



# PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

SOBRE B

A) Regulación de las relaciones del urbanizador y los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al promotor e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución.

La regulación de las relaciones del urbanizador y los propietarios se sustenta en el hecho de que el urbanizador es propietario del 80,65 % del terreno que conforma el programa.

La modalidad elegida para el pago de los costes de urbanización es EN DINERO, estableciéndose un coeficiente de canje para el propietario que decida hacer el pago EN TERRENOS.

La información que se dará a los propietarios con carácter previo a la reparcelación de los terrenos está contenida en el art. 166 de la LUV y determinará, además de la parcela aportada y el aprovechamiento subjetivo correspondiente, lo siguiente:

- Dimensiones de parcela mínima
- Superficie de terreno aportado requerido para ser adjudicatario de finca independiente.
- Cuantía del aval
- Magnitudes económicas más relevantes
- Repercusión unitaria de los gastos variables
- Indemnización individualizada correspondiente



B) Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento que incidan en la determinación de los derechos de adjudicación.

Los parámetros urbanísticos son los establecidos en el Plan General, zona de casco nuevo y el PRI que ordena la Unidad

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| SUPERFICIE TOTAL                    | 12.148,92 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE VIARIO-ESPACIOS LIBRES   | 7.183,56 m <sup>2</sup> s  |
| SUPERFICIE APROVECHAMIENTO PRIVADO  | 4.965,36 m <sup>2</sup> s  |
| EDIFICABILIDAD TOTAL                | 17.828,02 m <sup>2</sup> t |
| EDIFICABILIDAD VIVIENDAS PROTEGIDAS | 4.031,08 m <sup>2</sup> t  |
| EDIFICABILIDAD VIVIENDAS LIBRES     | 13.796,94 m <sup>2</sup> t |

