The aim of this economic and financial analysis is to analyse and check the viability of the construction over time of a semi-detached housing development in the municipality of Calles, Valencia.

We also consider the possibility of carrying out this development by means of prefabricated construction and/or using renewable energies.

To this end, economic concepts such as NPV, TIR and financial concepts such as mortgage loans, French, German and American loans are established.

As for the methodology of work undertaken, it applied the form of work that is established in the Area of Economic and Financial Management of the ETSIE.

Keywords: Analysis, Economic, Energetic, Traditional, Prefabricated.

Agradecimientos

En primer lugar, agradecer a mis dos tutores, Antoni Montañana Aviñó e Igor Fernández Plazaola, por la dedicación y el tiempo empleado en llevar a cabo este Trabajo Final de Grado. Como al resto del profesorado por todo lo aprendido y por haberme formado como profesional.

En segundo lugar, agradecer enormemente a toda mi familia, en especial a mis padres y hermana, ya que son las personas que más han tenido que soportarme durante tantos años de esfuerzo y superación, por superar junto a mi todas las dificultades que me han surgido, por festejar los éxitos, por soportar y dar consuelo en mis malos momentos, durante mi etapa en la universidad, como en toda mi etapa académica, siendo para mí el pilar fundamental para conseguir todos mis objetivos, espero que el orgullo que sintáis por mí, sea al menos una décima parte de todo el que siento yo por vosotros.

Y, por último, pero no menos importante, a todos mis compañeros de la ETSIE, por todas las horas compartidas, tanto en clase como fuera de ella, por todo los buenos y no tan buenos momentos; por haber hecho de mi etapa en la universidad, una etapa inolvidable. He de felicitar a todos los compañeros que ya han logrado el tan ansiado título y dar mucho ánimo a los que, estoy convencido, lo lograrán.

Acrónimos utilizados

KM: Kilómetros

PG: Plan General

MM: Milímetros

INE: Instituto Nacional de Estadística

PG: Plan General

OP: Ordenación Pormenorizada

CTE: Código Técnico de la Edificación

AS: Aprovechamiento Subjetivo

AT: Aprovechamiento Tipo

UA: Unidades de Aprovechamiento

CO2: Dióxido de Carbono

PP: Protección Pública

AR2: Área de Reparto 2

RD: Real Decreto

RDL: Real Decreto Ley

MBE: Modulo Básico de Edificación

ITP: Impuesto de Transmisiones Patrimoniales

PEM: Presupuesto Ejecución Material

PEC: Presupuesto Ejecución Contrata

ETSIE: Escuela Técnica Superior de Ingeniería en Edificación

ICIO: Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras

AJD: Acto Jurídico Documentado

C.C.A.A.: Comunidad Autónoma

LOE: Ley Ordenación de la Edificación

OCT: Organismo de Control Técnico

IAE: Impuesto sobre Actividades Económicas

AGEF: Área de Gestión Económico-Financiera

CNAE: Clasificación Nacional de Actividades Económicas

IBI: Impuesto sobre Bienes Inmuebles

M²S: Metro cuadrado de suelo

DB-HE: Documento Básico Ahorro de energía

APCE: Asociación de Promotores y Constructores de España

FIVE: Instituto Valenciano de la Edificación

BE: Banco Europeo

PIB: Producto Interior Bruto

AC: Acción Correctora

ROI: Rentabilidad Interna de Retorno

TIR: Tasa Interna de Retorno

VAN: Valor Actual Neto

Índice

Agradecimientos.....	5
Acrónimos utilizados.....	6
Índice.....	8
Introducción.....	10
Calles, municipio de la Comunidad Valenciana.	10
Población.	12
Climatología.....	14
Estudio Geotécnico.....	15
Justificación.....	17
Aspectos actuales que influyen en la construcción de viviendas	23
Urbanización	26
Construcción mediante prefabricados.....	29
Seguridad y salud.....	29
Mejoras ambientales	32
Ahorro en el consumo energético	33
Implantación energías renovables.....	35
Aerotermia.....	35
Análisis construcción tradicional	40
Solar	40
Construcción.....	45
Honorarios Facultativos.....	46
Licencias y Autorizaciones	49
Seguros e Impuestos.....	50
Gestión.....	54
Comercialización.....	54
Financieros.....	55
Total gastos.....	55
Ventas	55
Total ingresos.....	59
Resumen Gastos-Ingresos	59
Análisis construcción prefabricada	60
Construcción.....	60
Futuro Escenario Rentable.....	62
Escenario más factible	63

Acción correctora 1.....	63
Acción correctora 2.....	64
Acción correctora 3.....	65
Acción correctora 4.....	65
Acción correctora 5.....	66
Comparativa Acciones Correctoras	67
Rentabilidad.....	67
Conclusiones	69
Bibliografía	70
Planos.....	71
Índice de Figuras	94
Anexos.....	96

Introducción

Nos encontramos actualmente inmersos en una recesión económica a causa de la pandemia actual, en este estado, la construcción, al igual que la economía, pasa por momentos complicados, ya que no se prevén altas cantidades de trabajo, es por ello que, a día de hoy, es más necesario que nunca asegurar la viabilidad de las construcciones/promociones de viviendas que se planteen realizar.

Otro aspecto, el cual, considero que hay que tener en cuenta a causa de la situación actual en el que nos encontramos, es la presencia cada vez más confirmada, del cambio climático. La creciente necesidad por cuidar el medio ambiente, empleando materiales con un bajo porcentaje de contaminación, reduciendo el malgasto de materiales y/o maquinaria, nos llevan hacia un modelo de construcción basado en la sostenibilidad y el medio ambiente.

La modalidad a emplear en dicho Trabajo Final de Grado será realizado en la Universidad Politécnica de Valencia.

Para establecer el contexto en el cual nos encontramos debemos de retroceder al año 2005, nos encontramos en el municipio de Calles, se procede a la redacción del Plan General, que marcará el futuro en cuanto a la expansión del pueblo por todo su territorio. Teniendo en cuenta las previsiones económicas e inmobiliarias, se establece la creación de diversas urbanizaciones.

Años más tarde, tras la llegada de recesión económica, la edificación de dichas urbanizaciones se antoja imposible, es por ello que la construcción de las viviendas quedan en el olvido.

Actualmente, año 2021, me decido a retomar uno de los proyectos establecidos en el PG y analizar la viabilidad de llevar a cabo la urbanización y la edificación de una promoción de viviendas, que se estableció a la entrada del pueblo de Calles.

Calles, municipio de la Comunidad Valenciana.

El municipio de Calles se encuentra a 66 km de la ciudad de Valencia. En la comarca de Los Serranos.

Siendo uno de los municipios de la comarca con menos población, Calles dispone de un gran interés turístico. Recientemente ha sido nombrado el mejor pueblo de España para visitar en familia 2020. Entre los pueblos candidatos a este reconocimiento han estado Peñafiel (Valladolid), Zahara (Cádiz), Potes (Cantabria) y Finestrat (Alicante).

Este reconocimiento, sin duda, ha sido otorgado por su ambiente relajado y por su gran número de calles sin acceso al tráfico rodado. Además, Calles ofrece diversas actividades de



Ilustración 1: Mapa Comunidad Valenciana

entretenimiento, como pueden ser las diversas rutas de senderismo que se pueden realizar o simplemente pasar un agradable día adentrándose en la naturaleza a la orilla del Río Turia o Tuéjar

Municipio	Población (2019)	Superficie	Densidad
Alcublas	628	43,50	14,44
Alpuente	633	138,30	4,58
Andilla	319	142,80	2,23
Aras de los Olmos	381	76,00	5,01
Benagéber	192	69,80	2,75
Bugarra	727	40,30	18,04
Calles	355	64,50	5,50
Chelva	1489	190,60	7,81
Chulilla	665	61,80	10,76
Domeño	708	68,80	10,29
Gestálgar	556	69,70	7,98
Higueruelas	500	18,80	26,60
La Yesa	229	84,70	2,70
Losa del Obispo	507	12,20	41,56
Pedralba	2778	58,90	47,16
Sot de Chera	369	38,80	9,51
Titaguas	453	63,20	7,17
Tuéjar	1116	121,90	9,15
Villar del Arzobispo	3554	40,70	87,32
Total	16 159	1405,30	11,50

Tabla 1: Municipios Comarca Los Serranos

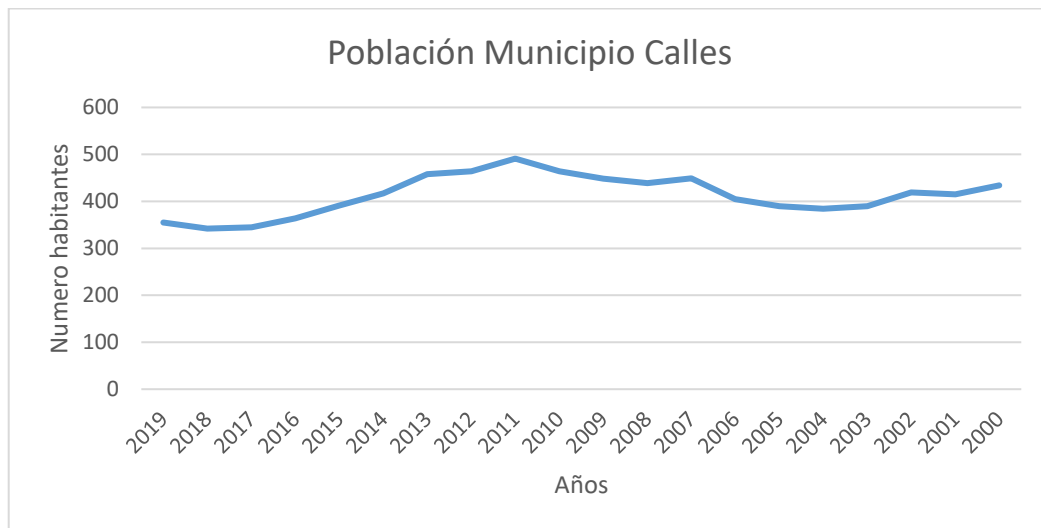
Calles dispone de una superficie aproximada de 64,5km², en ella el número de residentes es de 355 habitantes, una media de 5,53 habitantes por km².

Población.

A continuación, se observa una tabla con el número total de habitantes empadronados en los últimos 19 años.

Año	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Total población	355	342	345	364	391	417	458	464	491	464
Año	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Total población	448	439	449	405	390	384	390	419	415	434

Tabla 2: Población Calles



Gráfica 1: Población Calles

Como podemos observar en el gráfico, la línea nos muestra un número de habitantes constantes, no muestra claros síntomas de un descenso ni de un aumento de habitantes, sin embargo, podemos ser optimistas, dadas las circunstancias actuales de pandemia, en la que la opción de trasladar nuestra residencia a las afueras de la ciudad suma cada vez más fuerza.

En cuanto al número de habitantes en la comunidad valenciana, este sufre variaciones año a año, esto influye en nuestro estudio de viabilidad, en el aspecto de las ventas, ya que un aumento de la población puede implicar un aumento de ventas de viviendas, es por ello por lo que vamos a analizar los datos que nos proporciona el Padró de la Comunidad Valenciana.

Població	C. Valenciana	P. d'Alacant	P. de Castelló	P. de València
Any 2020	5.057.353	1.879.888	585.590	2.591.875
Any 2019	5.003.769	1.858.683	579.962	2.565.124
Any 2018	4.963.703	1.838.819	576.898	2.547.986
Any 2017	4.941.509	1.825.332	575.470	2.540.707
Any 2016	4.959.968	1.836.459	579.245	2.544.264
Any 2015	4.980.689	1.855.047	582.327	2.543.315
Any 2014	5.004.844	1.868.438	587.508	2.548.898
Any 2013	5.113.815	1.945.642	601.699	2.566.474
Any 2012	5.129.266	1.943.910	604.564	2.580.792
Any 2011	5.117.190	1.934.127	604.344	2.578.719
Any 2010	5.111.706	1.926.285	604.274	2.581.147

Tabla 3: Población Comunidad Valenciana

Aquí podemos observar el ligero aumento de población que se produce en la Provincia de Valencia, desde el año 2017, en consecuencia, se prevé que la población siga aumentando en los años posteriores.

A pesar de no ser un aumento considerable, se considera apropiado ejecutar la construcción de las viviendas, ya que éstas irán destinadas principalmente a segunda residencia según el PG de Calles, en su apartado "1. Directrices de la Ordenación" subapartado "1.1. Objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial" indica claramente "El P.G. mantiene los objetivos generales expresados en la Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias anteriores, añadiendo surgidos por las nuevas demandas, en particular por el desarrollo propuesto de Sectores orientados hacia el turismo y la segunda residencia".

Climatología.

En cuanto a la climatología mostramos una tabla en la cual podemos observar las diversas temperaturas que se han registrado en una estación meteorológica móvil ubicado en la entrada de Calles, entre los años 2012 y 2017.

TEMP. MIN.												
2012	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Calles	-2,4	-4,9	-1,7	3,3	3,6	11,4	14,4	15,4	9,2	1,7	0,7	-2,6
2013	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Calles	-0,8	-2,9	1,4	1,3	5,6	8,7	13,2	14,1	12,9	6,6	-3,7	-2,9
2014	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Calles	-0,9	-2,1	-1,7	3,1	6,1	7,7	13,1	15,9	11	6,8	2,8	-2,7
2015	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Calles	-2,7	-3,6	-1,4	3,6	7,2	10,7	15,3	13,8	8,7	4,4	-1,2	-0,7
2016	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Calles	-1,6	-1,8	0,4	1,9	3,7	9,3	13,4	13,2	8,7	4,8	0,4	-3,3
2017	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Calles	-4,6	-2,4	0,7	0,9	4,9	10	13,1	11,7	8,6	6,4	-1	-4,6

Tabla 4: Temperaturas mínimas Calles

TEMP. MAX												
2012	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Calles	22,7	24,8	25,4	25,6	32,7	38,8	40	43	34,8	32,5	22,9	23,6
2013	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Calles	23,5	21,4	21,1	26,3	28,7	31,8	36	33,7	32,7	31,6	29,3	19,6
2014	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Calles	21	21,2	27,6	29,6	30,9	35	34,2	38,4	34,8	32,4	22,8	22,7
2015	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Calles	24,9	20,3	30,7	25,9	38,1	34,1	42,4	38,8	32,6	27,7	25,4	23,1
2016	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Calles	20,6	22	24,7	25,9	28,2	35,5	39,8	38,4	40,8	30,5	27,1	18,9
2017	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Calles	20,8	19,3	30,8	29,8	31,1	35,2	36,6	38,7	34,5	32,2	23,8	20,1

Tabla 5: Temperaturas máximas

Estudio Geotécnico

Consultado el programa “Magma”, con el propósito de conocer las características del terreno en el cual se van a desarrollar las viviendas, podemos observar lo siguiente.



Ilustración 2: Composición terreno zona de estudio

- Lutitas rojas y verdes con yesos:

Las lutitas son rocas sedimentarias formadas por granos con un tamaño aproximado, menor de 0.002mm, en forma laminar.



Ilustración 3: Lutita

A pesar de no ser una roca muy conocida, es la roca sedimentaria más común en la composición de la superficie de la tierra.



Ilustración 4: Lutita laminada

En nuestro caso, las lutitas que nos encontramos en la superficie son lutitas rojas y verdes; las lutitas rojas contienen principalmente óxidos de hierro, como la hematita, goetita y ferrihidrita, mientras que la lutita verde contiene esmectita, glauconita y clorita principalmente.

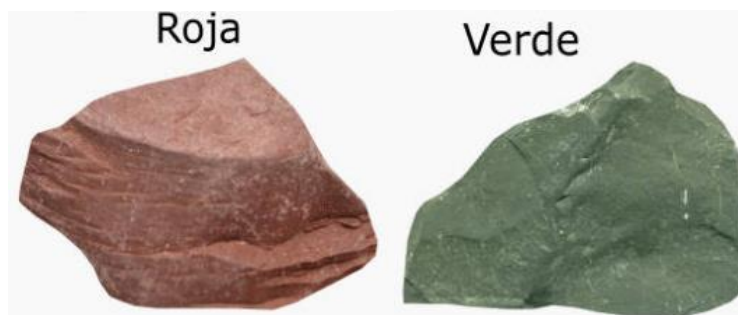


Ilustración 5: Lutita roja y verde

Justificación

Se ha optado por realizar el estudio de viabilidad económico, financiero y energético de la construcción de viviendas adosadas ubicadas en suelo clasificado por el Plan General de Calles de urbano, ya que tras la pandemia considero que la demanda de viviendas en zonas rurales va a sufrir un aumento, además he considerado oportuno comparar el sistema de construcción tradicional con el sistema de construcción prefabricado, este último ya hace años se está consolidando en el ámbito de la construcción como una forma más de construir.

Considero importante aportar a este análisis, la implantación de energías renovables. A pesar de que con los años poco a poco se van implantando estas nuevas formas de energía, considero que debemos dar un paso adelante y cambiar nuestra fuente de energía hacia una más sostenible, primordialmente para conservar el medio ambiente y en segundo lugar, nos repercute a nuestro nivel económico, como veremos en este análisis.

Dicho estudio contempla el flujo de caja que se produce a lo largo de los meses en los que se desarrolla la promoción. Este periodo contempla desde el mes de Marzo (mes 1) hasta el mes de Febrero (mes 34), es decir, estamos planteando una duración de más de dos años. De esta forma tendremos en cuenta todos los gastos e ingresos, hasta una vez vendidas todas las viviendas.

Según el PG, en el apartado "1.2. Criterios de Clasificación del Suelo", "Del Suelo Urbano", apartado tercero dice, *"Clasificar como Suelo Urbano la zona denominada ADO-1, a propuesta del Ayuntamiento. Esta zona presentaba una parte clasificada como Suelo Urbano en el planeamiento anterior, encontrándose en su totalidad sin consolidar."*

Actualmente la realidad física de los terrenos ubicados en ADO-1 son campos agrícolas semiabandonados, por lo cual, para poder edificar en parcelas urbanas es necesario previamente realizar la urbanización para dotarles de los servicios necesarios que poseen los suelos urbanos (encintado de aceras, alumbrado público, acceso peatonal, alcantarillado, etc..).

Además, sería necesario realizar un proyecto de reparcelación para adjudicar las nuevas parcelas resultantes previstas en el PG a sus nuevos titulares.

Las fichas técnicas y planos de ordenación de estos suelos según el PG de Calles es el siguiente:

AYUNTAMIENTO DE CALLES.- Texto refundido subsanado del Aprobado Provisionalmente en Pleno de 29 de diciembre de 2005.

Fdo.: El Secretario.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS-1		CÓDIGO: ADO-1	
MUNICIPIO: CALLES		PLAN: PG	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
- RESIDENCIAL UNITARIO.	- TERCIARIO 1 y 2. - DOTACIONAL.	- RESIDENCIAL MÚLTIPLE. - TERCIARIO 3. - INDUSTRIAL.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	120 m ²	Distancia a lindes de parcela frontales	3 m, salvo Art.7.4.2.1
Frente mínimo de parcela	6 m	Cerramiento de parcela	Según Art. 7.4.2.2
Círculo inscrito mínimo	6 m		
Ángulo medianero mínimo	80°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta máxima	1'65 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	2 + ático
Coefficiente de ocupación máxima	70 %	Altura máxima reguladora	7 + 3 m (ático)
		Construcciones sobre altura reguladora	Según Art. 7.4.4
		Cuerpos volados sobre alineación oficial	No
OTRAS CONDICIONES			
Ordenanzas Generales en cualquier Sistema de Ordenación: Según Art. 6.2.			
Ordenanzas Generales para el Sistema de Ordenación por Edificación Aislada: Según Art. 6.4.			
Condiciones para la implantación de más de una vivienda por parcela: Según Art. 7.4.3.			
Normas especiales de protección: Según Art. 7.4.5.			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	
			

AYUNTAMIENTO DE CALLES.- Texto refundido subsanado
del Aprobado Provisionalmente en Pleno de 29 de diciembre de 2005.

Fdo.:
El Secretario.

Área de Reparto		AR-2		
Clasificación del Suelo	URBANO			
Unidad de Ejecución	UE-2			
Zona de ordenación	Viviendas Adosadas-1 (ADO-1)			
Uso Global	RESIDENCIAL			
Sistema de Ordenación	EDIFICACIÓN AISLADA			
Tipología Edificatoria	BLOQUE ADOSADO			
DATOS DEL ÁREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona Verde	ZV		2.437,75	m ² s
Equipamiento Público	EQ		0,00	m ² s
Red Viaria	RV+AV		29.510,79	m ² s
Suelo Dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	31.948,54	m ² s
Suelo Privado	SP		22.712,98	m ² s
Suelo Residencial	SR		22.712,98	m ² s
Suelo Total Área de Reparto	STa	SD + SP	54.661,52	m ² s
Edificabilidad Total	ET		37.476,42	m ² t
Edificabilidad Residencial	ER		37.476,42	m ² t
Índice de Edif. Bruta	IEB	ET / STa	0,69	m ² t/m ² s
Índice de Edif. Residencial	IER	ER / STa	0,69	m ² t/m ² s
Edificabilidad Viv.Prot.Púb.	Evpp		13.333,06	m ² t
SD adscrito	SDa		0,00	m ² s
Suelo Total	ST	STa + SDa	54.661,52	m ² s
Aprovechamiento Tipo	AT	ET / ST	0,69	u.a./m ² s
Aprovechamiento Subjetivo	AS	100% AT	0,69	u.a./m ² s
CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO				
Ordenanzas particulares:				
– Ficha de Zona ADO-1.				
– Capítulo VII Sección 4ª de las NN.UU.				

AYUNTAMIENTO DE CALLES.- Texto refundido subsanado
del Aprobado Provisionalmente en Pleno de 29 de diciembre de 2005.

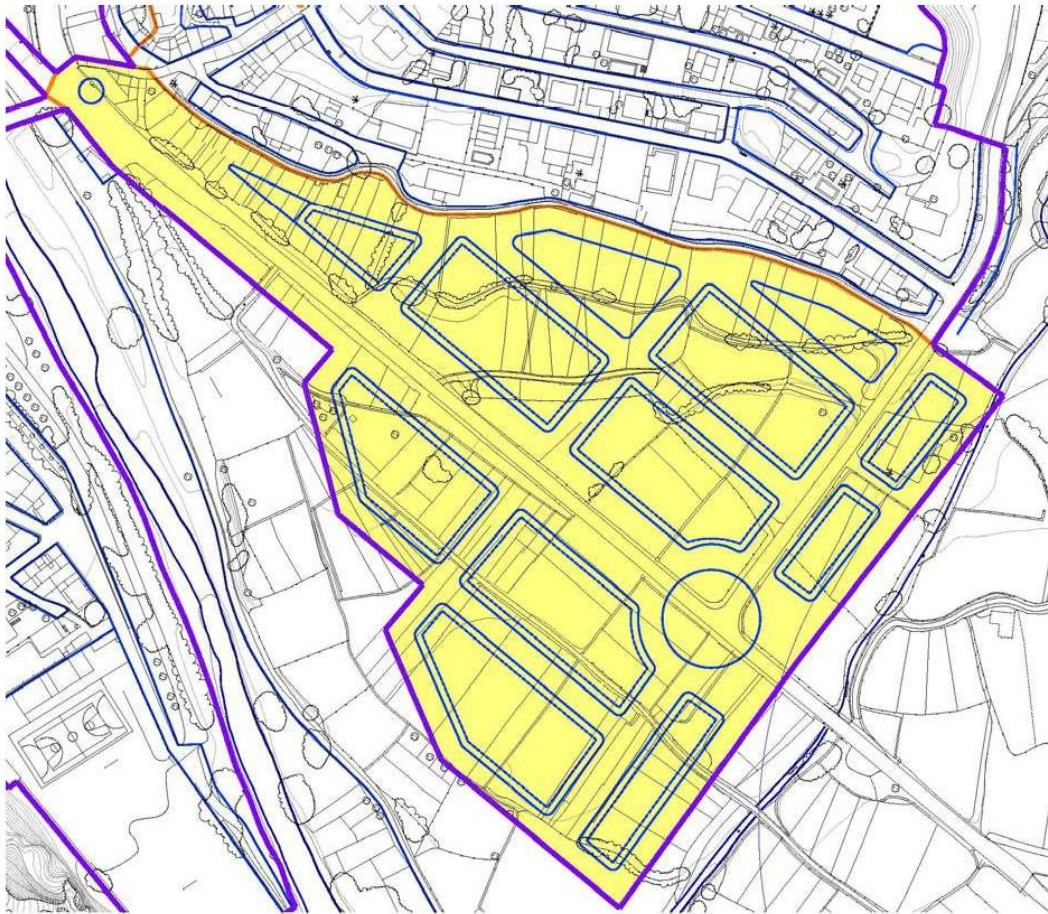
Fdo.:
El Secretario.

Área de Reparto	AR-2
<p>Condiciones de integración y conexión:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizar las obras de defensa contra inundaciones señaladas en el Estudio de Inundabilidad anexo al PG (el encauzamiento del barranco de Alcotas y la construcción de una mota de protección en el margen izquierdo) además de cumplir las condiciones señaladas en el PATRICOVA para el área señalada con riesgo de inundación, y contar con Informe Favorable de la administración competente en la materia para todo ello. La realización de muros o desniveles pronunciados en el borde hacia el río deberá contar con Estudio de Integración paisajística. - La urbanización del área dotacional adscrita deberá evitar construcciones e instalaciones que supongan obstáculo al paso de las aguas. - La travesía de la antigua carretera CV-35 deberá contar con paseos peatonales arbolados, carril-bici separado de la calzada conectado al del acceso al S-5 y al puente que cruza el Tuéjar, calzadas paralelas de servicio evitando cruces en la vía principal, y las rotondas señaladas a principio y fin del tramo, todo ello previo Informe Favorable de la administración competente en la materia. 	
<p>Reserva para Viviendas de Protección Pública (V.P.P.): 8.080,64 m² de suelo neto (manzanas 4.2, 4.5, 4.8 y 4.10 señaladas en el plano OP-3a), con un mínimo de 65 viviendas.</p>	

AYUNTAMIENTO DE CALLES.- Texto refundido subsanado
del Aprobado Provisionalmente en Pleno de 29 de diciembre de 2005.

Fdo.:
El Secretario.

Área de Reparto	AR-2
------------------------	-------------



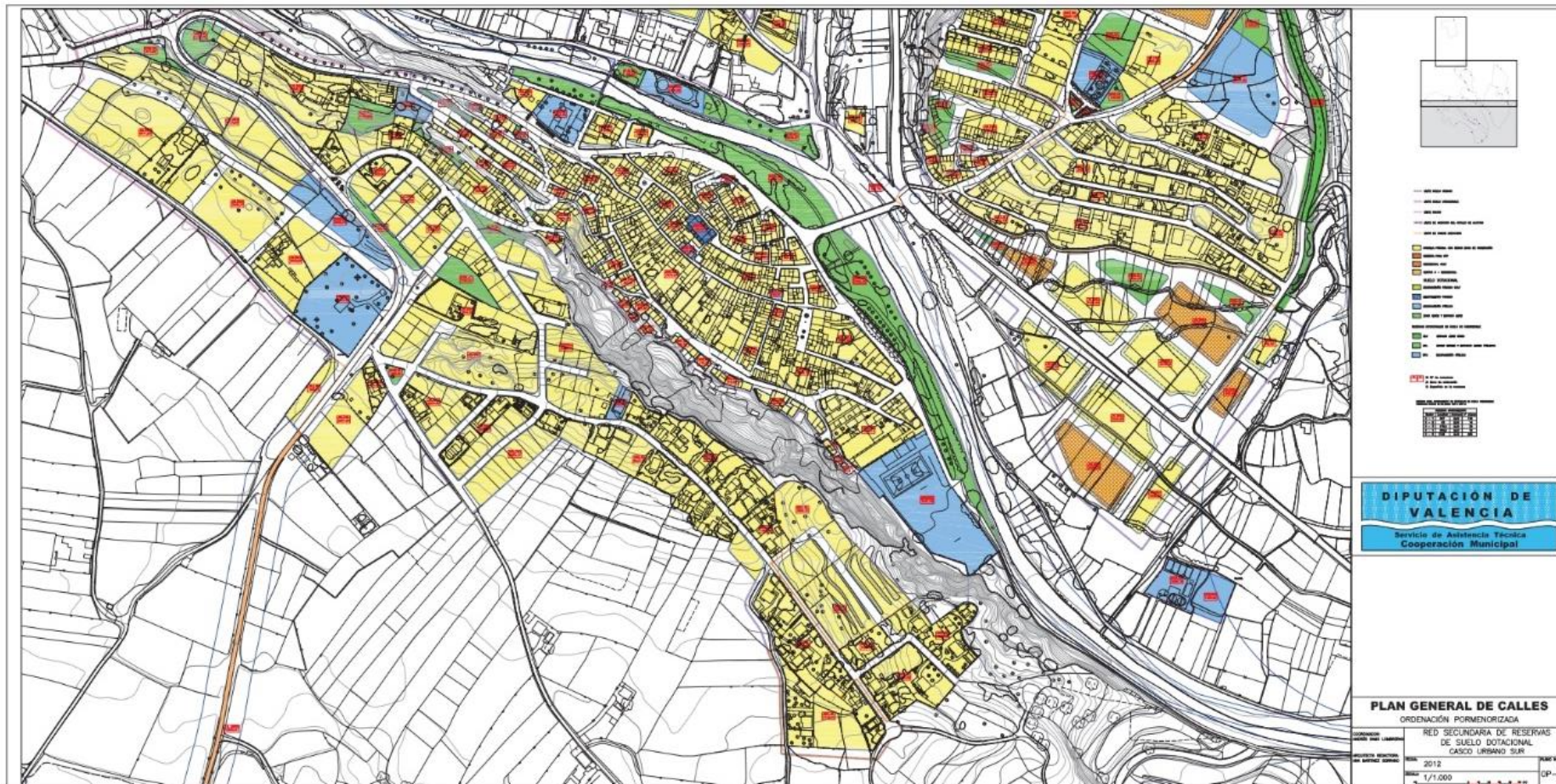


Ilustración 10: Plan General Calles (3)

Como ya he mencionado anteriormente, a pesar de ser clasificado como suelo urbano, es necesario realizar una fase previa de urbanización a la construcción de las viviendas.

Esta fase de urbanización implicará un aumento en los plazos de ejecución de las viviendas.

Aspectos actuales que influyen en la construcción de viviendas

La pandemia del COVID-19 está afectando a diversos factores, como el económico, el social y el más importante el sanitario, todos estos influyen significativamente en el mundo de la construcción, vayamos punto por punto:

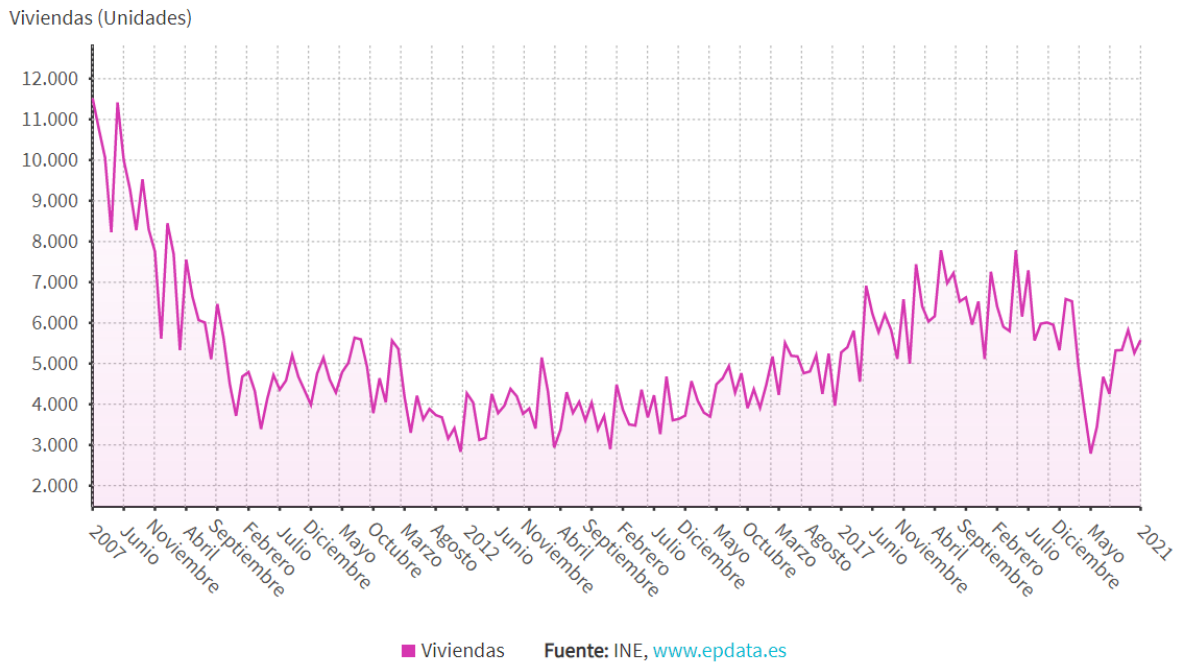
- Factor económico: Las duras restricciones impuestas por el Gobierno Español a diversos gremios están afectando a la economía de la mayoría de los ciudadanos. Una gran cantidad de comerciantes se ven obligados a cerrar sus negocios y muchos otros comienzan a quedarse sin ahorros por intentar salvar sus negocios

Este hecho implica que la demanda de viviendas se vea reducida muy considerablemente

- Factor social: A causa de la limitación en el número de personas en las reuniones sociales, la pandemia del COVID-19, las zonas rurales han despertado mayor interés, comunidades autónomas como Madrid o la Valenciana se han visto inmersas en un “éxodo” hacia las zonas rurales.
- Factor sanitario: Uno de los pocos aspectos positivos que podemos extraer de la pandemia, es la importancia de la salud, a causa del COVID-19 hemos valorado aún más la salud de cada uno, por ello, la vida en un pueblo nos aporta ventajas respecto de la vida en ciudad, como una mejor calidad del aire, productos naturales extraídos directamente de los cultivos, una vida más relajada que nos provoca menos estrés

A continuación, vamos a analizar los siguientes gráficos extraídos del INE.

