

Valoración de la Unidad de Ejecución N°-18 de Benicarló. (12580) Castellón.

Diego Vilaró Colaïanni
Director de Operaciones Advisory Services
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.
Motivo: Visado Digital
Fecha: 12/03/2024 9:23:43

Real Estate Advisory Services

Cliente: HARRI HEGOALDE 2, S.A.

Nº Expediente: 23-001433-v2

Finalidad: Valor de Mercado para uso interno

Fecha: 22 de marzo de 2023

Índice

Índice	2
Alcance del Trabajo	4
1. Identificación y Estatus del Valorador	5
2. Identificación del Cliente	5
3. Finalidad de la Valoración	5
4. Identificación del Activo a Valorar	5
5. Bases de Valoración	6
6. Fecha de Valoración	7
7. Alcance de la Investigación	7
8. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas	7
9. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación	7
10. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS)	8
11. Fecha del Informe de Valoración	8
Informe Descriptivo	9
1. EL ACTIVO	10
1.1. Ubicación	10
1.2. Localización y Entorno	11
1.3. Descripción	13
1.4. Superficies	19
1.5. Estado de conservación y mantenimiento	21
1.6. Consideraciones Medioambientales	21
1.7. Riesgos de inundación, fuego y de seísmos	21
1.8. Condiciones del terreno	21
2. LEGAL	22
2.1. Urbanismo	22

2.2. Hipótesis urbanística	25
2.3. Situación Jurídica.....	27
3. ANÁLISIS DE MERCADO.....	28
3.1. Entorno Económico	28
3.2. Mercado de Inversión Inmobiliaria 4T España	32
3.3. Mercado residencial Nacional	35
3.4. Mercado inmobiliario residencial en la Comunidad Valenciana.....	39
3.5. Mercado inmobiliario residencial en Benicarló, Castellón	41
3.6. Comparables.....	43
Valoración.....	46
4. VALORACIÓN.....	47
4.1. Método de Valoración.....	47
4.2. Cálculo del Valor de Mercado del Suelo.....	49
4.3. Cálculo del Valor de Mercado de las Viviendas existentes en la UE-18.....	57
4.4. Valor de Mercado.....	58
Anexos	60

Alcance del Trabajo

1. Identificación y Estatus del Valorador

Este informe de valoración ha sido preparado por D^a. Laura Liñán Morales, Consultor de Valuation & Advisory de Gesvalt y revisado por Diego Vilaró Colaiani, MRICS, Director de Advisory Services GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

De manera adicional, podemos confirmar lo siguiente:

- Que poseemos la experiencia y el conocimiento para realizar este trabajo
- La valoración se ha llevado a cabo por profesionales competentes e independientes, sin intereses con respecto a las partes involucradas en el proceso
- Confirmamos que Gesvalt no obtiene ningún beneficio, aparte de los honorarios correspondientes a esta valoración

2. Identificación del Cliente

El peticionario de este informe es la sociedad **HARRI HEGOALDE 2, S.A.**

3. Finalidad de la Valoración

La finalidad de la valoración es **Asesoramiento**.

4. Identificación del Activo a Valorar

El alcance consiste en la Valoración del terreno definido por la Unidad de Actuación nº 18, situado en Paseo José Febrer Soriano, nº 55, 12580 - Benicarló, Castellón.

La Unidad de Actuación nº 18 se compone de las siguientes referencias catastrales:

	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. SUELO (m ²)	SUP. CONSTRUIDA (m ²)	USO PRINCIPAL	DIRECCIÓN
1	1279602BE8717N0001IX	2.859	788	Residencial	Ps. José Febrer Soriano, 55
2	1279602BE871N0001JX	958	513	Residencial	Ps. José Febrer Soriano, 53
3	1279602BE8717N0001DX	380	-	Suelo	Ps. José Febrer Soriano, 51
4	1279602BE8717N0001EX	1.643	-	Suelo	C/ Sant Francesc, 188
5	1279602BE8717N0001RX	329	-	Suelo	Ps. José Febrer Soriano, 51
6	1279602BE8717N0001XX	806	-	Suelo	C/ Sant Francesc, 188
7	1279602BE8717N0001IX	668	-	Suelo	C/ Sant Francesc, 188
8	1279641BE8717N0001ZX	97,53 (*)	80,60	Suelo	C/ Sant Francesc, 120

Superficie total 7.740,53

(*) Superficie a valorar dentro de la UA - 18 por indicación del cliente.

El objeto de nuestro trabajo consiste en el cálculo de los siguientes valores:

- Valor de Mercado Actual del Suelo Bruto de la Unidad de Actuación, considerando los costes de urbanización e indemnizaciones.
- Valor de Mercado Actual de las Parcelas Netas Residenciales de la Unidad de actuación, sin considerar los costes de urbanización ni indemnizaciones.
- Valor de Mercado de las dos viviendas unifamiliares existentes dentro de la Unidad de Actuación 18.

Adicionalmente se incluye un anexo en informe a parte en el que se obtienen los siguientes valores:

- Valor de la indemnización, calculado como el Coste de Reposición Neto de las edificaciones existentes en la Unidad de Actuación 18.

5. Bases de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación (“Red Book”) vigentes desde el 31 de enero de 2022.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del **Valor de Mercado** de los activos mencionados. La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares:

Valor de Mercado

“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”

Supuestos y Supuestos Especiales

Se valora asumiendo que el Borrador del Plan de Reforma Interior -nueva versión marzo 2021- se aprobase según se describe en la Hipótesis urbanística de valoración que figura en el apartado 3.1 del presente Informe.

Nuestro informe de valoración está sujeto a nuestras condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apéndices de este informe de valoración. En el caso de que nuestras suposiciones resultaran ser incorrectas nuestra valoración debería ser consecuentemente revisada.

La valoración debe leerse conjuntamente con las demás secciones de este Informe de Valoración. Los Apéndices de este Informe de Valoración incluyen detalles de las propiedades y nuestros detalles de cálculo. Los Apéndices también contienen varios planes, mapas de localización y fotografías. Todos los planos, mapas de localización y fotografías contenidos en el Informe y los

Apéndices tienen únicamente fines de identificación.

6. Fecha de Valoración

Se adopta como fecha de valoración el **22 de marzo de 2023**.

7. Alcance de la Investigación

La investigación ha consistido en una actualización del informe realizado a fecha 05/05/21. Los activos objeto de valoración fueron inspeccionados por D^a Marta Boix García, técnico competente de Gesvalt, el día 5 de diciembre de 2019.

8. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas

Para la elaboración de este informe hemos dispuesto de la siguiente Información, que se incluye en el Anexo:

- Borrador de la Memoria del Plan de Reforma Interior.
- Planos de superficies y usos del PRI.
- Costes de urbanización U.A.18 de Benicarló.
- Parámetros urbanísticos resultantes según levantamiento topográfico.
- Nota Simple de la vivienda sita en el Paseo Febrer Soriano, nº55, con fecha 12/04/2019.

El cliente **NO** nos ha facilitado documentación registral del terreno valorado.

Igualmente, para la preparación de este informe Gesvalt ha obtenido la siguiente información:

- Fichas catastrales.
- Información urbanística.

Hemos supuesto que la información que se nos proporciona con respecto a la propiedad es completa y correcta para el informe solicitado. Hemos asumido que los datos de todos los asuntos que puedan afectar al valor se han puesto a nuestra disposición y que la información está actualizada. No asumimos responsabilidad que pudiera derivarse de errores en la información suministrada.

9. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación

Este informe y las conclusiones alcanzadas sólo podrán ser utilizados por las partes a las que se dirige, con la única finalidad que se especifica y a la fecha de valoración que se refiere, y las conclusiones se basan en información facilitada por la Compañía y otras fuentes. Asimismo, GESVALT no será responsable ante ningún tercero del contenido de dicho Informe o asesoramiento.

Ningún contenido, total o parcial, del presente documento (especialmente en lo que se refiere a las conclusiones de valoración y a los datos de identidad de cualquiera de los consultores o técnicos, así como de sus firmas) pueden ser difundidas, por cualquier medio, sin el previo y expreso

consentimiento por escrito de GESVALT.

10. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS)

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación (“Red Book”) vigentes desde el 31 de enero de 2022.

11. Fecha del Informe de Valoración

El presente documento se emite con fecha 29 de marzo de 2023.

Informe Descriptivo

El objeto de valoración del presente informe es un suelo urbano afecto por la Unidad de Actuación U.A.18, sito en la población de Benicarló, en la provincia de Castellón. El terreno se localiza en el Paseo José Febrer i Soriano nº 55 y Calle Sant Francesc nº 118. Dentro de la Unidad se ubican dos viviendas unifamiliares.

Linda por el norte con el Paseo José Febrer i Soriano, por el sur con calle Sant Francesc y por el este y oeste con parcelas edificadas.



El aparcamiento de superficie en la zona es suficiente, disponiendo de plazas a ambos lados de las calles.

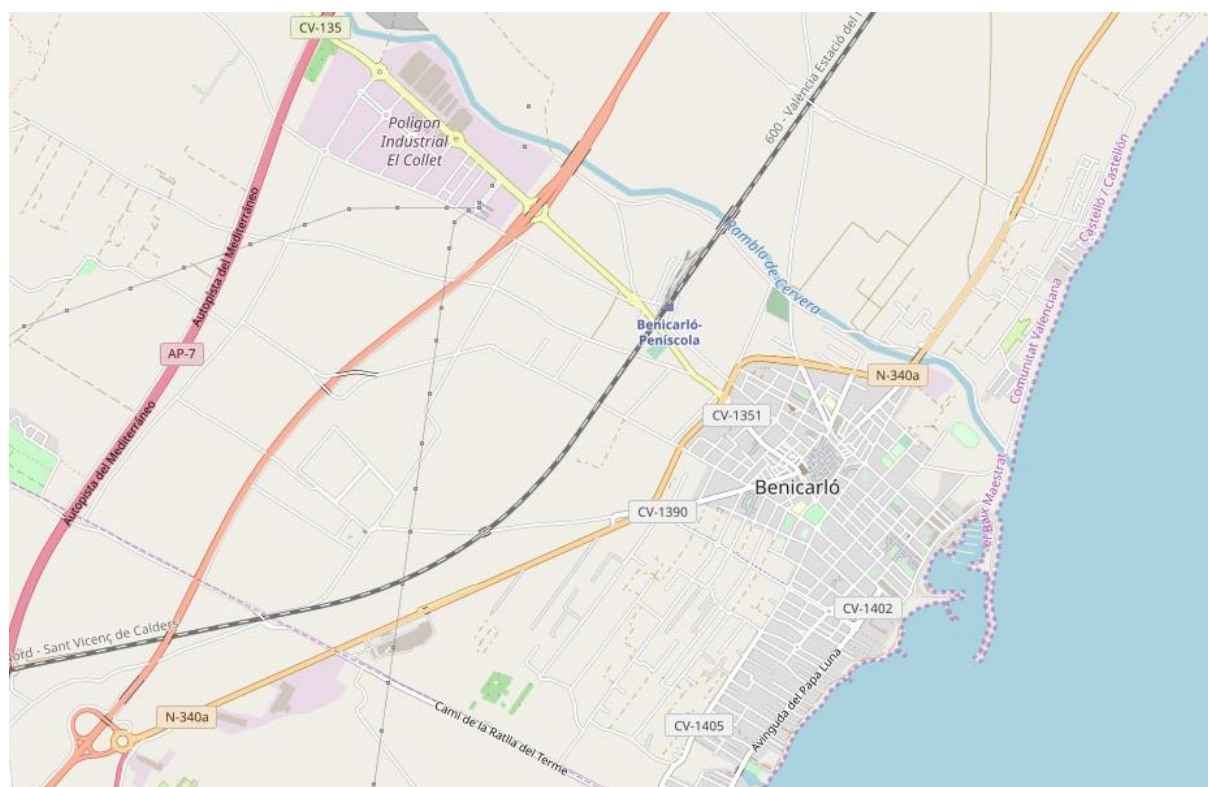
La zona se ubica entre las localidades de Vinaròs, Peñíscola y Càlig, estando la población bañada por el mediterráneo.

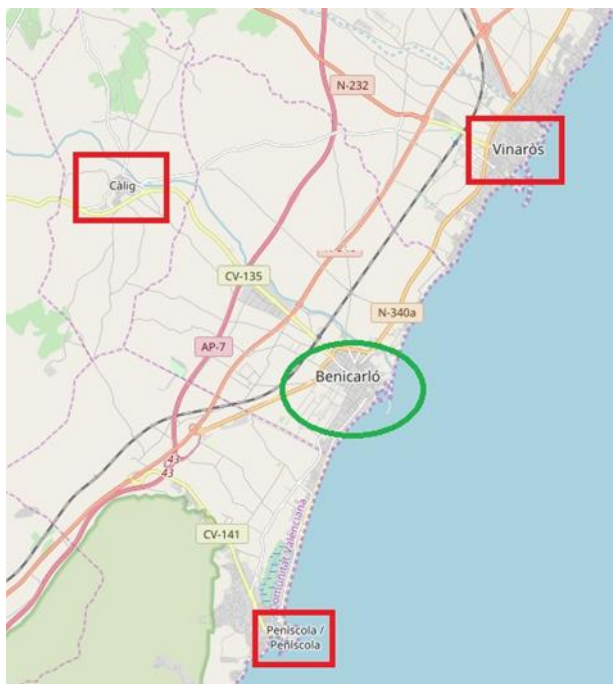
1.2. Localización y Entorno

Benicarló es un municipio situado al Norte de la Comunidad Valenciana, España. Situado en la costa norte de la provincia de Castellón, en la comarca del Bajo Maestrazgo. Cuenta con 27.780 habitantes (INE 2022).

Situado a orillas del Mar Mediterráneo y rodeado de huertas de regadío, Benicarló cuenta con un clima privilegiado propio del litoral en el que se ubica. Al norte de la ciudad desemboca la rambla de Cervera.

Se accede a esta localidad desde Castellón de la Plana tomando la N-340 o la AP-7.



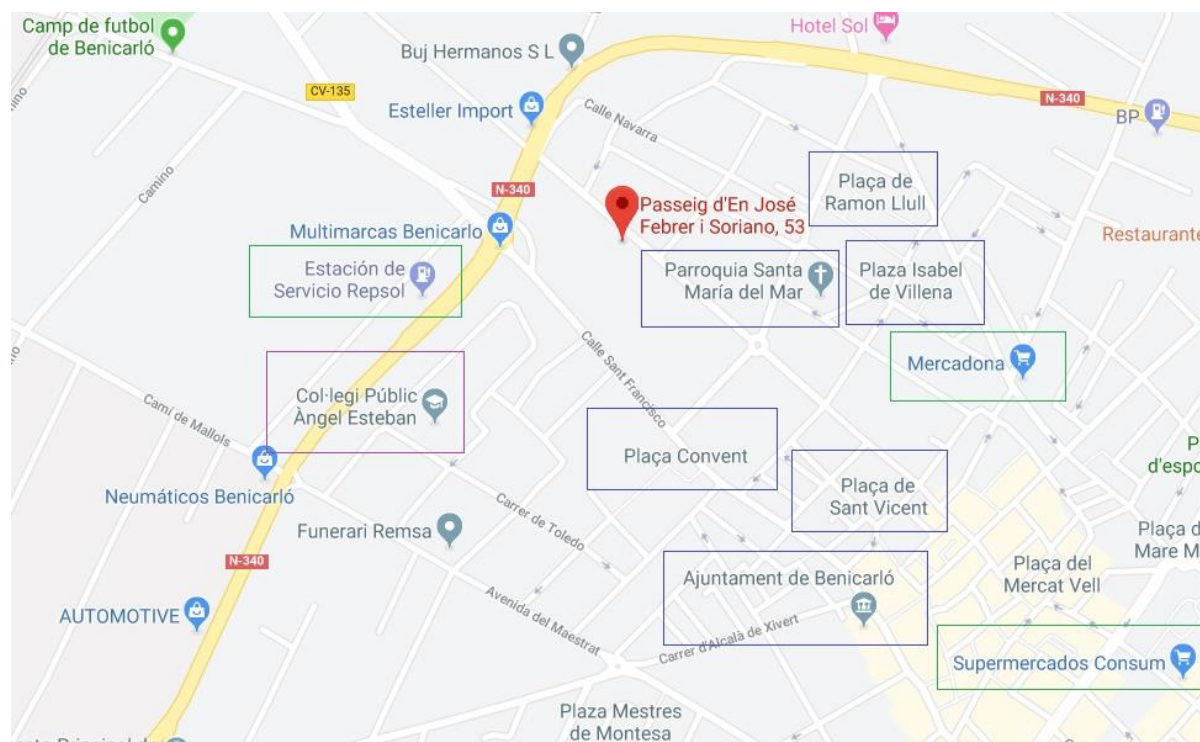


El término municipal de Benicarló limita con el Mar Mediterráneo por el Este y las localidades de Vinaròs al norte, Calig al oeste y Peñíscola al sur.

La localidad cuenta con una importante red de transportes: autobuses urbanos e interurbanos, estación de ferrocarril, aeropuerto de Castellón.

Las principales actividades económicas que se desarrollan en el municipio son las relacionadas con la agricultura, con gran cantidad de explotaciones agrícolas, tanto de secano como de regadío, destacando la producción de la alcachofa de Benicarló, producto con Denominación de Origen Europea, cítricos, hortalizas y otros productos de la huerta; las relacionadas con la pesca; y las relacionadas con el sector servicios orientado al turismo.

La zona en la que se ubica el terreno objeto de valoración está alejada del centro del municipio, si bien está dotada de los suficientes equipamientos y servicios.



1.3. Descripción

Vivienda nº 1, situada en el Paseo José Febrer Soriano, nº 55

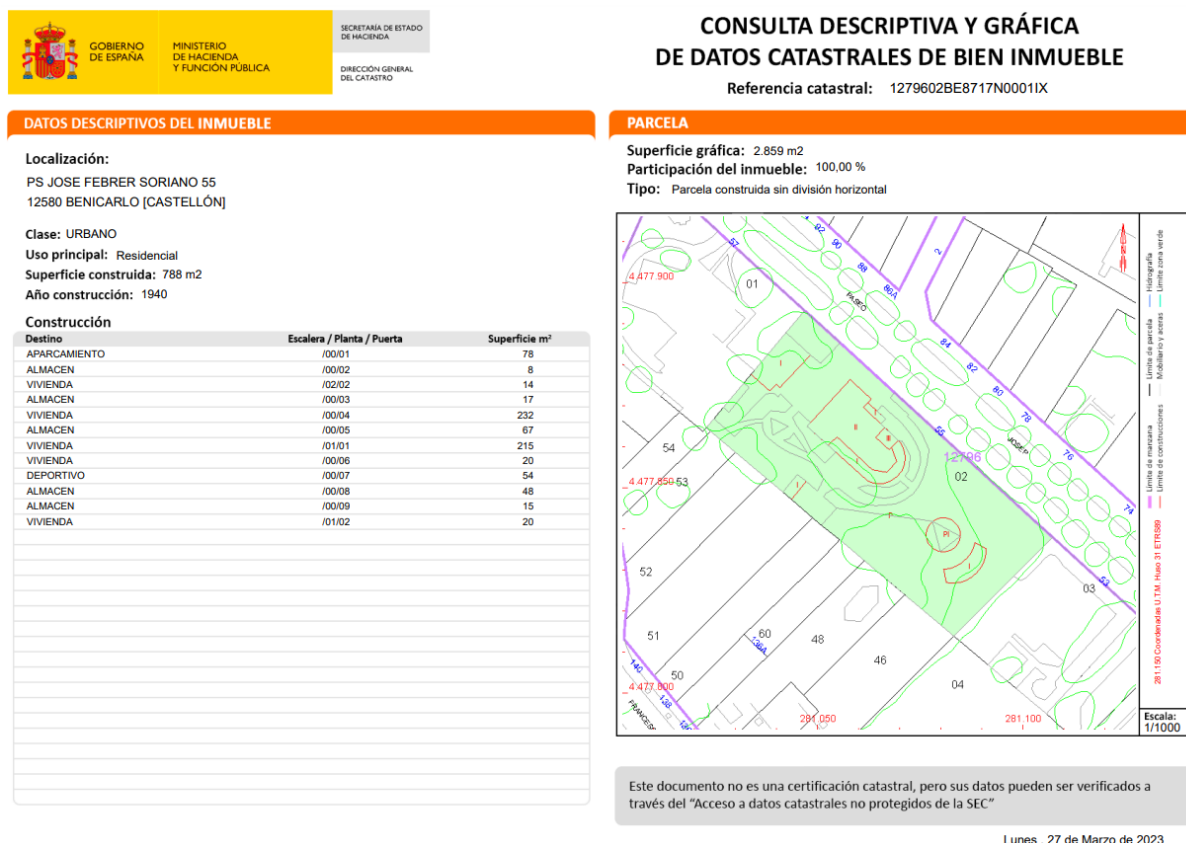
Descripción registral (fecha 12/04/2019):

FINCA Nº 4342 (SUELO URBANO, DE USO RESIDENCIAL, U.A.18): vivienda unifamiliar situada en calle Paseo José Febrer y Soriano nº55, responde a la referencia catastral 1279602BE8717N0001IX. Parcela de forma poligonal con pendiente llana. Con una superficie de suelo registral de 3.217,00 m², frente a los 2.859,00 m² catastrales.