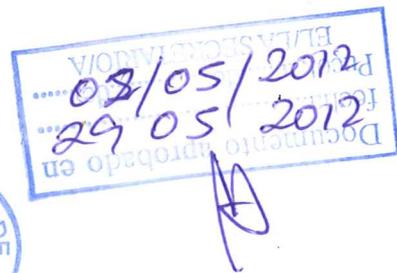


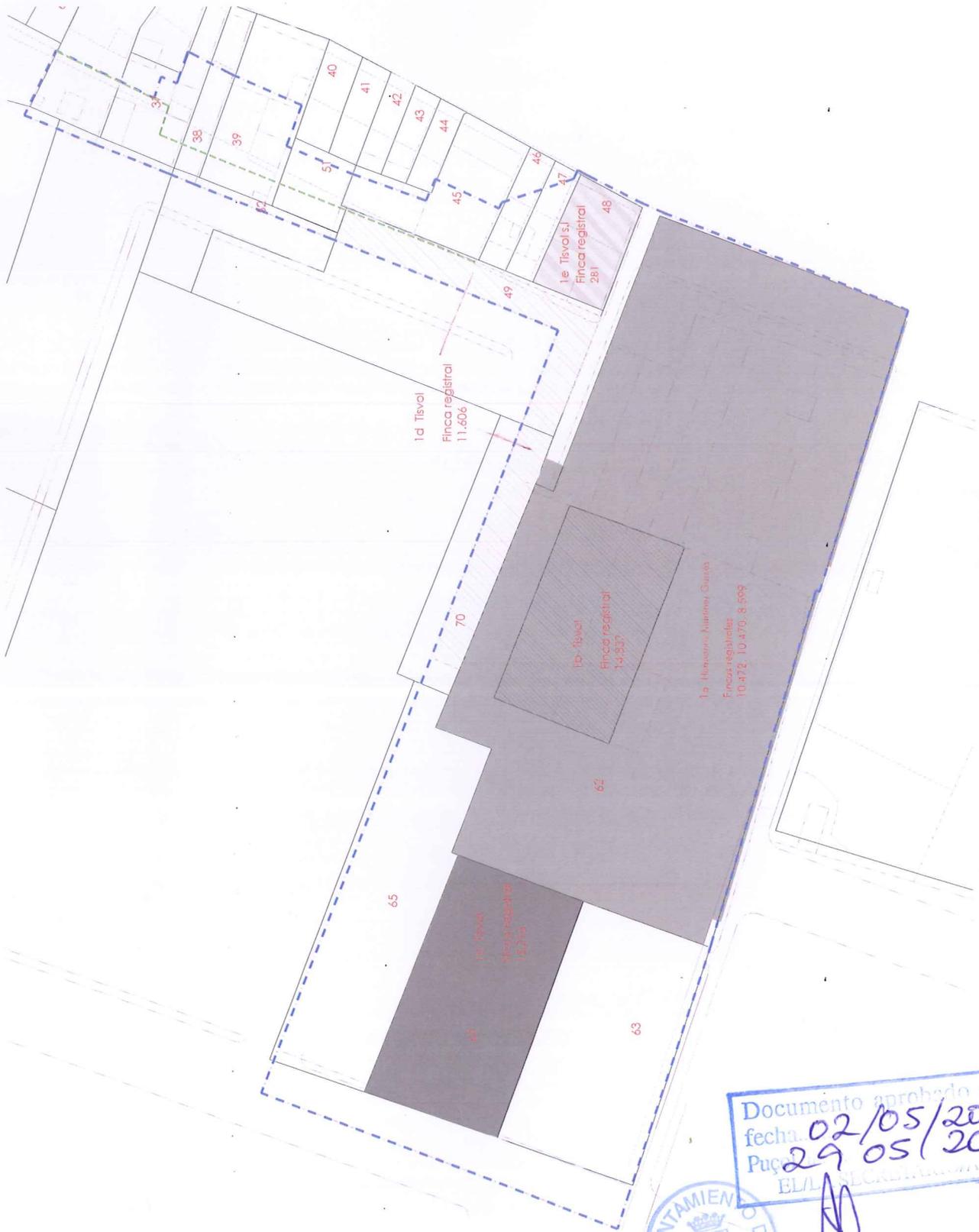
C) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito de la actuación y a disposición del urbanizador, sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, que hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones propias de dicho urbanizador, con ocasión de la firma del contrato, para asegurar la ejecución de los objetivos imprescindibles o complementarios del programa. La afección se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la reparcelación.

Las parcelas propiedad y a disposición del urbanizador que quedarán afectas con garantía real inscritas en el Registro de la Propiedad de Puçol al cumplimiento de las obligaciones propias del urbanizador, quedan identificadas gráficamente en el plano que se adjunta y su identificación registral en el listado siguiente:

|    | TITULAR                  | SUPERFICIE            | FINCA REGISTRAL           |
|----|--------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 1a | Hermanos Martínez Garcés | 6.232 m <sup>2</sup>  | 10.472<br>10.470<br>8.599 |
| 1b | TISVOL S.L               | 1.254 m <sup>2</sup>  | 14.837                    |
| 1c | TISVOL S.L               | 1.224 m <sup>2</sup>  | 15.216                    |
| 1d | TISVOL S.L (viales)      | 1.088 m <sup>2</sup>  | 11.606                    |
| 1e | TISVOL S.L               | 280,00 m <sup>2</sup> | 281                       |

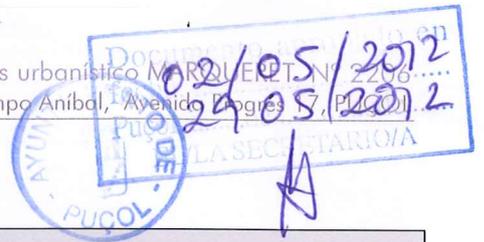
Ver plano adjunto.