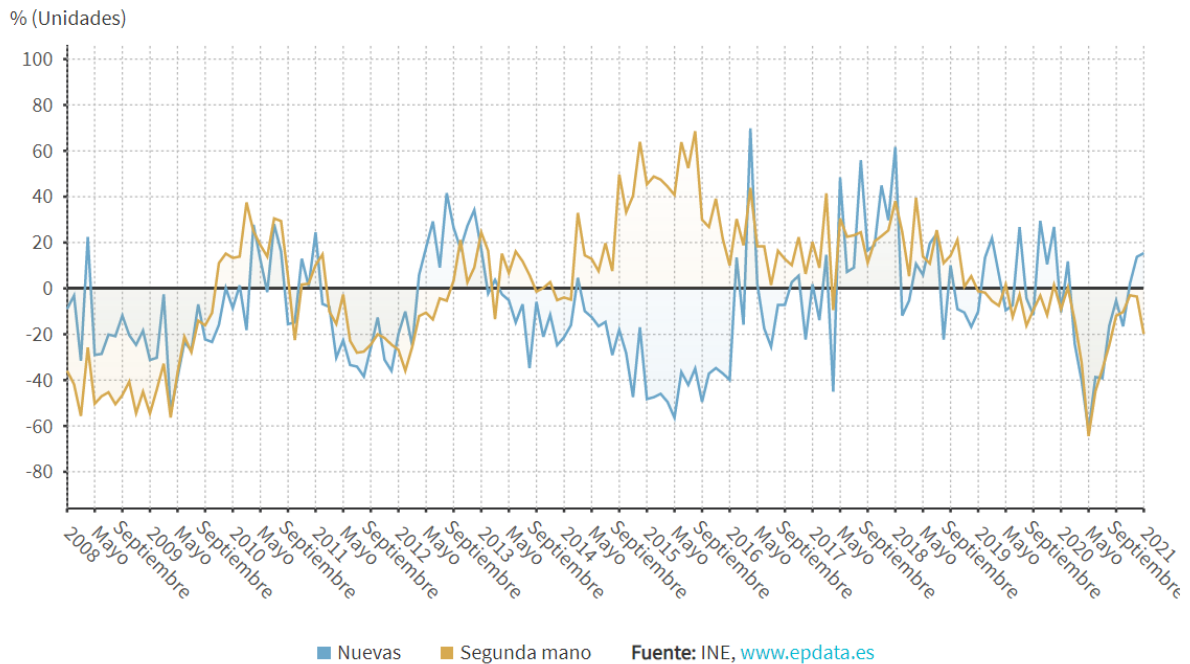
Evolución de la compraventa de viviendas en Comunidad Valenciana, según el INE



Gráfica 2: Compraventa Viviendas Comunidad Valenciana

Podemos observar la caída de las ventas en la Comunidad Valenciana, justo cuando comenzó el Estado de Alarma en España, a causa de la COVID-19. Sin embargo, ya se está produciendo un pequeño aumento de la venta de viviendas y se prevé que siga esta tendencia al alza, hasta alcanzar valores como los reflejados en los años anteriores a la aparición del COVID-19.

Tasa interanual de compraventa de viviendas nuevas y usadas en Comunidad Valenciana



Gráfica 3: Comparativa compraventas nuevas y usadas C.V.

En cuanto a la preferencia por la compra de una vivienda, siendo de nueva construcción o de segunda mano, actualmente existe una clara diferencia en la preferencia por la vivienda de nueva construcción, esta preferencia se mantendrá en los próximos años.

Por todos estos factores, es por los cuales, inicio este plan de estudio de viabilidad económica y financiera, ya que considero que tras la pandemia se retomarán las ventas de las viviendas con mayor interés en zonas rurales y en concreto, viviendas ubicadas en las zonas rurales, las cuales se han revalorizado por la mayoría de los ciudadanos y que han quedado gratamente sorprendidos, a pesar del nivel de renta que se dispondrá cuando la pandemia finalice.

Urbanización

Puesto que el PG ya determina la Ordenación Pormenorizada, según “Plano OP-3ª”, para iniciar las obras de urbanización, el Ayuntamiento de Calles habrá aprobado el proyecto de reparcelación y urbanización correspondiente.

Este estudio no contempla la redacción de los proyectos de urbanización y reparcelación, por ello, se consideran unos costes de urbanización estándar justificados.

Se considera un periodo mínimo de 6 meses de gestiones previas al comienzo de las obras de urbanización.

Para conseguir la máxima edificabilidad permitida por el PG en el Área de Reparto 2, se ha definido la siguiente distribución de viviendas adosadas.

VIVIENDA

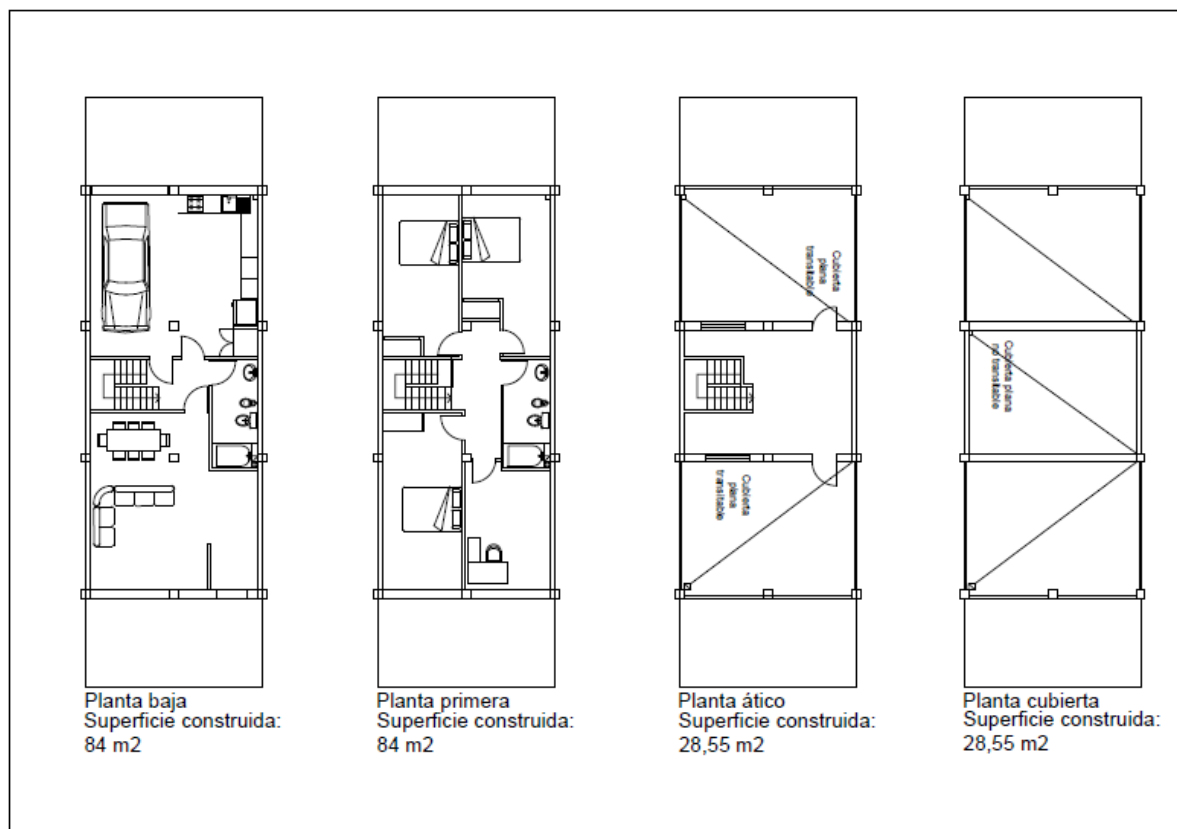


Ilustración 11: Distribución vivienda

Para conseguir la parcela 4.4., deberemos adquirir las siguientes parcelas catastrales, 41, 52 y 53 que tienen un uso actual agrario, exceptuando parte de la parcela 41 que tiene una edificación de uso industrial (almacén).

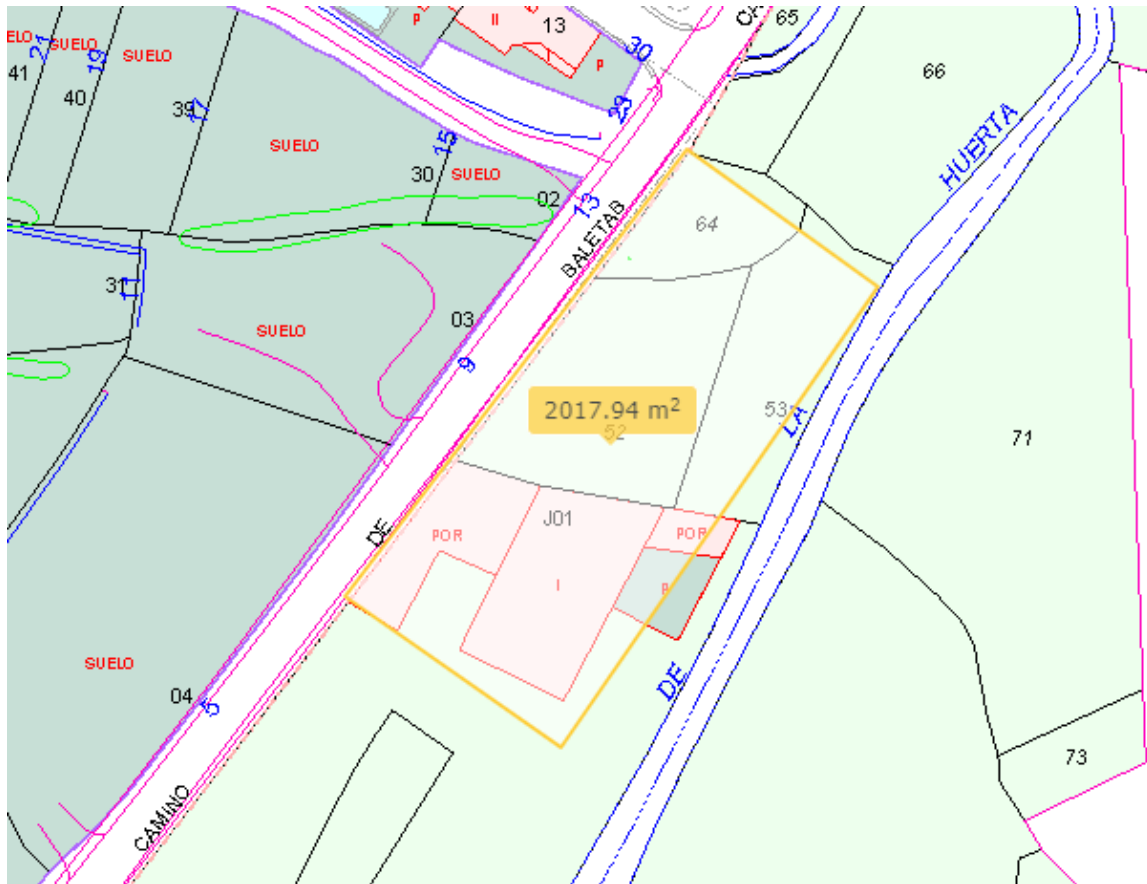


Ilustración 12: Área futuras parcelas 4.4.

La superficie total de las parcelas a comprar asciende a 4.331 m².

De esta superficie a comprar, parte de ella está incluida en el Área de Reparto que tiene derecho a edificabilidad es de 3.328,57m²s. Por lo tanto, hay un excedente de suelo en la compra de las parcelas citadas, que quedarían fuera del AR2.

La compra de estas parcelas se realiza para que la parcela resultante 4.4., ya edificable, del proyecto de reparcelación, se ubique dentro de estas parcelas de aportación.

El total de m²s dentro del AR2 aportado es superior a la superficie que corresponde a la futura parcela 4.4., por ello, el excedente de m²s suelo aportado, será otorgado en otra parcela diferente, la cual no es objeto de este estudio.

Según establece la Ley Urbanística Valenciana 5/2014 el Art. 85.2.a) que cita *“La parcela se adjudicará al mismo propietario de la finca de origen si ésta engloba toda la superficie de aquella y su dueño tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación consolidada previsto en el artículo 193 y siguientes de esta ley.”*

Al disponer de una superficie con edificabilidad de 3.328,57 m²s bruto, multiplicamos por el AS, ya que este es el 100% del AT (en este caso no hay cesión del 10% de edificabilidad al Ayuntamiento), de 0,69 u.a./m²s y obtenemos una edificabilidad de 2.296,71 m²t.

La edificabilidad máxima permitida en la parcela 4.4. ($942,56 \text{ m}^2\text{s} \cdot 1,65 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 1.555,22 \text{ m}^2\text{t}$) es menor que la edificabilidad que nos corresponde (2.296,71 m²t), por ello, considero que esta

diferencia nos la adjudicaran en proindiviso en otra parcela, puesto que la parcela 4.4. nos corresponde por Ley.

La edificabilidad prevista a realizar según planos de planta de distribución es de 1.375,85 m²t, constituida por 7 viviendas de 196,55 m²t.

Construcción mediante prefabricados

El mundo de la construcción avanza día a día, desde los primeros sistemas de construcción, cuando nuestros antepasados construían sus viviendas mediante adobe, tapial, etc. o mediante el sistema de muros de mampostería o sillares.

Con el paso del tiempo la construcción paso a emplear materiales como el ladrillo, bloques de hormigón o incluso elementos metálicos, empleados en la gran mayoría de construcciones actualmente.

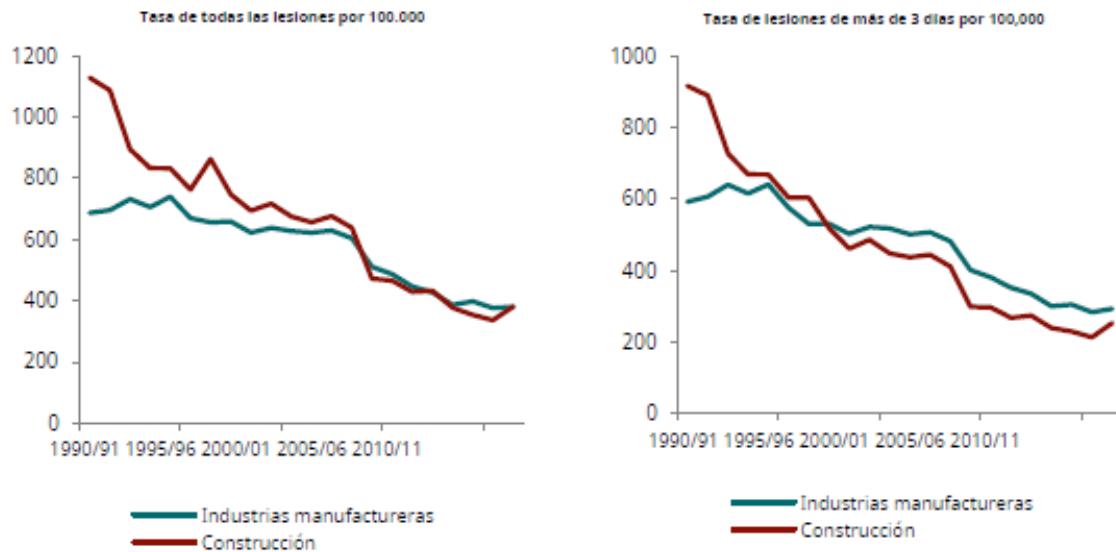
A día de hoy podemos y debemos actualizar nuestras construcciones a las exigencias que nos marca el mercado, es decir, disminuir nuestros plazos de entrega, mejorar nuestras calidades en el producto final y mejorar la seguridad de nuestros empleados; por ello el sistema constructivo que más se ajusta a todas las cualidades que he indicado antes, es el sistema constructivo mediante prefabricados, ya sea mediante prefabricados en 2D o en 3D.

En primer lugar, vamos a conocer el estado de estos sistemas constructivos en España, según información de "Informe Alimarket": "En 2019 apenas se fabricaron medio millar de casas prefabricadas, una cifra que supone el 0,6% del total de viviendas certificadas en 2019 (78.789), según datos de los Colegios de Arquitectos Técnicos que recopila Fomento". Si ponemos en contexto este dato, con el resto de los países europeos, España se encuentra a la cola en cuanto a número de viviendas construidas mediante prefabricados.

Seguridad y salud

El sistema de construcción mediante paneles prefabricados reduce considerablemente el porcentaje de riesgo de accidente, si lo comparamos con el porcentaje de riesgo de accidente del sistema de construcción clásico.

Esta diferencia de riesgo se observa tanto en lesiones temporales, como en lesiones que implican una baja de más de 3 días, como podemos observar en las tablas que nos aporta el estudio realizado por "Healthy and Safety Executive (HSE).

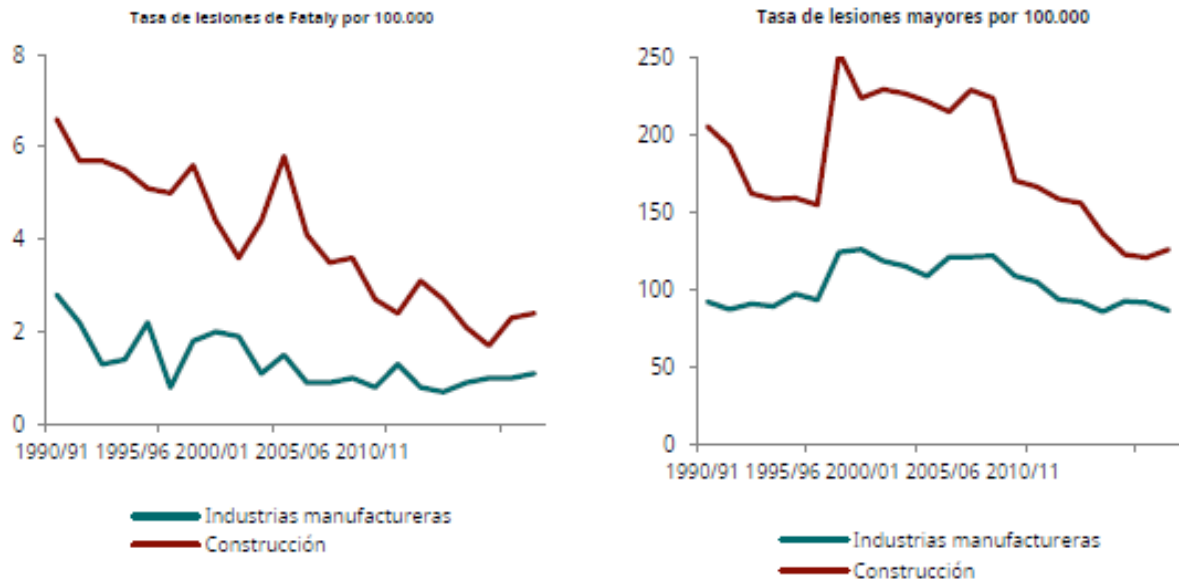


Gráfica 4: Lesiones construcción tradicional y prefabricados

Esta diferencia de porcentaje de accidente se produce a causa de las mejoras que se han implementado en la industria, a diferencia del mundo de la construcción in situ.

En los últimos 20 años, la industria ha mejorado considerablemente las medidas de seguridad, es por ello por lo que el hecho de crear paneles prefabricados que una vez terminados, se transporten y coloquen directamente en el lugar de la vivienda, elimina una gran cantidad de variables y circunstancias que pueden provocar un accidente.

Sin embargo, si profundizamos más, podemos observar que la diferencia en porcentaje de lesiones graves y fatales, entre la fabricación en industria de paneles prefabricados y construcción in situ se incrementa, volviendo a las gráficas que nos aporta el estudio realizado por "Healthy and Safety Executive (HSE), observamos lo siguiente:



Gráfica 5: Lesiones graves construcción tradicional y prefabricados

A la izquierda podemos observar la tasa de lesiones fatales, y a la derecha la tasa de lesiones graves, como ya hemos mencionado la diferencia se incrementa; es por ello que el empleo de sistemas prefabricados implicaría una mejora sustancial en la salud de nuestros trabajadores.

Un 29% y un 52% en lesiones graves y fatales, respectivamente, es la diferencia entre un sistema de construcción mediante prefabricados y un sistema de construcción clásico tradicional.

Esta reducción de accidentes ya no es solo a causa de las mejoras de los sistemas de seguridad en fábrica, si no que, al ser piezas terminadas, el tiempo transcurrido en obra es mucho menor, ya que no se requiere de tanta mano de obra, además del tiempo, también habría que destacar el número de operarios, mucho menos también, ya que el producto que se transporta es terminado prácticamente, por lo tanto, reduciendo el número de operarios podemos lograr el mismo acabado.

Para terminar este apartado en el cual abordamos las mejoras de salud y seguridad, habría que destacar la comodidad, ya que nuestros operarios también pueden sufrir riesgos derivados de posiciones antinaturales o sobreesfuerzos, el hecho de trabajar en una fábrica, disponen de herramientas que facilitan sus labores.

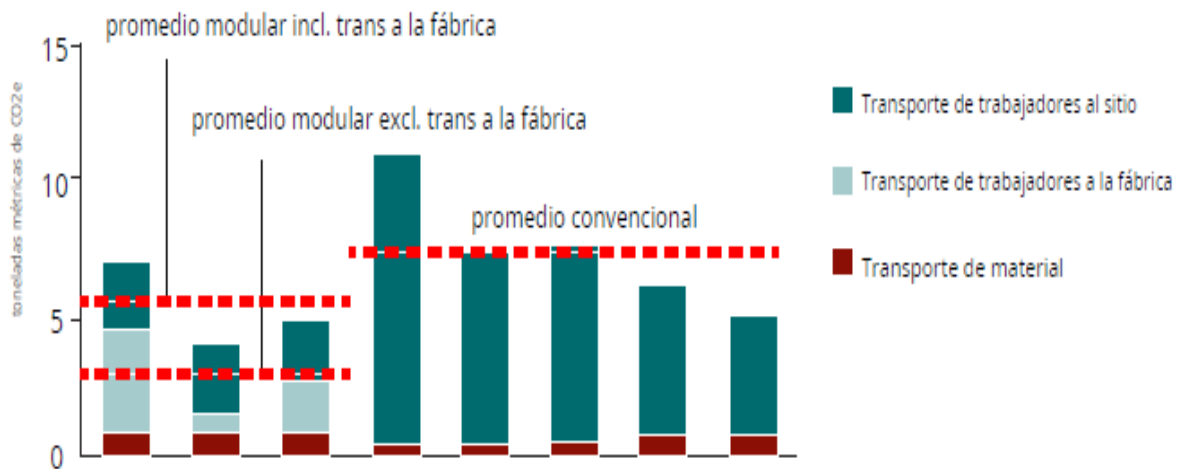
Mejoras ambientales

El sistema de construcción mediante paneles prefabricados, aparte de aportarnos mejoras en el ambiente de la seguridad, también nos aporta mejoras en cuanto al medio ambiente.

Estos beneficios vienen a causa del número de vehículos que se emplean en la obra, es decir, si nos fijamos en un sistema clásico de construcción, debemos de emplear diversos vehículos para el transporte de los materiales, como hormigón, ladrillos, etc.... mientras que, mediante paneles, únicamente hay que transportar las piezas finales, además del transporte del material, también disminuimos el desplazamiento del número de operarios.

Según un estudio realizado por "Quale" en el cual comparaba las emisiones de CO2 de generadas para la construcción de 3 edificios mediante prefabricados y 5 edificios mediante un sistema clásico.

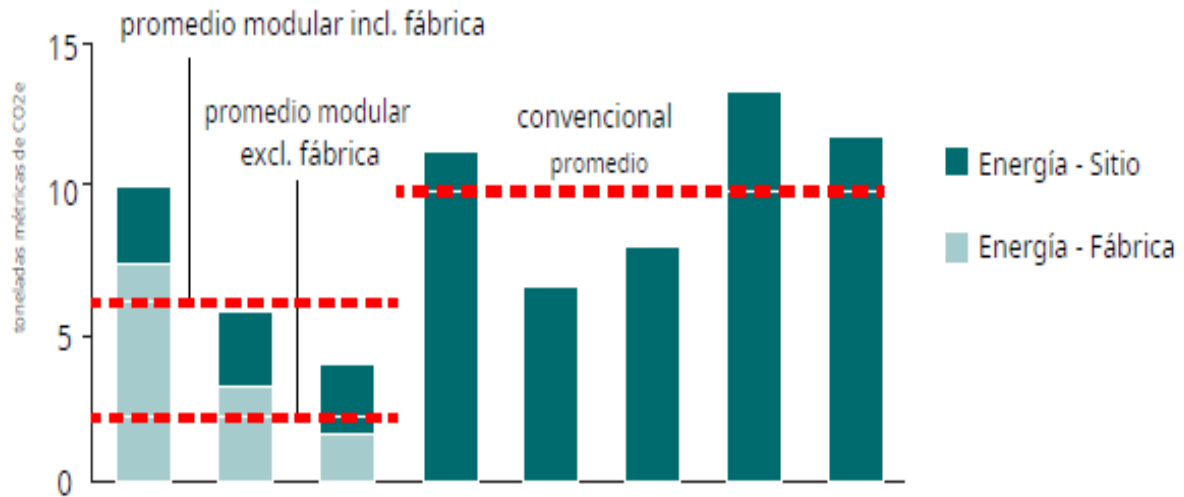
Los datos arrojaban hasta un 60% de reducción en las emisiones de CO2, en las edificaciones prefabricadas.



Gráfica 6: Contaminación por vivienda

Las tres primeras columnas corresponden a las viviendas prefabricadas, mientras que las 5 restantes corresponden a las viviendas clásicas.

Como hemos mencionado antes, el número de operarios que se necesitan para llevar a cabo la edificación también influye en el medio ambiente, ya que podemos reducir el consumo energético ya que no requerimos de tanta energía. "Quale" nos muestra un gráfico más en el cual podemos observar la diferencia de consumos energéticos que se producen en las muestras que hemos mostrado antes.



Gráfica 7: Consumo energético por vivienda

Las tres primeras columnas corresponden a las viviendas prefabricadas, mientras que las 5 restantes corresponden a las viviendas clásicas.

Si profundizamos más en cuanto al asunto del medio ambiente, no podemos dejar pasar los residuos que se generan en la obra, si nos fijamos en el sistema clásico de construcción, una vivienda puede generar entre un 3% y un 5% de residuos, mientras que una vivienda construida mediante un sistema de prefabricados genera alrededor de un 1% y 3% de residuos. A pesar de reducir los residuos producidos mediante prefabricados, hay trabajos, en los cuales resulta casi imposible minorizar los residuos, trabajos de hormigonado, ya que es imprescindible el uso de encofrados.

Un estudio de "Yorkon" dice "el 85% de los volúmenes de desechos se pueden desviar del vertedero y el costo de eliminación se puede transformar de una pérdida en una ganancia" de esta forma podemos convertir un hecho negativo en algo positivo.

Ahorro en el consumo energético

Ahora hablemos del ahorro de consumo energético que se producen en las viviendas prefabricadas respecto de las viviendas construidas in situ; estas viviendas prefabricadas disponen de un acabado final de mayor calidad, nos estamos refiriendo a acabados de estanqueidad y aislamiento.

A pesar de reducir el consumo energético, dicho ahorro es insignificante como para atraer a promotores y compradores a invertir en viviendas prefabricadas, sin embargo, si enfocamos esta reducción del consumo energético, en cuanto a la menor emisión de carbono, sí que podría llamar la atención de la sociedad y aumentaría el uso de viviendas prefabricadas.

A continuación, vamos a enfocarnos en la característica más popular de las construcciones prefabricadas, aspectos financieros y económicos.

Por todo el mundo es sabido que la construcción prefabricada acorta significativamente los tiempos de ejecución respecto a la construcción in situ, estaríamos hablando de entre un 50% o 60% de plazos de ejecución menor, lo cual implica un coste menor.

¿Qué implica esta reducción del tiempo?

En primer lugar, ahorro en la financiación del proyecto, etc....

En segundo lugar, al poner en servicio la edificación en el menor tiempo posible, antes podremos comenzar a recibir pagos, es decir, estamos mejorando nuestro flujo de caja.

En tercer lugar, el coste que se produce a la hora de rectificar acabados por una mala ejecución, en el sistema de prefabricados ese coste queda reducido significativamente, ya que los acabados salen de la fábrica con el mejor resultado posible.

Implantación energías renovables

Como se sabe desde hace varios años nos encontramos ante una situación de emergencia climática, y desde el mundo de la construcción dicha situación nos afecta en varios aspectos, en este caso vamos a centrarnos en el aspecto de las energías que se consumen en las viviendas.

Desde el CTE, en 2019 ya se realizó una modificación del DB-HE en la cual se implementa el ahorro en energías y la implantación del uso de energías renovables

Los principales objetivos que marca el nuevo CTE DB-HE se centran en:

- La reducción de emisión de gases invernadero
- Mejorar la calidad de las envolventes
- Aumentar el uso de energías renovables.

Es por ello por lo que vamos a implantar el uso de la aerotermia y de las placas solares en nuestras viviendas libres.

Aerotermia

La aerotermia, según Ovacen (portal online centrado en la eficiencia energética y la arquitectura) “se basa en una tecnología que extrae energía contenida en el aire exterior gracias a un sistema de bombas”, siendo más claros, se basa en un sistema de bomba de calor tradicional, como el que se emplea habitualmente, sin embargo, mediante los equipos de aerotermia podemos tener 3 funciones, nos puede proporcionar calefacción, refrigeración y agua caliente.

Como se consigue esto, bien vayamos paso por paso, en primer lugar nuestra unidad de aerotermia exterior capta la energía del aire que se encuentra en el exterior, mediante una serie de conductos esta energía es transferida al interior de nuestra vivienda, donde allí, mediante nuestra unidad de energía interior calienta el agua que posee y produce calefacción y agua caliente; en cuanto al sistema para refrigerar, se produce de forma inversa al proceso de calefacción, es decir, nuestra unidad de energía interior capta la energía del aire interior y esta se envía a la unidad de energía exterior para producir aire acondicionado.

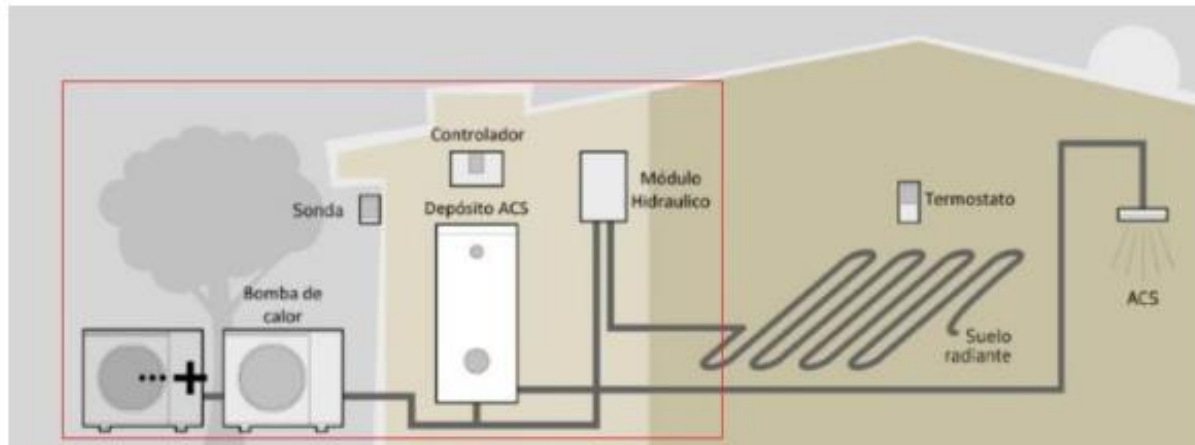


Ilustración 13: Esquema instalación aerotermia

¿Y a qué se debe este aumento en el uso de la aerotermia?

Este sistema presenta numerosas ventajas como nos indica “Ovacen”:

- Bajo nivel sonoro en la unidad interior
- La ubicación de las máquinas no está condicionada por chimeneas o producción de gases de combustión. Instalación rápida y sencilla.
- En una energía natural, renovable e inagotable.
- Es compatible con energías renovables.
- No contamina. Reduce notablemente las emisiones de CO₂.
- Alta rentabilidad. Hasta un 75% de ahorro en la factura de la luz.
- Adaptable a casi todas las zonas climáticas del mundo
- Se puede usar para calefacción, refrigeración y para la producción de agua caliente sanitaria.

A pesar de presentar un gran número de ventajas, como en todo, también tenemos las desventajas, las cuales según “Ovacen” son:

- Inversión inicial más elevada en comparación al sistema convencional.
- Al tener una unidad exterior influye en la estética y el ruido.
- El rendimiento estacional se reduce en zonas climáticas muy frías.
- Suele implicar que haya que aumentar la potencia contratada de electricidad. Y por tanto la parte fija del recibo de electricidad que nos llega todos los meses, suele aumentar respecto a un edificio sin aerotermia.
- Su eficiencia es óptima si se utiliza mayoritariamente para calefacción a baja temperatura, ya que, en la generación de agua caliente a temperaturas convencionales en un sistema de radiadores tradicional, reduce su capacidad de ahorro en electricidad.

Sin embargo, vamos a dar un paso más en la implantación de las energías renovables, vamos a plantear la posibilidad de implantar la energía fotovoltaica como complemento a la aerotermia.

Las ventajas que nos proporciona la energía fotovoltaica son conocidas por todo el mundo, sin embargo, vamos a hacer un pequeño recordatorio.