Los linderos registrales, que no se han podido comprobar por ser nominales, son los siguientes:

- Norte: Jorge Cid Foix, antes Ramón Cid.
- Sur: Antonio Esteller.
- Este: Paseo Febrer Soriano, antes Paseo de la Liberación.
- Oeste: Miguel Ferrer y Miguel Febrer.

Descripción catastral:



La referencia catastral que consta en la documentación registral aportada es correcta, comprobándose así la correspondencia real-registral-catastral.

Según descripción la descripción registral/catastral la vivienda se distribuye en planta baja y piso

con un pequeño sótano y terraza. Está compuesta de varias habitaciones y dependencias, servicios de agua, luz y alcantarillado.

Según consta en catastro, el año de construcción es de 1.940, con una reforma total en el año 1.980.

Tiene una superficie construida total de 788 m² sobre una parcela de 2.859 m².

Los planos catastrales de la vivienda, por planta, obtenidos de la sede electrónica de catastro son:

Planta general:



Planta baja:

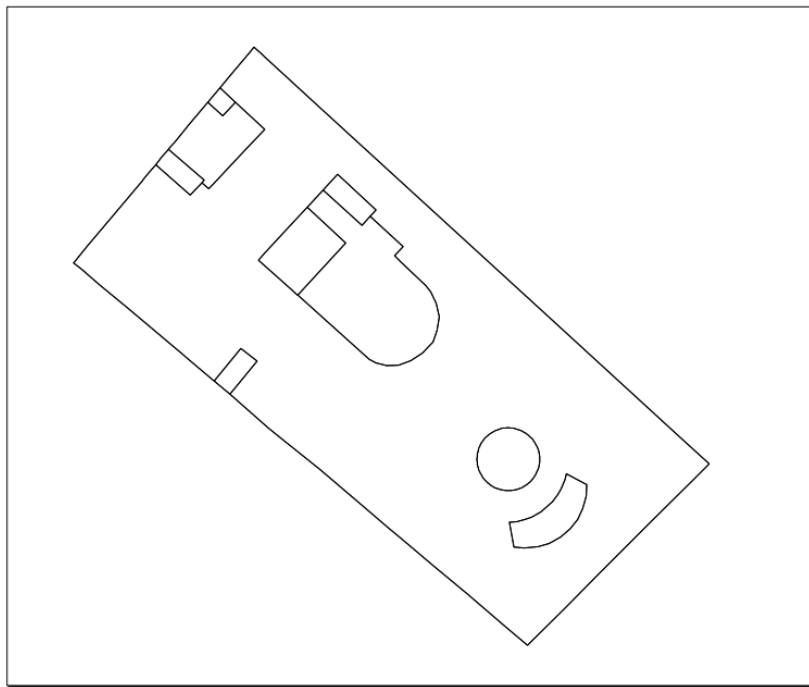


CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 1279602BE8717N

PS JOSE FEBRER SORIANO, 0055. BENICARLO [Castell n]

27 de marzo de 2023 13:13



PLANTA BAJA 00

CROQUIS A ESCALA 1:600

SUPERFICIE PARCELA : 2.862 m²

SUPERFICIES SEGÚN USOS

Código	Sup. en m²	Descripción
AAL.09	15	ALMACEN
AAL.08	48	ALMACEN
KPS.07	54	DEPORTIVO PISCINA
V.06	20	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAL.05	67	ALMACEN
V.04	232	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAL.02	8	ALMACEN
AAL.03	17	ALMACEN
AAP.01	78	APARCAMIENTO
TOTAL	539	

SUPERFICIES GRÁFICAS

Código	Sup. en m²	Descripción
AAL.03	17	ALMACEN
AAP.01	78	APARCAMIENTO
AAL.02	8	ALMACEN
AAL.09	15	ALMACEN
AAL.05	67	ALMACEN
AAL.08	48	ALMACEN
KPS.07	54	DEPORTIVO PISCINA
P.TO	2324	PATIO
V.04	232	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.06	20	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	2863	

Página 2/4

Planta primera:

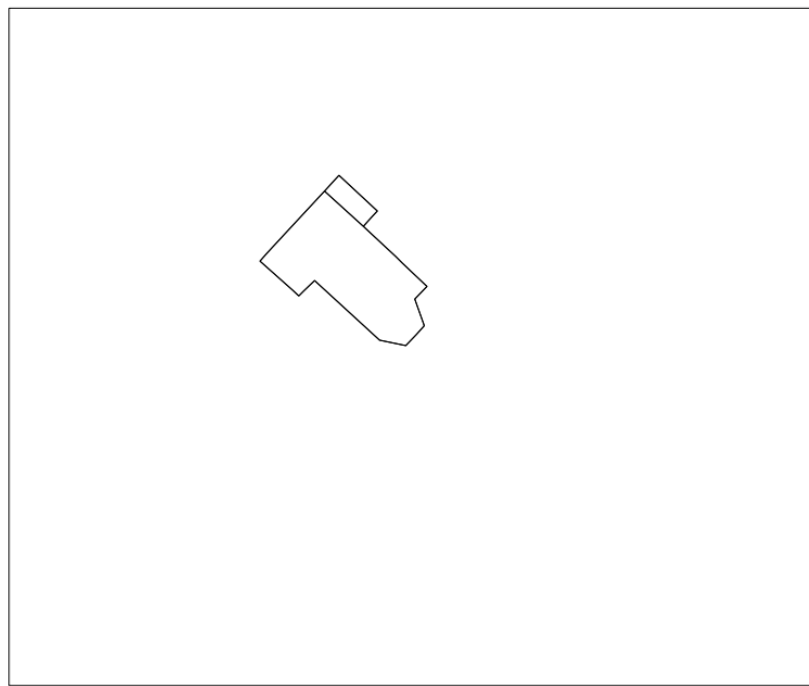


CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 1279602BE8717N

PS JOSE FEBRER SORIANO, 0055. BENICARLO [Castell n]

27 de marzo de 2023 13:13



PLANTA 01

CROQUIS A ESCALA 1:600

SUPERFICIE PARCELA : 2.862 m²

SUPERFICIES SEGÚN USOS

Código	Sup. en m²	Descripción
V.02	20	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01	215	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	235	

SUPERFICIES GRÁFICAS

Código	Sup. en m²	Descripción
V.01	215	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.02	20	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	235	

Página 3/4

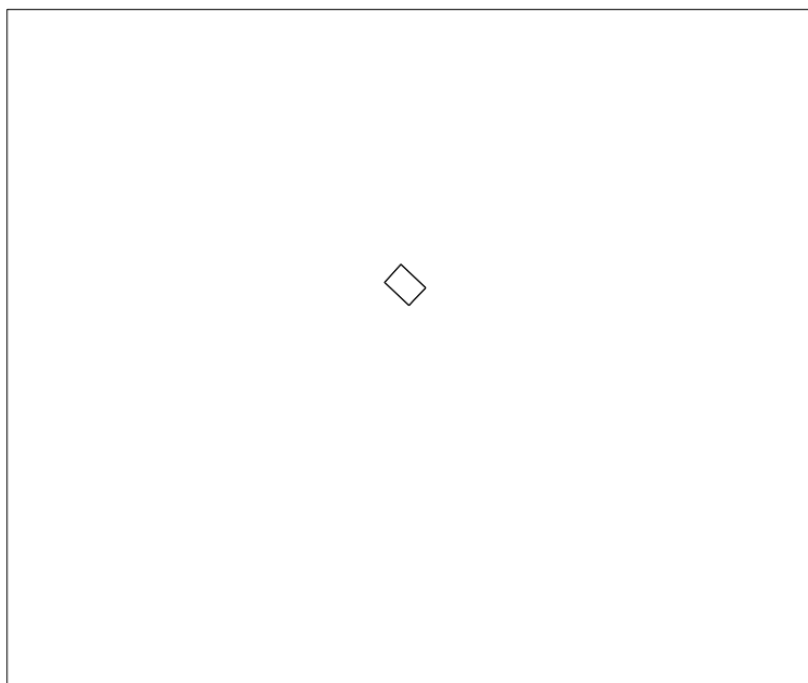
Planta segunda:



CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 1279602BE8717N

PS JOSE FEBRER SORIANO, 0055. BENICARLO [Castell n]

27 de marzo de 2023 13:13



PLANTA 02

CROQUIS A ESCALA 1:600

SUPERFICIE PARCELA :		2.862 m²
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m²	Descripción
V.02	14	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	14	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m²	Descripción
V.02	14	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	14	

Página 4/4

Descripción según visita realizada:

Durante la visita realizada el día 5 de diciembre de 2019, se comprobó que el inmueble se distribuye en planta baja, primera y segunda, destinada a vivienda. La zona de parcela no ocupada por la edificación se destina a piscina y diversas construcciones destinadas a garaje, trasteros, almacén, etc.

Igualmente, se observó que la vivienda ha sido ocupada temporalmente por persona distinta a la propiedad, presentando desperfectos debidos, posiblemente, a algunos actos vandálicos.

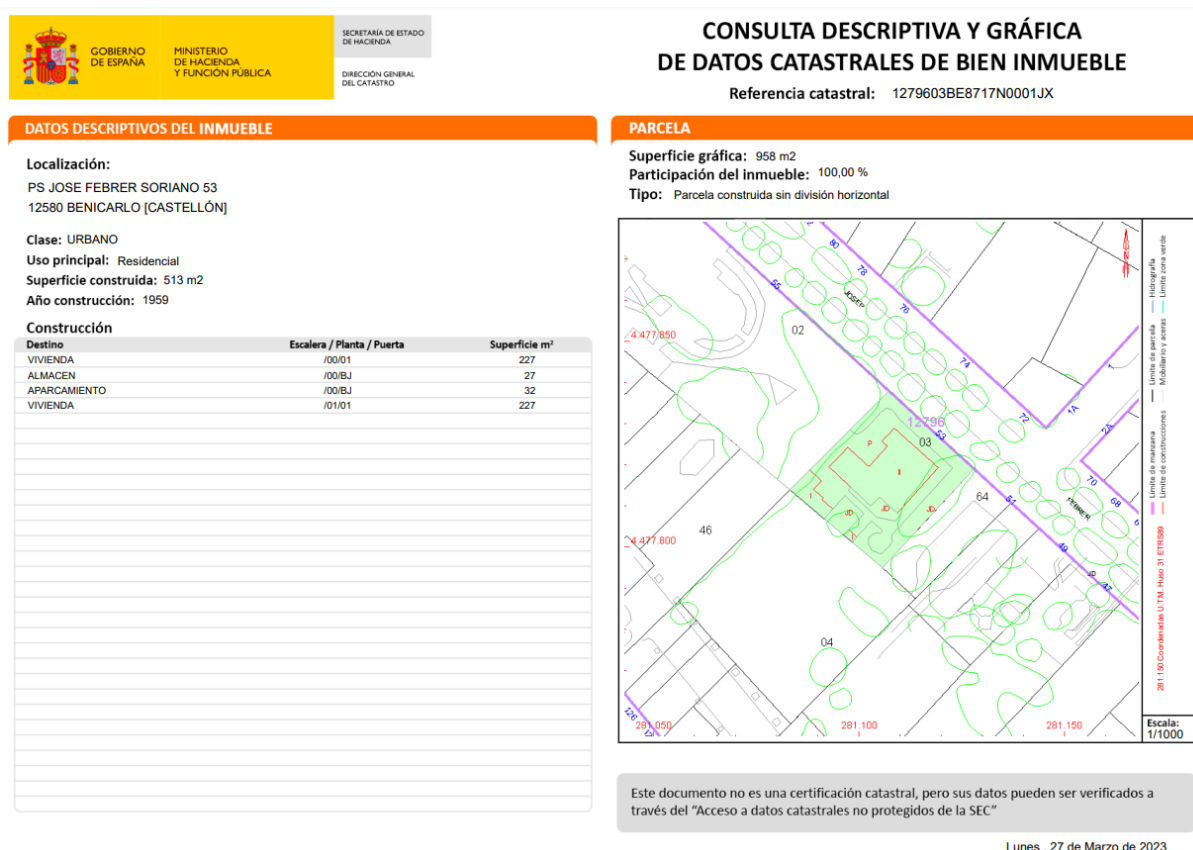
Tras la consulta verbal realizada con la arquitecta municipal hay un interés por mantener dicha vivienda, a la que el Ayuntamiento quiere dotar de PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA, incluyendo dicha protección en el proceso de revisión del PGOU que se ha iniciado en la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Movilitat, para dotarla de un uso social.

Vivienda nº 2, situada en el Paseo José Febrer Soriano, nº 53

Descripción registral:

No se ha aportado por parte del cliente ningún tipo de documentación registral. Responde a la referencia catastral 1279603BE8717N0001JX.

Descripción catastral:



Según figura en la ficha catastral, la vivienda fue construida en el año 1.959.

Tiene una superficie construida de 513 m² sobre parcela de 958 m².

Descripción según visita realizada:

Durante la visita realizada el día 5 de diciembre de 2019 se comprobó que la vivienda se distribuye en planta baja y alta, además de presentar una zona de instalaciones en planta sótano:

- Planta baja: hall de acceso, despacho, salón comedor, salita, cocina, zona de servicio (habitación más baño), escaleras que comunican con planta alta y escaleras que llevan al sótano.
- Planta primera: cinco dormitorios, tres baños, un vestidor, distribuidor, cuarto de limpieza y escaleras que comunican con la planta baja.

- Planta sótano, en ella se ubica el cuarto de instalaciones y una estancia.

La vivienda mantiene la distribución de una vivienda noble en la época de su construcción, vivienda unifamiliar aislada destinada a primera residencia de renta alta.

Las calidades de los materiales que presenta la vivienda son medios, sin apreciar grandes reformas desde su construcción, aunque el estado de conservación de la misma es bueno: solados de gres, mármol, terrazo y moqueta; videoportero en la planta baja, alarma; ventanas de madera con vidrio simple, mosquiteras, verjas de hierro; enlucidos en techo; pintura en paredes de salón comedor y dormitorios y alicatados en cocina y baños.

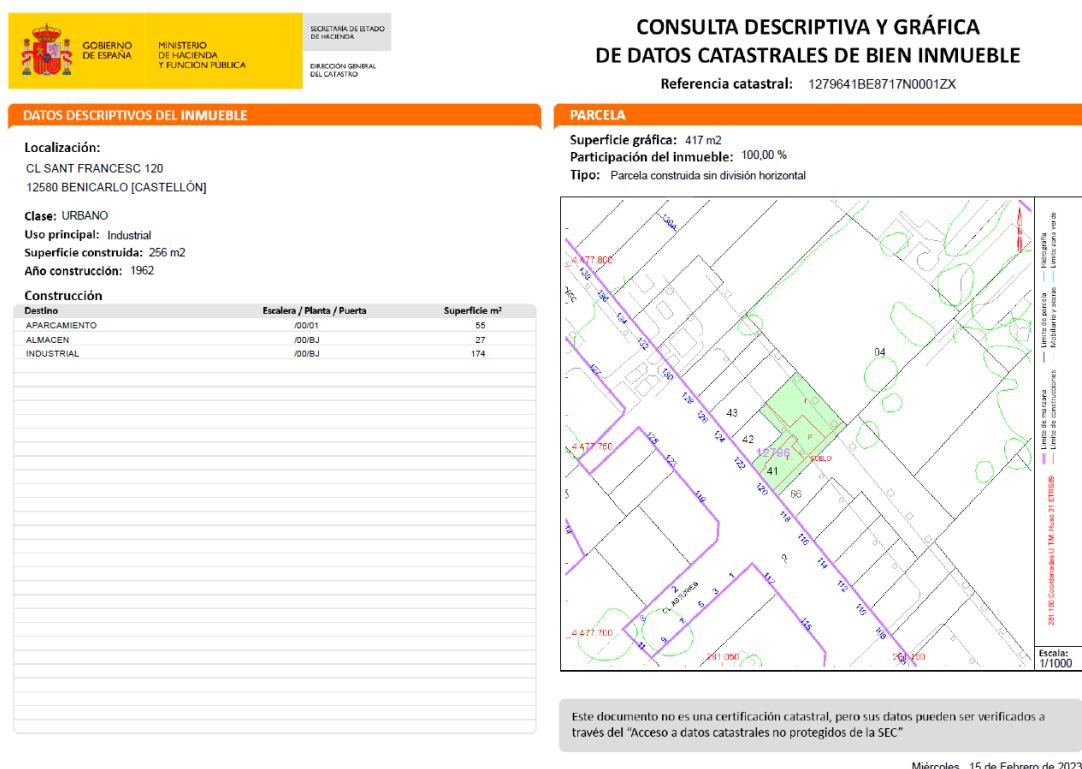
En su exterior se puede comprobar la existencia de un garaje, barbacoa, zona de limpieza y almacén. El resto de parcela no ocupada por la edificación se destina a zona libre ajardinada.

Almacén y aparcamiento, situadas en la calle Sant Francesc, nº 120

Descripción registral:

No se ha aportado por parte del cliente ningún tipo de documentación registral. Responde a la referencia catastral 1279641BE8717N0001ZX.

Descripción catastral:



Según figura en la ficha catastral, las edificaciones fueron construidas en el año 1.962 y constan de:

- Aparcamiento de 55 m².

- Almacén de 27 m².
- Nave industrial de 174 m².

Objeto de este estudio son el aparcamiento de 55 m² y 25,60 m² del almacén.

Descripción:

Estos inmuebles no se han visitado. Según información aportada, se trata de un cobertizo de chapa que se utiliza como aparcamiento y una nave industrial de ladrillo empleada como almacén. Actualmente están en desuso.

1.4. Superficies

Superficies de la Unidad de Actuación

Superficies registrales

No hemos dispuesto de documentación registral de los terrenos por lo que desconocemos la superficie inscrita en el registro de la propiedad que está afectada por la UE-18.

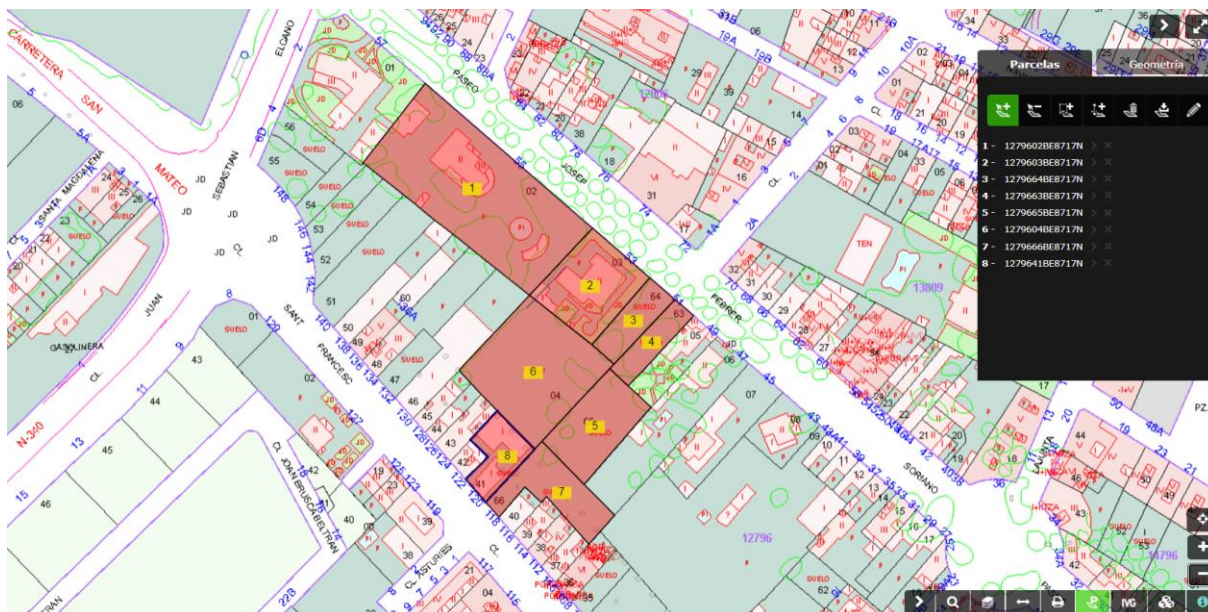
Superficies catastrales

Las parcelas catastrales afectadas por la UE-18 son las siguientes:

	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. SUELO (m ²)	SUP. CONSTRUIDA (m ²)	USO PRINCIPAL	DIRECCIÓN
1	1279602BE8717N0001IX	2.859	788	Residencial	Ps. José Febrer Soriano, 55
2	1279602BE8717N0001JX	958	513	Residencial	Ps. José Febrer Soriano, 53
3	1279602BE8717N0001DX	380	-	Suelo	Ps. José Febrer Soriano, 51
4	1279602BE8717N0001EX	1.643	-	Suelo	C/ Sant Francesc, 188
5	1279602BE8717N0001RX	329	-	Suelo	Ps. José Febrer Soriano, 51
6	1279602BE8717N0001XX	806	-	Suelo	C/ Sant Francesc, 188
7	1279602BE8717N0001IX	668	-	Suelo	C/ Sant Francesc, 188
8	1279641BE8717N0001ZX	97,53 (*)	80,60 (**)	Suelo	C/ Sant Francesc, 120
Superficie total		7.740,53			

(*) Superficie de suelo considerada dentro de la UA - 18 por indicación del cliente.