Documento aprobado en  
fecha 02/05/2012  
Puçol 29 05/2012  
EL/L SECRETARIU





D) Hoja resumen de los datos económicos relevante

MAGNITUDES URBANÍSTICAS MÁS RELEVANTES

|   |                                 |                            |
|---|---------------------------------|----------------------------|
| A | SUPERFICIE TOTAL                | 12.148,92 m <sup>2</sup>   |
| B | SUPERFICIE PARCELAS EDIFICABLES | 4.965,36 m <sup>2</sup>    |
| C | SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE     | 17.828,02 m <sup>2</sup> t |

DATOS ECONÓMICOS

|   |   |                |
|---|---|----------------|
| D | PRESUPUESTO DE LICITACIÓN                   | 820.588,72 €   |
| E | COSTE PROYECTOS (ver desglose apartado E.b) | 133.474,00 €   |
| F | GASTOS GESTIÓN URBANIZADOR (7,54% S/ D+E)   | 72.000,00 €    |
| G | BENEFICIO URBANIZADOR                       | 0,00 €         |
| H | CANON DE SANEAMIENTO                        | 61.737,00 €    |
| I | CARGAS DE URBANIZACIÓN (SIN IVA)            | 1.087.799,72 € |

ELEMENTOS ECONÓMICO-FINANCIEROS RELATIVOS A LAS CARGAS URBANÍSTICAS

|  |   |   |
|--|---|---|
| J  | REPERCUSIÓN COSTES S/PARCELA EDIFICABLE I/B   | 219,07 €/m <sup>2</sup> s               |
| K  | REPERCUSIÓN COSTES S/TECHO EDIFICABLE I/C   | 61,01 €/m <sup>2</sup> t                |
| L  | REPERCUSIÓN COSTES S/PARCELA APORTADA I/A   | 89,53 €/m <sup>2</sup> s                |
| M  | APROVECHAMIENTO TOTAL VIVIENDA LIBRE  | 13.796,94 m <sup>2</sup> t              |
| N  | APROVECHAMIENTO TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA  | 4.031,08 m <sup>2</sup> t               |
| Ñ  | VALOR DE REPERCUSIÓN DEL M <sup>2</sup> DE TECHO EDIFICABLE YA URBANIZADO EN TIPOLOGÍA COLECTIVA LIBRE (Precio del suelo)     | 215,00 €/m <sup>2</sup> t               |
| O  | VALOR DE REPERCUSIÓN DEL M <sup>2</sup> DE TECHO EDIFICABLE YA URBANIZADO EN TIPOLOGÍA COLECTIVA PROTEGIDA (Precio del suelo) | 150,00 €/m <sup>2</sup> t               |
| P  | VALOR TOTAL DEL APROVECHAMIENTO LIBRE URBANIZADO M x Ñ  | 2.966.342,10 €                          |
| Q  | VALOR TOTAL DEL APROVECHAMIENTO PROTEGIDO URBANIZADO N x O  | 604.662,00 €                            |
| R  | VALOR TOTAL DEL APROVECHAMIENTO URBANIZADO P+Q  | 3.571.004,10 €                          |
| S  | VALOR TOTAL RESIDUAL DEL SUELO R-I  | 2.483.204,38 €                          |
| T  | VALOR UNITARIO RESIDUAL DEL SUELO S/A   | 204,40 €/m <sup>2</sup>                 |
| PORCENTAJE QUE SUPONEN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN (sin gastos variables ni IVA) SOBRE EL VALOR TOTAL DEL APROVECHAMIENTO I/R |   | 30,46 %                                 |
| COEFICIENTE DE CANJE PARA LA OPCIÓN DEL PAGO EN TERRENOS   |   | 0,3046 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t |

\* Todas las magnitudes económicas están reflejadas sin impuestos

E) Descripción de los siguientes elementos económico-financieros relativos a las cargas urbanísticas:

a) Presupuesto de licitación de la obra de urbanización:

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL         | 713.555,40 €        |
| 10,00 % Gastos generales.....    | 71.355,54 €         |
| 5,00 % Beneficio industrial..... | 35.677,77 €         |
| <b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>   | <b>820.588,71 €</b> |

b) Coste de proyectos:

URBANISMO

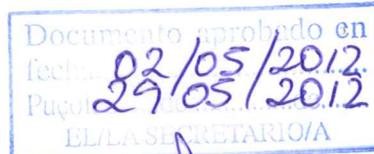
|   |          |
|---|----------|
| - Pr. Urbanización  | 42.000 € |
| - Dirección obra urbanización   |          |
| - arquitecto  | 17.400 € |
| - aparejador  | 17.400 € |
| - Estudio de seguridad y salud y Coordinación del Plan.                         | 6.500 €  |
| - Proyecto legalización M.T y dirección de obra.                                | 4.958 €  |
| - Proyecto legalización B.T y dirección de obra.                                | 3.734 €  |
| - Proyecto legalización Transformador y dirección de obra.                      | 3.856 €  |
| - Proyecto legalización Alumbrado y dirección de obra.                          | 2.652 €  |
| - Proyecto de Reparcelación y Delimitación y amojonamiento parcelas resultantes | 14.800 € |

DEMOLICIONES

|  |         |
|--|---------|
| - Pr. de derribo de edificaciones incompatibles (3.925 m <sup>2</sup> ). | 9.534 € |
| - Estudio de Seguridad y Salud del derribo y coordinación.               | 2.000 € |
| - Dirección de obras de demolición                                       |         |
| - arquitecto   | 4.000 € |
| - aparejador   | 4.000 € |

TOTAL PROYECTOS

133.474 €



- c) Gastos de gestión: setenta y dos mil (72.000,00 €) → 7,54%
- d) Beneficio del urbanizador: cero euros ( 0 €)
- e) Cargas de urbanización (IVA excluido, incluido canos de saneamiento): un millón ochenta y siete mil setecientos noventa y nueve euros con setenta y dos céntimos de euros (1.087.799,72 €)
- f) Coefficiente de canje: 0,3436 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> \*
- g) Precio del suelo a efectos de canje:
- Para vivienda Libre: precio de repercusión de suelo: 190,00 €/m<sup>2</sup>t
  - Para vivienda Protegida: precio de repercusión de suelo: 135,00 €/m<sup>2</sup>t
- h) Financiación: No se ofrecen condiciones de financiación especiales, que deberán ser gestionadas por cada propietario con su entidad bancaria.

\* Hay que señalar que este coeficiente de canje no incluye las indemnizaciones ni los otros gastos variables que se fijarán en el proyecto de reparcelación y serán gastos que afectan de forma individualizada a cada parcela ni los gastos de las demoliciones que se fijarán con precisión el redactar el proyecto de derribo.



F) Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de retribución en dinero, y modo, condiciones y plazo para el ejercicio de esa opción de retribución.

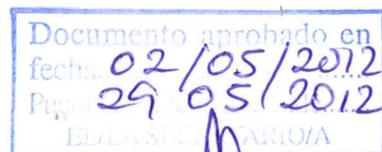
La modalidad de retribución elegida por el urbanizador es EN DINERO.

Para ejercer esta opción de retribución los propietarios deberán notificarlo al urbanizador y al Ayuntamiento mediante solicitud formalizada en documento público o mediante comparecencia administrativa. Dispondrán para ello de un plazo de dos meses desde que reciba la comunicación regulada en el artículo 166 de la LUV o desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando éste no forme parte de la Alternativa Técnica, y deberá cumplir las siguientes reglas:

- a. La solicitud se acompañará de garantía, real o financiera, bastante, que asegure el desembolso de la retribución.
- b. La garantía se prestará mediante los medios que libremente pacten los interesados y el urbanizador.

También podrán los propietarios optar por el pago con PARCELAS EDIFICABLES. Para ello deberán notificarlo al urbanizador y al Ayuntamiento en comparecencia administrativa.

La retribución en terrenos se hará efectiva en la reparcelación mediante la aplicación del coeficiente de canje establecido en el punto D.) de la proposición jurídico-económica.