Ventajas:

- No genera gases invernadero
- Se puede acumular
- Es totalmente silenciosa
- No produce residuos
- Produce altos rendimientos en prácticamente todo el territorio nacional español.
- Larga vida útil de los paneles solares

Sin embargo, como todo, tiene sus desventajas:

- Alto coste inicial
- Para que la implantación de este tipo de energía salga rentable, se debe realizar una instalación de un tamaño considerable
- No produce energía de forma constante
- La creación de las placas solares si que produce gases invernadero.

En general, la energía fotovoltaica es una de las energías renovables más empleadas en nuestro país. Es por ello por lo que he decidido combinar la energía fotovoltaica junto con la aerotermia.

Veamos a continuación que ventajas nos proporciona esta unión.

Ventajas:

- Se produce un importante aumento de la eficacia en cuanto al apartado de calefacción
- Al poder acumular energía fotovoltaica, esta nos permite usar la aerotermia con usos más prolongados.
- Podemos recuperar la inversión realizada en estas energías en un periodo de tiempo más breve.
- Una parte de la energía producida con las placas irá destinada al uso de la aerotermia, mientras que la parte restante se puede emplear para usos eléctricos.

Según la web <https://enerpop.com/> nos muestra un cuadro comparativo con las diversas fuentes de calefacción que podemos emplear en nuestra vivienda, este cuadro se ajusta a una vivienda unifamiliar de unos 180m² en Madrid (capital de España).

	Biomasa	Gasoil	Gas Natural	Aeroterminia	Geoterminia	Caldera eléctrica	Propano
Coste de inversión (€)	3.800 €	2.800 €	1.500 €	6.200 €	16.000 €	1.700 €	1.500 €
Comentarios al precio	Incluye caldera, chimenea, silo y sistema de alimentación de pellets	Incluye caldera, tanque y conducción de gases de salida	Incluye caldera y conducción de gases de salida	Incluye instalación eléctrica	Incluye instalación eléctrica	Incluye instalación eléctrica	Solo incluye caldera y conducción de gases. Precio de tanque incluido en suministro de gas
Precio combustible* (€/kWh)	0,05	0,06	0,05	0,09	0,09	0,09	0,086
Eficiencia de combustión*	75%	75%	80%	400%	600%	100%	80%
Gasto anual en energía IVA incluido (€/año)	1.879 €	2.255 €	1.850 €	634 €	423 €	2.537 €	3.182 €
Gasto en mantenimiento (€/año)	120 €	100 €	80 €	160 €	200 €	40 €	0 €
Responsabilidad con medio ambiente	Con CO2 sí, con contaminación no	La peor de todas	Mala	Excelente	Excelente	Muy mala	Muy mala
Posibilidad de integración con energía solar	Únicamente con solar térmica	Mala y solo con solar térmica	Mala y solo con solar térmica	Excelente con solar térmica y fotovoltaica	Excelente con solar térmica y fotovoltaica	Excelente con solar térmica y fotovoltaica	Mala y solo con solar térmica
Comodidad (instalación y utilización)	Regular	Regular	Elavada	Excelente	Excelente	Elevada	Regular
¿Posibilidad de refrigeración?	No	No	No	Sí	Sí	No	No
¿Preparado para la transición energética?	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí	No
Emisión de CO2* (kgCO2/kWh)	0,018	0,287	0,252	0,075	0,050	0,299	0,254

Ilustración 14: Comparación tipos de climatización

Como podemos observar la columna de la aeroterminia queda destacada entre el resto de las fuentes de calefacción.

Es una de las mejores calefacciones en ámbitos como el precio del combustible, en eficiencia de combustión, en gasto anual, en la posibilidad para combinar dicha energía con la fotovoltaica/térmica, instalación y utilización, emisiones de CO2, etc....

Si nos centramos en el ámbito del coste, podemos sacar las siguientes conclusiones.

	Coste inicial	Coste anual				Coste Total
		1	2	3	4	
Gas Natural	1.500,00 €	1.850,00 €	1.850,00 €	1.850,00 €	1.850,00 €	8.900,00 €
Caldera eléctrica	1.700,00 €	2.537,00 €	2.537,00 €	2.537,00 €	2.537,00 €	11.848,00 €
Aeroterminia	6.200,00 €	634,00 €	634,00 €	634,00 €	634,00 €	8.736,00 €

Tabla 6: Coste diferentes tipos de climatización (1)

Como podemos observar en la tabla, con los datos generados por la web “enerprop”, el coste generado en 4 años, de la calefacción de gas natural y aeroterminia es prácticamente similar.

	Coste inicial	Coste anual					Coste Total
		1	2	3	4	5	
Gas Natural	1.500,00 €	1.850,00 €	1.850,00 €	1.850,00 €	1.850,00 €	1.850,00 €	10.750,00 €
Caldera eléctrica	1.700,00 €	2.537,00 €	2.537,00 €	2.537,00 €	2.537,00 €	2.537,00 €	14.385,00 €
Aeroterminia	6.200,00 €	634,00 €	634,00 €	634,00 €	634,00 €	634,00 €	9.370,00 €

Tabla 7: Coste diferentes tipos de climatización (2)

Tras un año más de consumo, es decir, en 5 años de consumo, el coste de la calefacción por aerotermia ya es menor que el coste por gas natural. Ya hemos amortizado la gran inversión inicial que se debe realizar para usar este sistema de calefacción.

Si añadimos los gastos requeridos para el mantenimiento, podemos observar el mismo camino.

	Coste inicial	Coste anual				Coste Total
		1	2	3	4	
Gas Natural (mantenimiento anual)	1.500,00 €	1.850,00 €	1.850,00 €	1.850,00 €	1.850,00 €	9.300,00 €
	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	
Caldera eléctrica (mantenimiento anual)	1.700,00 €	2.537,00 €	2.537,00 €	2.537,00 €	2.537,00 €	12.048,00 €
	40,00 €	40,00 €	40,00 €	40,00 €	40,00 €	
Aerotermia (mantenimiento anual)	6.200,00 €	634,00 €	634,00 €	634,00 €	634,00 €	9.536,00 €
	160,00 €	160,00 €	160,00 €	160,00 €	160,00 €	

Tabla 8: Coste + Mantenimiento diferentes tipos de climatización (1)

	Coste inicial	Coste anual					Coste Total
		1	2	3	4	5	
Gas Natural (mantenimiento anual)	1.500,00 €	1.850,00 €	1.850,00 €	1.850,00 €	1.850,00 €	1.850,00 €	11.230,00 €
	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	
Caldera eléctrica (mantenimiento anual)	1.700,00 €	2.537,00 €	2.537,00 €	2.537,00 €	2.537,00 €	2.537,00 €	14.625,00 €
	40,00 €	40,00 €	40,00 €	40,00 €	40,00 €	40,00 €	
Aerotermia (mantenimiento anual)	6.200,00 €	634,00 €	634,00 €	634,00 €	634,00 €	634,00 €	10.330,00 €
	160,00 €	160,00 €	160,00 €	160,00 €	160,00 €	160,00 €	

Tabla 9: Coste + Mantenimiento diferentes tipos de climatización (2)

El uso de la aerotermia se está implantando actualmente en la inmensa mayoría de obras nuevas que se están realizando, de continuar con esta tendencia, en unos años, la aerotermia será el sistema de calefacción predominante.

Análisis construcción tradicional

Solar

1. SOLAR	
1. PRECIO SOLAR	116.206,25
2. COSTE URBANIZAR	92.142,38
3. GASTOS DOCUMENTALES	402,22
NOTARIO	272,66
Iva soportado	57,26
Retención IRPF	-40,90
Liquidación retención IRPF	40,90
REGISTRADOR	129,56
Iva soportado	27,21
Retención IRPF	-19,43
Liquidación retención IRPF	19,43
4. IMPUESTOS	11.620,63
Iva soportado	
ITP y AJD	11.620,63
5. PLUSVALÍA	
6. OTROS GASTOS	5.400,00
Levantamiento topográfico	1.750,00
Estudio geotécnico	3.500,00
Iva soportado	1.102,50
Cédula de Calificación urbanística	150,00
TOTAL COMPRA SOLAR	225.771,47
TOTAL IVA SOPORTADO	1.186,97

Tabla 10: Gasto Solar (Tradicional)

Actualmente en el municipio de Calles existe un solar urbano en venta de 1.000 m²s, con un precio de 69.000€. Lo que equivale a 69€/m².

Descontando el coste de urbanización, calculado más adelante, de 50,25€/m², obtenemos valor residual del suelo de 18,75€/m²s.



Terreno en camino arnachares, s/n, Calles

69.000 €

1.000 m² Urbano (solar)

Solar de 1000 m² con posibilidad de construcción de 4 viviendas unifamiliares independientes. Proyecto básico realizado, segregación...



Contactar

Guardar

En cuanto a los gastos de urbanización, como hemos mencionado anteriormente, este estudio no contempla la redacción del proyecto de urbanización ni reparcelación, por ello este coste de urbanización se obtiene de otra urbanización con algunas observaciones.

La urbanización en la cual se basan este coste de urbanización es la aprobada por el Ayuntamiento de Valencia es "Proyecto Reparcelación forzosa de la unidad de ejecución nº1 del plan parcial del sector de suelo urbanizable programado nº 6 "Malilla Norte" del P.G.O.U de Valencia"
(<https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/gestion-urbanistica-reparcelacion/aprobados/-/content/proyectos-de-reparcelaci%C3%B3n-aprobados?uid=C5E980BCCD1C50F7C12574C0003AC200>)

- Superficie Definitiva Área de Reparto: 356.506,49 m²s
- Costes Total Urbanización: 17.711.960,00 €

Los costes de urbanización se considerarán los correspondientes al AR2 del PG de Calles.

$$17.711.960,00 \text{ €} / 356.506,49 \text{ m}^2\text{s} = 49,68 \text{ €/m}^2\text{s}.$$

- Coste Indemnizaciones:

En dicha AR2 existe únicamente una edificación a demoler en las parcelas aportadas objeto de este estudio y por lo tanto a indemnizar

- o Valoración de la indemnización:

La parcela aportada donde se encuentra la edificación a valorar es la parcela 41, 46175 Calles (Valencia)".

Datos catastrales de la edificación:

- Superficie construida: 463 m²
- Uso principal: Almacén
- Año construcción: 1988



Ilustración 15: Imagen aérea edificación existente



Ilustración 16: Imagen edificación existente (1)



Ilustración 17: Imagen edificación existente (2)

Según la norma “11. Valor de las construcciones. Definiciones. Del R.D. 1020/93 de 25 de Junio.”

Aplicando los siguientes coeficientes:

- Valor de construcción: $MBE * 1,4 \rightarrow 605\text{€/m}^2 * 1,4: 847 \text{ €}$
- Coeficiente de uso: 0,3
- Coeficiente de antigüedad: 0,53
- Coeficiente estado de conservación: 0,50

$$\text{Valor de indemnización: } 847\text{€} \cdot 0,3 \cdot 0,53 \cdot 0,5 \cdot 463\text{m}^2 = 31.176,79\text{€}$$

Como este estudio no contempla la redacción del proyecto de reparcelación, la indemnización de 31.176,79 € se reparte por los metros cuadrados de suelo bruto aportados en lugar de la edificabilidad resultante adjudicada.

La superficie total del AR2 es de 54.661,52 m²s, por lo tanto, obtenemos un valor de indemnización por m²s de:

$$\text{Valor indemnización m}^2\text{s: } \frac{31.176,79 \text{ €}}{54.661,52 \text{ m}^2\text{s}} = \frac{0,57\text{€}}{\text{m}^2\text{s}}$$

A los costes de urbanización se suma el coste de indemnización, resultando un coste total de urbanización de:

$$49,68 \text{ €/m}^2\text{s} + 0,57 \text{ €/m}^2\text{s} = 50,25 \text{ €/m}^2\text{s}$$

Teniendo una superficie a urbanizar de 3.328,57 m²s a 50,25€/m²s, asciende a un total de 167.260,64€.

Sin embargo, a esta cantidad total habría que descontar la indemnización por derribo de la edificación existente: 31.176,79 €

$$0,69 \text{ m}^2\text{t} \rightarrow 50,25\text{€}$$

$$1\text{m}^2\text{t} \rightarrow 72,28\text{€}$$

Por todo ello, descontando el concepto mencionado, el gasto total por urbanizar sería de:

$$167.260,64 \text{ €} - 31.176,79\text{€} = 136.083,85\text{€}$$

Este coste de urbanizar le corresponde a la parcela 4.4. un total de 92.142,37€ y al proindiviso un total de 78.458,52€.

En cuanto a gastos documentales, se debe abonar los costes requeridos de notario y registrador de la propiedad, estos gastos vienen fijados según la tabla del RD 1426/1989 y RD 1427/1989, de 17 de noviembre, respectivamente.

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

Tabla 11: Valores gastos Notario-Registrador

Aplicando la formula obtenemos los siguientes gastos:

- Notario: 272,66 €
- Registrador de la propiedad: 129,56 €

A continuación, abonaremos el pago del ITP; dicho impuesto se abona cuando la venta del solar la realiza una persona física, este impuesto implica el 10% del precio de venta, en nuestro caso al tener un precio de compra del solar de 116.206,25 €, debemos abonar en concepto de ITP un valor de 11.620,63 €.

Para terminar el apartado de la compra del solar, procedemos a encargar un levantamiento topográfico y un estudio geotécnico, además de ello requerimos la cédula de calificación urbanística, todo ello hace un total de 5.400 €

Construcción

2. CONSTRUCCIÓN	
OBRA	1.343.385,44
Viviendas Libres	1.343.385,44
Retención garantía constructor	-67.169,27
Devolución retención garantía	67.169,27
TOTAL CONSTRUCCIÓN	1.343.385,44
TOTAL IVA SOPORTADO	

Tabla 12: Gastos construcción (tradicional)

En cuanto al apartado de la construcción, vamos a edificar un total de 7 viviendas adosadas, con una superficie útil de 196,75m²s por vivienda.

Estableciendo el criterio marcado por el Instituto Valenciano de la Edificación, obtenemos un PEM de 813,67€/m². Este precio hace referencia a una promoción de viviendas:

- Ubicada entre hileras
- Con una superficie mayor de 70m² por vivienda
- 3 alturas
- Calidades altas
- Fuera del núcleo histórico
- Menos de 20 viviendas en la promoción

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Junio 2021

MBE 06/2021 = 605 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 813,67 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

- Entre medianeras
- Abierta
- En hilera**
- Unifamiliar aislada

Cv Nº DE VIVIENDAS

- nº de viviendas > 80
- 20 < nº de viviendas < 80
- nº de viviendas < 20**

Ch Nº DE PLANTAS

- nº de plantas < 3**
- 3 < nº de plantas < 8
- nº de plantas > 8

Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

- S viviendas > 70m²**
- 45m² < S viviendas < 70m²
- S viviendas < 45m²

Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

- No**
- Si

Cc CALIDADES

- Básico
- Medio
- Alto**

Edificación residencial en hilera con una altura menor o igual a 3 plantas, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel alto de acabados.

Ilustración 18: PEM unitario tipología vivienda

A raíz de tener un valor de PEM, y sabiendo que la relación entre el PEC y el PEM es de 1,2, obtenemos un valor de PEC.

$$813,67 \text{ €} + 20\% = 976,40 \text{ €}$$

Hace un total de 1.343.385,44 €.

Honorarios Facultativos

3. HONORARIOS FACULTATIVOS	
1. HONORARIOS VIVIENDA LIBRE	112.651,85
Proyecto Básico	28.162,96
Proyecto de ejecución	56.325,93
Dirección de Obra	28.162,96
IVA soportado	23.656,89
Retención IRPF	-16.897,78
Liquidación IRPF	16.897,78
TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS	112.651,85
TOTAL IVA SOPORTADO	23.656,89

Tabla 13: Gastos honorarios facultativos (tradicional)

En el apartado de honorarios facultativos, tenemos que considerar la figura del Arquitecto, Arquitecto Técnico e Ingeniero. Todos sus honorarios vienen marcados por las fórmulas y tablas proporcionadas por los profesores del Área de Gestión Económica y Financiera de la ETSIE.

Dichas tablas se usan a modo orientativo, ya que “Según la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, los honorarios regulados por Colegios profesionales para la intervención profesional de arquitectos, arquitectos técnicos e ingenieros desaparecen y pasan a tener un carácter orientativo.”

- Arquitecto:

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

$$(196,55 \text{ m}^2 \cdot 7 \text{ viv.}) \cdot 67,6 \cdot 1,05 \cdot 1,05 \cdot 0,75 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1,05 \cdot 1,10 \cdot 1,15 = 97.285,51 \text{ €}$$

- Ingeniero:

- o Redacción del proyecto:

$$402,68 + 16,23 \times N =$$

$$402,68 + 18,03 \cdot 7 \text{ viv.} = 528,89 \text{ €}$$

- o Dirección de obra y certificado:

$$402,68 + 12,02 \times N$$

$$402,68 + 12,02 \cdot 7 \text{ viv.} = 486,82 \text{ €}$$

- Arquitecto Técnico:

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

$$(196,55 \text{ m}^2 \cdot 7 \text{ viv.}) \cdot 9,50 \cdot 1,10 \cdot 1 = 14.377,63 \text{ €}$$

Lo que hace un total de 112.651,85 €.

M**VIVENDAS. UNIFAMILIARES Y PLURIFAMILIARES**

ENTORNO EN M ²	0-200	200-500	500-1.500	1.500-3.000	≥ 3.000
CASOS LÍMITE	≤ 238	239.614	615.1725	1.726.3.305	≥ 3.306
EUROS / M ²	67,6	57,2	45,5	39,00	35,1

Para proyecto de 1 vivienda unifamiliar se aplicará un coeficiente k = 1,15; para 2 viviendas = 1,10 y para 3 viviendas = 1,05

BARES, CAFETERÍAS, RESTAURANTES, PUBS, SALAS DE BAILE, BINGOS

ENTORNO EN M ²	0-200	200-500	500-1.500	1.500-3.000	≥ 3.000
CASOS LÍMITE	≤ 238	239.616	617.1725	1.726.3.307	≥ 3.308
EUROS / M ²	65,00	54,6	44,2	37,7	35,1

LOCALES COMERCIALES, GARAJES, ALMACENES

ENTORNO EN M ²	0-200	200-500	500-1.500	1.500-3.000	≥ 3.000
CASOS LÍMITE	≤ 238	239.616	617.1715	1.716.3.218	≥ 3.219
EUROS / M ²	32,5	27,3	22,1	18,2	15,6

OFICINAS, DESPACHOS, BANCOS, TIENDAS, MERCADOS, SUPERMERCADOS, RECREATIVOS

ENTORNO EN M ²	0-200	200-500	500-1.500	1.500-3.000	≥ 3.000
CASOS LÍMITE	≤ 238	237.614	615.1724	1.725.3.229	≥ 3.230
EUROS / M ²	48,1	40,3	32,5	27,3	24,7

NAVES INDUSTRIALES

ENTORNO EN M ²	0-200	200-500	500-1.500	1.500-3.000	≥ 3.000
CASOS LÍMITE	≤ 212	213.525	526.1570	1.571.3.059	≥ 3.060
EUROS / M ²	13,00	13,00	11,7	11,7	11,7

HOTELES Y HOSPITALES

ENTORNO EN M ²	0-300	300-500	500-1.500	1.500-3.000	≥ 3.000
CASOS LÍMITE	≤ 305	306.616	617.1.725	1.726.3.307	≥ 3.308
EUROS / M ²	70,00	54,6	44,2	37,7	35,1

Hoteles 5*: 1 ≤ K ≤ 1'3

OTROS USOS NO CONTEMPLADOS ANTERIORMENTE

ENTORNO EN M ²	0-200	200-500	500-1.500	1.500-3.000	≥ 3.000
CASOS LÍMITE	≤ 232	233.577	578.1.625	1.626.3.130	≥ 3.131
% S/ P. E. M.	11,31	9,75	8,45	7,8	7,47

Ilustración 19: Importe honorarios base

F_i

FORMALES		1.- FACHADAS	
FF1	-	1 Frente de Fachada	1
FF2	-	2 Frentes de Fachada	1.05
FF3	-	3 Frentes de Fachada	1.10
FF4	-	4 Frentes de Fachada	1.15
		2.- TOPOGRAFÍA	
FT1	-	Llano	1
FT2	-	Accidentado	1.05
FT3	-	Muy accidentado	1.10
		3.- REPETICIÓN	
FR1	-	Reducción del 2'5 % por planta repetida (máxima 25 %)	0.75
FR2	-	Reducción por número de edificios repetidos $FR2 = 1 - 0.0035xN$	0.65
B.- TECNOLÓGICOS		1.- TIPO CIMENTACIÓN	
TC1	-	Superficial	1
TC2	-	Pilotaje / Losa / Muro pantalla	1.05
		2.- TIPO ESTRUCTURA	
TE1	-	Unidireccional	1
TE2	-	Mixta	1.05
TE3	-	Reticular	1.10
TE4	-	Espacial	1.15
		3.- TIPO FACHADA	
TF1	-	Convencional	1
TF2	-	Muro cortina y/o Prefabricado	1.10
		4.- INSTALACIONES ESPECIALES	
T1	-	Climatización, suelo radiante	1.05
T2	-	Placas Solares	1.10
C.- DE CALIDAD		- NIVEL DE CALIDAD	
C1	-	Básico	1
C2	-	Medio	1.05
C3	-	Medio-Alto	1.15
C4	-	Alto	1.25
D.- DOCUMENTAL		- POR TIPO DE PROYECTO	
D1	-	Viviendas P. O.	1.10
D2	-	Proyectos para la Administración	1.20
E.- GEOMÉTRICO		- POR CONDICIONES DEL SOLAR	
E1	-	Por geometría de solar entre medianeras manifiestamente irregular	1.05

Ilustración 20: Coeficientes correctores

Licencias y Autorizaciones

4. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES		
1. Licencias		46.042,79
Licencia de obra		44.779,51
	Tasa	15.672,83
	ICIO	29.106,68
LICENCIA DE 1º OCUPACION		1.263,28
2. DECLARACION DE OBRA NUEVA		17.860,78
Notario		678,76
AJD		16.792,32
Registrador		389,70
Iva soportado		224,38
Retencion IRPF		-160,27
Liquidacion retención IRPF		160,27
3. TASAS DE VPO		
TOTAL LICENCIAS Y AUTORIZACIONES		63.903,57
TOTAL IVA SOPORTADO		224,38

Tabla 14: Gasto licencias y autorizaciones (tradicional)

En primer lugar, debemos abonar el importe por la licencia de obra, esta licencia se compone de una Tasa y del concepto de ICIO, según las ordenanzas fiscales del municipio de Calles, en su última modificación, con fecha 19 de Octubre de 2007, la Tasa será el 1,40% del PEM, mientras que el ICIO será el 2,60% del PEM.

Por otra parte, el importe de la Licencia de Primera ocupación, según Art. 6 y Art. 7 de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Otorgamiento de Licencias Municipales de Ocupación de Edificio del Ayuntamiento de Calles.

Art. 6: Base imponible, vendrá determinada por la multiplicación de la superficie útil de las viviendas objeto de ocupación por el precio básico por metro cuadrado, siendo este de 758€/m², como marca el RD 2066/2008, de 12 de Diciembre, es decir:

$$(1375,85 \text{ m}^2 \cdot 0,8) \cdot 758 \text{ €/m}^2 = 834.315,44 \text{ €}$$

Art. 7: Cuota Tributaria, se calculará mediante la multiplicación de la Base Imponible por 0,06%, es decir:

$$834.315,44 \text{ €} \cdot 0,06\% = 500,59 \text{ €}$$

En cuanto a la Declaración de Obra Nueva, deberemos de realizar el pago de diferentes conceptos, comenzamos por el notario y el registrador.

El coste vendrá definido según la siguiente tabla:

VALORES DE C (en euros)	FORMULAS APLICABLES	
	Notario	Registrador de la Propiedad
< 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	186,31 + 0,00020 X C
≥ 6.010.121,04	Libre Pacto	

Tabla 15: Valores gastos Notario-Registrador

Por tanto, tendríamos un pago de:

- Notario: 672,62 €
- Registrador: 386,94 €

En cuanto al impuesto AJD, se realizará un pago de 8.828,34€.

Dicho valor se calcula mediante el PEM, multiplicado por el 1,50%, porcentaje determinado por cada C.C.A.A.

Seguros e Impuestos

5. SEGUROS E IMPUESTOS	
1. SEGURO DE RESPONSABILIDAD DECENAL	13.993,60
POLIZA DE SEGUROS	8.396,16
CONTROL TÉCNICO (OCT)	5.597,44
Iva soportado	1.175,46
2. IAE	2.829,35
CUOTA FIJA	946,06
CUOTA VARIABLE	1.883,29
3. IBI	213,04
TOTAL SEGUROS E IMPUESTOS	17.035,99
TOTAL IVA SOPORTADO	1.175,46

Tabla 16: Gasto seguros e impuestos (tradicional)

El seguro de responsabilidad decenal viene marcado por la Ley 38/1999 de la LOE, en la cual obligan al promotor a disponer de *“un seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, y que comprometan directamente a la resistencia mecánica y estabilidad del edificio”* (art. 19c LOE).

Dicho seguro se compone por una póliza y un OCT. La póliza de seguros deberá ser contratada previo del inicio de la obra, mientras que el OCT redactará un informe que determina el riesgo que posee dicha obra, este informe servirá de preámbulo para contratar la póliza.

En cuanto al valor de cada uno de los conceptos mencionados anteriormente, vendrán definidos en tanto por ciento, en función del PEM, serán los siguientes:

- Póliza de seguros: 0,7 % – 1,2 %
- OCT: 0,5% - 1%

A continuación, habría que realizar el pago del IAE, dicho impuesto *“grava el ejercicio de cualquier actividad empresarial, profesional o artística, con independencia de los beneficios que ésta genere.”* (Apuntes AGEF).

Dicho impuesto queda regulado por el RDL 2/2004, de 5 de Marzo, art. 78-91.

Hay que mencionar que la ley permite dos excepciones:

- Sujetos pasivos que inicien su actividad en territorio español durante los dos primeros periodos impositivos en que se desarrolle la misma.
- Empresas y autónomos con un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 €

El IAE se abona mediante dos partes, la parte fija y la parte variable; la parte fija se descompone de la siguiente manera:

CUOTA FIJA
COEFICIENTE PONDERACIÓN
RECARGO PROVINCIAL
BONIFICACIONES

Donde la cuota fija queda fijada por la CNAE (Clasificación Nacional de Actividades Económicas), en su Agrupación 83, grupo 833, epígrafe 833.2.;

Agrupación 83:
Grupo 833: Promoción Inmobiliaria
Epígrafe 833.2: Promoción de Edificaciones
Comprende la compra o venta de edificaciones totales o parciales en nombre y por cuenta propia, construidas directamente o por medio de terceros, todo ello con el fin de venderlas.
- Cuota Fija: 186,61€
- Cuota Variable: Por cada m ² edificado o por edificar vendido:
- En poblaciones de 100.000 hab o más: 1,87€
- En las restantes: 0,81€

Ilustración 21: Cuota fija y variable. IAE (1)

Por tanto, la cuota fija será de 946,06€.

El coeficiente de ponderación vendrá marcado en el siguiente cuadro (apuntes AGEF).

Importe neto de la cifra de negocios (euros)	Coefficiente
Desde 1.000.000,00 hasta 5.000.000,00	1,29
Desde 5.000.000,01 hasta 10.000.000,00	1,30
Desde 10.000.000,01 hasta 50.000.000,00	1,32
Desde 50.000.000,01 hasta 100.000.000,00	1,33
Más de 100.000.000,00	1,35
Sin cifra neta de negocio	1,31

Ilustración 22: Coeficientes de ponderación

El recargo provincial, como bien indica el propio nombre, lo establece cada provincia, en nuestro caso, la provincia de valencia aplica un recargo del 29%.

Y para finalizar, se podrán aplicar bonificaciones, ya sea bonificación por inicio de actividad:

BONIFICACIÓN POR INICIO DE ACTIVIDAD	%
1^{er} año	50%
2^o año	40%
3^{er} año	30%
4^o año	20%
5^o año	10%

Ilustración 23: Bonificación por año de actividad

O por creación de empleo:

BONIFICACIÓN POR CREACIÓN DE EMPLEO	%
≥ 10%	10%
≥ 20%	20%
≥ 30%	30%
≥ 40%	40%
≥ 50%	50%

Ilustración 24: Bonificación por creación de empleo

Mientras que la parte variable se descompone de la siguiente manera:

CUOTA VARIABLE
 M2 VENDIDOS (construidos o
 por construir)
 COEFICIENTE PONDERACIÓN
 RECARGO PROVINCIAL
 BONIFICACIONES

La cuota variable se contabiliza en función de los m2 edificados o a edificar. El valor de dicha cuota viene determinado por la CNAE, en su agrupación 83, grupo 833 y epígrafe 833.2.

Agrupación 83: Grupo 833: Promoción Inmobiliaria Epígrafe 833.2: Promoción de Edificaciones Comprende la compra o venta de edificaciones totales o parciales en nombre y por cuenta propia, construidas directamente o por medio de terceros, todo ello con el fin de venderlas. - Cuota Fija: 186,61€ - Cuota Variable: Por cada m ² edificado o por edificar vendido: - En poblaciones de 100.000 hab o más: 1,87€ - En las restantes: 0,81€

Ilustración 25: Cuota fija y variable. IAE (2)

En nuestro caso, al tratarse de una población de menos de 100.000 habitantes, la cuota variable será de 0,81€. Sin embargo, al tratarse de VPP, podemos reducir la cuota en un 50%, por lo tanto, finalmente tendremos una cuota de 0,405€

Los metros cuadrados serán en función de la tipología de vivienda, las viviendas libres tienen una superficie total de 1375,85 m². Estos metros cuadrados se pagarán en función del ritmo de ventas.

En cuanto al coeficiente de ponderación, el recargo provincial y las bonificaciones, se determinan de la misma manera que para la cuota fija.

El pago del IAE se ejecutará según marca el Calendario Fiscal del Ayuntamiento de Calles.

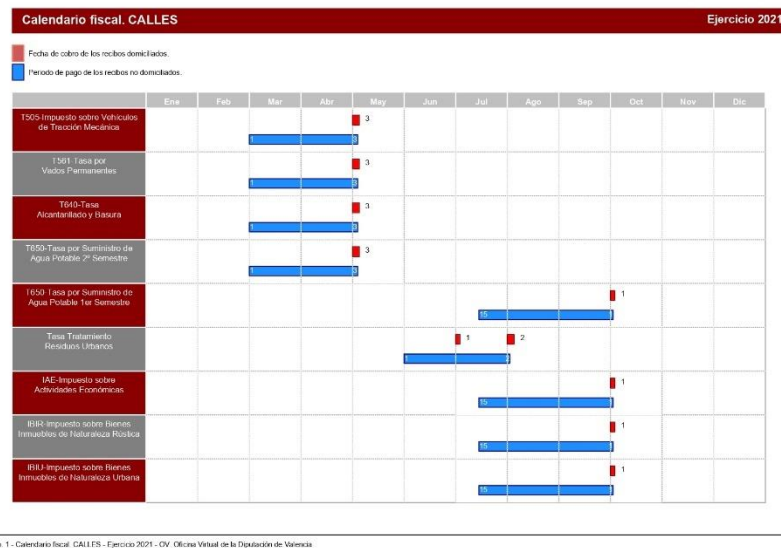


Ilustración 26: Calendario Fiscal Municipio de Calles

Por último, vamos a abonar el gasto por el concepto de IBI, se trata de un impuesto sobre los bienes inmuebles, queda regulado por el RDL 2/2004, de 5 de marzo, art. 60-77.

Este impuesto se calcula mediante los siguientes aspectos:

$$\frac{\text{VALOR CATASTRAL INMUEBLE} \times \text{TIPO IMPOSITIVO}}{\text{BONIFICACION}}$$

El valor catastral lo marca la Administración, siendo 1/3 del valor pagado por el solar.

En cuanto al Tipo Impositivo, será un valor marcado por el Ayuntamiento de Calles y queda reflejado en sus ordenanzas fiscales, dicho valor es 0,55%.

En cuanto a las bonificaciones, estas vendrán marcadas por el objeto de la actividad de la empresa. Dicha bonificación se solicita a la Administración pertinente.

Gestión

6. GASTOS DE GESTIÓN	
1. GASTOS DE ADMINISTRACION	52.882,45
2. GASTOS GENERALES	35.254,97
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN	88.137,42
TOTAL IVA SOPORTADO	18.508,86

Tabla 17: Gastos gestión (Tradicional)

En este aparato deberemos tener en cuenta dos conceptos, como son los gastos de administración y gastos generales, ambos gastos los vamos a contabilizar en tanto por ciento respecto del total de:

- Seguros e Impuestos
- Licencias y Autorizaciones
- Honorarios Facultativos
- Construcción
- Solar

Para ello, según los conocimientos adquiridos en el Área de Gestión Económica y Financiera de la ETSIE, estableceremos los siguientes porcentajes en función de la zona en la que se desarrolla la promoción.

- Gastos de Administración: 3%
- Gastos de Gerencia: 2%

Comercialización

7. GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	
1. GASTOS DE VENTAS	33.020,40
2. GASTOS DE PUBLICIDAD	13.208,16
TOTAL GASTOS DE COMERCIALIZACION	46.228,56
TOTAL IVA SOPORTADO	9.708,00

Tabla 18: Gasto comercialización (Tradicional)

En cuanto a los gastos de comercialización, estos vendrán marcados, de igual manera que los gastos de gestión.

En este caso los porcentajes serán los siguientes:

- Gastos de ventas: 2% del Volumen de Ventas
- Gastos de publicidad: 0,8% del Volumen de Ventas

Financieros

8. GASTOS FINANCIEROS	
AVAL ENTREGAS A CUENTA	4.551,66
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	4.551,66

Tabla 19: Gastos financiero (Tradicional)

El aval de entregas a cuenta es de obligado cumplimiento, por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Este aval sirve para *“garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin”*

Además, también sirve para percibir las cantidades anticipadas a través de entidades de crédito.