(**) Superficie construida considerada dentro de la UA - 18 por indicación del cliente.



(*) RC 1279641BE8717N0001ZX: solo se valoran 97,53 m² por indicación del cliente.

Superficies según planeamiento

La superficie de terreno delimitada por la Unidad de Actuación nº 18 de Benicarló es la siguiente:

	PGOU	PRI	PRI (según levantamiento topográfico marzo 2021)
Superficie total Unidad de Actuación	7.410,00 m ²	7.604,28 m ²	7.577,13 m ²

A efectos de cálculo adoptamos la superficie indicada en el documento del Proyecto de Reforma Interior según levantamiento topográfico de marzo 2021, en borrador, aportado por el cliente, es decir **7.577,13 m²**.

Superficies de las viviendas cuya valoración se incluye en el presente informe

Superficies registrales

Solo se ha dispuesto de documentación registral relativa a la vivienda del nº55 del Paseo Febrer Soriano.

Superficies catastrales

USO PRINCIPAL	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. SUELO (m ²)	SUP. CONSTRUIDA (m ²)
Viv. unifamiliar	Ps. José Febrer Soriano, 55	1279602BE8717N0001IX	2.859	788
Viv. unifamiliar	Ps. José Febrer Soriano, 53	1279602BE8717N0001JX	958	513

A efectos del cálculo del valor de mercado adoptamos, en ambos casos, las superficies que figuran inscritas en catastro.

1.5. Estado de conservación y mantenimiento

La vivienda situada en el nº 55 del Paseo José Febrer Soriano, según la visita realizada en el año 2019, se encuentra en mal estado de conservación por su aparente falta de mantenimiento. La vivienda del nº53 se encuentra en un buen estado de conservación. No obstante, la inspección a los inmuebles se ha realizado con el único motivo de llevar a cabo la valoración, no hemos recibido instrucciones para realizar un estudio o due diligence sobre las condiciones de la estructura del edificio, prueba de instalaciones, o cualquier otro tipo de investigación para determinar si se han utilizado materiales nocivos o contaminantes en la construcción del inmueble.

1.6. Consideraciones Medioambientales

No se nos ha facilitado ningún estudio de contaminación relativo a la propiedad. No hemos realizado ninguna comprobación, ni tenemos constancia de la existencia de ninguna contaminación específica o riesgo medioambiental asociado con la propiedad. Tampoco hemos sido informados al respecto por parte de la propiedad o de cualquiera de sus asesores.

1.7. Riesgos de inundación, fuego y de seísmos

No hemos realizado ninguna investigación relacionada con los riesgos de inundación, sismo o incendio en el área donde se encuentra la propiedad y que podría afectar el valor de la propiedad.

A los efectos de esta Valoración, hemos asumido que no existen dichos riesgos o están cubiertos por un seguro. Sin embargo, si esta suposición resulta ser incorrecta, los valores aquí descritos pueden reducirse.

1.8. Condiciones del terreno

No somos conscientes de ninguna condición adversa de los terrenos. Sin embargo, nos gustaría llamar su atención hacia los Principios Generales Adoptados para esta valoración, así como nuestros comentarios en el párrafo anterior.

2. LEGAL

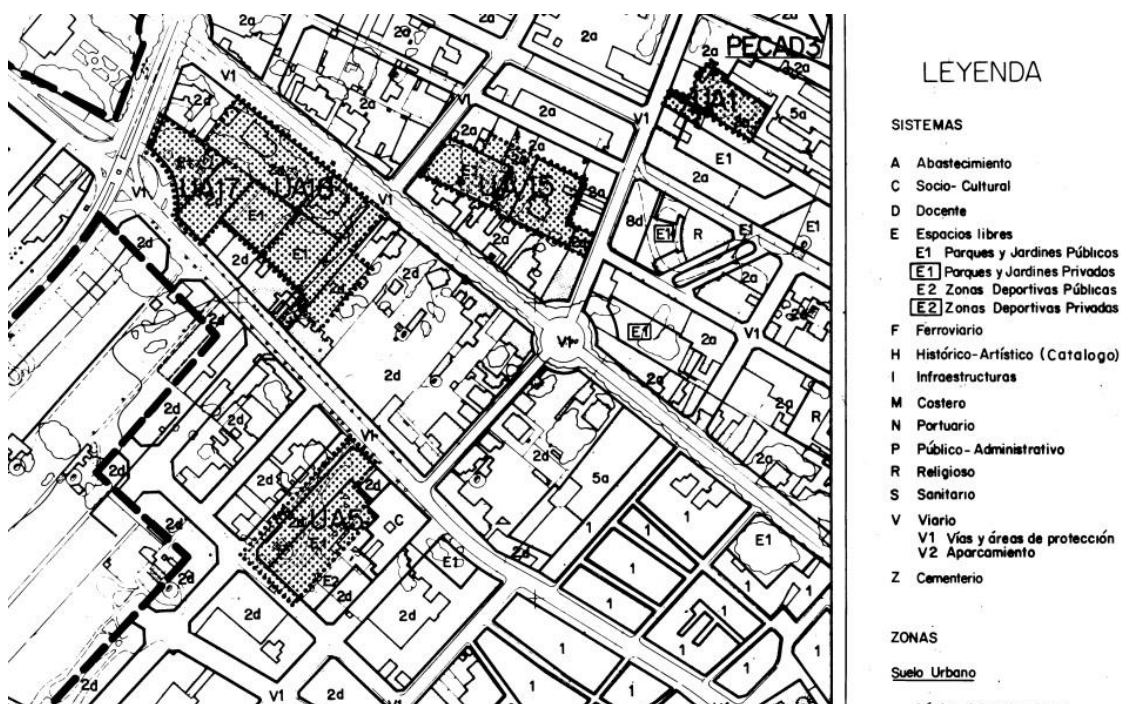
2.1. Urbanismo

Observaciones Sobre el Ámbito de las Comprobaciones Urbanísticas

Todas nuestras investigaciones se han llevado a cabo desde un punto de vista informal, tanto en la página web del Ayuntamiento como mediante consulta presencial en las oficinas municipales de Urbanismo del municipio de Benicarló. No obstante, queremos señalar que toda esta información que facilita la Oficina Municipal de Urbanismo es a título informativo, y no tiene carácter vinculante. Solo un Certificado o Cedula Urbanística, emitida por esa administración tiene ese carácter legal y vinculante.

Planeamiento

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente el 29 de julio de 1.986, estableció para el ámbito de actuación en el que nos encontramos, un suelo clasificado como urbano no consolidado al encontrarse dentro de una unidad de ejecución, con calificación Residencial, Zona Ensanche, Subzona Clave 2d, creando una ordenación pormenorizada en manzana cerrada y difiriendo su desarrollo a la gestión de una unidad de actuación, U.A.18.



En 2009-2010 el Ayuntamiento intentó programar la Unidad de Actuación, presentando y aprobando un Plan de Reforma Interior (PRI), así como el Programa de Actuación Integrada (PAI) y el Proyecto de Urbanización, adjudicándole la condición de Agente Urbanizador a la mercantil MECANO DEL MEDITERRANEO SL., cuyas resoluciones fueron publicadas en el B.O.P. de Castellón de fecha 27 de marzo de 2.010.

Una vez tomadas y publicadas dichas resoluciones, la corporación municipal anunció así mismo la

decisión de “...requerir a la mercantil MECANO DEL MEDITERRANEO SL., para que, con anterioridad a la formalización del contrato, acredite la constitución de la garantía definitiva, en la forma y cuantía que se establecen en las bases reguladoras del programa, de acuerdo con lo previsto en el artículo 138 de la LUV.” (pág. 29 BOP)

La garantía definitiva requerida nunca llegó a formalizarse, por lo que el contrato no llegó a suscribirse a pesar de tener la aprobación técnica y económica del ayuntamiento.

Así, el consistorio ha iniciado el procedimiento para la desprogramación de la U.A 18, quedando anulados el Programa de Actuación Integrada y el Plan de Reforma Interior anteriormente aprobados, encontrándose en fase de finalización.

Es por ello, que actualmente será preciso de nuevo la programación de la Unidad de Ejecución con un nuevo Proyecto de Reforma Interior, Proyecto de reparcelación y Proyecto de Urbanización. Para ello hay que tener en cuenta:

- Por el artículo 33.1 de la LOTUP (Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana):

“1. Conforme a la legislación estatal del suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, en un mínimo de:

- a) El 30 % de la edificabilidad prevista en suelos urbanizables y urbanos sin urbanización.*
- b) El 15 % de la edificabilidad prevista en suelos urbanos incluidos en ámbitos de renovación y regeneración urbana.*
- c) El 10 % del incremento de la edificabilidad residencial en suelo urbano que se genera sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente.*

En cualquier caso, la administración actuante podrá fijar porcentajes de reserva para viviendas de algún régimen de protección pública superiores a los mínimos establecidos en este apartado.”

- Por el artículo 36.4 de la LOTUP (Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana):

“En suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior.”

- Por el artículo 77.1.c de la LOTUP (Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat

Valenciana):

"En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, sin incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 5 % del aprovechamiento tipo.

En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, sin incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, donde no se haya cumplido con los deberes y cargas urbanísticos correspondientes, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 5 % del aprovechamiento tipo."

Ordenanza

PARÁMETROS SEGÚN CLAVE 2d:

Clasificación: Suelo Urbano dentro del ámbito de la UA18.

Calificación: uso Residencial, Zona Ensanche, Subzona Clave 2d.

Fondo máximo edificable: las manzanas serán macizas a excepción de los casos en que se especifiquen la profundidad edificable que será la indicada en los planos de ordenación, serie H. Alineaciones y rasantes.

Uso característico: uso residencial, vivienda plurifamiliar y unifamiliar.

Usos compatibles: hotelero. Residencial especial. Comercial. Almacenes. Oficinas. Docente. Sanitario-asistencial. Socio-cultural. Deportivo. Abastecimiento, en la modalidad de mercados al detalle. Religioso. Público-administrativo. Estaciones de Servicio. Industrias, de 1ª y de 2ª categoría. Aparcamientos.

Usos prohibidos: los no compatibles.

Altura máxima: se fija la altura máxima en función del ancho del vial a que den frente a los terrenos:

En viales de 12 m o menos se permite una altura de 13 m, correspondientes a planta baja y tres plantas piso. En viales de más de 12 m, se permite una altura de 16 m, correspondientes a planta baja y cuatro plantas piso.

Para suelos con frente al Paseo Liberación, hoy Paseo José Febrer i Soriano, se establecen las siguientes condiciones particulares: La altura máxima se fija en 16 m, que corresponden a planta baja y cuatro plantas piso. Las plantas bajas se destinarán preferentemente al uso comercial. Se prohíbe el uso industrial.

Para suelos con frente a la calle Esteban Collantes en el tramo que no está incluido en la zona de Casco Antiguo se establecen las siguientes condiciones: la altura máxima se fija en 16 m, que corresponden a planta baja y cuatro plantas piso.

Para suelos con frente a la Travesía Exterior deberán cumplir con las siguientes condiciones particulares: Por encima de la altura máxima se autorizará la construcción de un ático ocupando como máximo el 50% de la superficie de la planta piso y retranqueado 3 m. Las plantas bajas se destinarán preferentemente al uso comercial.

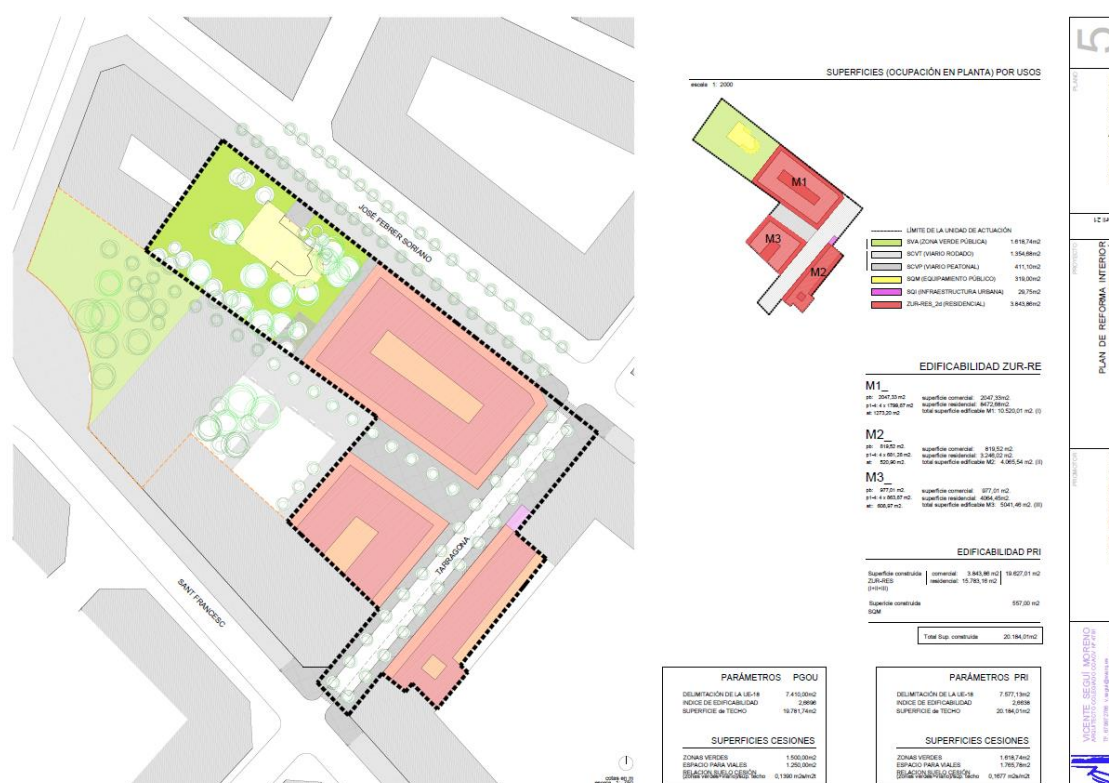
Otros condicionantes:

- Clasificación de las vías a efectos de ordenar la edificación. Las vías se clasifican en regladas y ordenadas. Se clasifican como regladas las vías que rodean el mercado con excepción de la calle Pío XII, las demás vías se clasifican como ordenadas.
- Ordenación de la edificación con fachada en vía ordenada: La anchura mínima de la fachada se fija en 6 m, se permite edificar en planta baja el patio interior y se permite la construcción de plantas sótano.
- El suelo privado no edificable que linde con vial o espacio libre público debe tratarse como jardín.

Como resultado del análisis del planeamiento vigente concluimos que el documento en borrador del PRI que nos ha sido aportado se adapta al mismo y puede ser utilizado para la realización de la valoración.

2.2. Hipótesis urbanística

Hipótesis urbanística a efectos de valoración (Borrador del Plan de Reforma Interior versión marzo 2021):



- Delimitación de la UE-18: 7,577,13 m²
- Índice de edificabilidad: 2,6638
- Superficie de techo: 20.184,01 m²

EDIFICABILIDAD PRI

Superficie construida ZUR-RES	Comercial: 3.843,86 m ² Residencial: 15.783,16 m ²	19.627,01 m ²
Superficie construida Equipamientos SQM		557,00 m ²
TOTAL		20.184,01 m²

CESIONES

Zonas Verdes	1.618,74 m ²
Viales	1.765,78 m ²
TOTAL	3.384,52 m²

EDIFICABILIDAD ZUR-RE

M1	Sup. residencial	8.472,68 m ²
	Sup. comercial	2.047,33 m ²
M2	Sup. residencial	3.246,02 m ²
	Sup. comercial	819,52 m ²
M3	Sup. residencial	4.064,45 m ²
	Sup. comercial	977,01 m ²
TOTAL		19.627,01

A continuación, se reflejan los plazos estimados:

- Desarrollo y aprobación del PRI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización: 36 meses.
 - Ejecución de las obras: 24 meses, distribuidos en dos fases de 12 meses.
 - Finalización de la venta de los inmuebles contando desde el mes siguiente al comienzo de la obra: 34 meses.
- Duración total: 66 meses (5,5 años)

2.3. Situación Jurídica

El cliente solo ha facilitado la Nota Simple del Registro de la Propiedad de unas de las viviendas.

A los fines de la valoración, se ha considerado que las propiedades analizadas tienen título válido y correcto y están libres de cualquier tipo de carga que pudiera tener un impacto negativo en el valor o en la posible comercialización de los inmuebles objeto de valoración.

No hemos realizado una Due Diligence Legal ni Urbanística, recomendamos que todos los aspectos legales hayan sido confirmados por sus asesores legales.

3. ANÁLISIS DE MERCADO

3.1. Entorno Económico

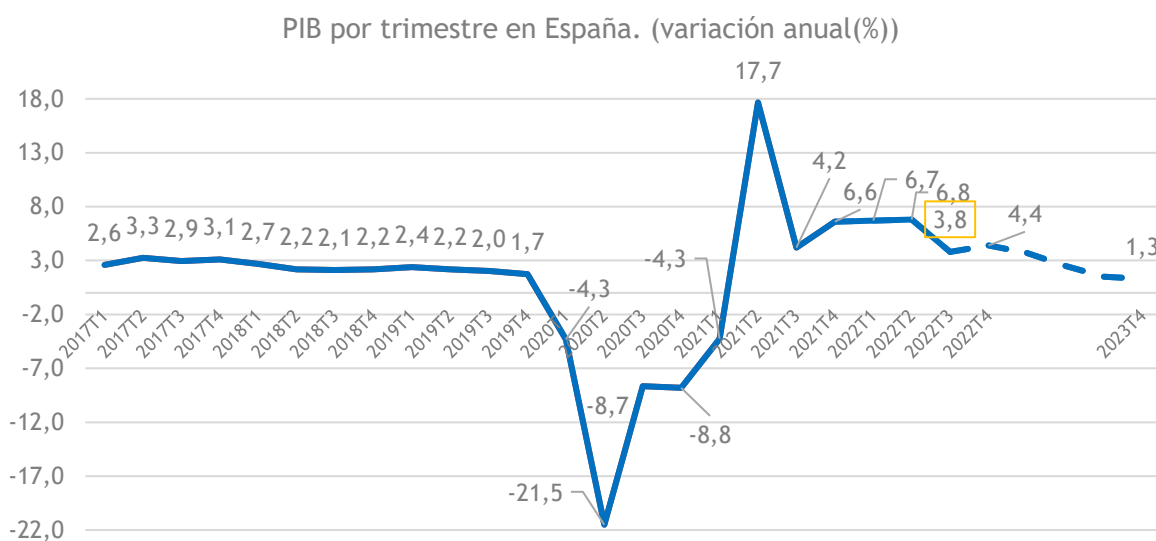
Cuarto Trimestre de 2022

La economía en España sigue estando muy influenciada por los altos niveles de inflación, la guerra entre Rusia y Ucrania, las interrupciones en las cadenas de suministro y la subida de tipos de interés. En España se revisa al alza el crecimiento del PIB para 2022 (4,4%) pero se deteriora para 2023 pasando a un 1,3%. El crecimiento del PIB se habría acelerado durante el 2T 2022 habiendo un efecto positivo en el consumo, principalmente en el consumo turístico. Sin embargo, podemos observar un estancamiento en el 3T 2022 y se prevé que se extienda a los próximos trimestres o incluso llegando a deteriorarse. Hay que destacar que hemos estado viviendo una situación inflacionista que no se registraba desde los años 80. Ha habido un endurecimiento monetario más rápido y brusco de lo previsto, El Banco Central Europeo (BCE) aumentó de nuevo sus tipos de interés en diciembre 2022 (+0,50%) con el objetivo de frenar la alta inflación en la eurozona y sitúa la tasa ya en un 2,5%, la más elevada desde 2009.

España ocupa el puesto 23 en la lista global de los países desarrollados y es la 14ª economía del mundo por PIB nominal, la 5ª de la Unión Europea y la 4ª de la zona euro. Las cifras generales:

- **Población** (2S 2022): 47,6 millones de habitantes.
- **Tasa de desempleo** (3T 2022): 12,67%.
- **Renta per cápita**: 23.690 euros, según las últimas cifras publicadas.

El PIB se vio drásticamente afectado por la pandemia de la COVID-19 con un descenso del PIB del -8,8% (INE) en el 4T de 2020, una de las mayores contracciones de Europa, para ir recuperándose a partir del 2T 2021, como se ilustra en el siguiente gráfico:



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística) / BdE

Con esta caída en el 4T 2020, el sector de los servicios se vio fuertemente afectado, especialmente la industria del turismo, entre ellos, los hoteles, restauración y ocio. La variación interanual del PIB se sitúa en el 3T 2022, según los últimos datos publicados por el INE, en el 3,8% frente al 6,8% del trimestre anterior. El PIB español registra una variación del 0,2% en el 3T 2022 respecto al trimestre anterior en términos de volumen, 1,3 puntos inferior a la registrada en el 2T 2022. El consumo de los hogares se ha visto negativamente afectado por el incremento en precios y algunos factores de oferta.