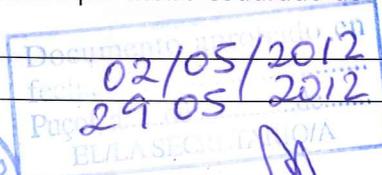
G) Estimación preliminar de la repercusión unitaria por metro cuadrado de los gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda a los interesados por construcciones y plantaciones que deban desaparecer o por otros conceptos.

#### ESTIMACION DE LOS GASTOS VARIABLES

1. Las indemnizaciones por las instalaciones y edificaciones a demoler, incompatibles con el planeamiento y a determinar en el proyecto de reparcelación.  
Estimación preliminar (ver cuadro adjunto)..... 483.327,48 €
  
  2. El coste de la demolición de las edificaciones existentes, a determinar definitivamente cuando se acceda a los edificios y se realice el correspondiente proyecto de derribo  
Estimación preliminar ..... 129.299,89 €
  
  3. Desvío de la tubería enterrada de riego existente, en caso de que fuera necesario  
Estimación preliminar ..... 13.977,10 €
  
  4. Elaboración de estudio específico de contaminación del suelo.  
Estimación preliminar ..... 6.000,00 €
  
  5. Elaboración de estudio específico de gestión de residuos.  
Estimación preliminar ..... 4.000,00 €
- TOTAL \_\_\_\_\_ 636.604,47 €

La estimación preliminar de la repercusión unitaria por metro cuadrado de suelo aportado es de \_\_\_\_\_ 52,40 €/m<sup>2</sup>

La estimación preliminar de la repercusión unitaria por metro cuadrado de techo edificable es de \_\_\_\_\_ 35,70 €/mt



Indemnizaciones individualizadas por las instalaciones y edificaciones a demoler, incompatibles con el planeamiento y a determinar en el proyecto de reparcelación:

ESTIMACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES INDIVIDUALIZADAS

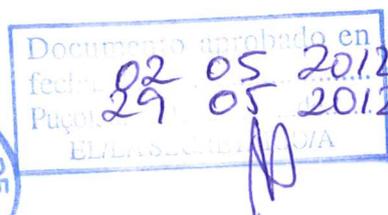
| Ref.Catastral | m <sup>2</sup> aprox.                       | Tipo de Construcción  | Indemnizaciones     |
|---------------|---|---|---------------------|
| 9863 35       | 158,29 m <sup>2</sup>                       | Paredes de ladrillo y piedra. <u>Cubierta fibrocemento.</u>                 | 18.130,54 €         |
| 9863 37       | 138,76 m <sup>2</sup>                       | Paredes de ladrillo y piedra. <u>Cubierta fibrocemento.</u>                 | 15.893,56 €         |
| 9863 38       | 30,70 m <sup>2</sup>                        | Paredes mampostería. <u>Cubierta fibrocemento.</u>                          | 3.516,38 €          |
| 9863 39       | 31,57 m <sup>2</sup> +<br>7,38 m de vallado | Paredes mampostería. Cubierta teja.<br>Vallado de mampostería.              | 3.779,95 €          |
| 9863 48       | 260,42 m <sup>2</sup>                       | Paredes de ladrillo.<br>Cubierta Plana.                                     | 42.986,96 €         |
| 9863 51       | 18,69 m                                     | Vallado de mampostería.   | 415,10 €            |
| 9863 62       | 2.595 m <sup>2</sup>                        | Edificación Industrial.<br>Estructura hormigón.<br>Varios tipos de cubierta | 277.924,50 €        |
|               | 791 m <sup>2</sup>                          | Oficinas adjuntas a las naves   | 111.443,99 €        |
|               | 1.225 m <sup>2</sup>                        | Solera de hormigón  | 9.236,50 €          |
| <b>TOTAL</b>  |   |   | <b>483.327,48 €</b> |

3 de Octubre de 2011



Isidoro Martínez Garcés

En representación de Agrupación de Interés Urbanístico MARQUERET



*situa de la parcela con indemnización*



Coordenadas del centro: X = 730.823 Y = 4.386.619

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 06/02/12