Para todo esto, se marcará un 1%, fijado por las entidades bancarias y un 3% en cuanto al interés legal del dinero anual, este último porcentaje viene marcado por el Gobierno de España.

Total gastos

Todos estos pagos suman un total de: 1.901.665,95 €

Ventas

1. VENTAS	
1. VIVIENDAS LIBRES	1.651.020,00
ENTRADA + APLAZADO + RESTO (HIP)	1.651.020,00
IVA repercutido	165.102,00
TOTAL COBROS	1.651.020,00
TOTAL IVA repercutido	165.102,00

Tabla 20: Beneficios ventas (Tradicional)

Para establecer un precio de venta por metro cuadrado, se ha realizado una búsqueda de viviendas adosadas a la venta en el municipio de Calles, tras observar que no existe ninguna venta de viviendas adosadas, tanto de obra nueva como de segunda mano, he decidido ampliar la búsqueda a los diferentes municipios que son colindantes a Calles.

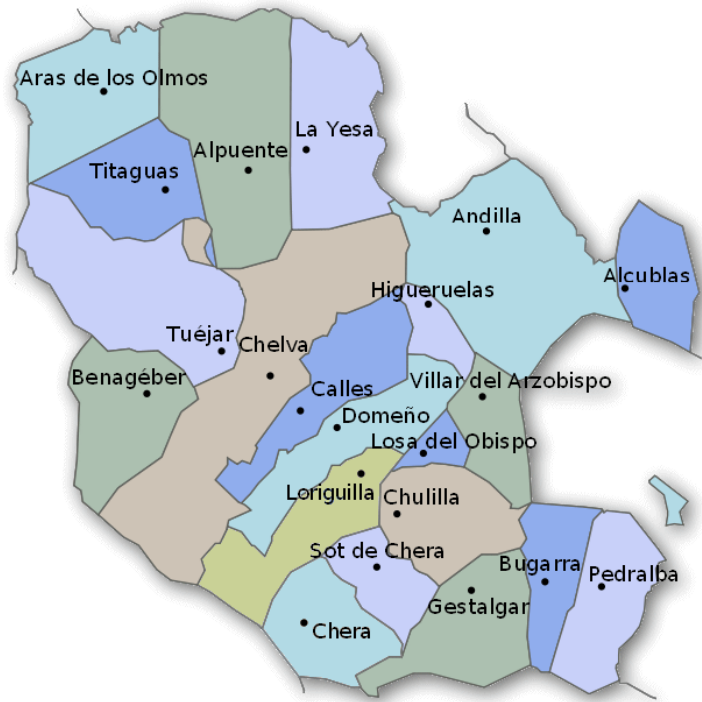


Ilustración 27: Municipios comarca Los Serranos

Muestra Nº1:

- En el municipio de Losa del Obispo, se encuentra a la venta una vivienda adosada de segunda mano, la cual dispone de una superficie útil de 135 m², 4 habitaciones y 2 baños, con un precio de 120.000 € (889 €/m²)
- Dicha vivienda se puede calificar con unas calidades medias, tras haber observado las imágenes que se muestran en el anuncio.



Ilustración 28: Muestra vivienda en venta (1)



Ilustración 29: Muestra vivienda en venta (2)



Ilustración 30: Muestra vivienda en venta (3)

Muestra N°2:

- En el municipio de Villar del Arzobispo, se encuentra a la venta una vivienda adosada de segunda mano, la cual dispone de una superficie útil de 175 m², 4 habitaciones y 3 baños, con un precio de 168.000 € (960€/m²)
- Dicha vivienda se puede calificar con unas calidades medias altas, además se puede apreciar que se encuentra en un estado de semi-nueva.



Ilustración 31: Muestra vivienda en venta (4)



Ilustración 32: Muestra vivienda en venta (5)

Tras haber encontrado estas dos viviendas a la venta, pasamos a establecer un precio de venta a nuestras viviendas, en función de los precios de mercado que se establecen en la zona.

Nuestra tipología de vivienda se aproxima más a la muestra nº2, por ello estableceremos un precio de 960 €/m², más un 25%, al tratarse nuestra vivienda totalmente nueva.

Por todo ello, marcamos nuestro precio de venta en 1.200,00 €/m².

El cobro por la venta de las viviendas se realizará en 3 fases.

- Se abona el 15% en la entrada
- Se abona el 15% durante los meses siguientes hasta la entrega de llaves
- Se abona el 70% en la entrega de llaves

En el caso de vender viviendas, una vez se ha finalizado la obra, se realizará un pago único, es decir, el 100% del precio de venta.

Total ingresos

El importe total de ingresos hace un total de 1.651.020,00 €.

Resumen Gastos-Ingresos

TOTAL PAGOS	1.901.665,95
TOTAL COBROS	1.651.020,00
COBROS - PAGOS	-250.645,95

Tabla 21: Pagos-Cobros

Como se puede observar, la promoción no es viable, ya que la suma de los gastos es superior a la suma de los ingresos, por ello, no se procede a realizar la financiación.

La principal causa de que la promoción no sea rentable radica en los bajos precios que existen actualmente en el mercado inmobiliario.

Si nos centramos en los precios de obra nueva, aspecto que nos atañe, Daniel Cuervo, director general de la patronal de los constructores (APCE), nos índice que “la vivienda nueva, por la solvencia de las empresas promotoras, la escasez de su producto y su calidad constructiva seguirán comportándose igual que los últimos meses de 2020, es decir, con estabilidad de precios” a pesar de ello “advierte que incluso podría producirse una subida una vez iniciada la recuperación económica, debido a una posible presión de la demanda y la escasez de su oferta”. Más tarde consideraremos esta subida de precios en un futuro escenario.

Análisis construcción prefabricada

Como bien hemos comentado al inicio del trabajo, vamos a comparar la viabilidad de una promoción de viviendas adosadas, mediante un sistema de construcción tradicional y un sistema de construcción prefabricada.

En cuanto a la construcción prefabricada, el único aspecto diferencial es el de la construcción, ya que en los diversos aspectos, como el solar, los honorarios, las licencias, los seguros e impuestos, los gastos de gestión, publicidad, etc... se tratan de forma idéntica. Por ello a continuación vamos a tratar únicamente el aspecto de la construcción.

Construcción

2. CONSTRUCCIÓN	
OBRA	1.452.897,60
Viviendas	1.452.897,60
Retención garantía constructor	-72.644,88
Devolución retención garantía	72.644,88
TOTAL CONSTRUCCIÓN	1.452.897,60
TOTAL IVA SOPORTADO	

Tabla 22: Gasto construcción (Prefabricado)

Para establecer un coste de construcción mediante un sistema prefabricado no podemos tomar referencia del FIVE, como si hicimos anteriormente para el sistema tradicional, es por ello que he tomado como referencia la promoción que ha llevado a cabo la empresa Viraje, empresa referencia en el sector de la construcción prefabricada, en la Poble de Farnals.

Dicha promoción presenta multitud de similitudes con la promoción que se plantea en este análisis. Ambas son viviendas adosadas, con calidades altas, 3 habitaciones, disponen de jardín privado, placas fotovoltaicas y plaza de aparcamiento.

Por todo ello, establecemos un valor de 1056€/m²

Total gastos

La suma de todos los gastos asciende a 2.064.592,87 €

Ventas

1. VENTAS	
1. VIVIENDAS LIBRES	1.513.435,00
ENTRADA + APLAZADO + RESTO (HIP)	1.513.435,00
IVA repercutido	151.343,50
TOTAL COBROS	1.513.435,00
TOTAL IVA repercutido	151.343,50

Tabla 23: Ingresos venta (Prefabricado)

Para establecer un precio de venta, al igual que con el coste de la construcción, vamos a hacer referencia a la promoción de la Pobla de Farnals, llevada por Viraje.

Consultando a un comprador de unas de las viviendas de dicha promoción, establecemos un precio de 1.100€/m².

Total ingresos

La suma de todos los ingresos asciende a 1.513.435,00 €.

Resumen gastos-ingresos

TOTAL PAGOS	2.064.592,87
TOTAL COBROS	1.513.435,00
COBROS - PAGOS	-551.157,87

Tabla 24: Pagos-Cobros

Como podemos observar, al igual que mediante el sistema de construcción tradicional, no se produce una rentabilidad en la promoción.

La principal causa, vuelve a ser el precio de venta de las viviendas, el cual se encuentra muy ajustado por la situación actual económica.

Futuro Escenario Rentable

Tras haber comprobado la nula rentabilidad de la promoción, con ambos sistemas constructivos, se plantea un futuro escenario rentable, como todos sabemos España, al igual que todos los países, nos encontramos inmersos en una pandemia, cuya evolución afecta directamente a la económica, especialmente a los sectores como el turismo, el transporte y la hostelería.

Se prevé que la administración progresiva de las vacunas contra la COVID-19 permita la retirada gradual de las medidas de contención, para su desaparición completa a finales del año 2021.

Según el Boletín Económico 2021-2023, en su Informe trimestral de la Economía Española del B.E. las previsiones establecen un crecimiento del PIB para el año 2021 del 6%, para el año 2022 un 5% y para el año 2023 un aumento del 1,7%.

Como cita textualmente así: “Entre los componentes de la formación bruta de capitales, la inversión en vivienda experimentó un retroceso especialmente severo en 2020. A lo largo del horizonte de proyección se espera que la recuperación de este componente demore su inicio hasta que se haya disipado el actual contexto de incertidumbre y se hayan fortalecido las expectativas de renta futura de los hogares, ahora debilitadas por el deterioro de la expectativa de mercado de trabajo”.

Sobre la inflación, el B.E. prevé un repunte del 1,4% para el año 2021, 0,8% para el año 2022 y el 1,2% para el año 2023. Sin eludir que la evolución macroeconómica continua con una elevada incertidumbre (nuevas cepas de la COVID-19), nuevas restricciones, la efectividad de las nuevas vacunas, el Programa de Recuperación y Resiliencia enviado a la Comunidad Europea) en este estudio de viabilidad, se considera la hipótesis de una subida de precios de la vivienda, tanto para primera residencia como para segunda residencia, para el año 2022 y 2023 de 4% y 6% respectivamente.

Considerando este futuro escenario y analizando la promoción, se considera que estableciendo un precio mínimo de venta de las viviendas a 1.369,19 €/m², la rentabilidad de la promoción es nula, es decir, ni se obtienen pérdidas, ni beneficios.

Para alcanzar este precio mínimo, necesitamos aumentar nuestro precio de venta original en un 15,56%.

Obtener beneficio económico en esta promoción sería posible sin el uso de ningún tipo de financiación, lo cual está al alcance de muy pocos promotores, ya que se requiere una gran suma de dinero. Por ello, al necesitar de financiación, se debería de aumentar el precio de venta original en un 20%, para así de esta forma poder tener los suficientes beneficios para hacer frente a los gastos financieros.

Escenario más factible

Dadas todas las circunstancias expuestas y contemplando los resultados obtenidos de forma negativa, planteo una situación en la cual considero que se podrían obtener resultados positivos en cuanto a rentabilidad.

Observada la tipología de vivienda, en cuanto a calidades, que se emplean en el municipio de Calles, he tomado la decisión de reducir las calidades de las viviendas.

A pesar de ello actualmente sigue siendo inviable, sin embargo, con las previsiones del aumento de precio de venta de viviendas podemos obtener rentabilidad, estas serían las condiciones requeridas:

- Reducción de calidades altas a medias
 - o Coste construcción calidades altas: 813,67 €/m²
 - o Coste construcción calidades medias: 678,06 €/m²
- Aumento precio de venta respecto original
 - o Aumentamos el precio de venta en un 12%, respecto del original

Aplicando estas dos condiciones los gastos y beneficios quedan de la siguiente manera:

TOTAL PAGOS	1.659.446,23
TOTAL COBROS	1.849.142,40
COBROS - PAGOS	189.696,17

Tabla 25: Pagos-Cobros Escenario más factible

Como se observa, los beneficios, esta vez, superan a los gastos.

Ahora si obtenemos beneficios, y podemos aplicar acciones correctoras, para así poder afrontar con mayor seguridad financiera la promoción.

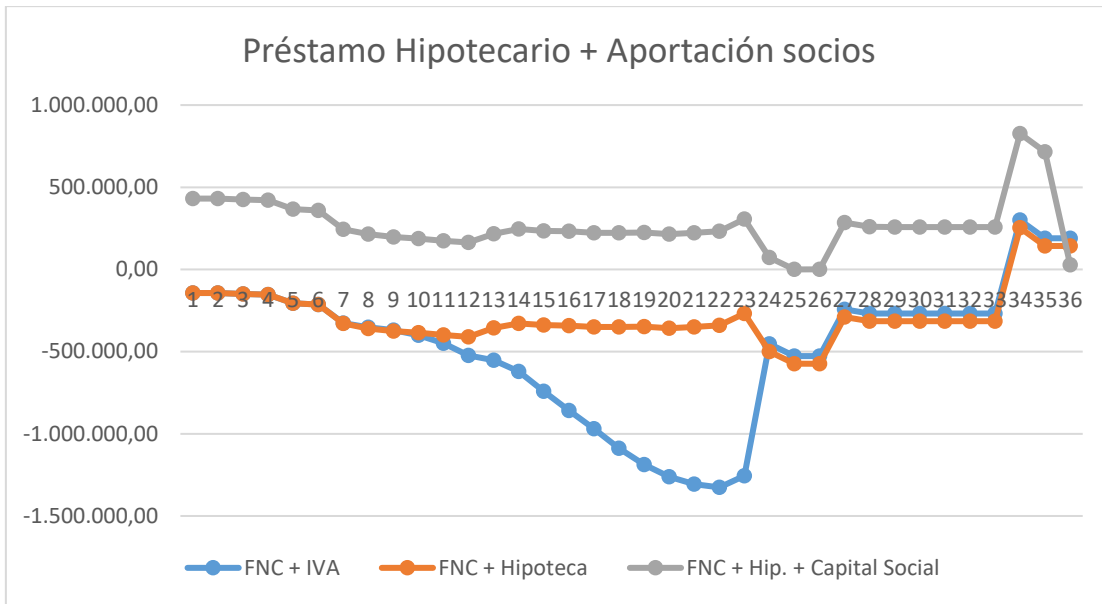
Aplicaremos 5 acciones correctas.

Acción correctora 1

Solicitaremos un préstamo hipotecario, dicho préstamo será el 70% del gasto requerido para llevar a cabo la construcción de las viviendas adosadas, estamos hablando de 1.294.399,68 €.

Con un interés anual del 5% y un interés mensual del 0,42%.

Tras haber ingresado el dinero procedente del préstamo, tenemos un flujo de caja negativo en los primeros meses, es por ello que solicitamos la ampliación de capital por parte de los socios de la promotora, la cantidad de este préstamo será la necesaria para evitar meses con pérdidas en el flujo de caja.



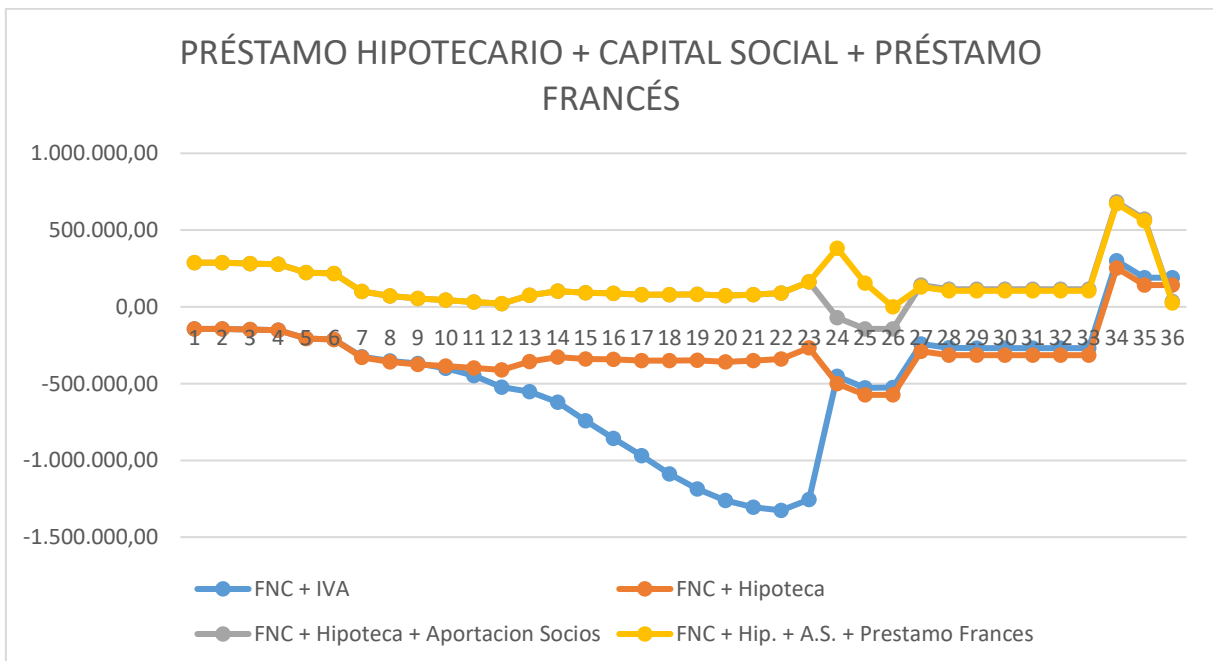
Gráfica 8: Acción Correctora 1

Acción correctora 2

Para esta acción correctora aplicaremos el mismo criterio para el préstamo hipotecario al que he hecho mención en la acción correctora anterior.

En cuanto a la ampliación de capital, ingresaremos por parte de los socios, el 75% del valor negativo más alto que encontramos en nuestro flujo de caja.

A pesar de ello, seguimos teniendo valores negativos en nuestro flujo de caja, por ello solicitamos un préstamo francés, el cual tendrá un interés anual del 10%, un interés mensual del 0,83%, una comisión de apertura del 0,5% y una comisión de estudio del 0,3%.

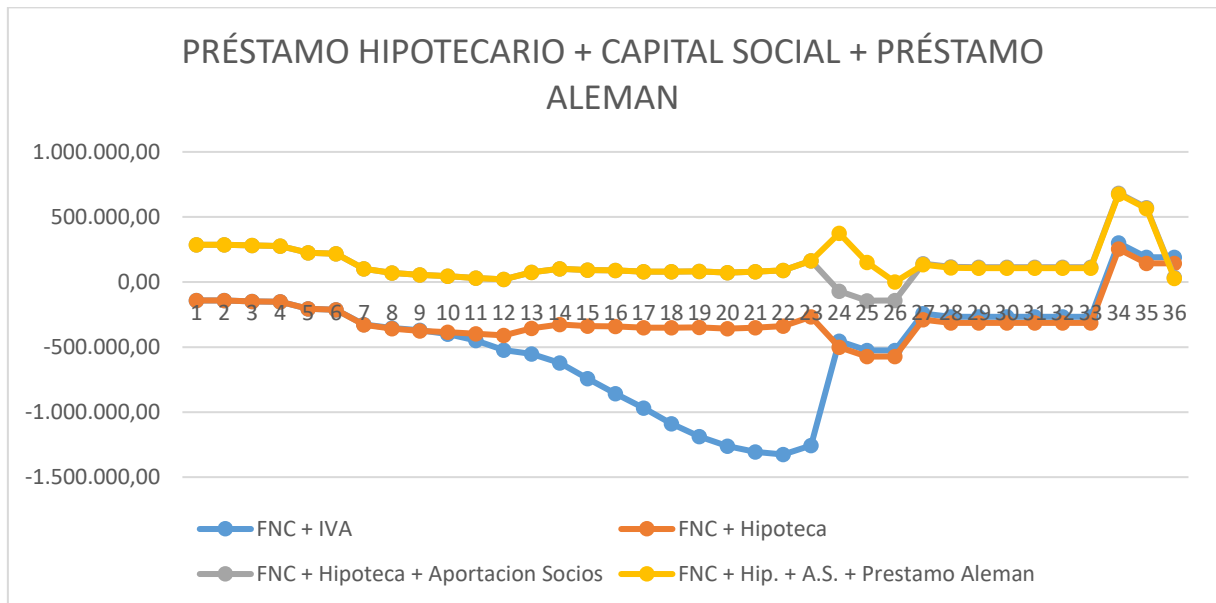


Gráfica 9: Acción Correctora 2

Acción correctora 3

En esta acción correctora aplicaremos exactamente el mismo préstamo hipotecario y la misma ampliación de capital.

Sin embargo, para solventar el flujo de caja negativo, en este caso, solicitaremos un préstamo alemán. Dicho préstamo alemán tendrá un interés anual del 10%, un interés mensual del 0,83%, una comisión de apertura del 0,5% y una comisión de estudio del 0,3%.

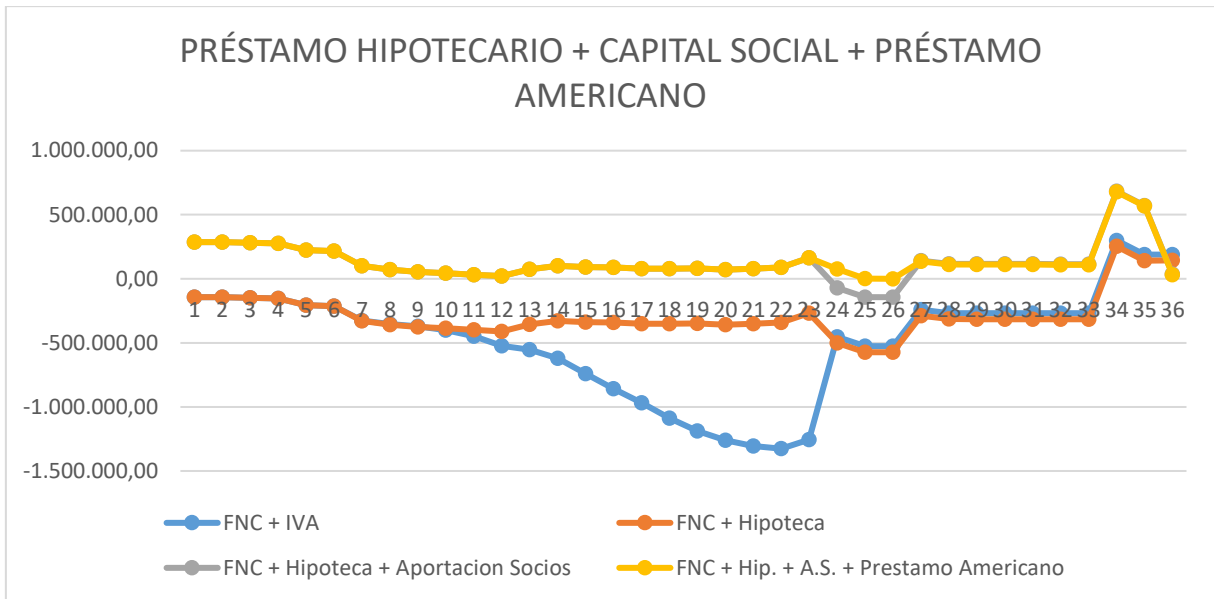


Gráfica 10: Acción Correctora 3

Acción correctora 4

En esta acción correctora aplicaremos exactamente el mismo préstamo hipotecario y la misma ampliación de capital.

Sin embargo, para solventar el flujo de caja negativo, en este caso, solicitaremos un préstamo americano. Dicho préstamo Americano tendrá un interés anual del 10%, un interés mensual del 0,83%, una comisión de apertura del 0,5% y una comisión de estudio del 0,3%.

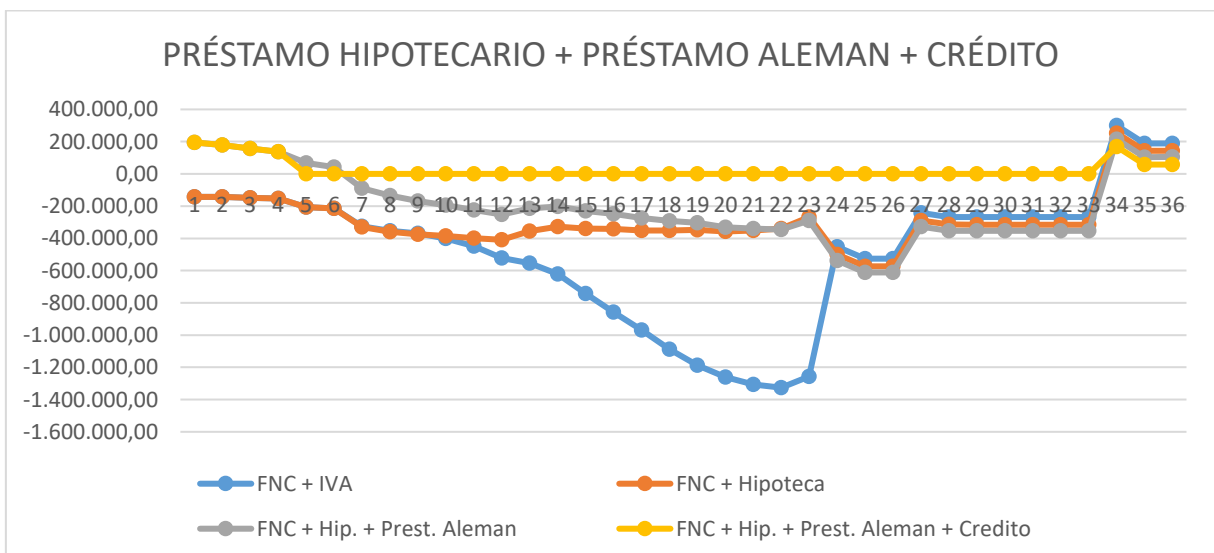


Gráfica 11: Acción Correctora 4

Acción correctora 5

En la última acción correctora, seguiremos aplicando el mismo préstamo hipotecario que en el resto de las acciones correctoras, sin embargo, seguiremos la A.C. mediante un préstamo alemán, con las mismas características que se solicitó e implanto en la A.C. 3.

A pesar de ello, seguimos teniendo un flujo de caja negativo, por ello solicitaremos un crédito, dicho crédito tendrá un interés anual del 13% y un interés mensual del 1,08%.



Gráfica 12: Acción Correctora 5

Comparativa Acciones Correctoras

	ACCIÓN CORRECTORA 1	ACCIÓN CORRECTORA 2	ACCIÓN CORRECTORA 3	ACCIÓN CORRECTORA 4	ACCIÓN CORRECTORA 5
TOTAL VENTAS	1.849.142,40 €	1.849.142,40 €	1.849.142,40 €	1.849.142,40 €	1.849.142,40 €
GASTOS DE EXPLOTACION (Solar+Cons.+HF+Lic.+Seg.+Gestión)	1.602.572,39 €	1.602.572,39 €	1.602.572,39 €	1.602.572,39 €	1.602.572,39 €
MARGEN BRUTO DE EXPOLOTACIÓN	246.570,01 €	246.570,01 €	246.570,01 €	246.570,01 €	246.570,01 €
GASTOS COMERCIALES	51.775,99 €	51.775,99 €	51.775,99 €	51.775,99 €	51.775,99 €
BAII (Beneficio antes de Intereses y Impuestos)	194.794,03 €	194.794,03 €	194.794,03 €	194.794,03 €	194.794,03 €
GASTOS FINANCIEROS	173.366,23 €	167.934,67 €	167.871,50 €	165.262,04 €	166.590,87 €
BAI (Beneficio antes de impuestos)	21.427,80 €	26.859,36 €	26.922,53 €	29.531,98 €	28.203,16 €
IMPUESTOS DE SOCIEDADES	5.356,95 €	6.714,84 €	6.730,63 €	7.383,00 €	7.050,79 €
BENEFICIO NETO	16.070,85 €	20.144,52 €	20.191,89 €	22.148,99 €	21.152,37 €

Como podemos observar, la acción correctora, que más rentabilidad nos proporciona es la numero 4, mediante el préstamo hipotecario, la ampliación de capital y el préstamo americano.

Rentabilidad

- Rentabilidad a partir de la cuenta de resultados

Mediante la cuenta de resultados, mostrada anteriormente, podemos establecer los valores que nos marcarán la rentabilidad del proyecto.

- Rentabilidad económica de la inversión (ROI): 11,77%
(Siendo recomendable valores por encima del 20%)
- Margen sobre ventas: 10,26%
(Siendo recomendable valores entre 10% - 15%)
- Rentabilidad Recursos Propios (RF): 10,73%
(Siendo recomendable valores entre 10% - 15%)
- Repercusión del suelo sobre las ventas: 6,28%
(Siendo recomendable valores menores del 30%)

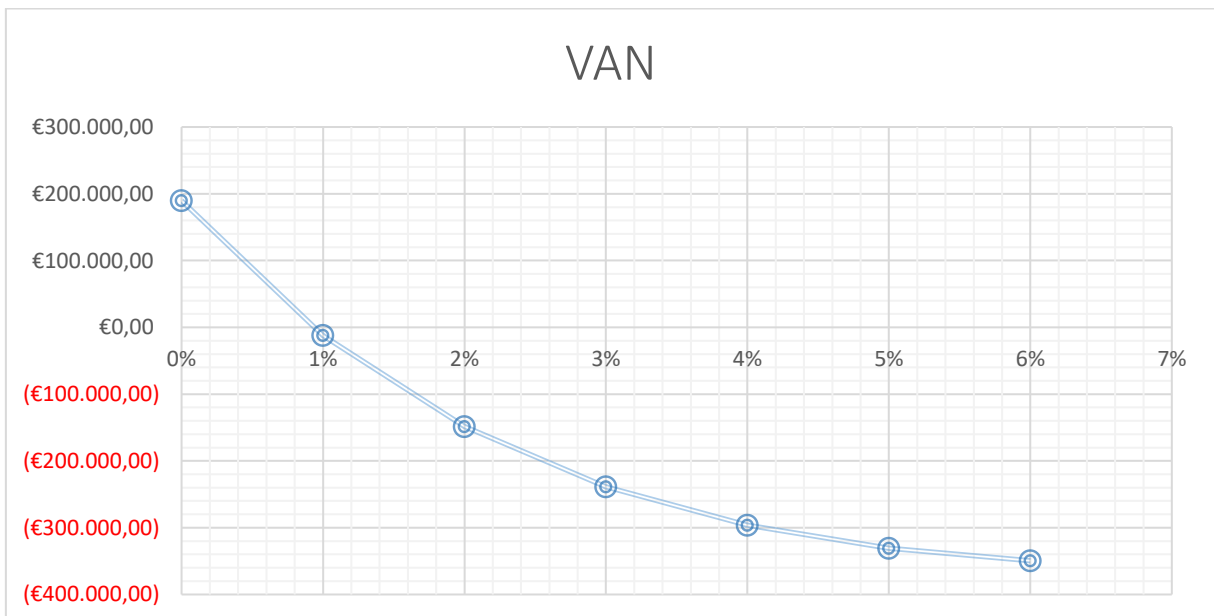
- Repercusión del suelo sobre solar: 84,46%
(Siendo recomendable valores muy bajos)
- Rentabilidad a partir del Flujo de Caja

En cuanto a la rentabilidad respecto del flujo de caja, la característica principal en este aspecto es el tiempo transcurrido hasta que conseguimos la recuperación económica.

Estableciendo un PAY-BACK de 24 meses y unos valores comprendidos entre el 1% - 6% de coste de financiación mensual (K), obtenemos los siguientes valores para el Valor Actual Neto (VAN).

El VAN nos muestra el sumatorio de la cantidad invertida más el flujo futuro de dicho proyecto, esto implica, que, si obtenemos un VAN positivo, el proyecto es rentable, mientras que si el VAN es negativo, al proyecto no es rentable.

K (Coste de financiación mensual)	VAN
0%	189.696,17 €
1%	-12.258,34 €
2%	-148.736,46 €
3%	-238.902,88 €
4%	-296.394,01 €
5%	-330.928,66 €
6%	-349.440,61 €



En cuanto al valor de Tasa Interna de Retorno (TIR), nos muestra en porcentaje el beneficio o pérdida que nos produce el proyecto, su valor mensual es de 0,93%, mientras que su valor anual es de 11,71%.

Conclusiones

El estado actual de la económica no permite lograr beneficios en la venta de viviendas, ya que los precios de venta se mantienen en unos valores bajos, sin embargo, según las previsiones, en años posteriores, de la recuperación y aumento de la economía española, lo cual aumentará el precio de venta de las viviendas, se retomará una rentabilidad positiva.

Por ello, es recomendable comenzar a plantear promociones inmobiliarias, eso sí, se tendrán que asumir un alto porcentaje de riesgo, ya que la subida de precios es puramente una previsión.

En cuanto al sistema constructivo para llevar a cabo la construcción de las viviendas, es totalmente favorable los sistemas prefabricados, como ha quedado demostrado, nos aporta diversos aspectos positivos, tanto para el cliente final, en cuanto a acabados y rapidez, para el medio ambiente, reducción de contaminación, y la seguridad de los trabajadores, además de ello, económicamente, el promotor puede marcar unos gastos más cerrados, ya que se eliminan los imprevistos que puedan surgir en un sistema tradicional, como es las condiciones meteorológicas, problemas de suministros, etc.....

Sin embargo, la venta de viviendas prefabricadas mediante un promotor no resulta rentable, como hemos podido comprobar mediante este estudio, ya que las viviendas prefabricadas nos proporcionan unas calidades altas, las cuales, actualmente solo surge una demanda de esta tipología de vivienda en clientes puntuales y por encargo expreso, todo lo contrario, para una promoción de viviendas.