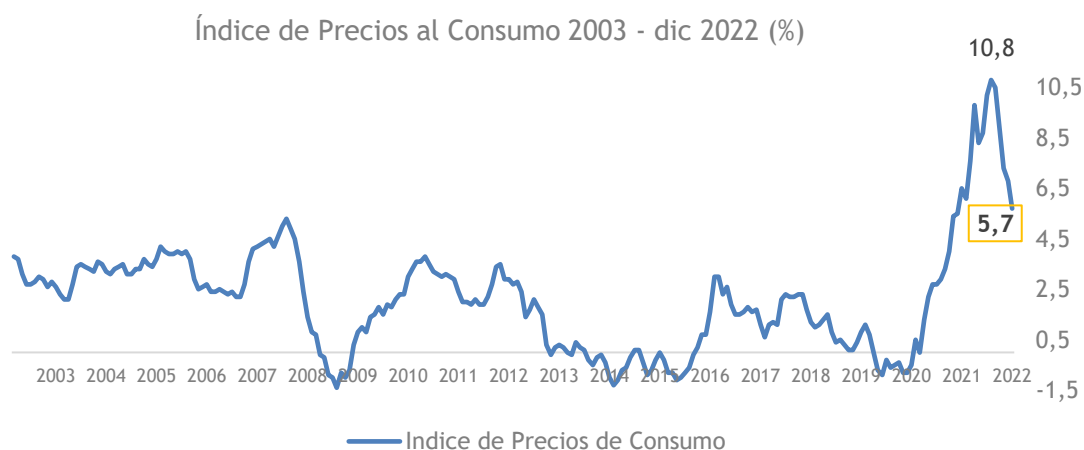
Se espera que el periodo de estancamiento sea corto y se reactivará a inicios de 2023. Hogares y empresas gozan de una mejor posición respecto al anterior ciclo de subidas de tipos, el ahorro acumulado durante el período de confinamiento sigue siendo elevado y la inversión se sostendrá gracias a los fondos NGEU.

La guerra entre Rusia y Ucrania ha tenido un impacto muy negativo en su economía, afectando a España a través de diferentes canales y reduciendo la demanda de bienes y servicios en nuestro país, además, hay que tener en cuenta que las sanciones impuestas por la Unión Europea afectan a las relaciones comerciales y financieras con Rusia.

A pesar de la incertidumbre en España sobre el contexto macroeconómico, la subida de tipos y bonos, España, siguen en el punto de mira de los inversores tanto nacionales como internacionales. Aunque de cara a 2023 se esperan ajustes en el volumen de inversión del 15-20% respecto a máximos de 2022.

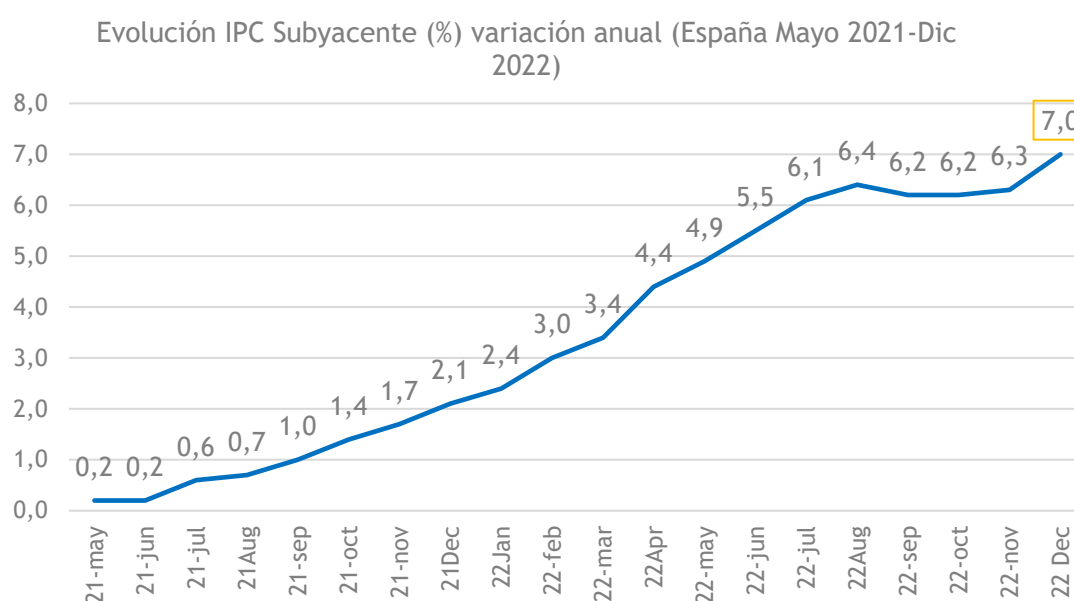
Índice de Precios de Consumo (IPC)

La tasa de variación anual del IPC confirmada del mes de diciembre de 2022 se sitúa en el 5,7%. Este indicador supone un descenso de más de un punto por debajo con respecto a la registrada el mes anterior y dejando atrás las tasas de los dos últimos trimestres cercanas al 10%, que fueron las más altas desde 1985. Esto mostraría una atenuación en la tasa de inflación, pero sigue en niveles históricamente altos y consideramos que se mantendrá elevada por un tiempo. En el siguiente gráfico podemos observar como a pesar de las últimas bajadas, seguimos en picos históricos:



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Esta disminución en la tasa se debe principalmente por la bajada de los precios de la electricidad, menor que en diciembre 2021 y también el descenso del gasóleo para calefacción; transporte, con bajadas de los precios en carburantes y lubricantes mayores a las del año anterior. Hay que destacar la subida del 2,9% de los precios de Bebidas alcohólicas y tabaco, hasta situarse su tasa interanual en el 7,2%. La inflación que está viviendo España actualmente en la mayoría de los bienes y servicios, supone una reducción del consumo y poder de compra de las familias. La inflación ha sido tan elevada durante el año 2022 que se ha convertido en una de las principales amenazas para la recuperación de la economía española a pesar de estar por debajo del IPC interanual de la eurozona que se situó en diciembre en el 9,2%.



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

La tasa anual del indicador de la inflación subyacente aumenta siete décimas y la sitúa en el 7%, cuando en el mes de noviembre estaba en 6,3%, la más alta desde 1992 y sitúa su diferencia con el IPC general en más de un punto.

Empleo

La tasa de desempleo en España según la EPA se situó en 12,67% a finales del 3T de 2022 lo que supone un incremento de 0,18%. En el último año esta tasa ha descendido en 1,90 puntos. El número de ocupados aumenta en 77.700 personas en el 3T de 2022 respecto al trimestre anterior (un 0,38%) y se sitúa en 20.545.700. En términos desestacionalizados la variación trimestral es del -0,06%. El empleo ha crecido en 514.700 personas (un 2,57%) en los 12 últimos meses. Los asalariados aumentan este trimestre en 99.300. Los que tienen contrato indefinido se incrementan en 444.200, mientras que los de contrato temporal se reducen en 344.900. En variación anual, el número de asalariados reduce en 486.700 (el empleo indefinido aumenta en 1.375.500 personas y el temporal disminuye en 888.900). El número de trabajadores por cuenta propia baja en 30.800 este trimestre

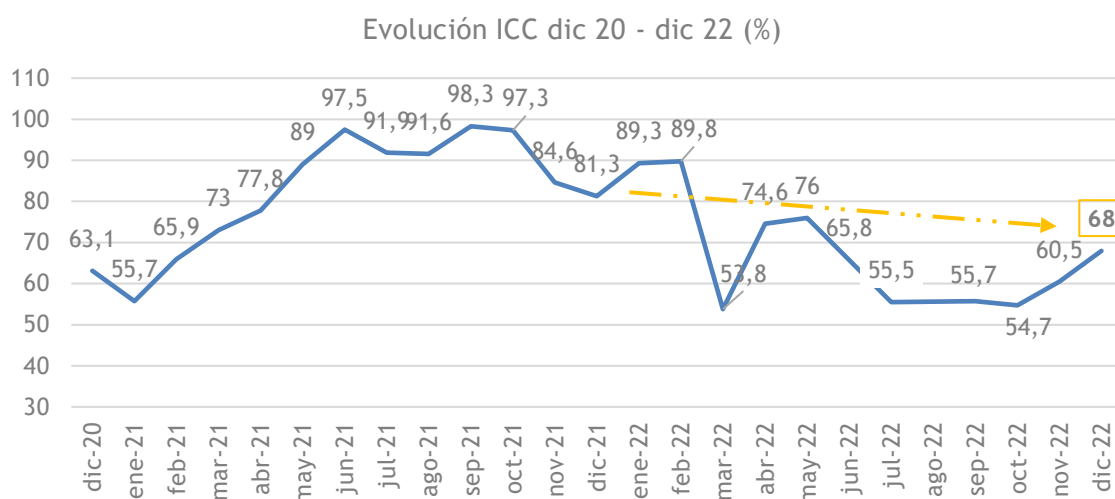
y sube en 19.500 en los 12 últimos meses. La ocupación aumenta en este trimestre en los Servicios en 114.300, en la Industria en 33.100 y en la Construcción disminuye en 9.400 y en la Agricultura en 60.300 personas.



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Indicador mensual de Confianza del Consumidor (ICC)

En relación con el mes de diciembre de 2022, la evolución interanual es negativa, el ICC ha disminuido respecto al mismo mes en el año 2021, pero no ha sido así respecto al trimestre y mes anterior que la evolución ha sido medradamente superior.



Fuente: CIS (Centro de investigaciones sociológicas)

Si en diciembre del año pasado llegaba a 81,3 pts., este diciembre 2022 ha disminuido hasta los 68,0 pts., es decir, ha disminuido desde mismo periodo de 2021 un total de 13,3 pts. La disminución de estos índices en términos relativos es mayor, el ICC sube 12,5%. En términos porcentuales el ICC decrece 16,4% respecto a diciembre 2021. La confianza del consumidor en España alcanzó un máximo histórico de 108,80 puntos de índice en agosto de 2017 y un mínimo histórico de 37,60 pts.

en el índice de julio de 2012.

Medidas Gubernamentales

El Consejo de Ministros ha aprobado diversas medidas en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales, entre las que destacan:

Una de las principales novedades este año es la revalorización de las pensiones en un 8,5%, de acuerdo con la inflación media mensual de noviembre de 2021 a 2022, y el aumento del 15% de las pensiones no contributivas.

Desde el 1 de enero y durante los próximos seis meses se prorrogan las condiciones de los contratos de arrendamiento en su renovación para evitar subidas abusivas. Esto supone una congelación de facto del precio durante seis meses para los inquilinos a los que se les acabe el contrato antes de junio de 2023. A la congelación por seis meses se añade la extensión hasta el 31 de diciembre de 2023 del límite del 2% a la actualización anual del alquiler.

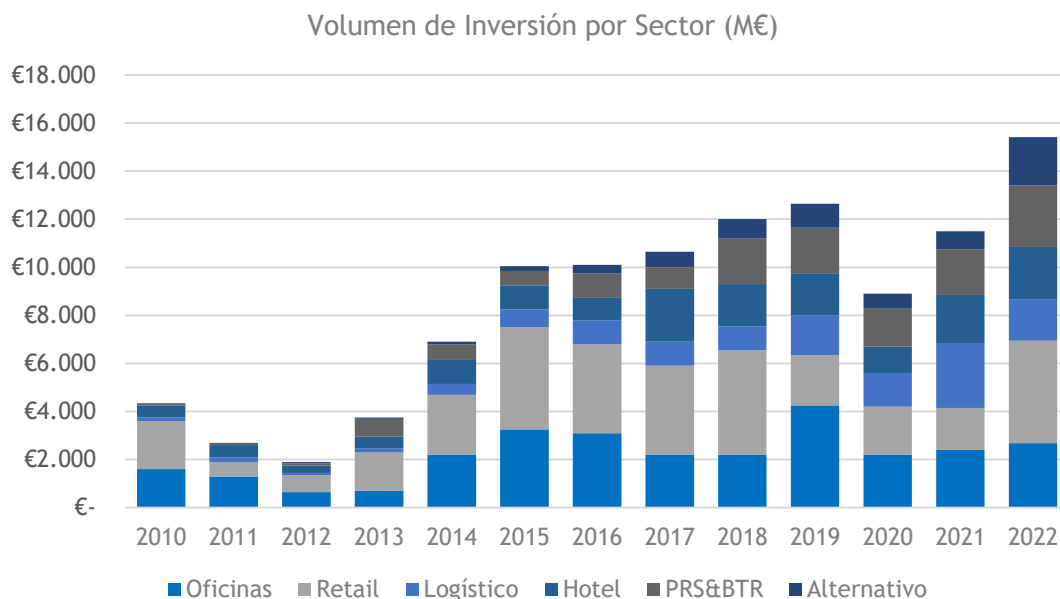
Además de otras medidas como la supresión del IVA para los alimentos de primera necesidad, Ayudas directas a los agricultores y rebajas del 30 % del transporte público urbano e interurbano en los territorios donde el Gobierno autonómico y municipal lo complementen hasta el 50 %. Se termina el descuento generalizado de 20 céntimos en las gasolinas, que sólo será para los sectores más afectados.

3.2. Mercado de Inversión Inmobiliaria 4T España

Las previsiones de crecimiento del PIB para el conjunto de 2022 se han ajustado al 4,4%, y del 1,3% para el 2023. La era post-COVID y el conflicto entre Rusia y Ucrania, ha dejado atrás un escenario de rentabilidades en mínimos históricos de los últimos años.

A pesar de la incertidumbre en España sobre el contexto macroeconómico, la subida de tipos y bonos, España, siguen en el punto de mira de los inversores tanto nacionales como internacionales, a pesar de que en el 4T2022, el volumen de inversión se ha visto reducido sensiblemente. De cara a 2023 se esperan ajustes en el volumen de inversión respecto a máximos de 2022.

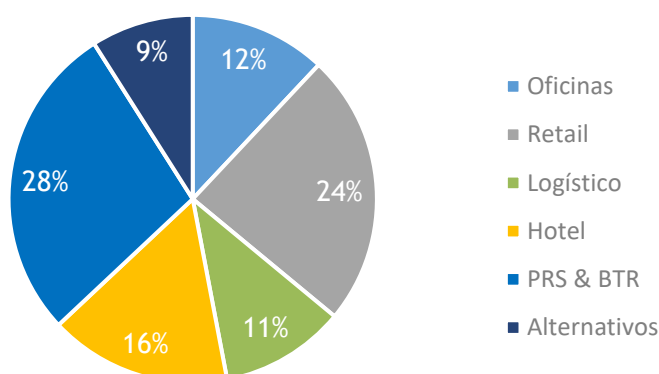
El volumen total de inversión en España en todo el año 2022 se sitúa en 15.400 M€, cifra que representa un crecimiento del 35% sobre el año 2021 y del 21% sobre el año 2019. Únicamente a cierre de 4T de 2022 se ha invertido aproximadamente un total de 2.400 M€, un -52% intertrimestral, cabe recordar que el pasado 3T se cerró con la mayor inversión de la serie histórica (4.866 M€). Este aumento de inversión es debido principalmente a la existencia de una oferta mayor y de mejor calidad (ESG), unas previsiones económicas más favorables en los próximos años tras el impacto de la pandemia y unas rentabilidades atractivas respecto a otros productos financieros.



Si nos centramos por sectores, el sector retail ha sido el que mayor volumen de inversión ha recogido en el año 2022, hay que tener en cuenta la recompra por parte de BBVA de 659 sucursales bancarias a la Socimi Merlin Properties por un valor de 1.987 M€. Si no se tiene en cuenta esa operación, el sector oficinas es el que mayor volumen de inversión ha recogido con un total de 2.685 M€, lo que demuestra que, a pesar del incremento del teletrabajo, las oficinas siguen siendo indispensables y sigue en el punto de mira de los inversores. El sector hotelero y residencial (Private Rented Sector y Build to Rent) han recogido una inversión superior a 2.000M€.

Si nos referimos exclusivamente al cuarto trimestre de 2022, observamos como el mercado residencial en alquiler ha sido el más activo, contabilizando un total de 670 millones de euros, aproximadamente un 28% del total invertido en el 4T 2022 y un acumulado anual de 2.560 M€, cifra históricamente más elevada de este sector en España, destacando operaciones destinadas al Built to Rent (BTR).

Inversión por Tipología en 4T 2022



El sector retail en el 4T de 2022, se ha situado en segunda posición en términos de volumen de

inversión registrados con 565M€ y representando el 24% del total invertido. Cabe destacar que el 86% del volumen lo componen 3 operaciones de gran volumen, la venta por parte del Corte Inglés en Portal de Ángel 19-21 a Redevco y Ares por un volumen aproximado de 200 M€, La cartera de 36 Cash and Carry por parte de Sagax por aproximadamente 180 M€ y la venta por parte de Generali de un activo comercial ubicado también en la calle Portal del Ángel por 105 M€. La tipología de activo más resiliente en este sector sigue siendo los supermercados, los hipermercados y parque comerciales. El sector retail, teniendo en cuenta la operación de BBVA y Merlin Properties (46% del total) cierra el año con 4.261 M€ y representa un +222% respecto al año anterior.

En el sector de los hoteles, en este último trimestre se ha registrado un total de 374 M€ y cierra el año con una inversión aproximada de 2.000 M€. Sigue en el punto de mira de los inversores debido a su oferta existente y el incremento de confianza en el sector después de fuerte impacto de la pandemia. Las ubicaciones más demandadas siguen siendo el sector vacacional en Andalucía y las Islas Baleares y también en plazas urbanas de Madrid y Barcelona.

El mercado de oficinas, como hemos dicho anteriormente, ha registrado un volumen de 2.685 M€, un incremento interanual del 11% pero un 42% por debajo del registrado en 2019. A pesar de que, en este último trimestre, la inversión ha sido mucho menor y ha registrado un total de 12 operaciones con un volumen de 240 M€ en el 4T 2022, confirmando la posición de “wait and see” de los inversores y su interés por edificios de mayor calidad con criterios de sostenibilidad. El mercado madrileño el más dinámico, registrando el 50% de las operaciones y el 61,4% del volumen de inversión.

En el sector logístico, ha registrado un volumen de inversión en el 4T de 236M€ y ha cerrado el año con un volumen de inversión total de 1.732 M€, un 39% menor que en acumulado de 2021, es un sector muy dinámico y que ha ganado mucho protagonismo en los últimos años pero las continuas subidas de los tipos de interés, la rentabilidad de los bonos y las perspectivas macroeconómicas han tenido un fuerte impacto en el sector y representa un ajuste de inversión del 78% respecto al 4T de 2021, periodo de máxima actividad. Ha recogido operaciones de llave en mano significativas y los mercados más activos han sido en Madrid, Cataluña, Sevilla, Valencia y Málaga.

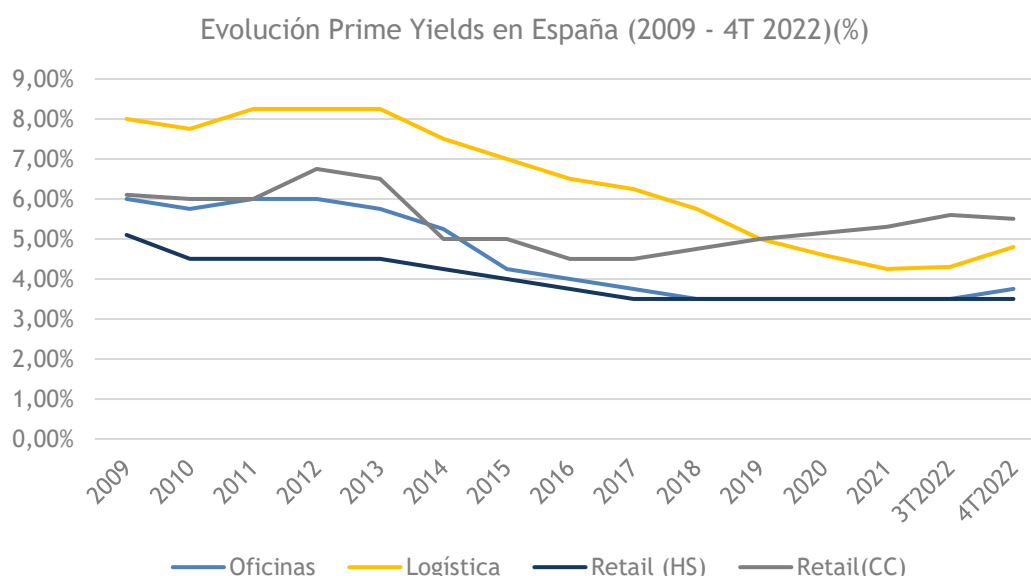
El sector alternativo ha recogido un total de 218 M€ en el 4T 2022 y un acumulado anual de 2005M€, destacando que el foco inversor se centra en Senior living y centros medicalizados.

Observamos como los fondos institucionales de inversión han representado el 54% del total y como el inversor privado (Family Office) continúa su ascenso y ha incrementado un 95% su inversión respecto al 2021. En cuanto al origen, el inversor nacional lidera con un 40% del total.