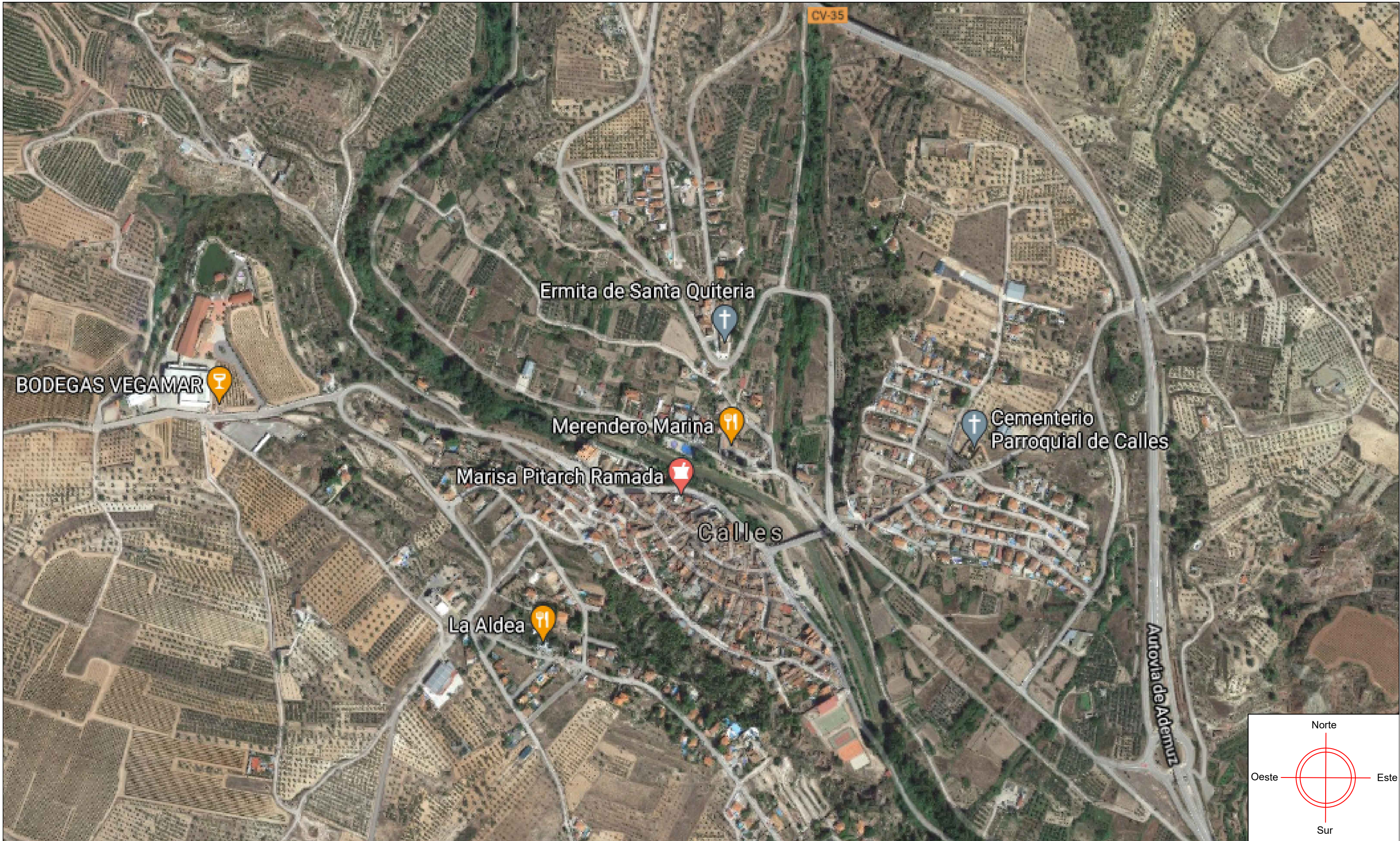
Considero que queda mucho para que los prefabricados igualen o superen al sistema de construcción tradicional.

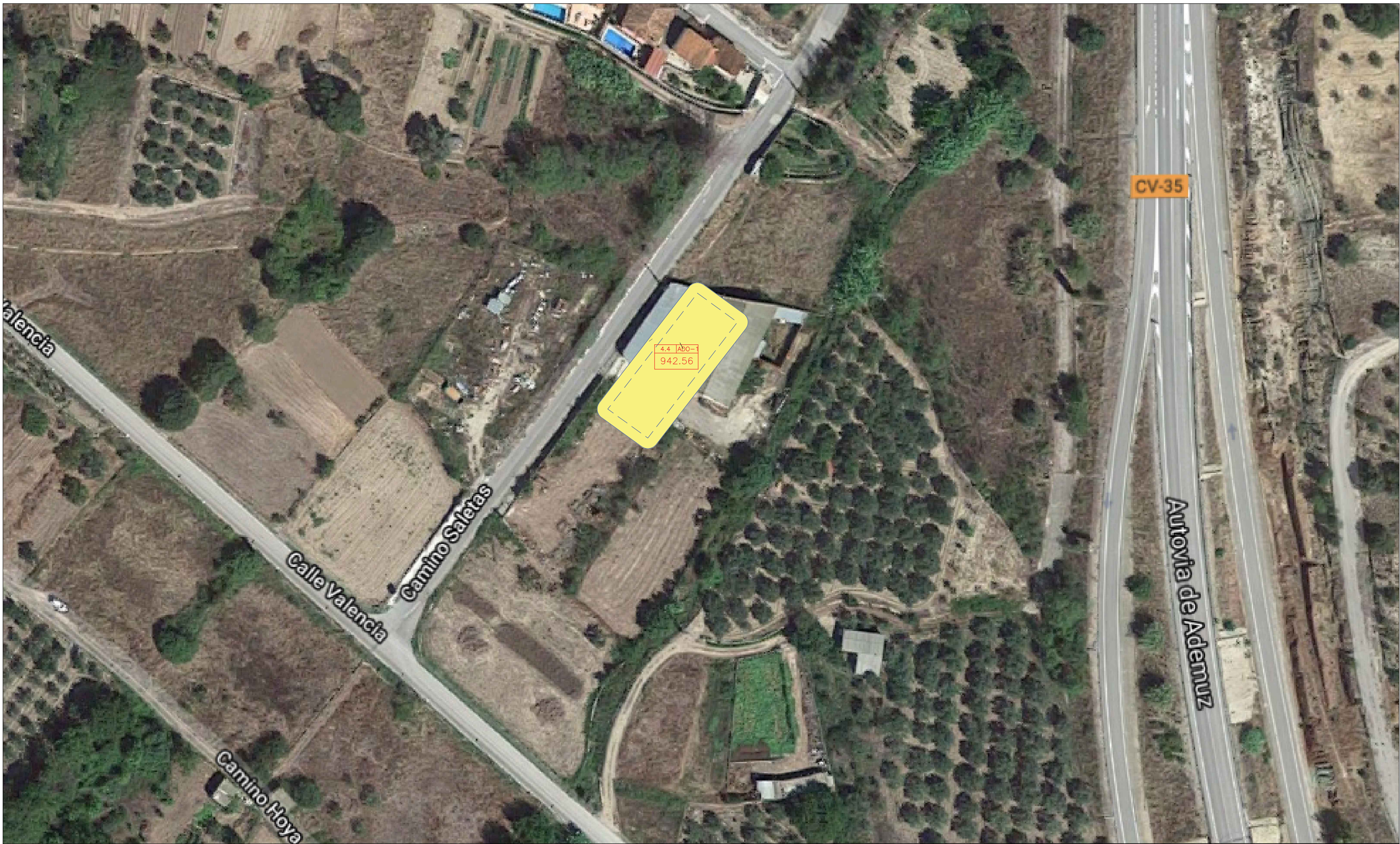
Bibliografía

- Ovacen. Online
 - o URL: <https://ovacen.com/aerothermia/>
- Ayuntamiento de Valencia. Departamento de Urbanismo. Online
 - o URL: <https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/gestion-urbanistica-reparcelacion/aprobados-/content/proyectos-de-reparcelaci%C3%B3n-aprobados?uid=C5E980BCCD1C50F7C12574C0003AC200>
- Instituto Geológico y Minero de España. Online
 - o URL: <http://www.igme.es/>
- Boletín Económico 2021-2023. Informe trimestral de la Economía Española, del Banco de España. - Portal Inmobiliario “Idealista”. Online.
 - o URL: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2021/04/15/790000-kpmg-habra-mas-caidas-de-precios-de-la-vivienda-y-la-normalidad-podria-retrasarse-a>
- Offsite Construction: Sustainability Characteristics. Artículo Académico. Junio 2013. - Construcción Industrializada. Buscando economías de escala. Informe. Julio 2020.

Planos

- Ubicación
- Ubicación Parcela 4.4.
- Distribución Planta Baja
- Distribución Planta Primera
- Distribución Planta Terraza
- Distribución Planta Azotea
- Sección Longitudinal
- Sección Transversal
- Cotas Planta Baja
- Cotas Planta Primera
- Cotas Planta Terraza
- Esquema Unifilar
- Electricidad Planta Baja
- Electricidad Planta Primera
- Electricidad Planta Terraza
- Esquema Aerotermia
- Esquema Saneamiento
- Saneamiento Planta Baja
- Saneamiento Planta Primera
- Saneamiento Planta Terraza
- Cumplimiento DC-09 Planta Baja
- Cumplimiento DC-09 Planta Primera





UNIVERSITAT
POLITÀCNICA
DE VALÈNCIA

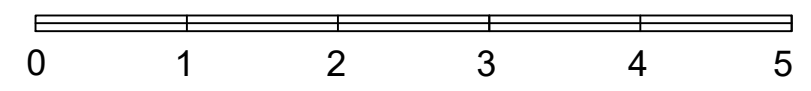
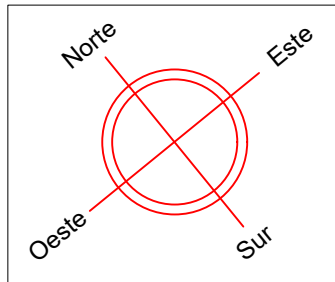
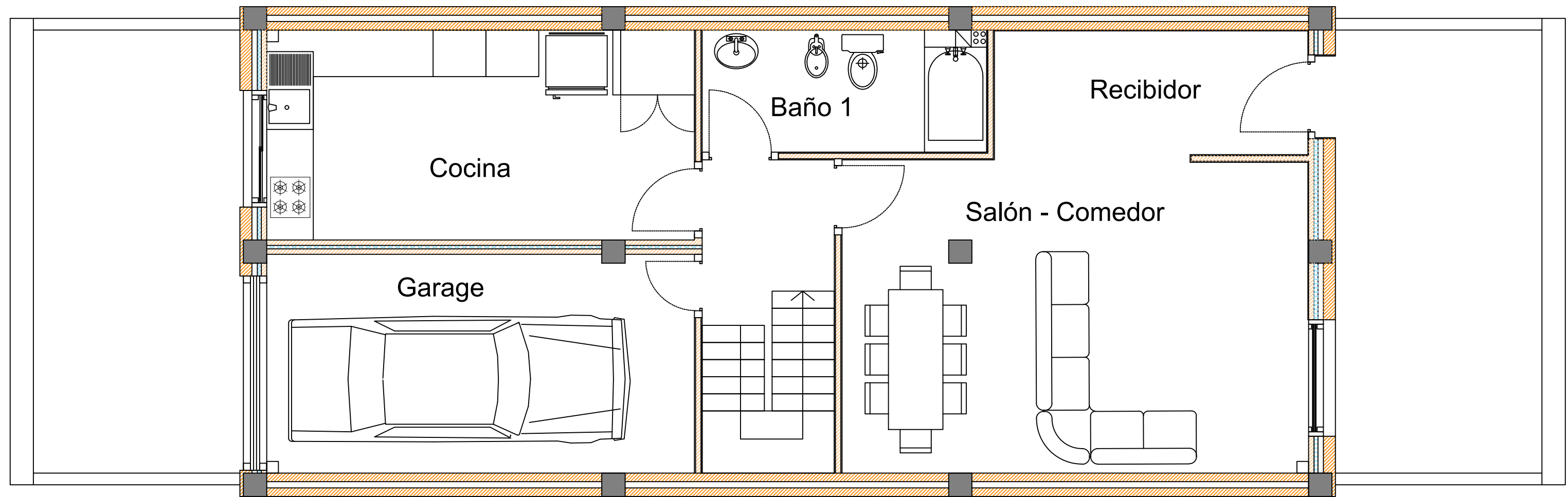


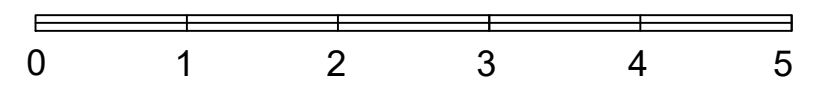
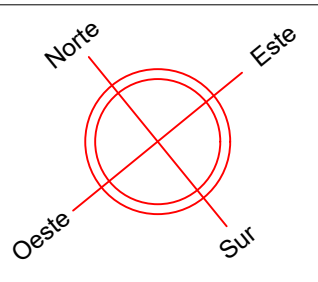
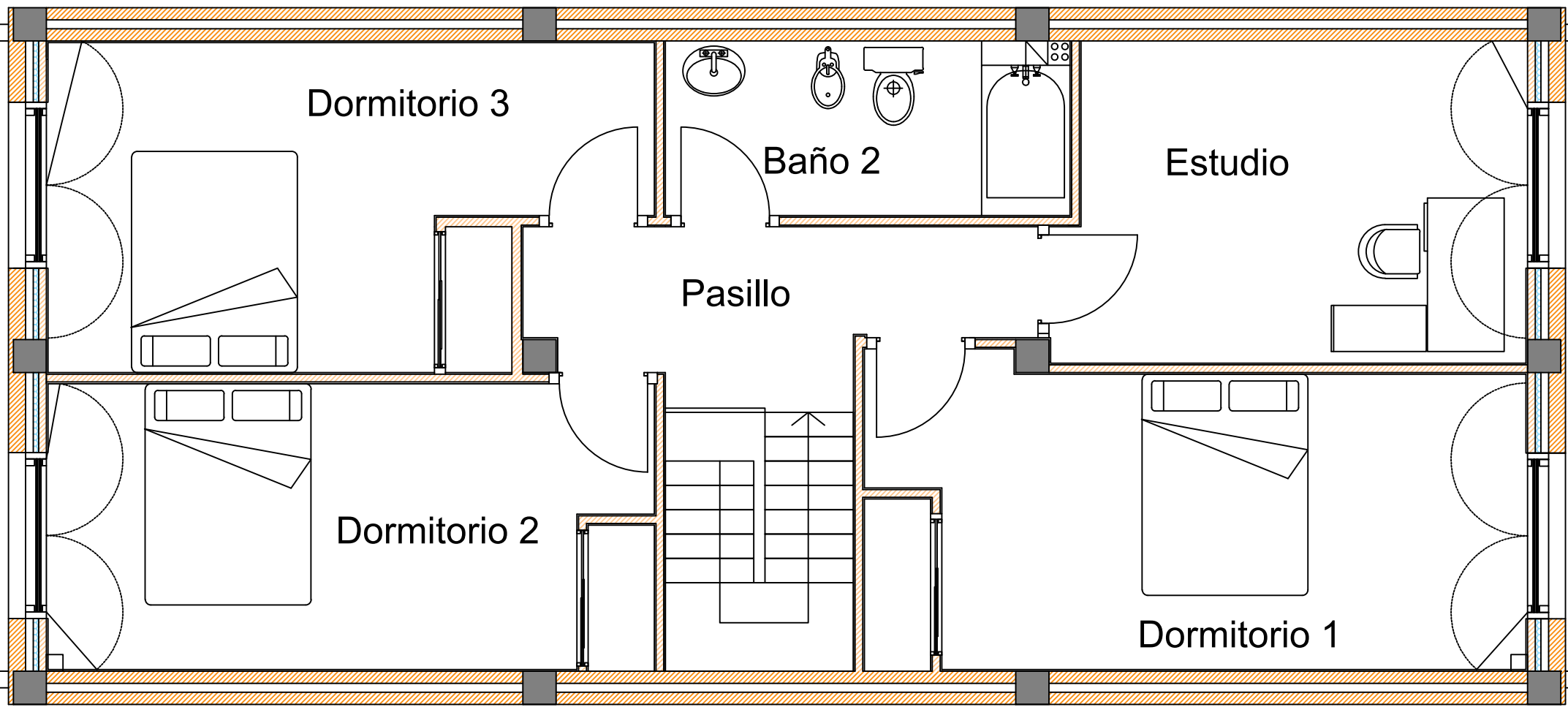
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

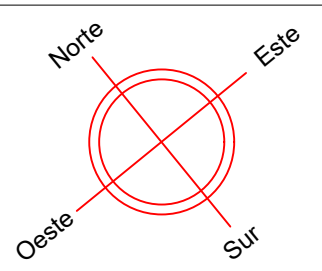
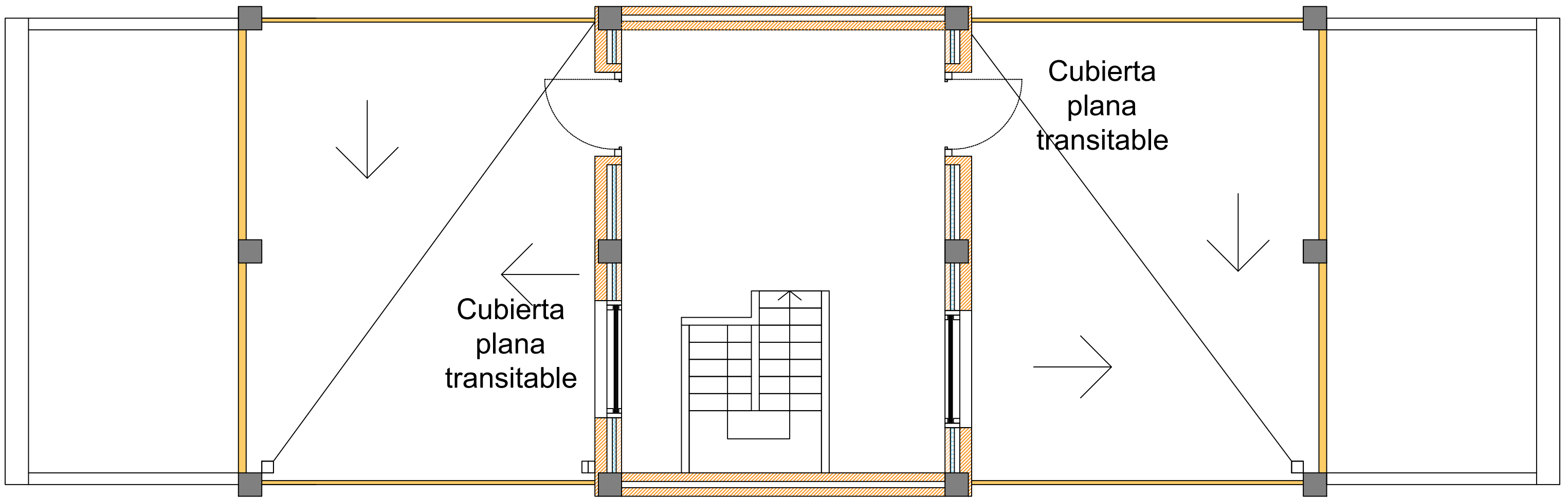
Título: Análisis de la Rentabilidad Económica-Financiera de un Proyecto Inmobiliario.
Comparando dos Sistemas Constructivos e Implantación de Energías Renovables
Descripción Plano: Ubicación Parcela 4.4
Tutores: Antoni Montanana I Aviño; Igor Fernandez Plazaola

Alumnos:
García Platero, Carlos

Curso:
2020-2021







UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

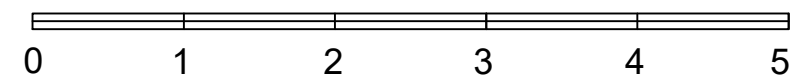


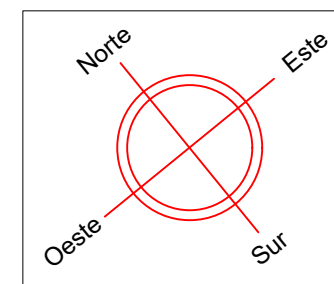
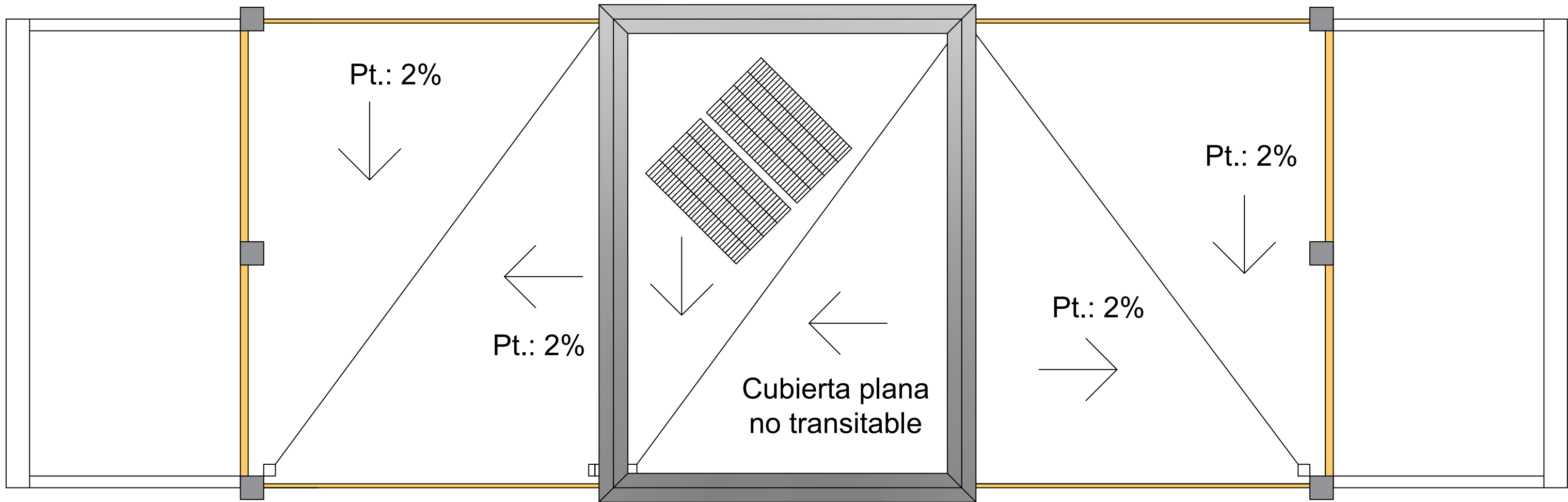
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

Título: **Análisis de la Rentabilidad Económica-Financiera de un Proyecto Inmobiliario.**
 Comparando dos Sistemas Constructivos e Implantación de Energías Renovables.
 Descripción Plano: **Planta Terraza**
 Tutores: **Antoni Montanana I Aviño; Igor Fernandez Plazaola**

Alumnos:
García Platero, Carlos

Curso:
 2020-2021
 Escala: 1:50





UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

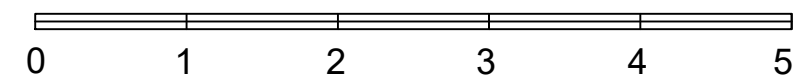


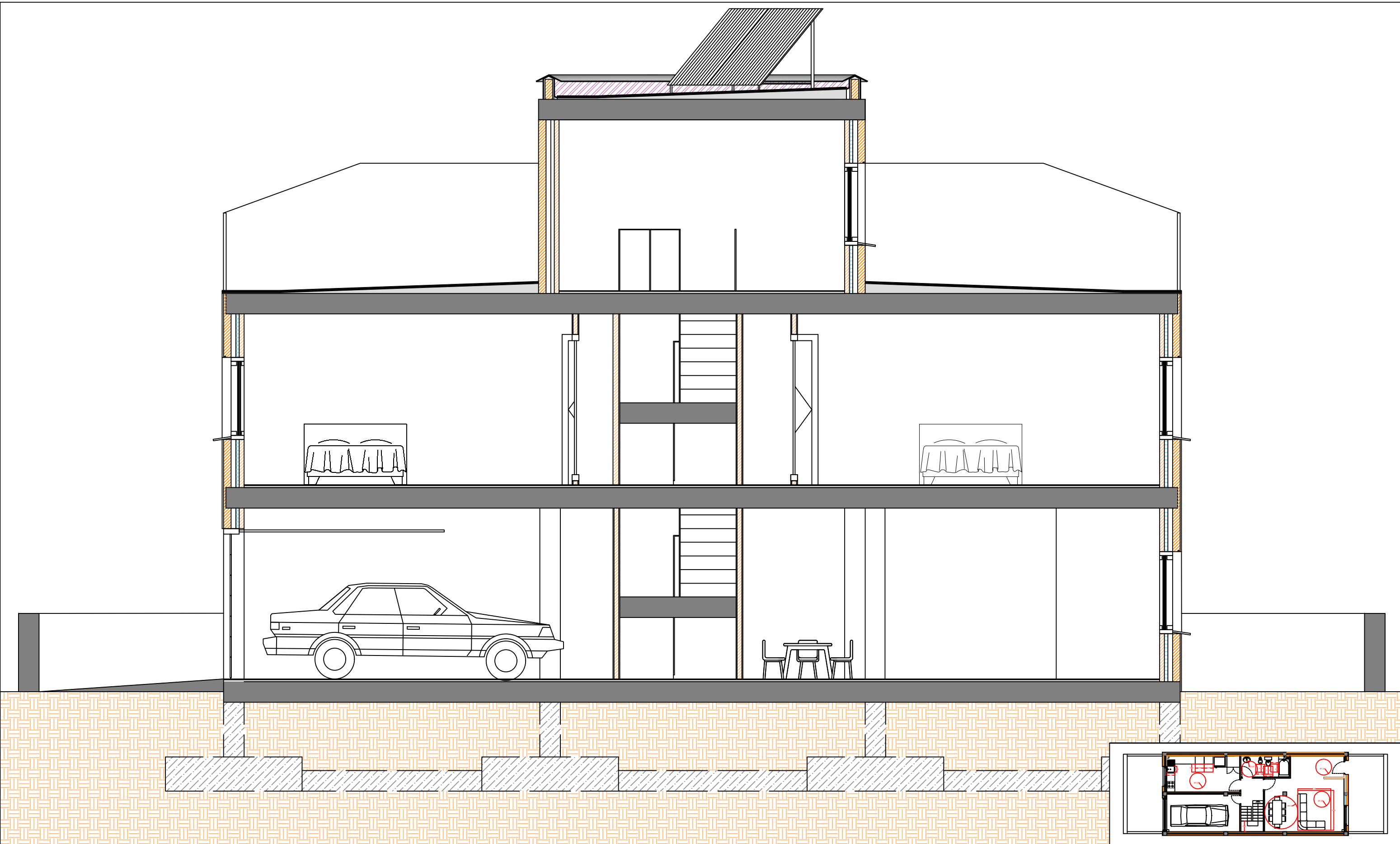
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

Título: **Análisis de la Rentabilidad Económica-Financiera de un Proyecto Inmobiliario.**
 Comparando dos Sistemas Constructivos e Implantación de Energías Renovables.
 Descripción Plano: **Planta Azotea**
 Tutores: **Antoni Montanana I Aviño; Igor Fernandez Plazaola**

Alumnos:
García Platero, Carlos

Curso:
 2020-2021
 Escala: 1:50





UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

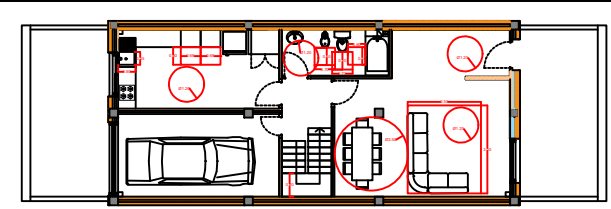
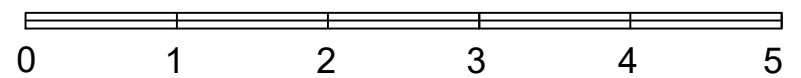


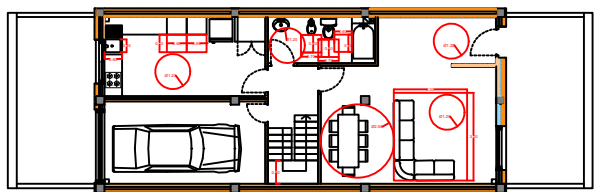
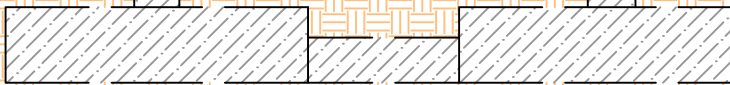
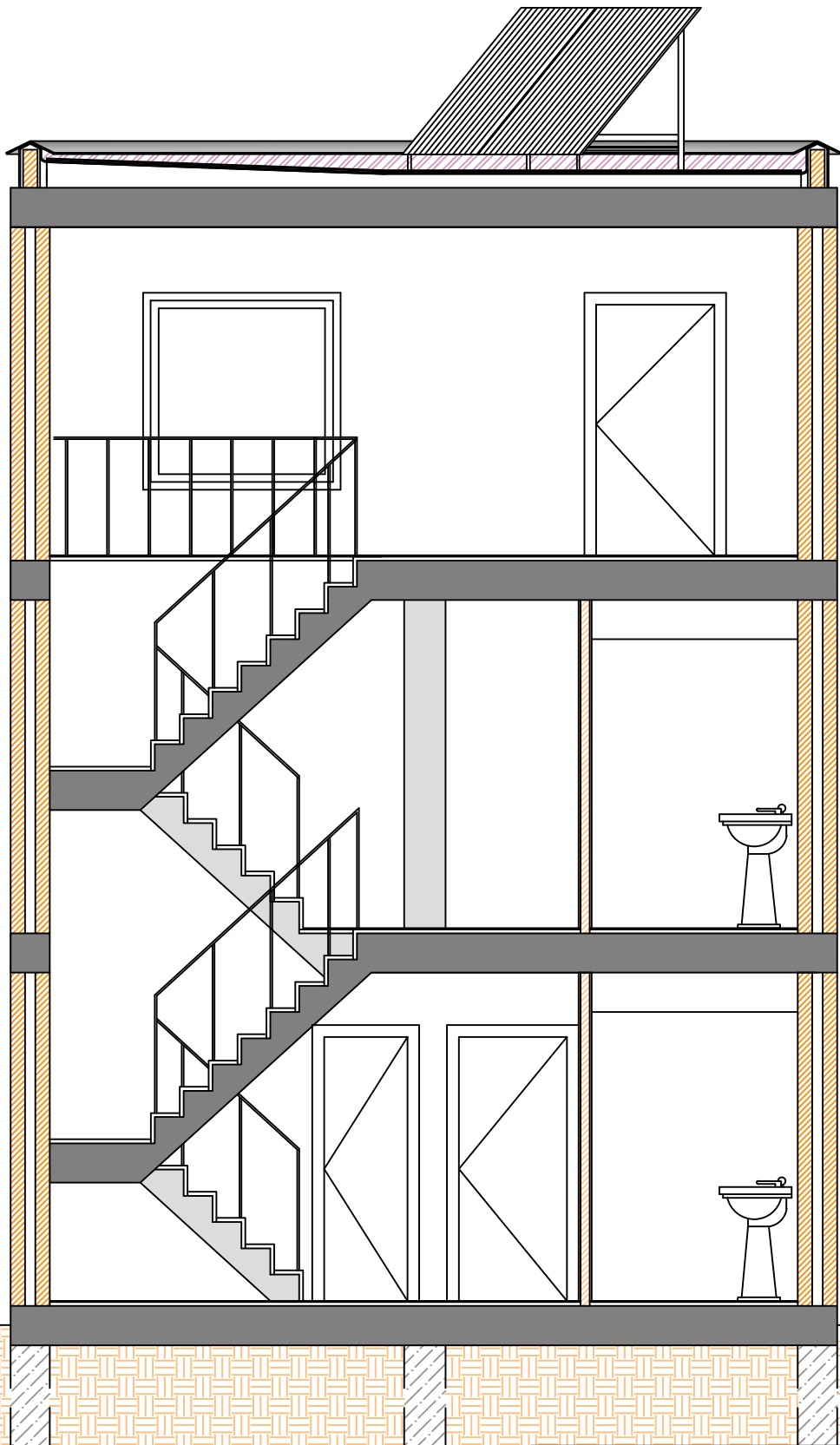
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

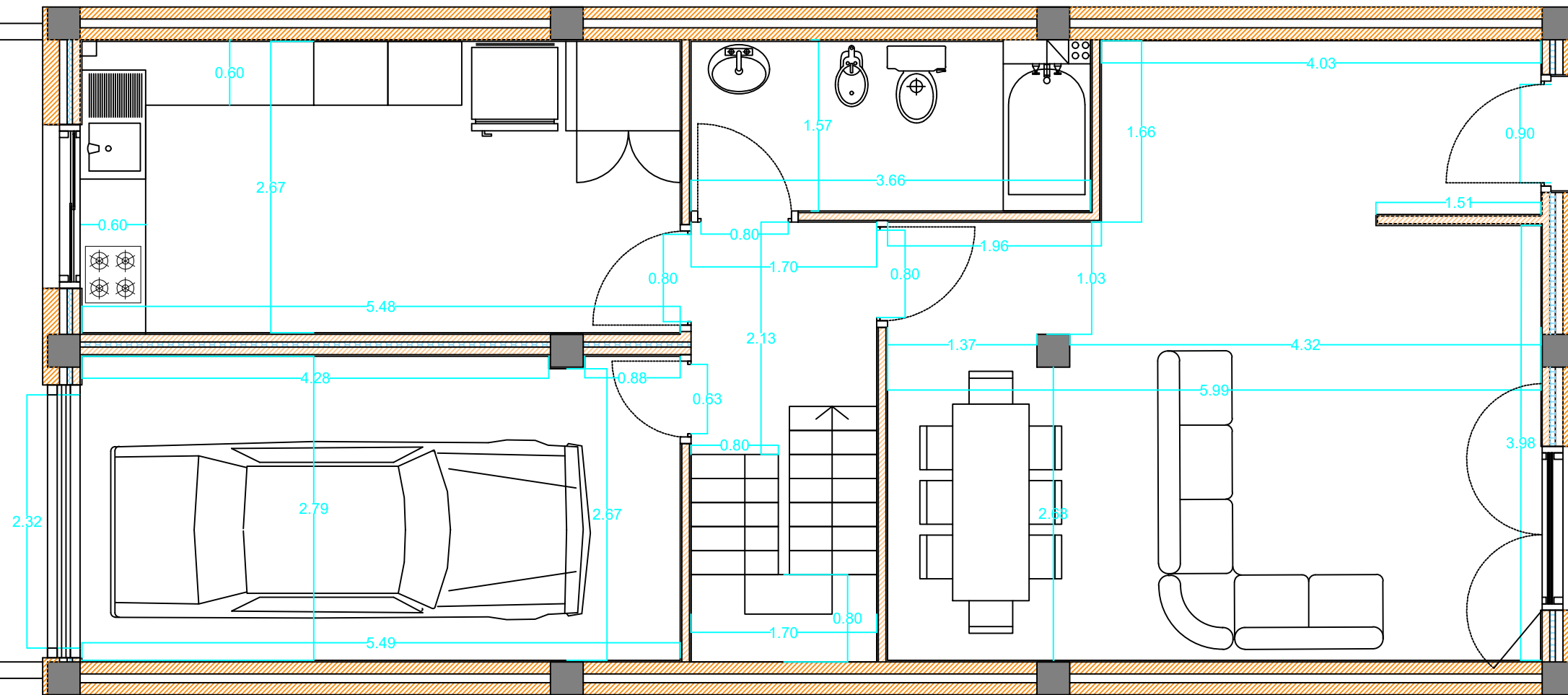
Título: **Análisis de la Rentabilidad Económica-Financiera de un Proyecto Inmobiliario. Comparando dos Sistemas Constructivos e Implantación de Energías Renovables.**
 Descripción Plano: **Sección Longitudinal A-A'**
 Tutores: **Antoni Montanana I Aviño; Igor Fernandez Plazaola**

Alumnos:
García Platero, Carlos

Curso:
2020-2021
Escala: 1:50







UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

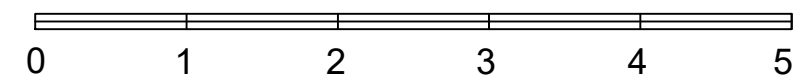


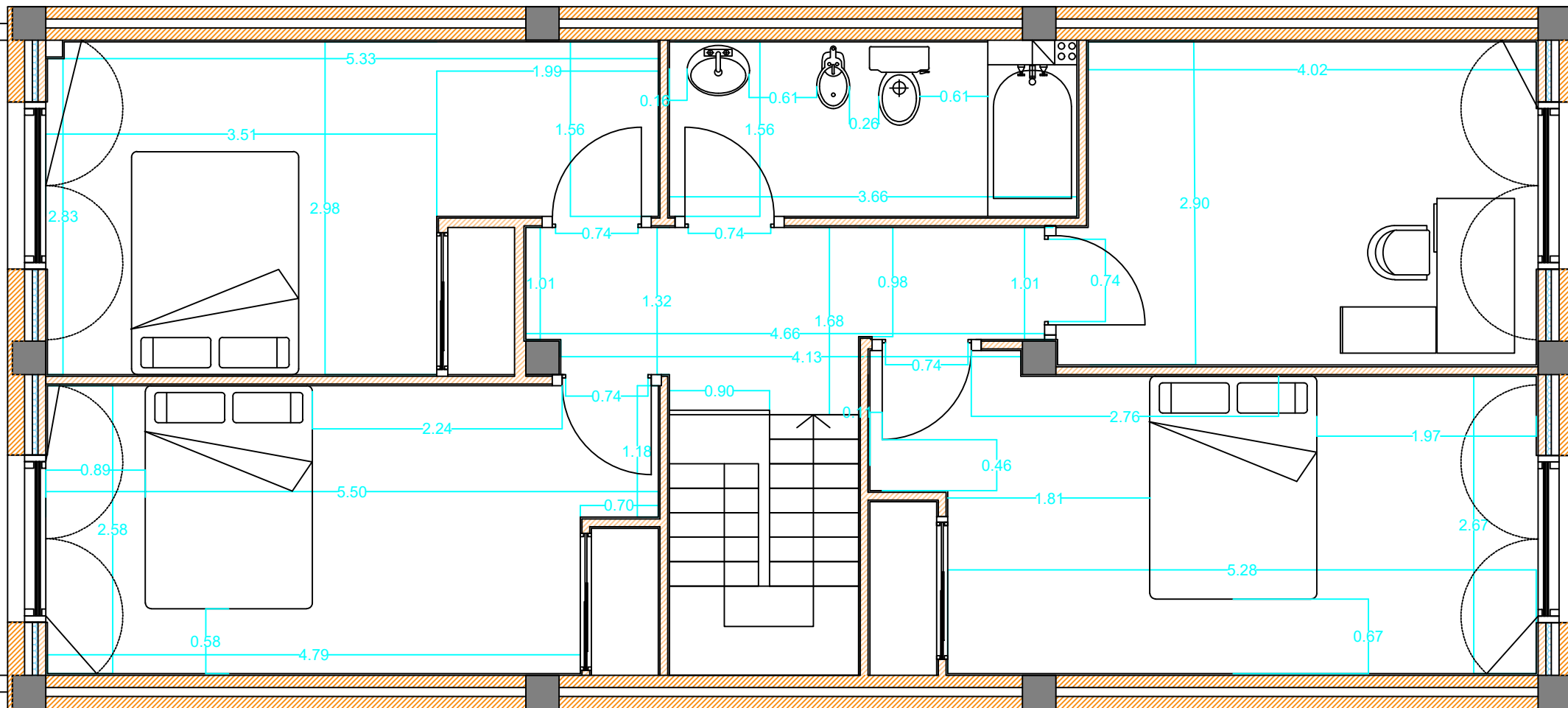
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

Título: **Análisis de la Rentabilidad Económica-Financiera de un Proyecto Inmobiliario.**
 Comparando dos Sistemas Constructivos e Implantación de Energías Renovables.
 Descripción Plano: **Cotas Planta Baja**
 Tutores: **Antoni Montanana I Aviño; Igor Fernandez Plazaola**

Alumnos:
García Platero, Carlos

Curso:
 2020-2021
 Escala: 1:50





UNIVERSITAT
POLITÀCNICA
DE VALÈNCIA

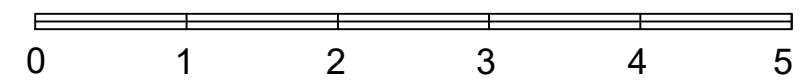


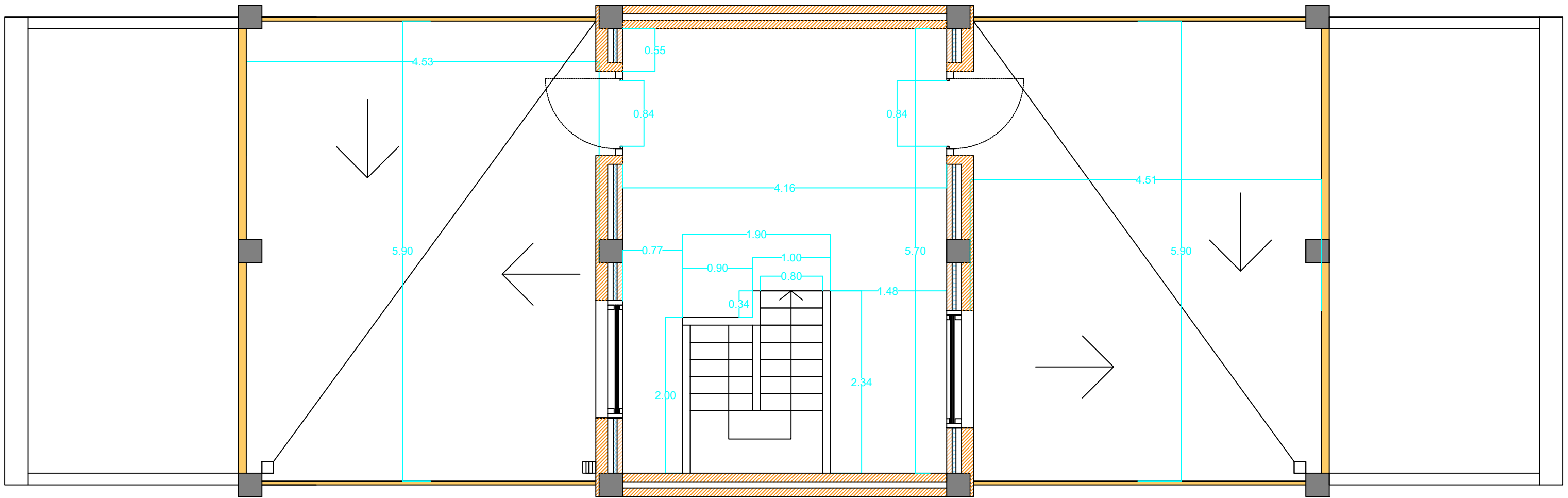
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

Título: **Análisis de la Rentabilidad Económica-Financiera de un Proyecto Inmobiliario.**
Comparando dos Sistemas Constructivos e Implantación de Energías Renovables.
 Descripción Plano: **Cotas Planta Primera**
 Tutores: **Antoni Montanana I Aviño; Igor Fernandez Plazaola**

Alumnos:
García Platero, Carlos

Curso:
 2020-2021
 Escala: 1:50





UNIVERSITAT
POLITÀCNICA
DE VALÈNCIA

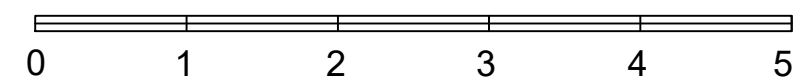


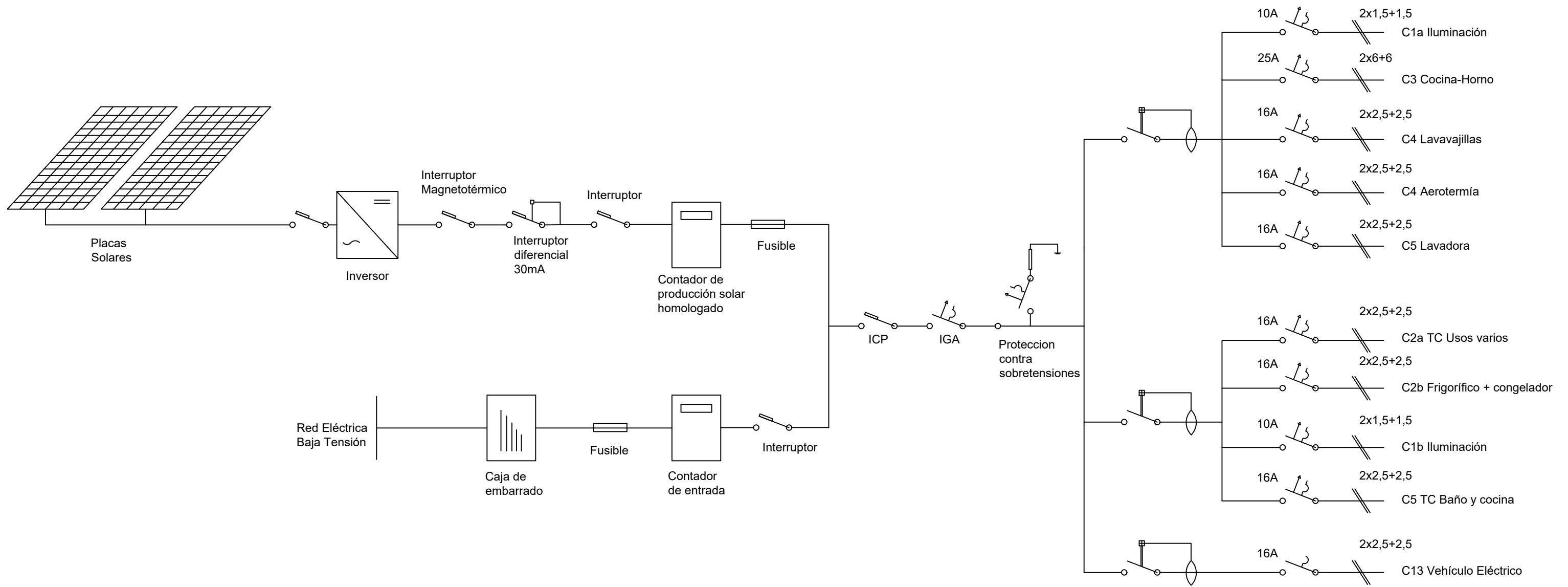
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

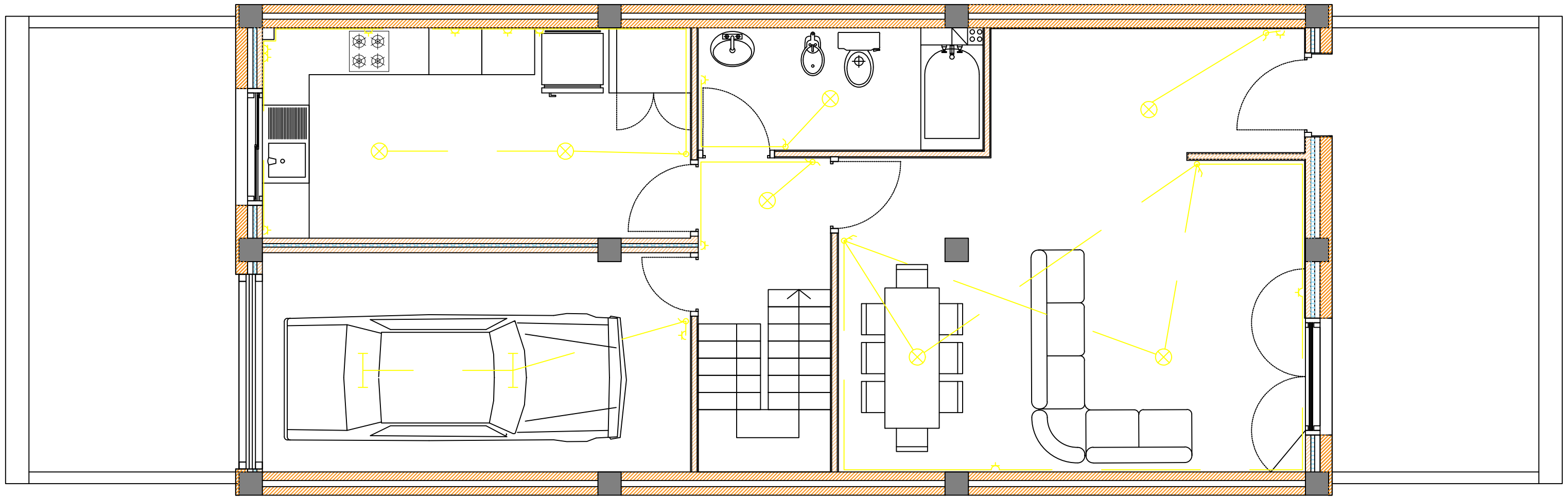
Título: **Análisis de la Rentabilidad Económica-Financiera de un Proyecto Inmobiliario.**
 Comparando dos Sistemas Constructivos e Implantación de Energías Renovables.
 Descripción Plano: **Cotas Planta Terraza**
 Tutores: **Antoni Montanana I Aviño; Igor Fernandez Plazaola**

Alumnos:
García Platero, Carlos

Curso:
 2020-2021
 Escala: 1:50







UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

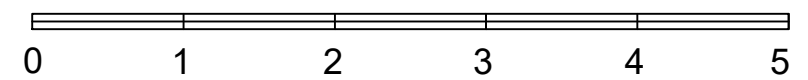


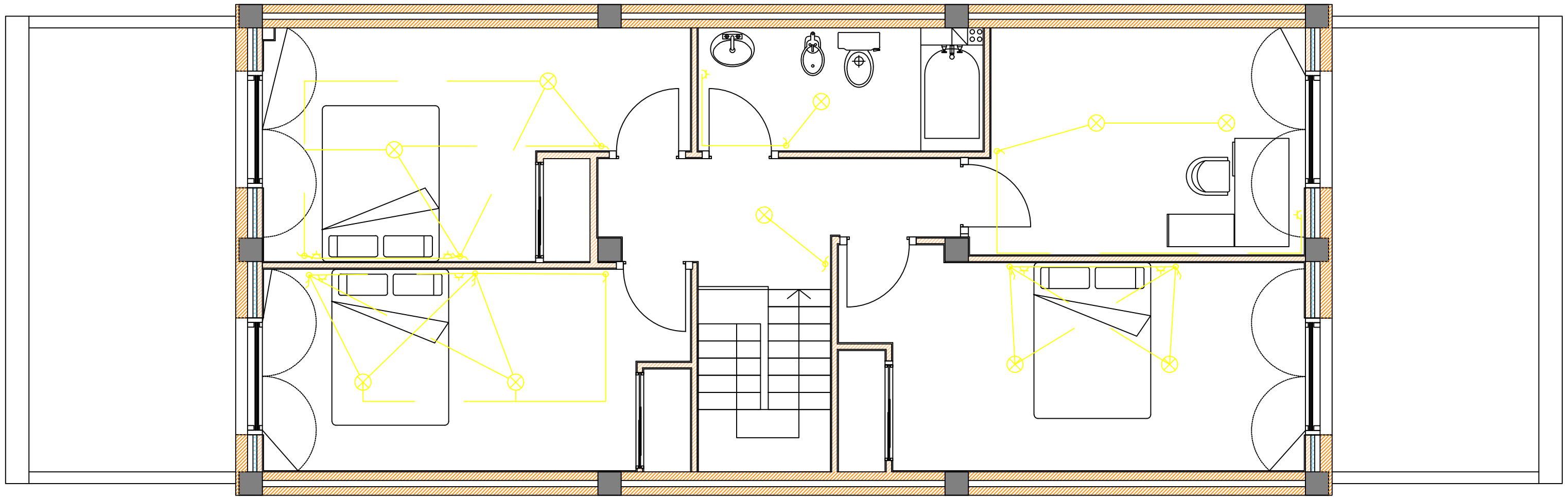
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

Título: **Análisis de la Rentabilidad Económica-Financiera de un Proyecto Inmobiliario.**
Comparando dos Sistemas Constructivos e Implantación de Energías Renovables.
 Descripción Plano: **Instalación Eléctrica. Planta Baja**
 Tutores: **Antoni Montanana I Aviño; Igor Fernandez Plazaola**

Alumnos:
García Platero, Carlos

Curso:
 2020-2021
 Escala: 1:50





UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

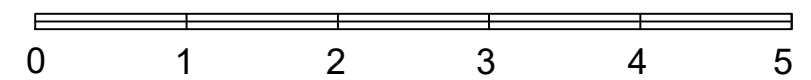


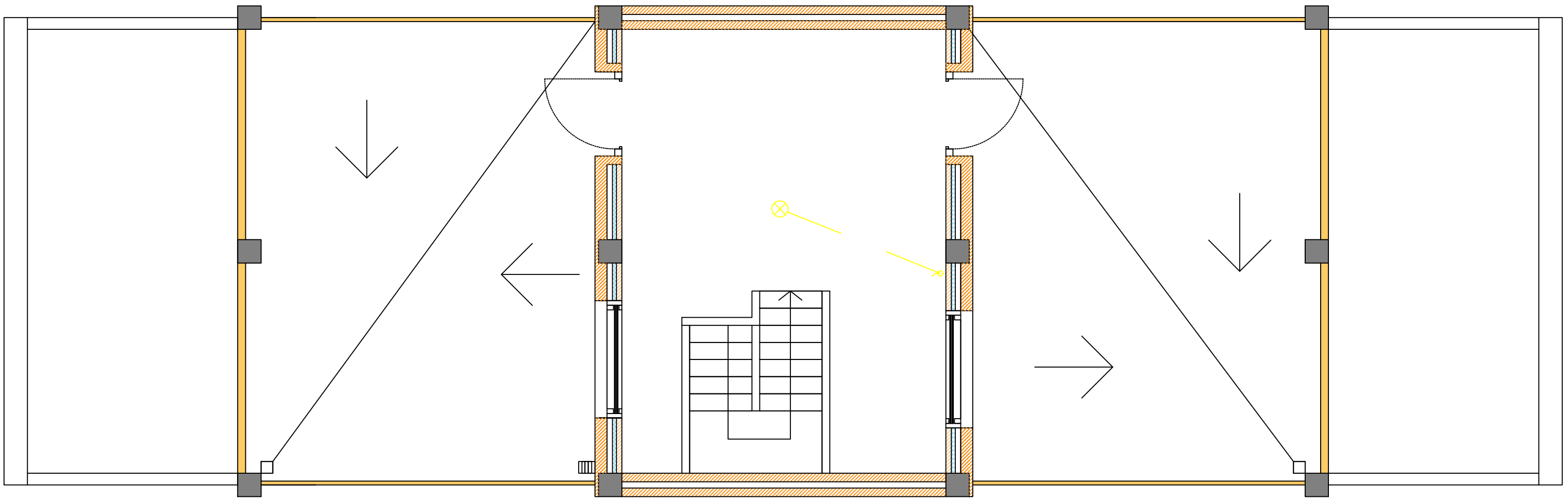
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

Título: **Análisis de la Rentabilidad Económica-Financiera de un Proyecto Inmobiliario.**
Comparando dos Sistemas Constructivos e Implantación de Energías Renovables.
 Descripción Plano: **Instalación Eléctrica. Planta Primera**
 Tutores: **Antoni Montanana I Aviño; Igor Fernandez Plazaola**

Alumnos:
García Platero, Carlos

Curso:
 2020-2021
 Escala: 1:50





UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

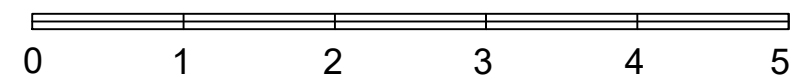


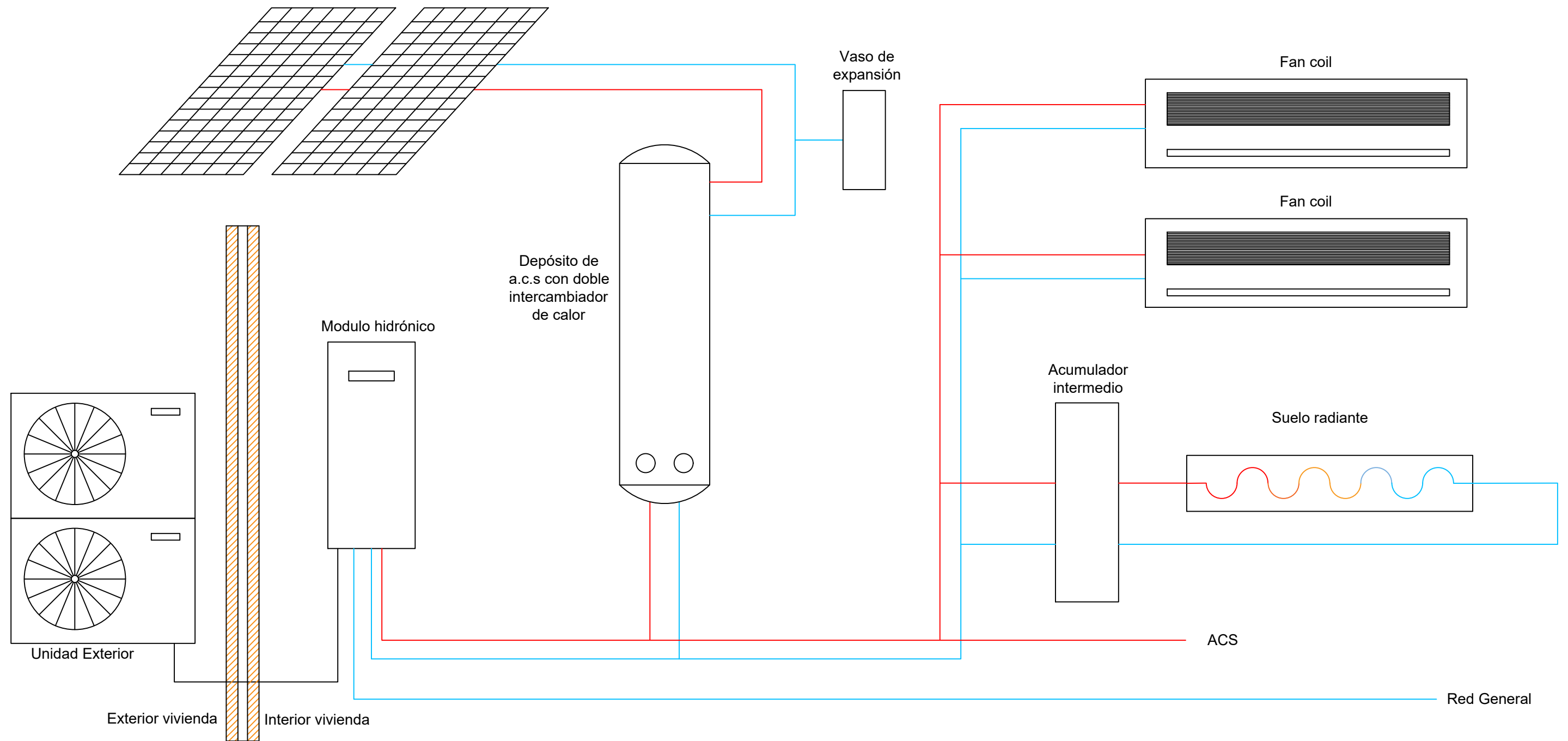
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

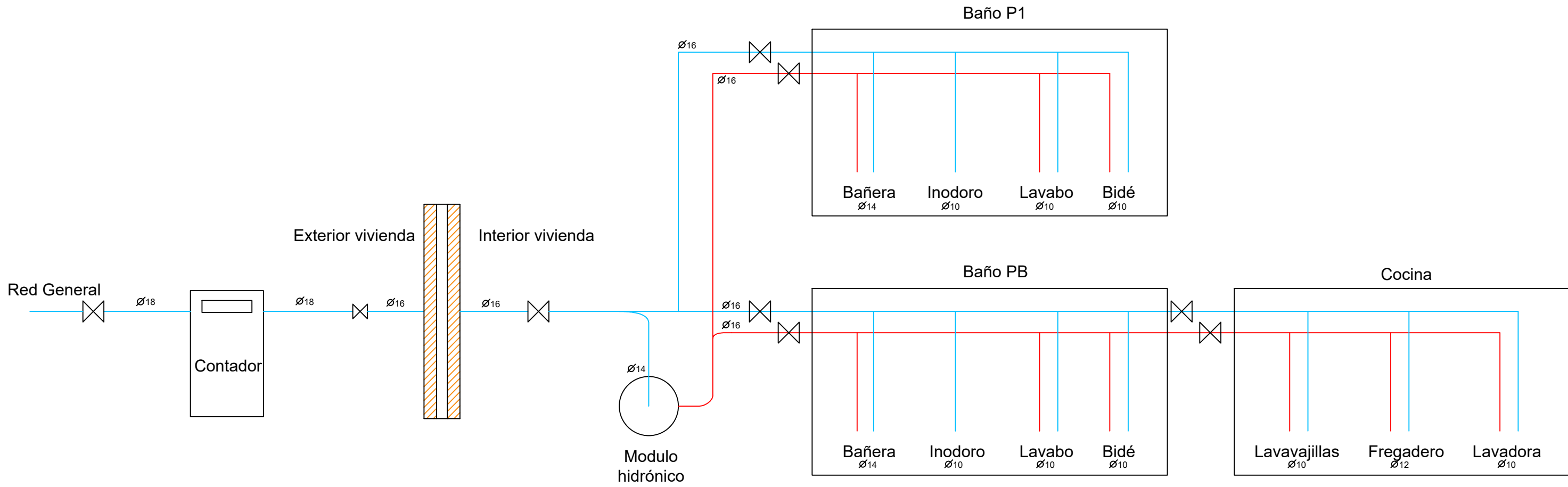
Título: **Análisis de la Rentabilidad Económica-Financiera de un Proyecto Inmobiliario.**
Comparando dos Sistemas Constructivos e Implantación de Energías Renovables.
 Descripción Plano: **Instalación Eléctrica. Planta Terraza**
 Tutores: **Antoni Montanana I Aviño; Igor Fernandez Plazaola**

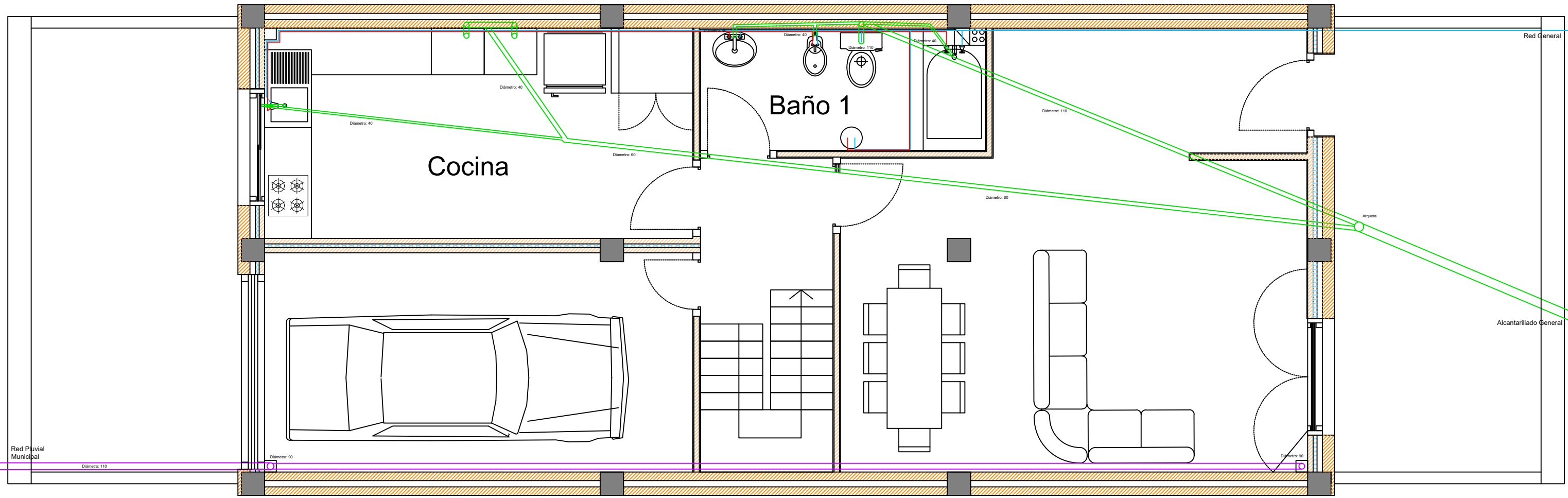
Alumnos:
García Platero, Carlos


Curso:
 2020-2021
 Escala: 1:50

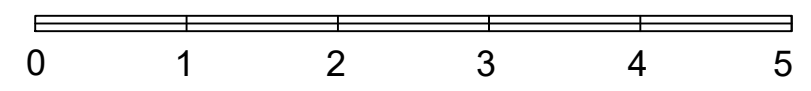


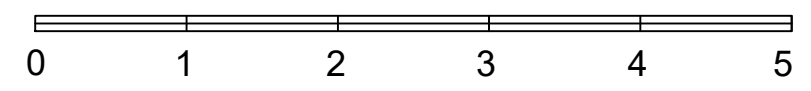
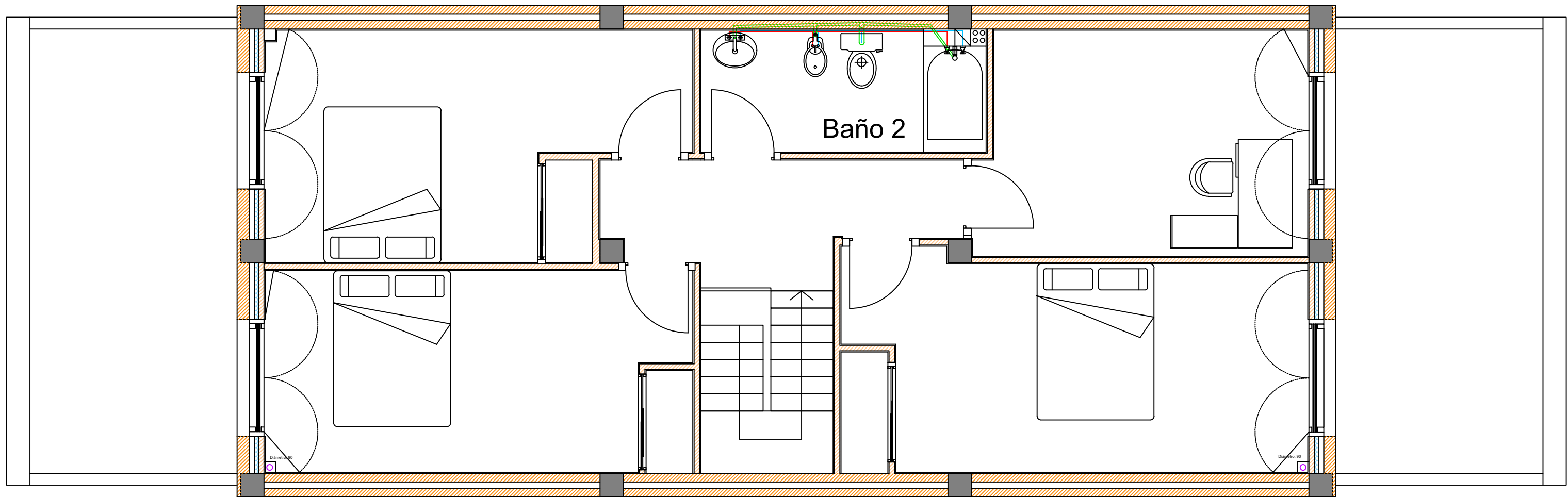