A pesar de los buenos datos recogidos, hay que tener en cuenta que, en el contexto actual nacional, la subida de tipos de interés, el incremento en de las rentabilidades de los bonos españoles y alemanes a 10 años y las condiciones de financiación menos favorables nos adelanta un cambio de tendencia de las rentabilidades. Podemos observar cómo se está volviendo a poner en valor los criterios Core (inversiones más adversas al riesgo). En los próximos meses el mercado se va a

polarizar en casi todos los segmentos y el incremento previsto en las rentabilidades será mucho menor en activos prime que cumplan con criterios de ubicación calidad y contratos de larga duración.

Actualmente, En cuanto a los rendimientos Prime, se observan cambios, en oficinas se sitúan en torno al 3,75% cuando el trimestre anterior estaba en 3,50%. Se han producido ajustes en el sector de la Logística a un 4,85% del 4,35% registrado en trimestres anteriores, en el caso de los centros comerciales igualan a los parques comerciales y se sitúan en un 5,5%, algo menor en el caso de supermercado en torno a un 5%. En el caso de los hoteles se sitúa en un 4,75% un aumento de 50 puntos básicos respecto al trimestre anterior. Los rendimientos principales en BTR y PRS se sitúan en 3,75%.



3.3. Mercado residencial Nacional

Evolución del mercado residencial 4T 2022

El acceso a la vivienda en España se volverá más difícil en los próximos meses debido a la subida de los precios y de los tipos de interés. No sólo la cuota mensual de la hipoteca es el principal problema, sino también las barreras que deben superar las familias para acceder a la financiación.

Cerrando el cuarto trimestre de 2022, el precio de la vivienda en España ha seguido creciendo y suma ya siete trimestres consecutivos registrando subidas, aunque en menor medida en este último trimestre. En estos tres meses, a raíz de nuestras tasaciones, el incremento interanual ha sido del 3,3%, con un precio de venta unitario de 1.507 euros/m². Por lo que el mercado residencial, ha evolucionado positivamente a cierre de 2022. Consideramos que este incremento es respuesta al efecto contrario que han provocado las subidas de tipos de interés, ya que han podido acelerar en algunos casos la decisión de compra ante la posibilidad de futuros incrementos. Aun así, estimamos que habrá una estabilización del precio de la vivienda a lo largo del 2023.

Desde los valores máximos alcanzados en 2008, el valor de los pisos en el país, se han depreciado un

-29,7 %. A continuación, podemos observar una gráfica de la evolución de los precios medios de vivienda en España desde el año 2007 hasta el 4T 2022.



Precio medio vivienda	Variación anual precio	Variación respecto al máx. alcanzado
1.507 €/m ²	+3,3 %	-29,7 % (4T22 / 1T08)

A cierre del año 2022, sigue quedando patente la fortaleza del sector inmobiliario, a pesar de notar contracciones en este último trimestre de los indicadores fundamentales que marcan el comportamiento del mercado inmobiliario. Durante 2022 se han registrado un total de 108.908 visados de obra nueva, un incremento interanual del 1% pero en diciembre 2022 un -11% respecto a diciembre de 2021. Las comunidades en las que más certificaciones se han realizado han sido Madrid (19,1%), Andalucía (16,9%) y Cataluña (15,0%); En lo referente a visados de dirección de obra, Andalucía se sitúa en cabeza con 19,8% seguido por Madrid (19,5%) y Cataluña (14,7%). El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), calculado por Registradores, presenta una variación interanual del +6,8%, manteniendo un nivel de actividad superior al del año 2003, ejercicio que supone la base del índice.

Ante un escenario tan cambiante como el que hemos vivido durante el último año, los datos sobre las condiciones de financiación se han mantenido relativamente estables. El plazo medio de las nuevas hipotecas se sitúa en 24,3 años, cifra similar a la registrada en los trimestres anteriores. Durante el segundo trimestre del año se ha visto reducido ligeramente el Loan to Value y en mayor medida el porcentaje de préstamos concedidos que superan el 80% del valor del inmueble, aumentaron ligeramente a 0,3% y 2,3% respectivamente. La ratio de préstamos dudosos ha disminuido un 12,5% interanual, situándose en 2,72. En la estimación del año 2021 del parque de viviendas nacional aumentó en casi 95.000 unidades lo que supone un incremento del 0,36% respecto a 2020, Siendo Navarra el que más incremento registró seguido de Madrid y de Baleares.



Ya en el mes de abril de 2022 el Euribor aumentó 0,250 puntos respecto al mes anterior y posicionó

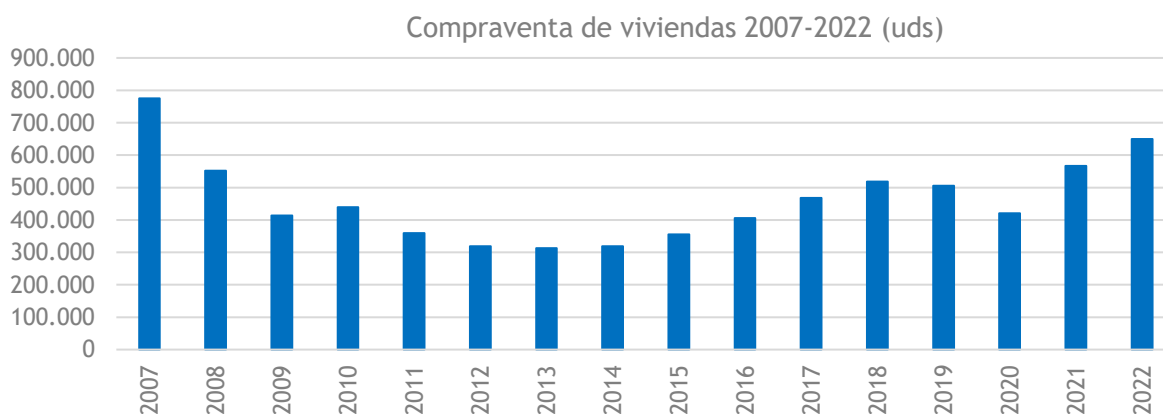
en una cifra positiva por primera vez desde 2016. Mucho mayor fue el incremento durante el mes de junio donde el promedio se situó en 0,565pts. Estos incrementos se han mantenido estables en el mes de octubre que cierra con incremento acusado de +0,396pts, lo que significa una variación acumulada anual de +3,106pts. Incrementos que afectaran de manera negativa al número de compraventas durante los próximos meses principalmente debido al incremento del precio del dinero y de las hipotecas en el próximo ejercicio.

Según los últimos datos publicados, correspondientes al cierre del 15 2022, el esfuerzo teórico necesario por las familias para adquirir una vivienda aumentó siete décimas respecto al trimestre anterior, situándose en el 33,6%, lo que supone llegar casi al umbral del 35%. La pérdida de poder adquisitivo ha provocado que, en un año y a nivel nacional, se aumente en cinco décimas el número de años de salario que necesitaría dedicar una familiar de renta media para poder adquirir una vivienda también de tipo medio, siendo esta cifra de 8,2 años.

El número de nuevas empresas del sector inmobiliario, teniendo en cuenta exclusivamente la construcción y actividades inmobiliarias y los 11 primeros meses de 2022 respecto a 2021, ha sufrido un incremento del 6,00% frente al trimestre anterior, situando al sector muy por encima de la media. Comparando exclusivamente los meses de noviembre de ambos años, la tendencia es creciente y ha sido del +8,73%, siendo superior el decrecimiento en la construcción con un -8,75% y respecto a las actividades inmobiliarias con un +8,11%.

Compraventa de viviendas en España

El número de compraventas de viviendas durante el ejercicio de 2022 ha alcanzado la cifra de **649.494 unidades**, según el INE. En términos interanuales frente al mismo periodo de 2021, nos encontramos un incremento del 15%, confirmando la senda de crecimiento de los trimestres anteriores, aunque se espera un ritmo más lento a partir del próximo año. En el mes de diciembre 2022 se ha cerrado un 10% menos de compraventas respecto a diciembre de 2021, rompiendo así los 21 meses consecutivos en aumento desde el final de la pandemia. El mes de mayo 2022 ha presentado la mejor cifra, con un incremento del 17,5% respecto al mismo mes del año pasado. Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y C. de Madrid absorbiendo casi el 65% del total de compraventas. A continuación, mostramos un gráfico con el número de compraventas realizadas acumuladas por año desde 2007:



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Las compraventas realizadas por extranjeros durante el tercer trimestre de 2022 se han incrementado levemente hasta el 20%. Las comunidades con mayor porcentaje de transacciones realizadas por extranjeros durante este trimestre fueron Baleares con un 41,4%, seguidas de la C. valenciana y Canarias, con un 37,6% y un 35,8% respectivamente. En términos absolutos, el incremento en el número de compraventas realizadas por extranjeros en el año 2022 frente al mismo período de 2021 asciende un 18% y un 5% respecto al trimestre anterior.

Precios residenciales en España

Manteniendo los crecimientos observados desde el 2T 2021, vemos como dieciséis Comunidades Autónomas han incrementado su precio de venta promedio durante el cuarto trimestre respecto al mismo periodo del año anterior. Los incrementos más notables los presenta las Islas Baleares (+8,1%), Navarra (+6,0%) y Madrid (+5,2%), también destacar con incrementos de +3,0% en C. Valenciana y las Islas Canarias. La única Comunidad que presenta contracción en los precios es Extremadura con un -1,4%.

El ranking de precios por comunidad autónoma en el cuarto trimestre de 2022 continúa sin cambios. Baleares sigue siendo la comunidad con los precios más elevados, con cifras de 2.611 €/m². La segunda posición la ocupa Madrid, con 2.412 €/m²; seguida por País Vasco, que se sitúa este trimestre en un valor de 2.309 €/m². Por otro lado, la parte inferior del ranking la encabeza Extremadura, con un valor de 844 €/m², seguida por Castilla La Mancha con 877 €/m², siendo las únicas comunidades con valores por debajo de 1.000€/m².

A nivel provincial, destacan los incrementos de Málaga (+11,2%), Alicante (+9,3%) y Baleares (+8,1%). Por el contrario, las provincias que han acusado las variaciones más negativas han sido Cáceres (-4,0%), Lérida (-3,7%), Jaén (-3,2%) y Zamora (-2,4%). 17 provincias no superan los 1.000€/m². Guipúzcoa, Islas Baleares, Madrid, Vizcaya y Málaga mantienen valores superiores a los 2.000€/m².

En términos generales, los precios del alquiler se han comportado de forma positiva y sea habido un aumento generalizado en los precios de las rentas estos últimos meses. Barcelona (18,21 €/m²/mes) vuelve a encabezar el ranking en cuanto a los precios de alquiler más elevados y con Madrid en segundo lugar (15,61 €/m²/mes) Las únicas provincias que fijan su promedio unitario por debajo de los 5€/m²/mes son Jaén (4,81€/m²/mes) y Cuenca (4,90€/m²/mes).

Durante el tercer trimestre de 2022 los mayores incrementos en los precios de los alquileres interanuales provinciales se dieron en Jaén (+12,3%), Málaga (+12,0%), Cádiz (+8,5%), Barcelona (+8,4%) y Baleares (+8,2%). Por el contrario, las únicas contracciones se observaron en Cáceres (-4%), Lérida (-3,7%), Jaén (-3,2%) y Zamora (-2,4%). Si nos referimos exclusivamente a las capitales de provincias en venta, San Sebastián lidera el ranking y se sitúa en 4.228€/m², le sigue Barcelona con 3.444€/m² y Madrid con 3.245€/m². Estos mismos municipios son los únicos que registran precios de alquiler unitarios por encima de los 15€/m²/mes.

Hipotecas

El número total de hipotecas contratadas de viviendas durante el ejercicio del año 2022 ascendió a **463.614 hipotecas**, lo que supone un incremento del 11% respecto a las registradas en el mismo periodo de 2021. En el mes de diciembre al igual que en las compraventas, se ha registrado una variación negativa respecto a diciembre de 2021, concretamente un -9%. Seguimos observando, que el volumen de compraventas sigue superando el volumen de hipotecas; consideramos que, al menos por el momento, mantienen una relación favorable.

Si analizamos la estadística por comunidades, observamos que las comunidades en las que más hipotecas se han constituido han sido Andalucía, Comunidad de Madrid y Cataluña.

En diciembre 2022, el Euribor mensual en España se situó en el 3,018%, es decir, 0,19 puntos más que el mes anterior, cuando se situó en el 2,828% y que supone una variación anual de +3,52pts. Como hemos mencionado anteriormente, estas subidas afectarán al encarecimiento del dinero y de las hipotecas, lo que puede repercutir negativamente en el volumen de compraventas durante los próximos trimestres de 2023. Este índice supone que una hipoteca media, que en España es de 120.000 euros a 20 años, que se revise en octubre pagará 191,4 euros más en su cuota mensual y 2.297 euros más anualmente. El Euribor es el índice al que están referenciadas la mayoría de las hipotecas en España.

La previsión para el cierre del año 2023 es que se registre un 5% menos de hipotecas respecto a lo registrado en 2022.

Cifras cierre 2022:

COMPRAVENTAS	HIPOTECAS	VISADOS DE OBRA NUEVA	COMPRADOR EXTRANJERO
			
649.494	463.614	108.908	20%
- 10% Var. Diciembre	- 9% Var. Diciembre	- 11% Var. Diciembre	+5% Var. Trimestral
+15% Var. Anual	+11% Var. Anual	+1% Var. Anual	+18% Var. Anual
Prev. 2023 --> -5%	Prev. 2023 --> -5%	Prev. 2023 --> +2%	Prev. 2023 --> 0%

3.4. Mercado inmobiliario residencial en la Comunidad Valenciana

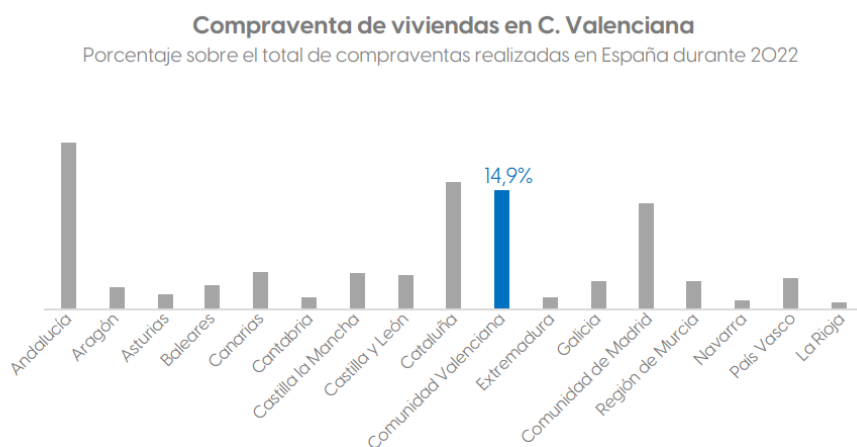
Las operaciones de compraventa en la Comunidad Valenciana se redujeron un 6% en el año 2022 tras batir niveles máximos de compraventa. Además, en el cuarto trimestre de 2022, se ha alcanzado un unitario medio de venta por metro cuadrado de 1.204 €/m², un 5,1% más respecto al de 2021 y de alquiler de 8,81 €/m²/mes.

Estudio por provincias

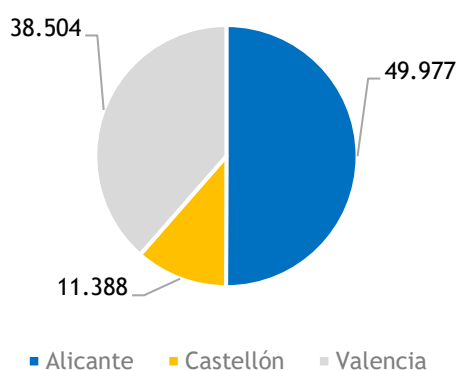
	Venta (€/m ²)			Alquiler (€/m ² /mes)		
	4T 2022	Var. anual	Var. trimestral	4T 2022	Var. anual	Var. trimestral
COMUNIDAD VALENCIANA	1.204	5,1%	1,6%	8,81	6,4%	0,7%
ALICANTE	1.344	9,3%	2,5%	9,60	7,2%	4,9%
CASTELLÓN	978	2,8%	-0,1%	7,34	5,6%	-5,2%
VALENCIA	1.196	4,1%	2,3%	9,68	5,3%	2,4%

En el último trimestre 2022 se realizaron 24.315 compraventas en la Comunidad Valenciana un 7,7% menos que el anterior trimestre, en el que se alcanzó el máximo desde el año 2007 con 26.353 operaciones. Es la segunda autonomía con mayor número de compraventas por detrás de Andalucía (31.472) y cerca de Cataluña (24.038) durante el cuarto trimestre de 2022. Por provincias, la caída de compraventas más acusada fue en Alicante, con un -8,8% menos de operaciones que en el trimestre anterior. En Valencia las compraventas bajaron un -6,9% y en Castellón un -5,3%.

En el año 2022, el número de compraventas en la Comunidad Valenciana alcanzó las 99.869 unidades, máximo desde 2008 y registrando un incremento de 25,2% con respecto al año 2021, representando un 14,9% del total de las compraventas realizadas en España. El 76,55% de las viviendas que se compraron fueron de segunda mano, mientras que el 23,45% fueron de obra nueva.



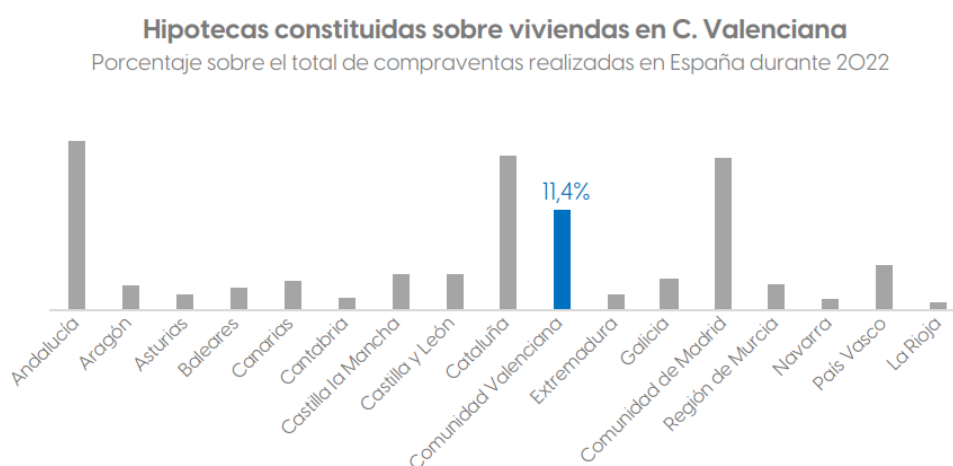
Compraventas de viviendas en la C. Valenciana 2022 (uds)



En cuanto al número de visados fue de 10.851 en 2022, un 2,10% más que el año anterior y 12.535 compraventas de obra nueva.

El comprador extranjero ha representado un 28,5% del total de operaciones, lo que la sitúa como segunda autonomía preferida después de Baleares. Las nacionalidades con más peso de compra han sido los británicos (11,8%), belgas (7,6%), holandeses (7,5%), alemanes (7,2%) y franceses (6,27%). Respecto a las provincias valencianas, destaca Alicante con un 42,94% de compra extranjera, por delante de Castellón con una cuota de 16,16% y Valencia con 12,68%.

El número de hipotecas constituidas durante el año 2022 en la Comunidad Valenciana ha supuesto el 11,4% del total de España. El endeudamiento hipotecario medio por vivienda ha sido de 106.429€, con un ascenso trimestral del 1,6%.



Tras un año 2022 marcado por el aumento de los precios, para el año 2023 se espera una moderación del crecimiento, ya que, ante la subida de los tipos de interés, se reducirá la demanda de compra de vivienda y esto conllevará ascenso de los precios. Sin embargo, no se espera que esta tendencia se pueda llegar a traducir en caídas significativas en el mercado valenciano, aunque sí se podrían ver descensos cerca del 1% en el global del territorio nacional.

En lo que respecta al alquiler, el mercado valenciano está muy tensionado, con subidas de precio interanuales, en los dos últimos trimestres, cercanos al 10%. No se prevé una bajada de las rentas.

3.5. Mercado inmobiliario residencial en Benicarló, Castellón

La vivienda de la costa de la Comunidad Valenciana ha vivido un proceso alcista de precios al igual que el resto de las comunidades autónomas.

El precio de la vivienda en la localidad de Benicarló a diciembre de 2022 se situó en 1.064 €/m², lo que supone una variación trimestral de -2,0% y anual de -0,9%. De esta manera se aprecia que la incertidumbre por la economía ha frenado ligeramente el alza de los precios de la vivienda en Castellón.

Han sido los pequeños municipios los que han liderado la venta de vivienda en la provincia de Castellón, destacando Moncofa, donde el mercado de venta de viviendas ha destacado por su dinamismo.