	Agua Caliente		Bajante Aguas Pluviales
	Agua Fría		Desagüe





UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

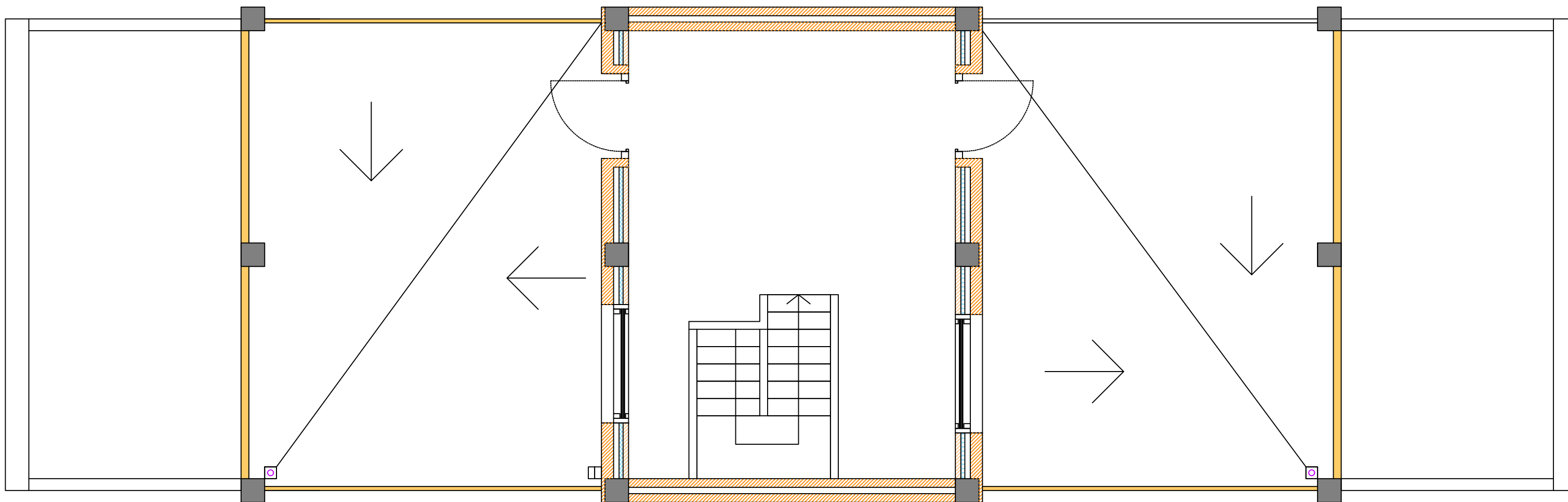






ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

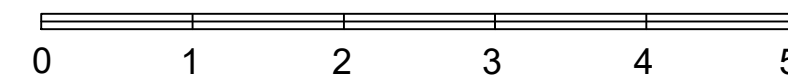
Título: **Análisis de la Rentabilidad Económica-Financiera de un Proyecto Inmobiliario.**
 Comparando dos Sistemas Constructivos e Implantación de Energías Renovables.
 Descripción Plano: **Instalación Saneamiento Planta Primera**
 Tutores: **Antoni Montanana I Aviño; Igor Fernandez Plazaola**

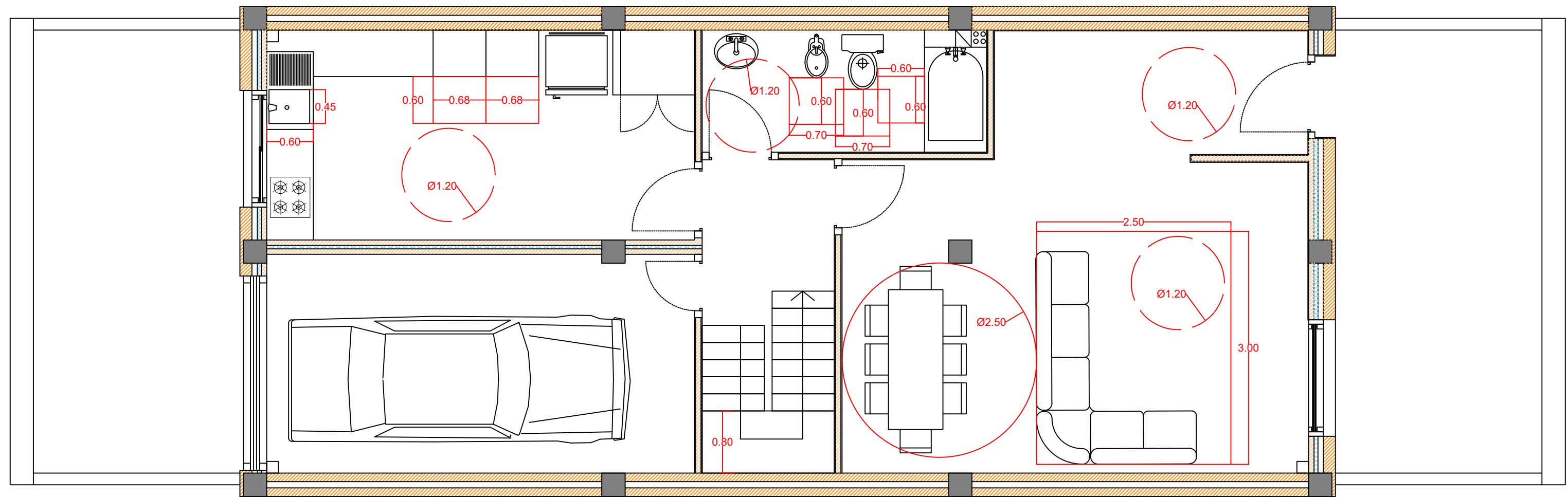
Alumnos:
García Platero, Carlos

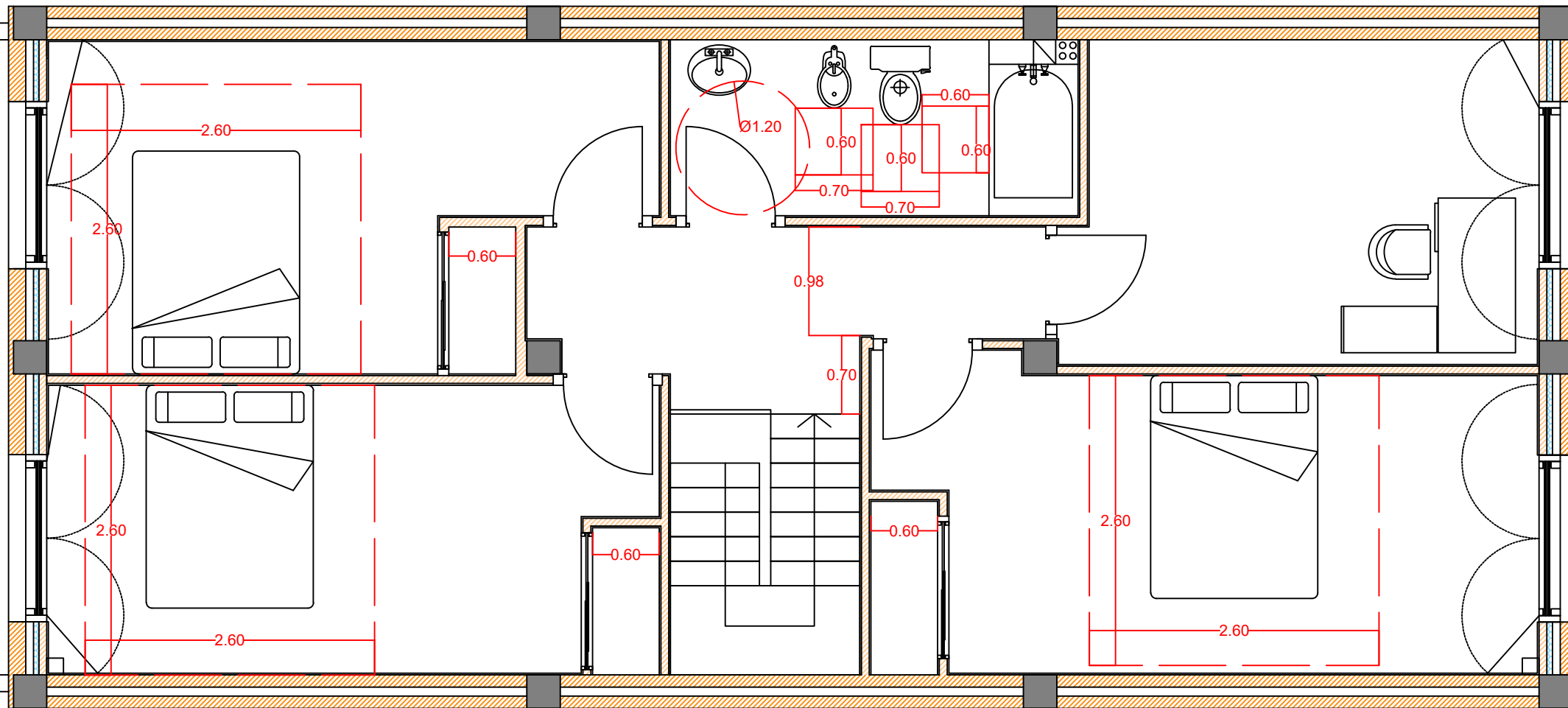
Curso:
 2020-2021
 Escala: 1:50



	Agua Caliente		Bajante Aguas Pluviales
	Agua Fría		Desagüe







UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

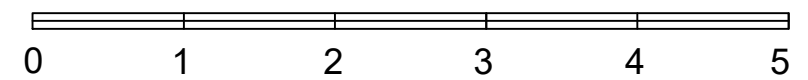


ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN

Título: **Análisis de la Rentabilidad Económica-Financiera de un Proyecto Inmobiliario.**
Comparando dos Sistemas Constructivos e Implantación de Energías Renovables.
 Descripción Plano: **Planta Primera**
 Tutores: **Antoni Montanana I Aviño; Igor Fernandez Plazaola**

Alumnos:
García Platero, Carlos

Curso:
 2020-2021
 Escala: 1:50



Índice de Figuras

Ilustraciones:

Ilustración 1: Mapa Comunidad Valenciana	10
Ilustración 2: Composición terreno zona de estudio	15
Ilustración 3: Lutita	15
Ilustración 4: Lutita laminada	16
Ilustración 5: Lutita roja y verde	16
Ilustración 6: Plan general Calles (1)	18
Ilustración 7: Plan General Calles (2)	19
Ilustración 8: Plan General Calles (3)	20
Ilustración 9: Área de Reparto 2	21
Ilustración 10: Plan General Calles (3)	22
Ilustración 11: Distribución vivienda.....	26
Ilustración 12: Área futuras parcelas 4.4.	27
Ilustración 13: Esquema instalación aerotermia	36
Ilustración 14: Comparación tipos de climatización	38
Ilustración 15: Imagen aérea edificación existente	42
Ilustración 16: Imagen edificación existente (1)	42
Ilustración 17: Imagen edificación existente (2)	43
Ilustración 18: PEM unitario tipología vivienda	45
Ilustración 19: Importe honorarios base	47
Ilustración 20: Coeficientes correctores	48
Ilustración 21: Cuota fija y variable. IAE (1)	51
Ilustración 22: Coeficientes de ponderación	51
Ilustración 23: Bonificación por año de actividad.....	52
Ilustración 24: Bonificación por creación de empleo	52
Ilustración 25: Cuota fija y variable. IAE (2)	52
Ilustración 26: Calendario Fiscal Municipio de Calles	53
Ilustración 27: Municipios comarca Los Serranos.....	56
Ilustración 28: Muestra vivienda en venta (1)	56
Ilustración 29: Muestra vivienda en venta (2)	57
Ilustración 30: Muestra vivienda en venta (3)	57
Ilustración 31: Muestra vivienda en venta (4)	58
Ilustración 32: Muestra vivienda en venta (5)	58

Tablas:

Tabla 1: Municipios Comarca Los Serranos	11
Tabla 2: Población Calles.....	12
Tabla 3: Población Comunidad Valenciana.....	13
Tabla 4: Temperaturas mínimas Calles	14
Tabla 5: Temperaturas máximas.....	14
Tabla 6: Coste diferentes tipos de climatización (1)	38
Tabla 7: Coste diferentes tipos de climatización (2)	38

Tabla 8: Coste + Mantenimiento diferentes tipos de climatización (1).....	39
Tabla 9: Coste + Mantenimiento diferentes tipos de climatización (2).....	39
Tabla 10: Gasto Solar (Tradicional).....	40
Tabla 11: Valores gastos Notario-Registrador.....	44
Tabla 12: Gastos construcción (tradicional).....	45
Tabla 13: Gastos honorarios facultativos (tradicional).....	46
Tabla 14: Gasto licencias y autorizaciones (tradicional).....	49
Tabla 15: Valores gastos Notario-Registrador.....	50
Tabla 16: Gasto seguros e impuestos (tradicional).....	50
Tabla 17: Gastos gestión (Tradicional).....	54
Tabla 18: Gasto comercialización (Tradicional).....	54
Tabla 19: Gastos financiero (Tradicional).....	55
Tabla 20: Beneficios ventas (Tradicional).....	55
Tabla 21: Pagos-Cobros.....	59
Tabla 22: Gasto construcción (Prefabricado).....	60
Tabla 23: Ingresos venta (Prefabricado).....	61
Tabla 24: Pagos-Cobros.....	61
Tabla 25: Pagos-Cobros Escenario más factible.....	63

Graficas:

Gráfica 1: Población Calles.....	12
Gráfica 2: Compraventa Viviendas Comunidad Valenciana.....	24
Gráfica 3: Comparativa compraventas nuevas y usadas C.V.	24
Gráfica 4: Lesiones construcción tradicional y prefabricados.....	30
Gráfica 5: Lesiones graves construcción tradicional y prefabricados.....	31
Gráfica 6: Contaminación por vivienda.....	32
Gráfica 7: Consumo energético por vivienda.....	33
Gráfica 8: Acción Correctora 1.....	64
Gráfica 9: Acción Correctora 2.....	64
Gráfica 10: Acción Correctora 3.....	65
Gráfica 11: Acción Correctora 4.....	66
Gráfica 12: Acción Correctora 5.....	66

Anexos

- Excel Rentabilidad Económico-Financiera. Construcción Tradicional
- Excel Rentabilidad Económico-Financiera. Construcción Prefabricada
- Excel Rentabilidad Económico-Financiera. Construcción Tradicional aumentando en un 15,56% precio de venta
- Excel Rentabilidad Económico-Financiera. Construcción Tradicional. Calidades medias.
- Excel Acción Correctora 1
- Excel Acción Correctora 2
- Excel Acción Correctora 3
- Excel Acción Correctora 4
- Excel Acción Correctora 5
- Ordenación IBI
- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- Licencia de Obras
- Licencia de 1º Ocupación
- Calendario Fiscal del Municipio de Calles
- Indemnización Malilla Norte

(5) Se concede el préstamo hipotecario del enunciado del trabajo. Posteriormente, los socios aportan como capital social el 50% de la cantidad necesaria para cubrir los desfases de caja que se producen después de la concesión de la hipoteca, teniendo en cuenta que deben aportar los gastos producidos por la operación y recibirán como dividendos el 25% de la ampliación. Por último, se solicita un préstamo puente sobre la totalidad de la financiación restante teniendo en cuenta las siguientes condiciones:
 - Tipo de interés fijo anual del 10% pagadero mensualmente siguiendo el modo de amortización americano.
 - Comisión de apertura del 0,5% y comisión de estudio 0,3% del principal del préstamo.
 - El préstamo ha de estar amortizado totalmente a la entrega de flujos.

FLUJOS DE CAJA CON ACCIÓN CORRECTORA (PRÉSTAMO HIPOTECARIO + CAPITAL SOCIAL + PRÉSTAMO AMERICANO)

	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		
FLUJO NETO DE CAJA + IVA	183.686,17	-142.836,63	-43,98	-1.863,02	-3.908,68	-52.969,28	-7.817,36	-112.170,76	-24.953,72	-37.090,00	-80.724,45	-48.737,82	-73.224,30	-30.640,37	-47.808,37	-120.786,58	-116.384,67	-111.333,62	-119.134,26	-84.531,62	-73.895,67	-44.644,17	-20.508,11	69.036,10	802.644,07	-71.191,56	263,66	284.186,77	-21.306,81	-728,24	0,00	0,00	-334,41	1,78	568.373,54	-110.830,61	599,12	
FINC ALICUANDO	-142.836,63	-142.900,62	-148.763,64	-152.673,32	-205.641,59	-213.458,49	-325.629,11	-639,28	-20.193,18	-80.213,15	-67.151,14	-84.912,12	-89.174,38	-109.727,17	-119.977,11	-109.727,17	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	
GASTOS LEGALES PRÉSTAMO HIPOTECARIO	1.294.399,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.293,88	3.356,69	7.119,20	0,00	474,82	0,00	0,00	0,00	664,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INTERESES	13.336,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.709,61	0,00	0,00	6.644,59	0,00	0,00	10.630,17	0,00	0,00	12.685,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AMORTIZACIÓN	1.294.399,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FINC CON HIPOTECA	142.980,34	-142.836,63	-43,98	-1.863,02	-3.908,68	-52.969,28	-7.817,36	-112.464,14	-30.309,81	-15.920,04	-10.016,05	-13.436,70	-11.093,11	54.272,45	27.766,10	-11.302,12	-2.277,49	-8.268,64	-89,49	2.849,32	-10.008,42	7.211,82	10.557,26	72.763,78	-32.878,68	-73.191,96	263,66	284.186,77	-25.306,81	-728,24	0,00	0,00	-334,41	1,78	568.373,54	-110.830,61	599,12	
FINC ALICUANDO	-142.836,63	-142.836,63	-148.763,64	-152.673,32	-205.641,59	-213.458,49	-325.629,11	-639,28	-20.193,18	-80.213,15	-67.151,14	-84.912,12	-89.174,38	-109.727,17	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11		
AMPLIACIÓN DE CAPITAL	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	
APORTACIÓN GASTOS AMPLIACIÓN	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	4.792,64	
NOTARIO	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	245,71	
REGISTRAR	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	242,44	
IMPUESTO OPERACIONES SOCIETARIAS	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	4.299,50	
DEVOLUCIÓN APORTACIÓN	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	429.950,00	
DIVIDENDOS APORTACIÓN (25%)	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	307.487,50	
FINC CON HIPOTECA + APORTACIÓN SOCIOS	35.492,81	287.113,46	-43,98	-1.863,02	-3.908,68	-52.969,28	-7.817,36	-115.464,14	-30.309,81	-15.920,04	-10.016,05	-13.436,70	-11.093,11	54.272,45	27.766,10	-11.302,12	-2.277,49	-8.268,64	-89,49	2.849,32	-10.008,42	7.211,82	10.557,26	72.763,78	-32.878,68	-73.191,96	263,66	284.186,77	-25.306,81	-728,24	0,00	0,00	-334,41	1,78	568.373,54	-110.830,61	599,12	
FINC ALICUANDO	-142.836,63	-142.836,63	-148.763,64	-152.673,32	-205.641,59	-213.458,49	-325.629,11	-639,28	-20.193,18	-80.213,15	-67.151,14	-84.912,12	-89.174,38	-109.727,17	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11		
DISPOSICIÓN PRÉSTAMO AMERICANO	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37	146.648,37		
COMISIÓN DE APERTURA	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	731,24	
COMISIÓN DE ESTUDIO	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	439,95	
AMORTIZACIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
FINC CON HIPOTECA + APORTACIÓN SOCIOS + PRÉSTAMO AMERICANO	10.653,42	287.113,46	-43,98	-1.863,02	-3.908,68	-52.969,28	-7.817,36	-115.464,14	-30.309,81	-15.920,04	-10.016,05	-13.436,70	-11.093,11	54.272,45	27.766,10	-11.302,12	-2.277,49	-8.268,64	-89,49	2.849,32	-10.008,42	7.211,82	10.557,26	72.763,78	-32.878,68	-73.191,96	263,66	284.186,77	-25.306,81	-728,24	0,00	0,00	-334,41	1,78	568.373,54	-110.830,61	599,12	
FINC ALICUANDO	-142.836,63	-142.836,63	-148.763,64	-152.673,32	-205.641,59	-213.458,49	-325.629,11	-639,28	-20.193,18	-80.213,15	-67.151,14	-84.912,12	-89.174,38	-109.727,17	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11	-119.977,11		

PRÉSTAMO

Ayuntamiento de Calles

Anuncio del Ayuntamiento de Calles sobre aprobación de la ordenanza del IBI.

ANUNCIO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional del Ayuntamiento de Calles sobre la modificación de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles, cuyo texto íntegro se hace público en cumplimiento del artículo 17.4 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.

“ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Normativa aplicable.

Artículo 1º.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles se regirá en este Municipio:

a) Por las normas reguladoras del mismo, contenidas en el 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; y por las demás disposiciones legales y reglamentarias que complementen y desarrollen dicha Ley.

b) Por la presente Ordenanza fiscal.

Hecho imponible.

Artículo 2º.

1. Constituye el hecho imponible del Impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.

b) De un derecho real de superficie.

c) De un derecho real de usufructo.

d) Del derecho de propiedad.

2. La realización del hecho imponible que corresponda, de los definidos en el apartado anterior por el orden en él establecido, determinará la no sujeción del inmueble a las restantes modalidades previstas en el mismo.

3. A los efectos de este Impuesto tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Exenciones.

Artículo 3º.

1. Estarán exentos los siguientes inmuebles:

a) Los que sean propiedad del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios, así como los del Estado afectos a la defensa nacional.

b) Los bienes comunales y los montes vecinales en mano común.

c) Los de la Iglesia Católica, en los términos previstos en el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Económicos, de 3 de enero de 1979, y los de las asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas, en los términos establecidos en los respectivos acuerdos de cooperación suscritos en virtud de lo dispuesto en el artículo 16 de la Constitución.

d) Los de la Cruz Roja Española.

e) Los inmuebles a los que sea de aplicación la exención en virtud de convenios internacionales en vigor y, a condición de reciprocidad, los de los Gobiernos extranjeros destinados a su representación diplomática, consular, o a sus organismos oficiales.

f) La superficie de los montes poblados con especies de crecimiento lento reglamentariamente determinadas, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho, siempre que la densidad del arbolado sea la propia o normal de la especie de que se trate.

g) Los terrenos ocupados por las líneas de ferrocarriles y los edificios enclavados en los mismos terrenos, que estén dedicados a estaciones, almacenes o a cualquier otro servicio indispensable para la explotación de dichas líneas. No están exentos, por consiguiente, los esta-

blecimientos de hostelería, espectáculos, comerciales y de esparcimiento, las casas destinadas a viviendas de los empleados, las oficinas de la dirección ni las instalaciones fabriles.

2. Asimismo, previa solicitud, estarán exentos:

a) Los bienes inmuebles que se destinen a la enseñanza por centros docentes acogidos, total o parcialmente, al régimen de concierto educativo, en cuanto a la superficie afectada a la enseñanza concertada. La concesión de esta exención requiere la presentación de la correspondiente solicitud, que deberá adjuntar la siguiente documentación:

1. Certificado de la Administración educativa que acredite la calidad de centro concertado asignable a los edificios o instalaciones destinados directa y exclusivamente a las actividades docentes objeto de exención.

2. Informe de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria acreditativo de las superficies o conjuntos urbanísticos adscritos exclusivamente a la actividad educativa o a servicios complementarios de enseñanza y de asistencia docente de carácter necesario, con indicación del valor catastral asignado a cada uno de los elementos citados.

3. Acreditación de que el titular catastral, a efectos de este impuesto, coincide con el titular de la actividad.

Una vez concedida la exención y para su mantenimiento en ejercicios posteriores a su aplicación, se deberá presentar Certificado de la Administración educativa que acredite que el centro docente mantiene la condición de centro total o parcialmente concertado con referencia al curso escolar vigente en el momento del devengo del tributo.

Para su aplicación en los sucesivos períodos impositivos, la presentación de la documentación señalada deberá presentarse durante el primer trimestre (del 1 al 31 de marzo) de cada ejercicio.

El incumplimiento por parte del sujeto pasivo de lo dispuesto en este apartado, dentro de los plazos establecidos al efecto, determinará la no inclusión de esta exención en el período impositivo correspondiente.

b) Los declarados expresa e individualizadamente monumento o jardín histórico de interés cultural, mediante real decreto en la forma establecida por el artículo 9 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, e inscritos en el registro general a que se refiere su artículo 12 como integrantes del Patrimonio Histórico Español, así como los comprendidos en las disposiciones adicionales primera, segunda y quinta de dicha Ley.

Esta exención no alcanzará a cualesquiera clases de bienes urbanos ubicados dentro del perímetro delimitativo de las zonas arqueológicas y sitios y conjuntos históricos, globalmente integrados en ellos, sino, exclusivamente, a los que reúnan las siguientes condiciones:

1. En zonas arqueológicas, los incluidos como objeto de especial protección en el instrumento de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

2. En sitios o conjuntos históricos, los que cuenten con una antigüedad igual o superior a cincuenta años y estén incluidos en el catálogo previsto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, como objeto de protección integral en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio.

c) La superficie de los montes en que se realicen repoblaciones forestales o regeneración de masas arboladas sujetas a proyectos de ordenación o planes técnicos aprobados por la Administración forestal. Esta exención tendrá una duración de 15 años, contados a partir del período impositivo siguiente a aquel en que se realice su solicitud.

3. Las exenciones recogidas en el apartado 2 producirán efectos a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la solicitud y no pueden tener carácter retroactivo.

Sujeto pasivo.

Artículo 4º.

1. Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria que ostenten la

titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este Impuesto, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1 de la presente Ordenanza fiscal.

2. Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada, conforme a las normas de derecho común.

3. El Ayuntamiento repercutirá la totalidad de la cuota líquida del Impuesto en quienes, no reuniendo la condición de sujetos pasivos del mismo, hagan uso mediante contraprestación de sus bienes de manuales o patrimoniales.

Base imponible.

Artículo 5º.

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Base liquidable.

Artículo 6º.

La base liquidable será el resultado de practicar en la base imponible las reducciones que legalmente estén establecidas.

Cuota tributaria y tipo de gravamen.

Artículo 7º.

1. La cuota íntegra de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen a que se refiere el apartado 3 siguiente.

2. La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas en el artículo siguiente.

3. Los tipos de gravamen aplicables en este Municipio serán los siguientes:

- a) Bienes inmuebles urbanos: 0,55 por ciento.
- b) Bienes inmuebles rústicos: 0,90 por ciento.
- c) Bienes inmuebles de características especiales: 1,30 por ciento.

Bonificaciones.

Artículo 8º.

1. Tendrán derecho a una bonificación del 50 por ciento 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 la terminación de las mismas, siempre que durante ese tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva, extremo que deberá acreditarse mediante certificado del Técnico-Director competente de las mismas, referido a 01 de enero y presentado en el Ayuntamiento durante el 1er trimestre de cada ejercicio (del 1 de enero al 31 de marzo), en caso contrario se perderá la bonificación del ejercicio en curso. En ningún caso esta bonificación podrá exceder de tres periodos impositivos.

Para la obtención de la mencionada bonificación, los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Acreditación de la fecha de inicio de las obras de urbanización o construcción de que se trate, la cual se hará mediante certificado del Técnico-Director competente de las mismas, visado por el Colegio Profesional.

b) Fotocopia de la Licencia de Edificación.

c) Acreditación de que el inmueble objeto de la bonificación es de su propiedad y no forma parte del inmovilizado, que se hará mediante copia de la escritura pública o alta catastral y certificación del Administrador de la Sociedad, o fotocopia del último balance presentado ante la AEAT, a efectos del Impuesto sobre Sociedades.

d) Fotocopia del alta o último recibo del Impuesto sobre Actividades Económicas que acredite que la actividad de la empresa es de urbanización, construcción o promoción inmobiliaria.

Si las obras de nueva construcción o de rehabilitación integral afectasen a diversos solares, en la solicitud se detallarán las referencias catastrales de los diferentes solares.

2. Las viviendas de protección oficial y las equiparables a éstas según las normas de la Generalitat Valenciana, disfrutarán de una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres periodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva.

Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres periodos impositivos de duración de la misma y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

Para tener derecho a esta bonificación, los interesados deberán aportar la siguiente documentación:

- a) Escrito de solicitud de la bonificación.
- b) Fotocopia de la escritura o nota simple registral que acredite la titularidad del inmueble.
- c) Si en la escritura no consta la fecha del otorgamiento de calificación definitiva de Vivienda de Protección Oficial, se deberá presentar fotocopia del certificado de calificación definitiva de Vivienda de Protección Oficial.
- d) Si en tal escritura pública no constara la referencia catastral, fotocopia del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente al ejercicio anterior.
- e) En el supuesto de que la fecha de calificación definitiva de la vivienda de protección oficial corresponda a un ejercicio anterior al de la solicitud que se formula, certificado acreditativo de la vigencia de la inscripción de la vivienda en el registro oficial de viviendas de protección oficial.

3. Los sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa tendrán derecho a una bonificación del 50% en la cuota íntegra del impuesto aplicable únicamente sobre el inmueble que constituya la vivienda habitual de la familia en que consten empadronados la mayor parte de los miembros de la misma.

A los efectos de la aplicación de esta bonificación, se entiende por vivienda habitual de la familia aquella que figura como domicilio del sujeto pasivo en el padrón de habitantes.

Esta bonificación deberá instarse cada año antes del 1 de marzo del ejercicio para el que se solicite, siempre que se reúnan las condiciones de familia numerosa a la fecha del devengo del impuesto. Por su carácter rogado y anual, se deberá presentar cada año la solicitud correspondiente a efectos de su mantenimiento.

Junto con la solicitud de bonificación se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- a) Título vigente de familia numerosa expedido por la Administración competente (original y fotocopia para su cotejo o fotocopia cotejada).
- b) Certificado de empadronamiento, o documento que acredite que la mayor parte de los miembros de la familia que constan en el título de familia numerosa, están empadronados en el domicilio familiar (original y fotocopia para su cotejo o fotocopia cotejada).
- c) Copia del recibo anual del IBI o del documento que permita identificar de manera precisa la ubicación y descripción del bien inmueble, incluida la referencia catastral.

Esta bonificación, se concederá por el período de vigencia del título de familia numerosa y se mantendrá mientras no varíen las circunstancias familiares, debiéndose comunicar cualquier modificación al Ayuntamiento.

4. Las bonificaciones reguladas en los apartados anteriores deben ser solicitadas por el sujeto pasivo; y el efecto de la concesión de las mismas (salvo la de familia numerosa) comenzará a partir del ejercicio siguiente.

5. Se declara incompatible la aplicación concurrente de las anteriores bonificaciones. En el caso de que sobre una misma liquidación de IBI recaiga el derecho a la aplicación de más de una, se aplicará únicamente aquella que implique un mayor porcentaje de bonificación.

Período impositivo y devengo.

Artículo 9º.

- 1. El período impositivo es el año natural.
- 2. El Impuesto se devenga el primer día del año.
- 3. Los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el Catastro Inmobiliario tendrán efectividad en

el devengo de este impuesto inmediatamente posterior al momento en que produzcan efectos catastrales.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. MODIFICACIONES DEL IMPUESTO.

Las modificaciones que se introduzcan en la regulación del Impuesto, por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado o por cualesquiera otras leyes o disposiciones, y que resulten de aplicación directa, producirán, en su caso, la correspondiente modificación tácita de la presente Ordenanza fiscal.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. ENTRADA EN VIGOR.

La presente ordenanza entrará en vigor el día de su publicación en el “Boletín Oficial” y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de enero del ejercicio correspondiente, hasta que se acuerde su modificación o derogación.

Contra el presente Acuerdo, conforme al artículo 19 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, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

En Calles, a 13 de enero de 2016.—El Alcalde, Ángel Valero Solaz.

Ayuntamiento de Calles

Edicto del Ayuntamiento de Calles sobre modificación de ordenanzas.

EDICTO

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 19 de octubre de 2007, acordó aprobar provisionalmente la modificación de las ordenanzas fiscales que regulan las siguientes exacciones, en el sentido siguiente y con la redacción que a continuación se recoge:

Modificación de impuestos.

- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

Se modifica el artículo 3.3 de la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras que quedará redactado del modo siguiente:

"Artículo 3. Base imponible, cuota y devengo.

Apdo. 3. El tipo de gravamen será el 2,60 por ciento."

Modificación de tasas.

- Tasa por licencias urbanísticas.

Se modifica el artículo 6.1.a) de la ordenanza fiscal reguladora de la Tasa por licencia urbanística, que quedará redactado del modo siguiente:

"Artículo 6. Cuota tributaria.

Apdo. 1. La cuota tributaria resultará de aplicar a la base imponible los siguientes tipos de gravamen:

a) El 1,40 por ciento, en el supuesto 1.a), del artículo anterior."

- Tasa por el servicio de suministro de agua potable.

Se modifica el artículo 5 de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa suministro de agua potable, que quedará redactado del modo siguiente:

"Artículo 5. Base imponible y cuota tributaria.

Apdo. 3. Las tarifas de la tasa serán las siguientes:

1. Consumo por contador.

1.1. Cuota de servicio:

Contador de 13 m./m. 1 €

Contador de 20 m./m. 2 €

Contador de 25 m./m. 3 €

1.2. Cuota por conservación de contador:

Contador de 13 m./m. 12 €

Contador de 20 m./m. 12 €

Contador de 25 m./m. 12 €

1.3. Cuota de consumo:

1º Bloque de 0 a 60 m³. Semestre 0,25 €

2º Bloque de 60 a 90 m³. a 15 m³. Semestre 0,50 €

3º Bloque más de 90 m³. Semestre 0,75 €

2. Consumo por aforo:

2.1. Cuota de servicio 5,41 €

2.2. Dotación 100 litros/día 9,09 €

3. Derechos de enganche.

3.1. Para usos doméstico, por abonado 0,15 €

3.2. Para usos industriales, por abonado 90,15 €

- Tasa por recogida domiciliaria de basura.

Se modifica el artículo 6.2. de la ordenanza fiscal reguladora de la Tasa por recogida domiciliaria de basura, que quedará redactado del modo siguiente:

"Artículo 6. Cuota tributaria.