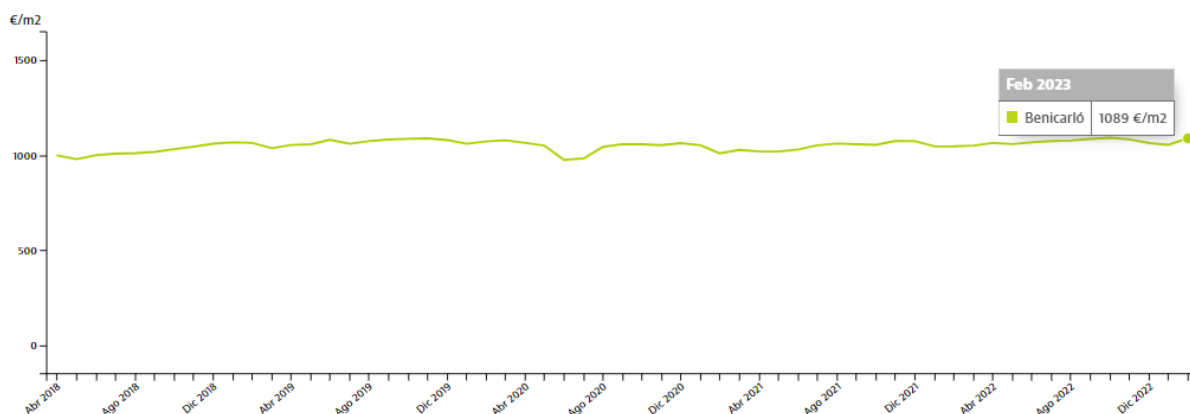
Entre los nuevos desarrollos urbanísticos que afectan a Benicarló y a destacar en el año 2022, está la integración en la malla urbana de uno de los enclaves residenciales situados a las afueras de la localidad. Con este objetivo el Ayuntamiento ha aprobado el proyecto de reparcelación forzosa de la Unidad de Ejecución 6, integrada en la U.A-7. La parcela cuenta con 1.762 m².

Venta

Actualmente, los municipios más baratos de la provincia de Castellón son Betxí (596 €/m²), San Joan de Moró (638 €/m²) y Altura (660 €/m²).

Al contrario, entre los más caros están Benicassim (2.147 €/m²), Peñíscola (1.766 €/m²) y Oropesa (1.366 €/m²).

A febrero de 2023, Benicarló tiene un unitario medio de venta de vivienda de 1.089 €/m², un 2,34% más que a cierre de 2022. A pesar de la subida de precios no se llega a alcanzar el máximo histórico de 2010, donde el precio medio por metro cuadrado en Benicarló se situaba en 1.741 €/m².



Fuente: Idealista

Estudio por zonas de Benicarló

	Venta (€/m ²)			
	Feb 2023	Var. anual	Var. trimestral	Máximo histórico
BENICARLÓ	1.089	4,0%	0,5%	1.741 €/m², dic 2010
PAPA LUNA	1.413	2,5%	3,0%	1.856 €/m ² , nov 2011
PUEBLO	1.002	2,4%	2,1%	1.567 €/m ² , dic 2010
PUERTO	1.035	3,7%	5,2%	1.789 €/m ² , oct 2011
LA MAR CHICA	1.203	-2,8%	-0,1%	1.691 €/m ² , mar 2015

No obstante, y a pesar de esta ligera subida de precios que se refleja en toda la provincia, la compraventa de viviendas ha alcanzado niveles previos a la crisis inmobiliaria de 2009. Para el año 2024 se espera que la vivienda suba un 6% y hasta un 11,3% en los próximos tres años en Castellón.

3.6. Comparables

Uso residencial unifamiliar

El precio por metro cuadrado de viviendas unifamiliares ofertadas últimamente en la zona varía de 1.000€/m² a 1.800€/m², dependiendo fundamentalmente de la superficie de parcela, superficie construida y estado de conservación, considerando además que son precios de referencia en oferta susceptibles de ser negociados. A continuación, se presenta el listado de los comparables estudiados:

Dirección	Tipología	Características	Superficie parcela (m ²)	Superficie construida (m ²)	Oferta (€)	Unitario (€/m ²)	Vivienda nº55	Vivienda nº53
							Unitario homog. (€/m ²)	Unitario homog. (€/m ²)
Camino de Genaro, s/n	Independiente	2 plantas, 7D, 4B, orientación este, jardín con piscina.	1.164	366	540.000	1.475	890	1.243
Partida Sanadorli, s/n	Independiente	2 plantas, 4D, 2B, jardín con piscina, año const. 1990.	-	222	399.000	1.797	1.068	1.492
C/ Prades, s/n	Independiente	3 plantas, 5D, 2B, año const. 1999.	98	246	290.000	1.179	702	1.033
C/ d' Uldecona, s/n	Independiente	1 planta, 3D, 1B, año const. 2007.	900	280	300.000	1.071	641	942
C/ de Ferreres Bretó, s/n	Independiente	1 planta, 4D, 1B, gran garaje para 3-4 plazas, jardín con piscina.	1.500	264	300.000	1.136	678	997
Pueblo	Independiente	2 plantas, 6D, 3B, a reformar.	1.026	359	360.000	1.003	605	889
Valor unitario homogeneizado							770,00 €/m ²	1.100,00 €/m ²

Uso residencial: viviendas protegidas en edificio plurifamiliar

Para el cálculo del Valor Máximo Legal se ha utilizado los módulos establecidos por la Generalitat Valenciana para esta localidad:

- Módulo nacional x 1,6 = 1.394,72 €/m² útil para vivienda.
- Módulo nacional x 1,6 = 1.394,72 €/m² útil x 60% = 836,83 €/m² para anexos.
- Superficie vivienda VPO: 90 m² útil, 90 m² x 1,25 = 112,50 m² construidos.
- Superficie anejos vinculados: 25 m² garaje + 8 trastero: 33 m² útiles.
- Superficie total vivienda + anejos: 145,50 m² construidos.
- Valor máximo legal por vivienda: (90 x 1.394,72) + (33 x 836,83) = 153.140,29 €, incluidos anexos.

Uso residencial: viviendas en edificio plurifamiliar

El precio por metro cuadrado de viviendas en edificio plurifamiliar ofertados últimamente en la zona varía de 1.000€/m² a 1.500€/m², siendo el precio medio homogeneizado de 1.310 €/m², excluyendo parking.

Para el cálculo del valor de repercusión del suelo hemos considerado un valor de venta de una vivienda tipo con una superficie media de 115 m², considerando que son precios de referencia en oferta, susceptibles de ser negociados. A continuación, se presenta el listado de los comparables estudiados:

Dirección	Tipo	Características	Superficie construida (m ²)	Oferta (€)	Unitario (€/m ²)	Unitario homog. (€/m ²)
C/ dels Llauradors, s/n	Plurifamiliar	Planta 2ª, 4D, 2B, ascensor, garaje, reformado, en urbanización con piscina.	123	169.200	1.322	1.399
Avda. Castelló, 4, 2, 2	Plurifamiliar	Planta 2ª, 3D, 2B, ascensor, reformado, garaje.	117	176.000	1.448	1.493
C/ Sant Martí, s/n	Plurifamiliar	Planta 2ª, 4D, 2B, sin ascensor, reformado.	100	110.000	1.100	1.137
C/ de Madrid, s/n	Plurifamiliar	Planta 3ª, 4D, 2B, trastero, ascensor.	140	155.000	1.107	1.270
Plaza de la Paz, 16	Plurifamiliar	Planta 3ª, 4D, 2B, orientación este, ascensor.	90	113.000	1.256	1.344
Paseo de José Febrer i Soriano, s/n	Plurifamiliar	Planta 2ª, 3D, 2B, ascensor, garaje, a reformar, año const. 2006.	92	104.000	1.059	1.166
Valor unitario homogeneizado						1.310,00 €/m ²

Uso residencial: plazas de garaje

El precio por plaza de garaje en edificio plurifamiliar ofertados últimamente en la zona varía de 3.800 €/ud a 8.500 €/ud, siendo el precio medio de 6.600 €/ud. Para el cálculo del valor de repercusión del suelo hemos considerado un valor de venta de una plaza de garaje tipo con una superficie media de 28 m², considerando que son precios de referencia en oferta, susceptibles de ser negociados. A continuación, se presenta el listado de los comparables estudiados:

Dirección	Características	Superficie construida (m ²)	Oferta (€)
Avd. Cataluña, 5	Plaza de garaje de tamaño grande	25	8.500
C/ de Càlig, s/n	Plaza de garaje de tamaño grande	26	3.800
Avda. Magallanes, 2	Plaza de garaje de tamaño grande	26	5.500
Avda. Magallanes, 2	Plaza de garaje de tamaño grande	35	6.500
Avda. Magallanes, 2	Plaza de garaje de tamaño grande	35	8.500
C/ d'Aragó, s/n	Plaza de garaje de tamaño grande	28	7.000
Valores homogeneizados			6.600 €

Uso comercial

El precio por metro cuadrado de locales comerciales ofertados últimamente en la zona varía de 750 €/m² a 1.000 €/m², siendo el precio medio homogeneizado de 960 €/m². Para el cálculo del valor de repercusión del suelo hemos considerado un valor de venta de un local comercial con una superficie media de 150 m², considerando que son precios de referencia en oferta, susceptibles de ser negociados. A continuación, se presenta el listado de los comparables estudiados:

Dirección	Tipo	Características	Superficie construida (m ²)	Oferta €	Unitario (€/m ²)	Unitario homog. (€/m ²)
C/ de la Llibertat, 10	Local	Local distribuido en planta baja y sótano (126 m ² + 162 m ²), año const. 2008.	288	299.000	1.038	960
Zona Pueblo	Local	Local en planta baja, distribución diáfana, año constr. 1970.	180	150.000	833	792
C/ Escuelas Cristianas, 7	Local	Local distribuido en planta baja y primera, 1 escaparate, fachada 5 m, tienda.	100	75.000	750	702
C/ Llauradors, 20	Local	Local en planta baja, en esquina, a reformar.	300	250.000	833	811
C/ Hernán Cortes, 36	Local	Local distribuido en cuatro estancias, fachada 5 m, bar-cafetería.	110	113.300	1.030	966
Avda. Catalunya, 15	Local	Local en planta baja, 1 escaparate, fachada 4 m, comercio.	100	100.000	1.000	891
Valor unitario homogeneizado						860,00 €/m²

Valoración

4. VALORACIÓN

4.1. Método de Valoración

El objeto de nuestro trabajo consiste en el cálculo de los siguientes valores:

- Valor de Mercado Actual del Suelo Bruto de la Unidad de Actuación, considerando los costes de urbanización e indemnizaciones.
- Valor de Mercado Actual de las Parcelas Netas Residenciales de la Unidad de actuación, sin considerar los costes de urbanización ni indemnizaciones.
- Valor de Mercado de las dos viviendas unifamiliares existentes dentro del ámbito.

Para el cálculo del valor de mercado de los inmuebles solicitados se han utilizado dos métodos de valoración: Comparación y Residual Dinámico.

- Para llegar al Valor de Mercado en Hipótesis de Edificio Terminado hemos utilizado el **Método de Comparación**.
- Una vez determinado el Valor de Mercado en Hipótesis de Edificio Terminado, hemos utilizado el método DCF para hallar el Valor del Suelo en estado actual, descontado del Valor de Mercado del inmueble terminado los gastos y riesgos propios de la construcción y la promoción de inmuebles. Este método también es conocido como **Método Residual Dinámico**.

Método de Comparación

El método de comparación (o de mercado) se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de características lo suficientemente similares, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc.

El proceso de valoración por el método comparativo supone un estudio de los precios y de las transacciones u operaciones de compraventa realizadas recientemente en el mercado, partiendo de una investigación previa para conseguir la información necesaria que sirve de base a la conclusión de valor. Finalmente, se asigna el valor del inmueble, en función de los precios homogeneizados.

Descuento de Flujos de Caja (Residual Dinámico)

El método residual dinámico se aplicaría a los siguientes tipos de inmuebles:

- Suelos urbanos o urbanizables, estén o no edificadas.
- Promociones en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas.

Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario.

El método residual por el procedimiento dinámico se basa en la estimación de los flujos de caja relativos a los desarrollos inmobiliarios que se pretenda promover en el terreno. Estos serán los cobros que se estime obtener por la venta de los inmuebles y los pagos que se efectuarán por los diversos costes y gastos derivados de la tramitación urbanística, ejecución de las obras de urbanización, de edificación y los asociados a actividades de marketing, así como los costes de comercialización. Todo ello referido a las fechas previstas de comercialización y construcción de los inmuebles. Para ello, será necesario determinar las fechas y plazos previstos para cada uno de los conceptos anteriores.

Además, debe establecerse el tipo de actualización (i) que represente la rentabilidad media anual del proyecto para un promotor de tipo medio en una promoción de las características de la analizada.

El Valor de Mercado del activo objeto de valoración, se obtiene por diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$VM = \sum_{j=1}^{i=n} \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum_{k=1}^{i=n} \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

Donde:

- VM = Valor del Terreno
- E_j = Importe de los ingresos previstos en el momento j
- S_k = Importe de los pagos previstos en momento k
- t_j = Numero de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.
- t_k = Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta cada uno de los pagos.
- i = Tipo de actualización elegido, correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados y representando el riesgo estimado

En función del objeto del trabajo se van a utilizar los siguientes métodos de valoración para la obtención del Valor de Mercado:

- Valoración de las viviendas unifamiliares existentes dentro de la UA-18: **Método de Comparación.**
- Valoración del suelo bruto y del suelo neto de la UA-18: **Método Residual Dinámico.**

Supuesto Especial

Se valora asumiendo que el Borrador del Plan de Reforma Interior -nueva versión marzo 2021- se aprobase según se describe en la Hipótesis urbanística de valoración que figura en el apartado 2.2 del presente Informe.

4.2. Cálculo del Valor de Mercado del Suelo

Hemos utilizado el método DCF para hallar el Valor de la Promoción a día de hoy. Este método permite determinar el valor actual de una promoción descontado del Valor de Mercado del inmueble terminado los gastos y riesgos propios de la construcción y la promoción de inmuebles. Para ello es necesario:

- Determinar la promoción inmobiliaria, en este caso el Proyecto de Reforma Interior proporcionado.
- Estimar las fechas y plazos para la finalización de la construcción, según las hipótesis más probables atendiendo a sus cualidades y características.
- Estimar los costes de construcción pendientes y los gastos necesarios de promoción pendientes para una promoción de características similares a la analizada.
- Estimar el valor de mercado del inmueble a promover.

Promociones a desarrollar

Hemos considerado la promoción de viviendas que se menciona en la Hipótesis urbanística que se detalla en el apartado 2.1 del presente informe.

Como resultado del análisis del área edificable y en función de los datos contenidos en el Plan de Reforma Interior aportado, concluimos que la edificabilidad permitida se podría materializar en 3 edificaciones de uso residencial, de 6 plantas sobre rasante, en régimen de protección oficial y libre. La planta baja se destina al uso comercial y el resto de las plantas, de la cuarta al ático, a viviendas.

Según la normativa vigente hay que reservar un 30% de la edificabilidad para destinarla a vivienda protegida, con una superficie de 90 m² útiles, y plaza de garaje y trastero con una superficie total

de 33 m².

El resto de edificabilidad residencial se destina a vivienda libre con una superficie media de 115 m²c. En planta bajo rasante, se prevé la dotación de plazas de garaje que exige la normativa, 1 plaza por cada 100m² construidos o 1 plaza por vivienda, considerando una superficie media de 28 m² por plaza en régimen libre y 33 m² en régimen protegido con inclusión de trastero.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	PGOU	PRI	PRI *
Superficie total Unidad de Actuación (m ²)	7.410,00	7.604,28	7.577,13
Índice de Edificabilidad	2,6696	2,6696	2,6638
Edificabilidad máxima permitida (m²t)	19.781,74	20.300,39	20.184,01
Cesión del aprovechamiento tipo	5%	5%	
Edificabilidad c/cesión del 5% del aprovechamiento		19.285,37	

(*) Según levantamiento topográfico marzo 2021

ORDENACIÓN PROPUESTA

	Usos	Edificab. (m ²)	Edificab. i/cesión (5%)	Tipo resid.	Edificab. (m ²)	Sup. Constr. Adoptada/ud (m ²)	Uds
Edificabilidad Residencial Plurifamiliar (I+II+III)	Residencial plurifamiliar s/r	15.783,15	14.993,99	VPO (30%)	4.498,20	112,50 m ²	40 Ud
				Libre	10.495,79	115,00 m ²	91 Ud
	Garaje b/r	4.078,91	-	VPO (30%)	1.319,47	33,00 m ²	40 Ud
				Libre	2.555,50	28,00 m ²	91 Ud
	Comercial PB	3.843,86	3.651,67		3.651,67		1 Ud
TOTAL		19.627,01 m²	18.645,66 m²				

Valor de Mercado de los inmuebles a promover

Teniendo en cuenta el estudio de mercado realizado en la Sección 3.6 del presente Informe, se han considerado los siguientes valores de mercado de los edificios terminados:

La edificabilidad disponible se reparte, según lo indicado en el borrador del proyecto de Reforma Interior aportado por el cliente, en tres edificios correspondientes a edificaciones residenciales de 6 plantas sobre rasante (PB+IV+AT), con uso comercial en planta baja, y una planta bajo rasante con plazas de garaje.

El unitario de mercado global para cada uso ha sido obtenido según los datos indicados en el cuadro siguiente:

Usos	Tipo resid.	Sup. constr. (m ²)	Sup. Constr. Adoptada/ud (m ²)	Uds	Valor unitario venta (€/m ² c)	Valor unidad venta (€)	Valor total usos (€)	Valor total ingresos usos (€)	Valor unitario ingresos usos (€/m ²)
Residencial plurifamiliar s/r	VPO	4.498,20	112,50	40	1.115,78	125.524,80	5.018.981,09	18.768.472,22	1.251,73
	Libre	10.495,79	115,00	91	1.310,00	150.650,00	13.749.491,12		
Garaje b/r	VPO	1.319,47	33,00	40	836,83	27.615,39	1.104.173,20	1.125.686,32	290,50
	Libre	2.555,50	28,00	91	235,71	6.600,00	21.513,12		
Comercial PB		3.651,67	140,00	1	860,00		3.140.433,62	3.140.433,62	860,00

Parámetros aplicados:

INPUTS				
Descripción	Sup. construida m ²	Uds	Valor de Mercado €/m ²	Ingresos Brutos €
Residencial plurifamiliar s/r *	14.993,99	131	1.251,73	18.768.472
Garaje b/r **	3.874,97	131	290,50	1.125.686
Local comercial s/r	3.651,67		860,00	3.140.434
Total	22.521			23.034.592

* incluye vivienda libre y protegida

** incluye plaza de garaje libre y plaza de garaje con trastero protegido

Costes de Construcción

Estimar los costes de construcción por contrata en la zona para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada en el municipio de Benicarló. Estos costes incluyen el presupuesto de ejecución material, los gastos generales del contratista y el beneficio del contratista.

El unitario de coste de construcción global para cada uso ha sido obtenido según los datos indicados en el cuadro siguiente:

Usos	Tipo resid.	Sup. constr. (m²)	Sup. Constr. Adoptada/ud (m²)	Uds	Coste de construcción Adoptado (€/m²)	Coste de construcción total usos (€)	Coste unitario de construcción usos (€/m²)
Residencial plurifamiliar s/r	VPO	4.498,20	112,50	40	598,89	11.982.121,29	799,13
	Libre	10.495,79	115,00	91	884,94		
Garaje b/r	VPO	1.319,47	33,00	40	265,63	1.321.468,62	341,03
	Libre	2.555,50	28,00	91	379,96		
Comercial PB		3.651,67	140,00	1	326,67	1.192.884,66	326,67

Parámetros aplicados:

INPUTS				
Descripción	Sup. construida m²	Uds	Costes Brutos	
			€/m²	€
Residencial plurifamiliar s/r *	14.993,99	131	799	11.982.121
Garaje b/r **	3.874,97	131	341	1.321.469
Local comercial s/r	3.651,67		327	1.192.885
Total	22.521			14.496.475

* incluye vivienda libre y protegida

** incluye plaza de garaje libre y plaza de garaje con trastero protegido

Adicionalmente a los costes de construcción, para estimar los pagos previsibles se tienen en cuenta los gastos necesarios de promoción (impuestos no recuperables, honorarios técnicos, licencias y tasas, primas de seguros obligatorios, gastos de administración) para una promoción de características similares:

COSTES			
	%		€
Honorarios de proyecto	2,00%	PEC ed	289.929
Honorarios Dirección de obra	2,00%	PEC ed	289.929
Tasas y Licencia de obras	3,00%	PEC ed	434.894
Costes de Ejecución por Cotrata (PEC)			14.496.475
Seguridad y Salud - Control de calidad	0,50%	PEC ed	72.482
Imprevistos y otros	0,25%	PEC ed	36.241
Construcción			15.619.951
Gastos fiscales (AJD, D.O.N.,D.H.)	1,50%	venta	345.519
Comercialización y publicidad	1,50%	venta	345.519
Gastos de administración del promotor	1,00%	venta	230.346
Seguros	0,50%	PEC ed	72.482
Desarrollo			993.866

Plazos**Suelo bruto y neto:**

En el cálculo del valor del suelo, tanto para el caso de suelo bruto como para el neto, se han considerado los plazos necesarios para el desarrollo del PRI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

A continuación, se estiman los plazos estimados:

- Desarrollo y aprobación del PRI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización: 39 meses.
- Ejecución de las obras: 24 meses, distribuidos en dos fases de 12 meses.
- Finalización de la venta de los inmuebles contando desde el mes siguiente al comienzo de la obra: 34 meses.
- Duración total: 66 meses (5,5 años)

ETAPAS										
FASES DE CONSTRUCCIÓN (meses)										
	Planeamiento		Urbanización		Fase 1		Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5
Inicio	1		25	Inicio	36		48	0	0	0
Finalización	25		40	Fin	48		60	0	0	0
Duración	24		15	Duración	12		12	0	0	0
FASES DE VENTA (meses)										
	Aceptación Venta		20%		Fase 1		Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5
	Entrega		80%	Inicio	37		49	0	0	0
			100%	Fin	54		66	0	0	0
				Duración	17		17	0	0	0
DISTRIBUCIÓN										
					Fase 1		Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5
			Residencial plurifamiliar	100%	50%		50%	0%	0%	0%
			Garaje b/r **	100%	50%		50%	0%	0%	0%
			Local comercial s/r	100%	50%		50%	0%	0%	0%
				0%	0%		0%	0%	0%	0%

Costes urbanísticos

En el cálculo del valor del suelo bruto se han considerado los costes de urbanización indicados por el cliente y contrastados con los costes estimados habituales en superficies y características similares, así como el coste de gestiones urbanísticas pendientes.

Según la información aportada, el Presupuesto de Ejecución por Contrata para la urbanización asciende a: 836.877,18 € (110 €/m² sobre la superficie de la U.A).

Se adopta, además, un unitario para la demolición de 30 €/m²c. La superficie a derribar es:

- Cobertizo de chapa con uso aparcamiento: 55,00 m²
- Nave industrial de ladrillo (almacén): 25,60 m²

COSTES			
	%		€
Gastos Planeamiento - Gestión urb.			92.056
Costes de urbanización	110	€/m ² s	836.877
Gastos de urbanización	10,00%		83.688
Gastos Urbanización			920.565
Gastos demolición y derribos	30	€/m ² s	2.418
CRN cobertizo y nave a derribar			14.390

En el cálculo del valor del suelo neto no se han considerado los costes de gestión, urbanización e indemnización de la vivienda a derribar, estimándose, por tanto, el valor del suelo libre de cualquier carga.

Tipo de actualización

El tipo o tasa de actualización utilizada, real o deflactada (sin inflación), se ha establecido en el **13,0% y en el 11,0%, suelo bruto y suelo neto respectivamente**, para todas las promociones consideradas. Dichas tasas representan la rentabilidad media anual exigible al proyecto en su estado actual, sin tener en cuenta financiación ajena.

Cálculo del valor de Suelo Bruto:

gesvalt®

Consultoría y Valoración
Advisory & Valuation

UNIDAD DE ACTUACION Nº 18. BENICARLÓ. Suelo Bruto.

Fecha de valoración

mar-23

INPUTS

Descripción	Sup. construida m²	Uds	Costes Brutos €/m²	€	Valor de Mercado €/m²	€/unit	Ingresos Brutos €	Tasa Descuento %
Residencial plurifamiliar s/r *	14.993,99	131	799	11.982.121	1.251,73		18.768.472	13,00%
Garaje b/r **	3.874,97	131	341	1.321.469	290,50		1.125.686	13,00%
Local comercial s/r	3.651,67		327	1.192.885	860,00		3.140.434	13,00%
								13,00%
Total	22.521			14.496.475			23.034.592	

* incluye vivienda libre y protegida

** incluye plaza de garaje libre y plaza de garaje con trastero protegido

ETAPAS

FASES DE CONSTRUCCIÓN (meses)

	Planeamiento	Urbanización		Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5
Inicio	1	25	Inicio	36	48	0	0	0
Finalización	25	40	Fin	48	60	0	0	0
Duración	24	15	Duración	12	12	0	0	0

FASES DE VENTA (meses)

	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5
Aceptación Venta	20%				
Entrega	80%				
	100%				
Inicio	37	49	0	0	0
Fin	54	66	0	0	0
Duración	17	17	0	0	0

DISTRIBUCIÓN

	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5
Residencial plurifamiliar	50%	50%	0%	0%	0%
Garaje b/r **	50%	50%	0%	0%	0%
Local comercial s/r	50%	50%	0%	0%	0%
	0%	0%	0%	0%	0%

COSTES

	%		€		% on cost	% on income
Coste de suelo			2.250.000		11,29%	9,77%
Costes de adquisición	2,00%		45.000		0,23%	0,20%
Suelo			2.295.000		11,52%	9,96%
Gastos Planeamiento - Gestión urb.			92.056		0,46%	0,40%
Costes de urbanización	110	€/m²s	836.877		4,20%	3,63%
Gastos de urbanización	10,00%		83.688		0,42%	0,36%
Gastos Urbanización			920.565		4,62%	4,00%
Gastos demolición y derribos	30	€/m²s	2.418		0,01%	0,01%
CRN cobertizo y nave a derribar			14.390			
Honorarios de proyecto	2,00%	PEC ed	289.929		1,46%	1,26%
Honorarios Dirección de obra	2,00%	PEC ed	289.929		1,46%	1,26%
Tasas y Licencia de obras	3,00%	PEC ed	434.894		2,18%	1,89%
Costes de Ejecución por Cotrata (PEC)			14.496.475		72,76%	62,93%
Seguridad y Salud - Control de calidad	0,50%	PEC ed	72.482		0,36%	0,31%
Imprevistos y otros	0,25%	PEC ed	36.241		0,18%	0,16%
Construcción			15.619.951		78,40%	67,81%
Gastos fiscales (AJD, D.O.N.,D.H.)	1,50%	venta	345.519		1,73%	1,50%
Comercialización y publicidad	1,50%	venta	345.519		1,73%	1,50%
Gastos de administración del promotor	1,00%	venta	230.346		1,16%	1,00%
Seguros	0,50%	PEC ed	72.482		0,36%	0,31%
Desarrollo			993.866		4,99%	4,31%
Costes Totales			19.923.857		100,00%	86,50%
Margen			3.110.735			13,50%
Ingresos de compra			23.034.592			100,00%

VALOR ACTUAL NETO

Valor de Mercado	Sup.sector BRUTA m²	Edificabilidad m²	Sup.const.total m²	NPV
Valor Actual Bruto	7.577,13	18.645,66	22.520,63	2.295.035
Costes Adquisición				45.000
Valor Actual Neto	297 €/m2	121 €/m2	100 €/m2	2.250.000

- Valor de Mercado Actual del Suelo Bruto de la Unidad de Actuación, considerando los costes de urbanización e indemnizaciones = **2.250.000,00 €.**
- Valor unitario del Suelo Bruto, según se describe anteriormente = **297 €/m²s.**
- Valor de repercusión del Suelo Bruto, según se describe anteriormente = **121 €/m².**

Cálculo del valor de Suelo Neto:

gesvalt® Consultoría y Valoración Advisory & Valuation		UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 18. BENICARLÓ. Suelo Neto.					
Fecha de valoración							mar-23
INPUTS							
Descripción	Edificabilidad m²	Uds	Costes Brutos		Valor de Mercado		Ingresos Brutos Tasa Descuento
			€/m²	€	€/m²	€/unit	€ %
Residencial plurifamiliar s/r *	14.993,99	131	799	11.982.121	1.251,73		18.768.472 11,00%
Garaje b/r **	3.874,97	131	341	1.321.469	290,50		1.125.686 11,00%
Local comercial s/r	3.651,67		327	1.192.885	860,00		3.140.434 11,00%
Total	22.521			14.496.475			23.034.592 11,00%
* incluye vivienda libre y protegida							
** incluye plaza de garaje libre y plaza de garaje con trastero protegido							
ETAPAS							
FASES DE CONSTRUCCIÓN (meses)							
	Planeamiento	Urbanización		Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4 Fase 5
Inicio	1	25	Inicio	36	48	0	0 0
Finalización	25	40	Fin	48	60	0	0 0
Duración	24	15	Duración	12	12	0	0 0
FASES DE VENTA (meses)							
	Aceptación Venta	20%		Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4 Fase 5
Entrega	80%		Inicio	37	49	0	0 0
	100%		Fin	54	66	0	0 0
			Duración	17	17	0	0 0
DISTRIBUCIÓN							
				Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4 Fase 5
Residencial plurifamiliar	100%			50%	50%	0%	0% 0%
Garaje b/r **	100%			50%	50%	0%	0% 0%
Local comercial s/r	100%			50%	50%	0%	0% 0%
	0%			0%	0%	0%	0% 0%
COSTES							
	%		€				% on cost % on income
Coste de suelo			3.345.900				16,71% 14,53%
Costes de adquisición	2,00%		66.918				0,33% 0,29%
Suelo			3.412.818				17,04% 14,82%
Gastos Planeamiento - Gestión urb.			0				0,00% 0,00%
Costes de urbanización	0	€/m²s	0				0,00% 0,00%
Gastos de urbanización	0,00%		0				0,00% 0,00%
Gastos Urbanización			0				0,00% 0,00%
Gastos demolición y derribos	30	€/m²s	2.418				0,01% 0,01%
Honorarios de proyecto	2,00%	PEC ed	289.929				1,45% 1,26%
Honorarios Dirección de obra	2,00%	PEC ed	289.929				1,45% 1,26%
Tasas y Licencia de obras	3,00%	PEC ed	434.894				2,17% 1,89%
Costes de Ejecución por Contrata (PEC)			14.496.475				72,38% 62,93%
Seguridad y Salud - Control de calidad	0,50%	PEC ed	72.482				0,36% 0,31%
Imprevistos y otros	0,25%	PEC ed	36.241				0,18% 0,16%
Construcción			15.619.951				77,99% 67,81%
Gastos fiscales (AJD, D.O.N., D.H.)	1,50%	venta	345.519				1,73% 1,50%
Comercialización y publicidad	1,50%	venta	345.519				1,73% 1,50%
Gastos de administración del promotor	1,00%	venta	230.346				1,15% 1,00%
Seguros	0,50%	PEC ed	72.482				0,36% 0,31%
Desarrollo			993.866				4,96% 4,31%
Costes Totales			20.029.053				100,00% 86,95%
Margen			3.005.539				13,05%
Ingresos de compra			23.034.592				100,00%
VALOR ACTUAL NETO							
Valor de Mercado				Sup.sector NETA m²	Edificabilidad m²	Sup.const.total m²	NPV
Valor Actual Bruto				3.843,86	18.645,66	22.520,63	3.412.836
Costes Adquisición							66.918
Valor Actual Neto				870 €/m²	179 €/m²	149 €/m²	3.345.900

- Valor de Mercado Actual de las Parcelas Netas Residenciales de la Unidad de actuación, sin considerar los costes de urbanización ni indemnizaciones = **3.345.900,00 €**.
- Valor unitario del Suelo Neto, según se describe anteriormente = **870,00 €/m²**.
- Valor de repercusión del Suelo Neto, según se describe anteriormente = **179,00 €/m²**

4.3. Cálculo del Valor de Mercado de las Viviendas existentes en la UE-18

Vivienda nº 1, situada en el Paseo José Febrer Soriano, nº 55

Características generales: 788 m²c y parcela de 2.859 m², necesaria reforma integral.

$$VM = 788 \text{ m}^2\text{c} \times 770,00 \text{ €/m}^2 = 606.760 \text{ €}$$

Vivienda nº 2, situada en el Paseo José Febrer Soriano, nº 53

Características generales: 513 m²c y parcela de 958 m², buen estado de conservación con acabados de origen de buena calidad.

$$VM = 513 \text{ m}^2\text{c} \times 1.100 \text{ €/m}^2 = 564.300 \text{ €}$$

4.4. Valor de Mercado

Según la instrucción recibida, indicamos nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de los activos solicitados:

- Valor de Mercado Actual del Suelo Bruto de la Unidad de Actuación, considerando los costes de urbanización e indemnizaciones.
- Valor de Mercado Actual de las Parcelas Netas Residenciales de la Unidad de actuación, sin considerar los costes de urbanización ni indemnizaciones.
- Valor de Mercado de las dos viviendas unifamiliares existentes dentro del ámbito.

NO nos han sido facilitadas las Notas Simples actualizadas del Registro de la Propiedad. A los fines de la valoración, se ha considerado que las propiedades analizadas tienen título válido y correcto y están libres de cualquier tipo de carga que pudieran tener un impacto negativo en el valor o en la posible comercialización de los inmuebles objeto de valoración.

Valor de Mercado del Suelo

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor Mercado actual del suelo descrito en el presente informe, a 22 de marzo de 2023 es:

Valor de Suelo Bruto:

2.250.000 EUROS
(DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS)

Valor de Suelo Neto:

3.345.900 EUROS
(TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS EUROS)

Valor de Mercado de las Viviendas

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor Mercado actual de las viviendas descritas en el presente informe, a 22 de marzo de 2023 es:

Vivienda situada en el Paseo José Febrer Soriano, nº 55:

606.760 EUROS
(SEISCIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS)

Vivienda situada en el Paseo José Febrer Soriano, nº 53:

564.300 EUROS
(QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS EUROS)

Madrid, a 29 de marzo de 2023

Anexos

1. Fotografías (tomadas en el año 2019)

Terreno y entorno de la UE-18



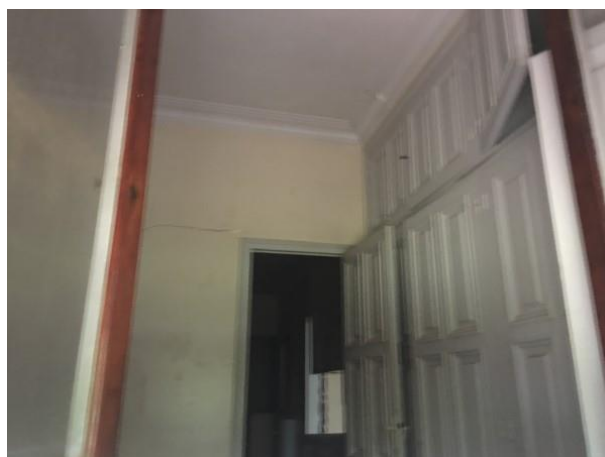


Vivienda situada en el Paseo José Febrer Soriano, nº 55

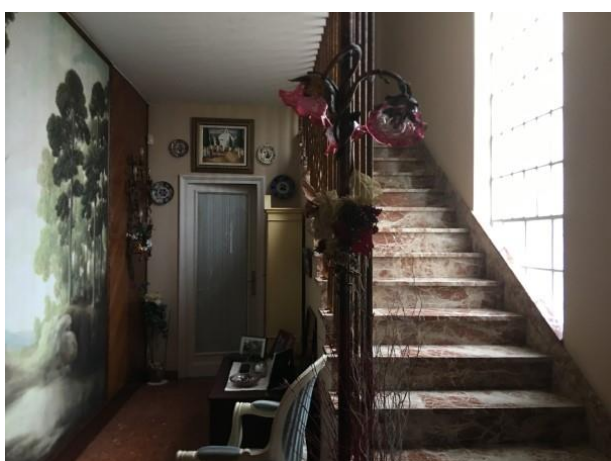




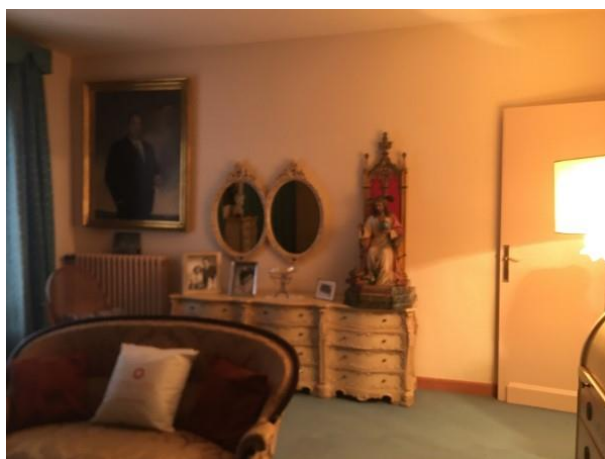
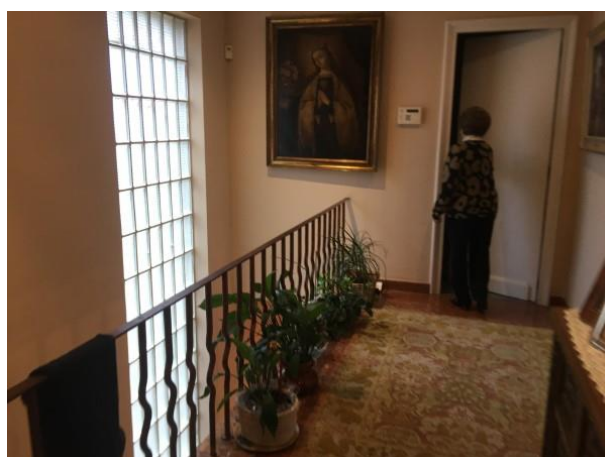




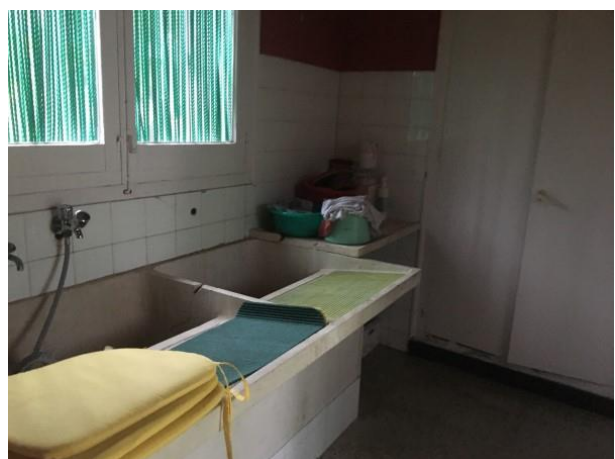
Vivienda situada en el Paseo José Febrer Soriano, nº 53













2. Documentación urbanística

Planos Plan de Reforma Interior (abril 2021):



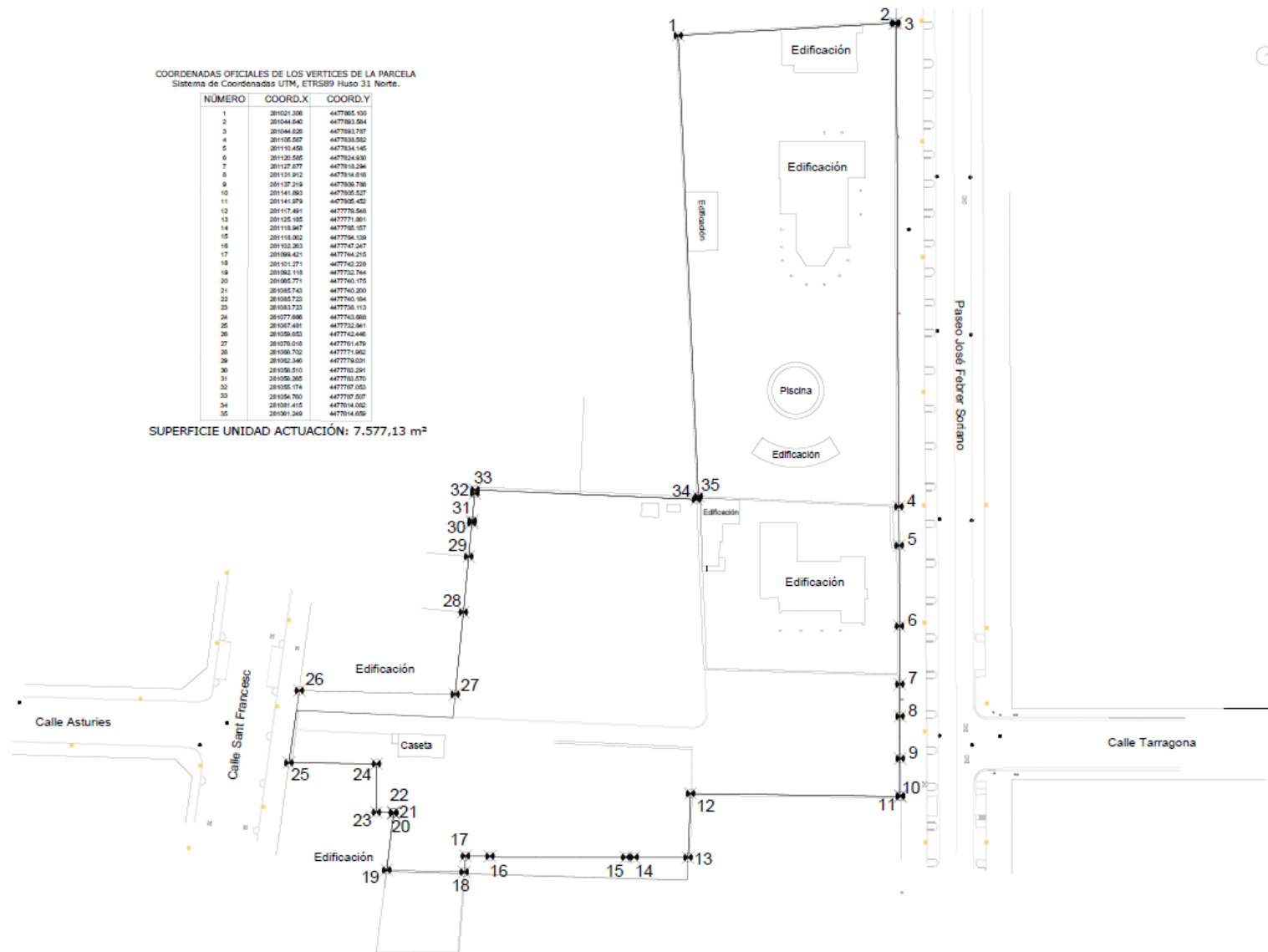
PARÁMETROS S/PGO	
DELIMITACIÓN DE LA UE-18	7.410,00m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	2,8696
MÁXIMA SUPERFICIE TECHO	19.781,74m ²