Apdo. 2. A tal efecto, se aplicará la siguiente tarifa:

Epígrafe primero.- Viviendas destinadas a domicilio familiar, alojamiento en hoteles, hostales, hoteles-apartamentos, pensiones y restos de alojamientos de convivencia colectiva no familiar, establecimientos de alimentación, establecimientos de espectáculos, otros locales industriales o mercantiles, despachos profesionales: 40 €."

Y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 17 y 18 del RDL 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el TR de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se expone al público durante un plazo de 30 días para que los interesados puedan presentar reclamaciones a partir de la fecha de su publicación, transcurridos los cuales sin haberse presentado, se entenderá definitivamente aprobada la modificación de ordenanzas, pudiendo los interesados en el plazo de

2 meses, desde la aprobación definitiva, interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la C.V., entrando en vigor el primero de enero de 2008 y permaneciendo hasta su modificación o derogación expresas.

Calles, 24 de octubre de 2007.—El alcalde-presidente, Angel Valero Solaz.

2007/25934

Ayuntamiento de Llíria

Edicto del Ayuntamiento de Llíria sobre modificación de ordenanzas fiscales.

EDICTO

Por el Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2007, se ha acordado la modificación de las siguientes ordenanzas fiscales reguladoras de:

- Tasa por la prestación del servicio de abastecimiento de agua potable.

- Tasa por la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y el artículo 47 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se expone al público y a los interesados, para que, por un período de treinta días hábiles, puedan ser examinados los expedientes y presentar las reclamaciones o sugerencias que consideren oportuno formular. En el caso de que no se presentaran reclamaciones, el acuerdo provisional se elevará automáticamente a definitivo.

En Llíria, a 26 de octubre de 2007.—El alcalde, Manuel Izquierdo Igual.

2007/25999

Ayuntamiento de Cheste

Edicto del Ayuntamiento de Cheste sobre aprobación provisional de ordenanzas fiscales.

EDICTO

Habiendo sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de 25-10-07, la modificación de las ordenanzas fiscales siguientes:

1.1. - Tramitaciones administrativas en materia urbanística.

1.2. - Licencias de apertura de establecimientos.

1.3. - Servicios cementerio.

1.6.- Polideportivo municipal.

1.10.- Prestación de servicios dependientes de la Concejalía de Educación.

1.11.- Celebración de pruebas de selección de personal.

1.13.- Compulsa de documentos.

2.3.- Venta ambulante.

2.5.- Vados.

2.9.- Nichos cementerio.

4.1.- Impuesto sobre bienes inmuebles.

4.2.- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.

4.3.- Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

El expediente queda expuesto al público en la Intervención Municipal por término de 30 días hábiles, a efectos de reclamaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 y siguientes del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Los interesados podrán examinarlo en las oficinas municipales en horario de atención al público. En el caso de no presentarse reclamaciones, se entenderá definitivamente aprobado el acuerdo de modificación, imposición y ordenación de las mismas aprobadas para su vigencia a partir de su publicación íntegra en el "Boletín Oficial" de la provincia, pudiendo interponerse recurso contencioso administrativo en el plazo establecido por la L.J.C.A. contra dicho acuerdo de aprobación definitiva.

Cheste, a 26 de octubre de 2007.—El alcalde, David Doménech Pérez.

2007/26074

Ayuntamiento de Buñol

Edicto del Ayuntamiento de Buñol sobre aprobación definitiva del precio público por prestación del servicio de publicidad en la Radio Municipal.

EDICTO

Elevado a definitivo, por resolución de la Alcaldía de fecha 22 de marzo de 1999, por no haberse formulado reclamaciones, el acuerdo de establecimiento del precio público por prestación del servicio de publicidad en la Radio Municipal, así como la aprobación de la Ordenanza Reguladora de Precios Públicos, se da publicidad a la misma:

«Ordenanza Reguladora de Precios Públicos
Artículo 1.º Concepto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 117, en relación con el artículo 41, ambos de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece los precios públicos por:

1.a. Publicidad en la Radio Municipal, que se regirán por la presente ordenanza.

Artículo 2.º Obligados al pago.

Están obligados al pago de los precios públicos:

2.1. Las personas físicas o jurídicas que se beneficien de los servicios o actividades regulados en la presente ordenanza.

Artículo 3.º Cuantía.

3.1. La cuantía de los precios públicos regulados en esta ordenanza será la fijada en las tarifas contenidas en el apartado siguiente incrementadas, si procediese, con el tipo del impuesto sobre el valor añadido, que resulte aplicable en su momento.

3.2. Las tarifas de los precios públicos, sin el incremento contemplado en el apartado anterior, serán las siguientes:

3.2.A. Tarifa del precio público por publicidad en la Radio Municipal.

Será de aplicación la siguiente tarifa, que se cobrará cada vez que se emita la cuña o comunicado:

	Importe pesetas
a) Cuñas publicitarias:	
20 segundos	680
30 segundos	1.009
40 segundos	1.255
50 segundos	1.579
60 segundos	1.798
Más cada segundo adicional	28
b) Comunicados y flash:	
Comunicados hasta 20 palabras	230
Flash hasta 20 palabras	340
Cada palabra adicional en ambos	28
c) Patrocinio de programas:	
Hasta 15 minutos duración	5.682
Desde 16 a 30 minutos duración	11.365
Desde 31 a 60 minutos duración	17.047
d) Patrocinio de cabeceras de programas:	
Patrocinio incluyendo una entrada, salida y ambientación	5.682
e) Patrocinio mensual, en uno o varios programas con una duración total de dos horas: 27.183 Ptas./mes.	

Artículo 4. Devengo.

4.1. La obligación de pago del precio público contemplado en el apartado 1.a de esta ordenanza nace desde que se preste o realice cualquiera de los servicios o actividades especificadas en las tarifas.

Artículo 5.º Normas de gestión y cobro.

5.1. La grabación de las cuñas, comunicados, etc., será a cargo del Ayuntamiento, estando incluido su coste en las tarifas de emisión.

5.2. El pago del precio público contemplado en esta ordenanza se realizará en el momento de solicitar el servicio o actividad correspondiente.

Artículo 6.º Exenciones y bonificaciones.

6.1. Por cada cinco cuñas de publicidad contratadas en la Radio Municipal se emitirán dos más de forma gratuita.

Disposición final

La presente ordenanza entrará en vigor y comenzará a aplicarse una vez publicado su texto en el «Boletín Oficial» de la provincia y transcurridos quince días hábiles, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.»

Contra el presente acuerdo se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Buñol, a veintidós de marzo de mil novecientos noventa y nueve.—
El alcalde, firma ilegible.

8749

Ayuntamiento de Calles

Edicto del Ayuntamiento de Calles sobre la aprobación definitiva de la modificación de ordenanzas.

EDICTO

Transcurrido el plazo de exposición al público sin haberse presentado reclamaciones, por resolución de fecha 22 de marzo de 1999, se ha elevado a definitivo el acuerdo provisional adoptado por el pleno sobre modificación de la ordenanzas fiscales reguladoras de los siguientes tributos locales:

Tasa sobre el paso permanente y reserva de aparcamiento.

Tasa sobre ocupación de la vía pública con mesas y sillas, con finalidad lucrativa.

Tasa por la presentación de servicios en el Polideportivo Municipal.

Tasa por el servicio de suministro de agua potable.

Tasa por ocupación de la vía pública por el mercado ambulante.

Tasa sobre licencias urbanísticas.

Impuesto sobre construcciones e instalaciones y obras.

Tasa por ocupación de la vía pública con materiales de construcción y otros.

Tasa por ocupación del suelo, vuelo y subsuelo público con postes, palometas, etc., de las redes de energía eléctrica, agua, gas y otros.

Tasa voz pública.

Se da publicidad a esta resolución junto con el texto íntegro de las ordenanzas fiscales correspondientes en el «Boletín Oficial» para su vigencia y a los efectos de posibles impugnaciones ante la jurisdicción contencioso-administrativa en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente a su publicación.

En Calles, a veintidós de marzo de mil novecientos noventa y nueve.—El alcalde, Eladio Cutanda Romero.

Ordenanza Fiscal de la Tasa por Ocupación de la Vía Pública por el Mercado Ambulante.

Artículo 1.º Fundamento y naturaleza

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, 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 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la tasa por puestos, barracas, casetas de venta, espectáculos o atracciones situados en terrenos de uso público, industrias callejeras y ambulantes y rodaje cinematográfico, que se regirá por la presente ordenanza fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 58 de la citada ley 39/1988.

Artículo 2.º Hecho imponible.

El hecho imponible se concreta en la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local por la ocupación de la vía pública o terrenos de uso público con puestos, barracas, casetas de venta, espectáculos o atracciones, industrias callejeras y ambulantes y rodaje cinematográfico, especificado en las tarifas contenidas en el apartado 3 del artículo 5.º siguiente, que se regirá por la presente ordenanza.

Ordenanza Fiscal de la Tasa por Ocupación de la Vía Pública con Materiales de Construcción y Otros.

Artículo 1.º Fundamento y naturaleza.

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, 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 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la tasa por ocupación de terrenos de uso público con mercancías, materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios y otras instalaciones análogas, que se regirá por la presente ordenanza fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 58 de la citada ley 39/1988.

Artículo 2.º Hecho imponible.

El hecho imponible se concreta en la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local por la ocupación de terrenos de uso público con mercancías, materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios y otras instalaciones análogas, especificado en las tarifas contenidas en el apartado 3 del artículo 6 siguiente, que se regirá por la presente ordenanza.

Artículo 3.º Sujetos pasivos.

Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas y jurídicas así como las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria que disfruten, utilicen o aprovechen especialmente el dominio público local, aunque se procediera sin la oportuna autorización administrativa.

Artículo 4.º Responsables.

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

2. Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, 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.º Base imponible y cuota tributaria.

1. La base imponible consistirá en la superficie y duración del aprovechamiento utilizado.

2. La cuota tributaria de la tasa regulada en esta ordenanza será la resultante de aplicar a la base imponible las tarifas contenidas en el apartado siguiente.

3. Las tarifas de la tasa serán las siguientes.

Tarifa primera.—Ocupación de la vía pública con mercancías.

Al día por metro cuadrado o fracción: 84 pesetas.

Tarifa segunda.—Ocupación con escombros, materiales de construcción y análogos.

Al día por metro cuadrado o fracción.

1.º Depositados directamente en la vía pública: 84 pesetas.

2.º Depositados en contenedores: 70 pesetas.

Tarifa tercera.—Vallas, puntales, asnillas, andamios y salientes de más de 40 cm.

Al día por metro cuadrado o fracción: 700 pesetas.

Tarifa cuarta.—Torres grúa (brazos).

Por elemento y día: 350 pesetas.

Artículo 6.º Exenciones y bonificaciones.

No se concederá exención ni bonificación alguna en la exacción de la tasa, salvo las previstas en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, y demás disposiciones legales vigentes.

Artículo 7.º Devengo.

La tasa se devenga cuando se inicie el uso privativo o el aprovechamiento especial del dominio público local a que se refiere esta ordenanza. No obstante, se exigirá el depósito previo de su importe, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1.a) de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 8.º Normas de gestión. Declaración e ingreso.

1. La tasa se exigirá en régimen de autoliquidación. Esta se realizará en el modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento.

2. Las personas interesadas en la concesión de aprovechamientos regulados en esta ordenanza deberán solicitar la correspondiente licencia. En la solicitud constará la superficie del aprovechamiento, su duración y los materiales o elementos con los que se va a ocupar el dominio público local, debiendo ir acompañada de la carta de pago que acredite el depósito previo de la tasa.

3. Este ingreso tendrá el carácter de liquidación provisional a reserva de la definitiva, que a tenor de lo dispuesto en esta ordenanza se pueda practicar.

4. En caso de denegarse las autorizaciones los interesados podrán solicitar a este Ayuntamiento la devolución del importe ingresado.

Procederá, igualmente, la devolución del importe correspondiente cuando por causas no imputables al sujeto pasivo, el derecho a la utilización o aprovechamiento del dominio público no se desarrolle.

5. Si no se ha determinado con exactitud la duración del aprovechamiento, una vez autorizada la ocupación, se entenderá prorrogada mientras no se presente la declaración de baja, debiéndose ingresar un depósito parcial, en este caso, en función de la duración que estime previsible el interesado, y, sin perjuicio de la liquidación definitiva que se le practique, una vez presentada la declaración de baja.

6. No se consentirá la ocupación del dominio público hasta que se haya abonado el depósito previo a que se refiere el apartado 2 y se haya obtenido la correspondiente licencia por los interesados. El incumplimiento de este mandato podrá dar lugar a la no concesión de la licencia, sin perjuicio del pago de la tasa y de las sanciones y recargos que procedan.

7. La Administración Municipal podrá comprobar que el aprovechamiento u ocupación realizado coincide con lo autorizado y, a la vista del resultado de tal comprobación, practicará la liquidación definitiva que proceda, con deducción, en su caso, de lo ingresado en la liquidación provisional.

8. De conformidad con lo previsto en el artículo 24.5 de la ley 39/88, de 28 de diciembre, cuando con ocasión de los aprovechamientos regulados en esta ordenanza se destruya o deteriore el dominio público local, el beneficiario, sin perjuicio del pago de la tasa a que hubiere lugar, estará obligado al reintegro del coste total de los respectivos gastos de reconstrucción o reparación y al depósito previo de su importe.

Artículo 9.º Infracciones y sanciones.

En lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como a 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 día de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de enero de 1999, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

Ordenanza Fiscal de la Tasa por Concesión de Licencias Urbanísticas.

Artículo 1.º Fundamento y naturaleza.

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, 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 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las 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 39/1988.

Artículo 2.º Hecho imponible.

1. El hecho imponible o presupuesto de naturaleza económica se concreta en la prestación de los servicios técnicos o administrativos referentes a las actuaciones urbanísticas comprendidas en el Plan

General de Ordenación Urbana de este municipio, Ley del Suelo y demás disposiciones concordantes.

2. No estarán sujetas a esta tasa las obras de mero ornato que se realicen en el interior de las viviendas.

Artículo 3.º Sujeto pasivo.

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.

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

Artículo 4.º Responsables.

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

2. Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, 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.º Base imponible.

1. Constituye la base imponible de la tasa:

a) El coste real y efectivo de la obra civil, cuando se trate de: Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta; obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes; obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes; obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes; obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso; obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo; obras de instalación de servicios públicos; movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado o autorizado; y en general, toda obra, incluidas las de vallado, habilitación o reforma, que esté sujeta a previa licencia con arreglo a la normativa vigente.

b) El coste real y efectivo de la vivienda, local o instalación, cuando se trate de la primera utilización de los edificios (licencia de ocupación) o de 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, reparcelaciones, proyectos de urbanización o edificación, o demolición de construcciones.

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

e) El metro lineal de fachada o fachadas de los inmuebles, en los señalamientos de alineaciones y rasantes.

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

3. En los planes parciales de ordenación, planes especiales y en general cualquier documento de planeamiento, así como en los proyectos de compensación, cooperación y reparcelación, la base imponible se determinará por la siguiente fórmula:

$$100 \times S \times Am = B. I.$$

Siendo S la superficie ámbito de proyecto expresada en metros cuadrados y Am el coeficiente de aprovechamiento medio expresado en metros cuadrados.

Artículo 6.º Cuota tributaria.

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

- El 1 por ciento, en el supuesto 1.a) del artículo anterior.
- El 0,1 por ciento, en el supuesto 1.b) del artículo anterior.
- El 0,5 por ciento, en el supuesto 1.c) del artículo anterior.

d) El de 1.200 pesetas por metro cuadrado de cartel, en el supuesto 1.d) del artículo anterior.

e) El de 300 pesetas por metro lineal en el supuesto 1.e) del artículo anterior.

f) El 1,5 por ciento en el supuesto 3 del artículo anterior.

2. En caso de desistimiento formulado por el solicitante con anterioridad a la concesión de la licencia, las cuotas a liquidar serán el 35 por ciento de las señaladas en el número anterior, siempre que la actividad municipal se hubiera iniciado efectivamente.

3. En todo caso, la tasa mínima será de 2.500 pesetas.

Artículo 7.º Exenciones y bonificaciones.

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

Artículo 8.º Devengo.

1.º Se devengará la tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible. Se entenderá iniciada esta actividad en la fecha de presentación de la oportuna solicitud de licencia urbanística, si el sujeto pasivo formulase expresamente ésta. No obstante se requerirá el depósito previo de su importe.

2.º 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.

3.º 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, ni por la renuncia o desistimiento del solicitante una vez concedida la licencia.

Artículo 9.º Declaración.

1.º Las personas interesadas en la obtención de una licencia de obras presentarán previamente en el Registro General la oportuna solicitud, acompañando 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.

2.º Cuando se trate de licencia para aquellos actos en que no sea exigible la formulación de proyecto suscrito por técnico competente, a la solicitud se acompañará un presupuesto de las obras a realizar, así 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 aquéllos.

3.º 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.º Liquidación e ingreso.

1. La tasa se exigirá en régimen de autoliquidación. Esta se realizará en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento.

Toda solicitud de los servicios y actuaciones sujetos a esta tasa deberá ir acompañada de la carta de pago que acredite el depósito previo de su importe. Este ingreso tendrá el carácter de liquidación provisional a reserva de la definitiva que a tenor de lo dispuesto en esta ordenanza se pueda practicar.

Los sujetos pasivos de la tasa podrán solicitar de los servicios municipales la asistencia precisa para la cumplimentación del impreso de autoliquidación.

Artículo 11.º Autoliquidación.

1. La Administración Municipal podrá comprobar el coste real y efectivo una vez terminadas las obras y la superficie de los carteles declarada por el solicitante, y, a la vista del resultado de tal

Ayuntamiento de Calles

Edicto del Ayuntamiento de Calles sobre aprobación definitiva de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por otorgamiento de licencias municipales de ocupación de edificio.

EDICTO

No habiéndose presentado reclamaciones contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 2 de octubre de 2009, sobre imposición y aprobación provisional de la presente ordenanza fiscal, publicado en el B.O.P. nº 307 de 28.12.2009, se eleva automáticamente a definitivo el acuerdo hasta entonces provisional, sin necesidad de nuevo acuerdo plenario de conformidad con el artículo 17 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL) y se publica el texto íntegro en el B.O.P. en los siguientes términos:

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR OTORGAMIENTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE OCUPACIÓN DE EDIFICIO**Artículo 1.- Fundamento.**

En uso de la facultad que le concede el artículo 133.2 de la Constitución Española, y en ejercicio de la potestad reglamentaria que le atribuye el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2005, de 5 de marzo (LHL), y conforme al artículo 20 de la misma este Ayuntamiento establece la tasa por otorgamiento de licencias municipales de ocupación de edificio, cuya exacción se llevará a cabo con sujeción a lo previsto en esta ordenanza fiscal.

Artículo 2.- Hecho Imponible.

Constituye el hecho imponible de este tributo la realización de la actividad de competencia local que supone el otorgamiento de licencias municipales de ocupación, conforme a la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), y mediante las cuales, el Ayuntamiento comprueba la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación, y para todas las edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en las partes susceptibles de uso individualizado, la adecuación de las mismas a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios.

Artículo 3.- Sujeto pasivo.

1. Son sujetos pasivos de esta tasa, en concepto de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas, así como las entidades a que se refiere el artículo 35 de la Ley General Tributaria que soliciten las licencias municipales en los supuestos que se indican en el artículo anterior.

2. De acuerdo con el artículo 23 de la LHL, tendrán la condición de sustitutos del contribuyente los propietarios de los inmuebles.

Artículo 4.- Responsables.

1º Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo las personas o entidades a que se refiere el artículo 42 de la Ley General Tributaria

2º Serán responsables subsidiarios, las personas o entidades a que se refiere el artículo 43 de la citada ley.

Artículo 5. Exenciones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la LHL, no podrán reconocerse otros beneficios fiscales que los expresamente previstos en las normas con rango de ley o los derivados de la aplicación de tratados internacionales.

Artículo 6. Base Imponible.

1.- La base imponible del tributo se obtendrá multiplicando, la superficie útil de la edificación objeto de la licencia de ocupación, por el precio básico por metro cuadrado vigente en el municipio en el momento del devengo del tributo.

2.- Se entenderá por precio básico el que sea aprobado en cada momento por las administraciones públicas competentes, como referencia a efectos de la determinación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas acogidas a medidas de financiación cualificada (VPO).

3.- De no constar el dato sobre superficie útil, ésta se obtendrá por aplicación del coeficiente 0,8 al número de metros cuadrados construidos.

Artículo 7.- Cuota Tributaria.

1.- La cuota a liquidar y exigir por esta tasa será el resultado de multiplicar la base imponible definida en el apartado anterior por la siguiente tipo de gravamen: 0,06 %.

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, y a los efectos de garantizar la viabilidad económica de la actividad municipal en cualquier caso, la cuota no podrá tomar un valor inferior a 30.- euros.

Artículo 8.- Devengo.

1.- Esta tasa se devengará cuando se presente la solicitud que inicie el procedimiento de concesión de la respectiva licencia junto con la documentación que sea indispensable para dotar de contenido la resolución, que podrá no ser tramitada sin que se haya efectuado el pago de la tasa, que se podrá realizar mediante el ingreso directo en la Tesorería Municipal o en la entidad financiera que establezca el Ayuntamiento, previamente a la presentación de la solicitud de licencia municipal, por el importe correspondiente, según autoliquidación presentada, en su caso, por el solicitante.

Este ingreso tendrá, en su caso, el carácter de depósito previo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, y se aplicará el pago a la liquidación que se practique al concederse la licencia correspondiente.

2.- Igualmente se devengará la tasa cuando el Ayuntamiento realice las iniciales actuaciones conducentes a verificar si es o no autorizable la ocupación de un edificio que se hubiese efectuado sin la obtención previa de la correspondiente licencia.

Artículo 9. Declaración e ingreso.

1.- Los interesados en la obtención de la licencia presentarán la oportuna solicitud, mediante impreso normalizado que se le facilitará por el Ayuntamiento, con los requisitos y documentación establecidos en el LOFCE y demás normativa aplicable.

La solicitud se acompañará, en su caso, el justificante del ingreso de la tasa correspondiente, liquidada por el interesado según la presente ordenanza fiscal y los datos aportados por el mismo; sin perjuicio de la liquidación definitiva que corresponda y que se practicará en el momento de adoptarse la resolución administrativa referente a la solicitud de la licencia.

En el caso de edificaciones comprensivas de varias viviendas o locales sujetos a lo dispuesto en la presente ordenanza, el sujeto pasivo presentará una única solicitud y liquidación y se tramitará un único expediente por todas ellas.

2.- El pago de la tasa se efectuará por los interesados en la entidad financiera colaboradora que se exprese en el impreso normalizado, por el que se expedirá el correspondiente justificante de ingreso.

3.- Las liquidaciones de la tasa se notificarán a los sujetos pasivos con expresión de los requisitos previstos en el artículo 102 de la Ley General Tributaria.

4.- Las cuotas líquidas no satisfechas dentro del periodo voluntario se harán efectivas en vía de apremio, con arreglo a la Ley General Tributaria y sus normas de desarrollo.

5.- Se considerarán partidas fallidas o créditos incobrables aquellas cuotas que no hayan podido hacerse efectivas por el procedimiento de apremio, para cuya declaración se formalizará el oportuno expediente, de acuerdo con lo previsto en la Ley General Tributaria y sus normas de desarrollo.

Artículo 10.- Infracciones y sanciones.

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias y las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se aplicará lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes de la Ley General Tributaria, y en las disposiciones que la complementen y desarrollen, conforme a lo establecido en el artículo 11 de la LHL.

Disposición final.

1.- De acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente ordenanza entrará en vigor y comenzará a aplicarse a partir del día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

2.- A partir de la entrada en vigor de la presente ordenanza, la licencia municipal de ocupación objeto de la misma sustituirá a la cédula

la de habitabilidad y eximirá de la obtención y expedición de la misma, de acuerdo con la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

Lo que se hace público para su general conocimiento, haciendo constar que contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, cabe recurso contencioso - administrativo ante la Sala de dicho orden del Tribunal Superior de Justicia de Valencia en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente a de su publicación BOP, y de acuerdo con las normas reguladoras de dicha jurisdicción, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro recurso que estimen conveniente.

En Calles, a 4 de marzo de 2010.—El alcalde, Angel Valero Solaz.

2010/7893

- Fecha de cobro de los recibos domiciliados.
- Periodo de pago de los recibos no domiciliados.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
T505-Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica					3							
			1	3								
T561-Tasa por Vados Permanentes					3							
			1	3								
T640-Tasa Alcantarillado y Basura					3							
			1	3								
T650-Tasa por Suministro de Agua Potable 2º Semestre					3							
			1	3								
T650-Tasa por Suministro de Agua Potable 1er Semestre										1		
							15	1				
Tasa Tratamiento Residuos Urbanos							1	2				
						1	2					
IAE-Impuesto sobre Actividades Económicas										1		
							15	1				
IBIR-Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica										1		
							15	1				
IBIU-Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana										1		
							15	1				

VALORACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES QUE DEBAN DESTRUIRSE O DEMOLERSE Y CARGAS Y GASTOS MOTIVADOS POR LA REPARCELACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 173.2 de la L.U.V., el propietario tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación, y el deber de soportar o sufragar los gastos referidos en el artículo 168.2 del citado texto legal.

I.- Valoración de las edificaciones existentes

1.- Introducción y criterios generales:

El objeto del presente documento es el de establecer el valor de las edificaciones y actividades situadas en el ámbito del Plan Parcial Malilla Norte de Valencia.

Para la valoración de estas edificaciones, la ley 6/1998 se remite a la normativa catastral, fijando como método de cálculo el de reposición. Ello supone concretamente, hallar el valor del edificio en el momento de iniciación del justiprecio, es decir, como si el inmueble fuese de nueva construcción, pero afectándolo de factores correctores de actualización como son la antigüedad y la conservación del mismo, que se tienen en cuenta en la mencionada normativa catastral.

El Real Decreto 1020/1993 por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (NNTT 93), es el que fija el método del coste de reposición de las edificaciones.

Así, para obtener el valor de la construcción atenderemos a lo establecido en la Norma 12.1 de las NNTT 93, que indica que para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias tasadas para su adecuación al mercado. La Norma 11 nos define el valor de las construcciones y las Normas 13 y 14 definen y cuantifican los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, tales como antigüedad, estado de conservación, y otros, referidos siempre al valor de la construcción.

Puesto que la normativa catastral coincide con la metodología explicita en la Ley 6/1998 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones se debería considerar la aplicación de la

valoración establecida en las Ponencias Catastrales como valores indemnizables a efectos de expropiación, y, consiguientemente, de reparcelación.

En este sentido se debe señalar también que el valor a indemnizar, que se entiende es el de Ponencia, excluido el valor del suelo, si que incluye el coeficiente 1,4 de Gastos-Beneficios de la normativa catastral.

No obstante, en la valoración de estos se ajustará básicamente lo establecido por el Centro de Gestión Catastral, habiendo girado también visita de inspección al terreno, lo que no supone que las valoraciones no puedan ser corregidas en función de datos concretos e individualizados durante la gestión del Programa.

2.- Criterios generales de valoración:

La norma 11. Valor de las construcciones. Definiciones. Del R.D. 1020/93 de 25 de Junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determina el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, regula:

1.La asignación de una área económica homogénea de las definidas en la norma 15 de este Real Decreto lleva inherente la asignación de un modulo básico de construcción (MBC9, definido en euros/metro cuadrado, al que se aplicará el coeficiente del cuadro que se menciona en la norma 20 que corresponde, resultando un valor en euros/metro cuadrado para cada tipo de construcción.

2.El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido a partir del cuadro y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones definido en la norma 13 siguiente que le fuera de aplicación.

3.Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de una edificación y, en su caso, de lo ejes de las medianeras, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 % de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatros orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 m.

Efectuada la correspondiente consulta al Centro de Gestión Catastral de Valencia, las zonas y valores correspondientes, según la O.M del Ministerio de Economía y Hacienda de 24-1-95, son los siguientes:

Valencia excepto pueblos del Norte, Oeste y Sur: MBC2 55.800 pts/m² (335.360.712 €/ m²) (s/módulo de 1995).

A partir de este valor se establecerán los coeficientes definidos en el Cuadro de Coeficientes de Valor de las Construcciones de la Norma 20 de las NT.

A los valores así resultantes les serán de aplicación los siguientes coeficientes:

a) Coeficiente de tipificación (tipo-uso-categoría), por comparación de la edificación a valorar con la edificación de tipo media definida en el código 0.4.1.1.3 de la Norma 20 de las NT93.

b) El de antigüedad, para el que se aplicará el establecido en la Norma 13 de las NT93, considerándose, a tal efecto, el numero de años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha de la valoración.

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$H = \left[1 - 1,5 \frac{d}{u.c.100} \right]^t, \text{ donde } d = 1 - \frac{t-35}{350}$$

en la que:

"u" (uso predominante del edificio), adopta en la formula los siguientes valores:

Uso 1: Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00

Uso 2: Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hosteleria, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso : 0,90.

Uso 3: Fabricas y espectáculos (incluso deportivos): 0,80.

"c" (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficiente), adopta en la formula los siguientes valores

Categorías 1 y 2: 1,20

Categorías 3, 4,5 y 6: 1,00

Categorías 7, 8 y 9: 0,80

"I" (años completos transcurridos desde su construcción, reconstruidos, rehabilitación integral), adopta los valores en la tabla siguiente:

T	H									
	Años Completos	Uso 1			Uso 2			Uso 3		
		Categorías			Categorías			Categorías		
		1-2	3-4-5	7-8-9	1-2	3-4-5	7-8-9	1-2	3-4-5	7-8-9
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
5-9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,89	0,90	0,88	
10-14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,80	0,82	0,78	
15-19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,72	0,74	0,69	
20-24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,64	0,67	0,61	
25-29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,58	0,61	0,54	
30-34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,53	0,56	0,49	
35-39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,48	0,51	0,44	
40-44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,44	0,47	0,39	
45-49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,40	0,43	0,35	
50-54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,37	0,40	0,32	
55-59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,34	0,37	0,29	
60-64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,31	0,34	0,26	
65-69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,29	0,32	0,24	
70-74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,27	0,30	0,22	
75-79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,25	0,28	0,20	
80-84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,23	0,26	0,19	
85-89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,21	0,25	0,18	
90-más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,20	0,24	0,17	

c) El coeficiente de "estado de conservación", para el que se aplicará el recogido a tal efecto en la misma Norma 13 de las Normas Técnicas del 93, recoge los niveles de conservación "normal", "regular", "deficiente" y "ruinoso".

Normal: 1.00. Se aplicará a construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes.

Regular: 0,85. Se aplicará a construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

Deficiente: 0,50. Se aplicará a construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

Ruinoso: 0,00. Se aplicará a construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

En este caso, además, procederá la actualización del MBC2 ya que la Ponencia vigente utilizó el módulo de 1995, siendo que este se ha visto modificado con posterioridad en dos ocasiones (1998 Y 2000).

De todo ello se desprende que la actualización de valores contenidos en la certificación catastral arroja un valor a indemnizar por las construcciones de:

$$\text{MBC2 (2000)} = 486,82 \text{ €/ m}^2$$

A este valor, que es el último publicado, habrá que aplicar el IPC correspondiente a los años 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 para su actualización.

Teniendo en cuenta que los elementos tomados como base para el cálculo del IPC se modificaron en enero de 2001, la variación Enero 2001-Diciembre 2005, según los datos obtenidos del Ine, hacen que el MBC2 actualizado asciende a:

$$\text{MBC2 (2005)} = 570,92 \text{ €/ m}^2$$

Tal y como ya se ha mencionado, este valor vendrá multiplicado por el coeficiente 1,4 de gastos-beneficios de la promoción, necesarios, en su día para materializar la edificación.

$$\text{MBC2 (2005)} = 570,92 \times 1,4 = 799,293 \text{ €/ m}^2$$

Como se puede apreciar, los inmuebles existentes tienen distintas tipologías, antigüedades y estado de conservación por lo que calcularemos el valor actualizado correspondiente a cada uno de ellos.

Existen algunas parcelas en las que aunque el listado de catastrales las daba como edificadas, en la actualidad no son soporte de edificación por lo que no se han valorado.

Existen también 3 edificaciones con uso industrial en la trasera de los tres edificios que se mantienen en la Plaza del Pintor Andreu de las cuales, dos, no se han valorado porque forman

parte de edificaciones en régimen de propiedad horizontal y se excluyen del área de reparcelación.

3.- Valoración de las edificaciones:

Para la obtención del valor de las edificaciones aplicaremos la siguiente fórmula:

Valor = Superficie afectada x Valor corregido de Construcción x Coeficiente de antigüedad (H)
x Coeficiente de estado de construcción (I)

II.- Valoración de otras construcciones.

Se consideran dentro de este apartado aquellos elementos construidos que no son edificios, tales como vallas, accesos a las parcelas y soleras.

Para la valoración de estos elementos se ha considerado su valor de reposición y se ha tomado como referencia el cuadro de precios del IVE (Instituto Valenciano de la Edificación), valor al que se le ha aplicado un 13% de Gastos Generales y un 6% de Beneficio Industrial. Este valor resultante se ha gravado con una depreciación, considerada para cada caso, atendiendo a su antigüedad y al estado de conservación de la obra a valorar.

Valor = Longitud ó Superficie x Valor de Reposición (V) x Coeficiente de Depreciación (D)

Dentro de este apartado se han valorado los siguientes elementos:

-Valla de bloque de hormigón	39,00 €/m ²
-Valla de bloque de hormigón y valla metálica	28,50 €/m ²
-Solado de hormigón continuo	15,00 €/m ²

III.- Valoración de cultivos existentes.

1.- Valoración de los cultivos existentes.

El carácter actual de la mayor parte de los terrenos incluidos en el PAI es horto-frutícola. Para la valoración de las plantaciones existentes se ha considerado un valor medio, obtenido de consultas directas a agricultores de parcelas de la zona.