SUPERFICIES S/USOS	
ZONAS VERDES	1.500,00m ²
ESPACIO PARA VALES	1.250,00m ²

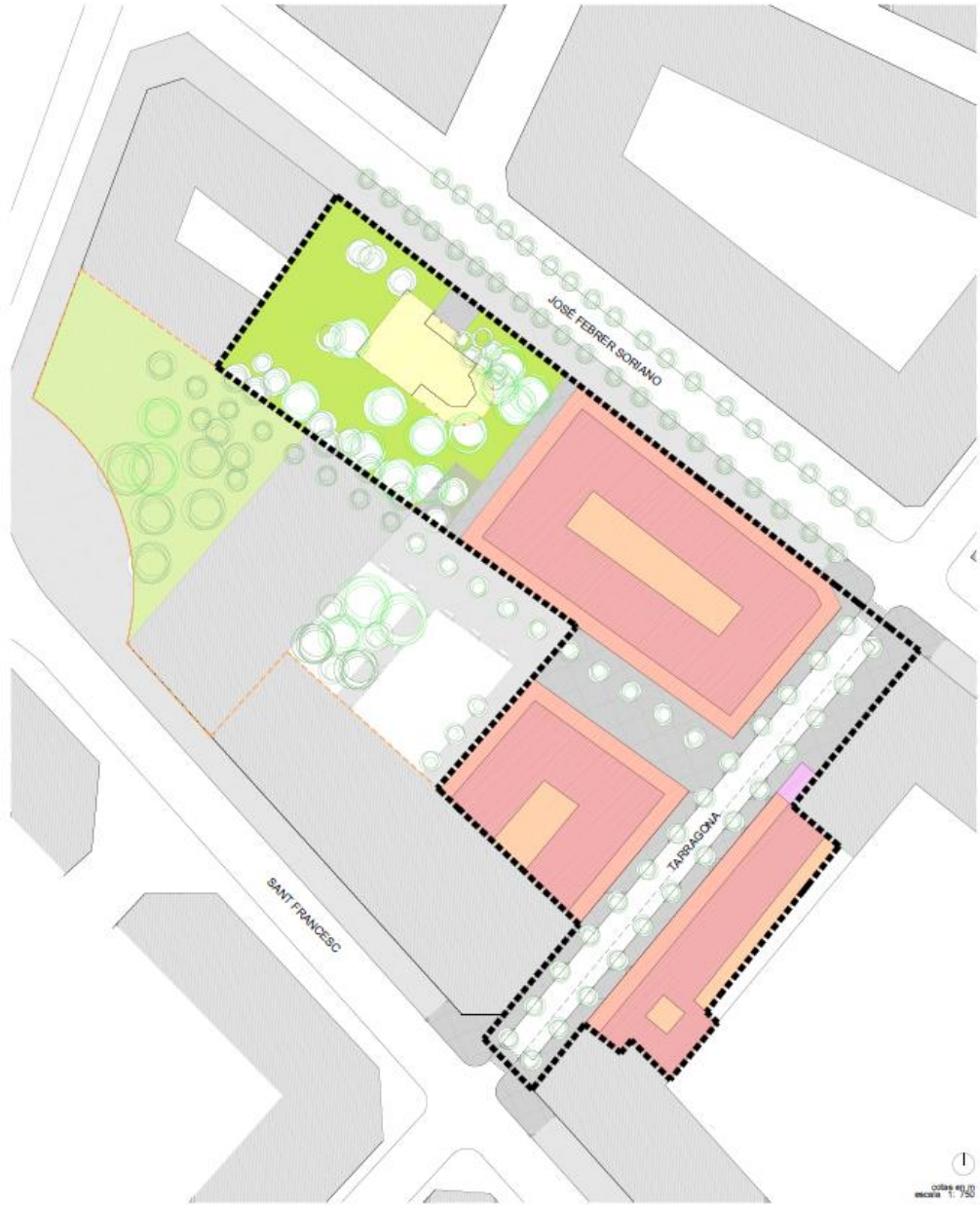
VICENTE SEGÚI MORENO ARQUITECTO COLEGADO CONAEP Nº 476 Tel: 0027289 1549424@vtr.net C/ Juan Sepúlveda, 16 Valdivia 410223	PROYECTO HARRI HEGGALDE 2 S A U	PROYECTO PLAN DE REFORMA INTERIOR UA-18 del PGOU DE BENICARLÓ	PLANO PLANEAMIENTO VIGENTE
---	---	---	--



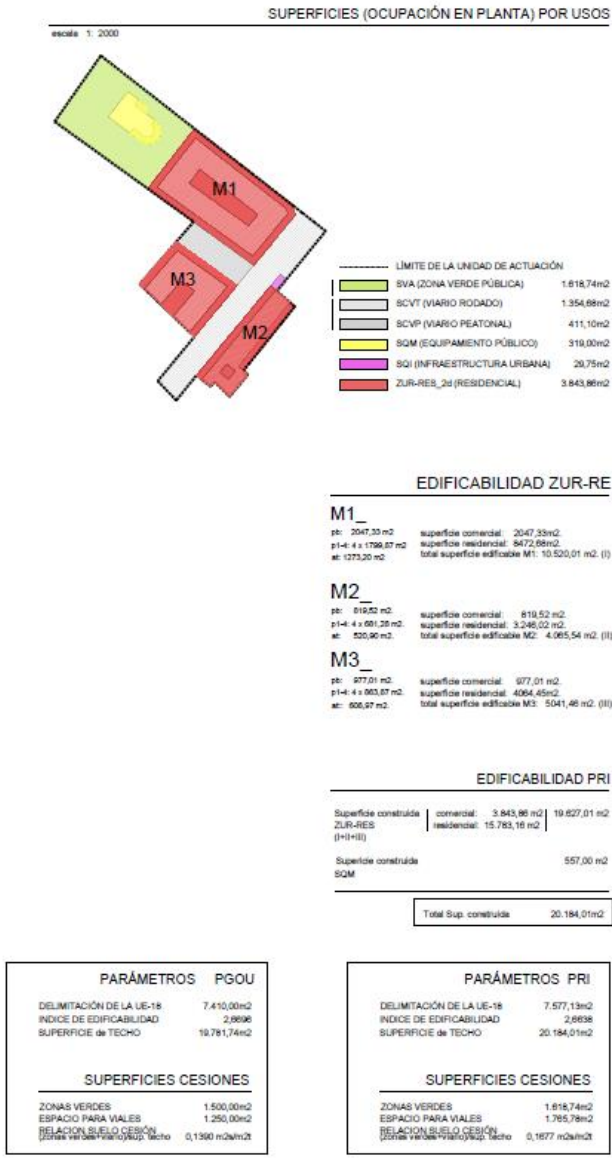
	VICENTE SEGÚI MORENO ARQUITECTO COLEGADO COC.V. Nº 4716 TEL: 65823788 - vsegui@vsegui.es C/ Juan Bautista Salmer, 15 - Valencia - 46105	PROMOTOR HARRI HEGÓALDE 2 S.A.U.	PROYECTISTA PLAN DE REFORMA INTERIOR UA-18 del PGOU DE BENICARLO	FECHA Abril 21	Escala 1:750 Ingeniero Técnico Topógrafo: Vicent Monzó Bellán LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	2



3	escala 1:500 Ingeniero Técnico Topógrafo: Vicent Monzó Beltrán PLANO GEORREFERENCIADO	4 de 21
PROYECTO	PLAN DE REFORMA INTERIOR UA-18 del PGOU DE BENICARLÓ	
PROYECTOR	HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.	
VICENTE SEGÚN MORENO ARQUITECTO LEY 12/86 DE 30/01/86 Nº. 6546/2018, con adscripción a: C/ Juan Toribio Muñoz, 10, Valencia, 46100		



Expte: 23-001433



5	PLAN DE REFORMA INTERIOR
ORDENACIÓN PROPUESTA	UA-18.061 PGOU DE BENICARLO
PROYECTO	HARRI HEGOSALDE 2 S.A.U.
PROMOTOR	VICENTE SEGÚI MORENO ARQUITECTO COLABORADOR GRUPO Nº 478 C/ Juan Vázquez 10, 1.º planta. 46103

Ordenanza de aplicación:

131

ZONA DE ENSANCHE (Clave 2)

Art. 134 Definición

Comprende las áreas de crecimiento posterior al núcleo hitórico. Su configuración se basa en manzanas cerradas que absorben una gran parte de las nuevas edificaciones.

Art. 135 Tipo de ordenación

Se fija como tipo de ordenación el de edificación según alineación de vial, formando manzanas cerradas.

Art. 136 Condiciones de uso

Los usos permitidos son los siguientes:

- a) Vivienda plurifamiliar y unifamiliar
- b) Hotelero
- c) Residencial especial
- d) Comercial
- e) Almacenes
- f) Oficinas
- g) Docente
- h) Sanitario-asistencial
- i) Socio-cultural
- j) Deportivo
- k) Abastecimiento, en la modalidad de mercados al detall
- l) Religioso
- m) Público-administrativo
- n) Estaciones de Servicio

- o) Industrias, de 1ª y de 2ª categoría
- p) Aparcamientos

Art. 137 Subzonas

En función de algunas diferencias en relación a las condiciones de edificación se establecen cuatro subzonas.

SUBZONA CLAVE 2a

Art. 138 Condiciones de edificación

1. Profundidad edificable. Las manzanas serán macizas a excepción de los casos en que se especifique la profundidad edificable que será la indicada en los planos de ordenación, serie H, ALINEACIONES Y RASANTES.

2. Altura y número de plantas. Se fija como altura máxima 16 m., correspondientes a planta baja y cuatro plantas piso. Excepto en el caso de los terrenos con frente a vías de 10 o menos metros, en cuyo caso se fija en 13 m. la altura máxima, correspondiente a planta baja y 3 plantas piso.

Son de aplicación las prescripciones establecidas respecto a la altura libre mínima de las plantas bajas en la zona de casco antiguo.

3. Clasificación de las vías a efectos de ordenar la edificación. Las vías se clasifican en regladas y ordenadas. Se clasifican como regladas las vías que

SUBZONA CLAVE 2d

Art. 141 Condiciones de edificación

1. Son de aplicación las condiciones 1, 2, 3, 5 y 6 de la subzona 2 a, con las precisiones siguientes:
2. Altura y número de plantas. Se fija la altura máxima en función del ancho del vial a que den frente a los terrenos.

En viales de 12 m. ó menos se permite una altura de 13 m., correspondientes a planta baja y tres plantas piso. En viales de más de 12 m., se permite una altura de 16 m., correspondientes a planta baja y cuatro plantas piso.

3. Para los suelos con frente al Paseo Liberación se establecen las siguientes condiciones particulares:

- a) Altura máxima y número de plantas. La altura máxima se fija en 16 m., que corresponden a planta baja y cuatro plantas piso.

- b) Las plantas bajas se destinarán preferentemente al uso comercial.

- c) Se prohíbe el uso industrial.

4. Para los suelos con frente a la calle Esteban Collantes en el tramo que no está incluido en la zona de Casco Antiguo se establecen las siguientes condiciones:

- a) es de aplicación la condición a) del punto 3, de este artículo.

137

5. Los suelos con frente a la Travesía Exterior deberán cumplir con las siguientes condiciones particulares:

- a) Por encima de la altura máxima se autorizará la construcción de un ático ocupando como máximo el 50% de la superficie de la planta piso y retranqueado 3 m.
- b) Las plantas bajas se destinarán preferentemente al uso comercial.

3. Costes de urbanización**URBANIZACION U. A. Nº 18, BENICARLO****Resumen de Capítulos**

[Cap_1#]	TRABAJOS PREVIOS Y DEMOLICIONES	23.675,18 €
[Cap_2#]	MOVIMIENTO DE TIERRAS	42.640,25 €
[Cap_3#]	RED DE SANEAMIENTO	29.311,88 €
[Cap_4#]	RED DE PLUVIALES	55.537,95 €
[Cap_5#]	RED DE ABASTECIMIENTO A.P.	20.404,12 €
[Cap_6#]	ELECTRICIDAD: REDES DE ALTA Y BAJA TENSION	51.101,25 €
[Cap_7#]	ELECTRICIDAD: CENTRO DE TRANSFORMACION	51.022,35 €
[Cap_10#]	RED DE GAS	11.092,38 €
[Cap_8#]	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	57.363,12 €
[Cap_9#]	RED DE TELECOMUNICACIONES	30.852,03 €
[Cap_11#]	FIRMES Y PAVIMENTOS	226.564,97 €
[Cap_12#]	RED DE RIEGO Y JARDINERIA	23.277,49 €
[Cap_13#]	MOBILIARIO URBANO	37.295,11 €
[Cap_14#]	SEÑALIZACIÓN	1.308,28 €
[Cap_15#]	VARIOS	3.019,00 €
[Cap_16#]	SEGURIDAD Y SALUD	9.849,82 €
[Cap_17#]	GESTIÓN DE RESIDUOS	28.942,95 €

Total Ejecución Material	703.258,13 €
6% Beneficio Industrial	42.195,49 €
13% Gastos Generales	91.423,56 €
Total Presupuesto Contrata	836.877,18 €
21% I.V.A.	175.744,21 €
Total Presupuesto Contrata con Impuestos	1.012.621,39 €

Asciende el siguiente presupuesto a la expresada suma de UN MILLON DOCE MIL SEISCIENTOS VEINTIUNO CON TREINTA Y NUEVE Euros

Benicarló, abril de 2022

Vicente Seguí Moreno
Arqto. COACV 4791

4. Nota Simple vivienda nº 55 (fecha 12/04/2019)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

SEBASTIAN BRAU FEBRER

Registrador de la Propiedad de BENICARLO
Plaza San Bartolomé, 10 - 1ª planta - BENICARLO
tlfno: 0034 964462829

correspondiente a la solicitud formulada por

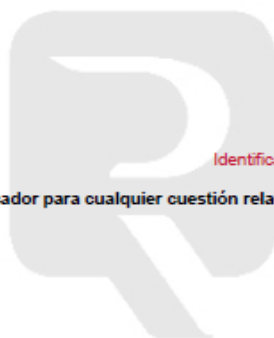
HARRI HEGOALDE 2 SAU.

con DNI/CIF: A86005626



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F08QQ40T0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: P.4923 - 4342

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 3211900106664070
Huella: 346f0ba1-aa4bc225-0edf1fbb-f61651ac-126b0a1b-57556685-2588f44c-174742a7

Fecha: DOCE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE

FINCA DE BENICARLÓ Nº: 4342
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 12009000698472

DESCRIPCIÓN

URBANA.- Solar en Benicarló, Paseo Febrer Soriano, número cincuenta y cinco, antes Partida Convento o Paseo de la Liberación, de superficie treinta y dos áreas y diecisiete centiáreas, si bien teniendo en cuenta que forma un paralelogramo o polígono irregular, tiene ochenta y un metros y cincuenta centímetros de fachada a dicho Paseo, setenta y nueve metros en su parte posterior, treinta y ocho metros y cincuenta centímetros a la derecha, y treinta y cuatro metros todos lineales a su izquierda. Contiene una casa habitación compuesta de planta baja y un piso con un pequeño sótano y terraza, lindando por todos los puntos cardinales con la finca antes reseñada. Está compuesta la casa de varias habitaciones y dependencias, servicios, agua, luz y alcantarillado y mide un área planta de ciento ochenta y dos metros cuadrados, con setenta decímetros también cuadrados. Linderos del total inmueble: Frontis o punto Este, Paseo Febrer Soriano, antes Paseo de la Liberación, derecha entrando o Norte, Jorge Cid Foix, antes Ramón Cid, izquierda o Sur, Antonio Esteller y espalda u oeste, Miguel Ferrer y Miguel Febrer. Se halla en el perímetro de la Unidad de Actuación número 18 del Plan General de Ordenación Urbana.

Ref. Catastral: 1279602BE8717N0001IX. Coordinación con Catastro: No consta

TITULARIDAD

HARRI HEGOALDE 2, S.A.U., con C.I.F. número A86005626, en cuanto a LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO.
- Adquirida por Compraventa Finca Subastada en virtud de Escritura Pública, formalizada en Valencia, el día 6 de Julio de 2018, ante el/la Notario Don Vicente Juan Escrivá Rubio con número de protocolo 2.014.
INSCRIPCIÓN: 10ª / TOMO: 2030 / LIBRO: 574 / FOLIO: 117 / FECHA: 19 de Octubre de 2018.

CARGAS VIGENTES

HIPOTECA. Una HIPOTECA a favor de la entidad BILBAO BIZKAIA KUTXA, en garantía de un préstamo por 3.289.200 euros de principal; intereses ordinarios a 4,15% anual, hasta un máximo de 10% anual hasta un máximo de 328.900 euros; intereses de demora a 19% anual, hasta un máximo de 1.315.700 euros; unas costas y gastos judiciales de 394.700 euros La duración del préstamo será de 348 meses a contar desde el día 30 de Noviembre de 2006., siendo el vencimiento final el préstamo el día 30 de Noviembre de 2035..
MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA 8ª.
TRASMITIDA LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA INSCRIPCIÓN 10
Formalizada escritura otorgada ante el/la Notario DON FERNANDO J. PASCUAL DE MIGUEL, de VALENCIA, el día 30 de Noviembre de 2006. Inscripción 7ª, tomo 1540, libro 414, folio 183, de fecha 6 de Febrero de 2007.

NOVACION MODIFICATIVA DE HIPOTECA. Se modifica la hipoteca de la inscripción 7ª de esta finca quedando de la siguiente manera: un préstamo por 3.289.200 euros de principal; intereses ordinarios a 4,15% anual, hasta un máximo de 10% anual hasta un máximo de 328.900 euros; intereses de demora a 19% anual, hasta un máximo de 1.315.700 euros; unas costas y gastos judiciales de 394.700 euros La duración del préstamo será de 282 meses a contar desde el día 30 de Mayo de 2012., siendo el vencimiento final el préstamo el día 30 de Noviembre de 2035..Se inserta un periodo de carencia de UN AÑO, a contar desde el día treinta de Mayo de dos mil once, sin variar el plazo total del préstamo pactado en la escritura de constitución de hipoteca, reduciéndose en consecuencia el periodo de

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211900106664070
Huella: 346f0ba1-aa4bc225-0edf1fbb-f81651ac-126b0a1b-57556685-2588f44c-174742a7

amortización a doscientas ochenta y dos cuotas mensuales. A los efectos del artículo 240 del Reglamento Hipotecario se hace constar que el capital pendiente de amortizar por razón de la hipoteca que grava esta finca y las fincas registrales 8.513, 7.370, 2.345, 7.424, y 7.700 asciende, al tiempo del otorgamiento de la escritura que motiva esta inscripción 8ª, a CUATRO MILLONES SETECIENTAS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS. .

Formalizada escritura otorgada ante el/la Notario DON FERNANDO PASCUAL SENENT ANA, de VALENCIA, el día 27 de Septiembre de 2011. Inscripción 8ª, tomo 2030, libro 574, folio 116, de fecha 12 de Marzo de 2012.

AFECCIÓN: Transmisiones exenta

Afección exenta de transmisiones por el plazo de CINCO años, a partir del 29 de Mayo de 2015, como resulta de nota al margen de la insc./anot. 9.

AFECCIÓN: Transmisiones autoliquidada

Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO años, a partir del 19 de Octubre de 2018, como resulta de nota al margen de la insc./anot. 10.

AFECCIÓN: Transmisiones autoliquidada

Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO años, a partir del 19 de Octubre de 2018, como resulta de nota al margen de la insc./anot. 10.

NOVACION MODIFICATIVA DE HIPOTECA. Se transmite la hipoteca que consta en la inscripción 7ª de esta finca, novada modificativamente en la inscripción 9ª a la entidad KUTXABANK, S.A. por medio de la inscripción 10ª. Formalizada escritura otorgada ante el/la Notario DON VICENTE JUAN ESCRIVÁ RUBIO, de VALENCIA, el día 6 de Julio de 2018. Inscripción 10ª, tomo 2030, libro 574, folio 117, de fecha 19 de Octubre de 2018.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

— FIN DE LA NOTA SIMPLE —

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

La nota simple informativa surte únicamente los efectos expresados en el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, “RGPD”.), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211900106664070
Huella: 346f0ba1-ea4bc225-0edf1fbb-f81651ac-126b0a1b-57556685-2598f44c-174742a7

determinaran de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 8211900106664070
Huella: 346f0ba1-9a4bc225-0edf1fbb-f81651ac-126b0a1b-57556685-2598f44c-174742a7



Oficinas centrales

España

MADRID

T. +34 914 57 60 57

gesvalt.es

Portugal

LISBOA

T. +351 93 757 00 88

gesvalt.pt

Colombia

BOGOTÁ

T. +57 018 000 422 733

gesvalt.com.co



gesvalt.es